
Estudi sobre la problemàtica residencial a les urbanitzacions de baixa densitat a la Comarca del Garraf

Redacció
Col·lectiu Punt 6, SCCL

Gestió
Isabel Ezpeleta García
Advocada
Oficina d'Habitatge
GSHUA – desembre 2016



**Diputació
Barcelona**

**Àrea de Territori
i Sostenibilitat**

ESTUDI SOBRE LA PROBLEMÀTICA RESIDENCIAL A LES URBANITZACIONS DE BAIXA DENSITAT A LA COMARCA DEL GARRAF

Redacció:



Col·lectiu Punt 6, SCCL

Gestió:

Isabel Ezpeleta García

Advocada

Oficina d'Habitatge

GSHUA – desembre 2016

Índex

1. INTRODUCCIÓ	7
1.1 OBJECTIU DE L'ESTUDI	9
1.2 METODOLOGIA GENERAL	11
A) ANÀLISI DEL MARC TEÒRIC I LEGISLATIU	11
B) CONTEXT COMARCAL DE LES URBANITZACIONS (QUANTITATIU)	11
C) EXPERIÈNCIA I OBSERVACIÓ DEL TERRITORI (QUALITATIU)	12
D) DE LES PROBLEMÀTIQUES A LES ACTUACIONS	13
E) TREBALL AMB ELS MUNICIPIS	13
1.3 MARC CONCEPTUAL	15
1.4 MARC LEGISLATIU	21
2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	27
2.1 QUÈ ENTENEM PER "URBANITZACIÓ"?	27
2.2 LES URBANITZACIONS INCLOSES DINS L'ESTUDI	31
2.3 L'HABITATGE COM A CENTRE DE L'ESTUDI	39
2.4 CONTEXT GENERAL A LA COMARCA DEL GARRAF	41
2.5 DADES QUANTITATIVES DE LES URBANITZACIONS	53
2.6 DADES QUALITATIVES DE LES URBANITZACIONS	59
ESQUEMA GENERAL	69
3. PROBLEMÀTIQUES IDENTIFICADES	73
1. PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A LA UNITAT RESIDENCIAL	73
2. PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A LES PERSONES QUE HI VIUEN	77
3. PROBLEMÀTIQUES VINCULADES A L'ENTORN I LA VIDA QUOTIDIANA	79
4. LÍNIES ESTRATÈGIQUES I ACTUACIONS	85
4.1 INTRODUCCIÓ A LES ACTUACIONS	87
4.2 OBJECTIU GENERAL DE LES ACTUACIONS	91
4.3 CONTINGUT I UTILITZACIÓ DE LES FITXES D'ACTUACIONS	95
4.3.1 ACCIONS	101
4.3.2 BONES PRÀCTIQUES	117
4.4 FITXES D'ACTUACIÓ	125
LO. ACTUACIONS TRANSVERSALES	127
UR. UNITAT RESIDENCIAL	137
P. PERSONES QUE HI VIUEN	177
E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	195
5. APLICACIÓ DE LES ACTUACIONS A LES URBANITZACIONS DE LA COMARCA DEL GARRAF	233
5.1 TREBALL AMB UNA URBANITZACIÓ DE CADA GRUP	245
5.2 ACTUACIONS TREBALLADES AMB EL GRUP A	247
5.3 ACTUACIONS TREBALLADES AMB EL GRUP B-1	253
5.4 ACTUACIONS TREBALLADES AMB EL GRUP B-2	259
5.5 ACTUACIONS TREBALLADES AMB EL GRUP C	263
ANNEXOS	267
ANNEX I: DOCUMENTACIÓ I BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	269
ANNEX II: LLISTAT D'URBANITZACIONS AMB LA INFORMACIÓ RECOLLIDA	273
ANNEX III: RESULTATS DE L'EXPERIÈNCIA I L'OBSERVACIÓ DEL TERRITORI (FORMAT CD)	279

1. INTRODUCCIÓ

1. Introducció

L'Estudi sobre la problemàtica residencial a les urbanitzacions de baixa densitat a la comarca del Garraf consisteix en un document de caràcter tècnic i estratègic que té com a objectiu formular estratègies i actuacions per a la planificació de polítiques d'habitatge en les urbanitzacions de baixa densitat en el marc de l'administració local, tenint en compte els seus recursos i les seves competències. Aquesta proposta incorpora l'estudi de la vida quotidiana de les persones que viuen en les urbanitzacions de baixa densitat a través de metodologies participatives com a font bàsica i fonamental per poder proposar les estratègies d'actuació.

Les urbanitzacions de baixa densitat són un element fortament arrelat en el desenvolupament urbanístic del nostre territori. Pel que fa a les polítiques d'habitatge, les urbanitzacions de baixa densitat sempre han aparegut de forma marginal, i existeix una consciència creixent dels reptes que, es plantegen, a nivell de política d'habitatge, en el marc de les urbanitzacions de baixa densitat.

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), ofereix als ens locals un programa complet de cooperació en matèria d'habitatge, urbanisme i activitats. Un dels productes que s'ofereix és la redacció d'Estudis sectorials per al disseny de les polítiques locals d'habitatge on s'emmarca el present Estudi.

La comarca del Garraf concentra un alt percentatge d'habitatges aïllats que reuneixen les característiques idònies per desenvolupar un treball d'aquestes característiques.

D'altra banda, en el marc dels treballs de la Comissió d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics promoguda per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (DGOTU), la GSHUA ha encarregat la realització del "Catàleg d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics a la comarca del Garraf" a l'equip GMG PLANS I PROJECTES, SLP.

Aquest estudi ha comptat amb un equip d'assessores format per **Zaida Muxí Martínez**, Doctora Arquitecta i directora d'urbanisme de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, **Pilar García Almirall**, Doctora Arquitecta i catedràtica del Centre de Política del Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya i la **Dolors Clavell**, Advocada i política, experta en legislació urbanística.

1.1 Objectiu de l'estudi

L'objectiu principal de l'estudi

L'objectiu principal de l'estudi ha estat realitzar un document estratègic d'actuacions que doni resposta a les problemàtiques residencials de les urbanitzacions de baixa densitat a la comarca del Garraf.

L'estudi s'ha desenvolupat en dues fases:

L'objectiu específic de la Fase I

L'objectiu específic de la Fase I ha estat l'anàlisi de les urbanitzacions de la comarca del Garraf a través dels municipis que les gestionen i les viuen cada dia. És a dir, l'objectiu ha estat analitzar les urbanitzacions del Garraf a través de conèixer la vida quotidiana de les persones que hi viuen i l'experiència de les persones tècniques i polítiques que la gestionen com a font d'informació primària de tipus qualitatiu per incloure-la a la informació procedent de fonts secundàries i de tipus quantitatiu.

L'objectiu específic de la Fase II

L'objectiu específic de la Fase II ha estat elaborar el document estratègic d'actuacions a partir dels resultats obtinguts a la Fase I a través de la identificació de les problemàtiques, la proposta de les línies estratègiques i les actuacions que responen a les problemàtiques i treball d'aplicació de les actuacions a la comarca del Garraf amb la col·laboració de l'equip d'assessores i els municipis de la comarca.

1.2 Metodologia general

Per poder desenvolupar les dues fases de l'estudi s'han realitzat les següents activitats:

a) Anàlisi del marc teòric i legislatiu

Durant el desenvolupament de l'estudi s'ha utilitzat la bibliografia que hi ha a l'Annex I: Documentació i bibliografia consultada. Aquest llistat està format per bibliografia que s'havia utilitzat en altres treballs i bibliografia més recent que és pertinent en aquest estudi. A més a més, s'han recopilat treballs acadèmics o estudis similars que són d'interès.

En aquest apartat, també han tingut un paper molt destacat l'equip assessor de l'estudi. Específicament, la Dolors Clavell i la Pilar García Almirall han assessorat en l'apartat del marc legislatiu per poder acotar més quines són i com ens poden servir les eines existents dins de l'estudi. I la Zaida Muxí ens ha assessorat en l'apartat del marc conceptual i de gestió urbanística.

b) Context comarcal de les urbanitzacions (Quantitatiu)

En aquest apartat s'ha realitzat un anàlisi de les dades disponibles a la comarca del Garraf sobre les urbanitzacions, centrat sobretot en l'habitatge. Hi ha manca de dades segregades i les que hi ha estan molt disperses i en formats diferents.

S'han consultat les fonts del Cadastre, l'IDESCAT i l'INE per obtenir dades estadístiques generals de la comarca (població, tipus de llar, situació de l'habitatge, etc.). Però per poder obtenir dades a escala de les urbanitzacions i comparables entre tots els municipis s'ha consultat el Padró d'Habitants dels municipis de la comarca de juliol del 2016 i el Padró continu de l'INE d'1 de gener de 2015. Aquesta consulta ha permès obtenir informació sobre la població que viu a les urbanitzacions. A més a més, cada ajuntament ens ha passat altres dades que han generat de les urbanitzacions, però que no són comparables perquè no tots les tenen igual de segregades.

A més a més, per obtenir més informació sobre les urbanitzacions s'ha utilitzat la informació existent al Sistema d'Informació Territorial Municipal (SITMUN) de la Diputació de Barcelona dins de l'estudi d'urbanitzacions que va realitzar la mateixa oficina. S'han sumat a aquesta informació les dades de les urbanitzacions de comarca de l'estudi realitzat des de la Generalitat i en altres estudis (veure Annex I: Documentació i Bibliografia consultada).

c) Experiència i Observació del territori (Qualitatiu)

Aquesta és una de les parts més importants de la Fase I per poder elaborar la Fase II de l'estudi, ja que implica la incorporació de tota l'experiència de les persones que viuen i gestionen els territoris de les urbanitzacions a la comarca del Garraf. Per a poder complir amb el calendari establert s'ha realitzat durant dos mesos una immersió en el territori a través de diferents actuacions. Informació recollida en l'Annex III: Experiència i Observació del territori:

- **Trobades amb els ajuntaments:** s'ha realitzat una trobada amb els sis ajuntaments de la comarca del Garraf. Aquestes trobades s'han fet amb totes les àrees que treballen i gestionen les urbanitzacions per poder compartir totes les problemàtiques i especificitats de cada municipi. A les trobades hi ha hagut representació política i tècnica de les àrees d'urbanisme, habitatge, participació, mobilitat i serveis socials.

A més a més, també ha servit per poder compartir la informació disponible sobre aquests territoris.

- **Visites a les urbanitzacions:** s'han fet visites a les urbanitzacions de tota la comarca acompanyades per una persona de l'ajuntament per poder veure de primera mà les problemàtiques existents. S'han visitat un total de 23 urbanitzacions incloses en el llistat de l'estudi. Per tant, s'han visitat el 32,4% de les 71 urbanitzacions que hi ha en total.

A més a més, l'equip redactor també ha realitzat visites al territori per caminar i conèixer l'objecte d'estudi.

- **Entrevistes a persones clau:** s'han realitzat diverses entrevistes en profunditat a persones que viuen en les urbanitzacions seleccionades amb diferents característiques sociodemogràfiques (edat, origen, sexe, situació socioeconòmica, capacitats diferents, etc.) sobre la seva vida quotidiana i el seu habitatge.

Les entrevistes a persones veïnes han aportat la mirada fonamental de l'experiència de la vida quotidiana a les urbanitzacions de la comarca del Garraf. S'han fet 14 entrevistes presencials, sent un màxim de 4 a cada municipi, i només en el cas de Sant Pere de Ribes s'ha fet una i per telèfon. En total han participat 20 persones, de les quals 7 són dones i 14 homes.

- **Sessions de treball:** s'han fet dues sessions de treball transversal entre tots els municipis per analitzar les urbanitzacions de la comarca del Garraf i proposar línies de millora. En aquestes sessions s'han posat a debatre sobre la mateixa taula persones polítiques, tècniques i veïnes de tota la comarca del Garraf.

La primera sessió s'ha dedicat a construir un anàlisi descriptiu de la situació de les urbanitzacions de la comarca. Hi han participat 36 persones representants de tots els municipis entre persones polítiques, tècniques i veïnes, de les quals 15 eren dones i 21 homes.

La segona sessió s'ha centrat en possibles línies d'actuació o propostes per millorar les urbanitzacions. Hi han participat un total de 35 persones, 27 homes i 8 dones.

d) De les problemàtiques a les actuacions

Després de tot el treball desenvolupat durant la Fase I de l'estudi hem arribat a concretar quines són les principals problemàtiques residencials que cal abordar a les urbanitzacions de la comarca del Garraf ordenades segons les dimensions de l'habitatge: Unitat residencial, Persones que hi viuen i Entorn i Vida Quotidiana. Amb aquesta informació hem proposat diverses actuacions que donen resposta a les diferents problemàtiques. Les actuacions proposades parteixen del treball realitzat anteriorment amb *Postsuburbia*¹ i de les propostes elaborades dins de les sessions de treball de la Fase I.

Ha estat un treball complex en el que també hi ha intervingut l'equip d'assessores tant en l'elaboració d'actuacions com en la seva descripció.

El llistat de les actuacions finals que responen a les problemàtiques detectades estan organitzades segons 6 línies estratègiques i segons les 3 dimensions de l'habitatge (Unitat residencial, Persones que hi viuen i Entorn i vida quotidiana). Cadascuna de les actuacions té una fitxa descriptiva on es detalla més el seu desenvolupament.

e) Treball amb els municipis

Per poder treballar les actuacions a tota la comarca del Garraf s'han escollit tres tipologies d'urbanitzacions que exemplifiquen totes les problemàtiques que hi ha a la comarca, el grup A, B i C. El que descriuen aquests tres grans grups d'urbanitzacions són tendències, per tant, cadascuna té caracteritzada unes problemàtiques més extremes i unes actuacions vinculades que li donen resposta. Els grups d'urbanitzacions i les seves problemàtiques estan definides a l'apartat 5 d'aquest estudi: l'aplicació de les actuacions a les urbanitzacions de la comarca del Garraf.

Durant la tercera sessió de treball tècnica que es va realitzar amb els municipis de la comarca del Garraf es van treballar els tres grups d'urbanitzacions existents amb les actuacions vinculades a cadascun d'aquests grups. Es van fer tres grups (grup A, B i C) amb persones polítiques i tècniques

¹ MUXÍ MARTÍNEZ Zaida (coord) *Postsuburbia rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona: Comanegra, 2013

dels diferents municipis per treballar transversalment amb les actuacions. En aquesta sessió va quedar de manifest la dificultat per treballar totes les actuacions en tan poc temps.

Després d'aquesta sessió de treball es va realitzar un treball més intens amb els municipis que tenien la urbanització base de cada grup (grup A, B i C): Canyelles, Sant Pere de Ribes, Olivella i Vilanova i la Geltrú. Amb aquest treball més intens s'ha pogut elaborar una exemplificació de les actuacions a la comarca del Garraf.

A més a més, tot i que no era l'objectiu d'aquest estudi també s'ha elaborat un llistat de bones pràctiques que poden servir per aprendre d'allò que ja està fet a la comarca.

1.3 Marc conceptual

A les urbanitzacions, la vida de les persones es veu dificultada per l'escassetat de serveis de proximitat, la falta d'usos mixtes i de transport públic. Aquesta forma d'habitar obeeix exclusivament a un model econòmic que busca la localització més barata per al seu aprofitament màxim i immediat, sense importar les conseqüències negatives per a les persones ni per al medi ambient.

La planificació urbanística basada en la segregació d'usos ha provocat uns entorns urbans on les àrees residencials, de treball, de compres i d'oci constitueixen zones independents unides per vies de comunicació. Es tracta de territoris que no estan integrats en la producció econòmica local ni molt menys en l'economia rural que els envolta, per la qual cosa la subsistència de les famílies ha de seguir buscant-se a la ciutat o en zones que disposin de llocs de treball.

Fruit d'aquesta planificació, les urbanitzacions han estat planejades sense tenir en compte la complexitat de la vida quotidiana, i en conseqüència, sorgeixen serioses dificultats en el desenvolupament de les tasques del dia a dia. No es tracta només d'un model insostenible en termes territorials i energètics, sinó també insostenible per a la vida de les persones, en relació als seus temps i al dret a desenvolupar les seves pròpies vides.

Tot i que moltes persones que poden triar aspiren a viure a les ciutats centrals per poder disposar de proximitat als usos quotidians, el temps no malgastat, activitats urbanes properes al domicili (treball, cultura, educació, oci, etc.), estem lluny d'un procés de recuperació real d'un model urbà central i mixte en tots els seus paràmetres, tant socials com econòmics i culturals. L'oferta suburbana augmenta entre les persones de menys recursos, fet que incrementa novament les desigualtats, la formació de guetos i la segregació. En el cas d'Estat Units: "Per primera vegada en la història, els municipis suburbans alberguen ara més persones vivint en la pobresa que les ciutats centrals."²

Aquesta dinàmica depredadora del suburbi, encara molt rendible com a negoci immobiliari i de consum, ha estat qüestionada per moviments que proposen repensar i refer les àrees residencials de baixa densitat i monofuncionals. El moviment *New Urbanism* porta més de 20 anys treballant per revertir aquesta dinàmica. No és una tasca fàcil desmuntar l'imaginari del somni americà tan ben construït des dels seus inicis a través de la televisió i del cinema. I més quan aquestes àrees estan recolzades per infraestructures específiques, com les autopistes, que reben finançament públic, i que donen la falsa impressió de que aquestes àrees són accessibles per a les famílies.

² DUNHAM-JONES, Ellen y WILLIAMSON, June. *Retrofitting Suburbia. Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*. Nueva Jersey: John Wiley & Sons, Inc, 2009.

Les propostes i treballs del moviment *New Urbanism* són summament importants ja que neixen del mateix centre de difusió d'un model d'urbanització que fa estralls al món sencer, des de Xile a la Xina, d'Índia a Sud-àfrica i d'Espanya a Rússia.

Per tal de rehabilitar el suburbi residencial de baixa densitat, cal un estudi seriós de viabilitat i un treball continu amb la comunitat, com diuen Ellen Dunham-Jones i June Williamson, citant a Michael Sorkin: “un bon projecte urbà és aquell que evoluciona”³. En aquest cas, l'evolució implica la incorporació de tots els agents implicats, entre ells la població i especialment les dones (ja que són les qui carreguen en major mesura amb les desavantatges de la dependència que generen aquests teixits), per tal que, mitjançant processos de participació, cogestió i cooperació, es pugui arribar a solucions de transformació possibles i beneficioses per a tota la població. Però cal remarcar també que no tots els territoris residencials monofuncionals de baixa densitat, mal urbanitzats, poden ser recuperats; perquè no totes aquestes àrees tenen capacitats de revitalització, de ser barris que permetin el desenvolupament de vides plenes i amb accés a drets. A més, l'elecció individual no pot hipotecar els recursos econòmics, ambientals i públics d'una societat.

La vida quotidiana a les àrees residencials de baixa densitat

El desenvolupament de la vida quotidiana en el context del territori dispers és molt diferent al que es dona a la ciutat compacta. Seguint l'afirmació de Max-Neef segons la qual les necessitats són les mateixes en totes les cultures i en tots els períodes, podem confirmar que les necessitats al territori dispers són les mateixes que a la ciutat compacta, el que varia és com es resolen. Per tant, no són les activitats les que canvien, sinó l'espai on es desenvolupen i el temps emprat en elles. Les dues dimensions de la vida quotidiana, temps i espai, serveixen per evidenciar aquestes diferències.

Els entorns residencials monofuncionals es caracteritzen per la dispersió dels habitatges, la deficient qualitat dels espais públics i la falta d'activitats complementàries a la residencial. Per tant, a les àrees residencials monofuncionals de baixa densitat no hi ha proximitat. La monofuncionalitat residencial de les urbanitzacions obliga a desplaçar-se fora de l'àmbit més proper per realitzar qualsevol tipus d'activitat quotidiana. Aquestes manques d'espais i infraestructures fan que la gestió de la vida quotidiana sigui més complicada que en altres entorns amb més serveis, i que es necessiti major programació del temps. Davant aquestes dificultats, a les urbanitzacions sorgeixen estratègies auto-organitzades de suport mutu per compartir moments de la cura de la infància o per optimitzar alguns desplaçaments. Aquestes iniciatives són xarxes veïnals de solidaritat que recolzen les tasques de cures, la compra, la mobilitat, etc., però que dependran del teixit social de cada context específic.

³ Op. cit.

Durant els últims 30 anys, a Catalunya i l'Estat espanyol s'ha colonitzat el territori amb un model dispers d'urbanització que no afavoreix la gestió de la vida quotidiana de les persones que viuen en ell. Com diu Oriol Nel-lo⁴, “la lectura de les imatges obtingudes a través del projecte europeu Corine Land Cover (...) permeten una visió longitudinal dels canvis d'usos del sòl esdevinguts a Espanya entre 1987 i 2005 ... en aquest període la superfície del sòl artificialitzat a Espanya va passar de 669.222 a 1.017.356 ha, amb un increment del 52% i un creixement anual mitjà de 19.340 ha. Les 348.134 ha artificialitzades en aquestes dues dècades vénen a representar una superfície equivalent a 35 vegades el terme municipal de Barcelona.” I segueix: “rellevant és l'anàlisi de les dades corresponents al quinquenni 2000-2005, és a dir el període central d'allò que s'ha vingut denominant la ‘dècada prodigiosa’ de l'urbanisme a Espanya. En aquest lustre, el volum anual mitjà de sòl artificialitzat va pujar fins a les 27.666 ha: és a dir, 75,8 ha al dia, més de 3 ha cada hora. Això representa que cada deu dies, durant cinc anys, s'ha artificialitzat a Espanya un àmbit tan extens com l'Eixample de Barcelona: un Eixample cada deu dies durant cinc anys, aquest ha estat el ritme”. Per tant, és necessari contenir el creixement per no acrixer més problemes, però alhora hem de plantejar solucions imaginatives, eficients i sostenibles per a aquests territoris, que són monofuncionals i de baixa densitat i que no permeten desenvolupar la vida quotidiana d'una forma fàcil, còmoda i independent.

La perspectiva de gènere a l'urbanisme i els efectes diferenciats del suburbi

La perspectiva de gènere és una eina descriptiva, analítica i política que s'utilitza per visibilitzar, analitzar, avaluar i transformar les desigualtats entre dones i homes que existeixen en una societat.

La construcció social del gènere assigna espais i dóna prioritats: el privat i el públic apareixen com a parells complementaris i alhora antagònics. Sota el sistema sexe-gènere, el rol masculí s'ha associat amb l'esfera pública, productiva, de treball assalariat i de poder, i el femení, a l'esfera privada, reproductiva, de treball no remunerat i de cura de les persones. Les dones han estat històricament excloses de l'esfera pública i dels òrgans de presa de decisió. Això ha influenciat en com s'han dissenyat els entorns, les ciutats i les àrees urbanes: el quotidià ha estat secundari i relatiu, i l'exterior, el públic, ha estat principal i important, per tant, solament formulable des de teories neutrals, racionals i abstractes, no des de l'experiència.⁵

⁴ NEL·LO, Oriol. En su artículo “Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos” en el libro de SCHULZ-DORNBURG, Julia. *Ruinas Modernas. Una topografía de lucro*. Barcelona: Àmbit Servicios Editoriales, Colección Palabra y paisaje, 2012.

⁵ MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida “Ciudad próxima. Urbanismo sin género”. *Ingeniería y Territorio*, n. 75. Madrid: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, 2006.

A l'hora d'integrar la perspectiva de gènere en l'urbanisme és essencial incloure un abordatge interseccional, és a dir, creuar la variable gènere amb altres com l'ètnia, l'edat, l'estatus econòmic, les capacitats, l'origen, etc. És la combinació d'aquesta variables la que permet fer encara més visibles les desigualtats de gènere que es donen. Per exemple, en una urbanització, la vida quotidiana d'un home blanc, autòcton, en edat productiva, amb cotxe i treball a temps complet ben remunerat i plenes capacitats no es donarà d'igual manera que la d'una mare negra, immigrant, en edat productiva, que viu amb filles o fills dependents, que necessita del transport públic o desplaçar-se a peu per realitzar les seves activitats quotidianes.

Les àrees residencials monofuncionals de baixa densitat són el millor exemple de la concepció funcionalista del món i de la planificació, que ha dividit funcions, usos i, per això, persones. Han estat dissenyades des d'un punt de vista androcèntric, igual que ha succeït a les ciutats però de manera exacerbada, i s'han basat en el mateix imaginari de "la vida en suburbi" que apareix amb la creació del suburbi americà. Tal com assenyala Dolores Hayden⁶, un dels principis més importants de l'arquitectura i la planificació urbana als Estats Units durant la creació del suburbi va ser que "el lloc d'una dona és la casa". La casa del suburbi va ser l'escenari per a una efectiva divisió sexual del treball. Va ser la mercaderia per excel·lència, un estímul per al treball remunerat masculí i un contenidor per al treball no remunerat femení. Encara que les dones també realitzin treball remunerat, el pes del desenvolupament d'activitats i de cobrir les necessitats de la vida quotidiana continua sobre elles.

En un estudi realitzat sobre urbanitzacions disperses a Catalunya s'ha identificat que l'elecció del lloc de residència és una decisió complexa on intervenen molts factors de tipus social, econòmic i urbà. Aquesta decisió està influïda moltes vegades per tendències socials, que en alguns casos han associat el benestar a una vida més propera a la naturalesa i a un model de dispersió residencial. Aquest model s'accepta malgrat les mancances com la llunyania dels equipaments, serveis i altres necessitats de la vida quotidiana, que qüestionen el benestar real de les persones, i majoritàriament el de les dones, que viuen en aquest tipus d'urbanitzacions⁷.

Els factors econòmics s'expliquen també entre les raons d'elecció. A Espanya els trobem especialment durant l'anomenada bombolla immobiliària, entre 2000 i 2007. Es basaven exclusivament en un millor o igual preu de l'habitatge de suburbi en comparació d'un pis petit a la ciutat consolidada, a més tenia més metres i permetia el gaudi d'un entorn natural, d'un jardí. En

⁶ HAYDEN, Dolores. *Redesigning the American Dream. The Future of Housing and Family Life*. Nueva York y Londres: W.W.Norton & Company, 2002 (1ª edición 1984).

⁷ GARCÍA ALMIRALL, Pilar y GARCÍA MASIÁ, Anna. *Vers un model de ciutat a l'abast de les dones: Diagnosi i directrius per l'acció municipal*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, Centre de Política de Sòl i Valoracions, 2010.

general, en aquestes comparacions no es considerava el que es denomina “salari diferit”, la proximitat d'equipaments i serveis que trobem a les ciutats i que representen estalvi de temps i diners, és a dir, de recursos econòmics i ambientals. Els costos derivats dels desplaçaments familiars quotidians no s'han tingut en compte a l'hora de triar viure en urbanitzacions residencials monofuncionals de baixa densitat. És probable que tampoc s'hagin avaluat els cicles vitals: no és el mateix viure en una urbanització quan s'és jove i sense descendents que quan hi ha persones menors a càrrec o quan les persones són grans i tenen problemes d'autonomia i mobilitat.

El cas de la comarca del Garraf

La bibliografia de referència i el treball antecessor desenvolupat sobre urbanitzacions residencials ens confirma el que hem observat i analitzat a la comarca del Garraf. Ens trobem, amb un altre cas d'estudi que repeteix les casuístiques que s'han analitzat en altres contextos, internacionals i locals en entorns d'aquest tipus.

- Monocultiu residencial (monofuncionalitat i sense barreja d'usos)
- Tipologies d'habitatges majoritàriament aïllats
- Elecció del lloc per viure per raons econòmiques i pel contacte amb la natura
- Dificultats per desenvolupar la vida quotidiana
- Manca d'autonomia de les persones i dependència del cotxe privat
- Costos econòmics i socials elevats, no contemplats d'inici, per assumir aquestes dificultats
- Vulnerabilitat social per l'aïllament de famílies amb uns nivells socioeconòmics mitjans o baixos
- Desigualtats socials amb conseqüències que recauen vers les dones
- Necessitat d'abordar els problemes de manera multidimensional amb els diferents actors implicats per trobar solucions viables

Així doncs, per a la rehabilitació dels entorns residencials monofuncionals a la comarca del Garraf es proposa un enfocament centrat en la vida de les persones. Les actuacions estan dirigides a millorar l'autonomia, la seguretat i la igualtat d'oportunitats entre les diferents persones que els habiten.

L'objectiu és aconseguir models més compactes, de major densitat i de major autocontenció. Per a això, es proposen millores progressives que col·laborin a evitar usos abusius i insostenibles de béns finits i escassos com el territori, l'energia i el temps de les persones.

Per poder millorar la vida quotidiana en els entorns residencials monofuncionals és imprescindible atorgar a les tasques i necessitats quotidianes la mateixa importància que les tasques productives com a requeriments per a la planificació de la rehabilitació d'aquestes àrees. En conseqüència, per poder obtenir aquesta informació és necessari visibilitzar les tasques reproductives i domèstiques, així com les persones que les realitzen, els temps invertits en elles, els desplaçaments i les condicions espacials de les mateixes. En aquest sentit, la participació activa de la població i el treball amb

aquesta, especialment amb les persones encarregades de conciliar responsabilitat i necessitats de les tasques de la reproducció amb altres esferes de la vida quotidiana, es fa imprescindible per poder redactar projectes realistes, viables i compartits.

Es defineixen 5 línies estratègiques per la millora d'aquestes problemàtiques aplicables a l'habitatge en tres dimensions: la unitat residencial, les persones que hi viuen i l'entorn on es troben. Les 5 línies estratègiques són:

1. Enfortir les xarxes de proximitat
2. Afavorir la barreja física i social
3. Garantir la vida amb autonomia
4. Enfortir el sentit de pertinença i comunitat
5. Promoure un equilibri mediambiental i una vida sana

1.4 Marc legislatiu

En aquest apartat hi ha un recull de les lleis autonòmiques i d'àmbit estatal amb incidència a nivell municipal, que afecten les urbanitzacions, sobretot en l'àmbit de l'habitatge. Aquesta recopilació s'ha fet amb el suport de l'equip d'assessores, per poder treballar amb els instruments i conèixer els condicionants reals que pot tenir l'administració local.

Es considera que la normativa no ha de ser un impediment per a les propostes de millora. La idea és que cal trobar les millors solucions per donar resposta a les necessitats segons l'objectiu de l'estudi - resoldre les problemàtiques residencials a les urbanitzacions- i, a partir d'aquí, analitzar quina normativa o instruments són necessaris posar en marxa per aconseguir l'objectiu. És a dir, el marc legal ha de ser una via per a la consecució d'una finalitat i no un impediment en sí mateix. Si s'estén que una finalitat és adequada, caldrà trobar els instruments per aconseguir-la aplicant la normativa vigent. Si, eventualment, aquesta resultés un obstacle o dificultat, també seria positiu fer la detecció d'aquest dèficit normatiu, per plantejar futures millores del marc aplicable.

Els instruments normatius que els Ajuntaments tenen al seu abast per actuar són:

1) Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. Conté nombroses previsions en l'àmbit de l'habitatge i també d'altres que, combinades amb l'urbanisme, donen joc a les Administracions per donar resposta a les necessitats de la població: àrees de tanteig i retracte, àrees de conservació i rehabilitació, qualificacions urbanístiques per habitatge protegit, habitatges dotacionals, etc.

Al llarg de 2015, davant l'emergència habitacional existent, s'han aprovat nous textos legislatius complementaris en matèria d'habitatge:

2) Decret-Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

3) Llei 14/2015, de l'Impost sobre les habitatges buits.

4) Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Aquestes noves disposicions introdueixen eines per incrementar l'oferta de lloguer social, aconseguir mediació extrajudicial, dacions en pagament, evitar desnonaments i execucions hipotecàries, i intervenir en les operacions realitzades per grans tenidors d'habitatge.

5) Real Decreto 233/2013, a nivell estatal, es regulen diversos ajuts i línies d'actuació mitjançant els Plans d'habitatge.

6) Decret 75/2014. La Llei i el Pla estatal es desenvolupa, entre altres, mitjançant els Plans del dret a l'habitatge de Catalunya. El decret vigent conté programes i ajuts específics i línies de finançament en matèria de rehabilitació i altres actuacions, com la mediació. Aquest Pla fa referència a la possibilitat de posar en marxa les noves fórmules de propietat regulades avui pel Codi civil català: propietat temporal i propietat compartida; a banda d'altres vies intermèdies entre el lloguer i la compra tradicionals (drets de superfície i cessions d'ús).

7) Actualment es troba pendent d'aprovació el **Pla Territorial sectorial d'habitatge**, destinat a concretar els objectius de solidaritat urbana previstos en la **Llei 18/2007** i fixar mesures adequades a la realitat dels diversos àmbits del territori català.

En aplicació de la Llei i el pla del dret a l'habitatge, els Ajuntaments poden aprovar els seus Plans locals d'habitatge, que els permeten fixar objectius específics i concertar polítiques amb la Generalitat de Catalunya.

8) Decret 141/2012, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

9) Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb modificacions posteriors. El text incorpora les reserves de sòl per habitatge protegit, els estàndards i les qualificacions urbanístiques, els patrimonis de sòl i habitatge, les àrees de tanteig i retracte, les operacions reparcel·latòries i diverses tècniques d'intervenció en el sòl i els edificis.

El DL 1/2010 es desenvolupa, entre altres, mitjançant el Decret 305/2006, que permet accions per a l'habitatge assequible i la sostenibilitat territorial.

En aplicació de la legislació urbanística, els Ajuntaments aproven els seus Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que alhora poden ser objecte de desenvolupament mitjançant plans derivats.

10) Real Decreto Legislativo estatal 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana. Aquest text incorpora la major part dels preceptes relatius a la rehabilitació que s'aprovaren en l'anomenada Llei de les 3R (Llei 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas). Es tracta del marc estatal de legislació de sòl i rehabilitació, que ha de ser respectat i aplicat per les Comunitats Autònomes i també pels Ajuntaments, i que ha introduït tècniques innovadores per enfrontar la realitat de la ciutat ja construïda.

11) Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Es tracta d'un text que permet flexibilitzar els criteris d'aplicació en les urbanitzacions nascudes abans dels anys 80 amb un procés de creixement contrari a la lògica d'abordar primer la urbanització del sòl i només després poder parcel·lar i vendre els terrenys. En aplicació d'aquesta Llei es poden desenvolupar instruments de planejament i gestió urbanística específics per a la resolució d'aquesta problemàtica.

12) Cal afegir també altres instruments normatius, sobre la Legalitat Urbanística i l'Eficiència energètica:

- **Llei 9/1981**, de 18 de novembre, sobre protecció de la Legalitat Urbanística
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- **Reial Decret 235/2013** pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- **Reial Decret 56/2016**, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, pel que fa a auditories energètiques, acreditació de proveïdors de serveis i auditors energètics i promoció de l'eficiència del subministrament d'energia.
- **Llei 22/2010**, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

També cal afegir que alguns apartats d'algunes Lleis aprovades han quedat en suspensió pel Tribunal Constitucional:

- Recurs inconstitucionalitat de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- Recurs inconstitucionalitat contra la Llei 24/2015, de mesures urgents.
- Recurs inconstitucionalitat contra la Llei 19/2015, del 29 de juliol, sobre la incorporació de la propietat temporal i compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.
- Recurs inconstitucionalitat contra la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

El conjunt normatiu esmentat, acompanyat d'altres previsions normatives secundàries, permet l'aplicació de diversos **instruments de gestió**, entre altres:

- Modificacions urbanístiques per incorporar noves qualificacions, modificar tipologies i aconseguir plusvalors que permetin l'obtenció d'aprofitaments i sòls per a la comunitat.
- Delimitació de Polígons d'actuació.
- Delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació.
- Operacions reparcel·latòries.
- Programes d'adequació de les urbanitzacions.
- Delimitació d'àrees de tanteig i retracte, i actuacions específiques per a l'adquisició d'immobles.
- Mesures de prevenció i persecució de l'assetjament immobiliari.
- Programes de rehabilitació.

- Serveis d'atenció, mediació i acompanyament a persones amb dificultats.
- Ajuts al pagament d'habitatge, quotes urbanístiques i subministraments bàsics.
- Propostes de noves tinences intermèdies entre la compra i el lloguer.
- Bonificacions i penalitzacions en ordenances fiscals.
- Ordres d'execució.
- Detecció i actuació en cas de situacions anòmales.
- Multes coercitives davant l'incompliment d'obligacions.
- Programes d'inspecció i censos.
- Registre de solars sense edificar.
- Programes de mobilització de l'estoc immobiliari.
- Expedients sancionadors.
- Situacions anòmales (desocupació, infrahabitatge, sobreocupació)
- Junes de cooperació
- Equipaments dotacionals
- Sistemes cooperatius
- Col·laboració públic-privada
- Instruments de finançament

2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

2. Definició de l'àmbit d'estudi

2.1 Què entenem per “urbanització”?

El terme “urbanització” és un terme popular utilitzat per parlar de les àrees residencials de baixa densitat, però no és un terme jurídic ni urbanístic que ens permeti un consens sobre que és i què no és una urbanització. Per tant, cal definir què entenem per “urbanització” en aquest estudi sobre la problemàtica residencial a les urbanitzacions de baixa densitat a la comarca del Garraf.

La definició que fa la RAE⁸, la Real Academia Espanyola, del concepte urbanització és molt àmplia per l'objecte del nostre estudi ja que ho defineix amb dues accepcions: la primera com *“l'acció i l'efecte d'urbanitzar”* i la segona com a *“nucli residencial urbanitzat”*. Tot i així, cal remarcar que introdueix “residencial” dins el concepte d'urbanització. En el Diccionari de la Llengua Catalana⁹, hi ha més descripcions del terme “urbanització”: la primera, igual que l'anterior, *“l'acció d'urbanitzar i l'efecte”*, en segon lloc el *“fenomen consistent en la creixença accelerada de les ciutats en població i en superfície i en l'expansió de les maneres de viure urbanes”*, com a procés que ha patit el nostre territori i en tercer lloc, descriu les urbanitzacions residencials com a *“terreny delimitat artificialment on hom fa les operacions necessàries per a poder edificar-hi un nucli de població”* i *“Poblat, barri, etc., establert de nou segons un pla de conjunt”*.

S'entén per “urbanització” aquell desenvolupament urbanístic que ha crescut més enllà del nucli urbà; que ha estat concebut en el seu origen amb un ús exclusivament residencial, tot i que pot haver-hi un local o un equipament social; ha estat construït en general sense planejament i per un únic propietari o promotor. Aquests desenvolupaments es defineixen per tenir habitatges unifamiliars aïllats; en molts casos dispersos pel territori i allunyats del nucli d'equipaments, el que comporta per als seus habitants un desplaçament obligat en cotxe privat. En definitiva, són nuclis que actualment tenen manca de proximitat, diversitat i vitalitat i on la vida quotidiana de la gent es veu dificultada per la falta d'equipaments, serveis, comerç i transport públic.

La Llei d'urbanitzacions 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, es va aprovar amb l'objectiu d'establir les mesures i els instruments necessaris per a fer possible la regularització de les urbanitzacions que presenten dèficits de serveis i d'urbanització. La llei defineix urbanització com l'àmbit de sòl on s'ha iniciat un procés de transformació amb l'objectiu d'implantar-hi una àrea o zona residencial de baixa densitat, però només actua en aquelles que tenen mancances urbanístiques i queden descrites de la següent forma:

⁸ <http://dle.rae.es/?id=b8MBqYy>

⁹ <http://dlc.iec.cat/results.asp?txtEntrada=urbanitzaci%F3&operEntrada=0>

Article 3. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta llei s'aplica a les urbanitzacions que compleixen les condicions següents:

- a) Estar integrades majoritàriament per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars.
- b) Estar mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics que estableix l'article 27 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, o tenir aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari, que no permeti donar un servei adequat a l'àmbit.
- c) Disposar d'obres d'urbanització que no hagin estat objecte de recepció per l'ajuntament.
- d) Haver-se implantat en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística. A aquests efectes, s'entén per implantació el procés principal de transformació física i parcel·lació del sòl amb l'objectiu de crear un àmbit residencial

La definició que fa la llei no engloba totes les urbanitzacions que són objecte d'aquest estudi, per tant s'han definit uns criteris¹⁰ per descriure les àrees urbanitzades que entren a l'estudi:

- Que el seu ús sigui residencial i la tipologia majoritària la unifamiliar aïllada
- Que s'hagin desenvolupat a partir d'urbanitzacions sorgides després del 1956
- Que es trobin aïllades del nucli urbà o que, tot i estar actualment en contacte, no s'hagin integrat totalment al nucli de població i a la seva trama urbana

Aquests criteris inclouen més urbanitzacions de les que la llei d'urbanitzacions té en compte, ja que, a més a més de les urbanitzacions que tenen dèficits urbanístics, també s'inclouen en aquest estudi aquelles que han estat recepcionades pels seus municipis i disposen de tots els serveis urbanístics perquè es considera que les problemàtiques residencials existeixen tant si hi ha dèficits com si no.

Tot i així, hi ha algunes agrupacions residencials que no estan incloses dins de l'estudi. Aquests són els criteris de les que no estan incloses:

- Els veïnats, caseries, disseminats i ravals atès que, tot i estar aïllats del nucli urbà, la tipologia d'habitatge no es correspon amb la dels creixements unifamiliars aïllats (a tota la comarca del Garraf hi ha masies i altres situacions més rurals).

¹⁰ Criteris extrets de l'Estudi d'urbanitzacions del 2012 realitzat amb l'objectiu de delimitar els nuclis residencials de baixa densitat realitzat per l'Oficina Tècnica de Cartografia i SIG Local de la Diputació de Barcelona i del llibre sobre *Les urbanitzacions a la província de Barcelona*, F. Barba i M. Mercadé (2006)

- Creixements que, encara que originalment fossin urbanitzacions, en l'actualitat han estat absorbides o fortament integrades en el teixit del nucli urbà (com per exemple La Collada de Vilanova i la Geltrú).
- Eixamples de baixa densitat resultants de l'extensió de la trama urbana (com les que hi ha a Vilanova i la Geltrú).
- Si el nucli urbà s'ha format d'un aglomerat de creixements de baixa densitat i que en l'actualitat en formen part essencial (al nucli de Canyelles).
- Els que estan separats del nucli però als quals l'accés a peu és fàcil (una distància inferior a 15 minuts del centre de serveis). Alguns creixements que compleixen aquesta condició s'han inclòs a l'estudi perquè, tot i tenir algun extrem a tocar del nucli urbà, la major part de les parcel·les n'estan allunyades, en general perquè la urbanització és d'una grandària mitjana o gran, i en forma de bossa en cul-de-sac.
- Quan són nuclis molt petits, inferiors a 1 ha, a menys que la seva proliferació o proximitat els confereixin un caràcter propi (el nucli antic d'Olivella).
- Creixement de baixa densitat amb ús residencial majoritari de segona residència a prop de la costa pel seu caràcter estacionari (algunes urbanitzacions de Cubelles).

2.2 Les urbanitzacions incloses dins l'estudi

Dins de la comarca del Garraf hi ha diverses situacions que responen a la descripció d'urbanització que s'ha realitzat en aquest estudi. Per poder elaborar el llistat definitiu de les àrees que entren dins l'estudi s'ha partit de les urbanitzacions recollides dins l'estudi del 2015 sobre "Les urbanitzacions a Catalunya", que identifica una sèrie d'urbanitzacions a la comarca del Garraf amb dèficits urbanístics. En aquest llistat només estan incloses aquelles urbanitzacions que tenen dèficits en les obres d'urbanització o en els serveis urbanístics que marca la llei i en alguns casos encara no han estat recepcionades per l'ajuntament corresponent. Però aquest llistat és insuficient, ja que els municipis de la comarca del Garraf van demanar la inclusió d'altres urbanitzacions que l'inventari urbanístic de la Generalitat no ha tingut en compte, tot i haver estat recepcionades, però on també hi ha problemàtiques relacionades amb l'habitatge.

En el següent llistat es mostren les urbanitzacions de la comarca del Garraf per municipis incloses en aquest estudi. El llistat és el resultat de les urbanitzacions inventariades per la Generalitat dins de les urbanitzacions amb dèficits i les incloses pels diferents ajuntaments del Garraf. El quadre final ha estat verificat per tots els ajuntaments de la comarca.

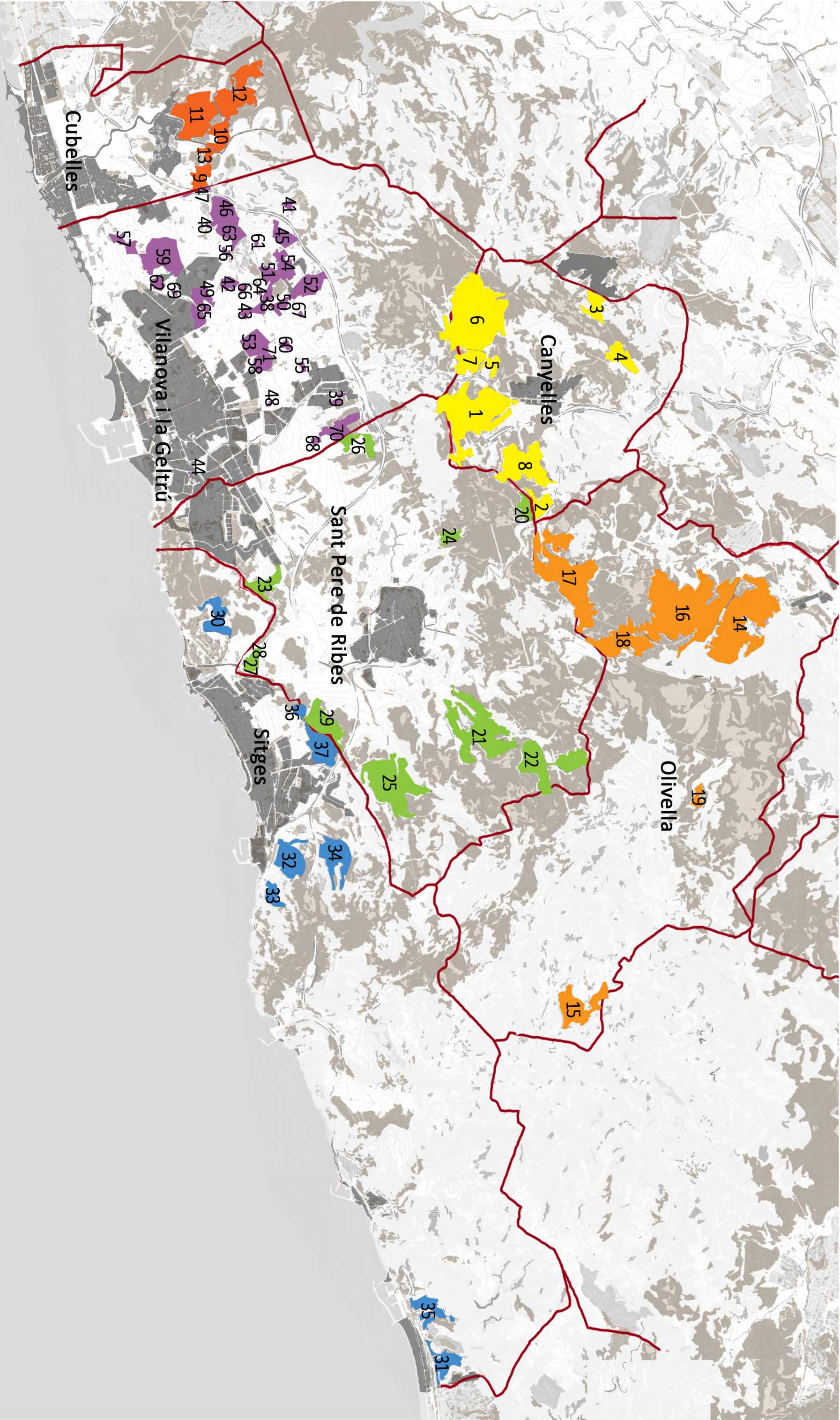
Les urbanitzacions incloses dins l'estudi

núm.		nom urbanització		amb déficits urbanístics segons la Generalitat	Informació
					Règim del sòl
1	1	Urbanitzacions Canyelles	CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES		Sòl urbà
2	2		CAN ROCA/ LES AMÈRIQUES	X	Sòl urbà
3	3		DALTMAR	X	Sòl urbà no consolidat
4	4		LA COGULLADA	X	Sòl urbà
5	5		LA SELVA DE LES MERAVELLES	X	Sòl urbà consolidat
6	6		LES PALMERES	X	Sòl urbanitzable delimitat
7	7		MUNTANYA MAR (en procés de desclassificació)	X	Sòl urbanitzable
8	8		VORA-SITGES	X	Sòl urbà no consolidat
9	1	Urbanitzacions Cubelles	EL CORRAL D'EN TORT	X	Sòl urbanitzable delimitat
10	2		LES ESTORERES	X	Sòl urbanitzable delimitat
11	3		MAS TRADER I		Sòl urbà
12	4		MAS TRADER II		Sòl urbanitzable delimitat
13	5		RICREU	X	Sòl urbanitzable delimitat
14	1	Urbanitzacions Olivella	CAN SURIÀ		Sòl urbà
15	2		LA PLANA NOVELLA	X	Sòl urbanitzable delimitat
16	3		LAS COLINAS		Sòl urbanitzable
17	4		MAS MESTRE		Sòl urbà
18	5		MAS MILÀ	X	Sòl urbanitzable delimitat
19	6		ZONA RESIDENCIAL D'OLIVELLA		
20	1	Urbanitzacions Sant Pere de Ribes	CAN GIRABALS	X	Sòl urbanitzable
21	2		CAN LLOSES - CAN MARCER	X	Sòl urbanitzable delimitat
22	3		CAN PERE DE LA PLANA		Sòl urbà
23	4		ELS CARDS		Sòl urbà
24	5		ELS VINYALS	X	Sòl urbanitzable delimitat
25	6		MAS ALBA		Sòl urbà
26	7		MAS PARÈS I LA TORRE DEL VEGUER	X	Sòl urbanitzable delimitat
27	8		MINIVILLES	X	Sòl urbà no consolidat
28	9		ROCAMAR	X	Sòl urbà no consolidat
29	10		VALLPINEDA	X	Sòl urbà no consolidat
30	1	Urbanitzacions Sitges	CAN GIRONA		Sòl urbà
31	4		GARRAF-2 (BOTIGUES DE SITGES)		Sòl urbà
32	5		LLEVANTINA		Sòl urbà
33	6		MONTGAVINA	X	Sòl urbà consolidat
34	7		QUINT MAR		Sòl urbà
35	8		RAT PENAT (BOTIGUES DE SITGES)		Sòl urbà
36	9		SANTA BÀRBARA		Sòl urbà
37	10		VALLPINEDA	X	Sòl urbà consolidat
38	1	Urbanitzacions Vilanova i la Geltrú	BASSA DE CREIXELL	X	Sòl no urbanitzable
39	2		CAMÍ CORRAL DE CARRO		Sòl no urbanitzable
40	3		CAMÍ MAS PALAU		Sòl no urbanitzable
41	4		CARRERADA A LA TALAIA	X	Sòl no urbanitzable
42	5		CARRETERA LA PLANA	X	Sòl no urbanitzable
43	6		CASALOT D'EN CREIXELL	X	Sòl no urbanitzable
44	7		COLÒNIA SANT RAFAEL		Sòl urbà
45	8		CORRAL DEL ROC I MAS RICARD	X	Sòl no urbanitzable
46	9		CORRAL D'EN MILÀ I EL PI TORRAT	X	Sòl no urbanitzable
47	10		CORRAL D'EN TORT	X	Sòl no urbanitzable
48	11		DAVANT DEL GRIFFI	X	Sòl no urbanitzable
49	12		EL FRAITG	X	Sòl no urbanitzable
50	13		EL MAS D'EN PUIG	X	Sòl no urbanitzable
51	14		EL MAS GROS	X	Sòl no urbanitzable
52	15		EL MAS TAPET	X	Sòl urbanitzable
53	16		EL MAS XICARRÓ	X	Sòl no urbanitzable
54	17		EL PAS DEL BOU	X	Sòl no urbanitzable
55	18		EL PI GROS	X	Sòl no urbanitzable
56	19		ELS COLADORS I MAS PALAU	X	Sòl no urbanitzable
57	20		ELS PINS ROCALLIS	X	Sòl no urbanitzable
58	21		ENTRE-TORRENTS I BASSETES D'EN CLARÀ		Sòl no urbanitzable
59	22		FONDO SUMELLA		Sòl urbanitzable
60	23		LA SORNA	X	Sòl no urbanitzable
61	24		MAS D'EN MATA		Sòl no urbanitzable
62	25		MAS JOLIU	X	Sòl no urbanitzable
63	26		MAS ROQUER	X	Sòl urbanitzable
64	27		MASIA D'EN CREIXELL	X	Sòl no urbanitzable
65	28		PAU DE L'HOSTAL	X	Sòl urbanitzable
66	29		PIULAR (CAMÍ DE MAS TORRAT)		Sòl no urbanitzable
67	30		PUJADA A LA MASIA D'EN PERRIS		Sòl no urbanitzable
68	31		SANTA MAGDALENA	X	Sòl no urbanitzable
69	32		TORRE D'EN NOFRE		Sòl no urbanitzable
70	33		TORRE DEL VALLÈS		Sòl no urbanitzable
71	34		TORRE DEL VEGUER	X	Sòl urbanitzable

Han quedat excloses de l'estudi, tot i ser incloses pels municipis les següents urbanitzacions perquè no compleixen alguns dels criteris establerts en la definició de l'àmbit d'estudi: de Canyelles, Pla de Canyelles, Can Xum, Can Cros, Camallarich; de Cubelles, La Solana, Parc Cubelles i La Gaviota; d'Olivella, el casc antic "Sector Cementiri"; i de Sitges, Garraf Est i Oest (Nucli de Garraf).

Per poder estudiar millor les urbanitzacions incloses dins de l'estudi s'ha elaborat un mapa. Aquest mapa s'ha elaborat amb la informació disponible al SIG Local de la Diputació de Barcelona, al catàleg d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics de la Generalitat de Catalunya i amb la col·laboració dels ajuntaments de la comarca. Cal destacar la dificultat per marcar totes les urbanitzacions periurbanes de Vilanova i la Geltrú, perquè com que no tenen una situació legal consolidada la informació existent no és homogènia, ni l'àmbit que ocupen ni el nom que tenen. Tot i que la informació ha estat contrastada podria ser que hi hagués algun error en la ubicació d'alguna de les urbanitzacions. Aquest mapa és un document de treball i no normatiu, ja que caldria un treball més específic per detectar, delimitar i anomenar totes les urbanitzacions de la comarca del Garraf.

En el següent mapa estan marcades les urbanitzacions de la comarca del Garraf que estan incloses en aquest estudi segons el color del municipi i la numeració del llistat d'urbanitzacions anterior:



⊕ N 1:60000

LES URBANITZACIONS DE LA COMARCA DEL GARRAF

2.3 L'habitatge com a centre de l'estudi

Després de descriure quins àmbits territorials entren dins aquest estudi, cal centrar-se en l'habitatge. L'habitatge forma part de l'engranatge urbà i no es pot entendre com un element aïllat o autònom, és necessari tenir una mirada àmplia de les dimensions que l'afecten. Per aquest motiu, en tot l'estudi s'ha tingut en compte totes les seves dimensions resumides en tres: la Unitat Residencial, les Persones que hi viuen i l'Entorn i la vida quotidiana.

A) Unitat Residencial

Aquesta dimensió té en compte no només el propi habitatge construït i les seves condicions físiques sinó també la parcel·la on està i els subministraments dels que disposa.

Quins tipus d'habitatges hi ha a les urbanitzacions? Unifamiliars, plurifamiliars, aïllades, adossades... Com són aquests habitatges? Any de construcció, any de rehabilitació, dimensions (m² útils i construïts), número de plantes, qualitat de la construcció, estat de conservació, eficiència energètica dels acabats,... Com és la relació dels habitatges amb el seu entorn? Respectuós amb l'entorn natural, obert o tancat al carrer,... Com són les parcel·les dels habitatges? Ocupació de parcel·la, edificabilitat, distàncies als límits, orientació, pendents, tipus de sòl (pavimentat, natural),... Quins altres usos hi ha a les parcel·les a més a més dels habitatges? Horts, bestiar, granges, espais comunitaris, boscos,... De quins subministraments disposen els habitatges? Aigua corrent, desaigües, electricitat, calefacció, telèfon, internet,... Com és el seu manteniment? Públic, privat, individual, col·lectiu,... Quins costos suposen? Individuals, compartits, municipals, privats,...

B) Les Persones que hi viuen

Aquesta dimensió té en compte tot allò referent a les persones que viuen en aquests entorns i la convivència que hi ha entre elles.

Quines característiques tenen les persones que viuen a les urbanitzacions? Edat, sexe, origen, tipus de llars (persones soles, famílies joves, famílies grans, amics...) Quins tipus de dependència hi ha? Amb fills dependents, persona malalta dependent, persona sola dependent,... En quina situació socioeconòmica? Feina o a l'atur, nivell d'ingressos, nivell educatiu,... En quina situació de benestar? Solitud, salut física i mental, violència de gènere, altres tipus de violència,... Quin tipus de tinença dels habitatges? En propietat, hipoteca, lloguer, ocupat,... Les persones que viuen són residents? Primera o segona residència, altres... Quins són els motius per viure en aquests entorns? Casualitat, coneixement per amistats o familiars, transformació de primera a segona residència, preu, entorn natural, herència,... Com és la convivència a les urbanitzacions? Vida social, associacionisme,

autoorganització, ajuda mútua,... Quins espais de socialització existeixen? Locals socials, espais públics, al carrer... En quina situació es troben aquests espais? En ús, desús, abandonats, tancats... Hi ha altres espais de relació? Cantonades on hi ha els contenidors, aplicacions d'internet,... Quina és la implicació de les persones amb el municipi? Aïllament-individualitat,...

C) L'Entorn i la vida quotidiana

Aquesta dimensió té en compte l'entorn, tant l'urbanitzat com el natural, on es desenvolupa la vida quotidiana de les persones que viuen en aquests habitatges.

Quins serveis donen suport a la vida quotidiana? Equipaments, comerços, espais de relació, transport públic... Com és l'accés a aquests serveis? Distància, límits municipals, proximitat, mobilitat... Altres formes per resoldre la vida quotidiana? Mobilitat col·lectiva, compra per internet,... Quins costos té per a la vida quotidiana viure a les urbanitzacions? De temps, de diners, personals, altres costos. Quins tipus d'urbanitzacions hi ha? Superfície, número de parcel·les i d'habitatges, any d'origen, serveis inicials, qualificació del sòl, forma de distribució, estat de les obres d'urbanització,... Quina és l'ocupació de les urbanitzacions? Número de parcel·les buides, previsió de creixement, número d'habitatges buits,... De quins serveis públics disposen i quines característiques tenen? Enllumenat, clavegueram, pavimentació, residus, correus... Qui paga els costos i com és la gestió del manteniment d'aquests serveis? Pública, privada, individual, col·lectiva... On s'ubiquen les urbanitzacions i com? A la Costa, a la Plana del Garraf, a la Muntanya, en continuïtat amb el nucli, allunyades del nucli... En quin entorn natural es troben? Al Parc Natural del Garraf, al voltant de bosc, al voltant de zona agrícola... En què influeix la presència de les urbanitzacions en aquest entorn? Al medi ambient, al paisatge... Com és la relació de les urbanitzacions amb aquests entorns? Assimilació de l'entorn, contraposició amb l'entorn, ignorància de l'entorn... Quin és el grau de corresponsabilitat amb l'entorn on es viu?

Tota aquesta informació és necessària per poder tenir una mirada global de la realitat existent a les urbanitzacions. Tot i que hi ha alguna informació quantitativa que es pot obtenir a través de diferents fonts, en la majoria dels casos no hi ha suficient informació segregada per urbanitzacions.

2.4 Context general a la comarca del Garraf

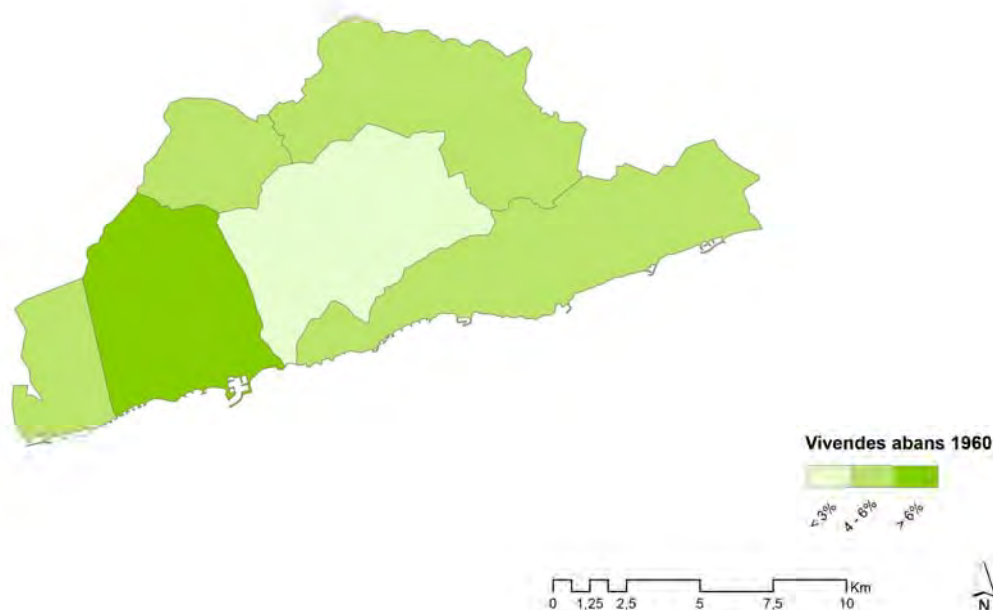
Aquest estudi es realitza a la comarca del Garraf i, concretament, es centra en les problemàtiques residencials de les seves urbanitzacions. Per aquest motiu, hem fet una immersió a la comarca del Garraf i a les seves urbanitzacions des de diferents àmbits. Des d'una mirada més quantitativa a través de les dades disponibles i a través d'una mirada més qualitativa a través de les diverses metodologies que hem utilitzat.

A) Característiques físiques dels habitatges a la comarca del Garraf

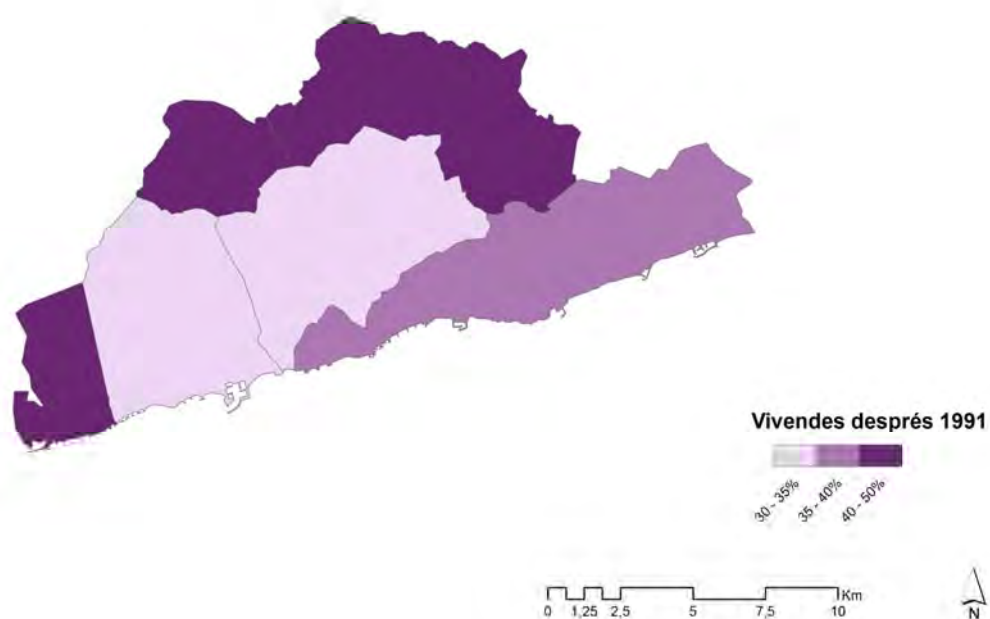
A la comarca del Garraf, s'observen diferències entre els municipis en quant a característiques dels habitatges a les seves urbanitzacions: any de construcció, règim de tinència, superfície, estat de conservació, i subministraments.

Pel que fa a l'antiguitat dels habitatges, s'observa que els habitatges construïts abans dels anys 60 es concentren principalment a Vilanova (periurbanes) i, com més endavant es remarca, són les que estan en més mal estat en comparació a la resta de municipis. Per altra banda, entre el 40 i 50% dels habitatges construïts després de 1991 es concentren als municipis més petits i amb més extensió disponible per construir: Canyelles, Cubelles i Olivella.

Percentatge de vivendes construïdes abans de 1960 (per municipis)

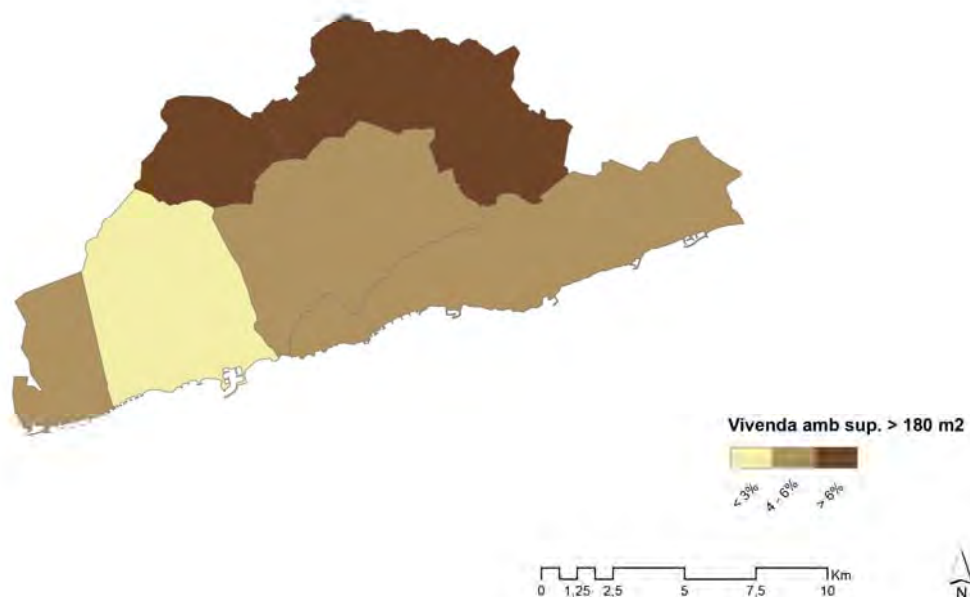


Percentatge de vivendes construïdes després de 1991 (per municipis)

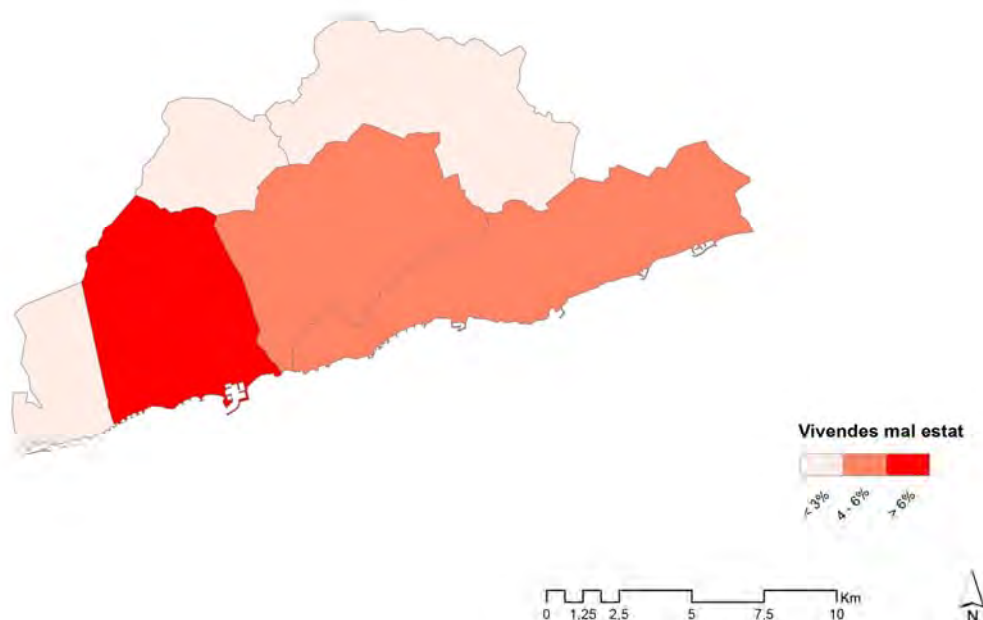


Canyelles i Olivella, a més coincideixen en ser els municipis amb el major percentatge d'habitatge en propietat, amb més del 85% dels habitatges habitats per les persones propietàries; amb el percentatge més elevat de llars amb superfície útil, amb més del 6% de les llars de més de 180 m². Per tant, no és coincidència que siguin aquests dos municipis els que tenen un percentatge més petit de llars en mal estat (menys del 3% del total d'habitatges).

Percentatge de llars amb superfície útil > 180m² (per municipis)



Percentatge de vivendes en estat ruïnós + dolent + deficient (per municipis)

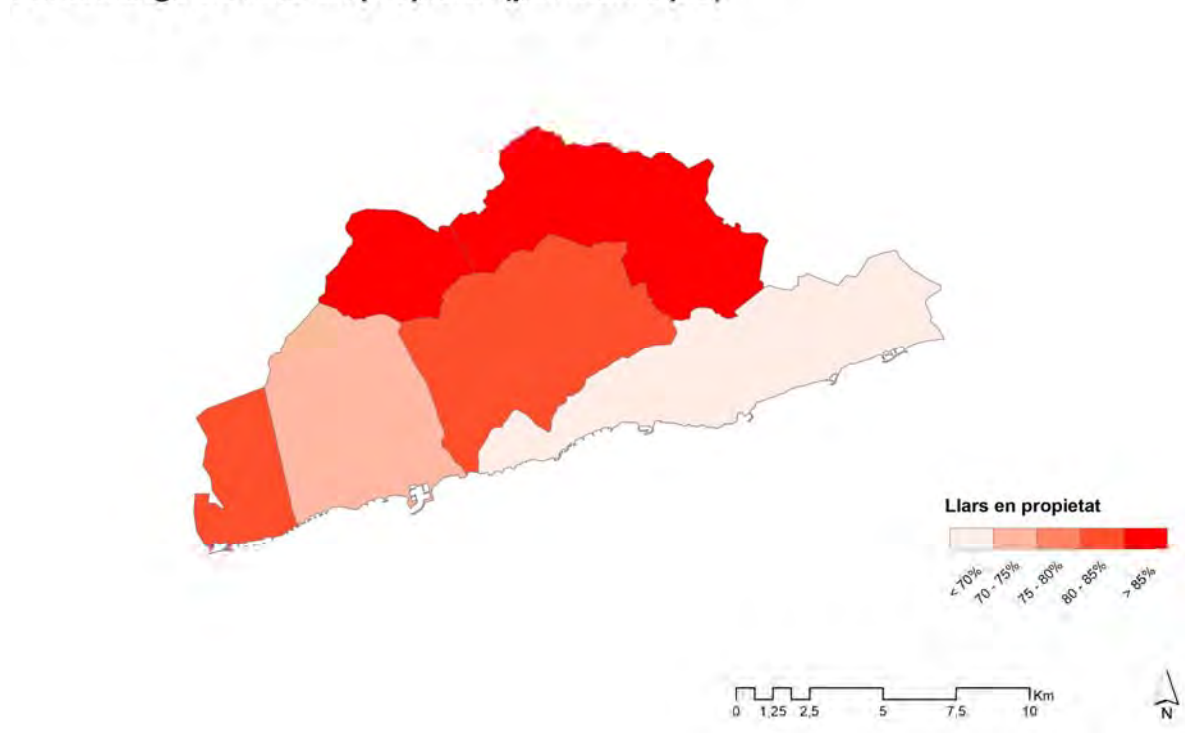


Vilanova és el municipi amb una concentració més alta d'habitatges en mal estat, més del 6% del total d'habitatges, seguit de Sitges, amb entre 4 i 6 % de l'habitatge de les urbanitzacions en estat deficient. La dada de Sitges pot sobtar degut al nivell econòmic de la població, però pot estar

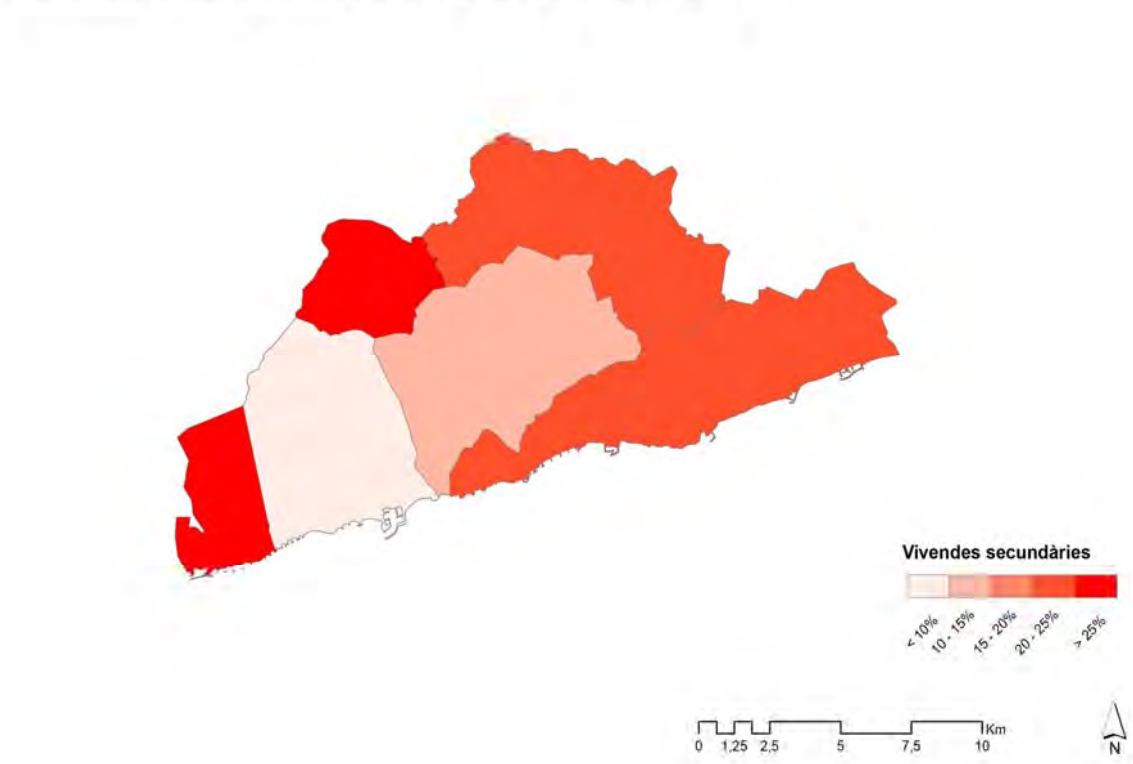
relacionada amb la dada que més endavant es detalla, Sitges és el municipi amb un percentatge elevat d'habitatges secundaris (entre el 20 i 25%).

Sitges i Vilanova són els municipis amb el percentatge menor de llars en propietat: menys del 70% a Sitges i entre 70 i 75% a Vilanova. Això pot venir donat per ser municipis amb platja amb una concentració de turisme més elevada que als altres municipis i per tant, propicia més llars de lloguer.

Percentatge de llars en propietat (per municipis)



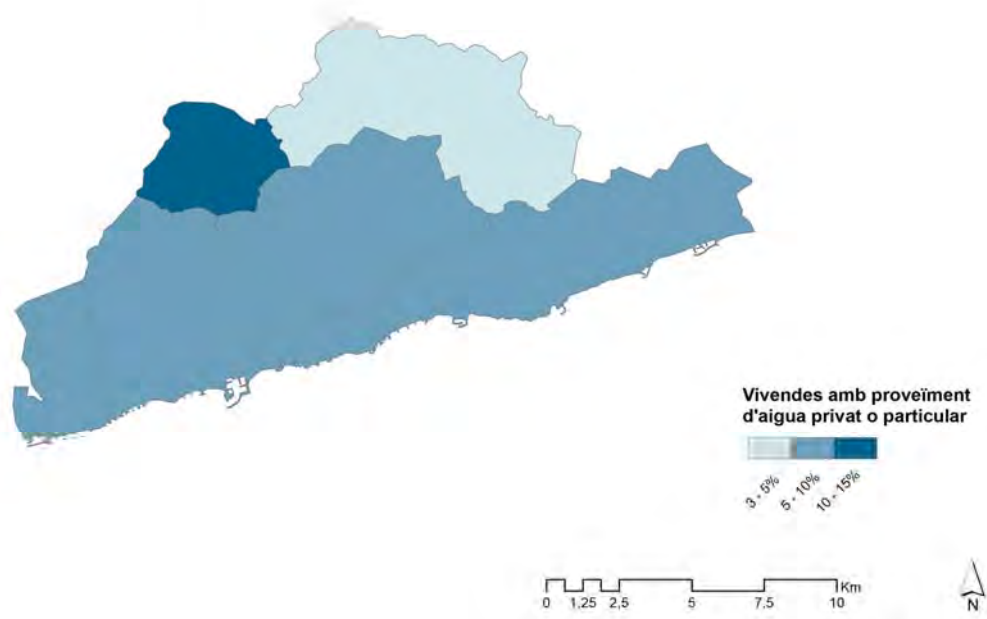
Percentatge de vivenda secundària (per municipis)



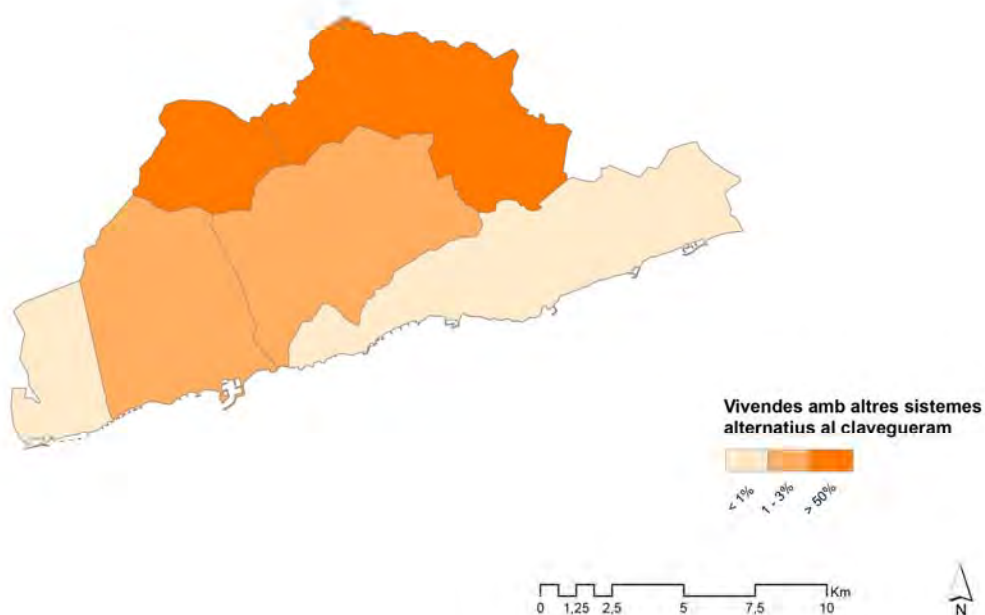
Resulta interessant contrastar les llars en propietat amb el percentatge d'habitatge que s'utilitza com a habitatge secundari. Les poblacions amb més habitatges secundaris són Canyelles i Cubelles, que són municipis també amb un alt percentatge de llars de propietat. Els segueixen Olivella i Sitges amb entre 20 i 25% d'habitatges secundaris. I destaca Vilanova com el municipi amb menys del 10% d'aquest tipus d'habitatge.

Pel que fa als subministraments, Canyelles disposa del percentatge més alt d'habitatges amb subministrament d'aigua privat o particular (entre 10-15%) i Olivella el percentatge més baix (3-5%). La resta de municipis tenen entre el 5-10% d'habitatges amb aquest tipus de subministrament.

Percentatge de vivendes amb subministrament d'aigua privat o particular (per municipis)



Percentatge de vivenda que no té evacuació d'aigües residuals o que té un altre sistema que no és clavegueram (per municipis)

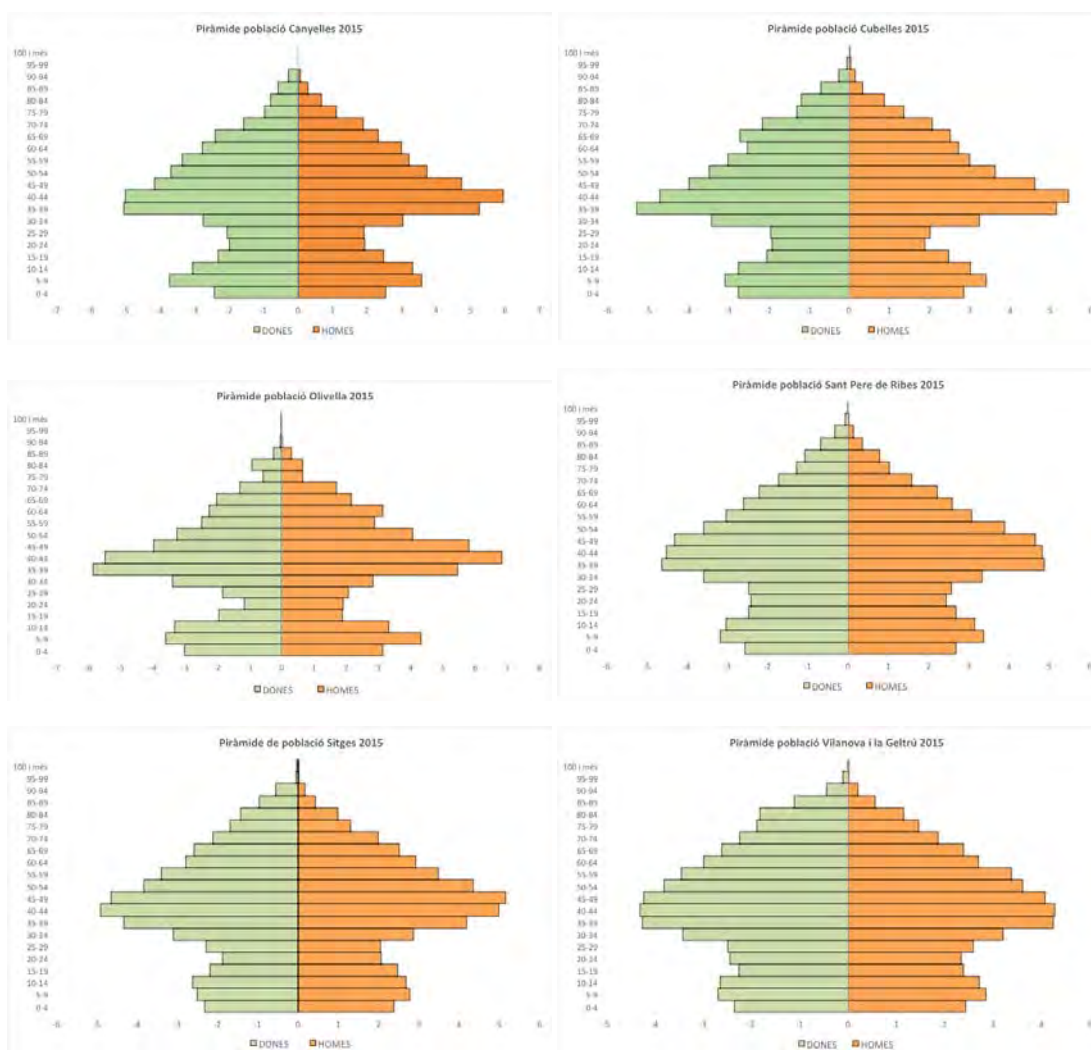


En relació a l'evacuació d'aigües residuals, Canyelles i Olivella tenen més del 50% dels habitatges de les urbanitzacions sense evacuació o amb un altre sistema que no és clavegueram. La situació

d'aquests dos municipis contrasta molt amb la de la resta de municipis on menys del 3% dels habitatges no tenen evacuació o tenen sistema de clavegueram alternatiu.

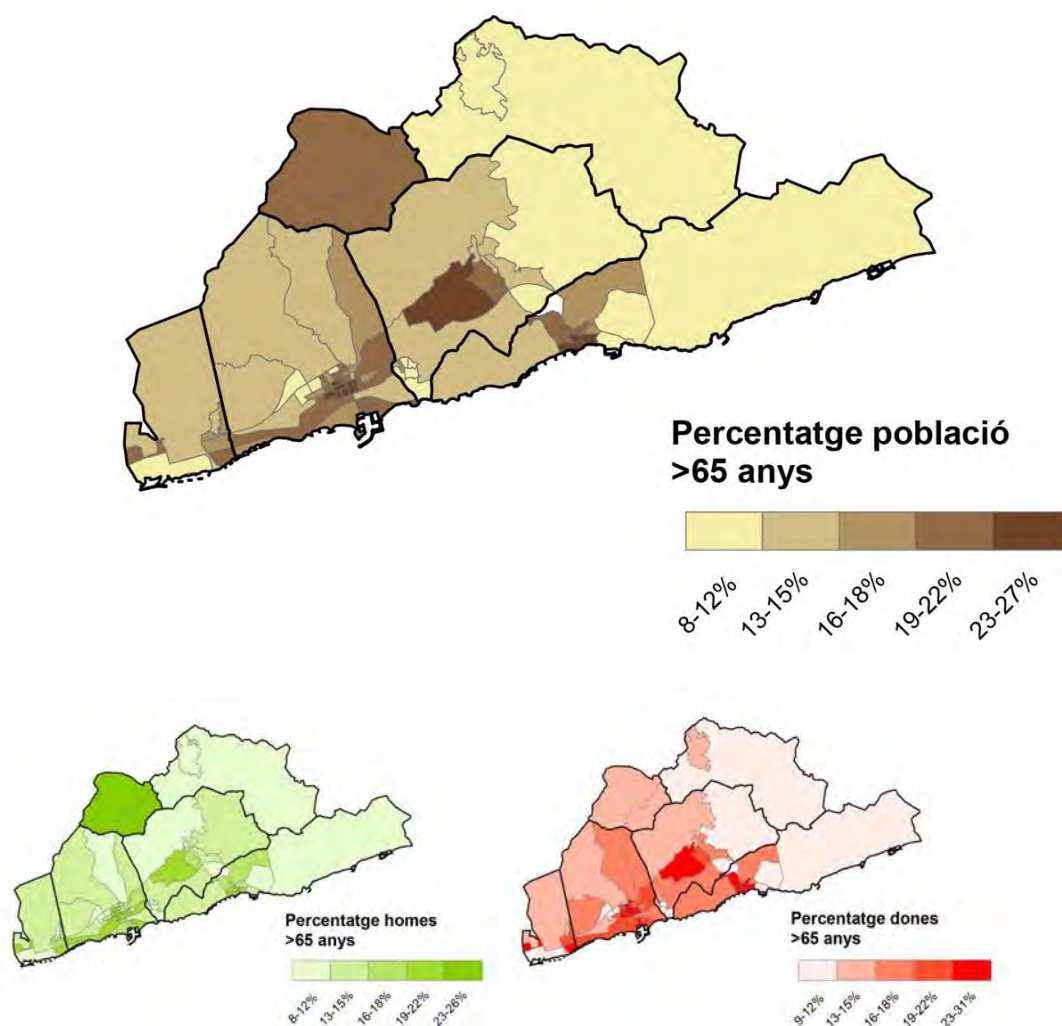
B) Característiques de les persones que viuen a la comarca del Garraf

Comparant la població per edat i sexe de Canyelles, Cubelles, Sant Pere de Ribes, Sitges i Vilanova, el perfil de població és molt similar, amb el gruix de la població en edat activa, entre 30 i 65 anys, i amb un percentatge més alt de població d'entre 0-14 anys que de població major de 65 anys, el que representa un increment de la natalitat. Hi ha alguns casos, com Sant Pere de Ribes i Canyelles, on hi ha un major percentatge d'homes que de dones en edat activa. Entre les persones grans, hi ha majoria de dones en tots els municipis. La franja de població jove, està infrarepresentada en tots els municipis en relació a altres grups d'edat. Olivella contrasta amb la resta perquè té una concentració de parelles amb canalla, ja que els majors percentatges de població estan en els grups de 35 a 45 anys amb infants de 0 a 14 anys. En canvi, hi ha poca població tant major de 60 anys com joves d'entre 20 i 29 anys.



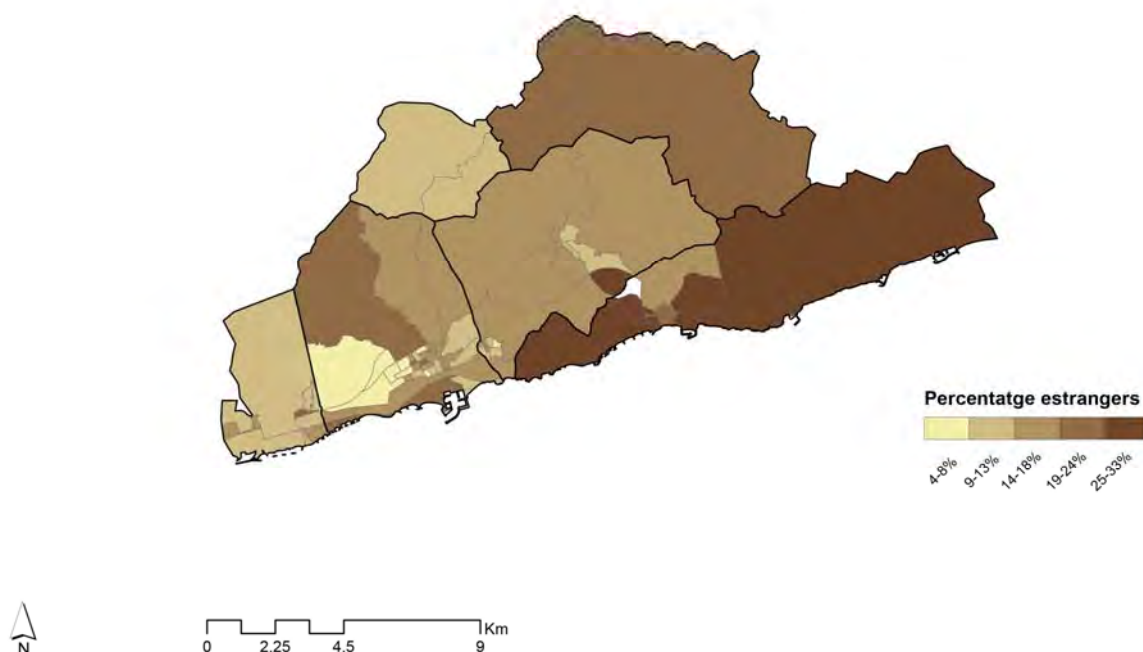
Als municipis de Vilanova, Sitges i Sant Pere de Ribes, la població major de 65 anys i en major percentatge les dones (23-31%) es concentra majoritàriament als nuclis de població i no a les urbanitzacions, fet que es pot donar per una banda, perquè les urbanitzacions són de construcció més recent que els nuclis i, per altra banda, per la manca de serveis i connectivitat de les urbanitzacions amb els equipaments i serveis necessaris per a les persones de més de 65 anys. Canyelles també té un percentatge alt de població major de 65 anys (23-27%), i masculinitzada, sent els homes majors de 65% entre el 23 i 25% de la població i les dones entre el 13 i 15%.

Població > 65 anys per seccions censals a la comarca del Garraf



La població estrangera es concentra majoritàriament a Sitges (25-33%), degut a ser una població amb atracció turística; Olivella (19-24%) i algunes seccions censals de Vilanova amb entre 19 i 24% de població estrangera als barris marítims i a les urbanitzacions periurbanes.

Percentatge d'estrangers per seccions censals a la comarca del Garraf

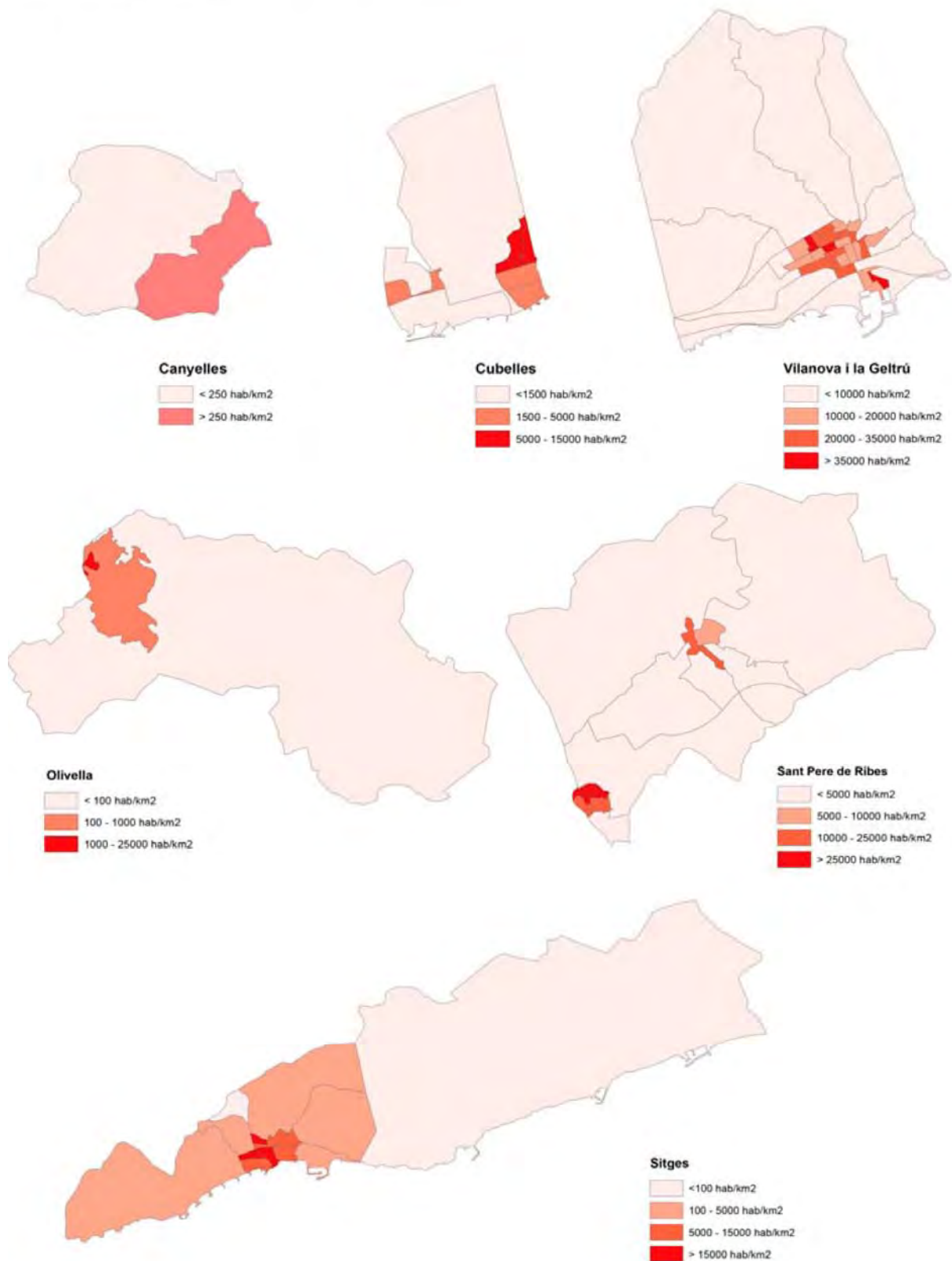


C) Característiques de l'entorn a la comarca del Garraf

Es dona una alta dispersió de la població tant al conjunt de la comarca com a l'interior de cada municipi, fet que reflecteix la quantitat elevada d'urbanitzacions i cases aïllades al territori. El municipi amb més densitat és Vilanova, amb una concentració de la població al nucli.

Mirant la densitat de població per secció censal, la concentració de població es dona als nuclis de tots els municipis i, en canvi, hi ha una baixa densitat de població a les urbanitzacions.

Densitat de població per seccions censals als municipis del Garraf



Pel que fa a la classificació actual del sòl de les urbanitzacions, hi ha urbanitzacions amb els tres tipus de sòl: urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Els serveis públics d'equipaments, espais i transport és un altre dels grans temes a resoldre a les urbanitzacions, ja que aquestes han estat deficitàries des dels seus orígens pel que fa a aquest tipus de serveis, concebudes pràcticament com teixit monofuncional residencial. Veure l'Annex II: Llistat urbanitzacions amb la informació recollida.

2.5 Dades quantitatives de les urbanitzacions

D'acord amb les dades del Padró d'Habitants, **20.568 persones** de la comarca viuen en urbanitzacions reconegudes com a tal pels municipis, que representa el 13,7% de la població total.

La majoria de població d'Olivella i Canyelles viu en urbanitzacions; Olivella amb el 91% i Canyelles amb el 72% de la població vivint a urbanitzacions. Els hi segueix Sitges amb el 22% de població i Cubelles (12%) i Sant Pere de Ribes (11%). A Vilanova s'estima que només el 3,5% viu a les urbanitzacions d'estudi.

	CANYELLES		CUBELLES		OLIVELLA		SANT PERE RIBES		SITGES		VILANOVA		TOTAL COMARCA	
	%		%		%		%		%		%		%	
NUCLI	1.237	28%	7.572	50%	25	1%	13.162	41%	22.681	78%	63.244	96,5	108.761 ¹	72,1%
URBANITZ. ESTUDI	3.202	72%	1.791	12%	3.328	91%	3.370	11%	6.587	22%	2.290	3,5%	20.568 ²	13,7%
ALTRES*			5.482	36%			15.088	47%			-	-	20.570	13,7%
DISSEMIN.			221	1%	289	8%	199	1%			-	-	709 ³	0,5%
TOTAL	4.439		15.066		3.642		31.819		29.268		65.534		149.768⁴	100%

1 i 3 amb dades estimades de Vilanova, 2 incloent dada estimada de població urbanitzacions proporcionada per l'Ajuntament de Vilanova i 4 incloent població total Vilanova

* Altres barris i urbanitzacions que no entren a l'estudi

La tendència general de les urbanitzacions del Garraf és que, a diferència de la població de municipis urbans i nuclis (sobretot pobles grans i ciutats on la població femenina sempre és una mica superior a la masculina), la població de les urbanitzacions tendeix a ser més masculinitzada, és a dir, que el percentatge d'homes supera al de dones i en ocasions per més del 10%.

Com a tendència general, a les urbanitzacions viuen unitats de convivència d'entre 30 i 55 anys sobretot amb canalla d'entre 5 i 14 anys. La població jove entre 15 i 24 anys acostuma a ser minoritària, sobretot pel que fa a les dones, fet que corrobora que en entorns menys urbans les noies, a certa edat, tendeixen a sortir d'aquest tipus de tipologies residencials i moltes vegades migren a entorns més urbans.

Cal fer èmfasi que en tots els municipis hi ha moltes persones que viuen habitualment en les urbanitzacions, és a dir, que és la seva primera residència, que no estan empadronades en el mateix

municipi sinó que prefereixen estar empadronades a la seva ciutat d'origen pels serveis sanitaris o per les escoles, entre altres raons.

La superfície total de tots els municipis de la comarca és de 18.520 hectàrees. Amb la informació que hem recollit la superfície que correspon a les urbanitzacions és de 1.997 hectàrees, és a dir, que com a mínim el 10,79% del territori de la comarca són urbanitzacions. En el següent quadre es resumeixen les principals dades sobre la superfície (ha), el número de parcel·les i la densitat (hab/ha) de les urbanitzacions comparades amb el municipi del qual depenen:

	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat hab/ha	Població
Urbanitzacions Canyelles	415,32	29,25%	3717	7,71	3.202
Municipi	1420	100%		3,13	4.439
Urbanitzacions Cubelles	136,39	10,10%	408	13,13	1.791
Municipi	1350	100%		11,16	15.066
Urbanitzacions Olivella	492,99	12,71%	3435	6,75	3.328
Municipi	3880	100%		0,94	3.642
Urbanitzacions Sant Pere de Ribes	457,24	11,21%	1647	7,37	3.370
Municipi	4080	100%		7,80	31.819
Urbanitzacions Sitges	256,33	5,84%	372	25,70	6.587
Municipi	4390	100%		6,67	29.268
Urbanitzacions Vilanova i la Geltrú	239,54	7,05%	1984	9,56	2.290
Municipi	3400	100%		19,27	65.534
Urbanitzacions	1997,81	10,79%	21142	10,30	20.568
TOTAL COMARCA DEL GARRAF	18.520	100%		8,09	149.768

Font: Elaboració pròpia amb diverses dades

Tot i que el 40,85% de les urbanitzacions de la comarca del Garraf estan en sòl no urbanitzable només ocupen 131,63 ha, que representen el 6,58% del total de les urbanitzacions. Les que ocupen més superfície són les que estan en règim de sòl urbà i representen el 61,53% de la població que viu en urbanitzacions. La resta de població viu entre sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, un 38,47%.

	Règim del sòl	% del total d'urbanitzacions	Superfície (ha)	% del total d'urbanitzacions	Nombre de parcel·les	% del total d'urbanitzacions	Població	% del total d'urbanitzacions
sòl no urbanitzable	29	40,85%	131,63	6,58%	1559	13,48%		23,23%
sòl urbanitzable	19	26,76%	767,94	38,40%	6538	56,54%	3.134	15,24%
sòl urbà	23	32,39%	1098,24	54,92%	3466	29,97%	12656	61,53%
Total urbanitzacions del Garraf	71	100%	1999,81	100%	11563	100%	20.568	100,00%

Font: Elaboració pròpia amb diverses dades

Per veure tota la informació desglossada de cada urbanització veure Annex II: Llistat d'urbanitzacions amb la informació recollida.

2.5.1 Dades de població per municipi

Canyelles

Les urbanitzacions que acumulen més població són Califòrnia/Nou Canyelles, amb el 33% de població total del municipi i Les Palmeres amb el 23% de la població total del municipi. A Califòrnia les dones representen el 49% de la població i a Les Palmeres el 51%. De la població de Canyelles que viu en un urbanitzacions, el 49% són dones.

Població a les urbanitzacions de Canyelles per sexe

Núm.		Urbanització	POBLACIÓ	%	DONES	HOMES	% DONES	% HOMES
1	1	CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES	1.480	33%	719	761	49%	51%
2	2	CAN ROCA/ LES AMÈRIQUES	192	4%	91	101		
3	3	DALTMAR	72	2%	36	36	50%	50%
4	4	LA COGULLADA	98	2%	49	49	50%	50%
5	5	LA SELVA DE LES MERAVELLES*	-	-	-	-	-	-
6	6	LES PALMERES	1.019	23%	515	504	51%	49%
7	7	MUNTANYA MAR	-	-	-	-	-	-
8	8	VORA-SITGES	341	8%	158	183	46%	54%
TOTAL NUCLI			1.237	28%	598	639	48%	52%
TOTAL URBANITZ.			3.202	72%	1.568	1.634	49%	51%
TOTAL			4.439	100%	2.166	2.273	49%	51%

Font: Padró d'Habitants Canyelles 2016

*En procés de desclassificació

Cubelles

La urbanització de l'estudi que concentra més població és Mas Trader I amb el 7% de la població del municipi, de les quals el 49% són dones. Les dades del padró no inclouen dades de Ricreu. A Cubelles, del total de la població que viu en urbanitzacions, el 49% són dones.

Població a les urbanitzacions de Cubelles per sexe

Núm.		Urbanització	POBLACIÓ	%	DONES	HOMES	% DONES	% HOMES
9	1	EL CORRAL D'EN TORT	72	0,5%	37	35	51%	49%
10	2	LES ESTORERES	129	0,9%	65	64	50%	50%
11	3	MAS TRADER I	1.051	7%	510	541	49%	51%

12	4	MAS TRADER II	539	3,6%	259	280	48%	52%
13	5	RICREU	-	-	-	-	-	-
		Altres urbanitzacions						
		CLOT BASSO I MOTA S PERE	1.956	13%	948	1.008	48%	52%
		CORRAL D'EN CONA	401	3%	196	205	49%	51%
		LA GAVIOTA	141	1%	71	70	50%	50%
		LA SOLANA	133	1%	60	73	45%	55%
		LES SALINES	755	5%	377	378	50%	50%
		PARC DE CUBELLES	157	1%	94	63	60%	40%
		SANTA MARIA I SUD SUMELLA	1.939	13%	942	997	49%	51%
		Totals						
		TOTAL NUCLI	7.572	50%	3.740	3.832	49%	51%
		TOTAL DISEMINAT	221	1%	95	126	43%	57%
		TOTAL URBANITZ. ESTUDI	1.791	12%	871	920	49%	51%
		ALTRES URBANITZACIONS	5.482	36%	2.688	2.794	49%	51%
		TOTAL MUNICIPI	15.066	100%	3.740	3.832	49%	51%

Font: Padró d'Habitants Cubelles 2016

Olivella

A Olivella el 91% de la població viu a urbanitzacions, i la població és més masculinitzada que en altres municipis, sent les dones el 47% de la població total i de la població de les urbanitzacions.

Població a les urbanitzacions d'Olivella per sexe

Núm.		Urbanització	POBLACIÓ	%	DONES	HOMES	% DONES	% HOMES
14	1	CAN SURIÀ						
15	2	LA PLANA NOVELLA						
16	3	LAS COLINAS						
17	4	MAS MESTRE	3.328	91%	1.569	1.759	47%	53%
18	5	MAS MILÀ						
19	6	ZONA RESIDENCIAL D'OLIVELLA						
		TOTAL NUCLI	25	1%	12	13	48%	52%
		TOTAL DISEMINAT	289	8%	128	161	44%	56%
		TOTAL URBANITZ.	3.328	91%	1.569	1.759	47%	53%
		TOTAL MUNICIPI	3.642		1.709	1.933	47%	53%

Font: Padró d'Habitants Olivella 2016

Sant Pere de Ribes

A Sant Pere de Ribes, l'11% de la població viu en urbanitzacions. Mentre que respecte a la població total del municipi les dones representen el 50%, a les urbanitzacions les dones són el 47% del total de població de les urbanitzacions.

La urbanització que concentra més població és Vallpineda, amb el 4% de la població total del municipi, seguit, però amb molta diferència de població, per Rocamar amb el 1% de la població total del municipi.

Població a les urbanitzacions de Sant Pere de Ribes per sexe

Núm.		Urbanització	POBLACIÓ	%	DONES	HOMES	% DONES	% HOMES
20	1	CAN GIRABALTS	-	-	-	-	-	-
21	2	CAN LLOSES - CAN MARCER	387	1%	197	190	51%	49%
22	3	CAN PERE DE LA PLANA	318	1%	152	166	48%	52%
23	4	ELS CARDS	283	1%	133	150	47%	53%
24	5	ELS VINYALS	94	0,3%	44	50	47%	53%
25	6	MAS ALBA	338	1%	153	185	45%	55%
26	7	MAS PARÈS I LA TORRE DEL VEGUER	54	0,1%	30	24	56%	44%
27	8	MINIVILLES	28	0,1%	12	16	43%	57%
28	9	ROCAMAR	454	1%	212	242	47%	53%
29	10	VALLPINEDA	1.414	4%	644	770	46%	54%
		CAN MACIA	221	1%	122	99	55%	45%
		ELS COLLS	506	2%	237	269	47%	53%
		ELS GARROFERS	21	0%	12	9	57%	43%
		LES ROQUETES	12.815	40%	6.349	6.469	50%	50 %
		LES TORRES	37	0.1%	17	20	46%	54%
		MAS D'EN SERRA	1.318	4%	645	673	49%	51%
		PUIGMOLTO	142	0.4%	67	75	47%	53 %
		VILANOVETA	28	0.1%	15	13	54%	46%
		TOTAL NUCLI	13.162	41%	6.728	6.434	51%	49%
		TOTAL DISEMINAT	199	1%	89	110	45%	55%
		TOTAL URBANITZ. ESTUDI	3.370	11%	1.577	1.793	47%	53%
		ALTRES URBANITZACIONS	15.088	47%	7.464	7.627	49%	51%
		TOTAL MUNICIPI	31.819	100%	15.855	15.964	50%	50%

Font: Padró d'Habitants Olivella 2016

Sitges

Pel que fa Sitges, el 23% de la població viu a urbanitzacions. La informació respecte a la població per urbanitzacions s'ha extret del Pla Local d'Habitatge recentment aprovat, el qual no disposa d'un anàlisi de dades per sexe de les urbanitzacions, ni de les piràmides d'edat de la població de cada urbanització.

Població a les urbanitzacions de Sitges

Núm.		Urbanització	POBLACIÓ	%
30	1	CAN GIRONA	90	0%
31	2	GARRAF-2 (BOTIGUES DE SITGES)	371	1%
32	3	LLEVANTINA	1.120	4%
33	4	MONTGAVINA	1.120	4%
34	5	QUINT MAR	904	3%
35	6	RAT PENAT (BOTIGUES DE SITGES)	2.291	8%
36	7	SANTA BÀRBARA	228	1%
37	8	VALLPINEDA	463	2%
TOTAL NUCLI + ALTRES			22.681	77%
TOTAL URBANITZ. ESTUDI			6.587	23%
TOTAL MUNICIPI			29.268	100%

Font: Pla Local d'Habitatge 2016

Vilanova i la Geltrú

Pel que fa a Vilanova i la Geltrú, tot i poder consultar les dades del padró aquestes no estan segregades per barris i, per tant, no s'ha pogut obtenir la dada exacte comparable amb la resta de municipis. Però l'Ajuntament ha proporcionat el nombre estimat de persones que viuen a les urbanitzacions de l'estudi, que seria d'unes 2.290 persones, població que representa el 3,5% del total de població del municipi.

2.6 Dades qualitatives de les urbanitzacions

En aquest apartat es resumeix tot el treball d'immersió a les urbanitzacions realitzat durant la primera fase de l'estudi amb les diferents metodologies emprades per poder incloure tota l'experiència de les persones que viuen i gestionen aquests territoris (les trobades amb els ajuntaments, les visites a les urbanitzacions, les entrevistes a persones claus i les sessions de treball conjunta, etc.).

Com que manquen moltes dades quantitatives de les urbanitzacions, és imprescindible treballar en cada territori amb les persones que el coneixen i el viuen cada dia. En aquest sentit, cal destacar les dues sessions de treball conjunt on s'ha treballat de forma transversal amb persones veïnes, tècniques i polítiques entre tots els municipis de la comarca com una font bàsica de coneixement d'aquests territoris.

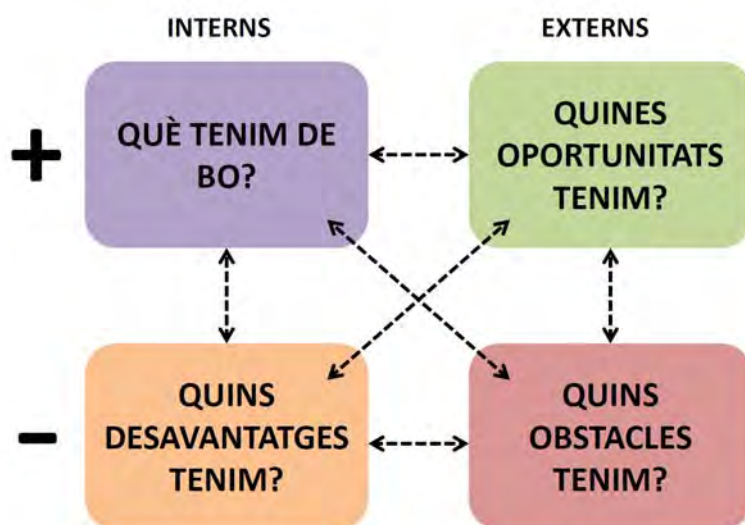
Tota la informació recollida queda resumida en tres quadres que estan organitzats segons la metodologia DAFO (Debilitats – Amenaces – Fortaleses – Oportunitats). Cada quadre defineix una de les dimensions de l'habitatge:

A) Característiques de la Unitat Residencial

B) Característiques de les Persones que hi viuen

C) Característiques de l'Entorn i la vida quotidiana

I descriu els aspectes més positius (Fortaleses: Què tenim de bo? i Oportunitats: Quines oportunitats tenim?) i per altra banda, els aspectes negatius (Debilitats: Quins desavantatges tenim? i Amenaces: Quins obstacles tenim?). La complexitat en l'abordatge del problema ha fet necessari utilitzar aquesta metodologia per exposar les diferents posicions en cada un dels temes.



A) CARACTERÍSTIQUES DE LA UNITAT RESIDENCIAL		
ASPECTES POSITIVS	Què tenim de bo? (fortaleses) L'ENTORN: qualitat de vida, l'entorn natural, la tranquil·litat, espai lliure exterior, jardí, piscina, hort, les criatures poden jugar al pati, vistes al mar, a la muntanya, al bosc, etc. LA TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA: parcel·les són de grans dimensions, casa amb més superfície interior i exterior, més espai propi, hi ha urbanitzacions que tenen clavegueram i tots els serveis bàsics. EL COST COMPARATIU: més barat comprar una casa que un pis més petit a la ciutat, gran inversió familiar en el manteniment de les cases.	Quines oportunitats tenim? MORFOLÒGIQUES: hi ha parcel·les sense edificar que es poden recuperar com espai natural, densificació en algunes àrees, les cases adossades són menys costoses de mantenir que les aïllades AUTOGESTIÓ: espai disponible per l'aprofitament dels recursos (aigua, energia solar, compostatge, etc.), autoconsum d'hortalisses, animals de granja... Capacitat d'autogestió de l'aigua per la manca d'un altre tipus de gestió, autogestió d'altres serveis amb energies alternatives, nous sistemes individuals o col·lectius alternatius a les xarxes de subministres i desaignes SOCIALS: manteniment de cases abandonades per persones que ho necessiten, hi ha alguns bancs que han acceptat l'habitatge desnonat com a lloguer social
	Quins desavantatges tenim? (debilitats) CONDICIONS FÍSQUES DE L'HABITATGE: mala qualitat constructiva per estafes d'algunes de les constructores, per autoconstrucció o per altres raons econòmiques, hi ha des de xalets molt luxosos a cases molt precàries, hi ha habitatges que no compleixen amb les condicions climàtiques (per tipologia i per construcció), hi ha diferència de conservació entre la 1a i la 2a residència, hi ha una voluntat de ser singulars amb les construccions perquè no hi ha hagut cap normativa, dèficit de subministraments i de les xarxes d'energia elèctrica, aigua corrent i telèfon, a vegades causada pels promotors o constructors de les urbanitzacions, no hi ha manteniment, averies, pèrdues en el sistema, etc...Riscos associats a la construcció a sobre o a prop de torrents, rius o rieres ADEQUACIÓ DE LA TIPOLOGIA ALS GRUPS DE CONVIVÈNCIA: alta ocupació, infrahabitatge per falta de recursos de les famílies, problemes d'accessibilitat a l'interior dels habitatges quan no es poden pujar les escales, hi ha famílies que no poden pagar les seves hipoteques. OCUPACIÓ: Concentració d'habitatges ocupats propers als nuclis i que estan en millors condicions COSTOS DE LA TIPOLOGIA: abandonament de parcel·les per cost elevat de manteniment, el manteniment de les cases és elevat per superfície, tipus de construcció i/o pel disseny, pocs habitants i dispersió fan els serveis més cars per instal·lar i mantenir, són més car els subministres d'una casa que els d'un pis, hi ha famílies que malviuen sense serveis o "punxats" a la xarxa sense contracte ni control, costos ambientals per la mala gestió de foses sèptiques que es buiden directament al carrer o als terrenys dels veïns SITUACIÓ DE LEGALITAT: hi ha cases que no es poden vendre perquè els bancs ara no donen hipoteques en terrenys que no siguin urbans, dificultat per localitzar habitatges perquè no figuren als mapes dels municipis, hi ha cases que estan declarades i pagant l'IBI en urbanitzacions que no estan legalitzades, hi ha sectors a les urbanitzacions on no es pot edificar legalment, hi ha urbanitzacions on les companyies no abasteixen de subministraments perquè estan en situació d'il·legalitat	Quins obstacles tenim? CRISI ECONÒMICA: empobriment de les famílies, pobresa energètica i els riscos associats a la pobresa energètica (instal·lacions perilloses, sense calefacció a l'hivern...), habitatges buits estan en mans dels bancs, ocupació de cases buides de tipus: Social (per necessitat) i Abusiu (gent que ocupa i no cuida, o que fa activitats il·legals com cultius de marihuana) NORMATIVA VIGENT: les cases de gran superfície no es consideren per lloguer social i les famílies han de marxar del seu entorn, falta d'adaptabilitat de les normatives, hi ha habitatges plurifamiliars fora d'ordenació, canvi de normativa que penalitza les energies alternatives, dificultats en les transmissions patrimonials DESPESA PÚBLICA: incapacitat de garantia per finançar les inversions, imputació injusta dels costos de subministraments sobre altres sectors o sobre les administracions públiques, major despesa pública pel manteniment de tot el sistema que genera la dispersió IMAGINARIS COL·LECTIUS: la cultura de la propietat davant del lloguer, la percepció d'inseguretat RISCOS MEDIAMBIENTALS: la falta de manteniment de les parcel·les provoca pèrdua d'imatge a la urbanització i diversos riscos (incendis, inundacions, etc.), contaminació del sòl i de les aigües subterrànies, dificultat de control mediambiental Abandonament de molts habitatges per desinterès dels hereus Alt grau de consolidació de quasi tots els habitatges

B) CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES QUE HI VIUEN		
ASPECTES POSITIVS	Què tenim de bo? (fortaleses) COMPROMÍS AMB LA SOCIETAT: hi ha gent que s'implica organitzant activitats per promoure la vida social, hi ha gent que és conscient de les dificultats dels altres i els ajuda voluntàriament, al poble tothom sap qui és tothom, tothom es coneix, viure en un entorn apartat del consum capitalista, bones relacions veïnals, "associacionisme versus bona convivència", hi ha gent que està ocupant que també forma part de l'associació de propietaris. COMPROMÍS MEDIOAMBIENTAL: hi ha persones que tenen una consciència respecte l'ecologisme i l'impacte de viure en aquest entorn, viure lluny de la contaminació i els sorolls de la ciutat. DIVERSITAT: hi ha gent amb diversitat de recursos socioeconòmics que trenca amb el perfil homogeni ESPAIS DE TROBADA: cessió locals públics en bon estat (un únic interlocutor facilita la gestió)	Quines oportunitats tenim? COMPROMÍS MEDIAMBIENTAL: projectes de vida alternatius a la vida a la ciutat i al consum, autosuficient i en contacte amb la natura CENTRALITATS: als pobles o nuclis on es concentren activitats quotidianes són espais d'oportunitat per a la trobada, l'autonomia dels infants, etc. I per a la convivència CAPACITAT D'ADAPTACIÓ: l'aïllament provoca gran capacitat d'adaptació a les dificultats, la necessitat fa tenir més estratègies per resoldre aquesta situació NOVES TECNOLOGIES: les noves tecnologies poden servir per millorar la comunicació entre la gent, crear xarxa i fer arribar la informació
	Quins desavantatges tenim? (debilitats) AÏLLAMENT: comunicació de les persones que no poden conduir o no poden mantenir un cotxe, provoca grans dificultats per relacionar-se, poca socialització de la infància i la gent gran a causa de l'aïllament i la dependència, manca de cohesió social per resoldre temes col·lectivament INDIVIDUALITAT: hi ha gent que els agrada estar tancats a la seva parcel·la perquè volen viure aïllats, hi ha diferents interessos, qui hi vol viure i qui només hi vol tenir un hort, només pensen en el seu hort privat, manca de participació de la gent, manca de coresponsabilitat ESPAIS DE RELACIÓ: no hi ha espais per trobar-se, es coneixen els veïns més propers, pràcticament es coneixen tots de vista, però no de confiança, manca de cohesió i vida social al lloc, associacions de veïns i veïnes inactives en alguns casos, problemes per fer xarxa veïnal. DEPENDÈNCIA: la qualitat de vida està condicionada per la salut i el cicle vital, hi ha famílies amb fills petits i joves amb molta dependència, hi ha moltes persones grans soles i amb poca autonomia, hi ha molta gent a l'atur amb dificultat per trobar feina si no és a prop de casa, hi ha moltes famílies amb baixos recursos (algunes "monomarentals"), hi ha gent que vol marxar de la urbanització, però no pot, hi ha molta gent que hi viu perquè és l'únic que té i li ha costat molt esforç. La gent gran, encara que no pugui mantenir físicament el seu habitatge, no vol marxar (o tornar) a viure en un pis, es queden com sigui, a costa de la seva pròpia salut, hi ha gent que estava acostumada a viure a la ciutat, en pisos, hi ha famílies que no poden pagar la seva hipoteca CONFLICTES: hi ha incivisme generalitzat, s'aboquen escombraries, s'abandonen animals, hi ha propietaris no responsables, colònies d'animals no controlades, molèsties de sorolls de gossos i salubritat, activitats que entorpeixen la bona convivència (venta de drogues, robatoris, etc), conflictes convivència a l'àmbit privat (límit de parcel·les, animals, arbres, etc.), ara amb la crisi hi ha més gent que està a casa, els sorolls molesten més que el que molestaven abans, perquè potser tenen problemes per dormir, o estan més temps a l'habitatge	Quins obstacles tenim? CENS REAL DE LES PERSONES: desconeixement de qui habita realment a les urbanitzacions, hi viu molta més gent de la que està empadronada, hi ha gent que prefereix estar empadronada als seus municipis d'origen pels serveis NORMATIVES: canvi en la normativa del padró des de 2015 INDIVIDUALISME: l'increment de l'individualisme a la societat INTOLERÀNCIA: l'increment de la intolerància respecte la diferència MONOFUNCIONALITAT: estructura urbana amb poca diversitat d'usos que no facilita l'espai de trobada i col·lectiu COST COMPARATIU: desigualtat de costos totals amb la resta de població que han construït, adquirit o llogat un habitatge legal en sòl urbà PROPIETARIS DEL SÒL: hi ha promotors que no hi viuen i volen continuar especulant amb el territori, hi ha promotors que són propietaris d'una gran part de la urbanització

c) CARACTERÍSTIQUES DE L'ENTORN I LA VIDA QUOTIDIANA		
ASPECTES POSITIVS	Què tenim de bo? (fortaleses) L'ENTORN: entorn aïllat amb silenci, tranquil·litat, vistes, contacte amb els ocells i esquiroles, recuperació de l'entorn natural a través de la reducció del perímetre d'urbanitzacions no consolidades EQUIPAMENTS I SERVEIS: algunes urbanitzacions tenen equipaments públics i comerços COSTOS D'URBANITZACIÓ: hi ha urbanitzacions on les juntes de compensació han passat a ser de cooperació i han establert quotes accessibles a les famílies, n'hi ha on la gent s'ha posat d'acord per pagar poc a poc les millores, hi ha municipis que han pogut urbanitzar rebaixant estàndards urbanístics, hi ha gent disposada a pagar part de la urbanització amb la col·laboració de l'ajuntament SERVEIS BÀSICS: la Llei d'Urbanitzacions del 2009 va establir uns serveis mínims per aquests àmbits, accés a l'aigua a través dels regs o aigües subterrànies	Quines oportunitats tenim? CENTRALITATS: espais on es pot generar centralitat (concentració d'usos) NOUS EQUIPAMENTS: noves necessitats generen nous equipaments públics MOBILITATS: hi ha urbanitzacions que estan disposades a pagar el servei d'autobús escolar. L'ús de la bicicleta és una opció més econòmica per desplaçaments pròxims PROXIMITAT AL NUCLI: creixements que es varen localitzar en continuïtat o més a prop dels nuclis urbans ENTORN NATURAL: disponibilitat d'aigua permet tenir horts i terrenys fèrtils per conrear
	Quins desavantatges tenim? (debilitats) MONOFUNCIONALITAT: hi ha gent que marxa de les urbanitzacions per la falta d'equipaments públics i comerços, les polítiques públiques van afavorir l'habitatge unifamiliar en les urbanitzacions, predomini d'habitatges unifamiliars ESPAI PÚBLIC: baixa qualitat de l'espai públic per acollir activitats de la vida quotidiana (cura dels infants, estància per la gent gran, etc., els carrers estan en mal estat) MOBILITATS: accessibilitat dificultosa per la topografia amb pendent, gran dependència del vehicle privat per la mobilitat quotidiana, problemes d'accés per carreteres en condicions dolentes, no hi ha camins alternatius que promoguin altres mobilitats (bicicleta, a peu, etc.), és perillós anar en bicicleta pel mal estat dels camins i per l'incivisme del vehicle privat, no hi ha transport públic, l'increment del cost de l'autobús de l'escola primària no és assumible per algunes famílies, els "bonys" dels carrers per reduir velocitat XARXA QUOTIDIANA: la gent no s'autoorganitza per resoldre la vida quotidiana (compartir cotxe, recollir a l'escola, etc.), el servei de correus deficitari en moltes urbanitzacions, hi ha urbanitzacions molt allunyades del nucli d'equipaments que tenen accessos difícils o de pagament, falta de proximitat als equipaments públics i els comerços, hi ha gent provinent de la ciutat que demana mateixos equipaments i serveis que a la ciutat PROCÉS URBANITZADOR: falta de previsió de serveis públics, percepció de que es paga en impostos més del que s'inverteix, desordre a l'hora de construir els habitatges provoca més dificultats per urbanitzar i poder accedir a tot arreu, mala qualitat de les xarxes de subministres pels promotors o constructors de les urbanitzacions, promotors que van fer les coses molt malament i van aturar el procés de millores, hi ha algunes urbanitzacions que tenen un nivell adquisitiu molt alt i privatitzen els serveis públics, hi ha moltes famílies que no poden pagar les millores de la seva urbanització segons els costos o la forma de finançament PAISATGÍSTICS I MEDIAMBIENTALS: entorn natural deteriorat a causa del barraquisme, els abocadors il·legals, contaminació del sòl i dels cursos d'aigua naturals, proliferació d'animals domèstics que destrueixen la biodiversitat de l'entorn, falta de gestió i coresponsabilitat per prevenir incendis, greu impacte paisatgístic de les urbanitzacions Incompatibilitat amb el sector primari (agricultura i ramaderia)	Quins obstacles tenim? ACCESSIBILITAT: dificultat d'accés de bombers, ambulàncies o altres serveis d'urgències, si els camins no tenen manteniment arribarà un moment en que l'ambulància no pugui arribar EMPLAÇAMENT: urbanitzacions ubicades en emplaçaments que no han tingut en compte l'entorn natural preexistent, hi ha sectors abandonats a les urbanitzacions EQUIPAMENTS I SERVEIS: els equipaments existents no estan pensats amb eficiència social, ambiental i econòmica, dificultat per donar equipaments públics per falta de densitat de població i per la dispersió en el territori ADMINISTRACIONS: competències repartides entre diferents administracions (Municipi – Consell Comarcal - Diputació - Generalitat- Estat) LEGISLACIÓ VIGENT: reducció dels ajuts econòmics per millorar les urbanitzacions (per evitar la inundabilitat, el sanejament, ...), la Llei d'Urbanisme exigeix uns estàndards urbanístics de vials, cessions, enllumenat i clavegueram excessius, l'aplicació de la legislació no és igual en tots els municipis, no es segueix mateix criteri (llicències, grau de consolidació, urbanització, ...), la legislació actual no s'adapta a les necessitats dels ajuntaments, el planejament actual no té en compte la singularitat de cada urbanització ni els perfils socioeconòmics de les persones que hi viuen, les il·legalitats comeses en l'àmbit urbanístic prescriuen al cap d'uns anys COSTOS ADMINISTRACIÓ: augmenten els costos públics pel control i la disciplina urbanística, recepció d'urbanitzacions amb serveis de baixa qualitat per part de les administracions PARTICIPACIÓ: les propostes de millora en aquests entorns han d'estar consensuats entre tots els agents implicats

2.6.1 Conclusions

En general en tots els àmbits analitzats, si s'analitza quantitativament, hi ha una tendència a ressaltar més els aspectes negatius de les urbanitzacions que els positius.

Les característiques negatives que es destaquen són comunes per part les persones veïnes i per part de l'administració, però no coincideixen amb els motius que les consideren negatives. Això parla d'una diferència d'interessos que caldria treballar, considerant tant les necessitats particulars com les del bé comú, del municipi i de la comarca, per trobar solucions.

Es podria dir que aquests aspectes són, en la seva majoria, comuns a totes les urbanitzacions i municipis, excepte els que tenen que veure amb els problemes econòmics de les famílies en els cas de Sitges, per la diferència de nivell socioeconòmic de la població que viu a les urbanitzacions d'aquest municipi.

Les propostes que s'han treballat a les sessions per començar a pensar en solucions són molt diverses i corresponen a diferents àmbits de l'administració i a diferents escales d'actuació. Amb això, es defineix a la fase 2 a quin tipus de propostes es volen arribar amb aquest estudi tenint en compte les competències i les possibilitats de les administracions locals i comarcal.

A partir de la informació qualitativa i quantitativa disposada és possible identificar els principals aspectes urbanístics, de l'habitatge, de la població i de l'entorn de les urbanitzacions que defineixen la comarca del Garraf.

A partir de l'estudi del 2015, sobre "Les urbanitzacions a Catalunya" desenvolupat pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya s'ha identificat que no només es consideren problemàtiques els dèficits en les obres d'urbanització o els serveis urbanístics que marca la llei, sinó que hi ha altres problemàtiques relacionades també amb l'habitatge.

Les diferències o similituds entre les urbanitzacions en els diferents municipis es poden donar tant a nivell del propi municipi com de la comarca, ja que la lògica de l'origen i la posterior consolidació de la majoria de les urbanitzacions han estat factors externs relacionats amb: l'especulació del sòl, el model d'ocupació del territori i les polítiques urbanístiques desenvolupades des dels anys cinquanta, així com del model de vida i de consum promogut pel sistema econòmic fins a la crisi de principis de la dècada dels dos mil.

Tanmateix, es troben diferències urbanístiques en quant a la pròpia gestió del territori, aquestes poden ser per la restricció o no de donar llicències en sòl urbanitzable, com en les qualitats dels serveis públics.

A) CARACTERÍSTIQUES DE LA UNITAT RESIDENCIAL

En la majoria dels municipis hi ha urbanitzacions amb habitatges que poden anar des dels 60 m² fins als 200 m² construïts aproximadament. En la majoria dels casos també es tracta d'habitatges aïllats. El que determina la superfície dels habitatges és en general la superfície de parcel·la que condiciona els metres quadrats de construcció, sempre que s'hagi fet respectant les normes urbanístiques. Hi ha parcel·les que van des dels 400 m² fins als 1.000 m², a vegades dintre d'una mateixa urbanització.

En general es podria dir que els habitatges que es troben en pitjor estat de conservació i mancances constructives són els que s'han construït entre els anys seixanta a vuitanta i que els habitatges més nous es troben en millors condicions constructives. Això pot correspondre a que els habitatges en aquelles èpoques no es pensaven per viure-hi tot l'any, la gent ho feia servir com casa de cap de setmana o inclús d'hort. Hi ha molts que s'han fet amb autoconstrucció i poc a poc en les condicions que es podien. A més, els primers coincideixen amb el major percentatge d'habitatge en propietat, amb aigües residuals i falta d'accessibilitat.

Hi ha també un parc d'habitatge d'una qualitat constructiva baixa que es reflecteix, per exemple, en els nivells d'aïllaments, d'humitat i temperatures deficitaris, que es poden donar tant en els habitatges més antics com en els d'obra nova.

En els subministraments de serveis com aigua, llum i desaigües als habitatges hi ha també diversitat de situacions que s'identifiquen a nivell d'urbanització, i no tant a nivell municipal. Mentre que en moltes urbanitzacions els habitatges disposen de llum i aigua de la xarxa, hi ha algunes que tenen l'aigua de pou o que no tenen electricitat i utilitzen sistemes solars. El sistema de desaigües majoritari és la fosa sèptica que segons el cas presenta greus problemes per la falta de manteniment o per la mala qualitat del sistema que fa que les aigües baixin directament al carrer o a les rieres.

El problema actual que es presenta amb els subministraments és la dificultat de moltes famílies per fer front als pagaments pel manteniment del seu habitatge, i hi ha molts casos que s'està fent ús il·legal de les xarxes d'enllumenat i d'aigua.

B) CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES QUE HI VIUEN

A la població que viu a les urbanitzacions i els tipus de llars es troben algunes característiques que en general es repeteixen a la majoria i que es consideren part del problema de viure en aquest tipus de territori.

Hi ha, per una banda, les llars amb persones grans soles, que són les famílies que van començar a venir als anys seixanta com a segona residència i que a la llarga han vingut a viure a la urbanització. I per l'altra les famílies més joves, amb fills i filles, que han vingut amb la bombolla immobiliària al voltant dels anys dos mil. En ambdós casos existeix una gran dependència degut a la necessitat de

transport rodat, que en general es fa amb cotxe privat per manca de transport públic. Però, com s'ha pogut escoltar a les entrevistes, això pot generar casos d'aïllament i de manca d'autonomia a persones que no poden conduir per salut, a moltes dones que no tenen carnet de conduir, o a les persones més joves que depenen de les persones adultes per a tot. A més, aquest problema s'ha agreujat per la crisi econòmica, hi ha famílies que no poden pagar la gasolina per arribar a la feina o a les escoles.

A més d'aquests dos tipus de llar i persones, hi ha persones o parelles joves sense canalla, i persones jubilades que han escollit fer aquesta etapa de la seva vida en contacte amb la natura i a la urbanització.

En general, a les llars de les persones grans l'habitatge és de propietat i en molts dels casos ara és el seu únic habitatge, ja que han venut el pis que tenien a la ciutat, en molts casos de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Per altra banda, les parelles més joves que han vingut després, tenen una hipoteca i en general és el seu únic habitatge. Això, i la dificultat actual per vendre un habitatge, fa que en la majoria dels casos aquestes famílies, malgrat trobar moltes dificultats degut a viure en una urbanització, pels dèficits i els costos, no puguin escollir i marxar i hagin d'assumir com sigui aquestes dificultats. Aquesta problemàtica és una de les altres amb les que es troben les administracions locals quan gestionen el territori.

En part derivat d'això, es troben els habitatges amb "ocupació social", com es denominen els casos d'ocupació per part de famílies en situació de vulnerabilitat social per manca de recursos per fer front a les seves hipoteques o lloguers a preu de mercat. Aquest tipus d'ocupació es dona més en urbanitzacions que tenen els serveis públics més a prop, degut a que les famílies busquen habitatges que estiguin pròxims als equipaments i transport per no haver d'utilitzar tant el transport privat. En alguns casos ja s'està parlant de la necessitat de fer lloguers socials als habitatges buits on hi ha hagut desnonaments (Olivella, Canyelles,...) però el tipus d'habitatge, amb superfícies elevades, han suposat un impediment per part dels bancs, actuals propietaris majoritaris d'aquest tipus d'habitatge.

A més d'aquestes ocupacions, hi ha les que es fan per persones que desenvolupen altres tipus d'activitat diferent a l'habitatge, en general de tipus il·legal.

La situació socioeconòmica de les famílies que viuen en les urbanitzacions és en general d'ingressos mitjans-baixos, amb excepció d'alguns casos com a Olivella, on hi ha una població important de persones immigrants intracomunitàries amb alt nivell adquisitiu. Una diferència notable es troba al municipi de Sitges on la població de les urbanitzacions és, en general, d'ingressos mitjans-alts o molt alts, i en algunes urbanitzacions més que en d'altres. A les urbanitzacions amb població amb menys

ingressos hi ha també una situació d'atur que es combina amb la dificultat de mobilitat cap a altres zones, agreujant la situació.

A les entrevistes han sorgit altres temes en relació a la salut, on existeixen problemàtiques sobretot amb les persones grans que no poden arribar al centre de salut o casos de persones que no segueixen els tractaments o les rehabilitacions. També casos de salut mental que no estan tractats i que podrien ser conseqüència de les problemàtiques de viure en situacions de vulnerabilitat i aïllament, així com casos de violència de gènere, que també es podrien relacionar amb la dependència i l'aïllament. Aquesta informació per la qual no existeixen moltes dades, es fa complexa d'analitzar en una primera aproximació.

C) CARACTERÍSTIQUES DE L'ENTORN I LA VIDA QUOTIDIANA

Hi ha una gran diversitat de casuístiques de l'origen de les urbanitzacions i de com han actuat els seus promotors que fan que actualment unes estiguin en millors o pitjors condicions que les altres en la qualitat dels seus serveis considerats bàsics per l'administració (clavegueram, pavimentació, enllumenat públic i recollida d'escombraries). A la majoria no existeix xarxa de clavegueram, pel tipus d'ocupació del territori dispers; per la topografia en pendent, en molts casos, la solució adoptada pels promotors ha sigut la gestió individual amb foses sèptiques. En alguns casos que s'ha fet aquesta xarxa, la baixa qualitat fa que actualment sigui un greu problema pel seu correcte manteniment. L'estat de la pavimentació pot variar no sols entre urbanitzacions sinó també dintre de la mateixa urbanització. Però, tot i que hi ha carrers en bones condicions amb asfaltat i voreres, hi ha altres on pràcticament no es pot circular (Can Lloses a Sant Pere de Ribes). Amb l'enllumenat públic succeeix una mica el mateix, hi ha carrers que disposen i altres que no. La recollida d'escombraries és un dels serveis bàsics que en general tenen totes les urbanitzacions, algunes en un sol punt i altres en diversos punts de recollida.

Pels ajuntaments actuals aquests serveis bàsics representen un dels grans problemes per gestionar aquests territoris. Tanmateix, aquesta problemàtica està directament relacionada amb el tipus de sòl de les urbanitzacions, és a dir, amb la facultat que tinguin els ajuntaments per poder actuar urbanísticament i, per altra banda, per la capacitat de finançament de les famílies per poder realitzar les obres de millora.

La classificació actual del sòl de les urbanitzacions també és diferent. Existeixen urbanitzacions en els tres tipus de sòl: urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Això fa que el resultat de la situació actual sigui diferent.

Dintre de les primeres, es troben les urbanitzacions que actualment han estat recepcionades pels Ajuntaments. Aquestes, pel que fa al dèficit o no de serveis, en general es troben en millors

condicions de serveis bàsics, ja que han passat per un procés urbanitzador. Però també es troben amb problemes de gestió i manteniment de les xarxes antigues per la mala qualitat, per exemple, quan hi havia clavegueram fet pels promotors. Les que es troben en sòl urbanitzable, estan en un procés molt diferent les unes de les altres, principalment pels factors comentats abans, de com s'ha gestionat el territori i la possibilitat econòmica per part de les famílies per afrontar els costos del procés urbanitzador. En alguns casos (Canyelles) s'ha trobat una fórmula viable perquè l'Ajuntament pugui fer les obres per cooperació i les persones propietàries puguin pagar uns costos assumibles mensualment per passar a sòl urbà amb uns estàndards urbanístics mínims en quant a les obres d'enllumenat i pavimentació, que són les considerades prioritàries. A més, en molts casos de sòls urbanitzables on no hi havia encara consolidació de carrers i habitatges, s'ha reduït el sòl i ha passat a ser no urbanitzable, recuperant amb això part de l'entorn natural. Però, per altra banda, a la comarca hi ha moltes urbanitzacions que es troben en sòl no urbanitzable. Existeix una alta concentració d'aquest tipus en el municipi de Vilanova i la Geltrú, un fenomen que el municipi ha denominat "periurbanes" i que són fraccionaments de sòl en terreny rústic - rural amb parcel·les més petites que la resta i amb molta més densitat i consolidació.

La varietat de particularitats de la comarca respecte a la classificació del sòl, la situació històrica de les urbanitzacions i la gestió que s'ha fet del territori fa que l'anàlisi sigui realment complex.

Els serveis públics d'equipaments, espais i transport és un altre dels gran temes a resoldre a les urbanitzacions, ja que han estat des dels seu orígens deficitàries d'aquest tipus de serveis, concebudes pràcticament com a teixit monofuncional residencial.

Es podria dir que, en general, una de les seves característiques és que totes estan allunyades dels nuclis del municipi, dels equipaments, espais i transports públics i comerços, però hi ha algunes que es troben una mica menys allunyades o més pròximes a aquests serveis. Dintre de les pròpies urbanitzacions, i degut en general a la dispersió que les caracteritza, aquesta condició també variarà segons hi hagi zones en continuïtat amb els nuclis de serveis i altres que quedin molt allunyades. En el cas que hi hagi transport públic, dependrà del recorregut i les parades que faci. Si es sòl urbà, alguns dels recorreguts passen per l'interior de la urbanització, en canvi si no ho és amb sort passarà per una carretera perimetral. Hi ha una experiència que s'està desenvolupant a les urbanitzacions de Canyelles de transport públic a demanda per reduir aquest dèficit i fer-ho viable.

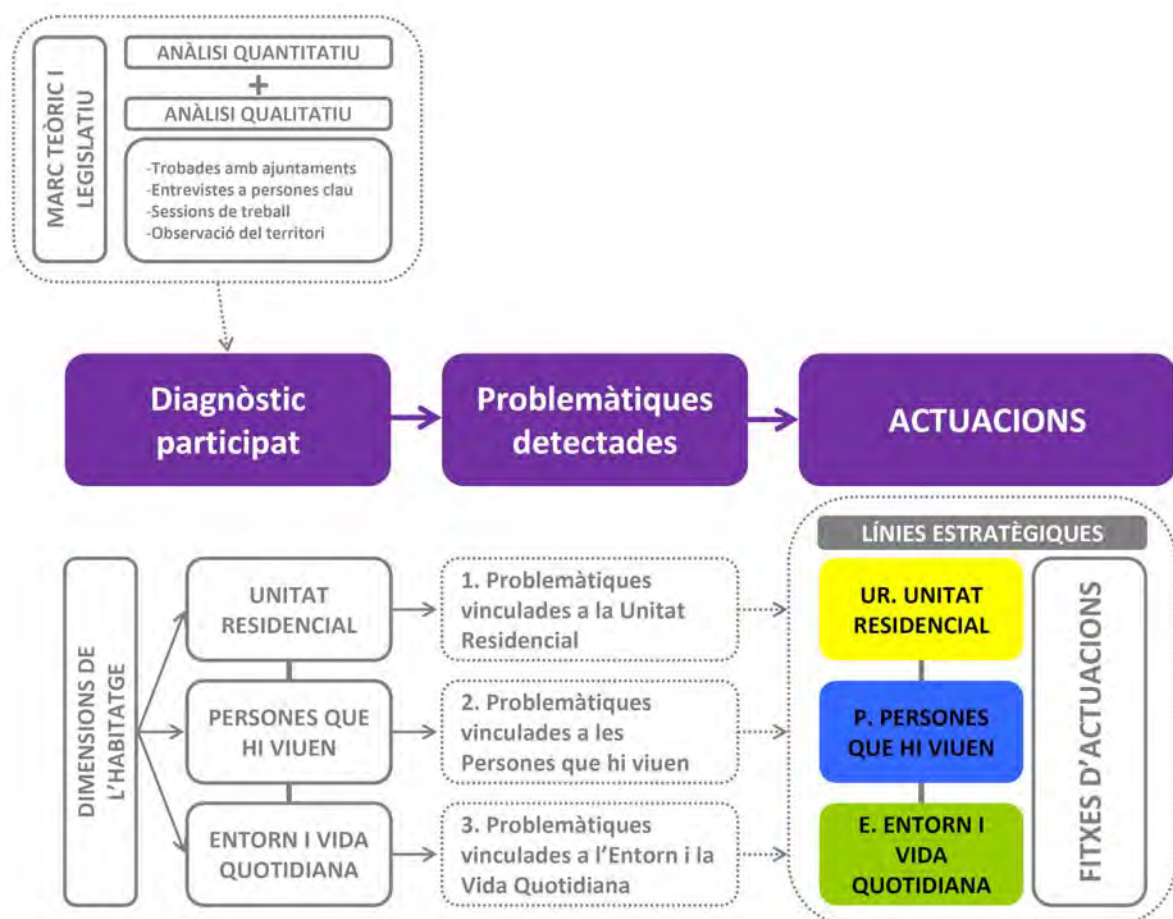
Pel que fa als espais públics i equipaments socials, algunes urbanitzacions disposen d'aquests espais des dels seus orígens i en algunes es troben actius, funcionant com espai de trobada, o local de l'associació de parcel·listes o veïns i veïnes. Hi ha un cas concret a la urbanització Can Milà, d'Olivella, on s'ha desenvolupat un petit centre amb espais i equipaments públics (escola, CAP de salut, serveis

socials, pista poliesportiva) i comerços, que està funcionant molt bé, per la millora de la vida quotidiana en aquest entorn, sobretot per les famílies que utilitzen l'escola.

La proximitat a aquests serveis està molt relacionada amb la ubicació i el tipus de territori. En general, les urbanitzacions amb més dificultats es troben als territoris de muntanya, ja que són les que s'han desenvolupat més allunyades dels nuclis urbans. Aquestes són les majoritàries que es troben als llistats com prioritàries per part dels municipis. Altres tipus, segons ubicació, són les que es troben a la plana del Garraf, que corresponen en la seva majoria a les "periurbanes" de Vilanova i la Geltrú, que si bé es troben allunyades per la manca de serveis públics de proximitat, la topografia plana facilita l'accés a alguns dels serveis mitjançant recorreguts a peu o amb bicicleta, però amb la dificultat del creuament de carreteres que allunya també el territori. Les urbanitzacions de costa en general es troben més en continuïtat amb els nuclis de serveis (Cubelles), però en alguns casos molt allunyades del nucli municipal (Sitges) dificultant la proximitat als serveis que pertoquen, tot i que encara són a prop dels municipis veïns (Castelldefels).

ESQUEMA GENERAL

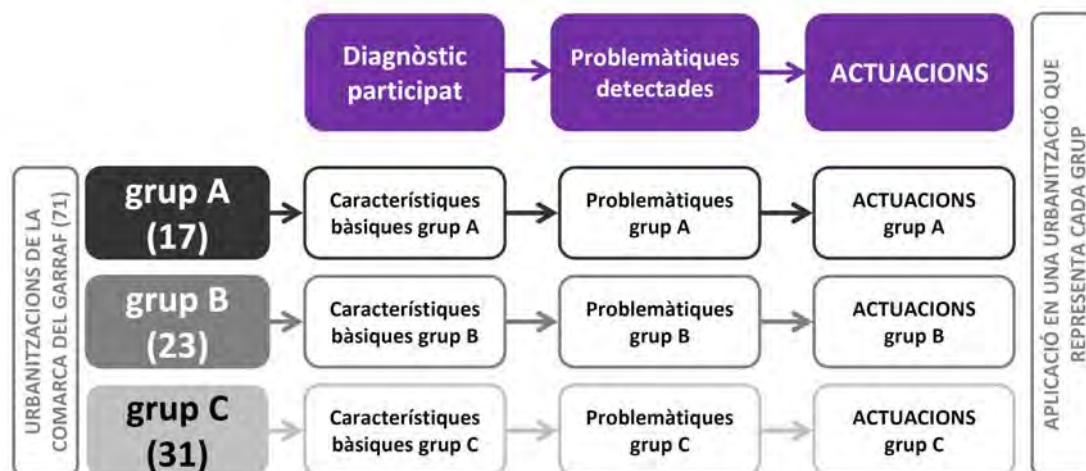
Després de la descripció de l'àmbit d'estudi i el diagnòstic que s'ha realitzat amb tota la informació obtinguda s'ha elaborat el següent desenvolupament per arribar a complir amb l'objectiu de l'estudi:



Del diagnòstic s'han extret les problemàtiques vinculades a cadascuna de les dimensions de l'habitatge: La Unitat Residencial, les Persones que hi viuen i l'Entorn i la vida quotidiana. Aquestes problemàtiques estan descrites en l'apartat 3.

Aquestes problemàtiques tenen associades unes actuacions ordenades en un quadre general segons les 3 dimensions de l'habitatge i les línies estratègiques d'actuació (5+1). Cada actuació està descrita segons una fitxa d'actuació. Aquestes actuacions i la informació necessària per poder-les utilitzar estan descrites en l'apartat 4.

L'últim apartat d'aquest estudi descriu l'aplicació de les actuacions que s'ha fet a les urbanitzacions de la comarca del Garraf. El següent quadre descriu com s'ha arribat a aquesta aplicació:



A través de tot el coneixement que s'ha recollit en el diagnòstic, s'han establert tres grans grups d'urbanitzacions que tenen unes característiques definides segons les tres dimensions de l'habitatge: la Unitat Residencial, les Persones que hi viuen i l'Entorn i la Vida Quotidiana. Aquests tres grans grups reuneixen totes les problemàtiques que existeixen a la comarca del Garraf. Cadascun d'aquests grups té unes problemàtiques associades que es resolten amb algunes de les actuacions proposades. Per poder realitzar l'aplicació concreta d'aquestes actuacions, s'ha escollit una urbanització que representés a cadascun dels tres grups i s'ha fet un treball amb el municipi al que pertanyia per poder veure'n la viabilitat i els impediments per portar-les a terme. El resultat d'aquest treball està explicat en l'apartat 5.

3. PROBLEMÀTIQUES IDENTIFICADES

3. Problemàtiques identificades

Després de tot el treball desenvolupat durant la primera fase de l'estudi s'ha arribat a les següents problemàtiques a les que cal fer front per poder actuar en les urbanitzacions de baixa densitat de la comarca del Garraf:

1. Problemàtiques vinculades a la unitat residencial

1.1. ADEQUACIÓ DE LA TIPOLOGIA ALS GRUPS DE CONVIVÈNCIA

En la majoria dels municipis hi ha urbanitzacions amb habitatges que poden anar des dels 60 m² fins als 200 m² construïts aproximadament. En la majoria dels casos també es tracta d'habitatges aïllats. El que determina la superfície dels habitatges és en general la superfície de parcel·la que condiciona els metres quadrats de construcció, sempre que s'hagi fet respectant les normes urbanístiques. Hi ha parcel·les que van des dels 400 m² fins als 1.000 m² (a vegades dintre d'una mateixa urbanització) on només es pot construir un habitatge. La tipologia dels habitatges varia però per la topografia hi ha molts construïts en dues o més plantes. El disseny i la superfície fan que existeixin problemes d'accessibilitat a l'interior dels habitatges per les escales i els desnivells o que quedin massa grans quan són persones soles.

1.2. QUALITAT CONSTRUCTIVA I ESTAT DE CONSERVACIÓ

En general es podria dir que els habitatges que es troben en pitjor estat de conservació i mancances constructives són els que s'han construït entre els anys seixanta a vuitanta i que els habitatges més nous es troben en millors condicions constructives. Això pot correspondre a que els habitatges en aquella època no es pensaven per viure tot l'any, la gent ho feia servir els cap de setmana o inclús d'hort. Hi ha molts que s'han fet amb autoconstrucció i poc a poc, en les condicions que es podien. A més, els primers coincideixen amb un major percentatge d'habitatge en propietat, falta de clavegueram i falta d'accessibilitat. Hi ha també un parc d'habitatge d'una qualitat constructiva baixa que es reflecteix, per exemple, en els nivells d'aïllaments, d'humitat i temperatures deficitaris, que es poden donar tant en els habitatges més antics com en els d'obra nova, en part fruit d'estafes de les constructores. Hi ha habitatges que no compleixen amb les condicions climàtiques del lloc (per tipologia i per construcció). Hi ha casos d'infrahabitatge perquè hi ha famílies que al no poder accedir a l'habitatge acaben vivint en espais sense habitabilitat (habitatge en obres sense acabar, espais provisionals com casetes, etc.). Per una altra banda, hi ha una voluntat de ser singulars amb les construccions perquè no hi ha hagut cap normativa.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge i situacions anòmales per manca d'habitabilitat i infrahabitatge (article 3.f LDH) infrahabitatge i 5.a LDH) funció social i situació anòmala (art. 41.2 LDH).

1.3. SUBMINISTRAMENTS

En els subministraments de serveis com aigua, llum i desaigües als habitatges hi ha també diversitat de situacions que s'identifiquen a nivell d'urbanització, i no tant a nivell municipal. Mentre que en moltes urbanitzacions els habitatges disposen de la llum i l'aigua de la xarxa hi ha algunes que tenen aigua de pou o que no tenen electricitat i utilitzen sistemes solars. El sistema de desaigües majoritari és la fosa sèptica que segons el cas presenta greus problemes per la falta de manteniment o per la mala qualitat del sistema (construïts pels promotors) que fa que les aigües baixin directament al carrer o a les rieres o que hi hagi avaries i pèrdues en el sistema. El problema actual que es presenta amb els subministraments és la dificultat de moltes famílies per fer front als pagaments pel manteniment del seu habitatge, i hi ha molts casos que s'està fent ús il·legal de les xarxes d'enllumenat i d'aigua. Hi ha dèficit també en la xarxa de telèfon.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb la pobresa energètica i l'exclusió residencial (article 6 Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica) i la vulnerabilitat social segons Llei 22/2010, Codi de consum (lletra v i la w, a l'article 111-2).

1.4. COSTOS DE LA TIPOLOGIA

Abandonament de parcel·les per cost elevat de manteniment. El manteniment de les cases és elevat per superfície, tipus de construcció i/o pel disseny. El fet que siguin pocs habitants/hectàrea i la dispersió fan que els serveis siguin més cars d'instal·lar i mantenir. A més, els habitatges que es troben més allunyats de la resta de serveis tenen un cost afegit en la mobilitat. En general, a les llars de les persones grans l'habitatge és de propietat i en molts dels casos ara és el seu únic habitatge, ja que han venut el pis que tenien a la ciutat, en molts casos de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Hi ha gent gran que encara que no pugui mantenir físicament el seu habitatge, no vol marxar (o tornar) a viure en un pis, es queden com sigui, a costa de la seva pròpia salut. Per altra banda, les parelles més joves que han vingut després tenen una hipoteca i en general és el seu únic habitatge. Això, i la dificultat actual per vendre un habitatge, fa que en la majoria dels casos, malgrat trobar moltes dificultats degut a viure en una urbanització, pels dèficits i els costos, aquestes famílies no puguin escollir i marxar i hagin d'assumir com sigui aquestes dificultats.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb les dificultats d'accés o de manteniment de l'habitatge (pagament quotes hipotecàries, manteniment, etc.)

1.5. SITUACIÓ DE LEGALITAT

Hi ha cases que no es poden vendre perquè els bancs ara no donen hipoteques en terrenys que no siguin urbans, dificultat per localitzar habitatges perquè no figuren als mapes dels municipis, hi ha cases que estan declarades i pagant l'IBI en urbanitzacions que no estan legalitzades, hi ha sectors a les urbanitzacions on no es pot edificar legalment, hi ha urbanitzacions on les companyies no abasteixen de subministraments perquè estan en situació d'il·legalitat.

1.6. HABITATGES BUITS

No hi ha un cens d'això, però existeixen molts habitatges buits en mans dels bancs dels quals els Ajuntaments no poden disposar ni decidir. En alguns casos són ocupats per activitats il·legals i en altres casos, per famílies amb necessitats.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb les situació anòmala i incompliment de la funció social per desocupació permanent i injustificada (article 5. b) LDH i 41.1 a LDH).

2. Problemàtiques vinculades a les persones que hi viuen

2.1. INFORMACIÓ DE LA GENT QUE VIU

Existeix una manca d'informació quantitativa i qualitativa que permeti conèixer en profunditat les persones que viuen a les urbanitzacions i les seves necessitats particulars.

2.2. AÏLLAMENT

Les persones que no tenen autonomia, que no poden conduir pels seus propis mitjans (perquè no tenen carnet o perquè no tenen cotxe) són les que pateixen més l'aïllament. Hi ha persones grans que no poden arribar al centre de salut o casos de persones que no segueixen els tractaments o les rehabilitacions. També casos de salut mental que no estan tractats i que podrien ser conseqüència de les problemàtiques de viure en situacions de vulnerabilitat i aïllament, així com casos de violència de gènere, que també es podrien relacionar amb la dependència i l'aïllament. L'aïllament també dificulta la socialització de les persones dependents.

2.3. DEPENDÈNCIA

La qualitat de vida està condicionada per la salut i el cicle vital i a les urbanitzacions això està més condicionat. Hi ha, per una banda, les llars amb persones grans soles, que són les famílies que van començar a venir als anys seixanta com a segona residència i que a la llarga han vingut a viure a la urbanització. I per l'altra les famílies més joves, amb fills i filles petits o adolescents, que han vingut amb la bombolla immobiliària al voltant dels anys dos mil. En ambdós casos existeix una gran dependència degut a la necessitat de transport rodat, que en general es fa amb cotxe privat per manca de transport públic. Però, com s'ha pogut escoltar a les entrevistes, això pot generar casos d'aïllament i de manca d'autonomia a persones que no poden conduir per salut o com moltes dones que no tenen carnet de conduir, o les persones més joves que depenen de les persones adultes per tot. A més, aquest problema s'ha agreujat per la crisi econòmica, hi ha famílies que no poden pagar la gasolina ni per arribar a la feina o a les escoles. A més d'aquests dos tipus de llar i persones, hi ha persones o parelles joves sense canalla, i persones jubilades que han escollit fer aquesta etapa de la seva vida en contacte amb la natura i a la urbanització. Algunes d'aquestes també persones o parelles grans.

2.4. DESNONAMENT I OCUPACIÓ IL·LEGAL O SENSE TÍTOL DE L'HABITATGE

Es troben els habitatges amb "ocupació social", com es denominen els casos d'ocupació per part de famílies en situació de vulnerabilitat social per manca de recursos per fer front a les seves hipoteques o lloguers a preu de mercat. Aquest tipus d'ocupació es dona més en urbanitzacions que tenen els

serveis públics més a prop, degut a que les famílies busquen habitatges que estiguin pròxims als equipaments i transport per no tenir que utilitzar tant el transport privat. En alguns casos ja s'està parlant de la necessitat de fer lloguers socials als habitatges buits on hi ha hagut desnonaments però el tipus d'habitatge, amb superfícies elevades, ha suposat un impediment per part dels bancs, actuals propietaris majoritaris d'aquest tipus d'habitatge. En alguns casos s'ha ofert a les famílies anar a viure a altres nuclis amb la dificultat que comporta allunyar-se de les seves xarxes socials, sobretot en el cas dels menors. A més d'aquestes ocupacions, hi ha les que es fan per persones que desenvolupen altres tipus d'activitat diferents a l'habitatge, en general de tipus il·legal.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb l'incompliment de la funció social i la situació anòmala per desocupació permanent i injustificada (article 5. b) LDH i 41.1 a LDH) fet que afavoreix l'ocupació il·legal.

2.5. MANCA DE RECURSOS

La situació socioeconòmica de les famílies que viuen en les urbanitzacions és en general d'ingressos mitjans-baixos, amb excepció d'alguns casos. A les urbanitzacions amb població amb menys ingressos hi ha també una situació d'atur que es combina amb la dificultat de mobilitat cap a altres zones, agreujant la situació per trobar feina si no és a prop de casa. Algunes d'aquestes famílies són monomarentals, amb la dificultat de poder conciliar horaris de feina amb la cura.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb l'existència de situacions de risc d'exclusió residencial definides a l'art. 10 Llei 24/2015 i vulnerabilitat econòmica definides segons Codi Consum Llei 22/2010 Catalunya (art. 111-2, lletra w).

2.6. CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ

L'aïllament s'identifica amb la individualitat i fa que no hi hagi cohesió social, per exemple, per la presa de decisions, per l'ajuda mútua i per la coresponsabilitat i la participació. Hi ha també diferents interessos: qui hi vol viure cada dia i qui només hi vol tenir un hort els caps de setmana. La manca d'espais per trobar-se és també un dels motius i això fa que es coneguin els veïns i veïnes més propers, però que no es generin relacions de confiança. Hi ha algunes associacions de veïns i veïnes inactives o amb manca de representativitat. Existeixen també conflictes per l'abocament d'escombraries, s'abandonen animals, hi ha propietaris no responsables, colònies d'animals no controlats, molèsties de sorolls de gossos i insalubritat, activitats que entorpeixen la bona convivència (venda de drogues, robatoris, etc.), conflictes de convivència en l'àmbit privat (límit de parcel·les, animals, arbres, etc.). Ara amb la crisi hi ha més gent que es queda a casa, a més els sorolls molesten més del que molestaven abans, això pot ser donat per estar més temps a l'habitatge o per tenir problemes per dormir.

3. Problemàtiques vinculades a l'entorn i la vida quotidiana

Tot aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb l'incompliment de la cohesió social segons es defineix a l'article 3, n) LDH).

3.1. SITUACIÓ URBANÍSTICA

Hi ha una gran diversitat de casuístiques de l'origen de les urbanitzacions i de com han actuat els seus promotors que fan que actualment unes estiguin en millors o pitjors condicions que les altres en la qualitat dels seus serveis considerats bàsics per l'administració (clavegueram, pavimentació, enllumenat públic i recollida d'escombraries). A la majoria no existeix xarxa de clavegueram, pel tipus d'ocupació del territori dispers; per la topografia en pendent en molts casos la solució adoptada pels promotors ha sigut la gestió individual amb fosses sèptiques. En alguns casos que s'ha fet aquesta xarxa, la baixa qualitat fa que actualment sigui un greu problema pel seu correcte manteniment. La qualitat dels carrers és, en general, deficient en els que no han estat millorats. Hi ha dificultats per part dels Ajuntaments actuals de mantenir els estàndards urbanístics establerts als anys de la bombolla immobiliària, perquè no s'adeqüen al lloc ni a les possibilitats econòmiques reals. Hi ha promotors que van fer les coses molt malament i van aturar el procés de millores, alguns encara són grans propietaris de parcel·les. Per part d'algunes persones hi ha la percepció de que es paga en impostos més del que s'inverteix, generant una manca de coresponsabilitat en les actuacions en alguns casos. A més, hi han moltes famílies que no poden pagar les millores de la seva urbanització segons els costos o la forma de finançament.

La classificació actual del sòl de les urbanitzacions és diferent. Existeixen urbanitzacions amb tres tipus de sòl: urbà (consolidat i no consolidat), urbanitzable (executat i no executat) i no urbanitzable, això fa que el resultat de la situació actual sigui diferent. Dintre de les primeres, es troben les urbanitzacions que actualment han estat recepcionades pels Ajuntaments, que en general es troben en millors condicions de serveis bàsics pel que fa al dèficit o no de serveis, ja que han passat per un procés urbanitzador. Però es troben amb problemes de gestió i manteniment de les xarxes antigues per la seva baixa qualitat. Les que es troben en sòl urbanitzable, estan en un procés molt diferent les unes de les altres, principalment pels factors comentats abans, de com s'ha gestionat el territori i la possibilitat econòmica per part de les famílies per afrontar els costos del procés urbanitzador. En alguns casos (Canyelles) s'ha trobat una fórmula viable perquè l'Ajuntament pugui fer les obres per cooperació i les persones propietàries puguin pagar uns costos assumibles mensualment per passar a sòl urbà amb uns estàndards urbanístics mínims pel que fa a les obres d'enllumenat i pavimentació, que són les considerades prioritàries. En alguns casos de sòls urbanitzables on no hi havia encara consolidació de carrers i habitatges, s'ha reduït el sòl i ha passat a ser no urbanitzable, recuperant

amb això part de l'entorn natural. Però, per altra banda, a la comarca hi ha moltes urbanitzacions que es troben en sòl no urbanitzable. Existeix una alta concentració d'aquest tipus en el municipi de Vilanova i la Geltrú, un fenomen que el municipi ha denominat "periurbanes" i que són fraccionaments de sòl en terreny rústic – rural amb parcel·les més petites que la resta i amb molta més densitat i consolidació. La varietat de particularitats de la comarca respecte a la classificació del sòl, la situació històrica de les urbanitzacions i la gestió que s'ha fet del territori fa que l'anàlisi sigui realment complex.

Es troben diferències en quant a la pròpia gestió del territori, aquestes poden ser per la restricció o no de donar llicències en sòl urbanitzable, en la qualitat dels serveis públics, o en els recursos destinats a la pròpia gestió.

Aquest grup de problemàtiques estan relacionades amb l'incompliment de les directrius per al planejament respecte als habitatges (article 16 LDH).

3.2. MONOFUNCIONALITAT

Aquestes urbanitzacions s'han concebut com un espai residencial, sense barreja d'usos i amb una manca d'equipaments públics, comerços i altres activitats productives necessàries pel desenvolupament de la vida quotidiana. Això ha estat, en part, degut a les polítiques públiques que van afavorir aquest tipus de creixements (o no ho van a impedir) i la propagació de l'habitatge unifamiliar i aïllat, en la seva majoria, en les urbanitzacions. Hi ha un cas concret a la urbanització Can Milà, d'Olivella, on s'ha desenvolupat una petita centralitat amb espais i equipaments públics (escola, cap de salut, serveis socials, pista poliesportiva) i comerços que està funcionant molt bé per la millora de la vida quotidiana en aquest entorn, sobretot per les famílies que utilitzen l'escola.

3.3. QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC

En general existeix una baixa qualitat de l'espai públic per acollir activitats de la vida quotidiana com és la cura dels infants, l'estància per la gent gran i els espais de trobada. Els carrers en general estan en mal estat. L'estat de la pavimentació pot variar no només entre urbanitzacions sinó també dintre de la mateixa urbanització. Però, tot i que hi ha carrers en bones condicions amb asfaltat i voreres, hi ha altres on pràcticament no es pot circular. Amb l'enllumenat públic succeeix una mica el mateix, hi ha carrers que en disposen i altres que no. La recollida d'escombraries és un dels serveis bàsics que en general tenen totes les urbanitzacions, algunes en un sol punt i altres en diversos punts de recollida. Pels ajuntaments actuals aquests serveis bàsics representen un dels grans problemes per gestionar aquests territoris. Tanmateix, aquesta problemàtica està directament relacionada amb el tipus de sòl de les urbanitzacions, és a dir, amb la facultat que tinguin els Ajuntaments per poder actuar urbanísticament i, per altra banda, per la capacitat de finançament de les famílies per poder

realitzar les obres de millora. L'habitatge també intervé en la qualitat de l'espai públic, segons quins siguin els tancaments, les reixes i el manteniment del davant de les parcel·les.

3.4. XARXA QUOTIDIANA

El serveis públics d'equipaments, espais, transport públic i comerços de proximitat, és un altre dels gran temes a resoldre a les urbanitzacions, ja que han estat des dels seus orígens deficitàries d'aquest tipus de serveis, concebudes pràcticament com a teixit monofuncional residencial. Es podria dir que, en general, una de les seves característiques és que totes estan allunyades dels nuclis del municipi, dels equipaments, espais i transports públics i comerços, però hi ha algunes que es troben una mica menys allunyades o més pròximes a aquests serveis. Dintre de les pròpies urbanitzacions, i degut en general a la dispersió que les caracteritza, aquesta condició també variarà segons hi hagi zones en continuïtat amb els nuclis de serveis i altres que quedin molt allunyades. Algunes urbanitzacions disposen d'un local social des dels seus orígens i en algunes es troben actius, funcionant com espai de trobada o local de l'associació de parcel·listes o veïns i veïnes. Per altra banda, hi ha gent provinent de la ciutat que demana els mateixos equipaments i serveis que es pot trobar en aquest tipus de teixit.

3.5. MOBILITAT

Les urbanitzacions són, en general, teixits dispersos on existeix una gran dependència del vehicle privat per la mobilitat quotidiana. En el cas que hi hagi transport públic, dependrà del recorregut i les parades que faci. Si és sòl urbà, alguns dels recorreguts passen per l'interior de la urbanització; en canvi, si no ho és amb sort passarà per una carretera perimetral. Hi ha una experiència que s'està desenvolupant a les urbanitzacions de Canyelles de transport públic a demanda per reduir aquest dèficits i fer-ho viable. En general, es percep una falta d'autoorganització per part de la gent per resoldre aquestes dificultats (compartir cotxe, portar i recollir la canalla a l'escola, etc.). En general, les urbanitzacions amb més dificultats de mobilitat es troben als territoris de muntanya, ja que són les que s'han desenvolupat més allunyades dels nuclis urbans. Majoritàriament, són aquestes les que es troben a les llistes d'urbanitzacions prioritàries per part del municipis. Altres tipus segons ubicació, són les que es troben a la plana del Garraf, que corresponen en la seva majoria a les "periurbanes" de Vilanova i la Geltrú, que si bé es troben allunyades per la manca de serveis públics de proximitat, la topografia plana facilita l'accés a alguns dels serveis mitjançant recorreguts a peu o amb bicicleta, però amb la dificultat del creuament de carreteres que allunya també el territori. Les urbanitzacions de costa en general es troben més en continuïtat amb els nuclis de serveis, però en alguns casos molt allunyades del nucli municipal dificultant la proximitat als serveis que pertoquen. No hi ha camins alternatius que promoguin altres mobilitats (bicicleta, a peu, etc.), en general són camins

peril·losos pel mal estat i per la falta de convivència del vehicle privat. En alguns casos hi ha transport escolar però, l'increment del cost de l'autobús de l'escola primària no és assumible per algunes famílies.

3.6. MEDI AMBIENT I PAISATGE

En general aquest tipus de desenvolupaments no ha tingut en compte la naturalesa de l'entorn i ha generat un greu impacte paisatgístic de les urbanitzacions amb l'entorn. No s'ha respectat la flora del lloc ni els recorreguts de les aigües, tampoc les activitats rurals preexistents, generant una incompatibilitat amb el sector primari (agricultura i ramaderia) i riscos associats a la construcció d'habitatges a sobre o a prop de torrents, rius o rieres. L'entorn natural s'ha deteriorat a causa dels abocadors il·legals, la contaminació del sòl i dels cursos d'aigua naturals. Hi ha una falta de gestió i corresponsabilitat per prevenir incendis. Hi ha proliferació d'animals domèstics que poden destruir la biodiversitat de l'entorn. Moltes persones viuen envoltades d'un entorn natural que no respecten, potser per falta de coneixement i de conscienciació sobre la seva vulnerabilitat.

Quadre resum de les problemàtiques:

PROBLEMÀTIQUES identificades a la comarca del Garraf

1. Problemàtiques vinculades a la Unitat Residencial	1.1	ADEQUACIÓ DE LA TIPOLOGIA ALS GRUPS DE CONVIVÈNCIA
	1.2	QUALITAT CONSTRUCTIVA I ESTAT DE CONSERVACIÓ
	1.3	SUBMINISTRAMENTS
	1.4	COSTOS DE LA TIPOLOGIA
	1.5	SITUACIÓ DE LEGALITAT
	1.6	HABITAGES BUI TS

2. Problemàtiques vinculades a les persones que hi viuen	2.1	INFORMACIÓ DE LA GENT QUE VIU
	2.2	AÏLLAMENT
	2.3	DEPENDÈNCIA
	2.4	DESNONAMENT I OCUPACIÓ IL·LEGAL O SENSE TÍTOL DE L'HABITATGE
	2.5	MANCA DE RECURSOS
	2.6	CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ

3. Problemàtiques vinculades a l'Entorn i la Vida Quotidiana	3.1	PROCÈS URBANITZADOR
	3.2	MONOFUNCIONALITAT
	3.3	QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC
	3.4	XARXA QUOTIDIANA
	3.5	MOBILITAT
	3.6	MEDI AMBIENT I PAISATGE

4. LÍNIES ESTRATÈGIQUES I ACTUACIONS

4. Línies Estratègiques i Actuacions

4.1 Introducció a les actuacions

Per resoldre les problemàtiques residencials situades a les urbanitzacions, és necessari treballar sobre les tres dimensions identificades en el diagnòstic: la unitat residencial, les persones que hi viuen i l'entorn. La necessitat de vincular aquestes tres dimensions per actuar i resoldre la problemàtica residencial és la particularitat que diferencia un habitatge en una ciutat formal i consolidada d'un habitatge aïllat en un entorn dispers i, a vegades, en condicions d'il·legalitat urbanística. Les dificultats que afronten les persones en el seu dia a dia i la gran complexitat que presenta l'entorn per les seves diferents casuístiques i condicions territorials ens fan abordar les actuacions des d'una mirada integradora. Per això, a les actuacions es proposa una línia estratègica transversal per garantir aquesta mirada.

Abans d'entrar a les actuacions, s'han identificat algunes premisses bàsiques per poder fer front a les problemàtiques i poder portar a terme les actuacions. Són les següents:

Decisió política:

La principal actuació, i sense la qual no es podria fer pràcticament cap de les actuacions, és prendre la decisió política de resoldre aquests problemes, amb fermesa i sent conseqüent. El resultat del que avui són les urbanitzacions a Catalunya és fruit de no haver pres aquesta actitud durant moltíssims anys. És el moment d'actuar amb contundència, però també amb creativitat, ja que tenim una situació de partida a la què ens hem d'adaptar. A més a més, l'administració també ha de reconèixer el que no s'ha fet bé durant els últims anys de planificació urbana.

Coneixement de les problemàtiques:

La manca d'informació sobre la realitat de les urbanitzacions ha sigut una de les raons per les quals s'ha arribat fins a les problemàtiques identificades. És necessari tenir un coneixement molt acurat i específic del territori on es vol actuar i tenir en compte totes les dimensions plantejades en aquest estudi abans de desenvolupar les actuacions. S'ha de trobar la manera de recollir la informació i, fins i tot, fer els estudis que es considerin per arribar a aquest coneixement dels habitatges, les persones i els entorns on viuen.

Recursos humans disponibles:

Portar a terme les actuacions implica, en molts casos, una dedicació específica cap a les urbanitzacions. Formar equips tècnics que treballin de forma transversal i específica en les problemàtiques de les urbanitzacions és fonamental per aplicar de manera decisiva les actuacions.

Normativa:

A l'apartat de legislació s'ha fet un extens llistat de les normatives disponibles per abordar les problemàtiques de les urbanitzacions. Però, per a la seva aplicació, cal un estudi de l'entramat jurídic entre totes les administracions implicades per tal de trobar la solució específica a cada cas de forma conjunta i que, a la vegada, es puguin establir mecanismes que funcionin en altres contextos. Caldria treballar una normativa específica per a les urbanitzacions tenint en compte la seva casuística (creació, grau de consolidació, entre altres) i les seves particularitats.

Dels treballs realitzats sorgeix una idea subjacent referida a la necessitat de reduir estàndards urbanístics en determinats casos o allargar els períodes d'urbanització previstos i poder complir de manera singular els requisits imposats per les administracions competents, especialment l'Agència Catalana de l'Aigua -ACA- i el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat.

Un altre tema que s'han identificat com a prioritari per alguns Ajuntaments és el tractament de la llei hipotecària, ja que dificulta la gestió urbanística. A la normativa hipotecària, el termini de vigència de la nota d'afecció és de 7 anys. Aquesta nota opera com a garantia del pagament de les quotes d'urbanització. Aquest termini pot resultar insuficient quan un sector s'urbanitza a través d'actuacions més petites amb costos més reduïts, ja que l'execució s'allarga en el temps, i passen els 7 anys molt ràpidament. Un altre és la llei d'estabilitat pressupostària, degut a les dimensions dels Ajuntaments i de les urbanitzacions i el límit anual d'inversió que fa que s'allargui molt en el temps ja que els costos per fer una procés d'urbanització poden arribar a ser, per exemple, sis vegades més que el pressupost anual d'un Ajuntament petit.

És un tema complex i necessita un estudi particular de cada situació. Entenem que els canvis normatius o de criteris generals aplicables només es poden plantejar si prèviament s'ha acreditat la insuficiència d'aquests. No seria realista plantejar canvis en genèric sense concretar com es concreta el dèficit detectat (veure Marc legislatiu amb les possibilitats de la legislació actual que afecta a les urbanitzacions).

Actors implicats:

Per ser més homogènia i efectiva, la mirada ha de ser supralocal; Ajuntaments, Diputació i Generalitat han de treballar conjuntament des de les seves diferents àrees. Però també és necessari veure com aconseguir la implicació veïnal, ja que cal certa massa crítica per actuar, sobretot en els processos més complicats de regularització o extirpació. Potser es podria signar un document d'intencions entre totes les parts.

Costos i finançament:

S'ha de tenir en compte que els Ajuntaments tenen problemes de finançament que els impedeixen actuar per si mateixos en algunes de les actuacions.

En diferents actuacions, s'ha fet referència a l'adquisició de sòl per part de les administracions. Aquest és un punt que exigeix la disposició d'un finançament per fer front a les compres de sòl, a exercir les opcions de compra per tempteig i retracte. Caldria pensar en promoure una entitat consorciada de diferents ajuntaments, o bé sota el paraigües de l'Agència Catalana de l'Habitatge, el Consorci d'Habitatge o d'entitats públic-privades, que permetés disposar de finançament per actuar en els termes que s'han indicat en els punts anteriors. A les actuacions s'han identificat 3 formes de finançament segons el tipus d'actuació (del propi municipi, de les persones implicades i d'altres externes). També, es pot comptar amb el suport econòmic i tècnic de la Diputació de Barcelona segons el catàleg de recursos, meses de concertació i altres recursos.

Temps:

El temps és l'altra variable que pot impedir el bon desenvolupament de les actuacions. S'haurien d'executar els terminis que regeixen en els diferents processos d'urbanització, perquè les conseqüències per deixar que les coses passin sense posar un límit de temps pot fer tornar a repetir situacions com les que anem veient en les urbanitzacions que es troben en processos interminables. D'altra banda, el termini d'execució s'ha de relacionar també amb el cost. Una mateixa actuació pot tenir un cost més elevat pel fet de portar més temps per a la seva finalització, pel pagament de recursos necessaris, entre altres.

A les actuacions, s'han identificat tres terminis d'execució de les actuacions segons els temps, relativament normals, que es necessiten per realitzar cada tipus d'actuació (curt, mitjà i llarg termini).

4.2 Objectiu general de les actuacions

Per a la proposta d'actuacions per la millora de les problemàtiques residencials de les urbanitzacions es planteja un enfocament centrat en la vida de les persones i l'habitatge. Les actuacions estan dirigides a millorar l'autonomia, la seguretat i la igualtat d'oportunitats entre les diferents persones que les habiten.

L'objectiu és aconseguir models més compactes, de major densitat i de major autocontenció. Per això, es proposen millores progressives que col·laborin a evitar usos abusius i insostenibles de béns finits i escassos com el territori, l'energia i el temps de les persones.

Els entorns residencials monofuncionals es caracteritzen per la dispersió dels habitatges, la deficient qualitat dels espais públics i la falta d'activitats complementàries a la residencial. Els efectes que provoquen aquests entorns són diferents segons el gènere, el nivell econòmic, l'edat i l'origen de les persones que els habiten. Això deriva en grans desigualtats en l'accés a oportunitats laborals, educatives, socials i econòmiques, així com en el grau d'autonomia en espai i temps, la qual cosa acaba dificultant el desenvolupament del dia a dia en aquests entorns.

Per poder millorar la vida quotidiana a les urbanitzacions és imprescindible atorgar a les tasques i necessitats quotidianes la mateixa importància que les tasques productives com a requeriments per a la planificació de la rehabilitació d'aquestes àrees. En conseqüència, per poder obtenir aquesta informació és necessari visibilitzar les tasques reproductives i domèstiques, així com les persones que les realitzen, els temps invertits en elles, els desplaçaments i les condicions espacials d'aquestes. En aquest sentit, la participació activa de la població i el treball amb aquesta, especialment amb les persones encarregades de conciliar requeriments i necessitats de les tasques de la reproducció amb altres esferes de la vida quotidiana, es fa imprescindible per poder redactar projectes realistes, viables i compartits.

Les actuacions proposades s'organitzen segons les 3 dimensions de l'habitatge que hem definit durant tot l'estudi: Unitat Residencial, Persones que hi viuen i Entorn i vida quotidiana i, a través, de 6 línies estratègiques que resumeixen els principals objectius per millorar les problemàtiques de les urbanitzacions de baixa densitat des de la perspectiva de l'habitatge:

L0. Treballar transversalment

Per treballar transversalment és necessària l'existència d'espais d'intercanvi, de cooperació i de participació entre les mateixes administracions i entre les persones que viuen a les urbanitzacions. A més a més, cal conèixer la realitat d'aquests territoris, sobretot a les persones que hi viuen i la seva vida quotidiana, per poder actuar-hi.

L1. Enfortir les xarxes de proximitat

Per enfortir les xarxes de proximitat és necessari tenir en compte la diversitat d'activitats i desplaçaments que es deriven de les diferents esferes de la vida: productiva, reproductiva, personal i comunitària. Per tant, és essencial potenciar recorreguts útils i accessibles per a totes les mobilitats, que siguin capaços d'entrellaçar l'habitatge amb els espais de relació, els equipaments i els serveis. Aquests recorreguts útils han de permetre la realització de més d'una tasca alhora enllaçant diverses activitats, i han d'estar recolzats per una xarxa per a les persones vianants i de transport públic.

L2. Afavorir la barreja física i social

La barreja física i social implica incorporar al teixit de les urbanitzacions una varietat de models residencials, tant en tipologies com en models de tinença, així com afavorir la diversitat d'usos. Aquesta diversitat afavoriria l'autocontenció i la millora de les condicions de vida. Per això és necessari augmentar la població, de manera que s'incorporin varietat d'usos i de tipus de famílies. La densificació selectiva, en punts o zones estratègiques, és un pas imprescindible per fer viable la incorporació d'activitats productives, reproductives i d'oci que millorin la vida quotidiana. Aquesta acupuntura de densificació ha d'anar acompanyada de la flexibilització de les tipologies edificatòries que s'introdueixin, a més de les diferents tipologies residencials i una diversitat d'usos que generi major ús del carrer. Dins de la varietat caldria plantejar diferents models de tinença. La diversificació física és una característica a favor de la interacció social.

L3. Garantir la vida amb autonomia

Per garantir una vida amb autonomia i seguretat a les urbanitzacions s'ha de treballar per afavorir els desplaçaments a peu a l'entorn proper, que ha de permetre desenvolupar la majoria de les activitats quotidianes. Aquelles que no sigui possible resoldre en proximitat han d'estar ben comunicades amb un transport públic apropiat o amb solucions comunitàries adequades en temps, recursos i possibilitats. Els entorns propers han de ser actius i estar ben equipats per garantir la percepció de seguretat de totes les persones.

L4. Enfortir el sentit de pertinença i comunitat

Per enfortir el sentit de pertinença i comunitat és necessari incidir tant en la millora dels aspectes físics que doten a l'espai públic de caràcter com en el foment de la participació ciutadana per promoure una actitud proactiva entre les persones que viuen a les urbanitzacions, per afavorir l'ajuda mútua i la coresponsabilitat. Aquest procés ha de posar especial èmfasi en la presència de les dones en tots els àmbits de representació i participació, ja que les dones són les qui majoritàriament concilien les necessitats del món de la reproducció i de la producció. No obstant això, el seu

coneixement de l'entorn físic i social no sempre és considerat a l'hora de plantejar propostes de canvi i millora.

Per construir la referència de la zona es poden rescatar i valorar les singularitats paisatgístiques i històriques pròpies de cada lloc.

L5. Promoure un equilibri mediambiental i una vida sana

Per promoure un equilibri mediambiental i una vida sana per a les persones, cal allunyar-se d'aquest model urbanitzador i treballar a les urbanitzacions existents per contenir el seu creixement i restituir l'àmbit natural. A més, és necessari millorar la relació entre les urbanitzacions i els seus entorns, tant naturals com urbans, per reduir l'impacte generat per la seva implantació. Totes les actuacions de millora s'han d'acompanyar de la participació de les i els habitants del lloc per conscienciar i promoure una reducció de la seva despesa energètica i per modificar hàbits.

En el següent quadre es poden veure totes les actuacions proposades ordenades segons les dues entrades, segons les 3 dimensions de l'habitatge i segons les 6 línies estratègiques:

QUADRE ACTUACIONS

LÍNIES ESTRATÈGIQUES			ACTUACIONS										
títol		objectius específics	nº	títol		nº	títol		nº	títol			
L0. TREBALLAR TRANSVERSALMENT			L0.1	Treball Supramunicipal entre urbanitzacions									
			L0.2	Punt d'informació del "Pla d'urbanitzacions"									
			L0.3	Autogestió i cooperació amb l'administració									
			L0.4	Coneixement de la gent que viu en aquests territoris									
			UR. UNITAT RESIDENCIAL			P. PERSONES QUE HI VIUEN			E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA				
L1. ENFORTIR LES XARXES (un model) DE PROXIMITAT			1.1	Connectar la urbanització amb el seu entorn							E.1.1.1	Consolidació d'eixos de connexió quotidians	
			1.2	Millorar la xarxa quotidiana				P.1.2.1	Fent xarxa amb l'ús de les TIC		E.1.2.1	Adequació estàndards de serveis urbanístics a realitats existents: enllumenat públic, calçada única, etc.	
			1.3	Apropar els usos quotidians				P.1.3.1	Reconeixement i impuls d'activitats productives existents		E.1.3.1	Creació de petites centralitats als diferents nuclis	E.1.3.2
L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL			2.1	Densificar en el teixit de baixa densitat	UR.2.1.1	Limitació del creixement del sòl per habitatges unifamiliars i urbanitzacions monofuncionals residencials					E.2.1.1	Mecanismes per a la regulació de les urbanitzacions que siguin possibles i solucions per a les que no ho siguin	
					UR.2.1.2	Promoció de tipologies residencials heterogènies					E.2.1.2		
					UR.2.1.3	Concentració de l'habitatge							
					UR.2.1.4	Flexibilització de la normativa edificatòria per afavorir habitatge plurifamiliar							
			2.2	Permetre altres usos i activitats dintre del teixit residencial	UR.2.2.1	Adaptació de l'habitatge per a usos comercials i professionals							
			2.3	Reactivar la vida urbana	UR.2.3.1	Cessió temporal de solars buits per a equipaments o usos comunitaris							
					UR.2.3.2	Promoció d'habitatge plurifamiliar en solars buits							
			2.4	Permetre que la gent pugui viure en aquests territoris	UR.2.4.1	Gestió del parc d'habitatges buits per part dels Ajuntaments							
UR.2.4.2	Ampliació de l'oferta d'habitatge assequible												
UR.2.4.3	Promoció d'altres formes d'habitatge												
L3. GARANTIR LA VIDA AMB AUTONOMIA			3.1	Prioritzar la mobilitat de vianants							E.3.1.1	Adaptació de circuits on es prioritza la mobilitat amb bicicleta i a peu	
			3.2	Adequar el transport públic i altres medis							E.3.2.1	Sistemes de mobilitat compartida	
											E.3.2.2	Adaptació del transport públic a les necessitats de la vida quotidiana i la diversitat del territori	
			3.3	Millorar la percepció de seguretat	UR.3.3.1	Millora de la visibilitat entre públic i privat							
3.4	Atendre a les dependències				P.3.4.1	Foment de les xarxes de suport a les persones i ajuda mútua							
L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINENÇA I COMUNITAT			4.1	Millorar la qualitat del paisatge	UR.4.1.1	Disseny i qualitat del paisatge urbà.					E.4.1.1	Reconeixement de singularitats paisatgístiques	
					UR.4.1.2	Tractament del front de parcel·la i voreres					E.4.1.2	Suport a les activitats rurals preexistents	
					UR.4.1.3	Rehabilitació de façanes							
			4.2	Fomentar hàbits de participació i organització comunitària				P.4.2.1	Suport a les entitats que treballen al territori		E.4.2.1	Gestió conjunta públic-comunitària d'equipaments i serveis	
			P.4.2.2	Promoció d'activitats per promoure la cohesió social i la convivència									
			P.4.2.3	Processos participatius inclusius de millora de la urbanització									
L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL			5.1	Preservar i promoure la biodiversitat autòctona	UR.5.1.1	Recuperació de terrenys sense edificar per transformar en espai natural		P.5.1.1	Programes comunitaris per a la preservació forestal		E.5.1.1	Infraestructures respectuoses amb els ecosistemes	
					UR.5.1.2	Promoció de la jardineria responsable i l'aprofitament hortícola					E.5.1.2	Mitigació del risc d'incendis i inundacions	
			5.2	Reduir l'impacte energètic i físic generat	UR.5.2.1	Autogestió de recursos propis per tractaments d'aigües, restes orgànics i vegetals		P.5.2.1	Sensibilització sobre com viure en un entorn natural comporta un model diferent de gestió dels serveis i costos		E.5.2.1	Construcció responsable i més sostenible als espais i equipaments públics	
					UR.5.2.2	Capacitat d'autogestió dels subministraments amb sistemes individuals i col·lectius					E.5.2.2	Transició gradual entre l'urbà i el medi natural	
					UR.5.2.3	Millores en la construcció dels habitatges existents i noves edificacions que redueixin els consums de recursos							

4.3 Contingut i utilització de les fitxes d'actuacions

Les actuacions estan descrites segons unes fitxes que tenen el següent format:

<i>Títol actuació</i>		Codi actuació		LÍNIA ESTRATÈGICA
		<i>Actuacions vinculades</i>		
<i>Objectiu específic</i>				
<i>Problemàtica a la que dona resposta</i>				
1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència 1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació 1.3 Subministraments 1.4 Costos de la tipologia 1.5 Situació de legalitat 1.6 Habitatges buits	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu 2.2 Aïllament 2.3 Dependència 2.4 Desnonament 2.5 Manca de recursos 2.6 Convivència i participació	
		3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística 3.2 Monofuncionalitat 3.3 Qualitat espai públic 3.4 Xarxa quotidiana 3.5 Mobilitat 3.6 Medi ambient i paisatge	
<i>Fonts de finançament</i>				
F1. Municipal		F2. Persones implicades	F3. Extern	
<i>Termini</i>				
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini	
<i>Descripció de l'actuació</i>				
<i>Accions</i>				
ATENCIÓ				
BONES PRÀCTIQUES				

Els elements que es descriuen a la fitxa són:

a) Títol de l'actuació

Cada actuació té un títol que resumeix quina és l'actuació que es proposa.

b) Codi de l'actuació

Aquest codi és l'ordre de numeració que tenen les fitxes, segons el quadre general. Les primeres lletres corresponen a les inicials de les tres dimensions de l'habitatge

- UR: Unitat Residencial
- P: Persones que hi viuen

- E: Entorn i vida quotidiana

I cadascuna d'aquestes dimensions té un color diferenciat (groc, blau i verd).

Per exemple, l'actuació UR.2.1.1 correspon a una actuació d'Unitat Residencial (UR) de color groc, el primer número correspon a la línia estratègica (línia 2: Afavorir la barreja física i social), el segon número correspon a l'objectiu específic (Objectiu Específic 2.1: Densificar el teixit de baixa densitat) i el tercer número correspon a l'ordre de numeració d'actuacions que hi hagin dins d'aquest objectiu específic (1a actuació dins aquest objectiu).

Les actuacions corresponents a la Línia Estratègica 0: Treballar Transversalment comencen amb el codi L0 i després es numeren segons l'ordre d'actuacions existents dins aquesta línia.

Veure quadre actuacions

c) Actuacions vinculades

Identificació d'aquelles actuacions que estan relacionades amb l'actuació descrita perquè són complementàries.

Veure quadre actuacions

d) Línia estratègica

Les línies estratègiques estan descrites en l'apartat 4.2 L'objectiu general de les actuacions.

Hi ha 1 línia transversal:

- L0. Treballar transversalment

I 5 línies estratègiques on s'agrupen les diferents actuacions:

- L1. Enfortir les xarxes de proximitat
- L2. Afavorir la barreja física i social
- L3. Garantir la vida amb autonomia
- L4. Enfortir el sentit de pertinença i comunitat
- L5. Promoure un equilibri mediambiental i una vida sana

Veure quadre actuacions

e) Objectiu específic

Cada línia estratègica té els seus objectius específics:

L1. Enfortir les xarxes de proximitat:

- 1.1 Connectar la urbanització amb el seu entorn

1.2 Millorar la xarxa quotidiana

1.3 Apropiar els usos quotidians

L2. Afavorir la barreja física i social:

2.1 Densificar en el teixit de baixa densitat

2.2 Permetre altres usos i activitats dintre del teixit residencial

2.3 Reactivar la vida urbana

2.4 Permetre que la gent pugui viure en aquests territoris

L3. Garantir la vida amb autonomia

3.1 Prioritzar la mobilitat de vianants

3.2 Adequar el transport públic i altres medis

3.3 Millorar la percepció de seguretat

3.4 Atendre a les dependències

L4. Enfortir el sentit de pertinença i comunitat

4.1 Millorar la qualitat del paisatge

4.2 Fomentar hàbits de participació i organització comunitària

L5. Promoure un equilibri mediambiental i una vida sana

5.1 Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

5.2 Reduir l'impacte energètic i físic generat

Veure quadre actuacions

f) Problemàtica a la que dona resposta

Cada actuació té marcades les problemàtiques a les que dona resposta del llistat de problemàtiques extretes de la fase de diagnòstic que estan desenvolupades en l'apartat 3. Les actuacions poden resoldre més d'una problemàtica en les diferents dimensions amb les que es divideixen: 1. Unitat residencial, 2. Persones que hi viuen i 3. Entorn i vida quotidiana.

Veure quadre problemàtiques a l'apartat 3.

g) Fonts de Finançament

S'han descrit tres tipus de fonts de finançament:

F1. Municipal: Les despeses que es poden assumir per part del pressupost municipal i atenent a la nova llei de pressupostos.

F2. Persones implicades: finançament privat i persones veïnes que tindran participació com part de les persones afectades.

F3. Extern: finançament que venen d'altres fonts que no siguin municipals, públics o privats. Entre elles altres administracions públiques com la Generalitat de Catalunya, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Diputació de Barcelona, a través de la Gerència dels serveis d'habitatge, urbanisme i activitats, amb el catàleg de serveis, entre altres. Dins dels agents privats, hi ha diverses fundacions i associacions. A més, les entitats especialitzades en banca ètica, entre elles Coop 57 i Fiare.

h) Termini d'execució

S'han descrit tres terminis d'execució de les actuacions:

T1. Curt: fins a 5 anys aproximadament.

T2. Mitjà: fins a 10 anys aproximadament.

T3. Llarg: fins a 20 anys aproximadament.

i) Descripció de l'actuació

Descripció del que es vol fer i de com es proposa fer-ho. En alguns casos s'exemplifiquen diverses possibilitats dins d'una mateixa actuació. Això no vol dir que en tots els casos es pugui o calgui fer-ho tot, és un llistat obert per donar idees de possibles formes de concretar l'actuació.

j) Accions

Són accions que s'han identificat per poder portar a terme algunes actuacions en concret. Estan agrupades segons tres grans tipus:

IH. Instruments d'Habitatge

I. Instruments tradicionals de planejament, gestió i intervenció urbanística

A. Altres plans, programes i actuacions específiques

Veure l'apartat 4.3.1 Accions on estan desenvolupades

k) Atenció

Comentaris en clau advertència que s'han identificat per poder portar a terme algunes de les actuacions.

l) Bones pràctiques

Referència a bones pràctiques que serveixen per exemplificar una actuació o part d'ella.

Veure l'apartat 4.3.2 Bones Pràctiques on estan desenvolupades

4.3.1 ACCIONS

Es considera que la majoria són actuacions a analitzar "cas a cas"; és impossible determinar una actuació general sense conèixer la casuística. Tot i que, cal analitzar el cas concret hi ha algunes accions o premisses que es poden seguir.

Segon les consultes fetes amb el grup assessor i amb les aportacions de les sessions de treball amb els Ajuntaments s'han identificat les següents accions específiques per poder portar a terme les actuacions proposades. S'han ordenat segons els següents tres grans grups:

IH. Instruments d'Habitatge

I. Instruments tradicionals de planejament, gestió i intervenció urbanística

A. Altres plans, programes i actuacions específiques

En el següent quadre es resumeixen totes les accions que estan referenciades a les actuacions:

ACCIONS DE LES ACTUACIONS

	CODI	TÍTOL
Instruments d'Habitatge	IH.1	Delimitació d'àrees de templeig i retracte en tot l'àmbit d'una urbanització o parcialment (art.15 LDH)
	IH.2	Dret de tanteig i retracte procedent d'execucions hipotecàries
	IH.3	Programes de mediació pel foment de l'ocupació, control i eradicació de la desocupació dels habitatges
	IH.4	Programa de detecció i inspecció
	IH.5	Programes i ajuts a la rehabilitació
	IH.6	Altres programes d'ajuts directes municipals
	IH.7	Mesures fiscals municipals
	IH.8	Masoveria urbana
	IH.9	Mediació per al lloguer social
	IH.10	Altres formes d'adquisició de parcel·les o habitatges per part de l'Administració
Instruments tradicionals de planejament, gestió i intervenció urbanística	I.1	Estudi per a la legalització o extirpació de l'assentament o unitat
	I.2	Adaptació del planejament urbanístic
	I.3	Delimitació de Polígons d'Actuació Urbanística
	I.4	Projectes de desclassificació Sòl no urbanitzable
	I.5	Pla de millora urbana (PMU)
	I.6	Projectes d'urbanització
	I.7	Programes d'adequació de la urbanització (Llei 3/2009)
	I.8	Programes de disciplina urbanística
	I.9	Pla d'usos
Altres plans, programes i actuacions específiques	A.1	Plans de treball comunitari
	A.2	Plans pel desenvolupament comunitari
	A.3	Programes de participació ciutadana
	A.4	Plans de mobilitat quotidiana
	A.5	Reglamentació i normativa municipal
	A.6	Programes de cessió d'habitatges, Borsa pública de lloguer, Ajuts al pagament de l'habitatge
	A.7	Programes de sensibilització, difusió, formació
	A.8	Adquisició de parcel·les per part de l'Administració:
	A.9	Auditories urbanes de gènere
	A.10	Auditories energètiques
	A.11	Estudis ambientals
	A.12	Estudis de paisatge de la Llei de paisatge i els seus Catàlegs
	A.13	Altres programes de detecció i censos específics
	A.14	Accions específiques concertades amb l'ACA

IH. Instruments d'Habitatge

Algunes de les accions fan referència al "Catàleg instruments de la Diputació de Barcelona" <http://www.diba.cat/web/hua/catalog-instruments-habitatge#cercador>

IH.1 Delimitació d'àrees de tanteig i retracte en tot l'àmbit d'una urbanització o parcialment (art.15 LDH).

Delimitació d'un àmbit en el qual les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, i per tant, els propietaris estaran obligats a notificar a l'ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'ajuntament o entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants, poden optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compra-venda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se la compra-venda. Els immobles obtinguts en exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. La delimitació d'àrees tindrà un termini màxim de durada de 6 anys.

IH.2 Dret de tanteig i retracte procedent d'execucions hipotecàries (Catàleg instruments P2.07 i RD 1/2015)

El Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària preveu una normativa de vigència limitada en el temps (sis anys fins al 2021) pel qual la Generalitat de Catalunya pot exercir el dret de tanteig i retracte en la transmissió d'habitatges procedents d'execució hipotecària (judicial o notarial), compensació o pagament de deute, ubicades en municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada - Vilanova i la Geltrú, Sitges i Sant Pere de Ribes - i que hagin estat adquirits a partir del 9 d'abril de 2008. En funció de les necessitats i recursos municipals, aquests ajuntaments poden demanar a la Generalitat de Catalunya l'exercici d'aquest dret en benefici del municipi, amb l'obligació de destinar els immobles adquirits per aquest mitjà a polítiques d'habitatge. A banda de la identificació dels habitatges buits mitjançant el cens, cal aplicar tant mesures de foment, de control i sancionadores per tal d'eradicar la desocupació permanent dels habitatges.

IH.3 Programes de mediació pel foment de l'ocupació i control i eradicació de la desocupació dels habitatges (Catàleg instrument A2.02 i A3.03)

Quant a les mesures de foment s'ha d'incrementar la difusió dels serveis que els ajuntaments i el Consell Comarcal ofereixen per ocupar aquest parc fent èmfasi en l'explicació dels avantatges per adscriure els habitatges a la borsa de mediació o programes municipals i els avantatges econòmics

(bonificació de taxes i impostos municipals, cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), també caldria valorar la creació d'un fons d'ajuts municipals complementaris.

IH.4 Programa de detecció i inspecció (Catàleg instrument A2)

A partir de la detecció d'un possible habitatge buit des de fa més de dos anys pels serveis municipals, així com de les dades del cens d'habitatges buits, s'ha de procedir a les comprovacions i inspeccions a fi d'incoar les actuacions administratives, requerint als propietaris per tal que els posin en lloguer, ja sigui, per si mateixos o els incorporin a la borsa de mediació social local o bé els cedeixin a l'Ajuntament. En cas que aquesta petició no sigui atesa, es pot iniciar un procediment sancionador per incompliment de la funció social de la propietat, que pot comprendre sancions administratives per penalitzar la desocupació permanent i injustificada de l'habitatge, per aquells propietaris que mantinguin més de dos anys desocupat un habitatge, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent.

Multes coercitives per incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida; per exemple, per no haver posat al mercat de lloguer un habitatge buit un cop passat el termini establert després d'haver-ho requerit.

Taxa per prestació de serveis administratius (no es sanció), vinculada a les ordres d'execució i execucions subsidiàries i als expedients per la utilització anòmla d'un habitatge o edifici d'habitatges.

Cal tenir en consideració als municipis de demanda forta i acreditada, això previst a l'article 4 del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (veure punt A.7) respecte a la possibilitat d'acordar l'expropiació temporal, per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit d'habitatges amb l'objectiu d'executar les obres necessàries que en permetin l'ús i l'ocupació. Els municipis no considerats, segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, com àrees de demanda residencial forta i acreditada, tenen la possibilitat de sol·licitar aquesta declaració - si compleixen els requisits - a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acompanyant una memòria acreditativa de la forta necessitat d'habitatge, avalada ja sigui pel Pla Local d'Habitatge o per un estudi específic que incorpori les dades i projeccions demogràfiques i econòmiques estretes dels diferents registres (padró municipal, Idescat, registre de sol·licitants d'habitatge protegit), així com d'informació estadística i/o estudis de camp sobre la dinàmica de producció, evolució de la construcció i del mercat de l'habitatge que incorporin les característiques i preus de l'oferta al mercat lliure, ingressos de les llars, situació del mercat financer i immobiliari, estoc d'habitatges buits, etc.

IH.5 Programes i ajuts a la rehabilitació (catàleg instrument R1.01, R2.01, R2.02, r2.06)

Actuacions que impliquin una millora dels habitatges ja sigui mitjançant la realització d'obres de rehabilitació, conservació, millora d'habitabilitat, de la qualitat, sostenibilitat o accessibilitat dels edificis d'habitatges. Es poden aplicar eines de foment –a judes, subvencions –, de control - vigilància del compliment de les ITEs –, i mesures sancionadores en cas d'incompliment del deure legal de conservació i manteniment. Així mateix, hi altres instruments d'àmbit municipal o supramunicipal: enfortir el paper de les oficines d'habitatge, dotant-les de personal tècnic especialitzat, creació de punts d'informació.

En quant als habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, el DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, incorpora instruments per a poder forçar l'execució de les obres de rehabilitació necessàries i, si aquestes obres no s'executen, en el marc d'un procediment d'execució forçosa mitjançant execució subsidiària, acordar l'expropiació temporal de l'usdefruit.

IH.6 Altres programes d'ajuts directes municipals (catàleg instrument A1.02 i A1.07)

Per mantenir l'habitatge i pal·liar les situacions de pobresa energètica i el sobre endeutament de les llars, masoveria urbana, assegurances, fiances, quotes hipotecàries, subministraments i serveis bàsics, IBI, quotes urbanístiques, etc.

IH.7 Mesures fiscals municipals

Aprovació de la subvenció de l'Impost de Béns Immobles, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'Ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible.

Per subvencions, bonificació, recàrrecs, (Catàleg instrument A2.05, habitatge buit) i per bonificacions IBI, ICIO, taxes (Catàleg instrument R2.09)

IH.8 Masoveria urbana

La masoveria urbana és una forma alternativa d'accés a l'habitatge que s'inspira en la tradicional masoveria que encara s'utilitza en zones rurals, i consisteix en la cessió d'ús d'habitatges buits amb l'incentiu per al propietari de portar-hi a terme millores en l'habitatge i de tenir cura del seu manteniment. Aquesta fórmula està recollida a l'actual llei d'habitatge catalana. Hi ha algunes experiències que ho estan portant a terme com per exemple a Barcelona La Mula: <https://masoveriaurbana.wordpress.com/>

IH9. Mediació per al lloguer social (Xarxa de Mediació per al lloguer i Cessió Habitatges). Conveni amb la Generalitat

L'ajuntament de Vilanova i la Geltrú té la seva pròpia Oficina Local d'Habitatge que ofereix els serveis d'informació, assessorament en matèria d'habitatge, tramitació d'ajuts, la gestió de la borsa de mediació per al lloguer, del registre de sol·licitants d'habitatge protegit, amb els corresponents convenis amb la Generalitat. A més a més, també gestiona les cèdules d'habitabilitat de primera i segona ocupació. L'ajuntament de Sitges compta amb un punt d'informació que després deriva al servei que ofereix el Consell Comarcal del Garraf.

L'Oficina Comarcal d'Habitatge de Garraf, ofereix als ajuntaments que no disposen d'oficina local d'habitatge pròpia - Cubelles, Sant Pere de Ribes, Olivella i Canyelles -, els serveis d'informació, assessorament i tramitació de sol·licituds d'ajuts per a la compra i la rehabilitació d'habitatges, ajuts per al pagament de lloguer, tramitació de les cèdules d'habitabilitat, de la borsa de mediació per al lloguer i el registre de sol·licitants d'habitatge protegit. Cubelles, Sant Pere de Ribes i Olivella disposen d'un Punt d'Informació d'Habitatge gestionat des del Consell Comarcal, a Cubelles i Sant Pere de Ribes amb dos cops a la setmana i a Olivella un cop al mes. El municipi de Canyelles no compta amb aquest servei.

(informació extreta de les pàgines web dels ajuntaments de la comarca del Garraf i del Consell Comarcal)

IH.10 Altres formes d'adquisició de parcel·les o habitatges per part de l'Administració (catàleg instruments H2.02, H2.04)

Transmissió d'habitatges en dret de superfície. Seguint els tràmits exigits per la legislació patrimonial i les normes sobre contractació dels ens locals. Cal la possibilitat de constituir, sobre una finca del patrimoni municipal, un dret real limitat de superfície, que - sense perdre l'Ajuntament la propietat de la parcel·la -, atribueixi al superficiari de forma temporal el dret a la construcció i explotació de l'edificació. La constitució del dret de superfície es pot aplicar sobre un solar o sobre un edifici amb necessitats de rehabilitació atribuint al superficiari (una cooperativa, altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) aquest dret real limitat si duu a terme la rehabilitació de l'immoble.

I. Instruments tradicionals de planejament, gestió i intervenció urbanística

I.1 Estudi per a la legalització o extirpació de l'assentament o unitat

Hi ha determinades urbanitzacions que no es poden consolidar perquè no seria possible justificar-ho. Afrontar aquesta qüestió exigeix un acord polític que posi de relleu la il·legalitat d'alguns assentaments, les situacions de desconeixement, l'engany en alguns casos, i es prenguin decisions sobre com abordar les situacions i es posin els recursos per a la seva solució, entenent la dificultat de gestió de procediments complexos a mida de cada cas.

Amb caràcter general, caldria prioritzar mètodes de treball que, inspirats en els instruments de gestió del planejament habituals, permetin una flexibilització de terminis en les exigències del projecte i execució de la urbanització, la incorporació d'entitats de gestió professionalitzades que facilitin la cerca de finançament o subvenció dels costos que no poden aportar els i les veïnes, que quedarien afectats en el seu dret de propietat, per així propiciar la legalització. En casos inadmissibles, en els que s'ha ocupat un espai no urbanitzable, actuar amb l'extirpació, deixant els habitatges fora d'ordenació. Això té un efecte radical en la propietat que queda sense cap possibilitat de ser reformada i afecta greument el valor, que passa a ser valor rústic tal com era abans de l'ocupació. La delimitació d'un sector del pla parcial o unitat d'actuació per efectuar una transformació (hi ha dubtes sobre l'operativitat de la solució).

Una premissa important és analitzar quina ha estat la forma d'assentament sobre un sòl que no compleix els requisits per ser edificat. Si l'ocupació ha estat feta de manera il·legal, pot ser que en molts casos no tinguin cap dret sobre l'edificació. Especialment si es tracta de terrenys poc consolidats, la via "d'extirpació de l'assentament" és viable. Cal veure si hi ha drets adquirits o no per avaluar si hi ha dret a indemnització o no. En els casos que calgui considerar drets d'edificació caldria procedir a la delimitació d'un sector del pla parcial o unitat d'actuació per efectuar una transformació regulant quins drets i de quina forma es podrien consolidar; aquesta via podria constituir una sortida per no anar a l'opció més radical d'extirpació (tot i així, cal reconèixer que es tracta d'una solució especialment complexa).

És imprescindible fer la diferenciació de casos i establir les variables per les quals tenim un escenari o un altre (situació respecte del planejament, antecedents, impacte al territori, proximitat i accessibilitat als serveis públics i comercials, viabilitat i sostenibilitat econòmica, grau de consolidació i legalitat de les edificacions, tipus de llar i persones, nivell d'urbanització i dèficits existents segons es plantegen altres estudis). En ambdós casos cal gestionar la transició, cap a la desaparició o bé cap a la urbanització. Com més es trigui a afrontar la problemàtica, més difícil serà resoldre-la. Cal una gestió complexa que només pot fer-se amb una mirada més àmplia.

Als no urbanitzables (Grup C) hi ha 2 escenaris als quals cal reconduir cada cas:

- Desaparició. Urbanitzacions de cap manera acceptables. Fer actuacions de disciplina urbanística per actuar i donar opcions. Gestionar. Possible reconversió a "horts urbans", quan es tracti de terrenys.
- Urbanització. Urbanitzacions reconduïbles en determinades condicions. Caldria una normativa "d'excepció" per admetre tractaments de molt baix cost en aquests casos (cessions i despeses d'urbanització), acotant-los molt acuradament. Actuacions d'autosuficiència energètica, sanejament, etc.

I.2 Adaptació del planejament urbanístic (redactar un nou PGOUM o Modificació)

És necessari un canvi de model. Nous planejaments no han de permetre noves zones i fins i tot transformar la zonificació existent per reduir, compactar, densificar i traslladar. Hi ha aspectes que, un cop detectats, han de generar una adaptació del planejament urbanístic i, per tant, cal fer aquest tràmit. Però és impossible establir-ho amb caràcter general, s'ha d'estudiar cas a cas. Per exemple, per a protegir els terrenys sense consolidar recuperables com a sòl no urbanitzable i consolidar i integrar millor el creixement existent, afegint si cal aprofitament en els sectors més ben ubicats respecte als serveis i la ciutat consolidada, que faciliti la gestió. Delimitació de sectors i unitats d'actuació prioritària allà on caldria prioritzar la millora/regeneració de l'edificació i la vialitat. Desclassificació a sòl no urbanitzable.

I.3 Delimitació de Polígons d'Actuació Urbanística

Per actuar en sectors concrets (si es sòl urbanitzable delimitar un sector de Pla Parcial. Redacció de projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació,...). També caldria prioritzar sistemes de flexibilització de cara a la legalització i en casos inadmissibles actuar deixant fora d'ordenació les edificacions, actuar amb la delimitació d'un sector del pla parcial o unitat d'actuació per efectuar una transformació (hi ha dubtes sobre l'operativitat de la solució).

I.4 Projectes de desclassificació Sòl no urbanitzable

Si l'ocupació ha estat feta de manera il·legal, pot ser que en molts casos no tinguin cap dret sobre l'edificació. L'edificació queda "fora d'ordenació" i, per tant, no es pot fer cap tipus d'obra o adequació. La millor sortida és l'expropiació dels terrenys (a preu rústic). Cal veure, si és un habitatge principal, si cal trobar un allotjament alternatiu per als habitants per la via dels instruments que regula la Llei d'Habitatge. Els terrenys podrien recuperar usos ambientals, bosc, parc natural, etc. L'altra via és incorporar a les persones propietàries/habitants en un sector de desenvolupament al què s'incrementa l'aprofitament (de major densificació), es fa un projecte de reparcel·lació i s'actua

per cooperació o compensació. Amb això es pot cercar una sortida, un reconeixement dels drets d'indemnització en uns drets d'aprofitament en un altre lloc. Aquesta forma de procedir exigeix una operativitat en gestió i finançament supramunicipal (cal revisar els exemples en aquesta línia que està fent l'Àrea Metropolitana de Barcelona).

1.5 Pla de millora urbana (PMU)

Per a la modificació d'usos, el potencial d'habitatge, igual que les condicions urbanístiques (d'edificació, d'usos, d'urbanització, alineacions, cessions, etc), les determina el PMU quan s'aprova definitivament.

1.6 Projectes d'urbanització (realistes i possibles)

Es tractaria d'impulsar projectes d'urbanització de baix cost, per tal de reduir al màxim la despesa. I fer-los amb una escala superior a una urbanització, per tal de reduir costos també.

Quan no hi hagi polígons d'actuació urbanística, es poden dur a terme i, si es pot demostrar que beneficien clarament les parcel·les, repercutir contribucions especials a les finques.

1.7 Programes d'adequació de la urbanització (Llei 3/2009)

Inclourà modificació de POUM només en cas que es determini aquesta necessitat. Desenvolupar mitjançant projecte de reparcel·lació i urbanització, que derivaran del programa d'adequació. Crear una Junta o entitat gestora per part de la urbanització (Entitats de conservació de la Urbanització).

Es tractaria d'impulsar projectes d'urbanització de baix cost, per tal de reduir al màxim la despesa. I fer-los a una escala superior a una urbanització, per tal de reduir costos també.

Quan no hi hagi polígons d'actuació urbanística, es poden dur a terme i, si es pot demostrar que beneficien clarament les parcel·les, repercutir contribucions especials a les finques.

1.8 Programes de disciplina urbanística

Es tracta de posar especial interès en l'exigència de compliment de la normativa urbanística, adequació de l'edificació i seguiment de l'estat de conservació i manteniment de les edificacions. L'opció d'utilitzar ordres d'execució, programes d'inspecció, etc. és positiva i pot donar recorregut en molts casos, especialment si es coordina amb altres accions derivades de programes específics d'habitatge.

1.9 Pla d'usos

És una eina urbanística que permet regular la implantació de determinades activitats al territori. Es pot utilitzar per introduir diversitat d'activitats i també per incentivar alguns usos i limitar altres.

A. Altres plans, programes i actuacions específiques

A.1 Plans de treball comunitari

Implicar a la comunitat en millores de la urbanització i l'entorn. Cal pensar en assignacions econòmiques concretes per tirar endavant propostes. No cal que siguin molt abundants, sinó que s'estimuli l'actuació des de la comunitat. Haurien de ser una bona eina. Es podrien fer convocatòries específiques d'ajuts que estimulin que la gent presenti les seves propostes, i rebran suport públic. Es poden plantejar ajuts condicionats a resultats, per exigir participació i organització comunitària a canvi del suport públic.

A.2 Plans pel desenvolupament comunitari

Per agrupar totes les actuacions amb el veïnat de forma estratègica.

A.3 Programes de participació ciutadana

Adequat a les particularitats de les persones que viuen en aquests territoris. Implica un estudi de les possibilitats reals d'implicació i participació.

A.4 Plans de mobilitat quotidiana

Per introduir la dimensió quotidiana en els plans de mobilitat fent un estudi previ de necessitats i tenint en compte totes les mobilitats (a peu, en bicicleta, en cotxe, compartits, transport públic a demanda, etc.)

A.5 Reglamentació i normativa municipal

Creació i regulació mitjançant redacció, tramitació i aprovació d'ordenances municipals.

En concret per habitatges buits:

- Aprovació d'un programa d'inspecció d'habitatges buits i d'una ordenança que reguli la verificació i tramitació de l'expedient de declaració de situació anòmla d'habitatge buit .
- Aprovació d'una ordenança fiscal que reguli la taxa vinculada a les ordres d'execució i execucions subsidiàries i als expedients per la utilització anòmla d'un habitatge o edifici d'habitatges.
- Aprovació d'una ordenança que reguli la subvenció de l'Impost de Béns Immobles, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'Ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible.

- Altres reglamentacions

A.6 Programes de cessió d'habitatges, Borsa pública de lloguer, Ajuts al pagament de l'habitatge

Hi ha instruments de la Llei del dret a l'habitatge que es poden posar en marxa o bé pactar amb la Generalitat per utilitzar-los.

Es tractaria d'aplicar la Llei d'urbanisme pel que fa a les actuacions de disciplina urbanística per la ubicació d'aquests habitatges, combinada amb la d'habitatge pel que fa a les actuacions de detecció, foment de l'ocupació i penalització de l'habitatge buit. Les actuacions es poden concretar mitjançant:

- 1) Programa de detecció i inspecció. Creuament dades padró, cadastre, serveis bàsics. Documents de diagnòstic: Estudi de la situació de l'habitatge i recursos per realitzar el Cens d'habitatges buits.
- 2) Programa de cessió d'habitatges, per permetre que l'habitatge s'ofereixi a l'Administració i aquesta gestioni l'ocupació de l'habitatge temporalment, amb rendes per sota de mercat, però ajuts a la propietat.
- 3) Borsa pública d'habitatges, amb rendes per sota de mercat, però ajuts a la propietat.

(Les accions poden ser específiques de l'Ajuntament o la Diputació, o bé establir-se un conveni amb l'Administració de la Generalitat).

A.7 Programes de sensibilització, difusió, formació (catàleg d'instruments R2.08)

Ampliació dels serveis i d'informació, assessorament i/o orientació sobre les polítiques d'habitatge a les urbanitzacions, millora de la comunicació amb l'elaboració de documents de difusió, elaboració d'enquestes periòdiques per tal de recollir dades que permetin un seguiment de l'estat del parc i necessitats d'habitatge, una comunicació fluïda amb les associacions veïnals per tal d'identificar els instruments idonis per portar a terme les actuacions. Realització de tallers, accions de publicitat escrita, radiada, web o per qualsevol altre mitjà. Fomentar programes de formació en oficis necessaris en la rehabilitació i la conservació (per exemple, mitjançant acords amb el Gremi de Construcció del Garraf).

A.8 Adquisició de parcel·les per part de l'Administració

Es poden fer convocatòries per disposar d'aquests béns. Per a la cessió temporal d'ús d'acord a conveni o a contracte amb l'administració o entitat que se li confereix el dret d'ús, sovint són a curt termini 5 o 10 anys. En cas que sigui un espai públic o zona verda es podria fer una concessió administrativa per tal que una entitat realitzi un equipament esportiu o de lleure i l'exploti durant 25 o 50 anys.

A.9 Auditories urbanes de gènere

Les Auditories Urbanes de Gènere són necessàries per poder valorar si els entorns responen a les necessitats de les persones sense provocar discriminacions de cap tipus. Permeten una avaluació transversal incorporant diferents agents així com coneixements. Analitzen la realitat des de les necessitats diverses de la vida quotidiana de les persones segons les seves diferències de gènere, sexe, edat, origen i cultura, situació socioeconòmica, diversitat funcional, entre altres. Permet decidir polítiques i pressupostos públics.

A.10 Auditories energètiques

Estudi previ, cas a cas, per donar suport a la instal·lació d'energies renovables i a l'autoproducció energètica.

A.11 Estudis ambientals

Per a l'elaboració de Pla de protecció d'incendis, Pla de rehabilitació de rieres, entre altres.

A.12 Estudis de paisatge de la Llei de paisatge i els seus Catàlegs

Cal tenir en compte en diverses actuacions. Permet l'elaboració de Catàleg de patrimoni natural, catàleg de masies, entre altres.

A.13 Altres programes de detecció i censos específics

S'haurien de fer amb la informació detallada que es necessita.

A.14 Accions específiques concertades amb l'ACA

Els problemes de clavegueram mereixen un tractament específic. Hi ha un problema ambiental a tractar per davant de qualsevol altra qüestió.

4.3.2 BONES PRÀCTIQUES

El següent llistat és una identificació de "Bones pràctiques" realitzades en diferents entorns d'urbanitzacions i entorns urbans, dins i fora de la comarca del Garraf, que són interessants per tenir-les en compte com a referències per a les actuacions que es proposen. Aquest recull és l'inici d'una recollida de bones pràctiques que s'ha fet a través de la informació obtinguda al llarg del desenvolupament d'aquest estudi. Alguns casos estan més desenvolupats que d'altres segons les dades disponibles, aportades pels ajuntaments o bé referenciades a través d'informació via web. Aquest llistat es pot seguir ampliant a través de la identificació de moltes altres bones pràctiques per exemplificar actuacions que han aportat solucions per resoldre les problemàtiques residencials dels nostres entorns urbans, dins i fora de la comarca.

El següent quadre resumeix les bones pràctiques que s'han compilat:

Nº	Codi	Municipi - Comarca	Actuació
1	BP CABRILS_01	Cabrils - Maresme	Eixos de connexió
2	BP CANYELLES_01	Canyelles - Garraf	Creació de l'Oficina de Desenvolupament Urbanístic de Canyelles
3	BP CANYELLES_02	Canyelles - Garraf	Sector Torroella
4	BP CANYELLES_03	Canyelles - Garraf	Unificació nucli històric/urbanització Califòrnia
5	BP CANYELLES_04	Canyelles - Garraf	Equipaments municipals a la xarxa quotidiana
6	BP CANYELLES_05	Canyelles - Garraf	Reduir àmbit d'urbanització
7	BP CANYELLES_06	Canyelles - Garraf	Projecte urbanització adaptat a les possibilitats del context
8	BP CANYELLES_07	Canyelles - Garraf	Taxi-bus amb tarifació pactada
9	BP OLIVELLA_01	Olivella - Garraf	Mas Milà, nova centralitat del poble
10	BP SANT PERE DE RIBES_01	Sant Pere de Ribes - Garraf	Programa de participació a les urbanitzacions
11	BP SANT PERE DE RIBES_02	Sant Pere de Ribes - Garraf	Reduir àmbit d'urbanització
12	BP SANT PERE DE RIBES_03	Sant Pere de Ribes - Garraf	Sistemes de depuració autònoms
13	BP BARCELONA_01	Barcelona - Barcelonès	Habitatge cooperatiu La Borda
14	BP BARCELONA_02	Barcelona - Barcelonès	Incentivar altres formes d'accés a l'habitatge
15	BP BARCELONA_03	Barcelona - Barcelonès	Polítiques d'habitatge
16	BP BARCELONA_04	Barcelona - Barcelonès	Programa RADARS

Desenvolupament de cadascuna de les bones pràctiques:

BP CABRILS_01

Cabrils - Maresme

Municipi - Comarca

Eixos de connexió

Actuació

S'ha realitzat a partir del finançament d'un promotor que en fer la promoció d'una urbanització propera, se li exigeix que urbanitzi un tram del passeig de Cabrils (Veure: Proposta d'un eix cívic estratègic a Cabrils. *Proposta d'unes xarxes de connexions per vianants, bicicletes... i una jerarquització del viari. Veure Tu ets Cabrils: "Propostes paisatgístiques de Cabrils"*).

BP CANYELLES_01

Canyelles - Garraf

Municipi - Comarca

Creació de l'Oficina de Desenvolupament Urbanístic de Canyelles

Actuació

El terme municipal de Canyelles té una població d'uns 4.200 habitants i una superfície de 14,2 km², el qual comprèn el nucli històric de població i un nombre important d'urbanitzacions. Aquesta quantitat d'urbanitzacions en un municipi amb una població reduïda suposa una de les majors problemàtiques de l'Ajuntament. És per aquest motiu que el 29 de març de 1996, per acord de Ple, es va crear el Servei Municipal de Promoció i Desenvolupament Urbanístic de l'Ajuntament de Canyelles amb l'objectiu de definir l'estructura tècnica i administrativa de l'Ajuntament en matèria urbanística.

Durant aquests 20 anys l'Oficina de Desenvolupament Urbanístic de Canyelles ha realitzat feines de planejament urbanístic (modificacions de PGOM i planejament derivat), gestió urbanística (projectes de reparcel·lació, projectes d'urbanització i convenis urbanístics) i execució d'obra (processos de contractació, direccions d'obra i gestió de cobrament de quotes urbanístiques).

BP CANYELLES_02

Canyelles - Garraf

Municipi - Comarca

Generació de centralitats: sector Torroella

Actuació

Modificació d'una tipologia d'habitatge unifamiliar de baixa densitat en una tipologia d'habitatge plurifamiliar, augmentant així la densitat, creant espais lliures, equipaments, habitatge protegit, comerç, etc., creant multiplicitat d'usos i serveis.

BP CANYELLES_03

Canyelles - Garraf

Municipi – Comarca

Unificació nucli històric/urbanització Califòrnia

Actuació

Permeabilització de la ròtula nucli històric/Califòrnia (en aquest cas una rotonda infranquejable).

Potenciació del petit comerç i oci a l'Avinguda Espanya per a la generació de diversitat d'usos.

Creació de centralitats amb la instal·lació d'equipaments (Parc de Can Dori, Local social + Petanca + Pistes esportives), serveis o elements aglutinadors d'activitat humana (instal·lació supermercat de barri).

BP CANYELLES_04

Canyelles - Garraf

Municipi – Comarca

Equipaments municipals a la xarxa quotidiana

Actuació

Instal·lació del CAP al municipi perquè no n'hi havia i va ser un espai molt lluitat (i encara ho és perquè sempre volen treure servei), ja que un CAP es té a partir de 5.000 habitants i a Canyelles li tocaria anar al CAP de Roquetes. L'Ajuntament té un conveni, ell posa l'equipament, el seu manteniment i l'administrativa que dóna suport al servei i el Departament de Salut posa el personal mèdic. Li diuen CAP, però és com un ambulatori o un dispensari. Està obert cada dia de la setmana, de dilluns a divendres, i hi ha infermeria, metge i pediatria (es va lluitar molt per poder tenir pediatria).

La llar d'infants és de l'ajuntament i hi ha el personal és directament de l'ajuntament. L'institut és municipal, l'ajuntament posa l'edifici, fa les obres, paga l'administrativa i el conserge que són personal municipal. I llavors el Departament posa el professorat. Ara queda petit i s'està ampliant (abans les criatures havien d'estar abans de les 7h esperant el bus per anar a l'institut). Sembla que és el primer poble que ho ha fet i ara el departament d'ensenyament ho provarà a altres poblacions, però Canyelles ha sigut la primera experiència.

BP CANYELLES_05

Canyelles - Garraf

Municipi – Comarca

Reduir àmbit d'urbanització

Actuació

Projecte de desclassificació de sòl. Una de les urbanitzacions on es va aplicar és "Les Palmeres":

a) Mitjançant la gestió urbanística es pot agrupar el 10% d'aprofitament mitjà als límits i convertir-ho en zona verda o desclassificar-ho.

b) Obtenció de parcel·les del procés de constrenyiment o per compensació del pagament de quotes urbanístiques:

- En espais on no s'ha consolidat l'edificació realitzar una Unitat d'Actuació per modificar la tipologia d'aprofitament
- Treballar amb sectors discontinus per tal de crear espais de major densitat o potenciar la diversitat d'usos
- En espais limítrofs, limitar la densitat o potenciar la desclassificació.

BP CANYELLES_06

Canyelles-Garraf

Municipi - Comarca

Projecte urbanització adaptat a les possibilitats del context

Actuació

Es va estipular el temps, proposant fases i executant per parts el projecte d'urbanització. Això va permetre fragmentar els costos, fent-los compatibles amb l'economia del veïnat. Un pas important era que en veure les obres s'havia aconseguit que els veïns i veïnes s'apuntessin i s'impliquessin per portar endavant el projecte. Tenien pocs impagats i en alguns casos havien flexibilitzat les quotes a 50€ o 100€ mensuals.

BP CANYELLES_07

Canyelles - Garraf

Municipi - Comarca

Taxi-bus amb tarifació pactada

Actuació

L'Ajuntament de Canyelles ha implementat un sistema alternatiu de transport públic a demanda per facilitar l'accés als serveis i a la mobilitat anomenat taxi a demanda. Amb unes tarifes pactades per les personaes residents del municipi.

BP OLIVELLA_01

Olivella - Garraf

Municipi - Comarca

Mas Milà, nova centralitat del poble

Actuació

Es va crear una petita centralitat amb l'objectiu de fer de centre del poble. Ubicada al costat de la carretera que connecta amb la resta del municipi, té una zona d'equipaments públics, on es va instal·lar entre altres, la nova escola primària i espais públics al voltant, perquè sigui també un espai de socialització i referència per tot el municipi. Hi ha alguns comerços de proximitat i bars a les plantes baixes d'un grup d'habitatges de tipologia més compacte.

BP SANT PERE DE RIBES_01

Sant Pere de Ribes - Garraf

Municipi – Comarca

Programa de participació a les urbanitzacions

Actuació

El programa es diu “l'alcaldeessa a prop teu”, i promou la participació directa entre l'alcaldeessa i un equip de regidors i regidores. El Regidor d'Urbanisme i d'Urbanitzacions té una comunicació directa amb els veïns i veïnes independentment de com sigui el seu sistema de junta per urbanitzar. Aquest programa promou reunions directament a les urbanitzacions on l'Ajuntament explica el que està fent per tot el municipi i en concret a la seva urbanització i s'obren torns de paraules sense límit on l'ajuntament té el compromís de respondre. Es fan al mig del carrer o al costat de les seues de les associacions de veïns i veïnes o de les Junes. A l'última que han fet a Mas Alba van assistir 120 persones i van estar unes 4 hores. Són reunions on es tracta des de temes molt particulars a temes més col·lectius, i serveixen no només com a espai de queixa sinó també com a espai per fer pedagogia de lo comú i de la coresponsabilitat.

BP SANT PERE DE RIBES_02

Sant Pere de Ribes - Garraf

Municipi – Comarca

Reduir àmbit d'urbanització

Actuació

Van tenir una experiència a Can Pere de la Plana, que és un sector que fins i tot ja s'ha acabat d'urbanitzar. L'Ajuntament va anar adquirint sòl per poder desclassificar. Es va fer per permutes, desclassificant parcel·les aïllades que es quedaven a l'àmbit de les puntes i les passaven als àmbits que deixaven com a urbanitzable. Va funcionar molt bé i van poder acotar molt la part urbanitzada.

BP SANT PERE DE RIBES_03

Sant Pere de Ribes - Garraf

Municipi – Comarca

Sistemes de depuració autònoms

Actuació

Sistemes de depuració autònoms a la urbanització Can Lloses (actualment Sòl Urbanitzable). Per això s'està actuant amb implicació de l'ACA i sembla que és possible. Actualment en desenvolupament.

BP BARCELONA_01

Barcelona - Barcelonès

Municipi – Comarca

Habitatge cooperatiu La Borda

Actuació

Model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, en el que la propietat de l'immoble és col·lectiva i recau sempre en la cooperativa. Els i les habitants tenen la condició de persones sòcies de la cooperativa i poden viure-hi de per vida. La presa de decisions passa per l'assemblea general, el seu principal òrgan sobirà. El bloqueig de la possibilitat d'especular resulta la principal virtut del model: la persona sòcia no pot vendre ni llogar el pis per un preu més alt de l'estipulat col·lectivament. Per tant, l'habitatge en cessió d'ús suposa també una aposta pel valor d'ús en comptes d'un bé de consum o valor de canvi, tal i com ha estat sempre en el nostre context més proper. D'aquesta manera, la reinvençió del dret a l'habitatge troba noves fórmules d'accés i gestió comunitària.

Web: <http://www.laborda.coop/ca/>

BP BARCELONA_02

Barcelona - Barcelonès

Municipi – Comarca

Incentivar altres formes d'accés a l'habitatge

Actuació

Des de l'ajuntament de Barcelona i altres entitats i empreses (com Sostre Cívic, Col·laboraviu, la Mula, etc.) s'està potenciant altres formes d'accés a l'habitatge: cohousing, cooperativa d'habitatges, masoveria urbana, etc.

Webs relacionades:

Patronat Municipal de l'Habitatge: http://www.pmhb.org/document.asp?gc_id=66915

Sostre Cívic: <http://sostrecivic.coop/>

Col·laboraviu: <http://www.col-laboraviu.cat/>

La Mula: <https://masoveriaurbana.wordpress.com/>

BP BARCELONA_03

Barcelona - Barcelonès

Municipi – Comarca

Polítiques d'habitatge

Actuació

L'habitatge i la preservació del seu dret és una de les principals línies de treball de l'Ajuntament de Barcelona. Actualment, el parc públic disponible de la ciutat de Barcelona és incapaç de donar resposta a la creixent demanda d'habitatge accessible. Des de la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona tenen com a principal objectiu incrementar el parc públic tant a través de la recuperació de pisos buits propietat de grans propietaris, com mitjançant la construcció de noves promocions en règim de lloguer públic.

A més a més, també tenen en compte que les noves maneres de viure fan necessari repensar tant la tipologia dels habitatges des d'una perspectiva sensible a la igualtat de gènere i a les diferents necessitats que es donen al llarg de la vida, com la relació de l'habitatge amb el seu entorn i amb la sostenibilitat ambiental de la ciutat.

Cal remarcar la campanya de difusió i publicitària "un dret com una casa" que té com a principal objectiu canviar la percepció que sovint es té de l'habitatge com un bé d'inversió i assumir que és un bé de primera necessitat i presentar així Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

Més informació de la campanya i de totes les accions que està fent l'Ajuntament de Barcelona: <http://habitatge.barcelona/ca/habitatge-un-dret-com-una-casa>

BP BARCELONA_04

Barcelona - Barcelonès

Municipi – Comarca

Programa RADARS

Actuació

El Projecte Radars és una iniciativa que va néixer al barri del Camp d'en Grassot-Gràcia Nova del districte de Gràcia amb l'objectiu d'ajudar i facilitar que les persones grans que viuen o es senten soles, puguin continuar a la seva llar amb la complicitat del seu entorn, tot garantint el seu benestar social.

És una xarxa de prevenció en la qual hi participen veïns, veïnes, comerciants, persones voluntàries i professionals de les entitats i serveis vinculats als barris.

Per a més informació es pot consultar la web de Serveis Socials de l'Ajuntament de Barcelona:

http://w110.bcn.cat/portal/site/ServeisSocials/menuitem.931633495bcd6167b4f7b4f7a2ef8a0c/index9c55.html?vgnextoid=7fa38ba038732410VgnVCM1000001947900aRCRD&vgnnextchannel=7fa38ba038732410VgnVCM1000001947900aRCRD&lang=ca_ES?

4.4 FITXES D'ACTUACIÓ

Les fitxes d'actuació estan ordenades segons la línia transversal i segons les tres dimensions de l'habitatge:

L0. ACTUACIONS TRANSVERSALS

UR. UNITAT RESIDENCIAL

P. PERSONES QUE HI VIUEN

E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA

Títol actuació

0.1

Treball Supramunicipal entre administracions

Actuacions vinculades

Objectiu específic

Incrementar la capacitat d'actuació des d'una visió integral, per resoldre les problemàtiques de les urbanitzacions de la comarca del Garraf

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

LO. TREBALLAR
TRANSVERSALMENT

Descripció de l'actuació

Crear un “grup de treball” supramunicipal a nivell del Consell Comarcal, amb capacitat de liderar i d'actuar amb coherència en la millora de les urbanitzacions, i que estigui ajustat a les necessitats particulars del territori i amb dedicació específica en aquest tema.

L'experiència de treball que s'ha desenvolupat en aquest estudi demostra que el treball supramunicipal és necessari i molt profitós. Per tant, aquesta actuació ha de permetre sortir de la visió parcial que es té de cada urbanització o municipi per poder plantejar actuacions relacionades on es puguin aprofitar les experiències dels diferents municipis i optimitzar els recursos destinats. Es podria pensar en un “Pla de millora de les urbanitzacions del Garraf”.

El format (tipus d'entitat o òrgan) i qui participa cal que sigui definit per les institucions implicades, però entre les tasques que podria desenvolupar aquest “grup de treball” hi hauria: donar continuïtat al treball començat amb aquest estudi i continuar recollint informació de les urbanitzacions, fer la interlocució entre els diferents municipis i amb les diferents administracions (Diputació, Generalitat, altres...) i fer les gestions necessàries per trobar els suports tècnics i econòmics per aconseguir les millores a les urbanitzacions.

A més a més, també es podria crear el catàleg d'urbanitzacions i fitxes impulsat des de la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona (organismes supramunicipals) per a la identificació de les urbanitzacions que siguin possibles de regular i tractar altres aspectes de gestió com els registrals, de reparcel·lació i d'urbanització.

A més, es podria fer una anàlisi, visibilització i intercanvi de les bones pràctiques que hi ha a la comarca, o fora d'aquesta, ja que és un coneixement empíric molt valuós per poder replicar en situacions semblants.

Això implicarà destinar recursos humans i d'espai. Però, es pot trobar la fórmula perquè no sigui un cost massa elevat si s'aprofiten els recursos disponibles entre tots els Ajuntaments i el Consell Comarcal i després es podria avaluar quina necessitat de suport extern caldria.

BP CANYELLES_01

L0. ACTUACIONS TRANSVERSALS

Títol actuació

0.2

“Punt d’informació del Pla d’urbanitzacions”

Actuacions vinculades

0.1 / 0.3

Objectiu específic

Apropar-se al territori i a les persones

Fons de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

LO. TREBALLAR
TRANSVERSALMENT

Descripció de l’actuació

Punt d’informació, vinculat a l’actuació del treball supramunicipal, per facilitar per part de l’administració el coneixement directe de les problemàtiques i que això ajudi a prendre decisions i perquè les persones puguin rebre informació de forma directa i donar la seva opinió.

Seria el canal d’informació del “Pla de millora de les urbanitzacions”. Això està inspirat en les oficines que es feien pels projectes de la Llei de Barris. En el context de la comarca del Garraf, tenint en compte els recursos que aquest punt d’informació implica, el format s’hauria de definir per les parts implicades per tal que sigui viable. Es podria fer un espai mòbil que tingui dies d’atenció situat a cada urbanització o es podria aprofitar els locals d’entitats o equipaments en cas que n’hi hagi a la urbanització. A més d’un horari fix a la setmana o al mes, es podrien fer reunions informatives i activitats participatives per donar i recollir informació.

Aquest punt d’informació hauria d’estar coordinat amb les oficines locals d’habitatge o els punts d’informació, fins i tot es podria utilitzar la seva infraestructura.

BP Sant Pere de Ribes_01

Títol actuació

0.3

Actuacions vinculades

Autogestió i cooperació amb l'administració

Objectiu específic

Aconseguir la coresponsabilitat veïnal

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

LO. TREBALLAR TRANSVERSALMENT

Descripció de l'actuació

Trobar eines específiques per incentivar una ciutadania activa i que es coresponsabilitzi de la situació en la que es troba.

És necessari fer més pedagogia i sensibilització per tal que la gent pugui entendre i sigui conscient del què està pagant actualment (IBI, altres) i les taxes necessàries pel manteniment dels serveis públics. A l'actualitat les persones veïnes tenen una percepció de que es paga més del que es rep en alguns casos i això dificulta la implicació pro-activa per la millora de la urbanització, ja que reclamen que ja paguen prou. Es poden trobar mesures que estimuli a la gent que vol cooperar, com per exemple promoure el treball col·lectiu per la millora de la urbanització entre persones veïnes, a través de subvencions que s'adjudiquin amb la condició d'haver arribat a acords previs sobre diversos temes relacionats amb la urbanització. Els tipus d'actuacions poden ser algunes de les que es plantegen a les fitxes d'actuació (a la línia estratègica 4) o també trobar altres eines o mesures adients a cada situació. Seria convenient, que el lideratge d'aquesta actuació sigui per part del grup de treball supramunicipal i utilitzar el punt d'informació com canal de comunicació.

Accions

A.13

Títol actuació

0.4

Coneixement de la gent que viu en aquests territoris

Actuacions vinculades

Objectiu específic

Elaborar un cens per cada urbanització de totes les persones i propietats

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

**L0. TREBALLAR
TRANSVERSALMENT**

Descripció de l'actuació

L'objectiu és tenir coneixement de totes les persones i propietats per facilitar la ubicació, les necessitats i la gestió.

Es pot desenvolupar creuant informació de padró, cadastre amb informació dels serveis a les persones i altres de tipus qualitativa (entitats i associacions, entre altres). Promoure aquest cens perquè la gent participi per pròpia voluntat en visites porta a porta o fent punts de recollida d'informació en equipaments i altres espais de referència. També es pot fer donant suport a les AAVV existents i estimular la creació de noves per recollir informació.

Accions

A.7

ATENCIÓ

Fer un cens pot ser difícil però es podria recollir informació d'una altra manera. Caldria disposar de més recursos humans per tal que l'administració pugui recollir informació. Hi ha dificultat de tenir censos clars, on hi ha persones o famílies amb més problemes de dependència, d'aïllament. Sembla que les famílies amb dificultats no volen que siguin conegudes pel veïnat, això dificulta la possibilitat d'actuar en molts casos.

UR. UNITAT RESIDENCIAL

Títol actuació

UR.2.1.1

Actuacions vinculades

UR.2.1.3

Limitació del creixement del sòl per habitatges unifamiliars i urbanitzacions monofuncionals i residencials

Objectiu específic

2.1. Densificar en el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu de l'actuació és evitar que es facin noves urbanitzacions i reduir les actuals àrees monofuncionals residencials.

Es pot desenvolupar, en zones urbanitzables no desenvolupades, a través de la desclassificació del terreny no ocupat per passar a sòl no urbanitzable. Els nous planejaments no han de permetre noves zones, però han de poder transformar la zonificació existent per reduir i compactar. Això s'ha d'estudiar cas a cas ja que dependrà de la situació de partida de la realitat i del planejament.

Accions

I.2 / I.4

ATENCIÓ

Caldrà tenir molt present la possibilitat d'indemnització (revisar PAUM o Pla d'Etapes del POUM). També caldrà valorar la consolidació de drets (convenis, inversions, cessions, etc...)

BP Canyelles_05

Títol actuació

UR.2.1.2

Promoció de tipologies residencials heterogènies

Actuacions vinculades

UR.2.1.4/UR.2.2.1/
UR.2.3.2

Objectiu específic

2.1. Densificar el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu de l'actuació és fomentar una oferta variada de tipus d'habitatge.

Es pot desenvolupar modificant la zonificació per fomentar l'aparició de tipologies diferents dels habitatges adossats, en filera o plurifamiliars, tant de promoció pública com privada. Flexibilitzant les normatives urbanístiques i enriquint les ordenances (materials, altures, formes) per donar suport a reformes, ampliacions, subdivisions en propietat horitzontal i agregacions parcel·làries. Assessorant tècnicament durant tot el procés de transformació des de l'obtenció de la llicència fins a la construcció. Proposant en parcel·les residencials de propietat diferents tipus d'habitatge: de protecció oficial, dotacionals, de lloguer, en cooperativa, etc. Traslladant drets de parcel·les buides a altres zones amb possibilitat de plurifamiliar. Modificant la qualificació urbanística i augmentant la densitat d'habitatge.

Accions

I.2 / I.3

Títol actuació

UR.2.1.3

Concentració de l'habitatge

Actuacions vinculades

E.1.3.1/UR.2.1.1/

UR.2.1.4

Objectiu específic

2.1. Densificar el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA F

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és augmentar la densitat en àrees específiques en funció de les seves potencialitats de centralitat o com a eix d'activitats.

Es pot desenvolupar identificant els punts més adequats per a créixer, ja sigui per la seva condició de centralitat, articulació entre teixits, topografia favorable o per ser llocs simbòlics. Augmentant l'edificabilitat permesa amb una progressiva expansió en altura o amb una major ocupació de les parcel·les fins a aconseguir mitjanes desitjables de 40 habitatges per hectàrea a tota la zona.

Accions

I.2 / I.3 / IH.1/IH.2/IH.10

Títol actuació

UR.2.1.4

Flexibilització de la normativa edificatòria per afavorir habitatge plurifamiliar

Actuacions vinculades

UR.2.1.2 /UR.2.1.3

Objectiu específic

2.1. Densificar el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és modificar la normativa per permetre més d'una llar per habitatge o parcel·la en zones específiques.

Es pot desenvolupar permetent dins d'una mateixa parcel·la més d'un habitatge modificant la normativa per tal de permetre la partició de la propietat. Augmentant el percentatge d'ocupació de parcel·la i la densitat d'habitatge per fer possible el creixement dels habitatges existents prioritzant aquelles zones on sigui viable donar serveis. També incorporant altres usos residencials com llar de persones grans, apartaments tutelats, apartaments per a joves. Mantenint el sostre edificable es podria permetre la densificació habitacional via planejament.

Accions

I.2 / I.3

Títol actuació

UR.2.2.1

Ampliació i/o adaptació de l'habitatge per a usos comercials i professionals

Actuacions vinculades

UR.2.1.2 / P.1.3.1

Objectiu específic

2.2. Permetre altres usos i activitats dintre del teixit residencial

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és possibilitar l'alteració i adaptació de l'habitatge per incloure altres activitats flexibilitzant la normativa.

Es pot desenvolupar amb la incorporació d'altres usos (petits tallers no contaminants, dotacions de serveis, hotel·ler, comerç, petits despatxos, etc...) i estudiant la possibilitat de bonificacions de l'IBI per coexistència d'usos d'habitatge amb una altra activitat econòmica. Incrementant l'ocupació i edificabilitat cap al carrer per a l'ús comercial i professional dels habitatges prioritzant els que estan situats en els itineraris de les xarxes quotidianes. Fomentant el lloguer dels espais de l'habitatge per aquests usos, prioritzant els vials principals de la urbanització i fent un estudi dels usos susceptibles de ser incorporats. Bonificant obres per obrir un negoci, tenint en compte tipologia.

Accions

I.2/I.3/I.5/I.9/IH.5/IH.7

ATENCIÓ

Per permetre l'ús d'habitatge turístic caldria estudiar la seva regularització de permisos i la seva càrrega impositiva.

Títol actuació

UR.2.3.1

Cessió temporal de solars o edificis buits per a equipaments o usos comunitaris

Actuacions vinculades

P.1.2.1 / E.1.3.1

Objectiu específic

2.3. Reactivar la vida urbana

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és utilitzar de forma temporal el sòl o edificis públics o privats en desús per a usos comunitaris i equipaments prioritzant els llocs de centralitat.

Es pot desenvolupar identificant els solars o edificis buits potencials per albergar usos comunitaris, serveis i equipaments. Els solars podrien arreglar-se en condicions per a que s'instal·lin equipaments de tipus mòbil i itinerants. Possibilitant la gestió i la dinamització de solars i edificis buits per organitzacions locals. Canvi d'ús per poder ubicar horts comunitaris. Cessió temporal d'ús d'acord a conveni o a contracta amb l'administració o entitat que se li confereix el dret d'ús o concessió administrativa per a que una entitat realitzi un equipament esportiu o de lleure. Per a la gestió, incorporant activitats d'entitats i col·lectius als espais d'equipaments públics, així com als equipaments privats, podent fer un ús des de l'administració pública. Fent bonificacions dels impostos, taxes o preus públics (ex: IBI, permisos, etc...). Fent convenis amb entitats o col·lectius "privats" (amb vocació pública) propietàries d'equipaments o infraestructura per poder-ne fer un ús des de l'administració pública.

Accions

I.2 / A.8 / IH.6 / IH.7 / IH.10

ATENCIÓ

Perills associats: Consolidació de drets que pot comportar indemnització en un futur, en cas de desclassificació o modificació d'aprofitament.

Títol actuació

UR.2.3.2

Promoció d'habitatge plurifamiliar en solars buits

Actuacions vinculades

UR.2.1.2/ UR.2.1.4

Objectiu específic

2.3. Reactivar la vida urbana

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
Fonts de finançament					
	F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern
Termini					
	T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és aprofitar els solars no edificats per a la construcció d'habitatges plurifamiliars amb tipologies de baixa altura, sempre que es trobin propers a les xarxes de proximitat quotidiana.

Es pot desenvolupar modificant la normativa per aquells solars especials que compleixin els requisits de centralitat, i així augmentar la densitat relativa de l'entorn mitjançant la construcció d'habitatge plurifamiliar, sempre que hi hagi expectatives reals de creixement. Possibilitant formes diverses d'accés a la tinença o usufructe del sòl. Obtenint la titularitat del sòl o la cessió del dret a edificar-hi, mitjançant adquisició o cessió del terreny per part de l'entitat social d'habitatge, cooperativa, o administració.

Accions

I.2 / I.3/ A6/IH.2/IH.10

Títol actuació

UR.2.4.1

Gestió del parc d'habitatges buits per part dels Ajuntaments

Actuacions vinculades

Objectiu específic

2.4. Permetre que la gent pugui viure en aquests territoris

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	2. PERSONES QUE HI VIUEN	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA
1.1 Adequació als grups de convivència 1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació 1.3 Subministraments 1.4 Costos de la tipologia 1.5 Situació de legalitat 1.6 Habitatges buits	2.1 Informació de la gent que hi viu 2.2 Aïllament 2.3 Dependència 2.4 Desnonament 2.5 Manca de recursos 2.6 Convivència i participació	3.1 Situació urbanística 3.2 Monofuncionalitat 3.3 Qualitat espai públic 3.4 Xarxa quotidiana 3.5 Mobilitat 3.6 Medi ambient i paisatge
F1. Municipal		
F2. Persones implicades		
F3. Extern		
T1. Curt termini		
T2. Mitjà termini		
T3. Llarg termini		

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Fonts de finançament

Termini

Descripció de l'actuació

L'objectiu és permetre que l'administració pugui tenir coneixement i gestionar els habitatges buits per generar principalment lloguer social i evitar l'ocupació.

Es pot desenvolupar facilitant els sistemes de mediació a través de l'Ajuntament per evitar els procediments legals que són més lents. Fent inspecció i elaboració de censos d'habitatges buits, involucrant a les associacions de veïns i veïnes per recollir informació (junes, etc.). Identificant edificacions obsoletes i terrenys aptes per a la promoció d'habitatge. Identificant en cada cas habitatges/terrenys amb les ubicacions idònies en els nexes de connexió, o amb capacitat de ser un subcentre de proximitat acollint habitatge i alguna altra activitat quotidiana. Gestionant una borsa d'habitatges juntament amb serveis socials. Incentivant la inscripció voluntària al registre d'habitatges buits de creació municipal mitjançant bonificació impositiva (principalment IBI). Acompanyant en la gestió per a la promoció d'habitatge de lloguer o lloguer social, mitjançant bonificacions en preus públics (permisos), serveis de l'Ajuntament, entre altres.

Accions

IH.3/IH.4/ IH.7/A.5/A.6/A.8/ A.13/ A.13

ATENCIÓ

La definició d'habitatge buit està continguda a l'article 3 d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En quant al recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles, s'ha d'esperar desplegament reglamentari, per l'Estat, de l'article 72.4 del text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març.

Títol actuació

UR.2.4.2

Ampliació de l'oferta d'habitatge assequible i eradicació de l'infrahabitatge

Actuacions vinculades

UR.2.1.2/UR.2.4.1/
UR.2.4.3/ UR.5.2.4

Objectiu específic

2.4. Permetre que la gent pugui viure en aquests territoris

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
Termini		
T1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és resoldre la manca d'habitatge, millorar les condicions d'habitabilitat de l'infrahabitatge i evitar la pobresa energètica. Prioritzant els grups que més ho necessitin com famílies monomarentals o monoparentals, famílies en risc d'exclusió, persones grans, joves, dones que han viscut violència masclista, etc., als llocs de centralitat.

Es pot desenvolupar reservant sòl per a la construcció d'habitatges dotacionals, relacionats amb equipaments i propers als eixos de connexió. També es pot aprofitar el parc d'habitatge existent que actualment està en desús (buit per falta d'utilització o per embargament) que estiguin ben ubicats. Fomentant la rehabilitació i conservació d'infrahabitatge. Creant habitatges per a dones que han viscut violència masclista, de l'entorn proper i que vulguin quedar-se en aquesta zona per tal de mantenir les xarxes socials, facilitant l'accés a serveis d'atenció i suport. Habitatges per a joves, que els permetin independitzar-se en la mateixa urbanització. Habitatges per a persones grans amb serveis compartits per fomentar la seva autonomia i facilitar la conservació de les seves xarxes socials dins de la urbanització. Habitatges amb serveis compartits que permetin compartir cura i criança en el cas de famílies a càrrec d'una única persona adulta. Habitatge de lloguer social a les famílies que han sigut desnonades o altres amb necessitats particulars.

Accions

IH.5/IH.9/I.2/A6/A7/A9/A.13

BP CANYELLES_02

BP BARCELONA_03

Títol actuació

UR.2.4.3

Promoció d'altres formes d'habitatge

Actuacions vinculades

UR.2.1.2

Objectiu específic

2.4. Permetre que la gent pugui viure en aquests territoris

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és facilitar sistemes col·lectius i alternatius d'accés i tinença de l'habitatge.

Es pot desenvolupar promovent i donant-li suport, per part dels Ajuntaments per tal d'aconseguir la concreció de propostes de construcció i gestió cooperativa de l'habitatge. En cas que hi hagi iniciatives ciutadanes interessades, habilitant sòl públic en règim de cessió d'ús temporal per a la promoció d'habitatge cooperatiu i co-habitatge. Promovent aquest model d'habitatge en sòl privat (ubicats en llocs de centralitats). Incentivant a través de bonificacions fiscals o subvencions especials la construcció d'habitatge en algun d'aquests dos tipus de tinença. Fomentant activitats i tallers d'informació sobre l'habitatge cooperatiu. Adquirint sòl públic per part dels Ajuntaments amb permutes a les zones millor ubicades respecte als serveis. A més, donar a conèixer i donar suport al co-habitatge o la masoveria.

Accions

IH.6/IH.8/ IH.10/I.2/A.6/ A.8

BP BARCELONA_01

BP BARCELONA_02

Títol actuació

UR.3.3.1

Millora de la visibilitat entre públic i privat

Actuacions vinculades

UR.4.1.1/ UR.4.1.2

Objectiu específic

3.3. Millorar la percepció de seguretat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L3. GARANTIR LA VIDA AMB
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és promoure un disseny de l'habitatge sense fronts continus opacs i sense activitat al carrer, evitar el garatge com a element de façana i incentivar que algunes estances de la casa es bolquin cap al carrer per donar-li vida i «ulls».

Es pot desenvolupar regulant, a través dels estatuts de la comunitat de propietaris o de la normativa municipal, l'altura de les tanques de les parcel·les, els materials a utilitzar, inclús el tipus de vegetació, el tractament i la mesura de les reculades, la posició, mesura i tipologia dels buits de façana quan es diversifica l'ús de plantes baixes, etc. Generant una normativa de disseny que impedeixi les façanes contínues d'entrades de garatge. És especialment aplicable als carrers que són part de les xarxes de proximitat. També es podria fer amb incentius, implicant a les persones propietàries que facin complir aquestes millores.

Accions

IH.5/A5

Títol actuació

UR.4.1.1

Actuacions vinculades

UR.3.3.1 /UR.4.1.2

Disseny i qualitat del paisatge urbà

Objectiu específic

4.1. Millorar la qualitat del paisatge

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és redactar una normativa vinculada al paisatge urbà del conjunt edificat per millorar la qualitat dels espais i la imatge interna i externa de la urbanització. A més de la normativa també es podrien dinamitzar actuacions amb les persones veïnes.

Es pot desenvolupar regulant a través de la normativa i les ordenances municipals l'altura de les tanques de les parcel·les; estipulant els materials a emprar; buscant un llenguatge homogeni en determinades ocasions. Dita regulació ha d'implicar també al llenguatge arquitectònic dels edificis, les seves altures, materials de coberta i façanes, incidint sobre la carta de colors. Altres actuacions no normatives podrien ser la convocatòria de concursos pel disseny del millor jardí o carrer, etc.

Accions

IH.5/A5

Títol actuació

UR.4.1.2

Tractament del front de parcel·la i voreres

Actuacions vinculades

UR.3.3.1 /UR.4.1.1

Objectiu específic

4.1. Millorar la qualitat del paisatge

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és tractar el límit entre la propietat privada i la pública com element fonamental en la definició de la qualitat de l'espai urbà i en la seva incidència en la capacitat de dinamització de les activitats comunitàries i l'intercanvi social.

Es pot desenvolupar establint programes de sensibilització sobre la necessitat de reinterpretar el front de parcel·la en contacte amb el carrer per tal d'enriquir l'intercanvi i l'activitat urbana. Proporcionant ajudes condicionades a la millora comuna, establint-se criteris clars de disseny d'aquest front: augmentant la permeabilitat de les tanques, incorporant diferents recursos vegetals i implementant nous límits parcel·laris més ambigus o "flexibles" on l'intercanvi entre activitat privada i pública pugui tenir lloc de manera espontània.

Accions

IH.5/A5

Títol actuació

UR.4.1.3

Rehabilitació de façanes

Actuacions vinculades

UR.4.1.1/UR.5.2.3

Objectiu específic

4.1. Millorar la qualitat del paisatge

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA					

Descripció de l'actuació

L'objectiu és rehabilitar les façanes dels habitatges per millorar tant l'eficiència energètica de les cases com el confort dels seus habitants i l'aspecte dels barris.

Es pot desenvolupar fent un programa d'ajudes i/o de sensibilització que ha d'anar relacionat amb la millora d'elements d'impacte comú (color, textura, composició, elements, apertures, etc.), com la reducció o l'eliminació de tanques per aconseguir carrers més segurs i agradables i millorar l'aïllament i el confort ambiental per contribuir a l'estalvi energètic.

Accions

IH.5/A5

Títol actuació

UR.5.1.1

Recuperació de terrenys sense edificar per transformar en espai natural

Actuacions vinculades

UR.2.1.1 / E.2.1.1

Objectiu específic

5.1. Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és recuperar terreny no desenvolupat i reduir la urbanització.

Es pot desenvolupar mitjançant la desclassificació del terreny no ocupat per passar a sòl no urbanitzable en zones urbanitzables no desenvolupades i més perifèriques. Treballant amb les cessions obligatòries per reduir àmbit d'actuació. També fent canvis per altres terrenys en zones centrals amb la condició que es construeixi.

Accions

I.2/I.4

BP CANYELLES_05

Títol actuació

UR.5.1.2

Promoció de la jardineria responsable i horticultura

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.1. Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MI

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és fomentar l'ús productiu dels jardins particulars i l'autoconsum.

Es pot desenvolupar fomentant el cultiu d'espècies autòctones de fàcil cura, baix dèficit de regadiu i alta resistència (que evitin tractaments contaminants) amb tallers i campanyes de conscienciació. Evitant plantacions amb un alt consum d'aigua o que s'utilitzin fertilitzants i pesticides contaminants, com pot ser la gespa en zones seques, per tal que l'ús i gaudi de plantes i horts als habitatges de les urbanitzacions sigui respectuós amb l'entorn. Organitzant concursos o exposicions de jardineria. Prohibint normativament algunes espècies. Fomentant mitjançant divulgació i tallers d'agricultura ecològica, l'aprofitament hortícola de l'espai privat. Realitzant un catàleg amb recomanacions.

Accions

A.5/A.7

Títol actuació

UR.5.2.1

Autogestió de recursos propis per tractaments d'aigües, restes orgàniques i vegetals

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI ME

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és trobar alternatives a la gestió d'aquests serveis que no siguin centralitzats o en xarxa contínua i que s'adeqüin millor a les possibilitats del territori.

Es pot desenvolupar utilitzant altres sistemes de recollida d'aigües que no sigui clavegueram convencionals com sistemes autònoms de sanejament. Recol·lectant aigües pluvials per a consum particular per resoldre gran part del consum d'aigua de l'habitatge. Alhora, com que no es disposa d'una xarxa de sanejament separada en molts dels habitatges, l'aigua de pluja realitza un ús ineficient de les depuradores i no s'aprofita. Fomentant mitjançant subvencions o premis la instal·lació de dipòsits d'aigües pluvials per a l'ús domèstic en habitatges existents. Creant normatives específiques amb obligatorietat de l'aprofitament de l'aigua de la pluja per noves construccions. Creant dipòsits municipals d'aigua pluvial per al seu ús en rec i neteja. Fent una prova pilot de piscina natural municipal amb sistema de filtre natural i aigua de pluja tractada. Promovent la reutilització a través del compost individual de restes orgàniques i vegetals per enriquir la terra dels horts.

Accions

I.7/IH.6/IH.7/A.5/A.7/ A.14

BP ST.PERE DE RIBES_03

Títol actuació

UR.5.2.2

Capacitat d'autogestió dels subministraments amb sistemes individuals i col·lectius

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI ME

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és millorar la normativa de les energies renovables per a les urbanitzacions per facilitar/possibilitar la implementació d'aquestes mesures i contribuir a evitar la pobresa energètica.

Es pot desenvolupar, impulsant accions per facilitar la instal·lació d'energies renovables en el marc actual, per tal de no haver d'esperar previsibles i futures modificacions de la normativa d'autoconsum que tornin a fomentar la instal·lació d'energies renovables amb accions específiques per part de les administracions competents (Estat i Generalitat). Poden ser accions tímides, però en paral·lel, permetrà estar atents als canvis regulatoris futurs, i adaptar-se als mateixos per tal de fer realitat la major presència d'energies renovables i d'instal·lacions d'autoconsum.

Accions

IH.5/ IH.6/A.10

Títol actuació

UR.5.2.3

Millores en la construcció dels habitatges existents i noves edificacions que redueixin els consums de recursos

Actuacions vinculades

UR.4.1.3

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és millorar el confort ambiental i reduir la demanda energètica.

Es pot desenvolupar dissenyant amb criteris arquitectònics sostenibles d'eficiència energètica permetent normativament augmentar els volums edificats per a la creació d'espais intermedis o de filtre entre l'exterior i l'interior de l'habitatge sense que es comptabilitzi l'edificabilitat. Dinamitzant concursos per promoure actuacions amb noves formes de construir amb aquests criteris. Fent propostes de revisió de les condicions d'habitabilitat per tal de no impedir les reformes possibles.

Accions

IH.5/A.7/A.10

P. PERSONES QUE HI VIUEN

Títol actuació

P.1.2.1

Actuacions vinculades

E.1.3.E2 /UR.2.3.1
/P.3.4.1

Fent xarxes amb l'ús de les TICs

Objectiu específic

1.2. Millorar la xarxa quotidiana

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L1. ENFORTIR LES XARXES (un model)

Descripció de l'actuació

L'objectiu és facilitar l'accés a la xarxa quotidiana de serveis de proximitat aprofitant les noves tecnologies.

Es pot desenvolupar, realitzant formació per millorar el coneixement de les TIC, adequada i adaptada a les persones segons la seva condició. Desenvolupant eines per facilitar l'accés de les persones als serveis: transport col·lectiu a demanda mitjançant internet, consulta de freqüències de pas del transport públic en temps real, gestions administratives, comunicació amb xarxes de suport, accés a serveis de compra, etc. Proporcionant Wi-Fi municipal d'accés lliure per a totes les persones. Creant grups de whatsapp per grups de població i per comunicació amb l'administració. Trobar alternatives a les xarxes via cablejat o per telefonia mòbil per xarxes lliures i amb més capacitat (p.e "Guifinet") per estendre les xarxes de Wifi.

Accions

A.7

Títol actuació

P.1.3.1

Reconeixement i impuls d'activitats productives existents

Actuacions vinculades

UR.2.2.1 / E.4.1.2

Objectiu específic

1.3. Apropar els usos quotidians

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L1. ENFORTIR LES XARXES (un mod

L1. ENFORTIR LES XARXES (un model) DE PROXIMITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és Identificar les activitats econòmiques desenvolupades per les persones que viuen a la urbanització i facilitar la generació d'ingressos i recursos a les famílies.

Es pot desenvolupar creant una base de dades de les activitats productives de la zona, difonent-la entre la població ja sigui a través del web, de xarxes socials, taulers d'anuncis, publicacions locals , etc. Recolzant a la xarxa de petits comerços i serveis personals i professionals existents. També, activitats rurals amb el lloguer de minifundis, pagant a la propietat amb el producte agrícola mitjançant un acord entre les parts. Per altres activitats, disposar d'espais per tallers, noves economies, etc. Implicar i donar suport d'associacions de veïns i veïnes, associacions de persones comerciants i empresàries.

Accions

I.2/ I.9/ A.9/A.13

ATENCIÓ

Agilitzar burocràcia per facilitar gestions i temps d'actuació

Títol actuació

P.3.4.1**Foment de les xarxes de suport a les persones i ajuda mútua**

Actuacions vinculades

P.4.2.1 / P.4.2.2

Objectiu específic

3.4. Atendre a les dependències

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L3. GARANTIR LA VIDA AMB

L3. GARANTIR LA VIDA AMB AUTONOMIA

Descripció de l'actuació

L'objectiu és promoure les cures entre persones veïnes d'una mateixa urbanització, sector o municipi, principalment d'aquelles que viuen soles o són dependents, i a les seves respectives cuidadores, per ampliar la seva autonomia, donant suport des de l'Administració o bé permetent l'autogestió.

Es pot desenvolupar identificant els graus de dependència de les persones de la urbanització i els serveis de suport existents per poder actuar segons les necessitats. Descentralitzant alguns serveis. Creant programes que permetin la cura compartida de les persones dependents i donin suport a la tasca de les persones cuidadores. Facilitant espais per la criança compartida, centres de dia per a persones dependents i altres espais de suport mutu. Generant canals de comunicació formals, a través de la teleassistència o via Internet, i informals, a través de les relacions de veïnatge o de la xarxa de serveis. Fomentant la cura intergeneracional entre joves i gent gran, entre gent gran i criatures, etc. Es pot plantejar la realització d'una convocatòria pública d'idees per donar suport a iniciatives diverses sorgides de la comunitat. El suport pot ser facilitar l'ocupació de locals públics o demanar que se n'ofereixin de privats. La idea és estimular que la gent faci propostes i ajudar. Treballar amb els serveis de CatSalut i serveis socials i campanya divulgació d'ajuts socials per a la identificació de persones amb necessitats. Implicant a persones veïnes i als comerços de la zona quan no veuen fa temps a alguna persona o quan han detectat un problema per poder demanar ajuda, si cal, als serveis corresponents.

Accions

A.2/A.7/A.9**BP BARCELONA_04**

Títol actuació

P.4.2.1

Suport a les entitats que treballen al territori

Actuacions vinculades

Objectiu específic

4.2.Fomentar hàbits de participació i organització comunitària

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
1.4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA					

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINENÇA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és promoure associacions cíviques, culturals, esportives, lúdiques, entitats de veïnes i veïns, AMPAs d'escoles, comerciants, així com altres vinculades al territori que poden ser agents claus en el moment de fer participar a la resta de gent i implicar-les en els projectes que es vulguin desenvolupar.

Es pot desenvolupar permetent l'ús d'espais per a l'organització de trobades i activitats, ajuda per a la difusió, suport per demanar ajuts o subvencions per a la realització d'activitats relacionades amb la dinamització i participació comunitària.

Accions

I.9/A.2/A.7

Títol actuació

P.4.2.2

Promoció d'activitats per promoure la cohesió social i la convivència

Actuacions vinculades

P.3.4.1

Objectiu específic

4.2.Fomentar hàbits de participació i organització comunitària

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTENÈNCIA					

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és facilitar la comunicació i la informació de les activitats existents realitzades al municipi o comarca per promoure l'ús comunitari i la convivència del veïnat aprofitant les noves tecnologies per apropar el territori i a la seva gent tant per fomentar les relacions com per facilitar gestions.

Es pot desenvolupar fent una recollida d'iniciatives ciutadanes per activitats proposades i organitzades per la pròpia comunitat, utilitzant un Wi-Fi públic per comunicar a tothom, Facebook veïnal, butlletí digital, ràdio local, creació de grups de whatsapp per grups de població, per comunicació amb l'administració. Reduint els conflictes de convivència que es donen degut als abocadors, sorolls, gossos, activitats "il·legals", entre altres mitjançant campanyes de sensibilització i formatives sobre els diferents temes que provoquen problemes de convivència donant solucions per resoldre'ls i per afavorir la cohesió social.

Accions

A.2/A.7/A.13

Títol actuació

P.4.2.3

Processos participatius inclusius de millora de la urbanització

Actuacions vinculades

Objectiu específic

4.2.Fomentar hàbits de participació i organització comunitària

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA					

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINENÇA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és conèixer l'experiència que tenen de la realitat de les urbanitzacions les persones que viuen, ja que són una importantíssima font d'informació a l'hora d'intervenir per a millorar la qualitat de vida en aquests entorns.

Es pot desenvolupar, incorporant diferents processos participatius de diagnòstic, de priorització i de propostes, que han de tenir en compte tant les temàtiques de discussió com els horaris, llocs de reunió i activitats a desenvolupar per a què siguin els òptims pels diferents perfils de la societat. A més, atenent especialment als grups tradicionalment més oblidats: nens i nenes, gent gran o dones. També, proposant transformacions lúdiques temporals per provar canvis futurs. Tant la societat civil com l'Administració són coresponsables d'organitzar aquestes dinàmiques.

Accions

A.2/A.3/A.9

Títol actuació

P.5.1.1

Programes comunitaris per a la preservació forestal

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.1. Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és generar consciència i coresponsabilitat amb l'entorn natural i aprofitar els recursos humans del lloc per tenir cura del territori a més de donar llocs de treball de proximitat.

Es pot desenvolupar oferint cursos de formació i capacitat a persones que estiguin a l'atur que puguin fer aquests tipus de treballs al municipi. Vinculant activitats educatives i cíviques pel co-manteniment, amb tallers i activitats per la neteja dels espais naturals, la senyalització dels camins, la reintroducció de flora i fauna autòctones. Fomentant la recuperació de la producció als boscos que mitigui els riscos d'incendi, introduint la cria d'animals basada en l'alimentació amb la pastura natural o la tala de boscos programada per la seva utilització com a font d'energia.

Accions

A.1

Títol actuació

P.5.2.1

Actuacions vinculades

Sensibilització sobre com viure en un entorn natural comporta un model diferent de gestió dels serveis i costos

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és conscienciar a la població d'aquests territoris sobre les avantatges i desavantatges de viure en entorns dispersos i els costos que això comporta per a l'administració en relació als que comporta en un teixit compacte.

Es pot desenvolupar donant informació del que es paga i del que no (IBI, taxes de serveis, etc.), informació quantitativa de carrers que es mantenen, costos de la mobilitat, de la recollida d'escombraries, del manteniment general, de la gestió de riscos ambientals, etc.

Accions

A.7/A.9

E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA

Títol actuació

E.1.1.1

Consolidació d'eixos de connexió quotidians

Actuacions vinculades

E.1.3.1

Objectiu específic

1.1. Connectar la urbanització amb el seu entorn

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L1. ENFORTIR UN MODEL DE PROXIMITAT
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és crear dins de l'urbanització eixos vertebradors que connectin la xarxa quotidiana amb la ubicació d'equipaments que poden ser utilitzats quotidianament i establir camins, carrers i carreteres que connectin les urbanitzacions amb l'entorn.

Es pot desenvolupar dotant a les vies principals de connexió d'equipaments compartits entre diferents nuclis, per exemple, un centre educatiu o de salut, una zona de comerços de proximitat, un centre de reciclatge de residus, etc. Permetent l'accessibilitat de vianants des dels diferents nuclis fins als equipaments, i adequant el seu entorn a les necessitats de les persones usuàries. En els centres educatius, tenint en compte la possibilitat que els nens i nenes arribin caminant, fer camins segurs per anar a l'escola i generant un espai d'espera i relació a l'entrada. Als centres de salut, facilitant l'accés als mateixos amb transport públic i generant espais d'espera confortables, donades les característiques de les persones usuàries.

Accions

I.2/I.3/I.6

BP CANYELLES_03

BP CABRILS_01

Títol actuació

E.1.2.1

Adequació dels estàndards dels serveis urbanístics a realitats existents: enllumenat públic, calçada única, temps, etc.

Actuacions vinculades

P.5.2.1

Objectiu específic

1.2. Millorar la xarxa quotidiana

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L1. ENFORTIR LES XARXES (un mo

L1. ENFORTIR LES XARXES (un model) DE PROXIMITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és reduir els requeriments mínims per adaptar-se a les necessitats reals i així, reduir les despeses per tal que siguin possibles i assumibles pel context físic i social.

Es pot desenvolupar possibilitant l'aplicació de l'article 7.6 de la Llei 3/20019 de 10 de març a les urbanitzacions que compleixen els requisits establerts a l'article 3 de l'esmentada llei, és a dir, destinar l'aprofitament mitjà al servei de la urbanització. Formulant propostes per les urbanitzacions amb possibilitats reals de generar nous usos que donin suport a la vida quotidiana. Redactant el projecte d'urbanització partint de la situació actual.

Accions

I.7/ I.6

ATENCIÓ

Cal resoldre les diferències d'ingressos que tenen les famílies en algunes urbanitzacions per poder fer front als pagaments d'aquest serveis.

BP CANYELLES_06

Títol actuació

Creació de petites centralitats als diferents nuclis

E.1.3.1

Actuacions vinculades

E.1.1.1 /E.2.1.1/

E.12.1.2 /P.1.3.1/

UR.2.1.3

Objectiu específic

1.3. Apropar els usos quotidians

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L1. ENFORTIR LES XARXES (un m

L1. ENFORTIR LES XARXES (un model) DE PROXIMITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és prioritzar centralitats amb activitats quotidianes en un radi pròxim als habitatges en llocs estratègics en relació a la resta de l'entorn.

Es pot desenvolupar, generant àrees que concentrin equipaments, comerços i espais públics; aprofitant centralitats existents per reduir el temps emprat en accedir a cadascun d'aquests llocs; fomentant la coincidència i socialització de les persones. Augmentant l'ús comercial de les plantes baixes als carrers de connexió. Concentrant equipaments, serveis i diversificant usos en un pol d'atracció que ja existeixi. Densificant aquestes àrees de concentració per garantir el seu funcionament. Facilitant la modificació de la clau urbanística exclusiva residencial per una que permeti la barreja d'usos compatibles amb el residencial i augmentant la densitat. En relació a crear espais de trobada, plantejar iniciatives de transformar i re-adequar espais sense construir de nou. A més, generant activitats com una solució a l'aïllament del veïnatge. Connectant aquestes àrees amb els eixos quotidians.

Accions

I.2/I.3/I.9

BP OLIVELLA_01

Títol actuació

E.1.3.2

Xarxa d'equipaments i serveis pròxims

Actuacions vinculades

P.1.2.1/ UR.2.3.1

Objectiu específic

1.3. Apropar els usos quotidians

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L1. ENFORTIR LES XARXES (un mod

L1. ENFORTIR LES XARXES (un model) DE PROXIMITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és dotar d'equipaments i serveis que apropin els usos quotidians a l'habitatge i que permetin una major oferta en proximitat.

Es pot desenvolupar descentralitzant alguns equipaments, dotant dels equipaments d'ús quotidians com les escoles i instituts, així com ubicant equipaments mòbils per resoldre les mancances de la urbanització, el que disminueix desplaçaments i optimitza els recursos públics. S'inclouen aquí biblio-busos, ludoteques, assistència a persones dependents, mercat ambulant, finestreta única de gestions administratives o altres serveis demandats per la població com descentralitzar algun servei de manera ocasional com l'ambulatori. Facilitant la distribució i venda a domicili de productes bàsics: pa, peix, ous, premsa, etc. Adequant els entorns on es situen els equipaments mòbils per garantir la seva identificació, accessibilitat i ús.

Accions

I.9/A.4/A.13

BP OLIVELLA_04

Títol actuació

E.1.3.3

Espais compartits entre diferents equipaments

Actuacions vinculades

Objectiu específic

1.3. Apropar els usos quotidians

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L1. ENFORTIR LES XARXES (un model)
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és generar espais d'ús compartit entre equipaments i serveis ja que afavoreixen l'ús eficient dels recursos espacials i humans, així com la interacció entre diferents persones.

Es pot desenvolupar fent coincidir diversos equipaments: la ludoteca amb el centre de gent gran, el mercat amb la biblioteca, etc. Sumant usos als equipaments: biblioteca amb espai d'exposició, patis d'escoles oberts fora de l'horari lectiu com zona de jocs, sales polivalents de l'escola que permetin acollir altres activitats, etc. Compartint espais i serveis: obertura dels lavabos dels equipaments a l'espai públic, espai exterior d'espera mixte, recepció conjunta pels diferents equipaments, etc.

Accions

I.9/A.13

Títol actuació

E.2.1.1

Mecanismes per a la regulació de les urbanitzacions que siguin possibles i solucions per a les que no ho siguin

Actuacions vinculades

E.1.2.1 / E.1.3.1

Objectiu específic

2.1. Densificar en el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge

Fonts de finançament

F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern
---------------	-------------------------	------------

Termini

1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini
-----------------	-------------------	-------------------

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és trobar solucions per a la millora de les urbanitzacions que siguin possibles.

Es pot desenvolupar revisant planejament en els sectors amb un baix nivell de consolidació, i/o de les zones en pendent superior al 20%. Estudiar la possibilitat efectiva de regularitzar o desclassificar. També l'oportunitat de densificar o incrementar l'aprofitament (habitatge i activitats) en sectors estratègics. Això dependrà de l'estructura física de la parcel·lació, proximitat i connectivitat als serveis públics i de la densitat i el nivell de consolidació. Una nova promoció pot incorporar un nucli de centralitat i donar finançament per millorar la vialitat. Protegir els terrenys sense consolidar recuperables com a sòl no urbanitzable i consolidar i integrar millor el creixement existent. Ajustant l'execució per fases d'obra vinculades a les possibilitats econòmiques de les persones residents. Intentant reduir l'àmbit o carrers a urbanitzar i adequant els estàndards urbanístics per reducció de costos. Establint un protocol d'actuació concret, i si cal, de normativa concreta que defineixi el que es pot fer i el que no.

Accions

I.1 /I.2/I.3/I.7/I.6/A.14

ATENCIÓ

Cal resoldre les dificultats de gestió i materialització dels Projectes d'Urbanització. Cal una identificació individualitzada potser una Inspecció tècnica. Veure com aconseguir la implicació veïnal. Cal una certa massa crítica per actuar.

BP CANYELLES_05

Títol actuació

E.2.1.2

Mecanismes per a la cessió pública d'espai privat

Actuacions vinculades

E.1.3.1

Objectiu específic

2.1. Densificar en el teixit de baixa densitat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L2. AFAVORIR LA BARREJA FÍSICA I SOCIAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és incentivar les cessions de l'espai privat per l'ús col·lectiu.

Es pot desenvolupar identificant les àrees que necessiten espai públic bé perquè falten zones de relació, bé per millorar la secció d'un carrer ampliant el pas per vianants o com a estratègia de densificació, mitjançant un bescanvi d'edificabilitat per cessió d'espai per espai públic o amb bonificacions. Augmentant l'edificabilitat de les parcel·les si es cedeix espai privat per a l'ús públic. Creant un programa d'incentius fiscals per aquestes accions.

Accions

I.2/A8/A9

BP CANYELLES_02

Títol actuació

E.3.1.1

Adaptació de circuits on es prioritza la mobilitat amb bicicleta i a peu

Actuacions vinculades

E.1.1.1 / E.1.3.1

Objectiu específic

3.1. Prioritzar la mobilitat a peu

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	2. PERSONES QUE HI VIUEN	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	L3. GARANTIR LA VIDA AMB AUTONOMIA
1.1 Adequació als grups de convivència 1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació 1.3 Subministraments 1.4 Costos de la tipologia 1.5 Situació de legalitat 1.6 Habitatges buits	2.1 Informació de la gent que hi viu 2.2 Aïllament 2.3 Dependència 2.4 Desnonament 2.5 Manca de recursos 2.6 Convivència i participació	3.1 Situació urbanística 3.2 Monofuncionalitat 3.3 Qualitat espai públic 3.4 Xarxa quotidiana 3.5 Mobilitat 3.6 Medi ambient i paisatge	
Fonts de finançament			
F1. Municipal	F2. Persones implicades	F3. Extern	
Termini			
1. Curt termini	T2. Mitjà termini	T3. Llarg termini	

Descripció de l'actuació

L'objectiu és Identificar recorreguts on es prioritzi la mobilitat a peu i en bicicleta en eixos principals de la xarxa quotidiana.

Es pot desenvolupar adequant a la normativa d'accessibilitat un recorregut prèviament identificat, amb poca pendent (menys del 20%), per desenvolupar-hi un projecte d'urbanització en els eixos que connecten la xarxa quotidiana de serveis públics amb prioritzaació d'aquests modes de transport. Donant més connectivitat per afavorir més la socialització. Trencant les barreres infraestructurals (ex: pas a nivell, autopista), urbanes (potenciar la diversitat d'usos) o suburbanes (espais intersticials). Creant passos de vianants que redueixin els trajectes. Fent itineraris mitjançant la continuïtat d'espais lliures per connectar diferents àrees.

Accions

I.6/ A.4

BP CANYELLES_03

Títol actuació

E.3.2.1

Sistemes de mobilitat compartida

Actuacions vinculades

E.3.2.2

Objectiu específic

3.2. Adequar el transport públic i altres medis

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L3. GARANTIR LA VIDA AMB ADEQUACIÓ
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és promoure iniciatives de mobilitat creatives i comunitàries, que complementin i incrementin les opcions existents i que donin suport a la conciliació de tasques quotidianes.

Es pot desenvolupar implementant una xarxa de taxis col·lectius; organitzant una base de dades digital pública amb els recorreguts i horaris quotidians de les persones interessades a facilitar l'opció de compartir vehicle (carsharing) o compartir desplaçaments (carpooling); estudiant recorreguts coincidents per a proposar taxis col·lectius amb múltiples parades. Creant xarxes voluntàries per transport a demanda, punts de trobada/anada i vinguda. Fent promoció dels serveis existents de vehicles compartits. Promovent l'organització de desplaçaments de nenes i nens acompanyades a peu per una o més persones adultes des de les urbanitzacions fins als centres d'estudi o altres activitats (en anglès es coneix com a walking bus, en italià com piedibus i en francès, pédibus). Fent ús de les noves tecnologies i de les xarxes socials per donar una major visibilitat i viabilitat de les propostes. Creant una base de dades digital compartida a la web del municipi on s'organitzin les opcions i les agendes, i es visualitzin les persones responsables.

Accions

A.4/A.7

Títol actuació

E.3.2.2

Adaptació dels horaris i recorreguts del transport públic a les necessitats de la vida quotidiana i a la diversitat del territori

Actuacions vinculades

E.3.2.1

Objectiu específic

3.2. Adequar el transport públic i altres medis

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L3. GARANTIR LA VIDA AMB
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és conèixer i adaptar les necessitats de la mobilitat quotidiana.

Es pot desenvolupar fent un estudi de la mobilitat quotidiana per identificar les necessitats de cada nucli i grup de persones i fer actuacions específiques a les necessitats fer les parades dels diferents tipus de transport públic en punts més propers als domicilis de les persones usuàries en les hores de poca llum o amb dificultats de mobilitat, microbús amb horaris concertats o recollides a demanda, taxi/bus amb tarifació pactada per a transport a nuclis dispersos (per a la tarifació pactada es poden utilitzar diversos incentius: propaganda o promoció, ús compartit del servei, incentius en serveis municipals, cofinançament, altres). Oferint un servei d'assistència a serveis sanitaris o socials personalitzat, que es pot compaginar o complementar amb l'oferta de taxi/bus amb tarifació pactada. A més, aprofitament del transport escolar (finançament nacional) per transport a instituts (sense finançament) o altres transports. Combinant tot això amb l'ús de les TICS.

Accions

A.4

BP Canyelles_07

Títol actuació

E.4.1.1

Reconeixement de singularitats paisatgístiques

Actuacions vinculades

UR.4.1.1

Objectiu específic

4.1. Millorar la qualitat del paisatge

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és donar valor als elements que defineixen el paisatge, ja siguin de caràcter urbà o natural, que formen part de la identitat i particularitat del territori.

Es pot desenvolupar rehabilitant i refuncionalitzant el patrimoni i millorant la seva accessibilitat com edificis històrics i patrimoni rural, barraques de pedra seca i els arbres monumentals, antics safareigs i recs. Reconvertint i reinterpretant espais naturals, amb recorreguts per la natura, així com readequant espais amb fonts i zones de descans. Recuperant elements visuals específics que puguin millorar sensiblement el sentit de pertinença.

Accions

A.12

Títol actuació

E.4.1.2

Suport a les activitats rurals preexistents

Actuacions vinculades

P.1.3.1/E.4.1.1

Objectiu específic

4.1. Millorar la qualitat del paisatge

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
1.4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA					

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINENÇA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és aportar singulars actius per aquests entorns respecte als teixits de la ciutat consolidada, donada la seva proximitat a les diferents activitats vinculades a l'agricultura i la ramaderia d'algunes urbanitzacions que poden ser claus per a dinamitzar l'economia del territori.

Es pot desenvolupar donant suport mitjançant incentius econòmics i normatives legals i urbanístiques a les activitats rurals existents o recuperades. Millorant tant les condicions de la producció com l'accessibilitat. Intervenint en la cura dels límits urbans. Enfortint el sentiment de pertinença al lloc amb activitats lúdiques i pedagògiques per a la població, especialment nens, nenes i joves.

Accions

IH.6/I.9/A.7/A.12 / A.13

Títol actuació

E.4.2.1

Gestió conjunta pública-comunitària d'equipaments i serveis

Actuacions vinculades

P.4.2.1

Objectiu específic

4.2.Fomentar hàbits de participació i organització comunitària

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	
4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINÈNCIA					

L4. ENFORTIR EL SENTIT DE PERTINENÇA I COMUNITAT

Descripció de l'actuació

L'objectiu és trobar la col·laboració entre l'Administració i les diferents entitats cíviques, associacions o cooperatives de consum, serveis i treball per activar i gestionar els espais i les seves activitats.

Es pot desenvolupar possibilitant l'aparició i pervivència en el temps d'equipaments o serveis col·lectius. Això implica intercanvi i diàleg entre les parts per a què les iniciatives sorgeixin de manera consensuada entre les entitats i l'Administració assegurant que siguin iniciatives que generin comunitat en l'entorn. Aquesta col·laboració inclou el disseny de l'espai, així com de la programació, dels usos i de la gestió mitjançant l'acord entre les entitats i l'Administració pública. Tenint en compte que es un veïnat molt heterogeni. Convindria generar comunitat en cada lloc.

Accions

A.2

Títol actuació

E.5.1.1

Infraestructures respectuoses amb els ecosistemes

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.1. Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística	L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MBIENTAL
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat	
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic	
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana	
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat	
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge	
	Fonts de finançament					
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern		
Termini						
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini		

Descripció de l'actuació

L'objectiu és evitar que les vies de connexió i altres infraestructures creïn discontinuïtats dins i entre ecosistemes.

Es pot desenvolupar creant passos de fauna i d'aigua, més amplis (per exemple, falsos túnels), més seguits que els exigits normativament (o preveure'ls en cas que no s'exigeixin), i amb continuïtat al territori més enllà de les pròpies vies. Projectant les noves infraestructures evitant fracturar o desconnectar els diferents ecosistemes.

Accions

I.2 / A.12

Títol actuació

E.5.1.2
Mitigació del risc d'incendis i inundacions

Actuacions vinculades

P.5.1.1

Objectiu específic

5.1. Preservar i promoure la biodiversitat autòctona

Problematika a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MIM

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és revertir l'artificialització del sòl i així evitar inundacions i recuperar aqüífers i napes d'aigua i reduir el risc d'incendi.

Es pot desenvolupar reforestant i plantant en espais públics per disminuir riscos, augmentant les àrees drenants amb espais que evitin l'erosió del terreny i disminueixin la velocitat de vessament de l'aigua. Aprofitant l'espai de la distància de seguretat entre boscos i urbanitzacions com a oportunitat per usos garantint el seu manteniment. Promovent les activitats econòmiques que mantinguin el sotabosc. Reforestant i plantant amb espècies autòctones. Organitzant activitats de neteja comunitària, manteniment del bosc amb neteja de parcel·les, neteja de franges. Potenciant les ADFs comarcals. Promocionant l'energia renovable biomassa per aprofitament com a recursos locals. Garantint l'accés de camions de bombers a totes les zones.

Accions

A.1/A.11

Títol actuació

E.5.2.1

Construcció responsable i més sostenible als espais i equipaments públics

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
	Fonts de finançament				
F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern	
Termini					
T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini	

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI M

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és fer que els equipaments siguin models a seguir en termes de construcció responsable: eficiència energètica, respecte a l'entorn, recuperació d'aigües, correcta orientació, etc.

Es pot desenvolupar, construint o rehabilitant els equipaments públics amb criteris de responsabilitat ecològica, i utilitzant-los de forma pedagògica mitjançant la instal·lació de senyalètica, amb panells que mostrin la producció energètica solar, visibilitzant les instal·lacions, difonent les qualitats de construcció i l'estalvi energètic.

Accions

I.2/ A.10

Títol actuació

E.5.2.2

Transició gradual entre l'urbà i el natural

Actuacions vinculades

Objectiu específic

5.2. Reduir l'impacte energètic i físic generat

Problemàtica a la que dona resposta

1. UNITAT RESIDENCIAL	1.1 Adequació als grups de convivència	2. PERSONES QUE HI VIUEN	2.1 Informació de la gent que hi viu	3. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	3.1 Situació urbanística
	1.2 Qualitat constructiva i estat de conservació		2.2 Aïllament		3.2 Monofuncionalitat
	1.3 Subministraments		2.3 Dependència		3.3 Qualitat espai públic
	1.4 Costos de la tipologia		2.4 Desnonament		3.4 Xarxa quotidiana
	1.5 Situació de legalitat		2.5 Manca de recursos		3.5 Mobilitat
	1.6 Habitatges buits		2.6 Convivència i participació		3.6 Medi ambient i paisatge
Fonts de finançament					
	F1. Municipal		F2. Persones implicades		F3. Extern
Termini					
	T1. Curt termini		T2. Mitjà termini		T3. Llarg termini

L5. PROMOURE L'EQUILIBRI MEDIAMBIENTAL

Descripció de l'actuació

L'objectiu és millorar la relació entre l'entorn construït i natural a través dels límits.

Es pot desenvolupar tractant la vorera adjacent a l'espai no construït de manera que no s'erosioni el terreny i sense que generi barreres visuals a través de la vegetació. La secció del carrer limítrof amb el construït no ha de ser igual a un carrer urbà, s'ha de treballar amb una transició gradual entre allò urbanitzat i allò natural. La secció ha de tenir drenatge natural del terreny per evitar inundacions. Construint carrers de vianants o parcs que connectin el verd urbà i el natural.

Accions

I.2

5. APLICACIÓ DE LES ACTUACIONS A LES URBANITZACIONS DE LA COMARCA DEL GARRAF

5. Aplicació de les actuacions a les urbanitzacions de la comarca del Garraf

Per poder realitzar l'aplicació de les actuacions proposades dins de l'estudi a tota la comarca del Garraf s'han agrupat les urbanitzacions en tres grups que exemplifiquen totes les problemàtiques que hi ha a la comarca: grup A, B i C. El que descriuen aquests tres grans grups d'urbanitzacions són tendències, això vol dir que cadascuna té caracteritzada unes problemàtiques més extremes.

Les característiques que té cadascun d'aquests grups segons les tres dimensions de l'habitatge (la Unitat Residencial, les Persones que hi viuen i l'Entorn i la vida quotidiana) es descriuen en el quadre següent. Aquestes característiques són les bàsiques per poder realitzar una classificació de les urbanitzacions de la comarca del Garraf amb la informació disponible.

Cal fer èmfasi en que aquests tres grups d'urbanitzacions són el resultat d'haver realitzat el treball anterior d'anàlisi del territori. L'objectiu d'aquesta classificació és facilitar l'aplicació de les actuacions proposades en aquest estudi i, en cap cas, fer una simplificació de la realitat existent al territori de la comarca del Garraf, que és molt complexa i diversa. Per exemple, en el cas de les persones que hi viuen, els grups indiquen els tipus de llars més vulnerables en aquests territoris per visibilitzar-les. Això no vol dir que al llarg de la comarca no es puguin donar situacions mixtes. Només que en una urbanització hi hagi una persona gran amb dependència, la problemàtica ja existeix en aquest territori.

Quadre de les característiques de les urbanitzacions de la comarca del Garraf:

Característiques de les urbanitzacions

grup A

UR. UNITAT RESIDENCIAL

Qualitat constructiva alta - Disposa de tots els serveis bàsics - Parcel·les grans (més 1000m2) – problemàtica d'ocupació social dels habitatges

P. PERSONES QUE HI VIUEN

famílies joves amb criatures - ingressos per llar mitjà alt - nivell formatiu mitjà alt

E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA

Sòl urbà - Sense dèficits urbanístics - gestió urbanística a través d'un equip especialitzat - Proximitat als serveis mitjana - Topografia plana i amb pendent - Riscos ambientals per incendis - Parcel·les buides - dispersió

grup B

UR. UNITAT RESIDENCIAL

Qualitat constructiva mitja - No disposa de tots els serveis bàsics - Parcel·les mitjanes (500-1000m2)

P. PERSONES QUE HI VIUEN

gent gran sola i depenent - ingressos per llar mitjà baix - nivell formatiu mitjà baix - immigració comunitària (20%)

E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA

Sòl urbanitzable - Amb dèficits urbanístics - gestió urbanística d'un ajuntament petit - Proximitat als serveis baixa - Topografia amb pendent - Riscos ambientals per incendis i aigües residuals - Parcel·les buides - dispersió

grup C

UR. UNITAT RESIDENCIAL

Qualitat constructiva baixa - No disposa de tots els serveis - parcel·les petites (fins a 500m2) -

P. PERSONES QUE HI VIUEN

tipus llar mixta - ingressos per llar baix - nivell formatiu baix

E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA

Sòl rústic - Amb dèficits urbanístics - gestió urbanística d'un ajuntament gran - Proximitat als serveis alta - Topografia plana - Riscos ambientals per inundació riera - Nº parcel·les buides baix - concentració

Juntament amb els ajuntaments de la comarca, s'han classificat les 71 urbanitzacions incloses a l'estudi dins de cadascun d'aquests tres grups. Per part dels ajuntaments, la primera gran característica que es va marcar per classificar les urbanitzacions va ser la classificació del sòl en urbà, urbanitzable i rústic. Tot i així, hi ha altres característiques de condicions de l'habitatge o de la mida de la parcel·la que també han estat claus per classificar-les. La característica més complicada de classificar ha estat les persones que hi viuen, perquè amb aquest estudi s'ha pogut comprovar que la població a les urbanitzacions és molt heterogènia.

La classificació de les 71 urbanitzacions en els tres grups és: 19 pertanyen al grup A, 22 al grup B i 30 al grup C. Les **X** són respostes realitzades pels ajuntaments que han col·laborat en aquesta classificació i les **O** és la classificació realitzada simplement pel tipus de sòl dels ajuntaments que no han col·laborat en aquesta classificació. Tot i que hi ha urbanitzacions que compleixen totes les característiques d'un sol grup, és cert que la realitat és més complexa i que una mateixa urbanització té característiques d'altres grups a la vegada, per això pertànyer a un grup vol dir que la urbanització té la majoria d'aquestes característiques, la seva tendència és cap a aquest grup.

En el següent quadre es pot veure la classificació de totes les urbanitzacions que entren dins l'estudi:

Classificació segons les característiques de la urbanització

		Grup al que pertany	grup A			grup B			grup C		
			UR. UNITAT RESIDENCIAL	P. PERSONES QUE HI VIUEN	E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	UR. UNITAT RESIDENCIAL	P. PERSONES QUE HI VIUEN	E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA	UR. UNITAT RESIDENCIAL	P. PERSONES QUE HI VIUEN	E. ENTORN I VIDA QUOTIDIANA
1	CANYELLES	CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES	A	X	X	X					
2		CAN ROCA/ LES AMÈRIQUES	A	X		X		X			
3		DALTMAR	B				X	X	X		
4		LA COGULLADA	A	X	X	X					
5		LA SELVA DE LES MERAVELLES	C		X		X				X
6		LES PALMERES	B		X		X		X		
7		MUNTANYA MAR	C						X	X	X
8		VORA-SITGES	B		X		X		X		
9	CUBELLES	EL CORRAL D'EN TORT	B						O		
10		LES ESTORERES	B						O		
11		MAS TRADER I	A			O					
12		MAS TRADER II	B						O		
13		RICREU	B						O		
14	OLIVELLA	CAN SURIÀ	B		X		X	X	X	X	X
15		LA PLANA NOVELLA	B		X		X		X		
16		LAS COLINAS	B		X		X	X	X		X
17		MAS MESTRE	B		X		X	X	X		
18		MAS MILÀ	B		X		X	X	X	X	X
19		ZONA RESIDENCIAL D'OLIVELLA	B								
20	SANT PERE DE RIBES	CAN GIRABALTS	B				X		X		
21		CAN LLOSES - CAN MARCER	B				X	X	X		
22		CAN PERE DE LA PLANA	A	X		X					
23		ELS CARDS	A	X		X					
24		ELS VINYALS	B				X		X		
25		MAS ALBA	A	X		X					
26		MAS PARÈS I LA TORRE DEL VEGUER	B				X		X		
27		MINIVILLES	B	X			X				
28		ROCAMAR	A	X		X	X				X
29		VALLPINEDA	A	X		X	X				
30	SITGES	CAN GIRONA	A			O					
31		GARRAF-2 (BOTIGUES DE SITGES)	A			O					
32		LLEVANTINA	A			O					
33		MONTGAVINA	A			O					
34		QUINT MAR	A			O					
35		RAT PENAT (BOTIGUES DE SITGES)	A			O					
36		SANTA BÀRBARA	A			O					
37		VALLPINEDA	A			O					
38	VILANOVA I LA GELTRÚ	BASSA DE CREIXELL	C								X
39		CAMÍ CORRAL DE CARRO	C								X
40		CAMÍ MAS PALAU	C								X
41		CARRERADA A LA TALAIA	C								X
42		CARRETERA LA PLANA	C								X
43		CASALOT D'EN CREIXELL	C								X
44		COLÒNIA SANT RAFAEL	A			X					
45		CORRAL DEL ROC I MAS RICARD	C								X
46		CORRAL D'EN MILÀ I EL PI TORRAT	C								X
47		CORRAL D'EN TORT	C								X
48		DAVANT DEL GRIFFI	C								X
49		EL FRAITG	C								X
50		EL MAS D'EN PUIG	C								X
51		EL MAS GROS	C								X
52		EL MAS TAPET	B						X		
53		EL MAS XICARRÓ	C								X
54		EL PAS DEL BOU	C								X
55		EL PI GROS	C								X
56		ELS COLADORS I MAS PALAU	C								X
57		ELS PINS ROCALLIS	C								X
58		ENTRE-TORRENTS I BASSETES D'EN CLARÀ	C								X
59		FONDO SUMELLA	B						X		
60		LA SORNA	C								X
61		MAS D'EN MATA	C								X
62		MAS JOLIU	C								X
63		MAS ROQUER	B						X		
64		MASIA D'EN CREIXELL	C								X
65		PAU DE L'HOSTAL	B						X		
66		PIULAR (CAMÍ DE MAS TORRAT)	C								X
67		PUJADA A LA MASIA D'EN PERRIS	C								X
68		SANTA MAGDALENA	C								X
69		TORRE D'EN NOFRE	C								X
70		TORRE DEL VALLÈS	C								X
71		TORRE DEL VEGUER	B						X		

Cada grup d'urbanitzacions té unes problemàtiques associades per les característiques que té cada tipus. Aquestes problemàtiques es poden donar en els tres casos, però en cada cas s'hi donen unes problemàtiques més extremes. Com que les actuacions responen a les problemàtiques, cadascun dels casos té unes actuacions que donen resposta a les problemàtiques que la caracteritzen. En resum, cada grup té unes actuacions prioritàries que ha de treballar per poder solucionar les seves problemàtiques.

Aquesta classificació és la metodologia que s'ha treballat per poder assumir dins de l'estudi totes les urbanitzacions de la comarca del Garraf. Aquesta agrupació de característiques, problemàtiques i actuacions ajuda a poder treballar amb casos concrets que exemplifiquen cadascun dels grups. I així, treballar la viabilitat de les actuacions proposades amb ajuntaments i territoris concrets.

Durant la tercera sessió tècnica de treball que es va realitzar amb els municipis de la comarca del Garraf es van treballar els tres grups d'urbanitzacions. Es van fer tres grups amb persones polítiques i tècniques dels diferents municipis per treballar transversalment amb les actuacions, entenent que hi ha urbanitzacions de diversos tipus a tots els municipis. Cada grup de persones va treballar amb un grup; el grup A, el grup B o el grup C, i amb les seves característiques, les seves problemàtiques i les seves actuacions. En aquesta sessió va quedar de manifest la dificultat per treballar totes les actuacions de cadascun dels grups en una sola sessió per la complexitat del tema. Totes les aportacions realitzades durant la tercera sessió de treball estan incloses en la descripció de les actuacions de l'apartat 4 d'aquest estudi.

En el següent quadre es poden veure totes les problemàtiques detectades a la comarca del Garraf i on les trobem a cada un dels grups d'urbanitzacions. A més a més, també s'indiquen les actuacions que donen resposta a cadascuna de les problemàtiques a l'interior de la casella amb el color. Hi ha problemàtiques que tenen més d'una actuació per poder donar-hi resposta.

La descripció de cadascuna de les problemàtiques es descriu a l'apartat 3 i la descripció de cadascuna de les actuacions es descriu a l'apartat 4.

Quadre de les problemàtiques agrupades per cada grup d'urbanitzacions amb les actuacions que donen resposta:

Problemàtiques identificades a la comarca del Garraf		problemàtiques segons grup		
		grup A	grup B	grup C
1. Problemàtiques vinculades a la Unitat Residencial	1.1 ADEQUACIÓ DE LA TIPOLOGIA ALS GRUPS DE CONVIVÈNCIA		UR.2.1.1 UR.2.1.2 UR.2.1.4 UR.2.3.2	
	1.2 QUALITAT CONSTRUCTIVA I ESTAT DE CONSERVACIÓ			UR.5.2.3 UR.5.2.1
	1.3 SUBMINISTRAMENTS			UR.5.2.1 UR.5.2.2
	1.4 COSTOS DE LA TIPOLOGIA	UR.2.4.1 UR.2.1.4 UR.2.3.1 UR.5.2.3		
	1.5 SITUACIÓ DE LEGALITAT		E.2.1.1	E.2.1.1
	1.6 HABITAGES BUITS	UR.2.4.1		
2. Problemàtiques vinculades a les persones que hi viuen	2.1 INFORMACIÓ DE LA GENT QUE VIU	L.04	L.04	L.04
	2.2 AÏLLAMENT		P.1.2.1 P.3.4.1 P.4.2.2	
	2.3 DEPENDÈNCIA		P.1.2.1 E.3.2.1 P.3.4.1	
	2.4 DESNONAMENT I OCUPACIÓ IL·LEGAL O SENSE TÍTOL DE L'HABITATGE	UR.2.4.1 UR.2.4.2 UR.2.4.3		
	2.5 MANCA DE RECURSOS			E.4.1.2 UR.5.2.1 P.1.3.1 P.5.1.1
	2.6 CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ	P.4.2.1 P.4.2.2 P.4.2.3 E.4.2.1	P.4.2.1 P.4.2.2 P.4.2.3 E.4.2.1	P.4.2.1 P.4.2.2 P.4.2.3 E.4.2.1
3. Problemàtiques vinculades a l'Entorn i la Vida Quotidiana	3.1 PROCÈS URBANITZADOR		E.1.2.1 E.2.1.1 P.4.2.3	E.1.2.1 E.2.1.1 P.4.2.3
	3.2 MONOFUNCIONALITAT	P.1.3.1 UR.2.1.1 E.2.1.1 E.2.1.2 UR.2.2.1 E.4.1.2	P.1.3.1 UR.2.1.1 E.2.1.1 E.2.1.2 UR.2.2.1 E.4.1.2	P.1.3.1 UR.2.1.1 E.2.1.1 E.2.1.2 UR.2.2.1 E.4.1.2
	3.3 QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC			UR.3.3.1 UR.4.1.1 UR.4.1.2 UR.4.1.3 P.4.2.3 P.5.1.1 E.5.1.1
	3.4 XARXA QUOTIDIANA		E.1.1.1 E.1.3.1 E.1.3.2 E.1.3.3 UR.2.1.3 UR.2.3.1 E.4.2.1	
	3.5 MOBILITAT	P.1.2.1 E.3.1.1 E.3.2.2 E.3.2.1 E.3.2.1 E.3.2.2 P.3.4.1 P.3.4.1		
	3.6 MEDI AMBIENT I PAISATGE	E.4.1.1 UR.4.1.1 P.4.2.2 UR.5.1.1 UR.5.1.2 P.5.1.1 E.5.1.1 P.5.1.1 E.5.1.2 E.5.2.1 E.5.2.2	E.4.1.1 UR.4.1.1 P.4.2.2 UR.5.1.1 UR.5.1.2 P.5.1.1 E.5.1.1 E.5.1.2 E.5.2.1 E.5.2.2	

5.1 Treball amb una urbanització de cada grup

Una vegada s'han classificat les urbanitzacions de la comarca, s'ha escollit una urbanització per cada grup per poder aplicar les actuacions associades a cada grup. L'objectiu del treball que s'ha realitzat és poder veure la viabilitat i els impediments per aplicar les actuacions proposades en un context municipal concret.

Les urbanitzacions seleccionades de cada grup són:

- **GRUP A** : 01. Urbanització Califòrnia/ Nou Canyelles del municipi de Canyelles
- **GRUP B**: 16. Urbanització Las Colinas del municipi d'Olivella i la 21. Urbanització Can Lloses – Can Mercer del municipi de Sant Pere de Ribes.
- **GRUP C**: 53. Urbanització Mas Xicarró del municipi de Vilanova i la Geltrú

Les urbanitzacions seleccionades mostren tota la **diversitat de problemàtiques** residencials que hi ha a les urbanitzacions de la comarca del Garraf.

Cada municipi va treballar inicialment amb les actuacions vinculades al seu grup (A, B o C). Amb cadascun dels municipis seleccionats s'ha fet un treball amb les persones responsables d'actuar a les urbanitzacions (tècniques i polítiques). Cada municipi ha treballat de diferent forma amb les actuacions, per això els resultats obtinguts són diferents. En cada cas, s'han treballat les actuacions que a cada municipi li han semblat més rellevants amb la seva casuística. Per això, tot i partir d'un llistat inicial d'actuacions per aplicar, el resultat és molt divers en cada cas, i a més a més, també s'han tractat altres actuacions que no estaven dins del llistat del grup.

La fitxa de l'aplicació a cada urbanització es divideix en:

- **Característiques de la urbanització**: on hi ha una petita descripció, dades generals de la urbanització i de les persones que hi viuen i un ortofotomapa de la urbanització.
- **Imatges de la urbanització**: recull d'imatges de la urbanització realitzades durant les visites a les urbanitzacions
- **Actuacions vinculades al grup i treballades en cada cas**: hi ha les aportacions realitzades a les actuacions que cada municipi ha treballat, no hi són totes les que estan en el llistat del grup.
- **Aportacions a altres actuacions**: hi ha altres aportacions que els municipis van fer a altres actuacions que van condicionar pertinents.

5.2 Actuacions treballades amb el GRUP A

Nº Urbanització: 01. CALIFÒRNIA/ CANYELLES

CARACTERÍSTIQUES DE LA URBANITZACIÓ

La urbanització Califòrnia/ Nou Canyelles està ubicada al municipi de Canyelles. Està formada per dos polígons, la urbanització Califòrnia i un petit polígon residencial que està enganxat a Califòrnia fent un continu urbanitzat. Va ser construïda l'any 1962 i està sobre sòl urbà després d'un llarg procés d'urbanització. El procés urbanitzador de la urbanització Califòrnia s'ha elaborat a través de l'Oficina de Desenvolupament Urbanístic de Canyelles que gestiona totes les urbanitzacions del seu municipi.

	Informació general					Persones que hi viuen					
	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat bruta	Densitat hab/ha	Població	%	Dones	Homes	% Dones	% Homes
CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES*	126,64	8,92%	1028	8,00	11,69	1480	33%	719	761	49%	51%
Urbanitzacions Canyelles	415,32	29,25%	3717		7,71	3.202	72%	1.568	1.634	49%	51%
Nucli						1.237	28%	598	639	48%	52%
Municipi	1420	100%			3,13	4.439	100%	2.166	2.273	49%	51%

Quadre general d'informació de la urbanització de Califòrnia/ Nou Canyelles (elaboració pròpia)

*Les Urbanitzacions Califòrnia i Nou Canyelles s'han d'integrar en una sola perquè són un continu urbanitzat i no té sentit tractar-les per separat.



Ortofotomapa de la urbanització Califòrnia/Nou Canyelles (Canyelles) - Imatge extreta del Sitmun

IMATGES DE LA URBANITZACIÓ CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES:



Imatges dels carrers de la part baixa de la urbanització més plana - Imatge pròpia



Imatges dels carrers que van cap a la part alta de muntanya a la urbanització - Imatge pròpia



Parc de Can Dori, espai públic de trobada existent i parades de bus - Imatge pròpia

ACTUACIONS VINCULADES AL GRUP A I TREBALLADES A CALIFÒRNIA:

grup A	actuacions
UR.2.1.1	Limitació del creixement del sòl per habitatges unifamiliars i urbanitzacions monofuncionals residencials Durant els 20 anys d'existència de l'Oficina de Desenvolupament Urbanístic de Canyelles, aquesta ha realitzat feines de planejament urbanístic (modificacions de PGOM i planejament derivat), gestió urbanística (projectes de reparcel·lació, projectes d'urbanització i convenis urbanístics) i execució d'obra (processos de contractació, direccions d'obra i gestió de cobrament de quotes urbanístiques). Durant aquests vint anys ha limitat molt el creixement del sòl de les urbanitzacions. – Realització d'una Unitat d'Actuació per modificar la tipologia d'aprofitament en espais on no s'ha consolidat l'edificació. – Treball amb sectors discontinus per tal de crear espais de major densitat o potenciar la diversitat d'usos – Limitació de la densitat o potenciació de la desclassificació en espais limítrofs.
UR.2.1.4	Flexibilització de la normativa edificatòria per afavorir habitatge plurifamiliar – Modificació de la normativa per tal de permetre la partició de la propietat passant a bifamiliar o plurifamiliar, augmentant així la densitat, creant multiplicitat d'usos i serveis com espais lliures, equipaments, habitatge protegit, comerç, etc. (Exemple Sector Torroella)
UR.2.2.1	Adaptació de l'habitatge per a usos comercials i professionals – Modificació de les normes urbanístiques: • Ús plurifamiliar • Incorporació d'altres usos (petits tallers no contaminants, dotacions de serveis, hotelers, comerç, petits despatxos, etc...) en zonificació d'ús familiar – Estudi de la possibilitat de bonificacions de l'IBI per coexistència d'usos d'habitatge i activitat econòmica – Valoració del territori (p.e. ramaderia, gestió dels boscos o activitats relacionades amb l'entorn natural o amb els cultius limítrofs) – Flexibilització de la normativa per poder realitzar altres activitats que l'ús de l'habitatge (activitats que es puguin combinar amb l'ús d'habitatge com per exemple: fotògraf, despatxos, etc.) – Permetre l'ús d'habitatge turístic. Caldria estudiar la seva regularització de permisos i la seva càrrega impositiva.
UR.2.3.1	Cessió temporal de solars buits per a equipaments o usos comunitaris – Canvi d'ús de zona verda per poder ubicar horts urbans. – Bonificació dels impostos, taxes o preus públics (p.ex.: IBI, permisos, etc.) – Incorporació d'activitats d'entitats i col·lectius als espais d'equipaments públics – Fer conveni amb Entitats o col·lectius "privats" (amb vocació pública), propietàries d'equipaments o infraestructura per poder-ne fer un ús des de l'administració pública. *PERILLS ASSOCIATS: Consolidació de drets que pot comportar indemnització en un futur, en cas de desclassificació o modificació d'aprofitament.

UR.2.4.1 Gestió del parc d'habitatges buits per part dels Ajuntaments

- Creació d'un cens d'habitatges buits:
 - La definició d'habitatge buit està continguda a l'article 3 d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
 - Creació de preu públic per inspecció d'habitatges desocupats (s'imposa pagament a la propietat en el cas de determinar-se que l'habitatge no està en ús)
- Incentiu de la inscripció voluntària al Registre d'habitatges buits mitjançant bonificació impositiva (principalment IBI).
- Acompanyament en la gestió per a la promoció d'habitatge de lloguer o lloguer social, aplicant bonificacions o subvencions a l'impost de béns immobles als habitatges que s'incorporin a la borsa de mediació o a un programa de cessió.

UR.2.4.2 Creació d'habitatge social

- Creació d'habitatge protegit en una tipologia d'habitatge plurifamiliar, en espais centrals amb multiplicitat d'usos i serveis com espais lliures, equipaments, comerç, etc. (Exemple Sector Torroella)

P.1.2.1 Xarxa de suport a les persones

- Servei de transport personalitzat (furgoneta) pel trasllat al CAP.
- Teleassistència o telesuport
- Serveis descentralitzats dels serveis socials o altres (activitats infantils i juvenils)
- Supermercat mòbil / Peixateria mòbil
- Implantació de botigues (potser també jugaria un paper de control de comunicació social)

P.1.3.1 Reconeixement i impuls d'activitats productives existents

- Estudi de la possibilitat de bonificacions de l'IBI per coexistència d'usos d'habitatge i activitat econòmica
- Valoració del territori (p.ex. ramaderia, gestió dels boscos o activitats relacionades amb l'entorn natural o amb els cultius limítrofs)
- Flexibilització de la normativa per poder realitzar altres activitats que l'ús de l'habitatge (activitats que es puguin combinar amb l'ús d'habitatge com per exemple: fotògraf, despatxos, etc.)
- Permetent l'ús d'habitatge turístic. Caldria estudiar la seva regularització de permisos i la seva càrrega impositiva.

E.2.1.1 Mecanismes per a la regulació de les urbanitzacions que siguin possibles i solucions per a les que no ho siguin

Segons el procés urbanitzador de les Palmeres

- Execució per fases d'obra vinculades a les possibilitats econòmiques dels i les residents
- Intentant reduir l'àmbit o els carrers a urbanitzar (agrupació d'edificació)
- Adequació dels estàndards urbanístics, per reducció de costos

E.2.1.2 Mecanismes per a la cessió pública d'espai privat

- Canvi de la tipologia edificatòria (unifamiliar, plurifamiliar) i l'alçada edificatòria.
- Augment de la densitat i generació d'espais públics per encabir places o espais d'oci.
- Generació de centralitats (Exemple Sector Torroella: modificació d'una tipologia d'habitatge unifamiliar de baixa densitat i creació de multiplicitat d'usos i serveis)

E.3.1.1 Adaptació de circuits on es prioritza la mobilitat amb bicicleta i a peu

- Trencament de les barreres infraestructurals (p.ex.: pas a nivell, autopista), urbanes (potenciar la diversitat d'usos) o suburbanes (espais intersticials).
- Creació de passos de vianants que redueixin els trajectes (hi ha carrers molt llargs longitudinalment).
- Creació d'itineraris mitjançant la continuïtat d'espais lliures per connectar el nucli urbà i el parc de Can Dori.
- Carrils bici i/o itineraris de vianants amb prioritització d'aquests mètodes de transport.

E.3.2.1 Sistemes de mobilitat compartida

- Aprofitament del transport escolar (finançament nacional) per transport a instituts (sense finançament) o altres transports.
- Oferta de taxi/bus amb tarifació pactada per al transport a nuclis dispersos. Per a la tarifació pactada es poden utilitzar incentius diversos (propaganda o promoció, ús compartit del servei, incentius en serveis municipals, cofinançament, altres).
- Servei d'assistència a serveis sanitaris o socials, es pot compaginar o complementar amb l'oferta de taxi/bus amb tarifació pactada.

E.3.2.2 Adaptació del transport públic a les necessitats de la vida quotidiana i la diversitat del territori

- Aprofitament del transport escolar (finançament nacional) per transport a instituts (sense finançament) o altres transports.
- Oferta de taxi/bus amb tarifació pactada per al transport a nuclis dispersos. Per a la tarifació pactada es poden utilitzar incentius diversos (propaganda o promoció, ús compartit del servei, incentius en serveis municipals, cofinançament, altres).
- Servei d'assistència a serveis sanitaris o socials, es pot compaginar o complementar amb l'oferta de taxi/bus amb tarifació pactada.

APORTACIONS A ALTRES ACTUACIONS

UR.2.1.2 Promoció de tipologies residencials heterogènies

- En parts on es pretengui crear centralitats caldrà promocionar l'augment de densitat i de diversificació usos:
- Modificació de normes urbanístiques:
 - Ús plurifamiliar
 - Incorporació d'altres usos (petits tallers no contaminants, dotacions de serveis, hotelers, petits despatxos, etc...) en zonificació d'ús familiar

E.1.1.1 Consolidació d'eixos de connexió quotidians

- Crear passos de vianants que redueixin els trajectes (Hi ha carrers molt llargs longitudinalment).
- Creació d'itineraris mitjançant la continuïtat d'espais lliures per connectar el nucli urbà i el parc de Can Dori.
- Carrils bici i/o itineraris de vianants amb prioritització d'aquests modes de transport

E.1.3.1 Creació de petites centralitats als diferents nuclis

- Trencament de les barreres infraestructurals (ex: pas a nivell, autopista), urbanes (potenciar la diversitat d'usos) o suburbanes (espais intersticials)
- Exemple a Canyelles d'unificació nucli històric/urbanització Califòrnia:
 - Permeabilització de la ròtula nucli històric/Califòrnia (en aquest cas una rotonda infranquejable)
 - Potenciació del petit comerç i oci a l'Avinguda Espanya per a la generació de diversitat d'usos
 - Creació de centralitats amb la instal·lació d'equipaments (Parc de Can Dori, Local social + Petanca + Pistes esportives), serveis o elements aglutinadors d'activitat humana (instal·lació supermercat de barri)

5.3 Actuacions treballades amb el GRUP B-1

Nº Urbanització: 16. LAS COLINAS/ OLIVELLA

CARACTERÍSTIQUES DE LA URBANITZACIÓ LAS COLINAS (16)

La urbanització Las Colinas està ubicada al municipi d'Olivella. Construïda durant els anys 60 està sobre sòl urbanitzable, però sense tenir acabades totes les obres d'urbanització.

nom urbanització	Informació general					Persones que hi viuen					
	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat bruta	Densitat hab/ha	Població	%	Dones	Homes	% Dones	% Homes
LAS COLINAS	175,41	4,52%	1233			-	-	-	-	-	-
Urbanitzacions Olivella	492,99	12,71%	3435		6,75	3.328	91%	1.569	1.759	47%	53%
Disseminats						289	8%	128	161	44%	56%
Nucli						25	1%	12	13	48%	52%
Municipi	3880	100%			0,94	3.642		1.709	1.933	47%	53%

Quadre general d'informació de la urbanització de Las Colinas (elaboració pròpia)



Ortofotomapa de la urbanització Las Colinas (Olivella) - Imatge extreta del Sitmun

IMATGES DE LA URBANITZACIÓ LAS COLINAS



Imatge dels carrers de la urbanització Las Colinas (Olivella) - Imatge pròpia



Imatge dels carrers de la urbanització Las Colinas (Olivella) - Imatge pròpia



Imatge dels treballs de neteja dels solars buits i punt de recollida d'escombraries - Imatge pròpia

ACTUACIONS VINCULADES AL GRUP B-1 i TREBALLADES A LAS COLINAS:

grup B	actuacions
UR.2.2.1	Adaptació de l'habitatge per a usos comercials i professionals – Modificació del POUM per tal de realitzar altres activitats a l'ús de l'habitatge (botigues, bars, oficines,...), i que aquestes activitats no siguin sorolloses. – Pendent de l'aprovació del POUM.
P.1.2.1	Xarxa de suport a les persones – Identificació dels graus de dependència d'aquelles persones que viuen soles o són dependents. – Creació d'espai de trobada i de relació entre les persones, per a les persones que voluntàriament vulguin anar-hi. – Elaboració d'un cens que permeti pressupostàriament estructurar els serveis, com el d'aliments a domicili, i per atendre unes determinades coses o unes altres (relació amb P.2.5.1).
P.1.3.1	Reconeixement i impuls d'activitats productives existents – Pendent aprovació del POUM
P.2.5.1	Elaboració d'un cens per cada urbanització de totes les persones i propietats – Necessitat d'elaboració d'un cens amb visites porta a porta ja que molta gent no està empadronada al municipi i és difícil, per a un municipi petit, tenir tota la informació. – Creació d'un punt o equipament per obtenir informació de la població que serveixi per a conèixer les persones. – Creació d'incentius per l'empadronament de les persones que viuen al municipi. Per exemple, fent un descompte del 5% de l'IBI a les persones que s'empadronin, o a través de la Llei d'habitatge, augmentar els impostos d'aquella gent que no està empadronada. O altres maneres i campanyes.
P.3.4.1	Foment de les xarxes de suport a les persones i ajuda mútua – Acompanyament dels avis a l'ambulatori, estudi amb la Creu Roja
P.4.2.2	Promoció d'activitats per promoure la cohesió social i la convivència – Promoure la cohesió social i enfortir el sentit de pertinença, perquè hi hagi col·laboració per fer les coses col·lectivament per estalviar costos. Això és prioritari.
E.1.1.1	Consolidació d'eixos de connexió quotidians – Pla de Mobilitat per poder relligar les tres centralitats d'equipaments que ha de potenciar l'Ajuntament mitjançant una xarxa de bicis o circuit per anar a córrer, que tingui com a lloc de pas algunes d'aquestes instal·lacions amb vestuaris. – Estudi de la connectivitat per a vianants tot i les dificultats de la seva topografia. Una xarxa alternativa al cotxe i segura que passi pels 4-5 equipaments que han de dotar de serveis socials o comunitaris. Pot anar per carrers o pot buscar alternatives de muntanya. – Tenint en compte la problemàtica de la orografia, que dificulta el transport en bicicleta en algunes

zones i la mobilitat de nenes i nens i gent gran.

- Estructuració del territori per carrers i entrades de carreres a través del POUM. Aconseguir eixamplar els vials com a mínim a 10 m per aconseguir voreres de 2m d'amplada.

E.1.3.1 Creació de petites centralitats als diferents nuclis

- Realització del Pla d'equipaments (DIBA), amb una xarxa d'equipaments del municipi situats als punts centrals de cada urbanització, on cadascú tingui usos diferents.
- Aproximació de les oficines administratives de l'Ajuntament i situar-les al centre de Mas Milà, que és el centre de serveis d'Olivella, al centre de la Clivellera.

E.1.3.2 Xarxa d'equipaments i serveis pròxims

- Realització del Pla d'equipaments (DIBA), amb una xarxa d'equipaments del municipi situats als punts centrals de cada urbanització, on cadascú tingui usos diferents.
- Creació d'un "punt d'intercanvi". Espai amb bona il·luminació amb diaris i revistes, punt d'internet i préstec de llibres que pot ser una sucursal de una biblioteca a nivell comarcal. Això serviria a famílies amb nenes i nens en horari extraescolar a la tarda.
- Reaprofitament d'equipaments. Als espais buits de la llar d'infants, fent un casal intergeneracional amb aules per fer tallers, lectura, etc., que permeti diferents usos i edats.
- Fent serveis centralitzats on la gent es trobi per millorar la cohesió social.
- Millorant l'accés i la dinamització del Ganxo, equipament de referència de Las Colinas.

E.1.3.3 Espais compartits entre diferents equipaments

- Reaprofitament d'equipaments. Als espais buits de la llar d'infants, fent un casal intergeneracional amb aules per fer tallers, lectura, etc., que permeti diferents usos i edats.
- Generació de l'equipament de barri juntament amb l'equipament municipal i potser amb un supramunicipal amb dinàmiques i estratègies en un mateix edifici per a que pugui conviure, per exemple, un poliesportiu juntament amb una associació de veïns i veïnes.

E.2.1.1 Mecanismes per a la regulació de les urbanitzacions que siguin possibles i solucions per a les que no ho siguin

Prioritzant la finalització del POUM per solucionar un problema que té molts anys i on l'ajuntament tot i assumir la gestió d'aquests àmbits, no ha liquidat processos:

- Als anys 70, propietaris de terrenys rústics van començar a vendre parcel·les assegurant als compradors que tindrien tots els serveis i que serien sòl urbà. Aquestes empreses desapareixen i les urbanitzacions queden sense acabar les obres dels seus serveis mínims.
- Als anys 90, s'adjudiquen llicències d'obres a solars que estaven en urbanitzacions que no tenien els serveis mínims. Aquest fet va fer que les persones que es van construir la casa s'hi poguessin empadronar i llavors obtenir uns drets del municipi al qual vivien.
- Amb aquesta situació, l'Ajuntament va fer un projecte d'urbanització i de reparcel·lació per arreglar-ho tot, però ho deixa tot a mitges. A més, decideix passar de les juntes de compensació de cada urbanització a les juntes de cooperació amb l'ajuntament. I també ho deixa a mitges.

Actualment al municipi hi ha juntes de liquidació per a liquidar, obres d'urbanització per acabar i sistemes de reparcel·lació mal fets. Es va parar la concessió de llicències d'obra, pendent d'aprovar el POUM. I s'està demanant a l'ACA que s'acceptin depuradores parcials per zones. Perquè és inassolible un sistema de clavegueram als 90 km de carrers de les urbanitzacions d'Olivella.

E.3.2.1 Sistemes de mobilitat compartida

- Xarxa pròpia autorganitzada entre el veïnat per compartir sistemes de transport. L'Ajuntament no ho pot promoure per temes legals i de responsabilitats civils.

APORTACIONS A ALTRES ACTUACIONS

E.3.2.2 Adaptació del transport públic a les necessitat de la vida quotidiana i a la diversitat del territori

- Fent un transport de bus a demanda per a les urbanitzacions.
- Facilitant una T10 de bus
- Creant un punt d'intercanviador on la gent deixa el seu cotxe, i pot agafar un autobús llançadora fins a Sant Pere de Ribes o altres nuclis (per exemple, al costat del camp de futbol). Ha de fer el trajecte com a mínim amb un quart d'hora fins a Sant Pere de Ribes.
- Estudi de costos dels diferents trajectes (Sitges per agafar el tren, a Barcelona , a Vilafranca, a Vilanova...) per veure si pot estar cobert al 100% pel transport metropolità.

E.3.1.1 Adaptació de circuits on es prioritza la mobilitat amb bicicleta i a peu.

- Creant circuits peatonals ubicats estratègicament per anar a passejar o anar a caminar, especialitzat en vianants (no per anar en bici). Ja n'hi ha alguns de fets, com per exemple, del poble fins al camp de futbol de Mas Milà, o per anar al Ganxo. Es pot estendre més aquesta xarxa que acostin a les persones a alguns equipaments o espais sense necessitat d'agafar el cotxe, a través d'una calçada lateral a la carretera.

5.4 Actuacions treballades amb el GRUP B-2

Nº Urbanització: 21. CAN LLOSES – CAN MARCER/ SANT PERE DE RIBES

CARACTERÍSTIQUES DE LA URBANITZACIÓ CAN LLOSES – CAN MARCER (21)

La urbanització Can Lloses – Can Mercer està ubicada al municipi de Sant Pere de Ribes. Està sobre sòl urbanitzable delimitat a l'espera d'aprovar un pla parcial per fer viable la seva urbanització.

nom urbanització	Informació general					Persones que hi viuen					
	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat bruta	Densitat hab/ha	Població	%	Dones	Homes	% Dones	% Homes
CAN LLOSES - CAN MARCER	107,15	2,63%	732	6,83	3,61	387	1%	197	190	51%	49%
Urbanitzacions Sant Pere de Ribes	457,24	11,21%	1647		7,37	3.370	11%	1.577	1.793	47%	53%
Altres						15.088	47%	7.464	7.627	49%	51%
Disseminats						199	1%	89	110	45%	55%
Nucli						13.162	41%	6.728	6.434	51%	49%
Municipi	4080	100%			7,80	31.819	100%	15.855	15.964	50%	50%

Quadre general d'informació de la urbanització de Can Lloses – Can Mercer (elaboració pròpia)



Ortofotomapa de la urbanització Can Lloses- Can Mercer (Sant Pere de Ribes) - Imatge extreta del Sitmun

IMATGES DE LA URBANITZACIÓ CAN LLOSES - CAN MARCER



Imatge de l'accés principal a la urbanització de Can Lloses i imatge d'un carrer interior - Imatge pròpia



Imatge d'un carrer interior i d'un grup d'habitatges - Imatge pròpia



Imatges dels habitatges plurifamiliars a l'interior de la urbanització - Imatge pròpia

ACTUACIONS VINCULADES AL GRUP B-2 I TREBALLADES A CAN LLOSES – CAN MARCER:

grup B	actuacions
UR.2.1.1	Limitació del creixement del sòl per habitatges unifamiliars i urbanitzacions monofuncionals residencials – Reducció de l'àmbit de Can Lloses a través de l'adquisició de sòl municipal per desclassificar-lo de sòl urbanitzable a no urbanitzable. A Can Lloses hi ha sòl municipal (30% aproximadament) adquirit a través d'embargaments i altres mecanismes, però aquest està dispers i no es continu i això dificulta l'actuació. – Reducció de sòl urbanitzable a través del sòl urbanitzable discontinu, tenint en compte que poden quedar cases aïllades amb problemes de subministrament i serveis. Dotació d'infraestructures adequades pel tipus de sòl (fosa o dipòsit en comptes de clavegueram amb l'autorització de l'ACA per fer micro-xarxes de residus,...) – Extinció i reubicació de la població afectada: en cas que quedin un grupet de cases, valoració dels costos i conseqüències en el medi ambient, amb valentia i valorant-ho cas per cas.
UR.2.1.4	Flexibilització de la normativa edificatòria per afavorir habitatge plurifamiliar – Augment de la densitat a través de la revisió de tipologies, no a través dels increments de l'edificabilitat o del volum resultant. La majoria de les parcel·les que hi ha a Can Lloses són d'uns 600 m2 amb uns 400m2 de superfície construïble, es podria donar la possibilitat de que es pugui dividir – Aprofitant l'habitatge plurifamiliar que ja existeix al centre de la urbanització on es poden fer petites centralitats de serveis amb local social o altres serveis necessaris, semblant a Mas Milà (Olivella) però amb una altra escala.
E.1.2.1	Adequació estàndards de serveis urbanístics a realitats existents: enllumenat públic, calçada única, etc. – Establiment de diferents estàndards depenent de la situació i la viabilitat social, econòmica i mediambiental. Intentant que no s'obligui a canalitzar-lo tot per el cost elevat que això significa (abans assumia l'ACA i actualment s'intenta que els assumeixi el sector urbanitzat) – Clarificació de la Llei d'Urbanisme pel que fa als estàndards ja que deixa un cert marge d'interpretació, però no queda prou clar. – Tenir en compte que el context socioeconòmic ha canviat des que es va fer la Llei d'Urbanitzacions i les persones que hi viuen tenen diferents circumstàncies i necessitats que llavors. La Llei d'Urbanisme es basava en la premissa que les persones propietàries s'afavorien d'un increment patrimonial i, per tant, havien d'assumir els costos.

APORTACIONS A ALTRES ACTUACIONS

E.1.2.1 Adequació estàndards de serveis urbanístics a realitats existents: enllumenat públic, calçada única, etc.

- Reducció del cost de la urbanització: baixar estàndards, parlar amb l'ACA, etc. I sobretot reduir l'àmbit de la urbanització. Els costos d'urbanització, tot i baixar-los, com que són molts km de vialitat per molts pocs habitatges, la repercussió per cada propietari és molt alta.
- Fent un "Reset" sobre Can Lloses plantejant que el pla parcial actual, amb les cessions actuals són insostenibles e inassolibles. Això està en procés, i és un procés de modificació molt lent. Però mentrestant garantint la recollida de residus, que els vials estiguin mínimament en condicions, que garanteixin la seguretat de les persones.

L.01 Treball supramunicipal entre urbanitzacions

- Treballant transversalment a nivell polític-tècnic-ciutadania perquè tot això pugui ser viable. Hi ha decisions o actuacions on hi ha moltes administracions involucrades que haurien de participar conjuntament, perquè pot haver molta voluntat política en l'àmbit local però pot ser que no sigui viable.
- Demanant, a través de la Diputació, un estudi de programació amb possible implicació de la Generalitat de Catalunya i el l'ACA per resoldre el problema de Can Lloses.
- Treballant coordinadament, Generalitat, Diputació, Ajuntaments, Consells Comarcals... per intentar resoldre ara, amb la legislació que tenim.
- Fent una gestió supramunicipal ajudaria en les urbanitzacions, també amb suport de finançament.
- Definint un nou model territorial a nivell supramunicipal. La Llei d'urbanisme ha de definir un model territorial, i com facilitar legalment que aquest model sigui possible. Són plantejaments complexos per l'administració local.
- Obrint les línies de finançament. Tornar a obrir les línies de finançament, perquè això no es pot fer només amb els veïns i veïnes. Si cal que aquestes línies de finançament vagin a temes globals, com la redacció dels projectes, les línies en alta tensió, etc. per a que no sigui una despesa, una subvenció d'administracions superiors que sigui la globalitat per ajudar a desenvolupar els sectors.

L.02 Punt d'informació del "Pla d'urbanitzacions"

- Detallant un paquet bàsic d'informació genèrica que sigui possible de recollir. Però la informació específica de cada urbanització necessita pensar una estratègia per recollir informació segon les seves particularitats.
- Aprofitant el local de l'associació de veïns i veïnes de Can Lloses on es podria donar aquest servei.
- Aprofitant l'informació que es recull amb el procés urbanitzador a través d'una junta de compensació. I quan el procés urbanitzador es fa amb una junta de cooperació sí que es pot fer aquest servei per part de l'ajuntament a través d'aquesta oficina.
- Resolent problemes de competències amb la informació entre diferents administracions.

UR.2.4.2 Creació d'habitatge social

- Donant solucions amb habitatges públics amb unes condicions dignes, a prop dels equipaments, etc.
- Lligant la política del sòl i de l'habitatge perquè funcioni correctament.
- Gestionant des dels ajuntaments una borsa pròpia d'habitatge.
- Mobilitzant els pisos que gestiona la SAREB (Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria). Aquesta societat privada té 100.000 habitatges pagats per tota la ciutadania que es podrien mobilitzar per lloguers socials, permutes, reubicacions.
- Fent que les polítiques d'habitatge no siguin només de l'àmbit local, han de ser també de l'àmbit supramunicipal.
- Donant suport per part de la Generalitat de Catalunya per temes d'habitatge, com va fer en un determinat moment per a la millora de les urbanitzacions (la Llei d'Urbanitzacions).

5.5 Actuacions treballades amb el GRUP C

Nº Urbanització: 53. MAS XICARRÓ/ VILANOVA I LA GELTRÚ

CARACTERÍSTIQUES DE LA URBANITZACIÓ MAS XICARRÓ (53)

La urbanització de Mas Xicarró està ubicada al municipi de Vilanova i la Geltrú. Construïda als voltants del 1974, està en sòl no urbanitzable.

nom urbanització	Informació general					Persones que hi viuen					
	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat bruta	Densitat hab/ha	Població	%	Dones	Homes	% Dones	% Homes
EL MAS XICARRÓ	17,91	0,53%	198	9,99							
Urbanitzacions Vilanova i la Geltr	239,54	7,05%	1984	9,56	2.290	3,49%					
Nucli + Altres					63.244	96,50%					
Municipi	3400	100%		19,27	65.534	100%					

Quadre general d'informació de la urbanització Mas Xicarró (elaboració pròpia)



Ortofotomapa de la urbanització Mas Xicarró (Vilanova i la Geltrú) - Imatge extreta del Sitmun

IMATGES DE LA URBANITZACIÓ MAS XICARRÓ



Imatge dels camins interiors d'accés a la urbanització Mas Xicarró - Imatge pròpia



Imatge de la proximitat de la carretera que és una barrera cap a Vilanova i punt de serveis - Imatge pròpia



Imatge dels carrers de l'interior de la urbanització- Imatge pròpia

ACTUACIONS VINCULADES AL GRUP C I TREBALLADES A MAS XICARRÓ:

grup C	Actuacions
UR.2.1.1	Limitació del creixement del sòl per habitatges unifamiliars i urbanitzacions monofuncionals residencials – Actuant conjuntament per solucionar les problemàtiques de les urbanitzacions periurbanes tant a nivell ambiental i de seguretat de torrents com per la qualitat i l'estat de conservació dels habitatges alguns dels quals es troben en una situació de barraquisme. Per temes de relació amb l'entorn, la topografia, ...
P.1.3.1	Reconeixement i impuls d'activitats productives existents – Estudiant del nou planejament els usos permesos, i si hi ha algun que sigui interessant de conservar que es permeti. Fent aquestes usos compatibles amb: • Disseminats amb activitat agrícola o turística • Finca Mas Xicarró (pendent de regularitzar dins el catàleg de masies) • Finca del costat de Mas Xicarró • El bar de l'interior de la urbanització – Establiment d'una zona d'horts urbans, per habitants de la pròpia urbanització i de tot el municipi. Un atractiu per anar a aquests territoris.
P.2.5.1	Elaboració d'un cens per cada urbanització de totes les persones i propietats – Coneixement de la realitat existent a través de l'elaboració d'un cens de població i habitatges i amb uns criteris establerts, determinació de quins habitatges es queden i quins no.
E.1.2.1	Adequació estàndards de serveis urbanístics a realitats existents: enllumenat públic, calçada única, etc. – Delimitant, mitjançant el nou POUM, el sòl urbanitzable i desenvolupar-ho. Cal una voluntat política i que hi hagi demanda. – Ampliació dels carrers de Mas Xicarró un metre per cada cantó, eixamplant-los a 8 metres tal com diu la normativa per a què passin els bombers, mitjançant la cessió de propietat privada per poder realitzar-ho. – Reubicació d'algunes cases per poder assumir les condicions normatives.
E.2.1.1	Mecanismes per a la regulació de les urbanitzacions que siguin possibles i solucions per a les que no ho siguin – Introduint un nou tipus de sòl a la nova llei d'urbanisme, un tipus de sòl intermedi entre l'urbanitzable i l'urbà, que permet a una urbanització com les de Vilanova poder tenir una figura legal sense necessitat de complir amb tots els estàndards urbanístics de l'urbà, per les seves particularitats. – Trobant solucions per les limitacions amb les normatives de les energies renovables i la llei de pressupost públic. – Fent un "pla parcial especial de les periurbanes o d'ordenació de zona rural de Vilanova" per tota la zona fora de la ciutat, per ordenar i marcar quines es potencien i quines cal reubicar (Mas Tapet té densitat, Mas Xicarró també, però el Pi Gros, la Sorna, la Pujada de Can Peris, són molt més petites).

- Mirant la problemàtica de forma global (municipal) no només per resoldre el problema d'una urbanització periurbana com Mas Xicarró, ja que, és una gran aposta per l'ajuntament, i per tot el municipi. No només és un benefici per les persones que hi viuen, també per a totes les persones que viuen a Vilanova.
- Treballant per eixos o per àmbits (per exemple, l'àmbit del voltant del torrent de la pastera). Concentrant totes les edificacions de les urbanitzacions en uns eixos i fent reubicacions amb conveni de permuta.
- Fent una zona verda cada vegada més ampla al voltant dels torrents. Potenciant uns eixos verds que arribin d'alguna manera a la ciutat per a la seva millora ambiental.
- Eliminant les urbanitzacions que quedin dins dels eixos verds per riscos ambientals o d'inundabilitat i reubicant i densificant els nous eixos urbanitzats. Caldrà resoldre la gent que no vulgui marxar de casa seva per qüestions afectives, entre altres.
- Destinant temps i fent fases d'execució. Per portar-lo a terme es necessiten unes 8-10 anys (per conèixer el territori i fer un cens exhaustiu, valoracions del sòl, redacció i tramitació i elaboració del document que permetria començar a actuar).

APORTACIONS A ALTRES ACTUACIONS

P.1.2.1 Xarxa de Suport a les Persones

- Implementat un sistema de taxi bus (com el de Canyelles) per facilitar l'accés als serveis ja existents de Vilanova.

E1.1.1 Consolidació d'eixos de connexió quotidians

- Desenvolupant la connexió de Mas Xicarró amb la resta del nucli urbà. Previst per quan es desenvolupi el nou creixement a l'Eixample Nord.
- Millorant l'únic accés possible i existent (Actualment no és considera possible fer un pont per la complexitat, o un pas a nivell de la carretera segur).

E.1.3.2 Dotar d'equipaments i serveis pròxims

- Donant resposta a la demanda a Mas Xicarró.

E.5.1.2 Mitigació del risc d'incendis i inundacions

- Trobant mesures per la gestió de la riera que passa a Mas Xicarró i per quan hi hagi alguna inundació forta ja que és molt perillós.

ANNEXOS

Annex I: Documentació i Bibliografia consultada

En el següent quadre es resumeix tota la informació que s'ha recollit durant l'estudi:

municipis	Canyelles	Cubelles	Olivella	Sant Pere de Ribes	Sitges	Vilanova i la Geltrú
Padró municipal	Sí	SI	Sí	Sí	SI	SI
Dades segregades per urbanitzacions	dades actualitzades 2016 dades informe 2014 "Les urbanitzacions a Catalunya", juny 2015 amb el catàleg de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Generalitat de Catalunya					
PLH	No	No	No	Sí	Sí	Sí
període PLH	2009-2014 en redacció 2013-2018					
altres informacions aportades pels ajuntaments	Text sobre gestió urbanística i pressupostos (Joan Torrents, 2015) quadre paràmetres NNSS imatge promocional de Les Colinas Les urbanitzacions a Sant Pere de Ribes, 2014 ESTUDI HABITATGES BUIITS. Utilització anòmala dels habitatges (maig 2015) PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA: L'HABITATGE (març 2015) Estudi de les urbanitzacions marginals de la perifèria de Vilanova i la Geltrú (abril 2001) Algunes notes sobre les urbanitzacions periurbanes pel tècnic Jordi Jiménez (febrer 2016)					
documents aportats pel Consell Comarcal	Resum anual del Serveis Prestats per l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal, 2015 Serveis Socials bàsics 2014 Serveis Socials bàsics 2014 Serveis Socials bàsics 2014 Serveis Socials bàsics 2015 Serveis Socials bàsics 2015 atenció dones 2015					
altres documents	Anàlisi de les propostes del Pla de Serveis de Transport Públic Col·lectiu a la comarca del Garraf, Carme Miralles (2006) Estudi socioeconòmic de la comarca del Garraf 2005, Cambra de Comerç de Barcelona Estratègies pel Garraf 2003-2011 Joaquim Clusa- CPVC/UPC Informe territorial de la comarca del Garraf 2009. Mobilitat i Infraestructures de Transport, Cambra de Comerç de Barcelona Pla de desenvolupament econòmic i social del Garraf, 2014-2020. DUOT (director: Carles Llop)					

Bibliografia consultada

La bibliografia s'ha organitzat per àmbits temàtics:

General sobre urbanitzacions:

CHAPIN, Ross. *Pocket neighborhoods: creating small-scale community in a large-scale world* / Newtown, CT : Taunton Press, cop. 2011

DUNHAM-JONES, Ellen y WILLIAMSON, June. *Retrofitting Suburbia. Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*. Nueva Jersey: John Wiley & Sons, 2009

HAYDEN, Dolores. *Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth. 1820-2000*. Nueva York: Pantheon Books, 2003

HOWARD, Ebenezer. *The Garden City of To-morrow*. Londres: Routledge, 2003. (1ª edición 1898)

LITCHFIELD, Michael W. *In-laws, outlaws, and granny flats : your guide to turning one house into two homes* / Newtown, CT : Taunton, cop. 2011

MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida. *La arquitectura de la ciudad global*. Buenos Aires: Nobuko, 2009. (1ª edición en Gustavo Gili, 2004.)

MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida. "La transformación necesaria de la urbanización dispersa: barrio-ciudad próxima", Conferencia Workshop Postsuburbia, 29 de junio de 2012, ETSAB-UPC, Barcelona, 2012. <http://upcommons.upc.edu/video/handle/2099.2/3205> [acceso 20-12-2012].

VERDERBER, Stephen. *Sprawling Cities and Our Endangered Public Health*. Londres y Nueva York: Routledge, 2012

VV.AA. *Urban sprawl in Europe: The ignored challenge*. Copenhagen: EEA, 2006. Citado en MUÑOZ, Francesc. Estratègies vers la ciutat de baixa densitat: de la contenció a la gestió. Barcelona: Diputació de Barcelona, colecció Estudi, serie Territoris, 2011

Específica sobre urbanitzacions al context Català:

BARBA, Joan; MERCADÉ, Montserrat. *Les urbanitzacions de la província de Barcelona. Localització i característiques dels sistemes de baixa densitat residencial*. Barcelona: Diputació de Barcelona. Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge, 2006

GARCÍA ALMIRALL, Pilar y GARCÍA MASIÀ, Anna. "Vers un model de ciutat a l'abast de les dones: Diagnosi i directrius per l'acció municipal". Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, Centre de Política de Sòl i Valoracions, 2010.

MUÑOZ, Francesc. *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

MONTANER, Josep Maria. *El suburbio. La gran mentira*. En: El Pais-Catalunya, 30-1-2014. http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/01/29/catalunya/1391025606_651118.html

MUXÍ MARTÍNEZ Zaida (coord) *Postsuburbia rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona: Comanegra, 2013

SÍNDIC DE GREUGES. *Informe sobre las urbanizaciones con déficits*. <http://www.sindic.cat/site/unitFiles/3451/Informe%20urbanitzacions-ESP.pdf>

Específica sobre habitatges:

ENGELS, Friedrich. *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili, 1977.

MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida. *Recomanacions per a un habitatge no jeràrquic ni androcèntric*. Eines 13. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Institut Català de les Dones, 2009.

MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida. "Reflexiones en torno a las mujeres y el derecho a la vivienda desde una realidad con espejismos". En *El derecho humano a la vivienda. Perspectiva nacional e internacional sobre la vivienda adecuada*. Plataforma Interamericana de derechos Humanos, Democracia y Desarrollo, 2009. P. 39-48

VV.AA. Qüestions d'Habitatge Nro.19. *Quaderns d'habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2016.

Altres bibliografies d'interès:

HAYDEN, Dolores. "What would a non sexist city be like? Speculations on Housing, Urban Design, and Human Work". En: FAIRSTEIN, S. SERVON L.J. (ed) (2005) *Gender and Planning. A reader*. New Brunswick, Nueva Jersey y Londres: Rutgers University Press, 1981.

HAYDEN, Dolores. *Redesigning the American Dream. The Future of Housing and Family Life*. Londres y Nueva York: W.W.Norton, 2002. (1ª edición 1984)

HAYDEN, Dolores. *Redesigning The American Dream. Gender, Housing and Family Life*. Nueva York: W.W. Norton, 2002

JAECKEL, Monika y VAN GELDERMALSEN, Marieke. "Gender Sensitive Urban Planning". En: VELÁZQUEZ, Isabela (coord.). *Urbanismo y Género. Una visión necesaria para todos*. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2006

MUXÍ MARTÍNEZ, Zaida; CASANOVAS, Roser; CIOCOLETTO, Adriana; FONSECA, Marta y GUTIÉRREZ VALDIVIA, Blanca. "¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo?". En: GUTIÉRREZ MOZO, M.E. (coord.) *La arquitectura y el urbanismo con perspectiva de género. Feminismos*, n. 17. Alicante: Centro de Estudios de la Mujer, 2011

NEL·LO, Oriol. "Herencias territoriales, exploraciones geográficas y designios políticos". En: SCHULZ-DORNBURG, Julia. *Ruinas Modernas. Una topografía de lucro*. Barcelona: Àmbit Servicios Editoriales, Colección Palabra y Paisaje, 2012

SÁNCHEZ DE MADARIAGA, Inés. "Infraestructuras para la vida cotidiana y calidad de vida", *Ciudades*, n. 8. México: Puebla, 2004

Annex II: Llistat d'urbanitzacions amb la informació recollida

			Informació general							Persones que hi viuen									
			amb déficits urbanístics segons la Generalitat	Any de construcció	Règim del sòl	Superfície (ha)	% total del municipi	Nombre de parcel·les	Densitat hab/ha	Població	%	Dones	Homes	% Dones	% Homes				
núm.	nom urbanització																		
1	1	Urbanitzacions Canyelles	CALIFÒRNIA/ NOU CANYELLES		1962	Sòl urbà	126,64	8,92%	1028	11,69	1480	33%	719	761	49%	51%			
2	2		CAN ROCA/ LES AMÈRIQUES	X		Sòl urbà	20,57	1,45%		9,33	192	4%	91	101					
3	3		DALTMAR	X	1965	Sòl urbà no consolidat	11,75	0,83%	75	6,13	72	2%	36	36	50%	50%			
4	4		LA COGULLADA	X	1978	Sòl urbà	25,13	1,77%	158	3,90	98	2%	49	49	50%	50%			
5	5		LA SELVA DE LES MERAVELLES	X	1972	Sòl urbà consolidat	31,64	2,23%	422	-	-	-	-	-	-	-			
6	6		LES PALMERES	X	1970	Sòl urbanitzable delimitat	118,36	8,34%	2034	8,61	1019	23%	515	504	51%	49%			
7	7		MUNTANYA MAR (en procés de desclassificació)	X	1973	Sòl urbanitzable	11,09	0,78%		-	-	-	-	-	-	-			
8	8		VORA-SITGES	X	1977	Sòl urbà no consolidat	70,14	4,94%		4,86	341	8%	158	183	46%	54%			
			TOTAL	Urbanitzacions Canyelles						415,32	29,25%	3717	7,71	3.202	72%	1.568	1.634	49%	51%
				Nucli								1.237	28%	598	639	48%	52%		
				Municipi						1420	100%		3,13	4.439	100%	2.166	2.273	49%	51%
9	1	Urbanitzacions Cubelles	EL CORRAL D'EN TORT	X	1970	Sòl urbanitzable delimitat	9,89	0,73%	55	7,28	72	0,50%	37	35	51%	49%			
10	2		LES ESTORERES	X	1970	Sòl urbanitzable delimitat	20,58	1,52%	291	6,27	129	0,90%	65	64	50%	50%			
11	3		MAS TRADER I			Sòl urbà	49,68	3,68%		21,16	1.051	7%	510	541	49%	51%			
12	4		MAS TRADER II			Sòl urbanitzable delimitat	51,66	3,83%		10,43	539	3,60%	259	280	48%	52%			
13	5		RICREU	X	1970	Sòl urbanitzable delimitat	4,58	0,34%	62	-	-	-	-	-	-	-			
			TOTAL	Urbanitzacions Cubelles						136,39	10,10%	408	13,13	1.791	12%	871	920	49%	51%
				Altres								5.482	36%	2.688	2.794	49%	51%		
				Disseminats								221	1%	95	126	43%	57%		
				Nucli								7.572	50%	3.740	3.832	49%	51%		
				Municipi						1350	100%		11,16	15.066	100%	3.740	3.832	49%	51%
14	1	Urbanitzacions Olivella	CAN SURIÀ			Sòl urbà	100,26	2,58%	815		-	-	-	-	-	-			
15	2		LA PLANA NOVELLA	X	1976	Sòl urbanitzable delimitat	56,53	1,46%	307		-	-	-	-	-	-			
16	3		LAS COLINAS			Sòl urbanitzable	175,41	4,52%	1233		-	-	-	-	-	-			
17	4		MAS MESTRE			Sòl urbà	102,50	2,64%	596		-	-	-	-	-	-			
18	5		MAS MILÀ	X	1970	Sòl urbanitzable delimitat	58,29	1,50%	436		-	-	-	-	-	-			
19	6		ZONA RESIDENCIAL D'OLIVELLA						48		-	-	-	-	-	-			
			TOTAL	Urbanitzacions Olivella						492,99	12,71%	3435	6,75	3.328	91%	1.569	1.759	47%	53%
				Disseminats								289	8%	128	161	44%	56%		
				Nucli								25	1%	12	13	48%	52%		
				Municipi						3880	100%		0,94	3.642		1.709	1.933	47%	53%
20	1	Urbanitzacions Sant Pere de Ribes	CAN GIRABALS	X	1965	Sòl urbanitzable	13,76	0,34%		-	-	-	-	-	-	-			
21	2		CAN LLOSES - CAN MARCER	X		Sòl urbanitzable delimitat	107,15	2,63%	732	3,61	387	1%	197	190	51%	49%			
22	3		CAN PERE DE LA PLANA			Sòl urbà	51,03	1,25%		6,23	318	1%	152	166	48%	52%			
23	4		ELS CARDS			Sòl urbà	24,25	0,59%		11,67	283	1%	133	150	47%	53%			
24	5		ELS VINYALS	X	1975	Sòl urbanitzable delimitat	16,06	0,39%	800	5,85	94	0,30%	44	50	47%	53%			
25	6		MAS ALBA			Sòl urbà	185,52	4,55%		1,82	338	1%	153	185	45%	55%			
26	7		MAS PARÈS I LA TORRE DEL VEGUER	X	1975	Sòl urbanitzable delimitat	16,67	0,41%	115	3,24	54	0,10%	30	24	56%	44%			
27	8		MINIVILLES	X		Sòl urbà no consolidat	2,32	0,06%		12,07	28	0,10%	12	16	43%	57%			
28	9		ROCAMAR	X	1966	Sòl urbà no consolidat	10,32	0,25%		43,99	454	1%	212	242	47%	53%			
29	10		VALLPINEDA	X	1965	Sòl urbà no consolidat	30,16	0,74%		46,88	1.414	4%	644	770	46%	54%			
			TOTAL	Urbanitzacions Sant Pere de Ribes						457,24	11,21%	1647	7,37	3.370	11%	1.577	1.793	47%	53%
				Altres								15.088	47%	7.464	7.627	49%	51%		
				Disseminats								199	1%	89	110	45%	55%		
				Nucli								13.162	41%	6.728	6.434	51%	49%		
				Municipi						4080	100%		7,80	31.819	100%	15.855	15.964	50%	50%
30	1	Urbanitzacions Sitges	CAN GIRONA			Sòl urbà	33,60	0,77%		2,68	90	0%							
31	4		GARRAF-2 (BOTIGUES DE SITGES)			Sòl urbà	33,35	0,76%		11,12	371	1%							
32	5		LLEVANTINA			Sòl urbà	34,09	0,78%		32,85	1.120	4%							
33	6		MONTGAVINA	X	1981	Sòl urbà consolidat	52,37	1,19%	99	21,39	1.120	4%							
34	7		QUINT MAR			Sòl urbà	38,73	0,88%		23,34	904	3%							
35	8		RAT PENAT (BOTIGUES DE SITGES)			Sòl urbà	30,43	0,69%		75,29	2.291	8%							
36	9		SANTA BÀRBARA			Sòl urbà	5,65	0,13%		40,35	228	1%							
37	10		VALLPINEDA	X	1960	Sòl urbà consolidat	28,11	0,64%	273	16,47	463	2%							
			TOTAL	Urbanitzacions Vilanova i la Geltrú						256,33	5,84%	372	25,70	6.587	23%				
				Nucli + Altres								22.681	77%						
				Municipi						4390	100%		6,67	29.268	100%				
38	1	Vilanova i la Geltrú	BASSA DE CREIXELL	X	1968-70	Sòl no urbanitzable	2,46	0,07%	37										
39	2		CAMÍ CORRAL DE CARRO			Sòl no urbanitzable			27										
40	3		CAMÍ MAS PALAU			Sòl no urbanitzable			9										
41	4		CARRERADA A LA TALAIA	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	3,8	0,11%	20										
42	5		CARRETERA LA PLANA	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	5,19	0,15%	128										
43	6		CASALOT D'EN CREIXELL	X	1968-70	Sòl no urbanitzable	2,46	0,07%	61										
44	7		COLÒNIA SANT RAFAEL			Sòl urbà													
45	8		CORRAL DEL ROC I MAS RICARD	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	14,27	0,42%	202										
46	9		CORRAL D'EN MILÀ I EL PI TORRAT	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	13,14	0,39%	94										
47	10		CORRAL D'EN TORT	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	1,88	0,06%	7										
48	11		DAVANT DEL GRIFFI	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	0,49	0,01%	16										
49	12		EL FRAITG	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	8,90	0,26%	100										
50	13		EL MAS D'EN PUIG	X	1960	Sòl no urbanitzable	4,86	0,14%	74										
51	14		EL MAS GROS	X	1962-67	Sòl no urbanitzable	4,44	0,13%	57										
52	15		EL MAS TAPET	X	1969-70	Sòl urbanitzable	24,50	0,72%	174										
53	16		EL MAS XICARRÓ	X	1974	Sòl no urbanitzable	17,91	0,53%	198										
54	17		EL PAS DEL BOU	X	1962-67	Sòl no urbanitzable	13,71	0,40%	148										

55	18	Urbanitzacions V	EL PI GROS	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	1,33	0,04%	32	840	
56	19		ELS COLADORS I MAS PALAU	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	1,95	0,06%	16		
57	20		ELS PINS ROCALLIS	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	8,14	0,24%	45		
58	21		ENTRE-TORRENTS I BASSETES D'EN CLARÀ		1965-70	Sòl no urbanitzable	10,46	0,31%	106		
59	22		FONDO SUMELLA			Sòl urbanitzable	37,14	1,09%			
60	23		LA SORNA	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	2,03	0,06%	36		
61	24		MAS D'EN MATA			Sòl no urbanitzable			12		
62	25		MAS JOLIU	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	5,17	0,15%	40		
63	26		MAS ROQUER	X	1965-70	Sòl urbanitzable	15,60	0,46%	92		
64	27		MASIA D'EN CREIXELL	X	1968-70	Sòl no urbanitzable	4,92	0,14%	35		
65	28		PAU DE L'HOSTAL	X	1965-70	Sòl urbanitzable	4,84	0,14%	82		
66	29		PIULAR (CAMÍ DE MAS TORRAT)			Sòl no urbanitzable					
67	30		PUJADA A LA MASIA D'EN PERRIS			Sòl no urbanitzable	0,95	0,03%	11		
68	31		SANTA MAGDALENA	X	1965-70	Sòl no urbanitzable	3,17	0,09%	27		
69	32		TORRE D'EN NOFRE		1965-70	Sòl no urbanitzable			4		
70	33		TORRE DEL VALLÈS			Sòl no urbanitzable			17		
71	34		TORRE DEL VEGUER	X	1965-70	Sòl urbanitzable	25,83	0,76%	77		
			TOTAL	Urbanitzacions Sitges		239,54	7,05%	1984	9,56	2.290	3,49%
				Nucli + Altres						63.244	96,50%
				Municipi		3400	100%		19,27	65.534	100%
COMARCA DEL GARRAF	TOTAL	Urbanitzacions				1997,81	10,79%	21142	10,30	20.568	13,73%
		Disseminats								709	0,47%
		Nuclis								128.491	85,79%
		TOTAL COMARCA DEL GARRAF				18.520	100%		8,09	149.768	100%

Annex III: Resultats de l'Experiència i l'Observació del Territori (format CD)