



Guia per a la redacció d'una memòria social

Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya
Barcelona, març de 2009

Guia per a la redacció d'una memòria social

Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya
març de 2009

Guia per a la redacció d'una memòria social

Edició a càrrec de la Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya
i de l'Associació de Geògrafs Professionals de Catalunya

Imprès per Gradisa

Barcelona, març de 2009

D.L. B-37561-2009

© Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya
Associació de Geògrafs Professionals de Catalunya

Els professionals de la geografia, des de la Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya i l'Associació de Geògrafs Professionals de Catalunya, han cregut convenient desenvolupar un model de redacció de la memòria social que acompanya els documents de planejament urbanístic.

L'objectiu d'elaboració d'aquest model és formular pautes d'homogeneïtzació metodològica per realitzar les memòries socials, amb la finalitat que els resultats i les conclusions d'aquestes puguin ser comparables entre si.

La reflexió que ha comportat el procés d'elaboració d'aquest model de redacció de la memòria social es basa en l'experiència i en els coneixements del col·lectiu dels professionals de la geografia, en els diferents camps que s'entrecreuen en la memòria social.

La Junta de la Delegació del Col·legi de Geògrafs a Catalunya i la Junta de l'Associació de Geògrafs Professionals de Catalunya volen agrair la feina realitzada pel grup de treball que es va crear amb la finalitat de redactar la *Guia* que teniu a les mans. Aquest grup de treball, coordinat per Mariàngels Trèmols i format per Carles Donat, Assumpta Jané i Elena Rodríguez, amb la col·laboració puntual de Verónica Iglesias, Lorenzo Redondo i Diego Teruel, va portar a terme la seva tasca al llarg de l'any 2008.

Sumari

I. Presentació

II. Contingut bàsic d'una memòria social

III. Annexos

1. Normativa vigent

2. Glossari d'indicadors

3. Bibliografia

4. Recursos electrònics d'interès

I. Presentació

La memòria social és un dels documents del planejament urbanístic que desenvolupa la Llei d'urbanisme (10/2004, de 24 de desembre) i que desplega el seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol). La memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) és el document que permet avaluar les necessitats socials d'accés a l'habitatge i justificar les determinacions que el planejament general estableix en aquesta matèria.

L'objectiu del document que es presenta és concretar el contingut d'una memòria social de manera que serveixi de guia per als professionals, tant geògrafs com d'altres disciplines, que es dediquen a l'urbanisme i que en algun moment de la seva trajectòria s'han d'enfrontar a la redacció d'una memòria social. Aquestes memòries són d'obligat compliment en la redacció del POUM d'un municipi, així com en l'elaboració del planejament urbanístic que ho requereixi.

La memòria social té com a objectiu principal valorar les necessitats d'habitatge de protecció, especialment per als col·lectius d'atenció específica amb dificultat d'accés. Per tal de determinar aquestes necessitats s'analitza l'evolució de la població i les característiques socioeconòmiques generals, tot posant èmfasi especial en el mercat de l'habitatge. Dels resultats d'aquesta anàlisi valorativa, se'n deduiran quines són les necessitats reals d'habitatge i les tipologies, el nombre, la ubicació i el sòl destinat a equipaments comunitaris que cal reservar, emparats sempre en el marc dels articles indicats al Decret 305/2006, de 18 de juliol.

A iniciativa de la Delegació del Col·legi de Geògrafs de Catalunya, es va crear un grup de professionals que han treballat en la definició dels continguts de la memòria social. D'aquest treball sorgeix aquesta guia destinada als professionals redactors de les memòries.

Aquest model no té caràcter normatiu. És tan sols una guia que ha de permetre redactar una memòria social adaptada a la normativa vigent i a l'àmbit territorial que comprèn. És un model estructurat en sis capítols que corresponen a l'índex bàsic que es proposa i que cal incloure en la redacció de qualsevol memòria social.

En els annexos s'inclouen la normativa vigent, el glossari d'indicadors, la bibliografia i els recursos electrònics d'interès.

II. Contingut bàsic d'una memòria social

II. Contingut bàsic d'una memòria social

- AVALA I JUSTIFICA

- determinacions del POUM sobre necessitats socials d'accés a l'habitatge

- CONTÉ

- necessitats quantitatives i de localització de: sòl residencial

→ habitatge social

- característiques socioeconòmiques de la població

- mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl → construir habitatge protegit

- previsió:

- necessitats d'habitatge de dotació pública/per col·lectiu població

- temporal: inici i acabament habitatges protegits

- necessitats de reallotjament

- anàlisi de necessitats d'equipaments comunitaris ← → previsió d'habitatges

- avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció col·lectius d'atenció específica:

- dones
 - immigrants
 - gent gran
 - joves
 - altres col·lectius

L'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística CONTÉ

- diagnosi situació col·lectius especials

- necessitats de benestar i estratègies

- dones
 - homes
 - altres col·lectius

- valoració impacte social i de gènere del Pla → justificació

- Coherència de l'ordenació proposada amb necessitats detectades:

- accessibilitat
 - mobilitat
 - seguretat
 - ús teixit urbà

- mesures previstes en el Pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats

- previsió de la incidència de l'ordenació proposada sobre la situació originària de:

- dones
 - homes
 - altres col·lectius

A continuació es presenten els principals capítols que ha de contenir una memòria social, en el benentès que aquest esquema bàsic s'ha d'adaptar, en forma i contingut, en funció del document de planejament que es redacta i de la complexitat concreta de la situació que s'analitza:

1. Introducció: marc legal, plantejament metodològic i objectius
2. Població i necessitats d'habitatge
3. Anàlisi del mercat de l'habitatge i possibilitat d'accés
4. Col·lectius d'atenció específica
5. Necessitats de sòl, habitatge i equipaments
6. Conclusions

En l'aspecte formal de presentació de les dades, es recomana utilitzar figures, taules i mapes per fer més entenedora la informació.

1. Introducció: marc legal vigent, plantejament metodològic i objectius

En la introducció d'una memòria social, s'ha de fer constar el marc legal en el qual es redacta el document, el plantejament metodològic que s'utilitza i els principals objectius als quals es vol arribar.

El **marc legal** de referència ha d'incloure la normativa legal vigent a partir de la qual es redacta la memòria social i ha d'esmentar concretament els articles que hi fan referència i el planejament territorial de rang superior aprovat anteriorment a la figura que es treballa i que pugui afectar la redacció de la memòria social (vegeu Annexos. Normativa vigent).

En aquest apartat també cal explicar el **plantejament metodològic** que se seguirà per desenvolupar el document. Així mateix, s'han d'exposar els **objectius** del document, que són: valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible que tenen els diferents col·lectius d'atenció específica que hi ha al municipi.

També cal esmentar les dades bàsiques que s'analitzaran, que com a mínim han de ser les següents: població, activitat econòmica, mercat de l'habitatge, de les necessitats d'habitatge protegit, de la demanda exclosa i dels col·lectius més desfavorits, així com el nombre i la localització dels habitatges protegits que es volen construir i la dotació d'equipaments que se'n derivi.

2. Població i necessitats d'habitatge

En aquest capítol d'una memòria social s'ha d'analitzar l'evolució de la població i de l'activitat econòmica en els darrers anys, amb l'objectiu d'aproximar-se a les previsions futures de creixement i de necessitats d'habitatge d'aquesta població. Es pot estructurar en 4 apartats:

Primer.- **Estudi de la població** del municipi i comparació amb la resta de la comarca i de Catalunya.

Seguidament, cal realitzar una diagnosi de les principals variables demogràfiques dels darrers cinc anys i, si el municipi ho requereix, es pot fer una anàlisi històrica més detallada dels deu anys anteriors.

Cal incloure-hi¹ els conceptes següents:

- Augment/decreixement de la població
- Estructura de la població segons sexe i edat
- Piràmides de població del municipi i comparació d'aquestes amb les corresponents a la comarca i a la resta de Catalunya
- Població estrangera segons nacionalitat
- Creixement natural
- Saldo migratori segons procedència i destinació
- Altres possibles indicadors d'interès:
 - Ràtio home/dona
 - Índex de dependència senil
 - Índex de dependència global
 - Índex de dependència juvenil
- Referència a qualsevol altre estudi del municipi relacionat amb aquesta temàtica.

¹ Tots els conceptes que s'esmenten a partir d'aquí estan definits a Annexos. Glossari d'indicadors.

Segon.- **Anàlisi de l'activitat econòmica** en els darrers anys, en termes de producció, de llocs de treball, d'ocupació i desocupació, i de mobilitat ocupacional.

Si la singularitat del municipi ho fes aconsellable, es podria fer una anàlisi històrica més àmplia.

Cal incloure-hi els conceptes següents:

- Taxa d'activitat
- Evolució de l'atur
- Població ocupada resident
- Llocs de treball localitzats
- Taxa d'autocontenció
- Taxa d'autosuficiència
- Altres dades rellevants per a l'economia del territori

Tercer.- **Aproximació a l'evolució futura** de la població, que s'ha de fer tenint en compte l'anàlisi de la població i de l'activitat econòmica.

Cal incloure-hi els conceptes següents:

- Projecció de població amb un horitzó de 10 o 15 anys, que diferenciï grups d'edat i previsions migratòries
- Projecció de llars amb un horitzó temporal similar a les projeccions de població
- Qualsevol altra projecció de població realitzada al municipi

Quart.- **Determinació de les necessitats actuals d'habitatge** de la població.

En aquest apartat convé distingir entre la varietat de situacions que ocorren al llarg del cicle vital de les persones (joves, adults, gent gran) i les tipologies de llar més comunes (unipersonals, parella amb fills i sense, monoparentals...)

Cal incloure-hi els conceptes següents:

- Nombre mitjà de persones per llar
- Ús dels habitatges (principal, secundari i vacants)
- Estimació de les noves llars que formaran els joves (unipersonals, en parella, en grups de tres o més persones)
- Situacions transitòries (ruptures familiars, reducció i ampliació dels membres de la llar)
- El Pla de l'habitatge del municipi o qualsevol altre estudi sobre aquest tema

L'aspecte més rellevant d'aquest apartat és la detecció dels col·lectius de població que, a causa de les seves característiques, necessiten una atenció especial per poder accedir a un habitatge.

Un cop analitzades i descrites l'evolució de la població, l'activitat econòmica i la relació entre l'una i l'altra, resulta convenient fer una anàlisi del mercat de l'habitatge.

3. Anàlisi del mercat de l'habitatge i possibilitat d'accés

En aquest apartat cal exposar l'evolució recent del preu de l'habitatge en el mercat lliure i en el protegit, en números absoluts i en especial per metre quadrat, la localització dels habitatges per zones, la proporció d'habitatge en venda i de lloguer i les seves característiques i tipologies. Cal comparar aquests indicadors amb els de municipis similars.

Cal estudiar també les possibilitats d'accés de la població a cadascun d'aquests mercats i, especialment, les dificultats que poden tenir els col·lectius més desafavorits.

També cal analitzar les característiques del parc d'habitatges existent per tal de detectar els possibles dèficits en els immobles o en l'ús que se'n fa.

L'apartat es pot estructurar en quatre etapes:

Primera.- Analitzar l'evolució dels preus dels habitatges de compra i de lloguer en el **mercat lliure**.

Segona.- Conèixer els preus dels habitatges de compra i de lloguer amb algun tipus de **protecció oficial** i fer-ne esment. En el cas dels habitatges de compra, cal tenir en compte les modalitats existents: de règim general, especial, concertat... En el cas dels habitatges de lloguer s'han de diferenciar els preus segons el tipus i el període obligatori de protecció: 10, 25 i 30 anys.

Tercera.- Analitzar els preus lliures i protegits i determinar els **col·lectius exclosos** del mercat segons el nivell de renda i les possibilitats d'obtenir hipoteques o altres ajuts bancaris o administratius. També cal concretar quins són els principals col·lectius **beneficiaris** de les polítiques públiques d'habitatge.

Cal incloure-hi els conceptes següents:

- Evolució dels preus de compra del mercat lliure (obra nova i de segona mà)
- Evolució dels preus de lloguer del mercat lliure
- Evolució dels preus dels habitatges amb algun tipus de protecció (règim general, especial, concertat i concertat català)
- Evolució del lloguer protegit
- Renda bruta familiar disponible (Rbfd)
- Esforç econòmic d'accés a l'habitatge de compra lliure
- Esforç econòmic pel pagament del lloguer d'un habitatge lliure
- Esforç financer d'accés a l'habitatge de compra lliure

Quarta.- Analitzar l'**estat del parc** d'habitatge existent, tenint en compte les seves característiques principals, per tal de detectar possibles dèficits en les condicions d'habitabilitat i/o en l'ús.

Cal incloure-hi els conceptes següents:

- Tipologia d'habitatge (principal, no principal, vacant)
- Superfície
- Antiguitat
- Règim de tinença
- Nombre d'habitatges iniciats i acabats (lliures i protegits)
- Instal·lacions i serveis de l'habitatge
- Dimensió de les llars (nombre de persones)
- Estudi de les possibilitats de rehabilitació i la seva conversió en habitatge públic
- Altres informacions provinents d'estudis ja fets o d'enquestes específiques

4. Col·lectius d'atenció específica

Aquest capítol de la memòria social ha de reflectir els aspectes socials més rellevants al municipi i posar l'èmfasi en l'estudi de la població jove, la gent gran, la població nouvinguda, els col·lectius de dones afectades per algun tipus d'exclusió social i altres grups que requereixin alguna atenció específica.

A continuació es donen pautes per analitzar aquests col·lectius, que s'han d'adaptar a cada memòria social en funció de la naturalesa de la població que s'estudia.

La població jove

La normativa que defineix la memòria social no determina les edats que s'inclouen dins la població jove. Es pot considerar població jove aquella que té entre 18 i 34 anys, i s'acostuma a diferenciar en dos grups: de 18 a 24 anys i de 25 a 34 anys. Cal concretar les característiques de cadascun dels grups, que, de forma general, són:

→ Joves de 18 a 24 anys: col·lectiu amb unes taxes d'emancipació força baixes i amb dificultats per accedir a un habitatge. En termes generals, la relació entre uns ingressos relativament baixos i els preus dels habitatges són la principal causa de la dificultat d'accés dels joves a l'habitatge. Es pot establir en general que les tipologies d'habitatge i el règim de tinença més adequats per cobrir les necessitats d'habitatge dels joves són:

- Habitatges de lloguer
- Superfícies que poden ser més reduïdes en edificis que comparteixin espais comuns

→ Joves-adults de 25 a 34 anys: dins d'aquest col·lectiu, les taxes d'emancipació són més altes, si bé amb valors encara reduïts. Els motius segueixen sent la situació laboral, la mancança d'habitatges accessibles en el mercat lliure, el dèficit d'habitatges amb algun règim de protecció, així com la manca d'oferta d'habitatges de lloguer.

Cal comprovar si un parc d'habitatges de lloguer protegit és el més adequat per als joves, així com els llinars d'habitatges de lloguer per a aquest col·lectiu i la durada d'aquesta ocupació. Cal tenir en compte els següents factors:

- Una part dels joves no s'ha emancipat
- Una altra part s'ha emancipat, però canviarà diverses vegades d'habitatge

El parc d'habitatges de lloguer s'ha de combinar amb una oferta d'habitatges en propietat que permeti satisfer un altre tipus de demanda entre la població jove:

- Parelles
- Altres tipologies de llar (unipersonals, monoparentals amb fills o sense)

Per satisfer les necessitats d'habitatge del col·lectiu joves-adults, s'ha de dotar el territori de referència amb:

- Un parc d'habitatges de lloguer suficient tenint en compte que una part dels joves-adults encara no s'ha emancipat i una altra part ja està emancipada, però previsiblement canviarà diverses vegades d'habitatge
- Una oferta d'habitatges en propietat que permeti satisfer la demanda del col·lectiu joves-adults

Entre les variables que s'han d'analitzar cal incloure-hi:

- Població jove (composició interna: edats, sexe, ocupació)
- Taxa de joventut
- Taxa de fecunditat
- Taxa d'activitat
- Taxa de temporalitat
- Taxa d'emancipació
- Tipologia de llars

La gent gran

Es considera gent gran la que té de 65 anys en endavant i habitualment es distingeix entre la que té entre 65 i 74 anys i la que té de 75 anys en endavant. Aquesta diferenciació per edats permet afinar tant l'anàlisi del col·lectiu de població gran com la previsió de les seves necessitats.

La gent gran té unes necessitats específiques en relació amb l'habitatge i l'entorn. En alguns casos, viuen amb uns estàndards mínims d'habitabilitat que deriven del fet que hi ha més incidència de la pobresa relativa, que els habitatges tenen més antiguitat i que la dependència d'aquest col·lectiu és més gran.

Els habitatges adreçats a la gent gran haurien de presentar les característiques següents:

- Habitatges amb algun règim de protecció i/o dotacionals adequats a les mobilitats reduïdes amb serveis assistencials comuns
- Ajuts a la rehabilitació i millora de les instal·lacions dels edificis ja existents

Cal incloure-hi els següents conceptes:

- Índex d'envelliment
- Índex de sobre envelliment
- Règim de tinença dels habitatges on viu la gent gran (propietat/lloguer)
- Superfície dels habitatges on viu la gent gran
- Edificis sense ascensor on viu gent gran
- Gent gran que viu en residències col·lectives
- Gent gran en situació de dependència
- Relació de persones/habitatge

Altres col·lectius amb necessitats específiques

Cal tenir en compte altres col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge i que no han estat inclosos en els punts anteriors:

- Llars monoparentals amb fills
- Llars unipersonals d'adults
- Població nouvinguda (immigració)
- Col·lectius de dones afectades per algun tipus d'exclusió social
- Altres

En cada municipi s'ha de veure si hi ha algun altre col·lectiu que necessiti una atenció específica i que no estigui inclòs en els punts anteriors, com per exemple el real·lotjament de persones per raons d'expropiació o d'enderroc dels seus habitatges.

L'anàlisi d'aquests col·lectius ha de permetre determinar les dificultats que tenen per accedir a un habitatge i arribar a proposar les tipologies de protecció i d'equipaments que permetrien resoldre les mancances observades.

5. Necessitats de sòl, habitatge i equipaments

La finalitat d'aquest apartat és avaluar les necessitats quantitatives i de localització del sòl residencial destinat a habitatge protegit, així com el nombre i la tipologia dels equipaments per satisfer les demandes derivades dels nous desenvolupaments.

Una vegada analitzats els col·lectius que requereixen una atenció específica, cal fer una aproximació quantitativa de les necessitats de sòl i d'habitatge i equipaments per al municipi objecte de la memòria. Aquestes reserves de sòl, i les seves determinacions urbanístiques, han de constar en el document de planejament al qual fa referència la memòria social. Complementàriament, també s'hauria de tenir en compte la possibilitat de rehabilitació d'edificis existents i la seva conversió en habitatge de promoció pública.

Un cop determinades les necessitats d'habitatge s'ha de realitzar una anàlisi de les característiques territorials del municipi. Aquest estudi ha de servir per delimitar les zones més idònies de sòl destinat a habitatge protegit i als equipaments corresponents. La legislació vigent en matèria d'urbanisme específica que s'ha de dedicar un percentatge del sostre residencial de nova creació a habitatge protegit.

Per valorar els equipaments necessaris, cal conèixer la dotació de què disposa la zona on s'ubicaran els nous habitatges socials, així com la del seu entorn. A partir d'aquest coneixement i de les previsions d'estàndards que es recullen al POUM, es podran determinar els nous equipaments que s'han d'instal·lar, tant per tipus com per quantitat.

Per a la **distribució d'habitatges** de protecció oficial i/o concertat, es mostren dues possibilitats d'actuació:

- Destinar a sòl per a habitatge protegit i equipaments comunitaris el percentatge de sostre total d'HPO que marca la llei segons cada unitat d'actuació
- Assenyalar a l'Administració local el valor monetari del total de sostre destinat a habitatge protegit i equipaments comunitaris amb l'objectiu que compri o promogui el sòl destinat a aquesta funció. Per valorar les necessitats del sòl, la legislació urbanística específica determina dues unitats de mesura:
 - m² de sòl destinats a la construcció d'habitatges protegits i a equipaments comunitaris
 - m² de sostre destinats a la mateixa finalitat

Per valorar les necessitats de sòl (m² sòl) i de sostre (m² sostre) es recomana una metodologia basada en la realització d'escenaris de futur adaptats a les característiques específiques del municipi.

Cal justificar si el planejament al qual acompanya aquesta memòria social s'ajusta al nombre d'habitatges proposats i, fins i tot, si la localització d'aquests és la idònia. A més, s'ha de fer un resum per a cada una de les zones que es destinen a sòl residencial.

Exemples de càlculs possibles**Càlcul dels metres quadrats de sostre:**

nombre d'habitatges x superfície d'habitatges = m² de sostre

1.000 habitatges x 80 m² = 80.000 m² sostre

Càlcul d'habitants per edifici construït:

nombre de plantes x nombre d'habitatges per planta x
nombre de persones per unitat familiar = habitants/edifici

PB+4 (5 plantes habitatge) x 4 x 2,5 hab. = 50 habitants/edifici

Càlcul de m² sostre per edifici construït:

nombre de plantes x nombre d'habitatges per planta x
superfície d'habitatges = m² sostre per edifici

PB+4 (5 plantes habitatge) x 4 x 80 m² = 1.600 m² sostre per edifici

Càlcul del nombre d'edificis plurifamiliars necessaris per cobrir la demanda d'habitatge de protecció oficial:

m² de sostre totals d'HPO / m² de sostre d'HPO per edifici =
nombre edificis necessaris

80.000 m² sostre HPO / 1.600 m² sostre HPO per edifici = 50 edificis

6. Conclusions

Les conclusions de la memòria social han de consistir necessàriament en les accions següents:

- Fer un resum on s'expliquin els objectius que es volen assolir, l'anàlisi realitzada i els aspectes més destacables d'aquesta.
- Esmentar la documentació urbanística i la legislació vigent a la qual es fa referència.
- Destacar els resultats més significatius de cadascun dels capítols per aconseguir els objectius que marca la memòria social. Esmentar les conclusions obtingudes.
- Definir la selecció dels col·lectius destinataris, així com la proposta del nombre i localització dels habitatges i la seva distribució proporcional, segons el règim de tinença dels habitatges destinats a cada col·lectiu.
- Fer una proposta dels equipaments bàsics i dotacionals, en cas que siguin necessaris.
- Esmentar el contingut dels annexos que s'adjuntin a la memòria social.

III. Annexos

Annex 1. Normativa vigent

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28-07-2005):

- Article 33. Concepte de sòl urbanitzable; concretament al punt 4 en referència al concepte de previsions de creixement del municipi.
- Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals; concretament el punt 3 sobre habitatges dotacionals.
- Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal en tots els 7 punts. Fa referència als habitatges de protecció pública i als habitatges dotacionals i com implementar-los en el municipi.
- Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal; concretament el punt 1.h sobre la memòria social.
- Article 154. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl; concretament en el punt 3, on recorda que s'ha de fer la reserva mínima del 25% del total dels habitatges previstos en les noves promocions per a habitatge de protecció pública.
- Disposició addicional setzena. Actuacions de transformació urbanística; concretament en el punt 4, on parla del sostre residencial de nova creació i que implica reserva de sòl per a habitatge.
- Disposició addicional dinovena. Reserves per a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial. Es parla de la creació d'un nova tipologia d'habitatge que es trobaria entre l'habitatge de protecció oficial i el de preu concertat.
- Disposició transitòria segona. Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública. Cal destacar-ne el punt número 3.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24-07-2006):

- Article 66. Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge (tots els 5 punts s'han de tenir en compte).
- Article 69. Contingut de la memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal. Sobretot els punts 69.2 b4, 69.3, 69.4 i 69.5. Aquest és el més important a l'hora de la redacció de la memòria social.

Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Aquest text legal afegeix al Reglament de la Llei d'urbanisme algun canvi que cal tenir en compte:

- Disposició addicional setzena, on parla de les actuacions de transformació urbanística; concretament el punt 4, on especifica les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública que són determinats per sostre residencial de nova implantació.
- Disposició addicional dinovena. Fa referència a les reserves per a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial, on parla de la nova tipologia entre l'HPO i el taxat.
- Disposició addicional vint-i-unena referent a les àrees residencials estratègiques. Val la pena llegir-ne tots els punts, especialment el punt 2.c.
- Disposició addicional única on es justifica el nou Decret llei i es posa èmfasi en la necessitat d'habitatge a Catalunya.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

- Punt III del preàmbul de la Llei: en aquest punt s'esmenta el paper de la Memòria Social a l'hora de definir l'habitatge social.
- Títol II de la Planificació territorial i la programació en matèria d'habitatge. S'ha de tenir en compte tot el títol i concretament l'article 20, on específicament tracta sobre la definició de memòria social com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament urbanístic i la seva repercussió en l'habitatge.

Annex 2. Glossari d'indicadors

Coeficient d'edificabilitat bruta:

factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació amb tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

Coeficient o índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN):

factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

Coeficient d'edificabilitat:

és el coeficient que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai no podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Coeficient o índex de volum edificable net de parcel·la (IVN):

factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2 sòl).

Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN):

factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície d'aquesta, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

Densitat neta d'habitatges (DNH):

quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ($1 \text{ habitatge}/x \text{ m}^2$).

Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN):

coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona amb relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatge/ha).

Dones afectades pel maltractament:

nombre de dones afectades per qualsevol tipus de maltractament respecte del total de dones d'un municipi.

Habitatges - Tipologia

- Habitatge de protecció oficial en règim de venda
 - o Règim general
 - o Règim especial
 - o Règim concertat
 - general
 - català
- Habitatge de protecció oficial en règim de lloguer

Habitatge de protecció oficial en règim de venda (HPO venda):

habitatges que l'Administració ha qualificat de protegits, amb la finalitat de posar-los al mercat i facilitar-ne l'accés als col·lectius més desfavorits. El principal avantatge és el preu, molt per sota del mercat lliure i de l'habitatge a preu concertat. Per això s'ha de prestar especial atenció a les persones amb un baix poder adquisitiu i a les persones que necessiten atencions especials per causes socials o per altres derivades d'actuacions de millora urbana, com per exemple persones grans. A més a més, tenen limitacions en la venda posterior per evitar l'especulació.

HPO venda - règim general:

habitatges destinats a compradors, adjudicatariis o promotors individuals, per a ús propi que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 5,5 vegades l'IPREM, i sempre que el preu de venda no superi el màxim legal.

HPO venda - règim especial:

habitatges destinats a compradors, adjudicatariis o promotors individuals per a ús propi que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades l'IPREM, i sempre que el preu de venda no superi el màxim legal.

HPO venda - règim concertat general:

habitatges que l'Administració ha qualificat com a tals amb la finalitat que es puguin vendre a un preu inferior al de l'habitatge lliure, però lleugerament superior al de l'HPO, per facilitar l'accés a col·lectius amb rendes que no els permeten accedir a un HPO. Han de ser destinats a habitatges habituals i la seva superfície útil màxima no pot excedir dels 90 m², excepte en el cas de famílies nombroses, que pot arribar als 120 m².

HPO venda règim concertat català:

nova tipologia d'habitatge a mig camí entre els protegits i els lliures, que pretén donar sortida al mercat de pisos nous que s'havien edificat per al mercat lliure o pisos de segona mà que no s'estan venent. El preu s'estableix igual que per a la resta de tipologies d'habitatges en funció del lloc d'ubicació de les promocions.

Habitatge de protecció oficial en règim de lloguer (HPO lloguer):

són els que han obtingut la qualificació definitiva com a tals per part de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya.

Índex de dependència senil:

relació entre els individus majors de 65 anys respecte a la població potencialment activa.

Índex de dependència global:

relació entre els individus en edat no activa respecte de la població potencialment activa.

Índex de dependència juvenil:

relació entre els individus en edat no activa de 0 a 15 anys respecte de la població potencialment activa.

Índex d'envelliment:

relació entre la població de 65 anys en endavant i la població de 0 a 15 anys.

Índex de sobreenvelliment:

relació entre la població de 75 anys en endavant i la població de 65 anys en endavant.

Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM):

és un indicador que serveix a les administracions públiques per comparar els ingressos dels diferents ciutadans amb diferents fins (beques, ajuts per a l'habitatge, prestacions econòmiques, etc).

Llocs de treball localitzats (LTL):

són els llocs de treball localitzats en el municipi i ocupats per habitants del mateix municipi o d'un altre.

Nombre màxim de plantes (NMP):

és la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

Nombre d'habitatges protegits (propietat, lloguer...):

quantitat d'habitatges que els diferents organismes oficials han posat a disposició dels ciutadans que per diferents motius poden optar a la seva compra o lloguer a un preu més accessible.

Nombre de persones/habitatge:

nombre de persones que viuen en un mateix habitatge.

Parcel·la:

és la porció de sòl urbà, edificable.

Parcel·la mínima:

és la unitat de sòl mínima per ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, són indivisibles, qualitat que cal fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca.

Percentatge de gent gran amb situació de dependència:

nombre de persones grans amb dependència respecte del total de la població gran.

Població ocupada resident:

població ocupada que resideix a un municipi.

Població nouvinguda:

població que ha arribat els darrers anys a un territori determinat. Actualment s'utilitza per referir-se a la població de nacionalitat estrangera que ha arribat a Catalunya.

Renda bruta familiar disponible (Rbfd) per habitant:

el que percep un individu com a fruit del capital o per remuneració del treball. Renda realment disponible per les famílies en l'espai econòmic, un cop deduïts els impostos, els beneficis de les Societats Anònimes, els interessos, i sumats les transferències no financeres i els dividendes, per a destinar-la al consum final o d'estalvi.

Sex ratio:

percentatge diferencial entre el nombre d'homes respecte del de dones d'una població determinada.

Solar:

parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en un Pla general és apta per ser edificada immediatament.

Sostre i volum total d'un edifici:

el sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes (exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 metres) més la superfície dels cossos sortints tancats (100% superfície) i semitancats (50% superfície). El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir un envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

Taxa d'activitat:

relació entre la població activa (ocupada més aturada) i la població de 16 a 64 anys.

Taxa d'autocontenció:

percentatge de població ocupada resident que treballa a un àmbit territorial respecte del total de població ocupada resident (POR) del mateix àmbit.

Taxa d'autosuficiència:

percentatge de llocs de treball (LTL) d'un territori ocupats per població ocupada resident (POR) en aquell territori.

Taxa de fecunditat:

relació entre el nombre de nascuts vius per cada 1.000 dones en edat fèrtil (dones entre 15 i 49 anys).

Taxa de joventut:

proporció de població jove (16-24 anys) en relació amb la població total del municipi.

Taxa de temporalitat:

relació entre la població amb contracte de treball temporal i la població amb contracte indefinit o fix.

Taxa d'emancipació:

percentatge de població jove que ha sortit de l'habitatge patern respecte de la que encara no ho ha fet.

Tipologia de llars:

relació d'habitatges i les diferents tipologies existents.

Annex 3. Bibliografia

Per a dur a terme la diagnosi dels col·lectius amb més necessitats d'habitatge, el nombre d'habitatges a construir i les localitzacions més idònies, cal emprar diversa documentació. A continuació es relacionen alguns referents bàsics per efectuar l'anàlisi i les propostes d'aquests documents.

Anuari Territorial de Catalunya. Barcelona: Societat Catalana d'Ordenació del Territori.

Anuari de referència per a professionals i estudiants relacionats amb la planificació territorial i l'urbanisme. Es compon d'un recopilatori anual d'actuacions i conflictes territorials a Catalunya, que s'edita des del 2003.

DEP CONSULTORIA ESTRATÈGICA. *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2005*. Barcelona: Direcció General d'Habitatge, Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, 2006.

Tercera edició de l'informe (les anteriors van ser els anys 2000 i 2002). Les dades de l'enquesta realitzada a 2.000 catalans i catalanes es presenten agrupades en set grans blocs: índexs i estrats de condicions d'allotjament; característiques dels habitatges; condicions de l'habitatge, règim de tinença, cost i esforç econòmic; canvis i demanda d'habitatges, i descripció dels estrats d'allotjament.

DEP CONSULTORIA ESTRATÈGICA; TRILLA I BELLART, Carme. *Els joves catalans i l'habitatge 1999-2003*. Barcelona: Secretaria General de Joventut, Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya, 2004.

Presentació i anàlisi de les dades recollides mitjançant 600 entrevistes a joves de 20 a 34 anys de Catalunya.

Departament de Política Territorial i Obres Públiques. *Els plans directors urbanístics de Catalunya*. Barcelona, Generalitat de Catalunya, 2006. (Sèrie Espais)

Monogràfic molt il·lustratiu i concís. Recull una descripció de plans directors urbanístics de Catalunya.

ESTEBAN NOGUERA, J. *L'ordenació urbanística: conceptes, eines i pràctiques*. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007.

Manual que exposa conceptes urbanístics i els diferents instruments d'ordenació urbanística. Es caracteritza per ser sintètic i clar.

Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya [Barcelona: Departament de Medi ambient i Habitatge, Generalitat de Catalunya] (2007-).

Informe semestral sobre el sector de l'habitatge a Catalunya on es recullen les principals dades de construcció, finançament, mercat de l'habitatge, i política d'habitatge.

NEL·LO, Oriol. «L'habitatge». A: *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Informe General*. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2002.

Anàlisi dels principals processos socials i territorials relacionats amb l'habitatge a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de l'any 2000.

Papers. Regió Metropolitana de Barcelona., 2006. Núm. 46. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2007.

Aquest monogràfic està dedicat a *Habitatge i mobilitat residencial. Primeres dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya* i analitza l'estat de l'habitatge tant des del vessant edificatori (parc construït) com des del vessant social (mobilitat residencial i necessitats de la població).

Revista Arquitectura, Ciudad i Entorno (ACE). Núm. 5. Barcelona: Centre de Política del Sòl i Valoracions, Universitat Politècnica de Catalunya, 2007.

Recull d'articles en un número monogràfic especial: *El proceso de emancipación de los jóvenes desde una perspectiva social, económica, laboral y del mercado inmobiliario*.

XALABARDER AULET, M. *Guia bàsica de la pràctica de l'urbanisme. Edició revisada i actualitzada*. Barcelona: Icaria Editorial, 2007.

Obra sintètica i ordenada sobre els diferents aspectes que influeixen en la pràctica de l'urbanisme.

Annex 4. Recursos electrònics d'interès

Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) [en línia]. <<http://www.idescat.net/>>.

Instituto Nacional de Estadística [en línia]. <<http://www.ine.es/>>.

Diputació de Barcelona [en línia]. <http://www.diba.es/hg2/menu_ind.asp>.

Centre d'Estudis Demogràfics (CED) [en línia]. <<http://www.ced.uab.es/index.php>>.

Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universitat de Barcelona [en línia]. <<http://www.ub.es/geocrit/nova.htm>>.

Secretaria d'Habitatge. Departament de Medi Ambient i Habitatge [en línia]. <<http://mediambient.gencat.net/cat/ciutadans/habitatge/inici.jsp>>.

Departament de Política Territorial i Obres Públiques [en línia]. <<http://www.gencat.cat/ptop>>.

Puntualitzacions al document *Guia per a la redacció d'una memòria social*

Per tal de fer més entenedors i precisos alguns dels conceptes que apareixen en la present *Guia* hem cregut convenient afegir-hi les consideracions següents:

1. En relació a l'apartat 5 del "Contingut d'una memòria social", cal diferenciar les reserves de sòl per habitatges amb protecció oficial, les reserves de sòl pel sistema d'habitatges dotacionals públics, i les reserves de sòl per equipaments que preveu la legislació vigent.

2. En relació a l'indicat apartat 5 del "Contingut d'una memòria social", cal puntualitzar que, la reserva de sòl per als habitatges amb protecció oficial comporta una qualificació urbanística específica, de la qual es deriven unes obligacions concretes. La promoció o gestió d'aquests sòls pot ser pública o privada.

3. La terminologia que s'utilitza a la legislació vigent, per referir-se als habitatges que es posen al mercat amb la finalitat que estiguin a l'abast dels col·lectius que no poden accedir a un habitatge lliure, és indistintament "habitatges de protecció oficial", "habitatges amb algun tipus de protecció" o "habitatges amb protecció oficial". Aquesta darrera denominació és la més freqüent i la que caldria utilitzar preferentment.

Barcelona, octubre de 2009



Amb la col·laboració de

 Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge