



Ajuntament de Manlleu

PLA LOCAL D'HABITATGE DE MANLLEU 2011-2016

MEMÒRIA

Redacció

URBAMED, S.L.P.

Urbanisme Integral i Medi Ambient, S.L.P.

Gestió

Anna Garcia Masiá

*Tècnica del Servei de Planificació d'Habitatge i
Millora Urbana*

Abril 2011



HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge**

EQUIP REDACTOR

URBAMED, S.L.

Eduard Fenoy Palomas, arquitecte
Jordi Vallhonrat Espasa, arquitecte
Laia Llonch Serrano, arquitecta
Jàson Portell Garcia, arquitecte
Mireia Salvans Soley, arquitecta
Joan Oliva Alsina, arquitecte

Col·laboradors:

Joan Angelet Cladellas, economista
Sergi Curbí Pujadó, sociòleg

AJUNTAMENT

M. Gràcia Poblet Freixa, regidora d'habitatge
Betlem Parés Cuadras, gerent de l'Institut de Desenvolupament de l'Erm
Josep Pou Vilalta, coordinador de l'Àrea de Serveis Territorials

COORDINACIÓ I GESTIÓ TÈCNICA

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS - DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Anna Garcia Masiá, tècnica del Servei de Planificació d'Habitatge i Millora Urbana

ÍNDEX

pàgina

0. INTRODUCCIÓ.....	9
0.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	9
0.1.1. Antecedents	9
0.1.2. Marc legal	9
0.1.3. Naturalesa	9
0.1.4. Contingut i determinacions.....	10
0.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH	11
0.3. RESUM DE LES CONCLUSIONS I PROPOSTES DEL PLH	12
0.4. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	14
0.5. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH.....	16
1. ANÀLISI	17
1.1. ESTRUCTURA RESIDENCIAL	17
1.1.1. Situació i estructura territorial del municipi.....	17
1.1.2. Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans	18
1.2. PARC D'HABITATGES EXISTENT.....	24
1.2.1. Introducció	24
1.2.2. Aspectes generals.....	24
1.2.3. Característiques físiques del parc d'habitatge.....	27
1.2.4. Conclusions del treball complementari “Anàlisi de l'estat de l'edificació dels habitatges plurifamiliars al barri de Vilamirosa”	40
1.2.5. Característiques de tinença i detecció de situacions d'utilització anòmala	40
1.3. POBLACIÓ	44
1.3.1. Anàlisi demogràfica. Projectió de població i de llars	44
1.3.2. Sense llar i altre col·lectius en situació o risc d'exclusió social.....	59
1.4. DEMANDA D'HABITATGE	61
1.4.1. Demanda latent.....	61
1.4.2. Perfils socio-demogràfics de la demanda latent.....	64
1.4.3. Resum de les xifres bàsiques de la demanda local.....	65
1.5. OFERTA D'HABITATGE.....	67
1.5.1. Evolució del sector de l'habitatge al municipi	67
1.5.2. L'oferta de mercat	68
1.5.3. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o dotacional.....	72
1.5.4. Oferta d'habitatge privat o de cessió gestionat per l'OLH.....	74

1.6. PLANEJAMENT.....	75
1.6.1. Planejament territorial i supramunicipal.....	75
1.6.2. Planejament urbanístic municipal	91
1.6.3. Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge	109
1.7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	114
1.7.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge	114
1.7.2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge	117
1.7.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge	119
2. DIAGNOSI	125
2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	125
2.1.1. Accés a l'habitatge: la demanda exclosa	125
2.1.2. Necessitats d'habitatge	128
2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ	132
2.3. PARC D'HABITATGES BUITS	135
2.4. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE	136
2.5. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE	137
3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	139
3.1. OBJECTIUS DEL PLH	139
3.1.1. Objectius generals	139
3.1.2. Objectius específics.....	139
3.2. ESTRATÈGIES DEL PLH	141
3.2.1. Definició de les estratègies i línies d'actuació per a dur-los a terme en aplicació dels objectius establerts.....	141
4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ	143
4.1. ACTUACIONS I PROGRAMES.....	143
4.1.1. Actuacions en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges	144
4.1.2. Planejament i gestió urbanística	144
4.1.3. Patrimoni municipal del sòl i habitatge i gestió de sòl	145
4.1.4. Promoció d'habitatges.....	145
4.1.5. Actuacions en el camp d'accés i ús adequat dels habitatges.....	146
4.1.6. Actuacions en el camp de recursos, organització i coneixement	146

4.2. CALENDARI.....	149
4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	150
5. EXECUCIÓ DEL PLA.....	153
5.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH.....	153
5.2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH	159
5.3. CONCERTACIÓ DEL PLH.....	160

0. INTRODUCCIÓ

0.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH

0.1.1. Antecedents

El present Pla local d'habitatge (PLH) es formula per part de l'Ajuntament de Manlleu d'acord amb el conveni marc aprovat a la junta de govern local de data 14 de Juliol de 2009, en el qual es va resoldre redactar el pla local d'habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data 24 de juliol de 2009 la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A aquest fi, va contractar la redacció del PLH a l'empresa URBAMED SL, sota la direcció de la tècnica gestora del Servei de Planificació d'Habitatge i Millora Urbana de la GSHUA Anna Garcia Masia.

Des del mes de gener de l'any 2.010 al mes d'abril de l'any 2.011 s'ha desenvolupat el procés de redacció del PLH, que es ha estat lliurat a l'Ajuntament en data 12 d'abril de 2.011.

0.1.2. Marc legal

El Pla local d'habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als Ajuntaments per tal de dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament.

L'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del dret a l'habitatge, en el seu article 11 inclou els plans locals d'habitatge, entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'urbanisme, en l'article 69.4, equipara el pla local d'habitatge a la memòria social dels plans d'ordenació urbanística municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.1.3. Naturalesa

El present pla té una doble naturalesa. D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del dret a l'habitatge.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir la Memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.1.4. Contingut i determinacions

El pla local d'habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una banda, definir les polítiques locals d'habitatge i, de l'altra, possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els Ajuntaments.

El contingut del pla local d'habitatge s'ajusta, d'una banda, a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge, i de l'altra, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007, i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mitjà termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de l'oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que requeriran d'habitatge protegit o social o ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat, i finalment, l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'Ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic se centra en la definició dels objectius i estratègies de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'Ajuntament.

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació i, si escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

El contingut del PLH de Manlleu es concreta en la present memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

0.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

Des de fa un seguit d'anys, a Manlleu s'està desenvolupant una política municipal d'habitatge que pretén fer una distribució equilibrada d'habitatges i de població per aconseguir una major cohesió social, fomentant l'accés al lloguer, potenciant la rehabilitació, intentant dotar el municipi d'habitatge públic i formant i donant eines per a la gestió de les comunitats de veïns. A tal efecte es creà una Oficina Local d'Habitatge, entesa com a servei públic d'informació i assessorament com a espai de proximitat i atenció directa a la ciutadania en matèria d'habitatge, gestionada per l'Institut de Desenvolupament de l'Erm.

En la mateixa línia i prèviament a l'elaboració del present Pla local d'habitatge, l'Ajuntament de Manlleu generà un procés de reflexió i debat entre la ciutadania al voltant de l'habitatge al municipi, tenint en compte els eixos abans esmentats que configuren part de la política municipal en la matèria. La creació del programa "*Parlem d'habitatge*" fou el mecanisme més destacable per compartir preocupacions, visions, pors, expectatives i propostes sobre l'habitatge a Manlleu en un entorn adequat. El treball es dugué a terme al llarg dels anys 2008 i 2009 i s'estructurà en dues fases: una primera de dinamització del procés amb l'objectiu de fer arribar la informació als principals agents socials del municipi (sobretot AAVV i joves); i una segona de generació de reflexions i propostes. Les seves conclusions s'han incorporat al procés d'elaboració de aquest document.

També s'ha portat a terme una exposició de la documentació d'anàlisi i diagnosi celebrada el dia 2 de febrer del 2011, a la sala de plens de l'ajuntament de Manlleu i davant d'unes 60 persones.

Un cop realitzat el procés de redacció del PLH, d'acord amb la normativa legal vigent, el document haurà de ser aprovat per l'Ajuntament i sotmetre's a un període d'exposició pública per tal que s'hi puguin fer al·legacions durant el termini reglamentari.

L'ajuntament haurà de comunicar l'acord d'aprovació del PLH i trametre'n una exemplar al Departament competent en matèria d'habitatge.

0.3. RESUM DE LES CONCLUSIONS I PROPOSTES DEL PLH

La necessitat d'habitatge al final dels sis anys de programació del PLH és de 1.235. D'aquests, els que pertanyen a la demanda exclosa són 788, dels quals 450 són necessaris ja actualment, la demanda latent. No hi ha part de la demanda exclosa que pugui accedir als habitatges de preu concertat; aproximadament un 30% de la demanda exclosa pot accedir a la compra d'un habitatge HPO; i com a molt un 25% pot accedir a la compra d'un habitatge HPO de règim especial. El 45% restant de les llars que formen part de la demanda exclosa no assoleixen ingressos suficients per accedir a la compra d'un habitatge d'HPO i al voltant del 60% de la demanda exclosa de tots els trams d'ingressos la formen immigrants.

Segons dades de l'INE de 2001, un 10,9% dels habitatges de Manlleu es troben en estat ruïnós, dolent o deficient. Una part important d'aquests casos es troben al barri de l'Erm. De la mateixa font, extraïem que el 77,4% d'habitatges de 4 plantes o més del municipi no disposen d'ascensor, la majoria d'ells ubicats al casc antic. La situació d'infrahabitatge es detecta en aquells casos en els quals no es disposa de lavabo (34), no es disposa d'aigua corrent (19) i/o no tenen cap tipus d'infraestructura d'evacuació d'aigües (45).

El parc d'habitatges buits del municipi és de 1.313, segons dades de l'ajuntament, i comptant els de nova construcció que encara no han estat donats d'alta a l'IBI. Segons el POUM hi ha una previsió de construcció de 3.413 habitatges pel 2016. D'aquests, 1.327 haurien d'anar destinats a algun tipus d'habitatge assequible; segons les dades de la demanda exclosa caldria que 686 d'aquests fossin de règim general i especial i 102 d'habitatge dotacional. Les necessitats i les previsions del POUM, quadren, però la situació econòmica actual fa previsible que l'assoliment de l'estipulat pel Pla, no serà possible.

La situació econòmica de l'ajuntament és delicada; en l'exercici del 2009 el deute viu es situava a l'entorn del 121% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior. La inversió municipal mitjana dels darrers tres anys és d'uns 216 euros/any. No es compta amb una assignació significativa de recursos en política d'habitatge, però es disposa d'una regidoria i d'un organisme autònom (l'IDE). Es disposa de cert patrimoni que es podria destinar a polítiques d'habitatge.

El PLH té com a objectius generals permetre l'accés dels ciutadans a un habitatge digne, adaptat a les seves condicions econòmiques; promoure la cohesió social i impulsar-ne la conservació, rehabilitació i ús adequat. Pel que fa als objectius específica senyalem la dinamització del parc d'habitatges existent, la rehabilitació i adequació a la normativa, la previsió de la oferta suficient d'habitatges lliures, de protecció i dotacionals i la distribució homogènia de la població.

L'estratègia de treball per la dinamització del parc d'habitatges existent passa per establir polítiques d'incorporació dels habitatges buits al mercat de compra o lloguer, impulsar polítiques de lloguer d'habitatge en les diferents modalitats i elaborar estudis amb l'objectiu de coordinar accions i evitar la degradació del parc buit.

Per la rehabilitació i adequació a la normativa, es duran a terme polítiques de foment de les intervencions en aquesta direcció i d'informació dels possibles ajuts; es delimitaran àrees de conservació i rehabilitació; i es realitzaran estudis per determinar-ne les condicions.

La previsió d'una oferta suficient d'habitatge al municipi en relació amb el planejament i la gestió urbanística es durà a terme a través de la qualificació de sòl destinat a habitatge protegit, i de l'aplicació de mesures que assegurin l'execució de les iniciatives privades. Des del punt de vista del patrimoni i la gestió de sòl es destinaran les cessions corresponents a l'aprofitament mig a habitatge protegit i es gestionarà aquest patrimoni d'acord amb les polítiques municipals de sòl i habitatge. Finalment la oferta d'habitatge augmentarà a través del desenvolupament de la promoció d'habitatge assequible i dotacional.

La distribució homogènia de la població immigrant i autòctona del municipi es durà a terme a través de polítiques actives de mescla de tipus d'habitatges, règims, rendes i origen dels ocupants de les noves promocions; del foment de la barreja d'habitatges protegits i lliures a les promocions d'iniciativa privada; i la determinació dels requisits d'accés als diversos tipus d'habitatge de protecció.

Pel desenvolupament de les estratègies anteriors, en relació amb els serveis d'habitatge, serà necessària la difusió d'aquests serveis a la ciutadania, la mediació entre propietaris i població demandant de lloguer i la intermediació entre veïns de les comunitats per desenvolupar-hi millores. Pel que fa als recursos, organització i coneixement, cal l'optimització de l'organització a través de la consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge, la concreció del finançament, l'establiment de mecanismes de control i avaluació i l'aplicació de mètodes que aportin coneixement de la problemàtica d'habitatge al municipi.

Les actuacions genèriques del Pla són les de planejament i gestió, que consisteixen en el seguiment del desenvolupament de les promocions; les de rehabilitació d'habitatges i dinamització del parc a través d'ajuts i/o mediació; la dotació de recursos i noves funcions a l'Oficina Local d'Habitatge; i la creació d'un observatori per anar avaluant l'ajust o desajust entre l'oferta generada i les necessitats d'habitatge per activar o no les actuacions del PLH.

Aquestes es desenvolupen a partir de la consolidació de l'oficina local d'habitatge, que activa el foment de la rehabilitació i incentiva el mercat de lloguer al mateix temps que tramita els àmbits de gestió i planejament previstos. D'aquests àmbits en deriva la promoció d'habitatges en els terrenys obtinguts. Aquestes actuacions seran avaluades periòdicament comprovant que l'evolució s'ajusti a les previsions i adaptant, si cal, el programa amb noves mesures. L'any 2016 es preveu la redacció d'un nou Pla Local d'Habitatge que contempli les previsions fins al 2021.

Les actuacions específiques, s'organitzen en diferents camps en funció de les seves finalitats. En primer lloc trobem les actuacions en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges, seguida de les de planejament i gestió urbanística. Després hi ha les que fan referència al patrimoni municipal, les de promoció d'habitatges, les d'accés i ús adequat d'aquests i, finalment les que tenen a veure amb els recursos, organització i coneixement.

Pel que fa a la programació temporal, les actuacions del camp de Rehabilitació i millora del parc, d'Accés i ús adequat dels habitatges i gran part de les de Recursos, organització i coneixement es preveu que es duguin a terme al llarg de tot el període del PLH; aquestes actuacions, en la majoria dels casos, defineixen un projecte i l'engeguen durant el primer any i posteriorment en fan un manteniment, seguiment i reajustament. Les actuacions dels camps d'Urbanisme, Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl i de Promoció d'habitatges si que es desenvolupen en un període de temps acotat dins el PLH; aquestes s'han programat tenint en compte el seu grau de desenvolupament actual i coordinant-les en el temps en funció de l'ordre d'execució necessari entre les que estan realcionades amb un mateix àmbit.

A nivell econòmic la inversió més important és la que fa l'ajuntament, amb una inversió d'uns 230.000 euros anuals; la resta de despeses es cobreixen a través de la Subvenció genèrica de la Generalitat de Catalunya, de la Direcció General de Joventut, del conveni amb la Secretaria d'habitatge i amb l'Agència d'habitatge de Catalunya i de l'aportació de la Diputació de Barcelona, fins arribar al total de 1.891.000 euros que es requereixen per l'execució de totes les activitats, sense comptabilitzar la inversió de privats, de l'Incasòl i de l'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament.

0.4. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

En defecte del reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, a continuació s'estableixen uns criteris provisionals per a quantificar l'objectiu per a un PLH.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LDH i la definició d'alguns d'ells a l'article 3 de la Llei, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la Llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- Habitatges de titularitat pública: habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- Habitatges dotacionals públics: habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Habitatges d'inserció: habitatges gestionats per administracions públiques, o per d'altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'Administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- Habitatges cedits a l'Administració pública: habitatges privats cedits a l'Administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dins del sistema de concertació pública-privada per a estimular els propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer d'habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tota mena per a accedir al mercat lliure.
- Habitatges en contractes de copropietat: habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la comunitat de béns en el Codi civil.
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord amb el que disposa el RD 27/1985, i aquells en què de manera explícita així figuri en el contracte.
- Habitatges cedits en règim de masoveria urbana: habitatges cedits en un contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- Habitatges d'empreses per als treballadors: habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- Habitatges de preu intermedi: habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

El parc principal d'habitatges actual, segons l'anàlisi del PLH, és de **7.074**, dels quals podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents:

- Actuacions públiques d'habitatge protegit en venda entre 1992 i 2006: **37** (Pacte nacional de l'Habitatge).
- Parc d'habitatges públic: **102** (46 habitatges públics PNH + 56 Vilamuntà de venda)
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades any 2006 d'acord amb les dades actualitzades per la secretaria d'habitatge: **167** (Pacte nacional de l'Habitatge).
- Habitatges de lloguer de la Borsa (OLH): **36**
- Resolucions favorables dels ajuts al pagament del lloguer: **194**
- Renda Bàsica d'Emancipació (tramitades i en seguiment): **215**
- Habitatges de Serveis socials: **3**

Per tant, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials a data 2010 consta de **754** habitatges.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir pel PLH, s'han considerat els següents aspectes:

- La part proporcional del "dèficit històric", entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. En els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit.
- El 15% dels habitatges principals existents a l'any 0 són **1.061** i la diferència amb el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actual és de 307 habitatges: això implica que en els propers 6 anys s'haurien de cobrir un total de **92** habitatges del dèficit històric.
- La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment de llars previst pel PLH en aquest període.
- El nombre de llars creades en el sexenni, segons l'escenari intermedi de creixement, es de 735 llars. Així doncs, el 15% suposaria un total de **110** habitatges que s'haurien de destinar a polítiques socials.

Del càlcul de les quantitats descrites anteriorment resultaria una necessitat de **202** habitatges destinats a polítiques socials al final del PLH.

D'acord amb la programació municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial pels propers 6 anys es podrien obtenir **273** habitatges, resultants del desenvolupament de les 10 actuacions en curs i previstes d'habitatges de protecció (pública i privada) i de la promoció d'habitatges dotacionals del Serrallo i de l'Antic Escorxador. Caldria, també, contemplar els habitatges destinats a polítiques socials que es preveu obtenir a través de les actuacions de gestió del parc de particulars que destinen una propietat a la borsa d'habitatges o al programa de cessió d'ús (60) i del parc de les entitats financeres i promotors privats propietaris d'edificis nous o en construcció que es disposen a fer-ne la cessió d'ús (100), un total de **160** habitatges.

Pels diferents sistemes d'obtenció d'habitatges per destinar-los a polítiques socials, el **PLH** preveu incrementar l'oferta amb un total de **433** habitatges.

Per tant, d'acord amb les previsions municipals, es considera que durant els anys de vigència del PLH es podrà assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

0.5. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge de Manlleu tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. Després de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada, abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'Ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. ANÀLISI

1.1. ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1. Situació i estructura territorial del municipi

Manlleu està situat a la Plana central de la comarca d'Osona, que conforma una clara unitat territorial definida per la seva topografia. L'anomenada Plana de Vic, és un sistema urbà constituït per un bon nombre de petites ciutats i nuclis rurals distribuïts al llarg d'una extensió d'uns 35 km en la direcció nord-sud i un ample variable d'entre 10 i 15 km.

En l'àrea més profunda de la Plana, per sota de la cota 500 i ocupant una franja nord sud d'uns 10 km, s'emplacen les ciutats de Manlleu i Vic, com a principals pols d'aquest sistema, acompanyats de municipis de diferent jerarquia com Roda, Les Masies de Roda i les de Voltregà, Gurb i Calldetenes. En un interval superior, entre les cotes 500 i 600, se situen la resta de les poblacions més importants de la Plana, en un àmbit que en les diferents direccions s'estén de forma desigual, respecte l'àrea inferior als 500 m. Per sobre d'aquesta cota, trobem únicament algunes poblacions a cavall entre la Plana i els sistemes limítrofes del seu entorn. Al Nord-est, el terme de l'Esquirol que s'endinsa al Collsacabra, al Nord St. Pere de Torelló, que s'enfila cap a la falda de Bellmunt, i al Sud-Oest, Taradell i sobretot Seva, en contacte amb les Guílleries.

Situat al nord de la capital comarcal, Manlleu ocupa la posició més meridional dels nuclis que s'encadenen entorn de la traça del Ter. Aquesta Plana, a diferència de la resta de les de la Catalunya Central no es caracteritza per ser un territori jerarquitzat al voltant d'un nucli principal, sinó que s'estira molt més enllà, entre Centelles i fins als nuclis de la Vall del Ges, com una successió de subàmbits i de paisatges diferenciats.

L'estructura territorial de Manlleu es concentra en un únic nucli de població, amb l'única excepció de les zones conegudes com Vista Alegre i la Devesa situades al sud del municipi a l'entorn del meandre que configura el Ter.

1.1.2. Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans

L'estructura urbana de Manlleu es compon d'un nucli compacte constituït per 14 barris:

Baix Vila, Cavalleria, Dalt Vila, El Puig - Teulera, Erm, Gràcia, La Coromina, La Salut, Nou, Vilamirosa, Vista Alegre, El Verdguer i Font Tarrés.

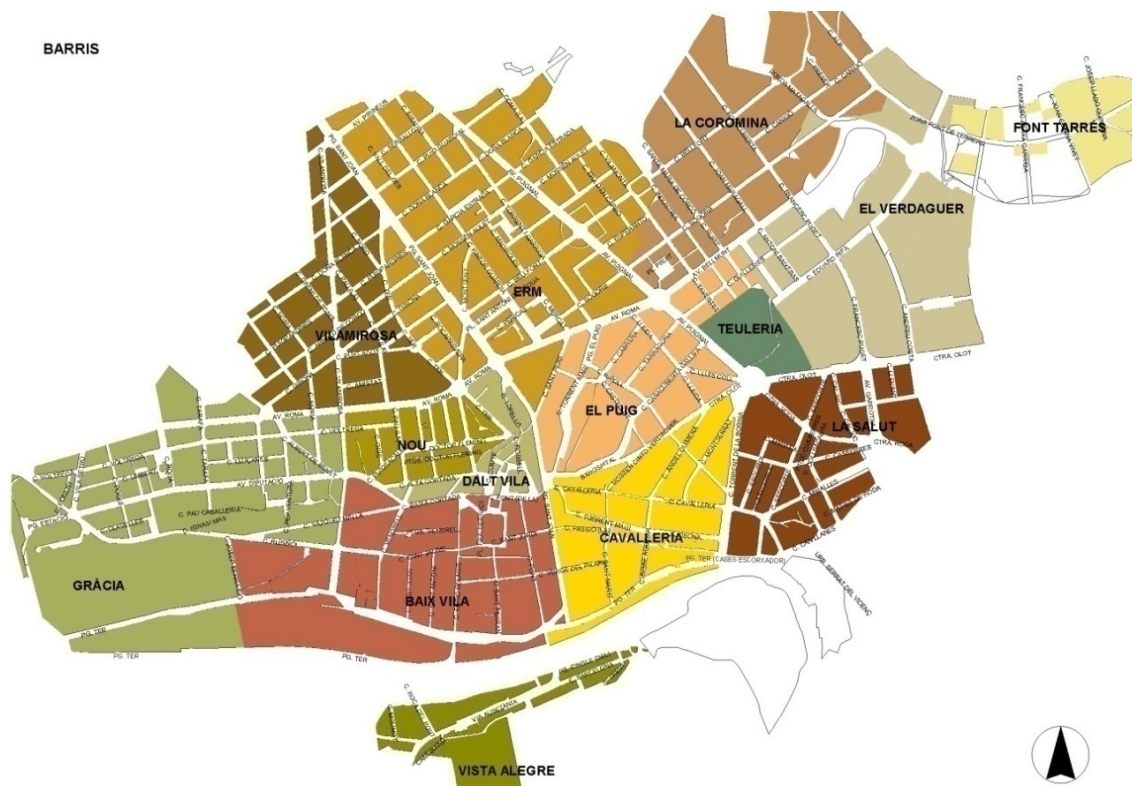


Figura 1. Barris de Manlleu.

Cal destacar que als extrems est i oest del casc urbà, barris de Gràcia, Verdguer, Font Tarrés, i la major part de la Coromina, hi ha les principals zones industrials del municipi, on es concentren la major part de les empreses i indústries i on resideix poca població.

Segons la classificació estadística, el municipi comprèn dos nuclis, el nucli urbà amb més de vint mil habitants i l'anomenat "Disseminat", amb poc més de tres-cents habitants.

Administrativament, Manlleu es divideix en quatre districtes que alhora es divideixen en dotze seccions censals (districte 1: dues seccions censals, districte 2: quatre seccions censals, districte 3: quatre seccions censals i districte 4: dues seccions censals).

Pel que fa a l'anàlisi i creuament de dades cal tenir en compte que hi ha hagut canvis en les divisions censals. Així, la distribució en seccions censals del 2001 en contempla onze (que corresponen a les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i de l'IdesCat); i a la darrera distribució de seccions censals de l'any 2010, se'n contemplen dotze. Aquest canvi és degut a que la secció 03001 de l'any 2001 s'ha dividit en les seccions 03001 i 03004 de l'any 2010. Conseqüentment, quan sigui precís de cara a l'anàlisi i alguna comparativa, les dades d'aquestes dues últimes seccions s'agruparan per poder-les comparar amb les del 2001.

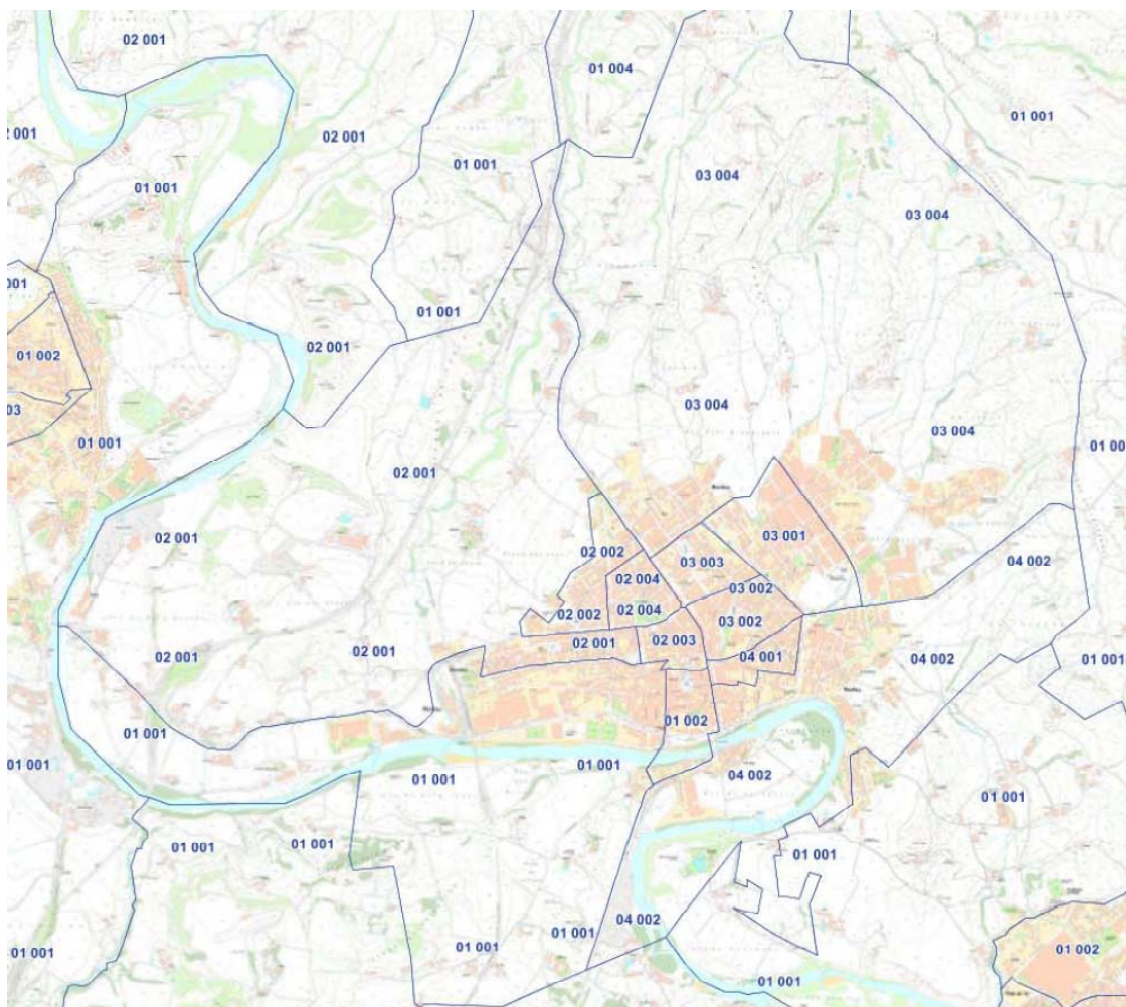


Figura 2. Districtes i seccions censals de Manlleu.

Com s'ha esmentat amb anterioritat, l'Ajuntament de Manlleu treballa en base a l'estructura de barris. Com no pot ser d'altra manera, els límits dels barris no coincideixen exactament amb els límits del cens. Atesa aquesta diferència evident, el present pla local opta per convenir algunes equivalències entre ambdues divisions per facilitar la posterior gestió per part municipal.

Per tant, després d'haver-se comparat les distribucions de seccions censals amb les divisions per barris i tenint en compte les característiques de cada zona pel que fa a l'habitatge, s'han establert les següents equivalències:

Gràcia:	secció 02.001
Baix Vila:	seccions 01.001 i 01.002
Dalt Vila i Barri Nou:	secció 02.003
Vilamirosa:	seccions 02.002 i 02.004
L'Erm i la Coromina:	seccions 03.001, 03.003 i 03.004
El Puig - Teuleria:	secció 03.002
Cavalleria, la Salut i Vista Alegre:	seccions 04.001 i 04.002

Malgrat la seva aparença compacta, Manlleu presenta notables diferències entre diferents trames com a conseqüència de l'evolució del seu creixement històric:

- Els barris de Baix Vila i Dalt Vila corresponen al nucli històric del municipi, amb carrers estrets i tortuosos al voltant de l'església (Dalt Vila) i uns incipients eixamples entre aquest i el Ter (Baix Vila).
- Els primers creixements conseqüència de la industrialització de la comarca es configuren a partir d'eixamples de densitats diverses, en general força baixes, com a ampliació dels barris més antics.
- Finalment, i com a fruit de les onades immigratòries del anys 60 del segle passat, apareix el barri de l'Erm amb tipologies de blocs aïllats i solucions constructives idèntiques a la majoria de polígons residencials de l'època.

Pel que fa a la xarxa d'infraestructures de mobilitat, cal destacar la proximitat de la C-17 (antiga N-152) i el nou eix Vic-Olot a través dels túnels de Bracons a l'oest del municipi; i la C-25 (eix Transversal) propera al límit municipal pel sud.

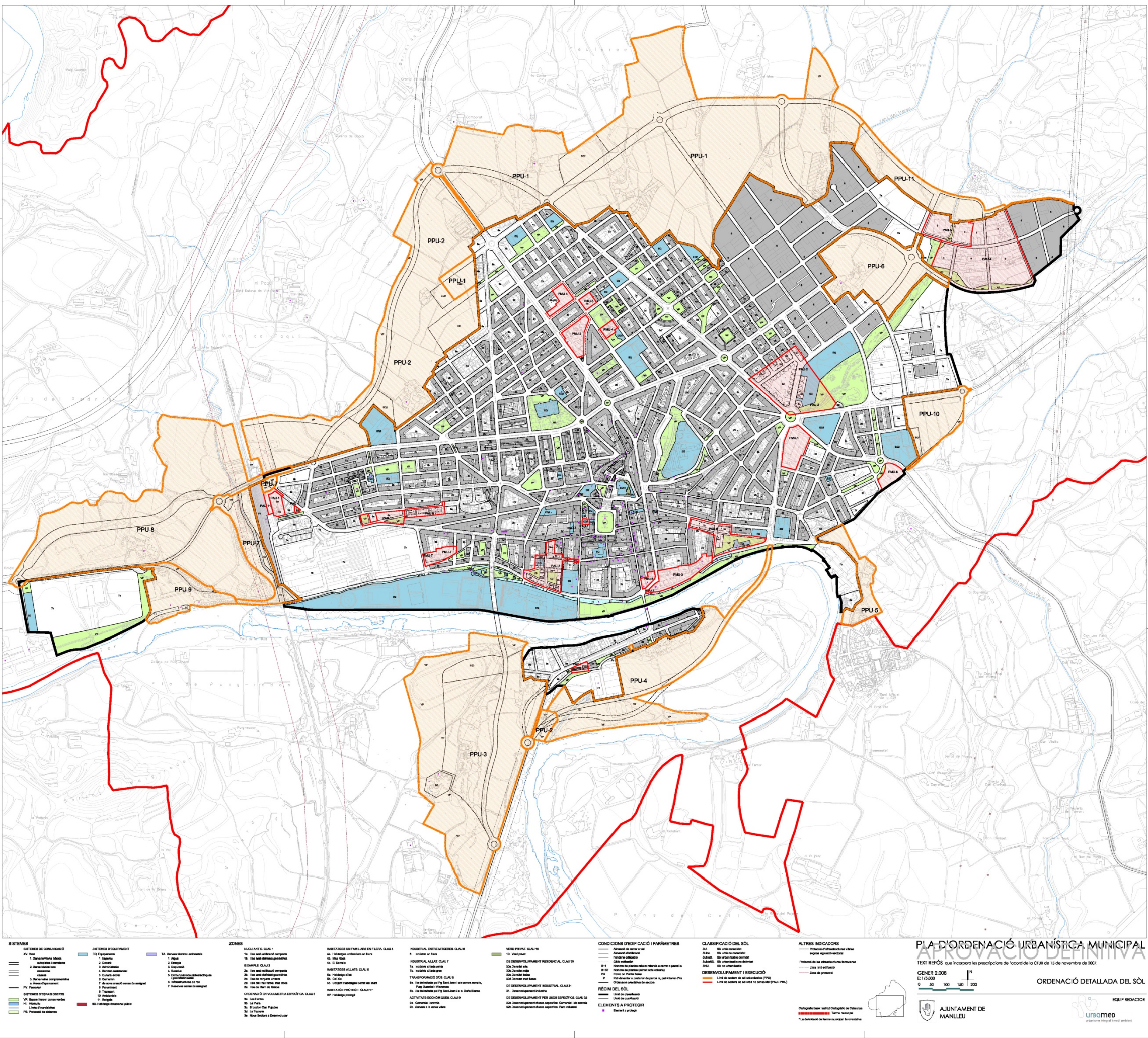
En una jerarquia de trànsit menor hi ha la carretera de la Gleva BV-4608 per l'oest, les carreteres de Roda (BV-5222) i d'Olot (B-522) creuant el nucli urbà, i la carretera de Vic (BV-522) pel sud.

Pel que fa al transport ferroviari, al límit oest del casc urbà hi ha una estació de la línia de ferrocarril Barcelona - Puigcerdà, que creua el municipi en direcció nord-sud

En l'actualitat el municipi de Manlleu disposa d'una acceptable xarxa d'equipaments:

3 esglésies, 5 escoles, 1 IES, 1 CAP, 1 hospital, 2 biblioteques, ajuntament i policia local, oficina local d'habitatge, oficina de promoció econòmica, benestar social, casa de cultura, mercat municipal, escola d'adults, llar d'avis, escorxador, tanatori, cementiri, museu (museu industrial del Ter), deixalleria, centre de salut mental, centre cívic, residència aura, piscines, 2 pavellons esportius, 8 pistes poliesportives exteriors, 2 pistes de tennis, 1 frontó, 3 camps de futbol.

Pel que fa a zones verdes que el municipi disposa d'una bona xarxa de petits i mitjans espais d'estada i passejada, entre els que caldria destacar la zona de bosc de ribera al llarg del riu Ter (malgrat que aquest darrer, al seu pas per Manlleu, Montesquiu i Roda de Ter està força desestructurat, com a conseqüència de la seva necessària canalització, i està classificat com a riu al límit entre alteració forta i degradació extrema, segons estudis del consorci Alba-Ter).



- SISTEMES**
- SISTEMES DE COMUNICACIÓ**
- XV. Viari
1. Xarxa territorial bàsica: autopistes i carreteres
 2. Xarxa bàsica local: carreteres
 3. Xarxa viària complementària: a. Àrees d'aparcament
- FV. Ferrovial
- SISTEMES D'ESPACIS OBERTS**
- VP. Espais lliures i zones verdes
 - HL. Hidràulic: Límits d'inundabilitat
 - PS. Protecció de sistemes
- SISTEMES D'EQUIPAMENT**
- EQ. Equipaments
1. Esportiu
 2. Docent
 3. Administratiu
 4. Sanitari-assistencial
 5. Cultural-social
 6. Cementiri
 7. de nova creació sense ús assignat
 8. Proveniment
 9. Transport
 10. Ambientals
 11. Religiosos
- HD. Habitatge dotacional públic
- TA. Serveis tècnics i ambientals
1. Aigua
 2. Energia
 3. Depuració
 4. Residus
 5. Comunicacions radioelèctriques i georeferenciades
 6. Infraestructures de rec
 7. Reserves sense ús assignat
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- SU. Sòl urbà consolidat
- SUnc. Sòl urbà no consolidat
- SubleD. Sòl urbanitzable delimitat
- SubleND. Sòl urbanitzable no delimitat
- SNU. Sòl no urbanitzable
- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**
- Limit de sectors de sòl urbanitzable (PPU)
 - Limit de sectors de sòl urbà no consolidat (PAU i PMU)

Figura 3. Zones de creixement i remodelació interior, equipaments i zones verdes. POUM.

Finalment, i pel que fa a la tipologia dels edificis d'habitatge segons les darreres dades estadístiques disponibles corresponents a l'any 2001, Manlleu presentava en aquella data una elevada proporció d'habitatges unifamiliars (47,1%), amb un percentatge similar al de la comarca d'Osona (48,2%), i molt superior a la mitjana de Catalunya (situada en el 21,8%).

	MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge
1 habitatge	2765	47,1%	21305	48,2%	504022	21,8%
2 habitatges	582	9,9%	5206	11,7%	135556	5,9%
3 o més habitatges	2522	42,9%	17683	40%	1676196	72,4%

Taula 1. Habitatges principals de Manlleu, Osona i Catalunya segons nombre d'habitatges a l'edifici. Cens INE Any 2001

Com s'ha descrit amb anterioritat, Manlleu configura un nucli bastant compacte. Aquesta compacitat com a nucli no va acompanyada de densitat en alçada: Manlleu és un municipi amb una alçada mitjana força baixa. Així, l'any 2001 presentava un 69,8% d'edificis de baixa alçada (1, 2, o 3 plantes), molt per sobre de la mitjana de Catalunya que es situa en el 35,2%, i únicament un 30,2% dels edificis tenien la consideració d'alts (4 plantes o més) o molt alts (10 plantes o més).

	MANLLEU		CATALUNYA	
	número	percentatge	número	percentatge
1 planta	1185	20,2%	233499	10,1%
2 plantes	2083	35,5%	357113	15,4%
3 plantes	829	14,1%	224552	9,7%
4 plantes	804	13,7%	233903	10,1%
5 plantes	452	7,7%	308836	13,3%
6 plantes	246	4,2%	285472	12,3%
7 plantes	33	0,6%	196610	8,5%
8 plantes	0	0,0%	224072	9,7%
9 plantes	0	0,0%	40227	1,7%
10 plantes o més	237	4,0%	211572	9,1%

Taula 2. Número de plantes de les llars a Manlleu i Catalunya. Cens INE Any 2001

El creuament d'aquests darrers quadres permet afirmar que aproximadament la meitat dels edificis d'habitatge de Manlleu corresponen a tipologies unifamiliars d'una o dues plantes d'alçada.

L'altra meitat de les edificacions comprenen altres tipologies d'habitatges unifamiliars de més alçada, i sobretot a edificis de plurihabitatge per damunt de 3 plantes d'alçada.

1.2. PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.2.1. Introducció

L'objectiu del present capítol és l'anàlisi de les característiques físiques del parc d'habitatges i la detecció de les possibles problemàtiques de conservació i adequació normativa, amb especial atenció a la detecció de situacions d'infrahabitatge i sobreocupació, si es donés el cas.

1.2.2. Aspectes generals

Per evitar confusions en la nomenclatura utilitzada, abans que res es proposa clarificar els conceptes que s'utilitzaran en el present capítol. Per fer-ho es parteix de les definicions del glossari del INE:

- Un **habitatge** és tot recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en què va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per ser habitat per persones, i no està totalment destinat a altres usos. També inclou aquells altres que no complint les condicions anteriors estan efectiva i realment habitats.
- Un **habitatge principal** és aquell habitatge que és utilitzat tota o la major part de l'any com a residència habitual d'una o més persones.
- Per **llar** s'entén el conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge. Les diferències entre llar i família són que a) la llar pot ser unipersonal, mentre que la família ha de constar com a mínim de dos membres i b) els membres d'una llar multipersonal no han d'estar necessàriament emparentats mentre que els membres d'una família sí.

Partint de les definicions anteriors, es mostra la quantificació dels diferents tipus d'habitatge segons l'Institut català d'estadística:

Habitatges familiars		MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
		habitatges	%	habitatges	%	habitatges	%
Principals	Convencional	5.869	81,4%	44.194	74,8%	2.315.774	69,9%
	Allotjaments	0	0,0%	2	0,0%	82	0,0%
No principal	Secundaris	105	1,5%	6.089	10,3%	514.943	15,5%
	Vacants	1.222	17,0%	8.621	14,6%	452.921	13,7%
	Altres	12	0,2%	162	0,3%	30.435	0,9%
		7.208		59.068		3.314.155	

Taula 3. Habitatges de Manlleu, Osona i Catalunya segons el seu tipus. Idescat any 2001

Són de destacar tres dades: l'alt percentatge d'habitatges principals (que supera el 81%), el baix percentatge d'habitatges secundaris (no arriba al 1,5%) i l'alt nombre d'habitatges buits (gairebé el 17%) que conformen una imatge de **municipi amb presència residual de segona residència i parc d'habitatges buits considerable**.

Segons el padró de l'IBI de l'any 2010 facilitat per l'Ajuntament de Manlleu, al municipi hi ha 8.383 habitatges donats d'alta. Comparant el quadre amb les dades facilitades per l'Ajuntament d'aquests 8.383 habitatges, 1.086 (12,95%) estan desocupats i 7.297 (87,05%) estan ocupats. Si a aquestes dades s'hi incorporessin els 487 habitatges estimats pendents de primera ocupació (edificis a mig construir o recentment acabats), el nombre total d'habitatges reals o en construcció del municipi seria de 8.870. Tenint en compte únicament els edificis definitivament acabats, el nombre real d'habitatges buits seria de 1.313 (1086 IBI + 227 obra nova acabada).

Els quadres que adjuntem a continuació mostren les dades de nombre d'habitatges que s'aniran citant al llarg d'aquest PLH explicant-ne la seva font i les seves possibles combinacions:

Nº habit.	Font	Any	Descripció
7.208	Idescat	2.001	Totals
5.869	Idescat	2.001	Principals
8.383	IBI	2.010	Totals donats d'alta
1.086	IBI	2.010	Donats d'alta buits
976	IBI	2.010	Període 2001-2010
487	Ajuntament	2.010	Pendents de 1a ocupació
227	Ajuntament	2.010	Obra nova acabada

Taula 4. Dades d'habitatge a Manlleu que apareixen al PLH. Elaboració pròpia

Nº habit.	Composició	Descripció
8.184	7.208 + 976	Sumatori que ens podria donar el nombre d'habitatges en data 2010, en el cas que les dades Idescat ens interessessin més.
7.407	8.383 - 976	Resta que ens dona el nombre d'habitatges del municipi l'any 2001 de l'IBI, amb una diferència de 199 respecte les dades de l'Idescat.
1.313	1.086 + 227	Suma dels habitatges buits tenint en compte les dades de l'IBI i l'obra nova acabada el 2010.
7.297	8.383 - 1.086	Habitatges ocupats el 2010 segons dades de l'IBI.
8.610	8.383 + 227	Total d'habitatges existents el 2010, comptant els d'obra nova acabada.

Taula 5. Combinació de les dades de la taula 4 per trobar-ne d'altres que ens interessin. Elaboració pròpia

La distribució dels habitatges del municipi per tipus i per barris és la següent:

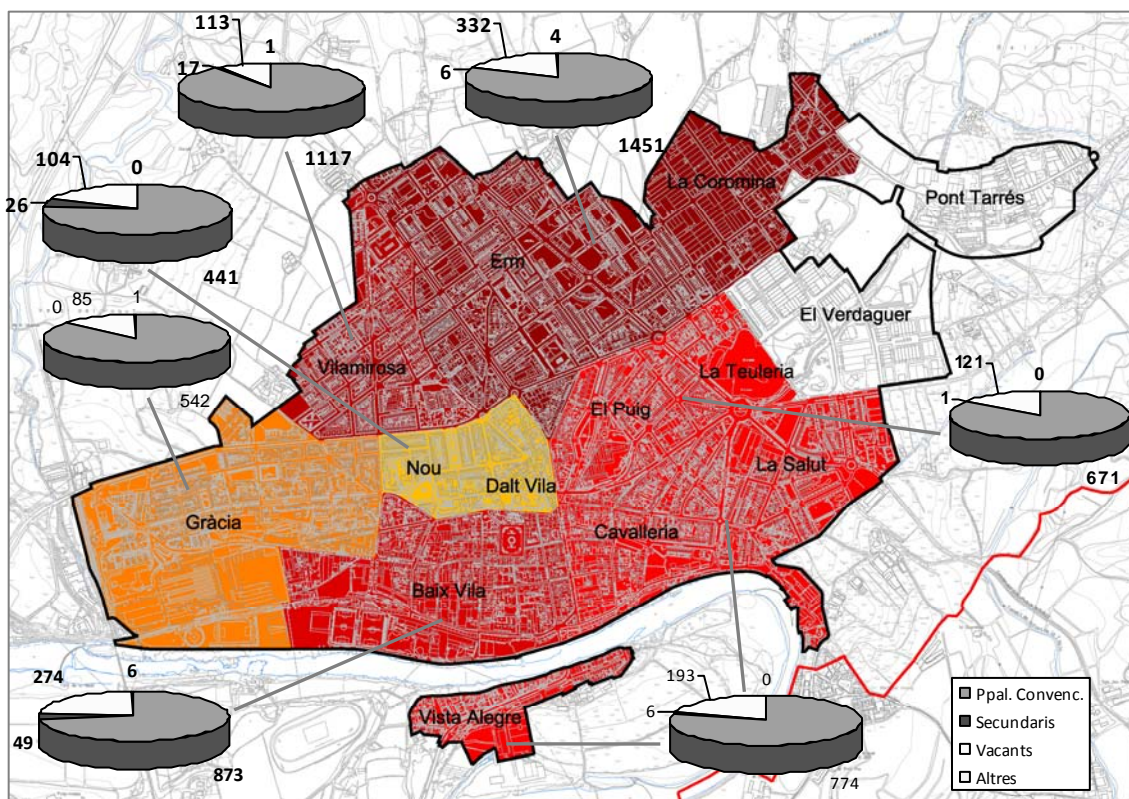


Figura 4. Gràfics de distribució dels tipus d'habitatge per barris. Elaboració pròpia a partir de dades Idescat any 2001

Per tal de permetre la distribució de tipus en els diferents barris en aquell moment, i a partir de les dades desglossades per seccions censals de l'Idescat-2001 agrupades segons l'esmentat a l'apartat 1.1.2 del present document, s'ha elaborat el següent quadre:

Barris	Total	Ppal. convenc.	Secundaris	Vacants	Altres
Gràcia	628 8,7%	542 9,2%	0 0,0%	85 7,0%	1 8,3%
Baix Vila	1.202 16,7%	873 14,9%	49 46,7%	274 22,4%	6 50,0%
Dalt Vila i Barri Nou	571 7,9%	441 7,5%	26 24,8%	104 8,5%	0 0,0%
Vilamirosa	1.248 17,3%	1.117 19,0%	17 16,2%	113 9,2%	1 8,3%
L'Erm i la Coromina	1.793 24,9%	1.451 24,7%	6 5,7%	332 27,2%	4 33,3%
El Puig - Teuleria	793 11,0%	671 11,4%	1 1,0%	121 9,9%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	973 13,5%	774 13,2%	6 5,7%	193 15,8%	0 0,0%
	7.208 100%	5.869 100%	105 100%	1.222 100%	12 100%

Taula 6. Distribució dels tipus d'habitatge per barris. Idescat any 2001

És important destacar diverses dades:

- El percentatge d'habitatges principals de cada barri és similar al del pes de cada barri respecte el total d'habitatges del municipi.
- El 87,6% dels habitatges secundaris (*segona residència*) es concentren als barris de Baix Vila, Dalt Vila, Barri Nou i Vilamirosa. A la resta de barris, el nombre d'habitatges secundaris és insignificant.
- El 65,4% dels habitatges vacants (*desocupats*) es concentren als barris de Baix Vila, i els conjunts de L'Erm/la Coromina i de Cavalleria / la Salut / Vista Alegre. A la resta de barris, malgrat tenir un percentatge baix respecte el total, és de destacar el nombre absolut que en gairebé tots els casos supera el centenar.

Per tal d'obtenir les característiques dels tipus d'habitatge de cada barri i obtenir la descripció interna s'ha elaborat el següent quadre:

Barris	Total	Ppal. convenc.	Secundaris	Vacants	Altres
Gràcia	628 100%	542 86,3%	0 0,0%	85 13,5%	1 0,2%
Baix Vila	1.202 100,0%	873 72,6%	49 4,1%	274 22,8%	6 0,5%
Dalt Vila i Barri Nou	571 100%	441 77,2%	26 4,6%	104 18,2%	0 0,0%
Vilamirosa	1.248 100%	1.117 89,5%	17 1,4%	113 9,1%	1 0,1%
L'Erm i la Coromina	1.793 100%	1.451 80,9%	6 0,3%	332 18,5%	4 0,2%
El Puig - Teuleria	793 100,0%	671 84,6%	1 0,1%	121 15,3%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	973 100%	774 79,5%	6 0,6%	193 19,8%	0 0,0%
Total Malleu	7.208 100%	5.869 81,4%	105 1,5%	1.222 17,0%	12 0,2%

Taula 7. Distribució del tipus d'habitatge, descripció interna de barris. Idescat any 2001

En el que es pot observar el següent:

- A tots els barris el percentatge d'habitatges principals és dominant i oscil·la entre el 72,6% a Baix Vila % i el 89,5% de Vilamirosa.
- Als barris de Baix Vila, Dalt Vila i Barri Nou gairebé el 5% dels habitatges són secundaris. A Vilamirosa el percentatge és de l'1,4% i a la resta de barris no arriba a l'1%.
- Amb excepció del barri de Vilamirosa (9,1%), la resta de barris tenen un percentatge respectable d'habitatges vacants que oscil·la entre el 13,5 % de Gràcia i el 22,8% de Baix Vila (on és especialment destacable). Als barris de Dalt Vila, Barri Nou, L'Erm, la Coromina, Cavalleria - la Salut - Vista Alegre aproximadament un de cada cinc habitatges està buit (vacant).

1.2.3. Característiques físiques del parc d'habitatge

1.2.3.1.- Tipologia edificatòria

Segons les dades de l'Idescat del 2001, i d'acord amb la seva pròpia classificació, les tipologies dels habitatges principals de Manlleu eren les següents:

Habitatges principals	MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
	habitatges	%	habitatges	%	habitatges	%
1 habitatge	2.765	47,1%	21.305	48,2%	504.022	21,8%
2 habitatges	582	9,9%	5.206	11,8%	135.556	5,9%
3 o més habitatges	2.522	43,0%	17.683	40,0%	1.676.196	72,4%
	5.869		44.194		2.315.774	

Taula 8. Habitatges de Manlleu, Osona i Catalunya segons la seva tipologia. Idescat any 2001

En tractar-se d'una anàlisi de les tipologies, i ateses les similituds entres els edificis d'un i dos habitatges pel que fa a estructura física, social i familiar que porten implícita, es considera convenient agrupar-los en un únic grup. Els 3.347 habitatges d'aquest grup representen el 57,0% del total d'habitatges principals del municipi, en front el 43,0% d'habitatges propiament entesos com a plurifamiliars.

La distribució dels habitatges del municipi per nombre d'habitatges per edifici i per barris és la següent:

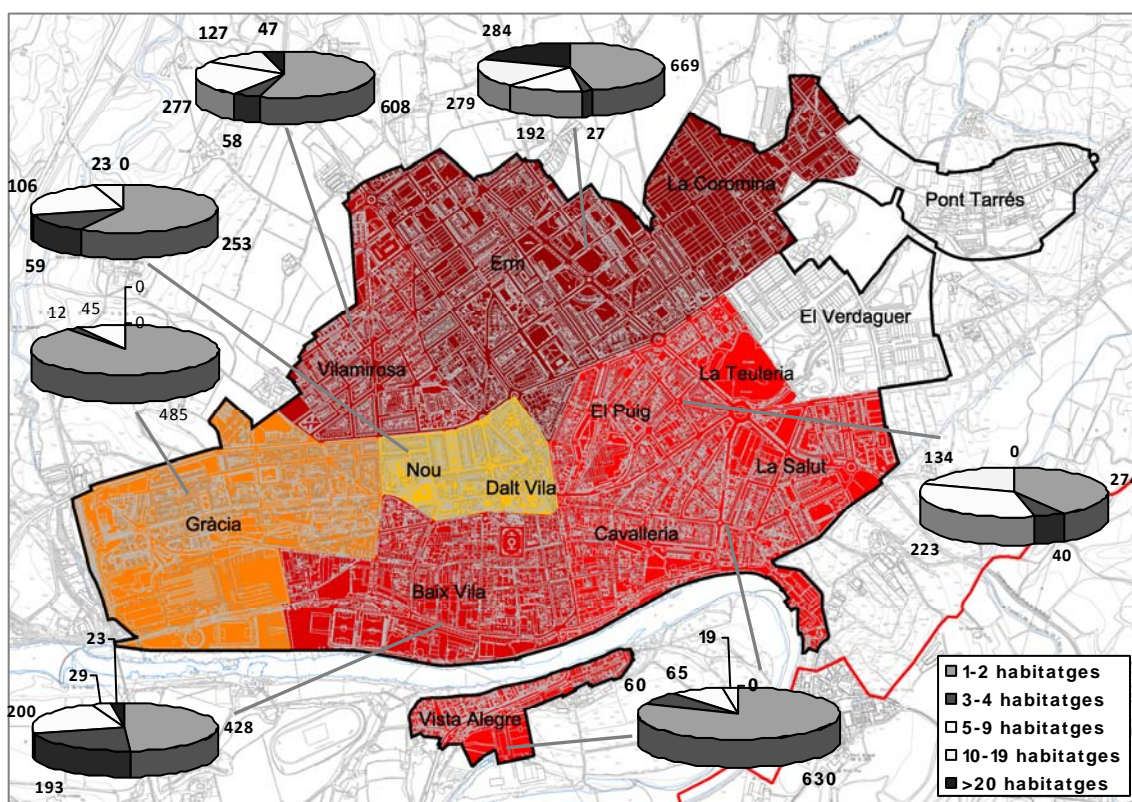


Figura 5. Gràfics de distribució del nombre d'habitatges/ edifici per barris. Elaboració pròpia a partir de dades Idescat any 2001

L'idescat desglossa aquestes dades per seccions censals i el PLH les utilitza agrupant-les per barris d'acord amb la metodologia anteriorment exposada, amb els següents resultats:

Barris	Total	1-2	3-4	5-9	10-19	més de 20
Gràcia	542	485 14,5%	12 2,7%	45 4,1%	0 0,0%	0 0,0%
Baix Vila	873	428 12,8%	193 43,0%	200 18,1%	29 4,7%	23 6,5%
Dalt Vila i Barri Nou	441	253 7,6%	59 13,1%	106 9,6%	23 3,8%	0 0,0%
Vilamirosa	1.117	608 18,2%	58 12,9%	277 25,0%	127 20,8%	47 13,3%
L'Erm i la Coromina	1.451	669 20,0%	27 6,0%	192 17,3%	279 45,7%	284 80,2%
El Puig -Teuleria	671	274 8,2%	40 8,9%	223 20,1%	134 21,9%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774	630 18,8%	60 13,4%	65 5,9%	19 3,1%	0 0,0%
	5.869	3.347 100%	449 100%	1.108 100%	611 100%	354 100%

Taula 9. Distribució dels habitatges en funció de les unitats que conté l'edifici, per barris
Idescat any 2001

Aquesta organització de la informació aporta algunes dades interessants:

- Amb l'excepció d'un edifici a Baix Vila i dos més a Vilamirosa, la resta d'edificis de més de 20 habitatges (80,20%) estan concentrats al conjunt Erm - la Coromina.
- Pel que fa als edificis d'entre 10 i 20 habitatges, gairebé nou de cada deu (88,4%) estan concentrats en els barris de Vilamirosa (20,8%), el Puig - Teuleria (21,9%) i el conjunt Erm - la Coromina (45,7%).

Pel que fa a l'estructura interna de cada barri:

Barris	Total	1-2	3-4	5-9	10-19	més de 20
Gràcia	542 100%	485 89,5%	12 2,2%	45 8,3%	0 0,0%	0 0,0%
Baix Vila	873 100%	428 49,0%	193 22,1%	200 22,9%	29 3,3%	23 2,6%
Dalt Vila i Barri Nou	441 100%	253 57,4%	59 13,4%	106 24,0%	23 5,2%	0 0,0%
Vilamirosa	1.117 100%	608 54,4%	58 5,2%	277 24,8%	127 11,4%	47 4,2%
L'Erm i la Coromina	1.451 100%	669 46,1%	27 1,9%	192 13,2%	279 19,2%	284 19,6%
El Puig - Teuleria	671 100%	274 40,8%	40 6,0%	223 33,2%	134 20,0%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774 100%	630 81,4%	60 7,8%	65 8,4%	19 2,5%	0 0,0%
Total Malleu	5.869 100%	3.347 57,0%	449 7,7%	1.108 18,9%	611 10,4%	354 6,0%

Taula 10. Distribució dels habitatges en funció de les unitats que conté l'edifici, descripció interna per barris.
Idescat any 2001

Observant les tipologies per barris, es detecta que:

- Els barris de Gràcia i el conjunt de Cavalleria - la Salut - Vista Alegre són barris d'habitatges individuals o familiars, amb una presència testimonial d'edificis de plurihabitatge.
- Als barris de Baix Vila, Dalt Vila i el Barri Nou, els edificis de menys de 5 habitatges conformen al voltant del 71% de la totalitat d'habitatges. Si hi afegim els edificis de fins a 10 habitatges aquest percentatge s'aproxima al 95% del total del parc residencial dels barris.
- A l'altre extrem hi hauria el conjunt de l'Erm i la Coromina, en que el 38,8% dels habitatges formen part d'edificis amb més de deu unitats, amb diverses agrupacions de més de 40 habitatges i 10 plantes d'alçada (Can Garcia).
- Als barris de Vilamirosa i el Puig - Teuleria, els edificis de més de 10 habitatges representen el 15,6% i el 20,0% respectivament.

1.2.3.2.- Dimensió

Segons les dades de l'Idescat del 2001, i d'acord amb la seva pròpia classificació, les dimensions dels habitatges principals de Manlleu eren les següents:

Habitatges principals	MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
	habitatges	%	habitatges	%	habitatges	%
fins a 29 m ²	5	0,1%	79	0,2%	6.519	0,3%
de 30 a 59 m ²	302	5,1%	1.581	3,6%	249.733	10,8%
de 60 a 89 m ²	2.918	49,7%	13.483	30,5%	1.049.704	45,3%
de 90 a 119 m ²	1.975	33,7%	19.040	43,1%	677.854	29,3%
més de 120 m ²	669	11,4%	10.011	22,7%	331.964	14,3%
	5.869		44.194		2.315.774	

Taula 11. Habitatges de Manlleu, Osona i Catalunya segons la seva superfície Idescat any 2001

No es detecten grans diferències respecte les mitjanes de la comarca i la globalitat del país. Així, el 73,4% dels habitatges principals del municipi tenen entre 60 i 120 m², percentatges similars als altres àmbits territorials.

La distribució dels habitatges del municipi per dimensió i per barris és la següent:

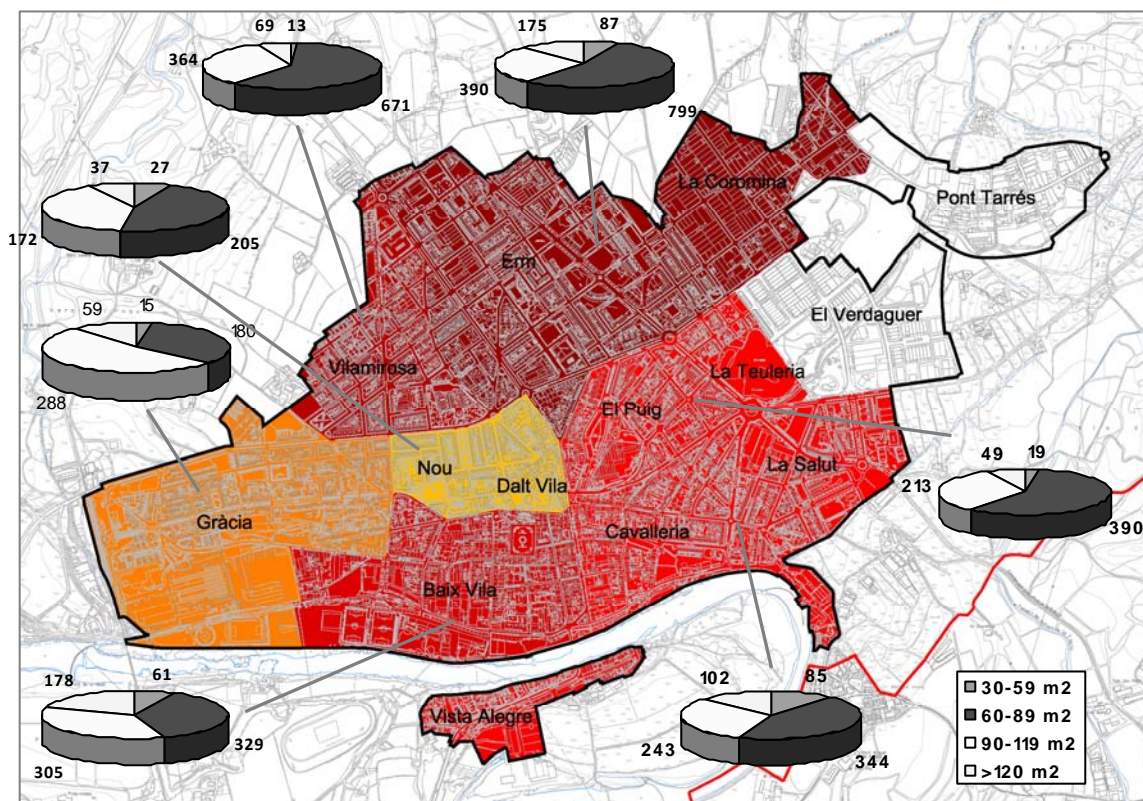


Figura 6. Gràfics de distribució de les dimensions dels habitatges per barris. Elaboració pròpia a partir de dades Idescat any 2001

A partir del desglossat que fa el mateix idescat per seccions censals, el PLH les utilitzarà agrupant-les per barris, amb els següents resultats:

Barris	Total		de 30 a 59 m ²		de 60 a 89 m ²		de 90 a 119 m ²		més de 120 m ²	
Gràcia	542	9,2%	15	4,9%	180	6,2%	288	14,6%	59	8,8%
Baix Vila	873	14,9%	61	19,9%	329	11,3%	305	15,4%	178	26,6%
Dalt Vila i Barri Nou	441	7,5%	27	8,8%	205	7,0%	172	8,7%	37	5,5%
Vilamirosa	1.117	19,0%	13	4,2%	671	23,0%	364	18,4%	69	10,3%
L'Erm i la Coromina	1.451	24,7%	87	28,3%	799	27,4%	390	19,7%	175	26,2%
El Puig - Teuleria	671	11,4%	19	6,2%	390	13,4%	213	10,8%	49	7,3%
Cavalleria - la Salut Vista Alegre	774	13,2%	85	27,7%	344	11,8%	243	12,3%	102	15,2%
	5.869	100%	307	100%	2.918	100%	1.975	100%	669	100%

Taula 12. Distribució de la dimensió dels habitatges, per barris. Idescat any 2001

Com es pot observar, no hi ha grans diferències entre les dimensions dels habitatges per barris. Malgrat això, i comparant els percentatges per barri de cada grup amb els percentatges respecte el total d'habitatges del municipi es detecten els següents aspectes puntuals:

- Al barri de Gràcia, els habitatges d'entre 90 i 119 m² representen 1,6 vegades la mitjana que li correspondria (14,6% / 9,2%).
- A Baix Vila, els habitatges de més de 120 m² són gairebé el doble del percentatge que li correspondria (26,6% / 14,9%).
- A Vilamirosa, el nombre d'habitatges de menys de 60 m² dona un valor 5 vegades inferior a la mitjana que li correspondria (4,2% / 19,0%).
- Al conjunt de Cavalleria - la Salut - Vista Alegre, els habitatges de menys de 60 m² representen més del doble del percentatge que li correspondria (27,7% / 13,2%).

Barris	Total		de 30 a 59 m ²		de 60 a 89 m ²		de 90 a 119 m ²		més de 120 m ²	
Gràcia	542		15		180		288		59	
	100%		2,8%		33,2%		53,1%		10,9%	
Baix Vila	873		61		329		305		178	
	100%		7,0%		37,7%		34,9%		20,4%	
Dalt Vila i Barri Nou	441		27		205		172		37	
	100%		6,1%		46,5%		39,0%		8,4%	
Vilamirosa	1.117		13		671		364		69	
	100%		1,2%		60,1%		32,6%		6,2%	
L'Erm i la Coromina	1.451		87		799		390		175	
	100%		6,0%		55,1%		26,9%		12,1%	
El Puig - Teuleria	671		19		390		213		49	
	100%		2,8%		58,1%		31,7%		7,3%	
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774		85		344		243		102	
	100%		11,0%		44,4%		31,4%		13,2%	
Total Malleu	5.869		307		2.918		1.975		669	
	100%		5,2%		49,7%		33,7%		11,4%	

Taula 13. Distribució de la dimensió dels habitatges, descripció interna per barris. Idescat any 2001

Pel que fa a les dimensions dels habitatges analitzades barri per barri, els principals fets destacables són:

- Al barri de Gràcia, més de la meitat dels habitatges principals (53,1%) tenen entre 90 i 119 m².
- A Baix Vila, un de cada cinc habitatges (20,4%) és de més de 120 m².
- A Vilamirosa i el Puig - Teuleria gairebé no hi ha habitatges inferiors a 60 m², però aproximadament un 60% dels habitatges del barri tenen entre 60 i 89 m².
- Dalt Vila i Barri Nou, L'Erm i la Coromina, i el Puig - Teuleria no presenten cap tret especialment distintiu respecte les mitjanes del municipi.

1.2.3.3.- Antiguitat

Per analitzar aquest apartat s'han intentat creuar dues fonts d'informació. Per un costat es disposava de les dades de l'INE de l'any 2001 i per l'altra l'Ajuntament ha aportat el padró de l'IBI de 2010 elaborat pels seus serveis tècnics.

La primera dificultat d'aquest creuament ha estat que les dades de l'INE es refereixen a habitatges principals, que són les utilitzades habitualment en els plans locals d'habitatge, i les del Padró de l'IBI no diferencia aquests tipus d'habitatges dels altres.

Cal dir que l'Ajuntament també ha facilitat un llistat de les llicències i permisos d'obres entre 2006-2009 del qual es podria extreure el possible nombre d'edificis nous del període; es considera, però, que les dades que aporta no són aplicables al present apartat ja que no cobreix la totalitat del període en el qual tenim un buit de documentació (2001-2010).

La comparativa entre els resultats obtinguts de les diferents fonts és la següent:

INE 2001 (+ padró IBI fins a 2010)				IBI 2010	
Edat		habitatges	%	habitatges	%
més de 100 anys	(abans 1901)	803	11,7%	498	5,9%
entre 70 i 100 anys	(de 1901 a 1940)	475	6,9%	146	1,7%
entre 50 i 70 anys	(de 1941 a 1960)	732	10,7%	385	4,6%
entre 40 i 50 anys	(de 1961 a 1970)	1.061	15,5%	1.468	17,5%
entre 30 i 40 anys	(de 1971 a 1980)	1.244	18,2%	1.473	17,6%
entre 20 i 30 anys	(de 1981 a 1990)	697	10,2%	1.349	16,1%
entre 10 i 20 anys	(de 1991 a 2000)	812	11,9%	1.141	13,6%
(no aplicable)		45	0,7%	947	11,3%
		5.869	85,7%	7.407	88,4%
menys de 10 anys	(posteriors a 2001)	976	14,3%	976	11,6%
total any 2010		6.845		8.383	

Taula 14. Antiguitat dels habitatges del municipi. INE+padró IBI fins 2010 i IBI 2010

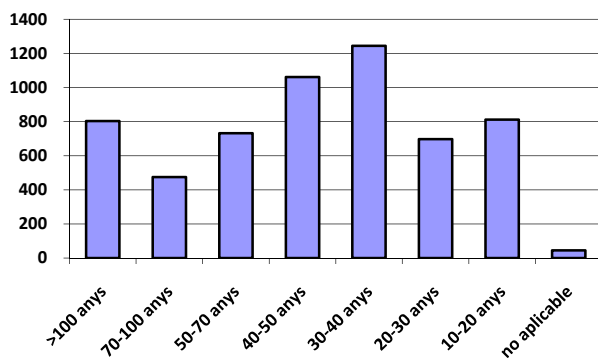
De fet, si als 8.383 habitatges donats d'alta al IBI s'hi descomptessin els 1.086 que l'Ajuntament detecta com a desocupats, el nombre total d'habitatges principals segons l'IBI seria de 7.297 habitatges principals (que tampoc coincidiria).

Com es pot veure, les diferències són importants i difícilment es podrà creuar la informació sense obtenir dades errònies.

Atès que en les dades de l'IBI s'han detectat errades comprovables (com són que hi consten 47 habitatges d'abans de 1900 i aquest mateix any se'n construïren 450 de cop; o que entre 1900 i 1940 únicament se'n van construir 146 de nous), s'ha optat per partir de les dades de l'INE afegint-hi les edificacions posteriors al 2001 d'acord amb el padró municipal. Amb aquesta interpretació, es pot considerar que les dades municipals actualitzen les de l'INE a data gener de 2010.

De fet, i pel que fa a aquest apartat de l'anàlisi del pla local d'habitatge, l'objectiu és introduir la variable de la renovació del parc d'habitatges del municipi durant aquesta darrera dècada de gran activitat immobiliària, partint de la hipòtesi que els edificis que s'han construït n'han substituït d'altres que eren obsolets d'acord amb els requeriments actuals i difícilment estaven en condicions de ser utilitzats.

D'acord amb l'esmentat, i tornant a la interpretació de les dades de l'INE del quadre precedent, si bé no es pot establir una relació directa entre l'any de construcció i l'estat de conservació d'un edifici, és evident que el pas dels anys és proporcional al deteriorament dels habitatges. **En aquest sentit 2.010 habitatges de Manlleu (28,3%) estaven construïts feia més de 50 anys (edat teòrica de vida útil d'una edificació), destacant que un 13,7% van ser construïts abans de l'any 1900.** També cal recalcar que el gruix de la construcció d'habitatges al municipi es va fer durant les dècades de 1960 i 1970 i el 25,7% restant s'havia edificat a partir de la dècada dels 80.



Gràfic 1. Nombre d'edificis construïts per anys d'antiguetat. Elaboració pròpia a partir de dades INE 2001 + Padró IBI fins 2010

Si hi afegim que a data d'avui ja han passat deu anys des de l'origen de les dades, els 1.061 habitatges que tenien entre quaranta i cinquanta anys han seguit envellint arribant fins a 3.071 habitatges (52.3%) que en l'actualitat tindrien més de cinquanta anys.

Malgrat això, durant els darrers 10 anys, segons el padró de l'IBI anys s'han construït un total de 976 nous habitatges (als que caldria afegir-hi uns 500 habitatges pendents de primera ocupació o en fase de construcció). Atès que durant una part d'aquest període s'estigué redactant el POUM, no seria descabellat treballar amb la hipòtesi que aproximadament 2/3 del total de nous habitatges s'han destinat a substituir el parc d'habitatge existent. Segons aquesta premisa, els 1.061 habitatges que han envellit fins a més de 50 anys es compensaria amb els nous destinats a substitució.

D'acord amb l'esmentat, les dades de l'INE desglossades per barris fins l'any 2001 eren les següents:

Barris	Total		més de 100 anys		entre 70 i 100		entre 50 i 70		entre 40 i 50		entre 30 i 40		entre 20 i 30		entre 10 i 20		(no aplicable)	
Gràcia	542	9,2%	25	3,1%	14	2,9%	130	17,8%	174	16,4%	98	7,9%	45	6,5%	49	6,0%	7	15,6%
Baix Vila	873	14,9%	164	20,4%	196	41,3%	162	22,1%	59	5,6%	69	5,5%	69	9,9%	140	17,2%	14	31,1%
Dalt vila i Barri Nou	441	7,5%	80	10,0%	61	12,8%	23	3,1%	177	16,7%	46	3,7%	6	0,9%	35	4,3%	13	28,9%
Vilamirosa	1.117	19,0%	105	13,1%	46	9,7%	74	10,1%	210	19,8%	381	30,6%	163	23,4%	132	16,3%	6	13,3%
L'Erm i la Coromina	1.451	24,7%	191	23,8%	63	13,3%	93	12,7%	265	25,0%	435	35,0%	223	32,0%	176	21,7%	5	11,1%
El Puig - Teulera	671	11,4%	89	11,1%	60	12,6%	81	11,1%	53	5,0%	155	12,5%	84	12,1%	149	18,3%	0	0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774	13,2%	149	18,6%	35	7,4%	169	23,1%	123	11,6%	60	4,8%	107	15,4%	131	16,1%	0	0,0%
	5.869	100%	803	100%	475	100%	732	100%	1.061	100%	1.244	100%	697	100%	812	100%	45	100%

Taula 15. Antiguitat dels habitatges del municipi per barris. INE fins any 2001

En que s'observa que els barris de Baix Vila, Gràcia i el conjunt de Cavalleria - La Salut - Vista Alegre tenen un percentatge més elevat que la mitjana corresponent d'edificis de més de cinquanta anys. També s'observa que els barris de Vilamirosa i el conjunt de l'Erm i la Coromina tenen percentatges superiors a la mitjana que els correspondria d'edificacions d'entre 20 i 40 anys (això és l'època de creixement entre els anys 1960 i 1980).

Desglossant l'estructura interna de cada barri:

Barris	Total	més de 100	entre 70 i 100	entre 50 i 70	entre 40 i 50	entre 30 i 40	entre 20 i 30	entre 10 i 20	(no aplicable)
Gràcia	542 100%	25 4,6%	14 2,6%	130 24,0%	174 32,1%	98 18,1%	45 8,3%	49 9,0%	7 1,3%
Baix Vila	873 100%	164 18,8%	196 22,5%	162 18,6%	59 6,8%	69 7,9%	69 7,9%	140 16,0%	14 1,6%
Dalt vila i Barri Nou	441 100%	80 18,1%	61 13,8%	23 5,2%	177 40,1%	46 10,4%	6 1,4%	35 7,9%	13 2,9%
Vilamirosa	1.117 100%	105 9,4%	46 4,1%	74 6,6%	210 18,8%	381 34,1%	163 14,6%	132 11,8%	6 0,5%
L'Erm i la Coromina	1.451 100%	191 13,2%	63 4,3%	93 6,4%	265 18,3%	435 30,0%	223 15,4%	176 12,1%	5 0,3%
El Puig - Teuleria	671 100%	89 13,3%	60 8,9%	81 12,1%	53 7,9%	155 23,1%	84 12,5%	149 22,2%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774 100%	149 19,3%	35 4,5%	169 21,8%	123 15,9%	60 7,8%	107 13,8%	131 16,9%	0 0,0%
Total Manlleu	5.869 100%	803 13,7%	475 8,1%	732 12,5%	1.061 18,1%	1.244 21,2%	697 11,9%	812 13,8%	45 0,8%

Taula 16. Antiguitat dels habitatges del municipi, distribució interna per barris. INE fins any 2001

Observant l'anterior quadre, es detecten amb claredat l'edat de les edificacions barri per barri. Així, i com no podia ser d'altra manera, els barris de Baix Vila (522 hab. / 59,8%), Dalt Vila/Barri Nou (164 hab. / 37,2%) i Cavalleria / la Salut / Vista Alegre (353 hab. / 45,6%) tenien un alt percentatge d'edificis de més de cinquanta anys. Per contra, els barris de Vilamirosa, l'Erm i la Coromina tenien els majors percentatges en edificacions bastides entre els anys 50 i 80 del segle passat.

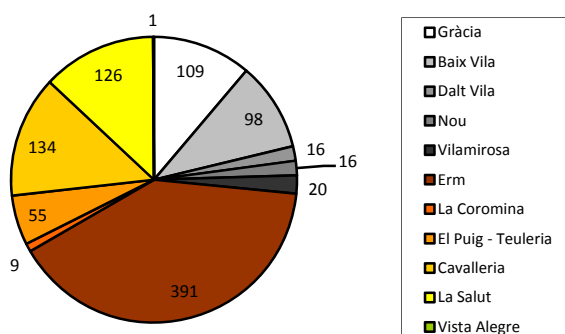
En el primer grup, l'edat dels edificis condicionarà les possibilitats d'adaptar-se a les demandes actuals; i en el segon grup ho farà la qualitat de la construcció de les edificacions en una època coneguda pel baix nivell d'exigència en el moment de la seva construcció.

Segons les dades del padró de l'IBI, els nous habitatges construïts al municipi des de les dades de l'Idescat-2001 i la seva distribució per barris són els següents:

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total general	percentatge respecte 2001
GRÀCIA	10	1	13	12	40	23	10		109	20,11%
BAIX VILA	19	6		13	8	33	19		98	11,23%
DALT VILA	3	1	2		7	3			16	7,26%
NOU			1	1	1			13	16	
VILAMIROSA	3		1	10	1	2		3	20	1,79%
ERM	47	43	57	72	48	73	47	4	391	27,57%
LA COROMINA			6	1	1			1	9	
EL PUIG - TEULERIA	2	17	1	12	1	1	6	15	55	8,20%
CAVALLERIA	5	39	7	19	17	29	18		134	
LA SALUT	10	13	10	21	40	16	11	5	126	33,72%
VISTA ALEGRE		1							1	
disseminats					1				1	
Total	99	121	98	161	165	180	111	41	976	

Taula 17. Nous habitatges (2002-2009) construïts al municipi, per barris. Padró de l'IBI fins 2010

Per tant, la distribució d'edificis recentment construïts, per barris és la següent:



Gràfic 2. Nombre d'edificis construïts entre 2002 i 2009 per barris
Elaboració pròpia a partir de dades del padró de l'IBI fins 2010

Vista amb anterioritat l'estructura dels diferents barris, les condicions del planejament i l'àmbit físic que s'ha inclòs en la delimitació descrita a l'apartat 1.1.2 del present document, es podria afirmar sense gaire risc a equivocar-se que els nous habitatges de Baix Vila i Dalt Vila / Barri Nou haurien substituït edificacions antigues i obsoletes (atès que es tracta de barris completament consolidats i ocupats per edificació), i en canvi els de Vilamirosa, l'Erm / la Coromina, el Puig - Teulera i Cavalleria / la Salut / Vista Alegre serien majoritàriament de nova creació (on encara restaven i resten solars per edificar).

El resultat d'aquesta hipòtesi modificaria el nombre d'edificis de més de 50 anys d'antiguitat, que ha passat a ser de:

	IBI 2001	nous hab.	Total
- Baix Vila.....	522 hab.	- 98 hab.	= 424 hab.
- Dalt Vila / Barri Nou	164 hab.	- 32 hab.	= 132 hab.

1.2.3.4.- Estat de conservació:

Segons dades de l'INE de l'any 2001, més del 88% dels habitatges de Manlleu tenien un bon estat de conservació aquell any i només un 2,5% presentaven un estat ruïnós o dolent.

Valdrà la pena centrar l'atenció en el 8,4% que presentaven un estat deficient donat que si no s'han rehabilitat en aquest període, és probable que actualment presentin un estat dolent.

L'Ajuntament de Manlleu ha facilitat dades de les llicències i permisos d'obres del període 2006-2009 que han estat estudiades; es considera, però, que no són aplicables a aquest anàlisi de l'estat de conservació, ja que no cobreix la totalitat del període en el qual tenim un buit de documentació (2001-2010) i desconeixem fins a quin punt les intervencions executades suposen el pas dels habitatges a un bon estat de conservació, fets que desviarien els resultats de l'anàlisi.

En comparació amb el conjunt de Catalunya, les proporcions (que en els dos casos inclouen la totalitat d'habitatges i no únicament els principals) no difereixen massa.

	MANLLEU		CATALUNYA	
	habitatges	%	habitatges	%
Ruïnós	28	0,4%	33.284	1,0%
Dolent	153	2,1%	68.130	2,1%
Deficient	603	8,4%	262.058	7,9%
Bo	6.370	88,4%	2.936.081	88,6%
No aplicable	54	0,7%	14.602	0,4%
	7.208		3.314.155	

Taula 18. Estat de conservació dels habitatges de Manlleu i Catalunya. INE any 2001

Segons la informació extreta del Pla Local d'Habitatge de l'any 2006¹ que creuava aquestes dades (de l'any 2001) amb els tipus d'habitatge, el desglosat seria el següent:

	Convencionals		Secundaris		Buits		altres	Total
Ruïnós	17	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	11	28
Dolent	96	1,6%	0	0,0%	57	4,7%	0	153
Deficient	406	6,9%	21	20,0%	175	14,5%	1	603
Bo	5.305	90,4%	82	78,1%	972	80,3%	11	6.370
No aplicable	45	0,8%	2	1,9%	7	0,6%	0	54
	5869		105		1211		23	7208

Taula 19. Estat de conservació dels habitatges principals de Manlleu. PLH any 2006

En que es detecta clarament que la manca d'ocupació continuada (secundaris i buits) multiplica gairebé per tres el nombre d'habitatges en estat dolent i deficient respecte els habitatges principals convencionals.

L'estat de conservació dels habitatges per barris és la següent:

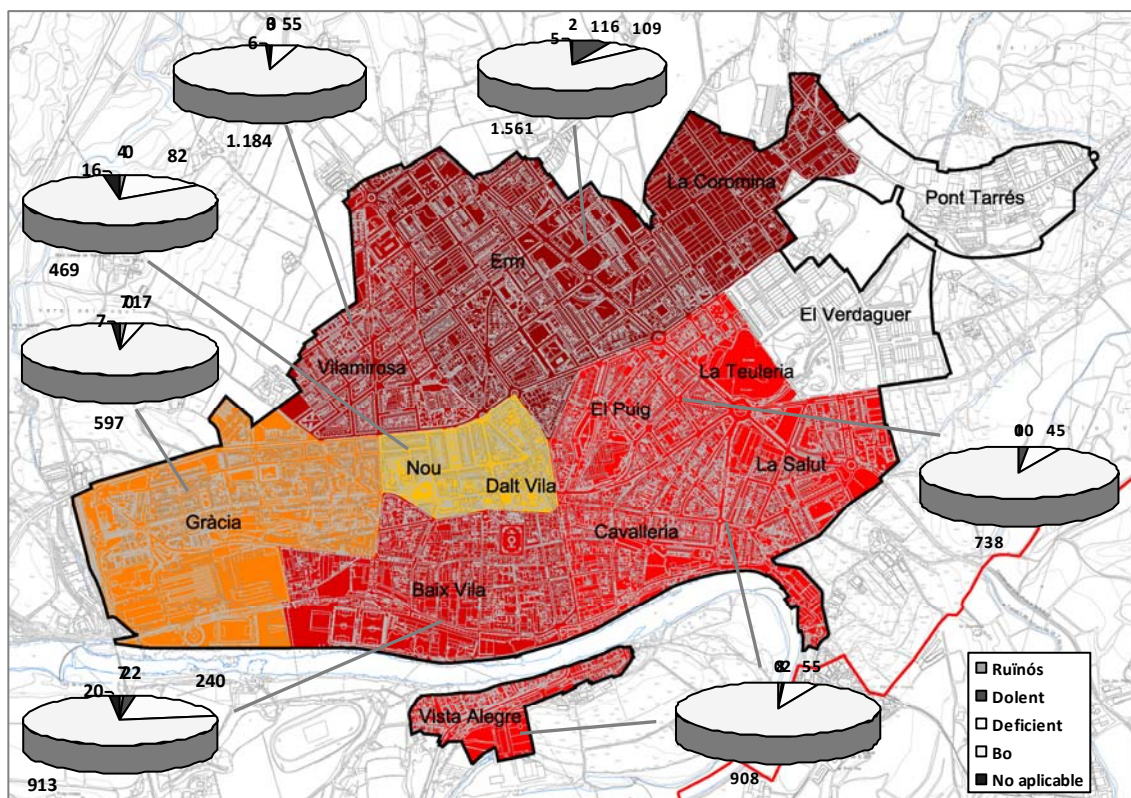


Figura 7. Gràfics de l'estat de conservació dels habitatges per barris
Elaboració pròpia a partir de dades Idescat any 2001 i distribució censal

¹ Pla Local d'Habitatge de Manlleu 2006.

Desglossant la informació de l'Idescat-2001 per barris, a partir de la distribució censal, s'ha elaborat el quadre següent:

Barris	Total	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	No aplicable
Gràcia	628 8,7%	7 25,0%	0 0,0%	17 2,8%	597 9,4%	7 13,0%
Baix Vila	1.202 16,7%	7 25,0%	22 14,4%	240 39,8%	913 14,3%	20 37,0%
Dalt vila i Barri Nou	571 7,9%	4 14,3%	0 0,0%	82 13,6%	469 7,4%	16 29,6%
Vilamirosa	1.248 17,3%	0 0,0%	3 2,0%	55 9,1%	1.184 18,6%	6 11,1%
L'Erm i la Coromina	1.793 24,9%	2 7,1%	116 75,8%	109 18,1%	1.561 24,5%	5 9,3%
El Puig - Teuleria	793 11,0%	0 0,0%	10 6,5%	45 7,5%	738 11,6%	0 0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	973 13,5%	8 28,6%	2 1,3%	55 9,1%	908 14,3%	0 0,0%
	7.208 100%	28 100%	153 100%	603 100%	6.370 100%	54 100%

*Taula 20. Estat de conservació dels habitatges per barris
Idescat any 2001 i distribució censal*

Centrant l'atenció en aquesta divisió per barris és destacable el següent:

- Els habitatges en estat ruïnós es concentraven bàsicament en els barris de Gràcia, Baix Vila, Dalt Vila / Barri Nou i Cavalleria / la Salut / Vista Alegre.
- Els habitatges en estat dolent es concentraven bàsicament al conjunt Erm / la Coromina.
- A Baix Vila un de cada cinc habitatges presentava un estat deficient.

Dades del Pla de Millora del barri de l'Erm

El Pla de Millora (PMBE) del Barri de l'Erm tracta específicament la problemàtica de l'estat de conservació de l'edificació i els habitatges. Malgrat que l'estat de conservació de la majoria de les edificacions és acceptable, detecta que les edificacions singulars del barri, els grans blocs d'habitatge que concentren un 30% de la població, mostren un important grau de mancances, en especial en matèria de seguretat i protecció contra incendis i en condicions d'accessibilitat.

El PMBE estableix un seguit d'actuacions agrupades sota el títol "*Actuacions en espais privats: Rehabilitació i equipament dels elements col·lectius dels edificis afectats de greus patologies i enderrocament d'aquells no susceptibles d'ésser rehabilitats*" que incorpora, entre d'altres, les següents accions:

- **Can Garcia:** enderroc de les 6 escales (256 habitatges) amb el conseqüent real·lotjament de famílies.
- **Can Mateu:** rehabilitació de les patologies en elements comuns dels edificis, adequació de les instal·lacions comunitàries i condicionament de patis i celoberts comunitaris. 19 escales, 297 habitatges.
- **Can Casas:** rehabilitació de les patologies en elements comuns dels edificis, adequació de les instal·lacions comunitàries i condicionament de patis i celoberts comunitaris. 2 escales, 61 habitatges.
- **Ca l'Arnaus:** rehabilitació de les patologies en elements comuns dels edificis, adequació de les instal·lacions comunitàries. 5 escales, 95 habitatges.

Actualment, bona part d'aquestes actuacions s'estan duent a terme a través de l'Institut de Desenvolupament de l'Erm (IDE).

En posterioritat a aquest projecte, s'han elaborat Tests de tots els edificis (TEDi) i s'han obtingut uns valors no coincidents amb els plantejats pel PMBE.

Dades dels Tests de l'Edifici (TEDI)

L'Ajuntament de Manlleu ha aportat dades dels TEDI realitzats en el període 2006-2010. Cal destacar que no s'han realitzat TEDI a tots els edificis del municipi sinó únicament aquells que ho han sol·licitat específicament o aquells altres en que l'administració ho ha considerat especialment necessari. El nombre de TEDI efectuats ha estat de 46 que inclouen un total de 527 habitatges.

L'anàlisi d'aquestes dades permetran fer una lectura no significativa, però sí real, de l'estat de l'edificació i els habitatges en l'actualitat.

Assimilant els resultats dels 46 TEDI a la nomenclatura utilitzada per l'Idescat, s'ha elaborat el següent quadre:

	Ruïnós		Dolent		Deficient		Bo		Total
Edificis TEDI	1	2,2%	14	30,4%	26	56,5%	5	10,9%	46

Taula 21. Estat de conservació dels edificis sotmesos a tests TEDI 2006-2010

Desglossant aquestes dades per nombre d'habitatges i barri s'ha elaborat un quadre com el següent:

Barris	Total		Ruïnós		Dolent		Deficient		Bo		No aplicable	
Gràcia	7	1,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	7	13,0%
Baix Vila	33	5,7%	0	0,0%	5	2,7%	0	0,0%	8	16,0%	20	37,0%
Dalt vila i Barri Nou	22	3,8%	6	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	16	29,6%
Vilamirosa	102	17,6%	0	0,0%	72	39,1%	24	8,4%	0	0,0%	6	11,1%
L'Erm i la Coromina	369	63,5%	0	0,0%	84	45,7%	244	85,0%	36	72,0%	5	9,3%
El Puig - Teuleria	37	6,4%	0	0,0%	23	12,5%	8	2,8%	6	12,0%	0	0,0%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	11	1,9%	0	0,0%	0	0,0%	11	3,8%	0	0,0%	0	0,0%
	581	100%	6	100%	184	100%	287	100%	50	100%	54	100%

Taula 22. Estat de conservació habitatges sotmesos a tests per barris TEDI 2006-2010

Especialment significatiu és el cas del barri de l'Erm, en que 333 habitatges dels 369 que s'han testejat (90,24%) presenten un estat deficient o dolent. En bona part, això és degut a que la densitat d'habitatges per edifici és molt més elevada en aquest barri que a la resta del municipi com a conseqüència de la singularitat tipològica dels blocs. També cal tenir en compte que és el barri on s'han realitzat més TEDI com a conseqüència de l'execució del PMBE del Barri de l'Erm.

L'anàlisi d'aquestes dades es detalla a l'Annex 6: Dades dels Tests de l'Edifici.

1.2.3.5.- Instal·lacions

Partint de les xifres de l'INE de l'any 2001, s'observen diversos valors que permeten indicar dèficits en les infraestructures de serveis dels habitatges.

Segons aquestes dades, hi ha 34 (0,6%) habitatges que no disposen de lavabo dins la llar. Hi ha 19 habitatges principals que no disposen d'aigua corrent i 137 més (2,3%) que s'abasteixen privadament sense recórrer a la xarxa pública.

Pel que fa a l'evacuació d'aigües residuals, únicament 45 habitatges (0,8%) no tenen cap tipus d'infraestructura. Pel que fa als que tot i disposar-ne no es connecten a la xarxa municipal cal parlar de 170 habitatges (2,9%). Segons dades municipals, en sòl urbà hi ha 139 habitatges que no estan connectats a la xarxa pública de clavegueram, localitzats bàsicament al sector de Vista Alegre i als carrers de Sant Ferran, Sant Martí i Sescorts. A aquestes dades caldria afegir-hi les 109 masies que tampoc estan connectades a la xarxa.

Des d'una perspectiva més quantitativa, si es comparen les dades del Cens de l'INE sobre l'estat de conservació dels habitatges amb les diverses instal·lacions, s'arriba a la

conclusió que hi ha 158 habitatges que tot i estar en bon estat general, no disposen d'aigua o s'abasteixen fora de la xarxa pública. En el mateix sentit, també s'observa que hi ha 215 habitatges en el bon estat que no disposen de sistema d'evacuació d'aigües residuals o no utilitzen la xarxa de clavegueram.

També serien de destacar són els 650 habitatges en bon estat que no disposen de calefacció.

D'acord amb la informació facilitada pels serveis tècnics municipals, el barri de Vista Alegre hi ha un nombre elevat d'habitatges no connectats a la xarxa pública de clavegueram.

1.2.3.6- Infrahabitatge

La definició que la Llei del dret a l'habitatge fa del concepte d'infrahabitatge és: *"immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge."*

Segons les informacions aportades per la persona responsable de Serveis Socials, des de l'Ajuntament de Manlleu no es detecten problemes greus d'infrahabitatge.

Malgrat això, aquells habitatges comptabilitzats al punt anterior amb mancances d'instal·lacions bàsiques de subministrament i evacuació d'aigua es consideraran infrahabitatge. Es tractaria dels 35 habitatges que no disposen de lavabo a l'interior de la llar, els 19 amb manca de subministrament d'aigua corrent i els 45 sense cap tipus d'infraestructura d'evacuació d'aigües residuals; d'aquests habitatges no se'n pot fer un sumatori total, ja que és possible que en un mateix s'hi detecti més d'una de les mancances anteriorment enumerades.

També s'adverteix que es podria donar algun altre cas puntual d'infrahabitatge al barri de Vista Alegre.

1.2.3.7.- Accessibilitat

Segons dades de l'Idescat de l'any 2001, al municipi de Manlleu hi havia un total de 274 edificis de 4 plantes o més i 375 de 3 plantes. D'aquests, només tenien ascensor 62 dels de 4 plantes o més (22,6%) i 10 dels de 3 plantes (2,7%).

	MANLLEU			CATALUNYA		
	més de 4 plantes	3 plantes	Total	més de 4 plantes	3 plantes	Total
sense ascensor	212 77,4%	365 97,3%	577	87.060 56,8%	140.282 95,8%	227.342
amb ascensor	62 22,6%	10 2,7%	72	66.169 43,2%	6.145 4,2%	72.314
	274	375	649	153.229	146.427	299.656

Taula 23. Accessibilitat (ascensor) als habitatges a Manlleu i a Catalunya, segons el nombre de plantes
Idescat 2001

Comparativament amb la resta del país, i pel què fa als edificis que disposen d'ascensor, les dades són substancialment diferents sobretot en el percentatge d'edificis de 4 plantes o més ja que els percentatges de Manlleu són aproximadament la meitat dels del país.

L'administració local ha facilitat un llistat de llicències i permisos d'obres otorgats durant el període 2006-2009, en el qual no s'especifica cap operació d'instal·lació d'ascensor, tot i que pot estar inclosa sota un altre títol. A més, aquestes dades de les quals disposem, no cobreixen la totalitat del període en el qual tenim un buit de documentació (2001-2010). Per tant, es considera que el llistat no es pot tenir en compte en aquest anàlisi.

Així doncs, desglossant les dades de l'Idescat per barris, s'ha elaborat el quadre següent:

Barris	Total	4 PLANTES O MÉS			3 PLANTES		
		amb ascensor	s/. ascensor	total	amb ascensor	s/. ascensor	total
Gràcia	15	1 16,7%	5 83,3%	6	1 11,1%	8 88,9%	9
Baix Vila	215	12 18,8%	52 81,3%	64	8 5,3%	143 94,7%	151
Dalt vila i Barri Nou	82	1 3,6%	27 96,4%	28	1 1,9%	53 98,1%	54
Vilamirosa	98	12 21,8%	43 78,2%	55	0 0,0%	43 100%	43
L'Erm i la Coromina	119	23 42,6%	31 57,4%	54	0 0,0%	65 100%	65
El Puig - Teuleria	80	11 21,6%	40 78,4%	51	0 0,0%	29 100%	29
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	40	2 12,5%	14 87,5%	16	0 0,0%	24 100%	24
	649	62 22,6%	212 77,4%	274	10 2,7%	365 97,3%	375

Taula 24. Accessibilitat (ascensor) al municipi segons el nombre de plantes, per barris
Idescat 2001

Observant les dades que fan referència a les situacions més complexes (edificis de 4 plantes o més) es veu que la situació és extrema al conjunt de Dalt Vila i Barri Nou (on 1 únic edifici dels 28 existents disposa d'ascensor), és insuficient al conjunt de l'Erm i la Coromina (on 3 de cada 5 edificis no disposen d'ascensor) i molt dolenta a la resta de barris (on 4 de cada 5 edificis no disposen d'ascensor).

Si hi afegíssim que la majoria d'aquests ascensors no permeten l'accés en cadira de rodes les mancances d'accessibilitat als edificis alts del municipi són extremadament greus (segons les dades de l'Idescat de l'any 2001 únicament un 5,1% dels habitatges eren accessibles a persones amb cadira de rodes).

Segons informació extreta del treball complementari "Anàlisi de l'estat de l'edificació dels habitatges plurifamiliars al barri de Vilamirosa" detallat més endavant, la situació de dèficit d'ascensors i dificultats en l'accessibilitat als habitatges es manifesta especialment en aquest barri, on per altra banda hi ha un alt percentatge de gent gran residint-hi.

Per altra banda, segons informació facilitada per l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament, en un estudi que es va dur a terme conjuntament amb la Diputació de Barcelona, s'exposava que el 15,4% de les persones majors de 80 anys enquestades² manifestaven que calia fer petites adaptacions per millorar la mobilitat i/o l'accessibilitat. Tanmateix, l'estudi reflectia que el 83,4% dels entrevistats tenien problemes d'accessibilitat al seus domicilis, i el 29,1% presentaven desnivells a l'interior dels habitatges. Tal i com s'argumenta en l'informe, "s'ha constatat també que existeix relació entre l'accessibilitat i les caigudes que pateixen les persones grans, ja que el 75% de les persones que han caigut tenen desnivell per accedir a l'habitatge"³.

1.2.3.8.- Conclusions de les característiques tipològiques i físiques del parc d'habitatges

- Els barris de Baix Vila, i els conjunts de L'Erm / la Coromina i de Cavalleria / la Salut / Vista Alegre concentren gairebé 2/3 dels habitatges vacants del municipi (65,4%).
- Als conjunts de Dalt Vila / Barri Nou, L'Erm / la Coromina i Cavalleria / la Salut / Vista Alegre aproximadament un de cada cinc habitatges està buit (vacant).
- Quatre de cada cinc (80,20%) habitatges emplaçats en edificis de més de 20 unitats estan concentrats al conjunt Erm / la Coromina.
- Nou de cada deu habitatges inclosos en edificis que tenen entre 10 i 20 unitats estan concentrats als barris de Vilamirosa (20,8%), el Puig - Teuleria (21,9%) i el conjunt Erm / la Coromina (45,7%).

² Els Serveis Socials més a prop a Manlleu. Diputació de Barcelona i Ajuntament de Manlleu. Juliol 2009.

³ Op. Cit.

- Als barris de Baix Vila, Dalt Vila i el Barri Nou, aproximadament el 71% de tots els habitatges es troben en edificis de menys de 5 unitats. Si s'inclouen els edificis amb menys de 10 habitatges, aquest percentatge s'aproxima al 95% del parc residencial dels barris.
- Al conjunt de l'Erm / la Coromina, dos de cada cinc habitatges (38,8%) formen part d'edificis amb més de deu unitats, essent de destacar diverses agrupacions amb més de 40 habitatges i 10 plantes d'alçada (Can Garcia).
- Als barris de Gràcia i Baix Vila, el percentatge d'habitatges grans o molt grans és superior a la mitjana.
- Al barri de Vilamirosa i al conjunt Cavalleria / la Salut / Vista Alegre, el percentatge d'habitatges petits i molt petits és superior a la mitjana.
- Els barris de Baix Vila, Dalt Vila / Barri Nou i Cavalleria / la Salut / Vista Alegre tenen un elevat percentatge d'edificis de més de cinquanta anys. Els barris de Vilamirosa i Erm / la Coromina tenien els majors percentatges en edificacions bastides entre els anys 50 i 80 del segle passat.
- Segons la definició d'infrahabitatge feta per la llei, es comptabilitzen 19 habitatges amb mancances en el subministrament d'aigua, 35 que no disposen de lavabo a l'interior i 45 sense instal·lació d'evacuació de les aigües residuals. Aquestes xifres no es poden sumar, ja que desconeixem el nombre d'habitatges que presenten més d'una de les mancances.
- S'han detectat 212 edificis de quatre plantes o més que no disposen d'ascensor i estan distribuïts uniformement per tot el municipi, tot i que cal considerar que aquesta és una dada de 2001 que pot haver variat a la baixa.

1.2.4. Conclusions del treball complementari “Anàlisi de l'estat de l'edificació dels habitatges plurifamiliars al barri de Vilamirosa”

El treball complementari “Anàlisi de l'estat de l'edificació dels habitatges plurifamiliars al barri de Vilamirosa” encarregat per la Diputació de Barcelona es troba encara en execució.

De les seves conclusions provisionals se'n poden extreure les següents dades:

Edifici amb necessitat de rehabilitació	Habitatges amb necessitat de rehabilitació
Carrer Núria, 74	7
Carrer Casanovas Tona, 13	6
Carrer La Pau, 92	6
Carrer Arnald de Corco, 67	16
Carrer Nord, 4	2
Total	37

*Taula 25. Habitatges amb necessitat de rehabilitació.
Treball “Anàlisi de l'estat de l'edificació dels habitatges plurifamiliars al barri de Vilamirosa” 2010*

1.2.5. Característiques de tinença i detecció de situacions d'utilització anòmla

1.2.5.1.- Règim de tinença

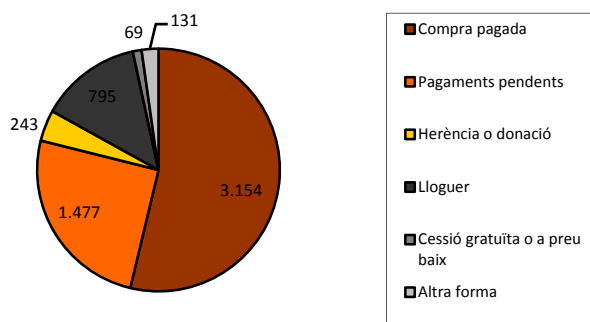
Segons dades de l'Idescat de l'any 2001, la majoria d'habitatges principals de Manlleu (4.874 hab.) són de propietat (83,0%), dels quals 3.154 (53,7% del total) són de compra ja pagada i 1.477 (25,2% del total) resten amb pagaments pendents.

		MANLLEU	OSONA	CATALUNYA
		habitatges ppals.	habitatges ppals.	habitatges ppals.
Propietat	compra pagada	3.154 53,7%	20.647 46,7%	1.063.841 45,9%
	pagaments pendants	1.477 25,2%	10.386 23,5%	639.033 27,6%
	herència o donació	243 4,1%	2.969 6,7%	127.847 5,5%
	total	4.874 83,0%	34.002 76,9%	1.830.721 79,1%
no propietat	lloguer	795 13,5%	7.435 16,8%	384.423 16,6%
	cedida gratis o a baix preu	69 1,2%	1.184 2,7%	37.343 1,6%
	altra forma	131 2,2%	1.573 3,6%	63.287 2,7%
	total	995 17,0%	10.192 23,1%	485.053 20,9%

Taula 26. Habitatges principals de Manlleu, Osona i Catalunya segons el règim de tinença. Idescat 2001

Les dades generals difereixen poc respecte les mitjanes de la comarca i del país, però en el cas dels habitatges de compra pagada el diferencial és gairebé un 8% més alt que a la resta. Per tant, l'únic fet destacable del quadre anterior és que **el nombre d'habitatges de propietat amb compra pagada és força més alt a Manlleu (53,7%) que a la resta d'Osona (46,7%) i Catalunya (45,9%).**

El règim de tinença dels habitatges del municipi mantenen, doncs, les proporcions que es representen al gràfic següent:

Gràfic 3. Règim de tinença dels habitatges
Elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT 2001

Desglossant aquestes dades per barris, s'ha elaborat el quadre següent:

Barris	Total	Propietat				No propietat							
		compra pagada	pagaments pendants	herència o donació	total	de lloguer	cedida gratuïta o a baix preu	altra forma	total	de lloguer	cedida gratuïta o a baix preu	altra forma	total
Gràcia	542	448 82,7%	28 5,2%	14 2,6%	490 90,4%	46 8,5%	3 0,6%	3 0,6%	52 9,6%				
Baix Vila	873	358 41,0%	190 21,8%	87 10,0%	635 72,7%	198 22,7%	17 1,9%	23 2,6%	238 27,3%				
Dalt vila i Barri Nou	441	254 57,6%	52 11,8%	22 5,0%	328 74,4%	98 22,2%	7 1,6%	8 1,8%	113 25,6%				
Vilamirosa	1.117	571 51,1%	413 37,0%	12 1,1%	996 89,2%	76 6,8%	13 1,2%	32 2,9%	121 10,8%				
L'Erm i la Coromina	1.451	813 56,0%	395 27,2%	31 2,1%	1.239 85,4%	182 12,5%	13 0,9%	17 1,2%	212 14,6%				
El Puig - Teuleria	671	301 44,9%	247 36,8%	19 2,8%	567 84,5%	72 10,7%	6 0,9%	26 3,9%	104 15,5%				
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	774	409 52,8%	152 19,6%	58 7,5%	619 80,0%	123 15,9%	10 1,3%	22 2,8%	155 20,0%				
Total	5.869	3.154 53,7%	1.477 25,2%	243 4,1%	4.874 83,0%	795 13,5%	69 1,2%	131 2,2%	995 17,0%				

Taula 27. Règim de tinença dels habitatges, distribució interna per barris. Idescat 2001

Són de destacar les següents dades:

- Als barris de Baix vila, Dalt Vila i Barri Nou el percentatge d'habitatges principals en propietat és considerablement més baix que a la resta del municipi, i el d'habitatges de lloguer, gairebé dobra la mitjana del municipi: un de cada cinc habitatges principals dels barris són de lloguer.

- A l'altre extrem hi ha els barris de Gràcia (90,4%) i Vilamirosa (89,2%), però cal destacar que al Barri de Gràcia la majoria són de compra pagada (82,7%), i a Vilamirosa un de cada tres habitatges té el pagament pendent (37,0%).
- Al barri del Puig - Teulera, malgrat tenir menys habitatges en propietat que els anteriors (84,5%), el nombre d'habitatges de propietat pendent de pagament és similar a Vilamirosa (36,8%).

1.2.5.2.- Sobreocupació

Per tal d'analitzar el grau de sobreocupació, s'han creuat les dades del Padró de l'any 2010. Posant l'atenció en el nombre de residents de cada llar i agrupant-los pel nombre de persones per llar s'obté el següent quadre:

	Nombre de persones per llar	nombre de llars	%
Llars segons nombre de persones	1	1.358	19,2%
	2	1.959	27,7%
	3	1.521	21,5%
	4	1.330	18,8%
	5	474	6,7%
	6	219	3,1%
	7	120	1,7%
	8	50	0,7%
	9 o més	42	0,6%
	total	7.074	100,0%

Taula 28. Ocupació de les llars del municipi. Dades creuades del Padró 2010

De l'observació de les dades anteriors, no es pot deduir que existeixin casos aparents de sobreocupació. Únicament s'han detectat de 18 casos -sense diferenciar-los al quadre- que apleguen 10 o més persones empadronades en un mateix domicili.

Per tal de tenir una visió més qualitativa sobre aquest apartat, es va mantenir una reunió amb responsables de l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Manlleu en la que es va manifestar que comencen a detectar casos de famílies que han passat a compartir un mateix habitatge donat que no poden assumir el cost de mantenir-lo separatament. També s'han detectat alguns casos en que es relloguen habitacions dins d'un altre habitatge. La responsable de Serveis Socials va manifestar que de moment es tractava de pocs casos – 5 concretament- i ho atribuïa a la situació de crisi econòmica que s'està travessant.

Tanmateix, valdria la pena centrar l'atenció en aquest punt fixant-se en l'augment del nombre de famílies que presenten dificultats per fer front a la hipoteca, o les que ja han vist embargat el seu domicili a favor de bancs i caixes -procés que probablement tendirà a més-, i les que es troben en situació d'atur generalitzat, i especialment a aquelles a qui se'ls hi ha acabat la prestació del subsidi d'atur.

La responsable de Serveis Socials també recalca les dificultats per accedir al lloguer ja que cada vegada es demanen més requisits que no tothom pot complir.

1.2.5.1.- Habitatges buits

Com s'ha esmentat amb més detall a l'apartat "1.2.2 Aspectes generals", amb dades provinents del padró de l'IBI de l'any 2010 facilitat per l'Ajuntament i del treball realitzat pels Serveis tècnics del propi Ajuntament referent als habitatges de nova construcció no registrats, és de destacar l'alt nombre d'habitatges buits que hi ha al municipi: constitueixen aproximadament un 15% del total dels habitatges existents (1.313 de 8.610, provinents de la suma dels 8.383 habitatges segons IBI 2010 i els 227 habitatges d'obra nova acabada). D'aquests, dos de cada tres es concentren als Barris

de Baix Vila (22,4%), el conjunt de l'Erm - La Coromina (27.2%) i Cavalleria - La Salut-Vista Alegre (15,8%).

1.2.5.3.- Dades econòmiques

Segons dades de l'Idescat, l'atur registrat al municipi de Manlleu a finals de 2009 era de 1.768 persones, de les quals 906 eren homes i 862 eren dones. Aquesta dada en el seu conjunt, representa un augment d'un 45,7% en relació a les dades de l'any 2008, en què l'atur registrat era de 960 persones. Si es posa l'atenció en les franges d'edat, les que acumulen més atur són la de 35 a 39 anys, seguida de les de 30 a 34 i de 50 a 54. Tanmateix, i de manera global es pot dir que no existeixen diferències remarcables entre les diverses franges establertes.

Aquest increment tant pronunciat es deu sobretot a la crisi que han patit sectors claus de l'economia com la indústria, però sobretot a la construcció i el comerç que han augmentat el número d'aturats en el 57,3% i el 51,8% respectivament. Cal tenir present que aquestes dades encara poden empitjorar si es té en compte la dinàmica de creixement de l'atur al conjunt del país.

Aquestes dades no es donen de manera aïllada al municipi de Manlleu. El conjunt de la comarca d'Osona presenta unes xifres similars. A la comarca l'atur ha augmentat pràcticament un 44% si bé en aquest cas l'atur femení és sensiblement superior al masculí. També hi ha certes diferències en relació les franges d'edat donat que aquí les més afectades per l'atur són les que comprenen la població que té entre 25 i 39 anys si bé tampoc existeixen diferències massa rellevants entre la resta.

Tal i com també succeïa amb Manlleu, els sectors que més han crescut en el darrer any són els de la construcció i els serveis que ho han fet en un 62,6% i en un 49,3% respectivament.

1.3. POBLACIÓ

1.3.1. Anàlisi demogràfica. Projectió de població i de llars

Descripció

La població actual del municipi de Manlleu és de 20.563 persones segons les dades del Padró Municipal de l'any 2010. Malgrat les prediccions de creixement previstes que tenien en compte l'augment progressiu dels darrers anys, el cert és que aquest darrer any ha patit una sensible davallada de la població en comparació al padró de l'any 2009.

Any	MANLLEU	OSONA	CATALUNYA
2010	20.563		
2009	20.652	152.411	7.475.420
2008	20.557	150.139	7.364.078
2007	20.153	147.138	7.210.508
2006	19.944	145.790	7.134.697
2005	19.480	142.337	6.995.206

Taula 29. Evolució de la població de Manlleu, Osona i Catalunya 2005-2010. Padró i Idescat any 2010

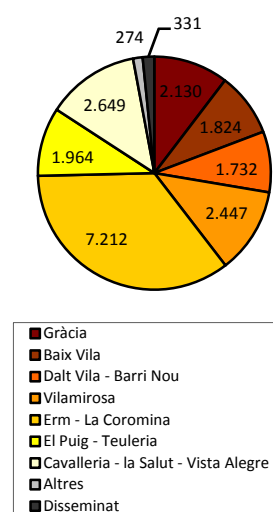
L'explicació d'aquest fet cal cercar-la en l'encreuament de diversos factors. Per una banda, en la frenada de la immigració que també ha vist minvada la seva població, tal i com ja es podrà veure més endavant. Per l'altra, en la reducció del creixement natural i de les altes per canvi de residència en relació a l'any anterior que s'han produït durant l'any 2009. En qualsevol cas, s'està parlant d'una variació molt petita i no d'un descens pronunciat.

Si es compara amb les dades d'Osona i Catalunya pel mateix període, també es pot observar que la població ha augmentat en els darrers anys. Tanmateix, la frenada de població que ha tingut Manlleu no s'ha pogut observar en els altres dos casos si bé tampoc es disposa dels padrons del 2010 que és el període on s'ha donat aquesta frenada.

La seva distribució per barris, segons les mateixes dades del padró 2010, és la següent:

Barris	Població	
Gràcia	2.130	10,4%
Baix Vila	1.824	8,9%
Dalt Vila i Barri Nou	1.732	8,4%
Vilamirosa	2.447	11,9%
L'Erm i la Coromina	7.212	35,1%
El Puig - Teuleria	1.964	9,6%
Cavalleria - la Salut - Vista Alegre	2.649	12,9%
Altres	274	1,3%
Disseminat	331	1,6%
	20.563	100%

Taula 30. Nombre d'edificis construïts entre 2002 i 2009 per barris
Dades del padró de l'IBI fins 2010



Gràfic 4. Nombre d'edificis construïts entre 2002 i 2009 per barris
Elaboració pròpia a partir de dades del padró de l'IBI fins 2010

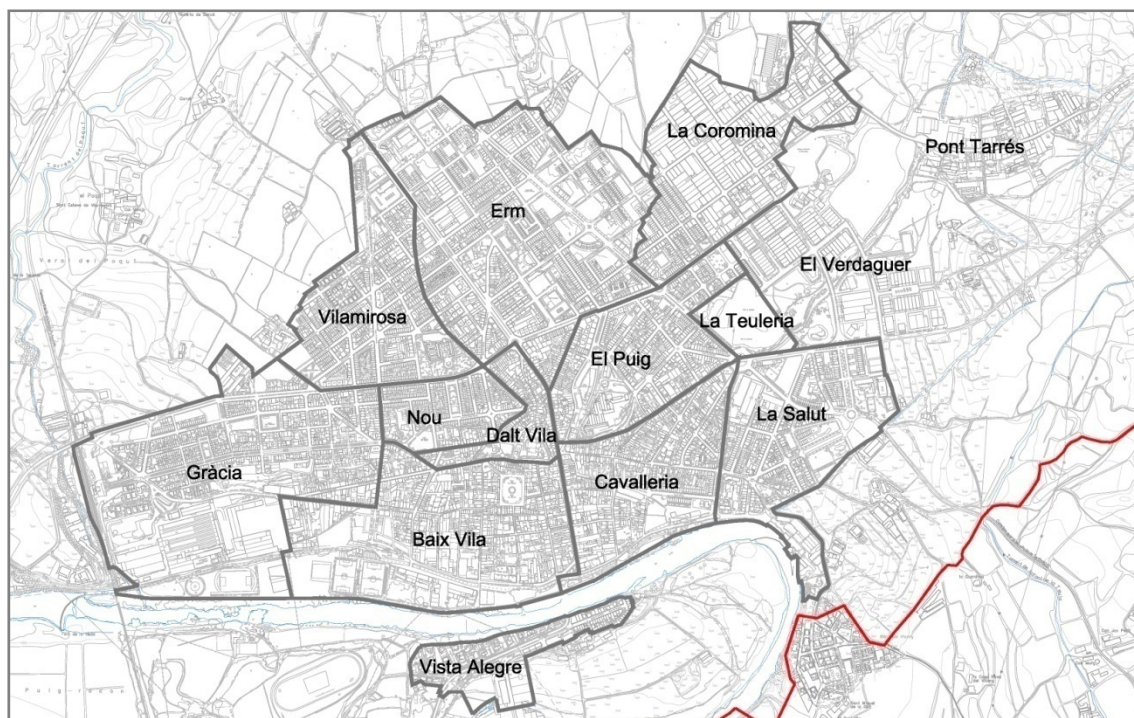
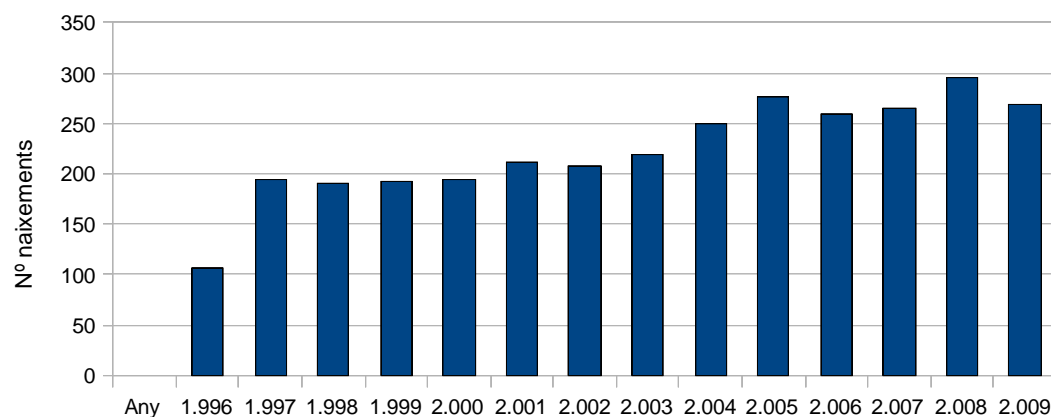


Figura 8. Delimitació dels barris del municipi

Natalitat

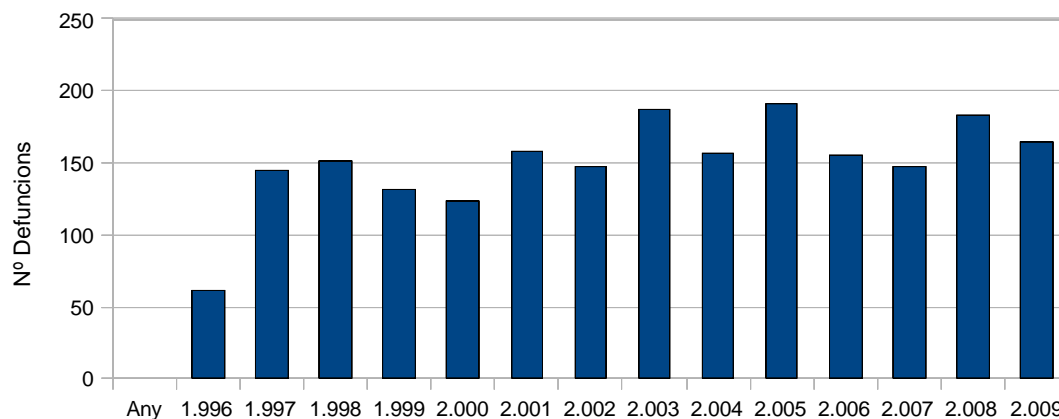
Tal i com s'apuntava anteriorment, la natalitat de la població de Manlleu s'ha vist reduïda en el darrer any després de 3 anys d'augment progressiu. Tanmateix, si es remunta a les dades des de l'any 1.996, la tendència general ha estat a l'alça en línees generals, si bé ha pogut descendir lleugerament en algun any puntual com al 2002 i 2006.



Gràfic 5. Evolució de la natalitat. Idescat anys 1996-2009

Mortalitat

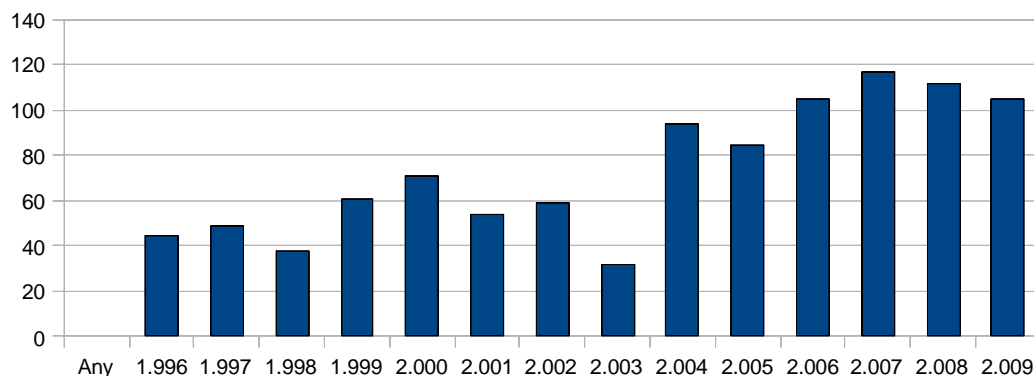
A diferència de la natalitat, la mortalitat no ha presentat cap tendència determinada pel què fa a la seva evolució. Des de l'any 1.997, en què se situa al voltant de 150 persones per any, aquesta fluctua entre les 124 i 191, amb constants alts i baixos.



Gràfic 6. Evolució de la natalitat. Idescat anys 1996-2009

Creixement vegetatiu

El creixement de la població ha tingut una evolució també irregular si bé diferenciada de la que s'ha vist en el cas de la mortalitat. En aquesta ocasió podem diferenciar dos períodes. El primer és el que va de l'any 1996 a l'any 2003. Aquest període presenta una tendència clarament irregular, amb alces i baixades d'un any a l'altre i amb un creixement mai superior a les 71 persones. Per contra, de l'any 2.003 fins al 2009, la població ha tingut en general una tendència a l'alça en excepció dels darrers dos anys i uns valors més alts que sempre han superat la vuitantena d'individus.



Gràfic 7. Evolució del creixement vegetatiu. Idescat anys 1996-2009

Un element que cal tenir present en aquest punt és el factor immigratori. Si observem les dades més recents del creixement vegetatiu de la població autòctona, cal remuntar-se fins a l'any 2004 per trobar un any en què la natalitat és superior a la mortalitat. Per tant, el saldo positiu dels darrers 5 anys es deu a la contribució dels naixements de població nouvinguda. Per posar un exemple de la nacionalitat immigrada més majoritària, la marroquina, els naixements de marroquins ha significat el 36,1% del total l'any 2009. A l'any 2008, que ha estat el que ha registrat més naixements del període, un 45% dels nounats eren d'origen immigrant. Aquest punt però serà ampliat més endavant.

Estructura de la població

Deixant de banda aquest lleu retrocés, la població de Manlleu està bastant equilibrada en relació a la seva estructura de població. El percentatge d'homes (50,6%) és lleugerament superior al de dones (49,4%), especialment degut al fenomen de la immigració on el tant per cent d'homes més que de dones és superior al 9, tal i com es podrà veure més endavant.

	MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge
Homes	10399	50,6%	76526	50,2%	3713765	49,7%
Dones	10164	49,4%	75885	49,8%	3761655	50,3%

Taula 31. Estructura de la població per sexes de Manlleu, Osona i Catalunya. Padró i Idescat any 2010

Si comparem aquesta dada amb les d'Osona i Catalunya veurem que no hi ha massa diferències ja que totes es situen al voltant del 50%. No obstant, mentre que a Osona també hi ha una mica més d'homes que de dones, aquesta xifra es presenta de manera contrària quan ens fixem en el conjunt del cas català, on la població femenina és lleugerament superior a la masculina.

	Homes		Dones	
	número	percentatge	número	percentatge
Secció 1001	1.007	49,6	1.024	50,4
Secció 1002	473	50,0	473	50,0
Secció 2001	813	48,9	849	51,1
Secció 2002	978	52,2	896	47,8
Secció 2003	594	49,7	601	50,3
Secció 2004	789	48,8	829	51,2
Secció 3001	756	51,2	720	48,8
Secció 3002	1.071	49,2	1.105	50,8
Secció 3003	1.266	52,7	1.138	47,3
Secció 3004	1.246	52,8	1.116	47,2
Secció 4001	407	46,1	475	53,9
Secció 4002	999	51,6	938	48,4

Taula 32. Estructura de la població per sexes de Manlleu per secció censal. Padró any 2010

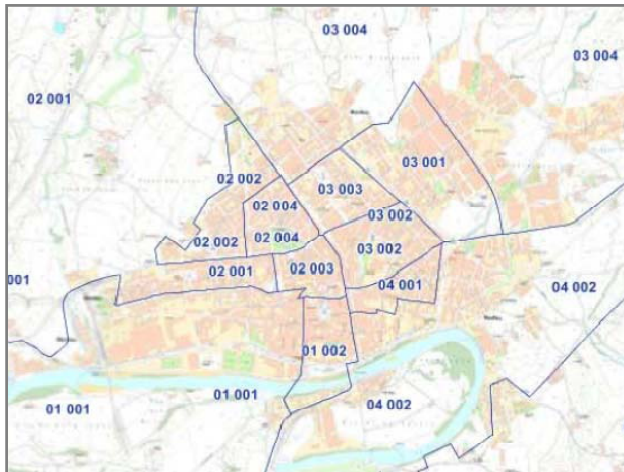
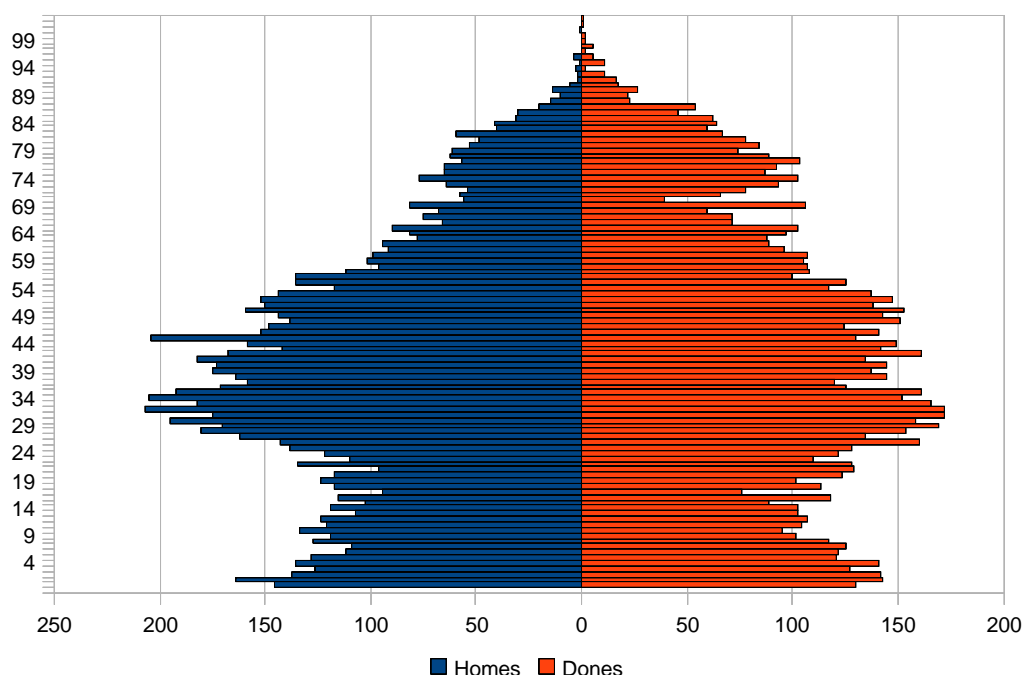


Figura 9. Situació de les seccions censals al municipi

Quan ens fixem amb l'estructura de la població per sexes en la seva divisió per secció censal realitzada a partir de les dades del padró de l'any 2010⁴, podem veure que tampoc hi ha dades que divergeixin massa de les que s'obtenen pel conjunt del municipi. Hi ha 6 seccions on el número de dones és lleugerament superior i 5 casos on aquesta situació es produeix a l'inversa. Només en la secció 1002 hi ha el mateix número d'homes i de dones.

No obstant la lleugera superioritat masculina, aquesta no es veu reflectida de la mateixa manera en les diverses franges d'edat. Dels 20 als 45 anys la població masculina és més majoritària, mentre que a partir dels 60 anys el nombre de dones és superior al d'homes, degut a que aquestes tenen una major esperança de vida.

⁴ Les taules per secció censal realitzades a partir de les dades del Padró, contenen 12 seccions mentre que les realitzades a partir de l'INE en tenen 11. Aquest fet és degut a que la secció 3001 de l'INE es divideix en la 3001 i 3004 del Padró.



Gràfic 8. Piràmide de població de Manlleu. Padró any 2010

Analitzant l'estructura d'edats de manera global, aquesta tampoc es reparteix de manera equitativa al llarg de les diverses franges d'edat. La majoria de la població es concentra en la franja que va dels 25 als 45 anys, fruit de l'anomenat *baby-boom* dels anys 60. A línies generals es podria considerar que la de Manlleu és una població envellida, donat que la base de la piràmide és més estreta que la part central. Tanmateix, i malgrat que en els darrers anys hi ha hagut un cert augment de les taxes de natalitat, aquesta recuperació està molt lluny d'aconseguir unes taxes de regeneració de la població que permetin compensar les baixes taxes de natalitat dels anys vuitanta fins a mitjans noranta, que han tingut profunda incidència sobre l'estructura demogràfica.

	MANLLEU		OSONA		CATALUNYA	
	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge
0-14 anys	3688	17,9%	24967	16,4%	1119851	15,0%
15-64 anys	13601	66,1%	102627	67,3%	5138050	68,7%
65 anys i més	3274	15,9%	24817	16,3%	1217519	16,3%

Taula 33. Estructura de la població de Manlleu, Osona i Catalunya segons els grans grups d'edat. Padró i Idescat any 2010

No obstant si s'observa l'anterior taula d'estructura de la població, es pot veure que comparant les dades de Manlleu amb les d'Osona i Catalunya, el municipi és qui presenta unes millors dades pel que fa a la problemàtica de l'envelliment. Manlleu és qui té comparativament més percentatge de població de 0 a 14 i menys de 65 i més. El qui presenta els pitjors números és Catalunya que té més població de 65 anys o més que no pas joves.

	Secció 1001		Secció 1002		Secció 2001		Secció 2002		Secció 2003		Secció 2004	
	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge
0-14 anys	350	17,2%	163	17,2%	211	12,7%	315	16,8%	155	13,0%	294	18,2%
15-64 anys	1338	65,9%	603	63,7%	1077	64,8%	1313	70,1%	755	63,2%	1069	66,1%
65 anys i més	343	16,9%	180	19,0%	374	22,5%	246	13,1%	285	23,8%	255	15,8%

	Secció 3001		Secció 3002		Secció 3003		Secció 3004		Secció 4001		Secció 4002	
	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge	número	percentatge
0-14 anys	284	19,2%	377	17,3%	509	21,2%	564	23,9%	150	17,0%	316	16,3%
15-64 anys	1035	70,1%	1417	65,1%	1570	65,3%	1548	65,5%	570	64,6%	1306	67,4%
65 anys i més	157	10,6%	382	17,6%	325	13,5%	250	10,6%	162	18,4%	315	16,3%

Taula 34. Estructura de la població de Manlleu segons els grans grups d'edat per secció censal Padró any 2010

No obstant, quan s'observen les dades per secció censal es poden apreciar diferències remarcables entre les diverses seccions. Per una banda hi ha seccions que concentren percentatges considerables de població major de 64 anys com ara la 1002, 2001, 2003 i 4001. Per contra n'hi ha d'altres que concentren una població menor de 15 anys de manera destacada, sobretot les 3001, 3003 i 3004.

Un altre element que val la pena destacar és el de la distribució de la població en funció dels barris, donat que aquesta es distribueix de manera força irregular. Per una banda, el barri de l'Erm acumula més d'un 30% del total de població seguits pels de Vilamirosa (11,9%), Gràcia (10,4%) i El Puig - Teuleria (9,6%). Així doncs aquests quatre barris sols ja apleguen el 63,2% de la població. Per l'altra, barris com els del Verdaguer o Vista Alegre concentren un 2,1% de persones.

PERCENTATGE DE POBLACIÓ PER BARRIS												
Barri	Baix Vila	Cavalleria	Dalt Vila	El Puig	El Verdaguer	Erm	Gràcia	La Coromina	La Salut	Nou	Vilamirosa	Vista Alegre
Població total	1824	1407	778	1964	65	6438	2130	775	1063	954	2447	379
Percentatge	8,9	6,8	3,8	9,6	0,3	31,3	10,4	3,8	5,2	4,6	11,9	1,8

Taula 35. Percentatge de població per barris. Padró any 2010

	número	percentatge
TOTAL	20.563	100,0
Secció 1001	2.031	9,9
Secció 1002	946	4,6
Secció 2001	1.662	8,1
Secció 2002	1.874	9,1
Secció 2003	1.195	5,8
Secció 2004	1.618	7,9
Secció 3001	1.476	7,2
Secció 3002	2.176	10,6
Secció 3003	2.404	11,7
Secció 3004	2.362	11,5
Secció 4001	882	4,3
Secció 4002	1.937	9,4

Taula 36. Percentatge de població per seccions censals. Padró any 2010

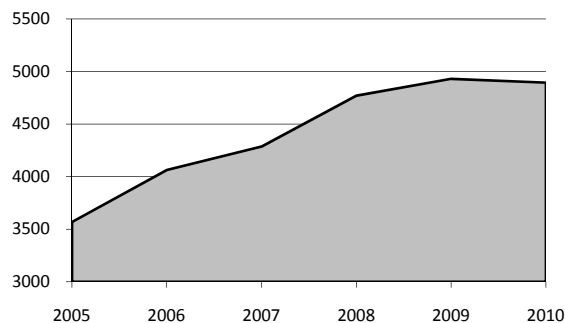
Quan s'analitza la població distribuïda en funció de la divisió censal es pot veure com aquesta queda equitativament més ben repartida que si es compara amb la partició per barris. Per seccions menys habitades es destacaria la 4001 i la 1002 i per contra, les més poblades serien la 3003 i 3004.

Immigració

La immigració és un dels factors claus alhora d'entendre l'estructura demogràfica del municipi donat que aquest col·lectiu suposa prop d'una quarta part del total de la població. Segons dades del mateix padró del 2010, el 23,8% dels habitants de Manlleu són d'origen immigrant, que traslladant-ho numèricament suposa un total de 4.894 persones. Tal i com s'ha anunciat més amunt, aquesta població també ha patit un cert retrocés en comparació a les xifres de l'any 2009, en què la població immigrant era de 4.930 persones. Aquest 2010 doncs, també ha suposat una disminució en el progressiu augment que es venia donant en els darrers anys.

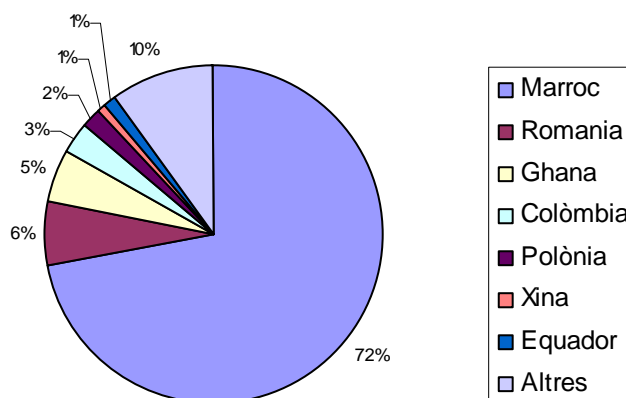
EVOLUCIÓ IMMIGRACIÓ MANLLEU	
Any	Població
2010	4894
2009	4930
2008	4770
2007	4286
2006	4062
2005	3568

Taula 37. Evolució de la immigració a Manlleu
Padró anys 2005-2010



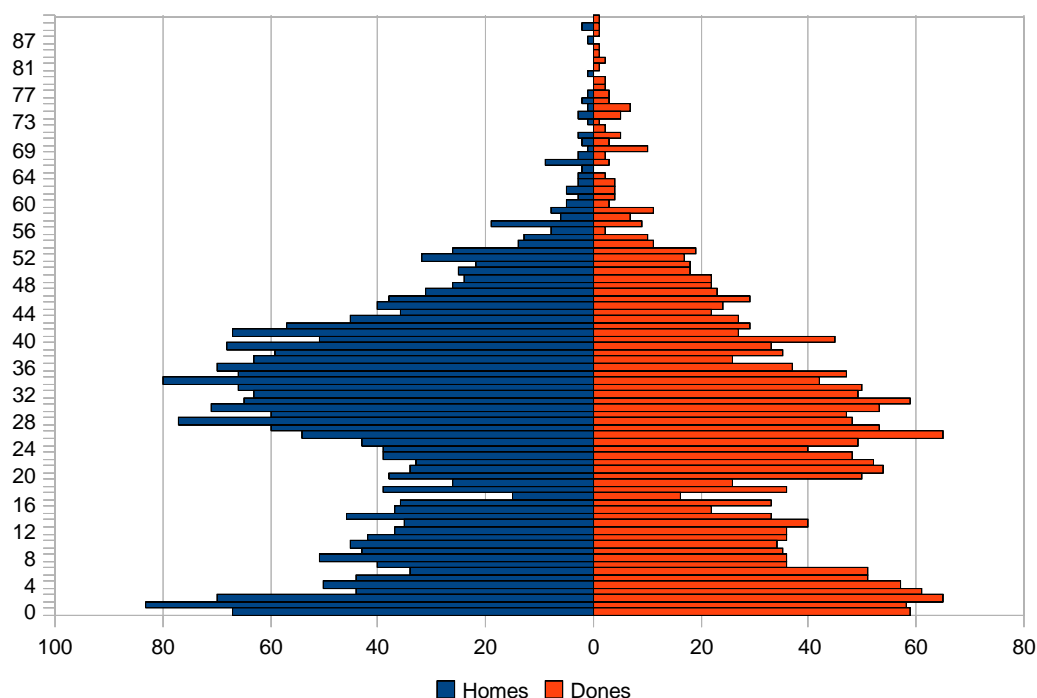
Gràfic 9. Evolució de la immigració a Manlleu.
Elaboració pròpia a partir de Padrons anys 2005-2010

La immigració manlleuenca presenta altres elements destacables. Per una banda, cal tenir present que existeixen fins a un total de 54 nacionalitats diferents i, per l'altra, que aquestes es distribueixen de manera molt desigual pel que fa al volum de la seva població. Cal remarcar que 7 d'aquestes nacionalitats representen més del 90% de la població immigrada, destacant la d'origen marroquí de manera més clara. Analitzant-ho per països, la immigració marroquina representa un 72% del total, seguit de la de Romania (6%), Ghana (5%), Colòmbia (3%), Polònia (2%) Equador i Xina (1% respectivament). La resta de les 47 nacionalitats restants reuneixen pocs individus.



Gràfic 10. Immigració de Manlleu segons el país de procedència. Padró any 2010

Un altre element a considerar és la diferència pel que fa els sexes. Com ja s'ha pogut observar en l'apartat d'estructura de la població, mentre que pel total de població el 50,6% de la població és masculina, quan es parla de la població d'origen immigrant, aquesta augmenta fins al 54,6% d'homes. Tanmateix, i com ja succeeix pel conjunt de població, aquesta domini dels homes varia en funció de la franja d'edat en que es troben. Dels 27 als 57 anys existeix una prevalença masculina, mentre que de la població major de 69 anys, és la femenina la que és majoritària.



Gràfic 11. Piràmide de població immigrant de Manlleu. Padró any 2010

Si es continua observant aquesta piràmide de població cal destacar que, en relació al conjunt de població, la població immigrada té una població més jove, com ho demostra l'amplitud de la base en comparació a la part de dalt i també una concentració important en la franja que va dels 25 als 40 anys.

	AUTÒCTONS MANLLEU		IMMIGRANTS MANLLEU	
	número	percentatge	número	percentatge
0-14 anys	2269	14,5%	1419	29,0%
15-64 anys	10214	65,2%	3387	69,2%
65 anys i més	3186	20,3%	88	1,8%

Taula 38. Estructura de la població autòctona i dels immigrants de Manlleu segons els grans grups d'edat. Padró any 2010

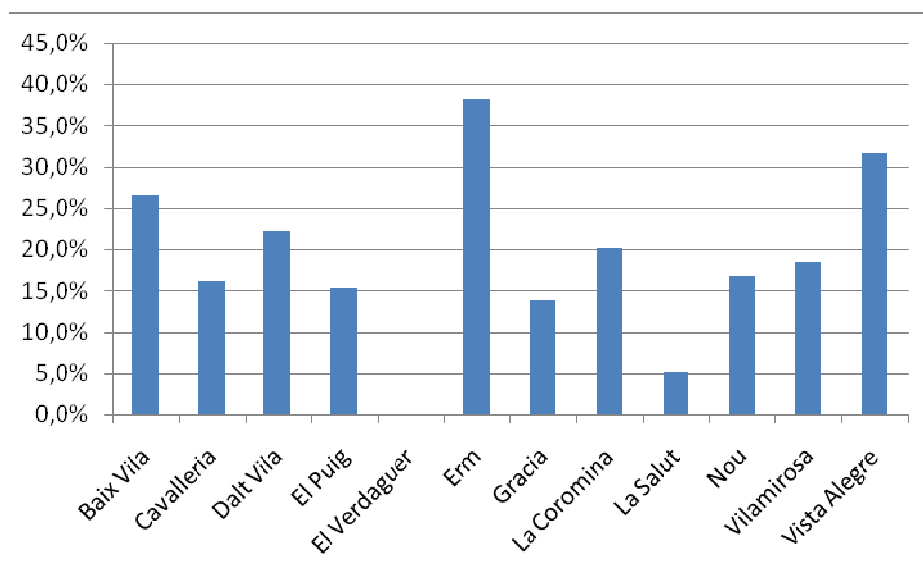
Tal i com ja s'apuntava anteriorment, la immigració contribueix clarament al rejueniment del municipi donat que el 29% de la seva població és menor de 15 anys. Per contra només un 1,8% de la seva població és major de 64 anys. Si Manlleu no disposés d'aquesta població nouvinguda presentaria unes taxes d'envelliment molt més elevades.

Canviant de tema, una de les problemàtiques que afecta a aquesta immigració és la seva distribució. Aquesta no es distribueix de manera equitativa en els diferents barris de Manlleu, sinó que es tendeix a un procés de guetització en alguns dels barris del municipi. Al barri de l'Erm un 38,2% de la seva població és d'origen immigrant. D'entre aquests hi destaca especialment la comunitat marroquina, que concentra un 58,6% del total dels seus individus en aquesta zona. Un altre barri amb molta densitat de població immigrada és el de Vista Alegre amb un 31,7% de persones. En aquest cas també podem trobar una correlació positiva amb els immigrants marroquins, ja que suposen el 25,9% dels habitants que resideixen en aquest barri.

De fet, entre aquests dos barris i el de Baix Vila, apleguen el 68,6% de la població marroquina i el 62,6% del total d'immigració. La distribució desigual dels immigrants és un fet comú amb la majoria de les nacionalitats que viuen a Manlleu. Cal destacar també el percentatge del barri de Dalt Vila que també acumula molta d'aquesta població i en sentit contrari els del Verdaguer, La Salut i Gràcia que en tenen poca.

PERCENTATGE DE POBLACIÓ IMMIGRANT PER BARRIS												
Barri	Baix Vila	Cavalleria	Dalt Vila	El Puig	El Verdaguer	Erm	Gracia	La Coromina	La Salut	Nou	Vilamirosa	Vista Alegre
Població total	1824	1407	778	1964	65	6438	2130	775	1063	954	2447	379
Percentatge d'immigració	26,6	16,1	22,2	15,4	0	38,2	13,8	20,1	5,1	16,8	18,4	31,7

Taula 39. Percentatge de població immigrant per barris. Padró any 2010



Gràfic 12. Gràfic de barres de la població immigrant per barris. Padró any 2010

Tal i com ja s'ha repetit en els diversos estudis realitzats al municipi, la concentració d'aquesta immigració en sectors o barris concrets genera dificultats òbvies en l'assimilació d'aquest grups de persones. La conseqüència immediata de la concentració de població és la necessitat d'assistència social de proximitat, entre d'altres mesures que s'han estat portant a terme a Manlleu en els darrers anys.

	Nacionalitat principal	percentatge	Nacionalitat secundària	percentatge
Secció 1001	Marroquina	11,6	Rumana	2,3
Secció 1002	Marroquina	11,3	Rumana	4,8
Secció 2001	Marroquina	5,1	Colombiana	0,6
Secció 2002	Marroquina	13,6	Colombiana	1,4
Secció 2003	Marroquina	14,6	Rumana	2,3
Secció 2004	Marroquina	21,2	Rumana	1
Secció 3001	Marroquina	9,8	Ghanesa	2,2
Secció 3002	Marroquina	17,2	Colombiana	1,3
Secció 3003	Marroquina	34,2	Ghanesa	3,7
Secció 3004	Marroquina	32	Ghanesa	0,8
Secció 4001	Marroquina	6,3	Rumana	3,5
Secció 4002	Marroquina	8,3	Rumana	1,9

Taula 40. Percentatge de nacionalitats immigrants principals i secundàries per seccions censal Padró any 2010

Si es posa l'atenció en les nacionalitats principals dels immigrants de Manlleu per cada secció es venen a confirmar les dades globals del municipi. Els marroquins són la primera nacionalitat per totes i cada una de les seccions censals. Per contra, les altres nacionalitats amb més efectius al municipi (romanesa, ghanesa i colombiana) també es veuen representades en les diverses zones.

Immigració i habitatge

Un altre aspecte que cal analitzar és la immigració en relació a l'habitatge. En aquest sentit, i tal i com ja es recollia en el PLH de 2006⁵, existeixen diferències prou notables si es comparen els estats de conservació dels habitatges de la població immigrada i autòctona.

	IMMIGRANTS MANLLEU		AUTÒCTONS MANLLEU	
	número	percentatge	número	percentatge
Ruinós	0	0,0%	40	0,3%
Dolent	151	8,4%	126	0,8%
Deficient	388	21,5%	803	5,1%
Bo	1249	69,2%	14566	93,1%
No aplicable	17	0,9%	107	0,7%

Taula 41. Estat de conservació dels habitatges segons l'origen de la població. PLH any 2006

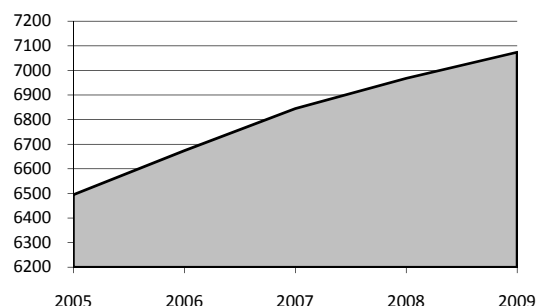
Mentre que més del 93% de la població autòctona viu en habitatges que es troben en bon estat, només un 69,2% dels immigrants viu en aquest tipus d'habitatges. Per contra, el 21,5% de les persones immigrades ho fa en habitatges que estan en estat deficient per només el 5,1% dels autòctons, i un 8,4% viu en habitatges en estat dolent en contraposició al 0,8% autòcton.

Llars

En l'actualitat Manlleu compta amb un total de 7.074 llars segons dades del Padró de 2010. Si bé el número de llars ha anat en augment, el cert és que en els darrers anys ho ha fet en menor proporció del que ho venia fent, sobretot arran de l'estancament del creixement de la població.

EVOLUCIÓ LLARS MANLLEU	
Any	Número
2009	7074
2008	6968
2007	6845
2006	6674
2005	6495

Taula 42. Evolució de les llars Manlleu
Padró anys 2005-2010



Gràfic 13. Evolució de les llars de Manlleu.
Elaboració pròpia a partir de Padrans anys 2005-2010

Segons dades del PLH de 2006, del 2001 al 2005 s'havien construït 626 noves llars⁶, mentre que en el període següent (2005-2009) se n'han construït lleugerament menys (579). Per tant, el creixement durant el període 2005-2010 ha estat del 8,9%.

El PLH de 2006 també recollia que mentre el número d'habitatges havia crescut de manera tan espectacular durant el període anterior, la població només ho havia fet en un 1,5%. Per contra, en el període 2005-2010, ho ha fet en un 5,6%, també per sota del què ho han fet els habitatges però no de manera tan accentuada com en l'etapa anterior.

També s'ha de considerar la dimensió mitjana de la llar. Si al 2005 aquesta era de 2,88 persones per llar, al 2010 s'ha mantingut pràcticament igual fins a les 2,91 persones per llar.

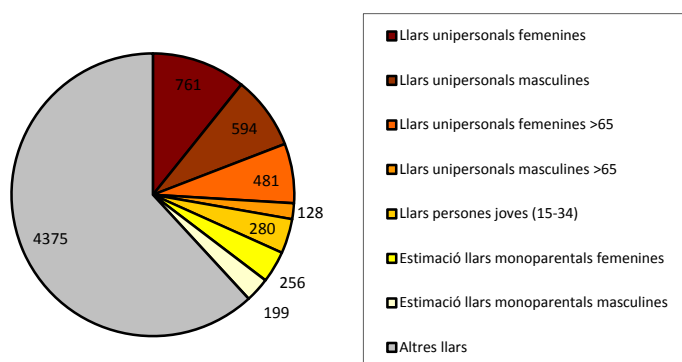
Un altre element important a destacar és el tipus de llar en funció de quines siguin les persones empadronades, doncs caldrà centrar l'atenció en algunes dades rellevants.

⁵ Pla Local d'Habitatge de Manlleu 2006.

⁶ Op. Cit.

TIPUS DE LLARS MANLLEU		
	número	percentatge
Llars unipersonals femenines	761	10,8%
Llars unipersonals masculines	594	8,4%
Llars unipersonals femenines majors de 65	481	6,8%
Llars unipersonals masculines majors de 65	128	1,8%
Llars persones joves de 15 a 34 anys sense altres persones	280	4,0%
Estimació llars monoparentals femenines	256	3,6%
Estimació llars monoparentals masculines	199	2,8%
Altres llars	4375	61,8%

Taula 43. Tipus de llars de Manlleu segons les persones empadronades
Padró any 2010



Gràfic 14. Tipus de llars de Manlleu segons les persones empadronades.
Elaboració pròpia a partir del Padró any 2010

Per posar un exemple, del total de la població que viu sola, hi ha un 8,6% que són persones majors de 65 anys (un 6,8% són dones i un 1,8% són homes) i també hi ha un 4% que són joves⁷.

El col·lectiu jove, deixant de banda aquest 4% que viu sol, també representa un 9,2% sobre el total de població si bé pot estar conformat per joves que tenen descendència o que viuen amb els seus progenitors

Un altre grup que cal tenir en consideració, és el de les famílies monoparentals -ja siguin formades per parets amb fills o per mares amb fills⁸-. Aquest grup representa un 6,4% sobre el total, si bé es tracta d'una estimació estadística. No obstant, i malgrat tractar-se d'una estimació, es pot afirmar que aquest grup ha augmentat força darrerament degut als diversos canvis socials en relació a les estructures familiars que s'han produït en els darrers temps.

	Secció 1001	Secció 1002	Secció 2001	Secció 2002	Secció 2003	Secció 2004
Llars unipersonals femenines	11,3%	9,9%	10,2%	7,1%	11,3%	9,3%
Llars unipersonals masculines	11,3%	7,7%	10,4%	5,6%	9,3%	5,7%
Llars unipersonals femenines majors de 65	10,8%	10,8%	11,4%	8,3%	11,4%	9,8%
Llars unipersonals masculines majors de 65	6,3%	6,3%	16,4%	5,5%	7,8%	7,0%
Llars persones joves de 15 a 34 anys sense altres persones	10,6%	7,4%	7,1%	7,0%	6,1%	7,7%
Estimació llars monoparentals femenines	13,7%	3,9%	8,6%	6,6%	5,9%	9,0%
Estimació llars monoparentals masculines	7,5%	6,5%	6,5%	8,0%	5,5%	6,0%

⁷ Segons les dades facilitades per la Diputació de Barcelona, es consideren joves les persones de 14 a 34 anys.

⁸ S'han considerat les famílies monoparentals com un col·lectiu en risc d'exclusió social, independentment del gènere del progenitor.

	Secció 3001	Secció 3002	Secció 3003	Secció 3004	Secció 4001	Secció 4002
Llars unipersonals femenines	3,4%	9,6%	9,2%	4,1%	6,4%	8,1%
Llars unipersonals masculines	6,6%	9,1%	13,1%	7,7%	4,9%	9,1%
Llars unipersonals femenines majors de 65	3,1%	7,3%	10,4%	3,1%	6,4%	7,1%
Llars unipersonals masculines majors de 65	3,9%	10,9%	15,6%	8,6%	2,3%	9,4%
Llars persones joves de 15 a 34 anys sense altres persones	9,0%	9,0%	11,6%	9,1%	5,3%	10,0%
Estimació llars monoparentals femenines	7,0%	9,4%	12,9%	9,4%	5,1%	8,6%
Estimació llars monoparentals masculines	5,5%	12,6%	14,1%	12,6%	5,5%	9,5%

Taula 44. Tipus de llars de Manlleu segons les persones empadronades per secció censal. Padró any 2010

En l'observació de les dades en funció de la divisió censal, es pot veure com per regla general aquestes es reparteixen de manera força equitativa al llarg de la taula. Tanmateix, si que hi ha alguns elements a destacar. Per exemple, les llars monoparentals masculines es concentren de manera més destacada a les seccions 3002, 3003, i 3004. Les femenines en canvi, són més presents a les seccions censals 1001 i 3003. En aquestes dues seccions també hi ressalten els percentatges de llars unipersonals masculines. Les llars unipersonals masculines majors de 65 anys també destaquen de manera clara en les seccions 2001 i 3003.

Immigració i llars

Si s'analitza la distribució de llars pel que fa al nombre de persones en la població immigrant, es poden veure algunes dades significatives, sobretot si es comparen amb les dades del conjunt del municipi.

	IMMIGRANTS		TOTAL MANLLEU	
	número	percentatge	número	percentatge
1 persona	309	22,7%	1355	19,2%
2 persones	190	14,0%	1957	27,7%
3 persones	211	15,5%	1524	21,5%
4 persones	197	14,5%	1329	18,8%
5 persones	196	14,4%	477	6,7%
6 persones	131	9,6%	219	3,1%
7 o més persones	128	9,4%	213	3,0%

Taula 45. Distribució de llars de la població immigrada i de Manlleu per nombre de persones
Padró any 2010

En aquest sentit destaca que, percentualment, les llars unipersonals són lleugerament superiors en el cas de la població d'origen immigrant, per sobre el conjunt de Manlleu. Per una banda, les llars composades per 2 i 3 persones representen prop del 50% del total en el conjunt del municipi, mentre que per la població immigrant només suposen el 29,5%. Per l'altra, les llars amb 5 persones o més signifiquen el 12,8% en contraposició al 33,4% dels immigrants. En conclusió, es pot dir que en general a les llars dels immigrants i viuen més persones.

En aquest apartat també s'han d'analitzar les llars de les persones immigrants en funció de les persones empadronades.

	IMMIGRANTS		TOTAL MANLLEU	
	número	percentatge	número	percentatge
Llars unipersonals femenines	25	1,8%	761	10,8%
Llars unipersonals masculines	91	6,7%	594	8,4%
Llars unipersonals femenines majors de 65	3	0,2%	481	6,8%
Llars unipersonals masculines majors de 65	1	0,1%	128	1,8%
Llars persones joves de 15 a 34 anys sense altres persones	295	21,7%	280	4,0%
Estimació llars monoparentals femenines	42	3,1%	256	3,6%
Estimació llars monoparentals masculines	123	9,0%	199	2,8%
Altres llars	782	57,4%	4375	61,8%

Taula 46. Tipus de llars de la població immigrant i Manlleu segons les persones empadronades

Padró any 2010

Com a elements destacables hi ha el baix percentatge de llars unipersonals femenines, sobretot en comparació al conjunt del municipi. També és molt menor el de les llars unipersonals femenines majors de 65 anys. Per contra, són molt remarcables les llars de persones joves (21,7%) i les llars monoparentals masculines.

Projeccions de població

Les projeccions de població d'aquest PLH de Manlleu 2010, han estat elaborades pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) de la Universitat Autònoma de Barcelona. En les projeccions de població "es mostren les grans tendències previstes d'evolució dels components del creixement demogràfic, així com la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi⁹." Tanmateix, i com també argumenta el propi CED: "les projeccions no són prediccions. Són eines d'anàlisi de les diverses possibilitats jerarquitzades de canvi de la realitat actual mitjançant les respectives visualitzacions formals en el futur, per tal d'extreure'n conclusions no observables en el moment present.¹⁰"

Mortalitat

Pel què fa a la mortalitat, el CED ha fet servir les xifres del total de Catalunya donada la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per municipis de les dimensions de Manlleu. En aquest sentit, estima un augment de l'esperança de vida i un descens de les probabilitats de morir.

Fecunditat

En relació a la fecunditat el CED argumenta que aquesta depèn bàsicament del nivell de fecunditat i del volum de l'estructura de les dones en edat fèrtil. Manlleu presenta un índex de fecunditat una mica per sobre de la mitjana catalana l'any 2008 -1,81 en contraposició al 1,54 català-. No obstant, les seves prediccions són que aquest índex baixarà fins a l'1,65. Aquest fet és degut, per una banda, al retràs en la formació de les parelles i conseqüentment en la descendència combinades amb les dificultats sorgides al món laboral i de l'habitatge i, per l'altra, als canvis en els rols de les dones que han provocat -entre d'altres factors- una reducció del número de fills.

Migracions

Com s'ha pogut veure en els apartats anteriors, les migracions poden afectar el volum i les estructures de les poblacions locals d'una manera determinant. Pel què fa a la immigració sembla que la procedent de països estrangers redueixi el ritme que ha mantingut en els darrers anys. S'estima que la emigració també es reduirà lleugerament.

El CED ha plantejat 3 escenaris possibles pel què fa a la immigració. Per una banda, ha dibuixat una hipòtesi alta on el flux immigratori es manté pràcticament igual que en els darrers anys. Per l'altra, una hipòtesi baixa, on el flux d'immigrants es redueix fins a un 20% menys. Finalment, planteja un escenari endogen en el qual no hi ha immigració i que serveix per veure quina seria l'evolució demogràfica si el creixement natural fos l'únic determinant.

⁹ Projeccions de població i llars del Municipi de Manlleu 2009-2019.

¹⁰ Op. Cit.

Any	Projecció demogràfica alta	Projecció demogràfica baixa	Projecció demogràfica sense migracions
2010	20.975	20.965	20.747
2011	21.253	21.235	20.836
2012	21.508	21.464	20.918
2013	21.757	21.655	20.993
2014	22.011	21.812	21.061
2015	22.281	21.941	21.123
2016	22.565	22.044	21.177
2017	22.859	22.123	21.221
2018	23.158	22.186	21.258
2019	23.451	22.237	21.287

Taula 47. Projecció de la població de Manlleu. CED any 2010

Projeccions de llars

Les projeccions de llars també han estat realitzades pel CED en el mateix estudi. Per fer aquestes projeccions el CED utilitza “la metodologia coneguda com a *taxes de caps de llar o persones principals*. Aquesta es basa en suposar que a cada habitatge només resideix una família i que aquesta família pot ser identificada en funció d'una persona de referència. La metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.”¹¹

Mitjançant una estimació feta a partir de les dades censals de l'any 2009 en base a les de 2001 s'ha determinat que “hi ha un estancament del nivell de les taxes de persones principals per edat respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi”¹².

A partir d'aquesta estimació s'han realitzats 3 hipòtesis. La primera, anomenada *hipòtesi alta de llars projectades*, modifica a l'alça les taxes de persones principals. El CED ho considera el límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

La segona, s'anomena *hipòtesi moderada de taxes projectades de llars*, fa continuar les tendències de millora de l'emancipació observades a Catalunya. Es considera el supòsit més plausible.

La darrera és la *hipòtesi de taxes constants*, que comporta un augment de la demanda d'habitatges degut a l'evolució de l'estructura d'edats de la població.

Continuant amb l'informe del CED, aquestes tres projeccions de taxes de llar es poden combinar amb les hipòtesis migratòries -incloent-hi l'extrapolació de la població sense intercanvis migratoris-. D'aquí se'n desprenen 4 escenaris de futur:

- “**Escenari màxim**”. Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).
- “**Escenari intermedi**”. Proposa una situació mixta en què continua el flux migratori segons la hipòtesi optimista, però on el progrés en la formació de llars adopta la hipòtesi moderada.
- “**Escenari moderat**”. Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i moderada de formació de llars).

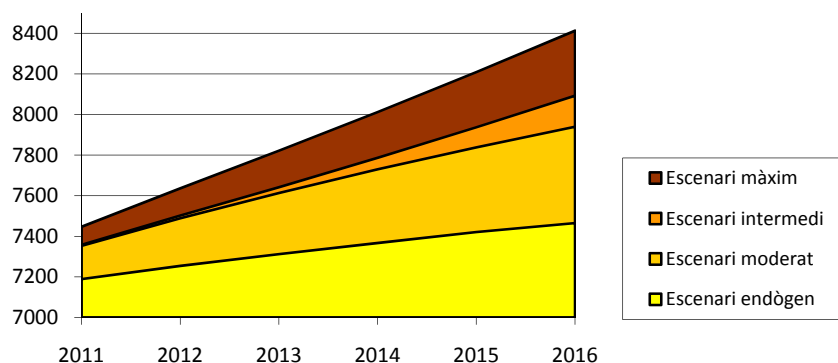
¹¹ Op. Cit.

¹² Op. Cit.

- **“Escenari endogen”**. Representa l’escenari mínim de demanda previsible, amb estancament de la formació de llars i absència d’intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Any	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2010	7258	7214	7211	7127
2011	7447	7358	7353	7189
2012	7636	7502	7489	7254
2013	7822	7642	7613	7312
2014	8012	7787	7730	7367
2015	8209	7937	7838	7421
2016	8413	8093	7940	7465
2017	8624	8254	8036	7510
2018	8837	8417	8126	7550
2019	9058	8586	8217	7595

Taula 48. Projectió de les llars de Manlleu. CED any 2010



Gràfic 15. Projectió de les llars de Manlleu. Elaboració pròpia a partir de CED any 2010

Tornant a citar el CED: “a molt curt termini, l’escenari més raonable semblaria el moderat si l’actual situació de crisi econòmica continua uns quants anys més. En un context com l’actual, es pot esperar una certa contracció dels fluxos immigratoris com la contemplada en la hipòtesi baixa de migracions i sembla creïble una evolució moderada de l’emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context residencial. Si, per contra, la situació econòmica es recupera en un termini relativament breu de temps i, per tant, es pot mantenir el volum d’immigració experimentat els darrers anys, l’escenari intermedi semblaria el més plausible¹³.”

De les dues opcions seleccionades pel CED, l’escenari que es considera més adient per fer les projeccions és l’intermedi, essent optimistes, confiant en la millora de la situació econòmica actual. Aquesta projecció parteix d’una suposada població de 7.358 el 2011 i preveu un augment fins a 8.093 habitatges el 2016, que suposaria un increment de 735 habitatges durant aquest període.

¹³ Op. Cit.

La població de Manlleu ha anat augmentant progressivament els darrers anys, però en aquest últim hi ha hagut una frenada relacionada amb la baixa de la immigració i de la natalitat. La mortalitat s'ha mantingut amb constants alts i baixos.

El creixement vegetatiu diferencia dues etapes, 1996-2003 i 2003-2009, la primera per sota de les 70 persones i la segona per sobre de les 80 donat el factor immigratori.

En general, hi ha un domini de la franja d'edat entre 25 i 45 anys i es defineix com una població envellida; pel que fa a sexes, és lleugerament superior la proporció d'homes. El percentatge de població i les edats no es distribueixen equilibradament a les diferents seccions.

La població immigrada suposa una quarta part de la total de Manlleu i es localitza principalment als barris de l'Erm i de Vista Alegre; hi ha 54 nacionalitats diferents, tot i que la majoritària és la marroquina. La immigració contribueix a l'enjoviment de la població i és la causa que domini el gènere masculí.

Aquests últims anys el nombre de llars noves ha anat més en proporció a l'augment de la població que anteriorment. Actualment es considera un 2,91 persones per llar, amb cert augment de les famílies monoparentals. La població immigrant té una major proporció de llars de més de 5 persones i unipersonals que la mitjana del municipi.

Els estudis del CED plantegen tres escenaris d'immigració i tres de taxes de llar diferents, que combinades ens donen quatre possibles situacions diferents. Entre aquestes ens decantaríem per l'escenari intermedi, que suposen una projecció de llars pel 2016 de 8.093 llars.

1.3.2. Sense llar i altre col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Segons dades extretes de l'estudi sobre l'habitatge de l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Manlleu per l'any 2009, hi ha 24 casos en que s'ha detectat una manca d'habitatge, 11 més en què s'ha considerat com a deficient i també s'han produït 11 desnonaments. També s'ha detectat un cas de *mobbing* immobiliari.

En relació a l'aspecte econòmic s'han detectat 321 casos d'ingressos insuficients i 65 que directament no disposaven d'ingressos. Molt relacionada amb aquesta variable hi ha la laboral. Segons Serveis Socials, s'han detectat deficiències en 102 casos amb prestació del subsidi d'atur i 102 més que no rebien la prestació. També cal senyalar 69 casos de treball esporàdic i 34 pertanyents a l'economia submergida. Per últim, apuntar als 208 casos que pateixen manca de formació i o d'orientació laboral.

Pel què fa al col·lectiu dels sense sostre, s'han detectat 14 casos l'any 2009, però al ser persones que no estaven empadronades al municipi, sinó que només es trobaven a Manlleu de passada, se'ls hi va oferir menjar i poder dormir una nit. Per deixar pal·lesa aquesta situació, la responsable del servei va argumentar que es disposa de 3 pisos d'acollida per si es requereixen però que actualment es troben desocupats.

També es fa esment d'11 situacions de violència domèstica, en què mares i fills han hagut d'utilitzar serveis residencials d'urgència donada la seva situació.

En relació al possible risc d'exclusió en els casos de famílies monoparentals -que ja s'ha vist eren relativament nombrosos al municipi- la responsable de Serveis Socials argumenta que aquest fet, per se, "no implica necessàriament risc d'exclusió social ja que, en bona mesura, és el resultat d'un canvi social en relació a noves formes d'organització i estructuració familiars", tal i com s'ha comentat anteriorment.

Pel què fa al col·lectiu de persones grans, existeixen 495 persones majors de 65 anys que disposen de serveis de teleassistència. Aquest correspondria amb les persones amb risc d'exclusió però que estan força vigilades a través de diversos controls com els que es fan en onades de fred, de calor, etc.

Un darrer punt de l'informe és el dels ajuts tramitats. L'Àrea de Serveis socials ha tramitat 55 ajuts en concepte de deutes de lloguers i pagaments d'hipoteques que han ascendit fins als 22.914,45 euros. També han tramitat 71 ajuts per afrontar els pagaments dels subministres, per un valor total de 9.474,74 euros. Finalment, en concepte d'aliments (lots bàsics i allotjament als transeünts) s'han tramitat 110 ajuts amb un cost de 5.923,92 euros.

Per últim, cal matisar que es poden donar casos en que alguns individus presentin més d'una situació d'exclusió. Per exemple, que un jove sense llar també sigui un ex reclús.

A mode de conclusió, i per tal de quantificar les persones amb risc d'exclusió social, caldria incloure els 11 casos de violència domèstica (comptant les mares i els fills) ja que han passat a formar part de persones sense llar donat que han hagut d'utilitzar els serveis d'assistència residencial.

També s'han de contemplar els col·lectius que són o poden ser vulnerables i patir risc d'exclusió social. En aquest sentit, s'haurien d'incloure les famílies monoparentals que eren 455 casos estimats, els majors de 75 anys que eren 609¹⁴ i els que presentaven una situació econòmica precària com les persones que no disposen d'ingressos, els aturats sense subsidi, i les pertanyents a l'economia submergida, en total 201 casos. Si es fa el recompte total d'aquest apartat resulten 1.265 casos. Recordem però que aquests són matisables ja que, per exemple, els casos de famílies monoparentals són estimats i, que tot i que la xifra fos encertada, aquesta no implica directament que tots els 455 casos estiguin exclosos sinó que ho poden ser potencialment. Els casos de les persones grans també es troben en la mateixa situació, ja que pel fet de ser majors de 75 anys no implica, per se, que estiguin en una situació d'exclusió.

Segons dades del 2009 a Manlleu hi ha 24 persones sense llar, 11 amb habitatge deficient i 11 casos de desnonament. De totes maneres es disposa de 3 pisos d'acollida, actualment desocupats.

S'han detectat 11 situacions de violència domèstica que han necessitat de la utilització de serveis residencials d'urgència.

Així doncs es considera que caldria preveure una solució residencial per aquests 57 casos en situació d'exclusió social.

Els col·lectius vulnerables i amb risc d'exclusió social són les famílies monoparentals, les persones majors de 75 anys i persones amb economia precària, que sumen un total de 1.265 casos aproximadament.

¹⁴ De fet, aquest 609 casos es corresponen a persones majors de 65 anys, ja que no hi ha dades específiques pels 75 anys. Així doncs els casos de persones majors de 75 anys seran una mica inferiors. Si es valoren les persones majors de 65 anys assistides per Serveis Social són 495.

1.4. DEMANDA D'HABITATGE

La demanda local d'habitatges durant un període de temps determinat està formada per l'existent en el seu inici -en endavant demanda latent- més la que s'estima que és podrà generar al llarg de la seva duració -en endavant demanda futura-. Per estimar i determinar la demanda latent d'habitatges a Manlleu a principis del 2010, s'han utilitzat diferents procediments i fonts d'informació que s'exposen i raonen a continuació. Quant a la demanda futura d'habitatges Manlleu que es generarà al llarg dels propers sis anys -2011 a 2016- que contempla el PLH s'estima que assolirà unes 735 unitats, utilitzant les projeccions demogràfiques de l'escenari intermedi¹⁵; escenari que es considera més adequat per part de l'Ajuntament.

1.4.1. Demanda latent

En l'estimació de la demanda d'habitatges inicial o latent a principis del 2010 a Manlleu, que és la no satisfeta per l'oferta existent, s'han considerat els tres procediments següents: 1) Calculant la demanda generada en els darrers anys degut a l'augment en el nombre de llars formades menys el nombre d'habitatges nous i de segona mà que han pogut ser ocupats durant el mateix període de temps; 2) Estimant la proporció de les noves llars que s'han pogut generar els darrers anys amb ingressos familiars per sota dels necessaris per accedir a la compra d'un habitatge amb els preus i condicions financeres que s'ofereixen en el mercat; 3) Utilitzant i analitzant la informació de que disposa l'Ajuntament de Manlleu -Institut de Desenvolupament de l'Erm, Llistat de sol·licitants- sobre demandants d'allotjament durant els darrers quatre anys.

1) *Nombre de llars generades i habitatges ocupats.*

El nombre de llars a Manlleu a principis del 2010 era de 7.211 unitats, segons les estimacions de l'estudi de projeccions demogràfiques prèviament citat i de 7.074 unitats, segons les dades del padró municipal. Aquestes xifres sobre el nombre de llars, respectivament representen un augment de 1.342 i de 1.205 unitats, en relació al nombre de llars existents en el 2001, que era de 5.969 unitats, d'acord amb les dades del darrer cens. La població resident en el municipi durant el mateix període del 2001 al 2010 ha augmentat en 1.309 habitants, igual a la diferència entre els 19.181 habitants del Padró municipal de principis del 2010 i els 17.872 habitants del darrer cens de principis del 2001. Partint d'una mitjana de 2,8 persones per llar -el 2001 era de 2,99 i de 2,76 a inicis del 2010- les 1.342 o les 1.205 llars d'augment del període 2001 al 2010 donen un augment respectiu de població de 3.758 o 3.374 habitants; o sigui 2.449 o 2.065 habitants més que l'augment real de població empadronada que s'ha produït en aquests nou anys i que ha estat, com s'ha vist, de sols 1.309 habitants. D'aquí que aquestes teòriques diferències en menys de 2.449 o 2.065 habitants, que dividit per 2,8 habitants per llar de mitja donaria respectivament unes 875 o 738 llars, puguin considerar-se com a nombres màxims de llars en quant a la possible existència d'una demanda latent d'habitatges derivada del seu teòric major augment respecte a l'augment efectiu de la població durant el període que va de principis del 2001 a principis del 2010.

2) *Proporció de llars amb ingressos familiars inferiors als que es requereixen pel finançament de la compra, o per pagar el lloguer mensual, d'un habitatge.*

En l'actual conjuntura, tot i la fase de recessió en que es troba el mercat local de l'habitatge a Manlleu, durant els darrers cinc anys difícilment s'ha pogut trobar un habitatge de compra per un preu inferior als 140 mil euros i un habitatge de lloguer per un preu inferior als 400 - 500 euros/mes. Els ingressos familiars anuals que com a

¹⁵

López Colás, J.(2010), Projecció de població i llars del municipi de Manlleu (2009-2019), Centre d'Estudis demogràfics, Universitat Autònoma de Barcelona, GSHUA, Diputació de Barcelona

mínim es requereixen per finançar la compra d'un habitatge de 140.000 euros mitjançant préstec hipotecari a trenta anys i a un tipus d'interès del 4,5%, de forma que la seva càrrega financera -amortització més interessos- no superi el 40% dels primers, es situen a l'entorn dels 21,5 mil euros/any. Per la banda del lloguer, els ingressos familiars mensuals que com a mínim es requereixen per tal de que el seu cost mensual no superi el 30%, es situen, en números rodons, en uns 1.340 - 1.670 euros/mes, o sigui uns 16.080 - 20.000 euros/any.

A Catalunya, no es disposa de xifres o percentatges sobre la distribució dels ingressos per llars a nivell municipal i, per tant, tampoc per Manlleu. Utilitzant les darreres xifres publicades que corresponen al conjunt de les Comarques Centrals per l'any 2006, el nombre de famílies amb ingressos inferiors als 21 mil euros/any -xifra que s'ha considerat mínima per accedir a la compra d'un habitatge en el mercat lliure de Manlleu- es situaven, com a mitja, en un 34,6% dins del conjunt d'aquest àmbit. Aquest percentatge augmenta a l'entorn del 50% si a l'anterior percentatge s'incorpora o es pondera de forma proporcional en els diferents trams, el 29,2% dels "no consta". Pel que respecta a les famílies amb ingressos inferiors als 18 mil euros/any, que és la xifra mitja mínima per accedir al lloguer d'un habitatge en el mercat lliure, el percentatge acumulat de llars es situa en un 36,4%. -Vegi's Taula D 1-

Interval anual (en euros)	Comarques Centrals (1)		
	%	% ponderat	% acumulat
MENYS DE 9.000	4,4	6,4	6,4
DE 9.001 A 12.000	4,7	6,8	13,2
DE 12.001 A 15.000	8,7	12,6	25,8
DE 15.001 A 18.000	7,3	10,6	36,4
DE 18.001 A 21.000	9,5	13,8	50,1
DE 21.001 A 24.000	6,6	9,6	59,7
DE 24.001 A 30.000	9,5	13,8	73,5
DE 30.001 A 36.000	6,4	9,3	82,8
DE 36.001 A 42.000	4,6	6,7	89,4
MÉS DE 42.000	7,3	10,6	100,0
TOTAL	69,0	100,0	
No consta	29,2		

Taula 49. Distribució dels ingressos familiars.

Idescat 2007. Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població. Any 2006, pàg. 59

Partint de la xifra teòrica d'augment projectat de 1.342 llars estimat pel període 2001-2010 i considerant que, en termes proporcionals, unes 745 corresponen als darrers cinc anys, aleshores aplicant els percentatges acumulats de llars amb ingressos inferiors a 21 mil euros/any -50,1%- pel cas de compra d'un habitatge o 18 mil euros/any -36,4%- pel cas de lloguer, s'obtenen unes xifres de demanda que no hauria pogut ser atesa pel mercat lliure que van d'un màxim d'un 373 llars, cas que tota la demanda hagués estat dirigida a la compra fins a un mínim de 272 llars, cas que s'hagués dirigit al lloguer.

3) Anàlisi del Llistat de sol·licitants d'allotjament de l'Institut de Desenvolupament de l'Erm de l'Ajuntament de Manlleu.

Les sol·licituds d'habitatge local durant els darrers quatre anys que disposa l'IDE sumen un total de 633 sol·licitants dels quals 598 corresponen a població resident en el propi municipi. Per anys, 194 són del 2006, 180 del 2007, 92 del 2008 i 168 del 2009. Es desconeix quina és la situació actual en quant a disposició d'allotjament d'aquests quasi 600 sol·licitants però, atès l'empitjorament en l'evolució de la conjuntura econòmica d'aquests anys, tot porta a considerar que aquesta xifra a principis del 2010

podria ser inclús moderadament superior. En recolzament d'aquesta hipòtesi cal assenyalar que:

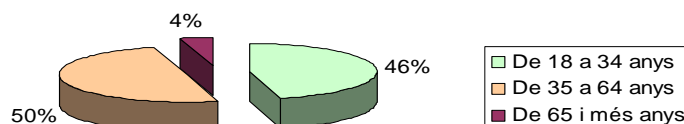
- 3.1) Sobre una mostra representativa de 137 sol·licitants que van declarar ingressos familiars, més d'un 90% -127- tenien uns ingressos familiars inferiors als 1.500 euros mensuals, o sigui, inferiors als 18 mil euros/any que és la xifra que s'ha considerat com a mínima per accedir actualment al lloguer d'un habitatge lliure en el mercat local de Manlleu sense que el seu import sobrepassi el 30% de la mateixa.
- 3.2) Quasi un 70% dels sol·licitants que van declarar ingressos, al mateix temps que el nombre de membres que formaven la seva composició familiar, tenien uns ingressos, en termes per càpita, inferiors als 600 euros/mes.
- 3.3) Durant el període 2006-2009 no s'han acabat nous habitatges de protecció oficial en el municipi i, per tant, no ha augmentat de forma efectiva l'oferta local d'habitatge assequible que podria haver atès, en part, les necessitats d'allotjament dels 600 sol·licitants.

En base als tres procediments seguits i als raonaments exposats per estimar la demanda latent d'habitatges a Manlleu a principis del 2010, es pot establir que aquesta demanda, com a mínim, cal situar-la d'acord al segon procediment a l'entorn d'unes 300 unitats; xifra que possiblement pot ser molt superior i situar-se actualment més a prop de les 600 unitats, tenint en compte les característiques socioeconòmiques que es desprenen de la informació recollida sobre sol·licitants d'habitatge i que disposa l'Institut de Desenvolupament de l'Erm, segons el tercer procediment i que podria assolir fins a un màxim de 605 a 875 unitats, segons les estimacions del primer procediment. A l'hora d'establir una base de partida pel Pla local de l'habitatge es considera prudent i acceptable situar la xifra sobre la demanda latent d'habitatges no satisfeta a principis del 2010 a Manlleu, a l'entorn dels 500 habitatges a efectes de proposta ja que es tracta d'una xifra que si bé està bastant per sobre de la mínima detectada de 300 unitats també està encara bastant per sota de les xifres màximes estimades de 738-875 unitats i no és gaire llunyana a les 600 sol·licituds del Llistat de l'Institut de Desenvolupament de l'Erm que comprèn els sol·licitants dels anys 2006 al 2009. A favor que, situar la demanda latent en unes 500 unitats s'ha de considerar com una xifra força prudent, juguen: 1) El fet que en aquests darrers anys la situació socioeconòmica de la major part de les famílies, de forma generalitzada seguint la conjuntura macroeconòmica, s'ha anat empitjorant i que també s'han anat empitjorant les disponibilitats financeres de les mateixes per satisfer les seves necessitats d'allotjament, atès el creixement dels preus de venda i de lloguer dels habitatges; 2) Que sols la demanda efectiva d'habitatges dotacionals per llars formades per gent gran en el 2008 que acostumen a formar la part més reduïda de la demanda d'habitatges -com es veurà en l'apartat següent- es situava ja entre 45 i 65 sol·licituds, segons l'estudi del GSHUA, "Avaluació de la demanda d'habitatge protegit entre la gent gran", Diputació de Barcelona, juliol 2008.

La demanda latent d'habitatges, calculada a través de tres procediments diferents, oscil·la entre les 300 i les 875 unitats. Com a base pel Pla Local de l'habitatge la demanda latent no satisfeta a principis del 2010 la situem als 500 habitatges.

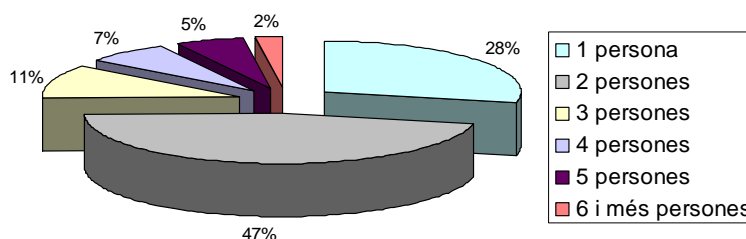
1.4.2. Perfils socio-demogràfics de la demanda latent

Seguint amb l'anàlisi de les característiques socioeconòmiques del llistat de sol·licitants d'habitatges de que disposa l'Institut de Desenvolupament de l'Erm, en tractar-se d'una mostra força significativa, per grans trams d'edat, s'observa que una part molt reduïda -un 4%- eren sol·licitants d'edat igual o superior als 65 anys i que el percentatge en el tram d'edat de gent madura de 35 a 64 anys -50%- era lleugerament superior al corresponent als sol·licitants joves de 18 a 34 anys -46 %-.



Gràfic 16. Distribució de la demanda d'habitatge per grans trams d'edat

La major part de la composició familiar dels demandants d'habitatge correspon a llars formades per dues persones -un 47-, seguit per les llars unipersonals -un 28%- i les de tres persones -un 11%-.

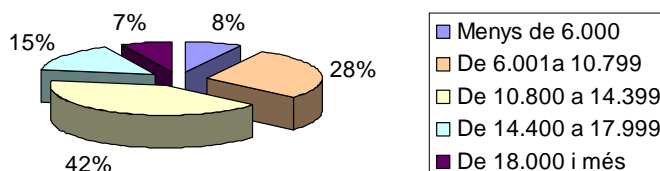


Gràfic 17. Distribució dels demandants d'habitatge segons nombre de membres de les seves llars

La major part -un 42%- dels sol·licitants que van declarar ingressos familiars, correspon al tram entre 10.800 i 14.399 euros/any, seguit dels que tenien ingressos entre 6.000 i 10.799 euros/any -amb un 28%-.

Altres perfils socio-demogràfics dels dos grups de població enquestada són:

- 1) L'existència d'un cert equilibri entre els sol·licitants d'habitatge, per raons de gènere amb una lleugera majoria de dones de l'ordre del 51% en cadascun dels dos grups.
- 2) Que en conjunt la major part, amb quasi un 60% del total, tenia feina, quasi un 19% es trobava en atur, un 12% era pensionista, un 5% estudiava i treballava i un 2% sols estudiava.



Gràfic 18. Distribució dels ingressos familiars anuals (en %)

Com a complement dels resultats obtinguts sobre les característiques socio-demogràfiques dels sol·licitants d'habitatges a Manlleu, via entrevista personal amb els representants de les tres agències immobiliàries locals -Còdol Gestió, Falga Immobiliària i Humà Habitatges- i gràcies a la seva col·laboració, es van obtenir els principals perfils que es resumeixen a continuació sobre els demandants actuals d'habitatge:

- 1) De 18 a 34 anys, entre un 50 i un 60%, de 35 a 64 anys entre un 35 i un 40% i de 65 anys o més entre un 5 i un 15%. Quan la demanda és majoritàriament d'origen nord africà aquests percentatges respectivament es situen en un 20, 80 i 0 %.
- 2) Per gènere, en conjunt s'observa una lleugera majoria en la demanda d'habitatges per part de les dones.
- 3) Que el percentatge de demandants d'habitatge de nacionalitat estrangera varia molt segons les agències immobiliàries degut a la seva especialització, anant del 90% en un cas al 25-30% en altres casos, essent sempre majoritaris els demandants d'origen nord africà.
- 4) Del 10 al 15% són persones soles, entre un 15 i un 20% persones amb fills, del 25 al 50% parella sense fills i del 30 al 50% parella amb fills.
- 5) D'un 10 a 20% amb ingressos inferiors als 1.500 euros mensuals, d'un 20 a 30% amb ingressos entre 1.500 i 1.800 euros mensuals i d'un 20 al 30% entre 1.800 i 2.400 euros mensuals. Entre la gent immigrant, a l'entorn d'un 80% tenen ingressos inferiors a 12 mil euros/any i el 20% restant entre 12 mil i 18 mil euros/any.
- 6) Un 70% desitgen un pis de compra i un 30% de lloguer. Aquest darrer percentatge s'eleva al 100% en el cas de la població immigrant.
- 7) La major part desitja un habitatge de 60 a 90 m² i un 10% un habitatge de 90 a 120 m².

Altres característiques sobre l'allotjament desitjat és que:

- 1) El preu màxim de compra estigui entre els 90 i els 120 mil euros per un 20%, entre els 120 i 180 mil euros per un 60% i entre els 180 i 240 mil euros per un 20%.
- 2) El preu màxim de lloguer mensual sigui inferior als 300 i 450 euros per un 90% i entre 450 i 600 euros per un 10%.

Entre els perfils dels sol·licitants d'habitatge protegit pel que fa a l'edat destaca que hi ha una demanda molt reduïda de persones majors de 65 anys (4%), mentre que els trams d'edat jove i madura es reparteixen la resta equilibradament; per nombre de membres de les llars les d'1 i 2 persones són les majoritàries; i per ingressos familiars predominen els perfils de treballadors que cobren entre 10.800 i 14.399 euros anuals.

1.4.3. Resum de les xifres bàsiques de la demanda local

La demanda actual d'habitatge al municipi Manlleu que es troba latent o no satisfeta per l'oferta existent, pels raonaments i xifres exposades, es considera prudent situar-la a l'entorn de les 500 unitats; xifra que ve avalada per les estimacions realitzades i recolzada en el nombre de 600 sol·licitants. La nova demanda d'habitatges prevista pels propers sis anys -2011 a 2016- que cobreix el PLH és de 735 unitats, d'acord amb l'escenari intermedi, que s'ha escollit com a més adequat entre els diferents escenaris estimats amb les projeccions demogràfiques de l'Estudi del Centre d'Estudis Demogràfics -op.cit-. En total la demanda d'habitatges suma doncs

1.235 unitats; xifra que inclou la demanda actual existent de 500 unitats més les 735 unitats previstes que es generaran per la formació neta de noves llars en els propers sis anys de duració del PLH i un cop descomptades les llars que es destruiran per desaparició de llars encapçalades per persones madures i grans durant el mateix període.

La demanda latent d'habitatges no satisfeta es situa a les 500 unitats, la nova demanda d'habitatges prevista pels propers sis anys que cobreix el PLH és de 735 unitats. Així doncs, la demanda total d'habitatges l'any 2016 és de 1.235 unitats.

1.5. OFERTA D'HABITATGE

1.5.1. Evolució del sector de l'habitatge al municipi

L'evolució del sector de l'habitatge al municipi segueix les tendències observades a nivell de tot Catalunya des del 2007.

A Catalunya, el 2009 només s'han iniciat 12.358 nous habitatges, cosa que representa un descens de l'activitat del -55,2%, que s'afegeix a la importantíssima reducció que ja es va enregistrar l'any 2008, del -67,8%, i que obliga a parlar d'un mínim històric en la promoció de nous habitatges.

Indicadors bàsics del sector de l'habitatge a Catalunya 2009. Construcció habitatges.						
Habitatges iniciats	2005	2006	2007	2008	2009	Variació acumulada 1998/2009
Nombre	107.834	127.117	85.515	27.569	12.358	-
Variació anual	11,80%	17,90%	-32,70%	-67,80%	-55,20%	-82,80%
Habitatges acabats	2005	2006	2007	2008	2009	Variació acumulada 1998/2009
Nombre	74.706	77.309	79.580	71.007	37.871	-
Variació anual	5,10%	3,50%	2,90%	-10,80%	-46,70%	-20,20%

Taula 50. Informe sobre el sector de l'habitatge de Catalunya. DMAH 2009.

Pel que fa a la comarca d'Osona, s'han iniciat 289 habitatges, el que suposa una variació anual del -53,2% respecte l'any anterior, que afegida a la variació de l'any 2008, del -79,8%, confirma la tendència a nivell comarcal.

Intensitat de construcció. Catalunya 2009.			
Osona	2007	2008	2009
Habitatges iniciats	3.059	610	289
Variació anual	-20,00%	-79,80%	-53,20%
Iniciats/1.000 hab.	20,80	4,10	1,90
Manlleu	2007	2008	2009
Iniciats/1.000 hab.	-	6,00	2,40

Taula 51. Informe sobre el sector de l'habitatge de Catalunya. DMAH 2009.

Segons les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge, el municipi de Manlleu es troba en la classificació de baixa intensitat de construcció, mesurada en habitatges iniciats per cada 1.000 habitants, amb un índex de 6 o menys des de l'any 2008.

Pel que fa a les dades d'habitatges construïts o rehabilitats integralment segons les dades de les llicències d'obra municipals atorgades, s'observa una important davallada de la producció d'habitatges de nova planta i de reforma integral d'habitatges durant l'any 2009, quedant gairebé sense activitat el sector al municipi.

Llicències d'obra municipals atorgades. Habitatges Construïts i Rehabilitats.			
Manlleu	2007	2008	2009*
Nova planta (NP)	92	134	4
Reforma integral (RI)	16	4	0
Total	108	138	4

Taula 52. Llicències d'obra Municipals de nova planta i reforma integral. Ajuntament de Manlleu 2009.

* Projecció a partir de les dades del primer semestre del 2009.

Durant els últims tres anys hi ha hagut un descens de l'activitat en el sector de l'habitatge tant a Catalunya com a la comarca d'Osona; Manlleu es troba classificat, també, com a municipi amb baixa intensitat de construcció amb un índex de 6 o menys habitatges iniciats per cada 1.000 habitants.

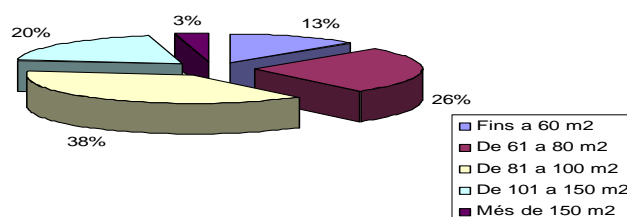
1.5.2. L'oferta de mercat

L'oferta local a Manlleu d'habitatges o cases en venda o lloguer per part de set importants operadors immobiliaris, via els seus respectius portals d'internet -"fotocasa.es" (57 unitats), "idealista.com" (34 unitats), "portae.com" (24 unitats), "habitaclia.com" (53 unitats), "nestoria.es" (94 unitats), "habitat24.com" (91 unitats) i "codolgestió.net" (14 unitats)-, a mitjans de març del 2010, sumava 367 unitats: 296 de venda i 71 de lloguer. En total és tracta d'una xifra que es pot considerar força significativa ja que ve a representar de l'ordre d'una quarta part -25%- del total parc de 1.313 unitats entre habitatges i cases noves i de segona mà que avui en dia s'estima que es poden trobar desocupats en el municipi i que, d'altra banda, recull un ventall força ampli sobre les diferents ofertes existents, atès el nombre d'operadors que s'han tingut en compte i al fet de que cap d'ells sembla disposar d'una posició dominant en el mercat. A continuació s'exposen les principals característiques i perfils en quant a grandària i preus de la mostra obtinguda segons tipus d'oferta: 1) Pisos de segona mà i pisos nous; 2) Cases de segona mà i cases noves; i 3) Pisos i cases de lloguer.

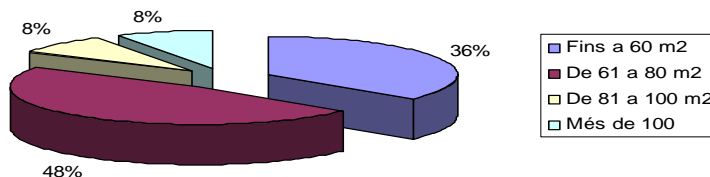
a. Pisos de segona mà i pisos nous

a.1 Grandària:

La superfície mitjana dels pisos de segona mà es situa en els 85 m² construïts, essent aquesta mitjana molt més reduïda -de l'ordre dels 64 m² construïts per habitatge- en el cas dels pisos nous. La seva distribució segons superfície també és força desigual. Un 13% dels pisos oferts de segona mà tenen una grandària inferior o igual als 60 m² construïts i un 64% va de 61 a 100 m² construïts, mentre que en els pisos nous aquests percentatges, respectivament, són del 36 i del 56%. Un 23% dels pisos de segona mà tenen una superfície construïda superior als 100 m² i aquest percentatge queda reduït al 8% en el cas dels pisos nous. -Vegi's gràfic H1 i H2-. En conclusió, l'oferta local de pisos nous a Manlleu presenta una preponderància d'habitatges de menor grandària respecte de l'oferta de pisos de segona mà, tal com ja mostraven les respectives xifres mitjanes de la mostra que han estat prèviament exposades i, en certa manera, és un clar indicador de l'encariment que han experimentat els preus dels habitatges en els darrers anys.



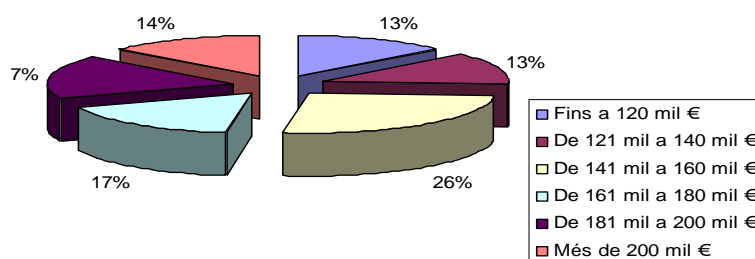
Gràfic 19. Oferta local de pisos de segona mà, segons grandària (en %)



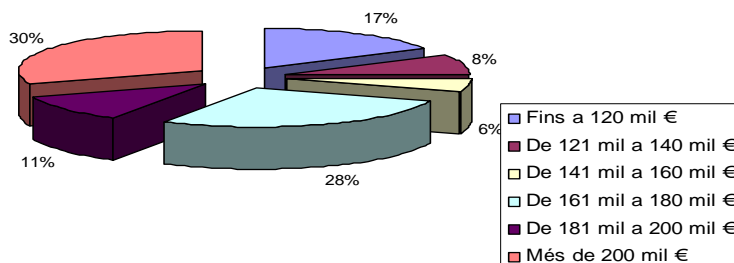
Gràfic 20. Oferta local de pisos nous segons grandària (en %)

a.2 Preus

El preu mig dels pisos de segona mà es situa en els 164 mil euros i en uns 171 mil euros els pisos nous. En quant a la seva distribució, més del 50% dels pisos oferts de segona mà presenten preus inferiors o iguals als 160 mil euros per habitatge, destacant que un 13% tenen preus iguals o inferiors als 120 mil euros. Aquest darrer percentatge assoleix el 17% de l'oferta en el cas dels pisos nous. Tot i això, el volum més important de l'oferta dels pisos nous -un 69%- es situa en preus superiors als 160 mil euros. -Vegi's Gràfics H3 i H4-

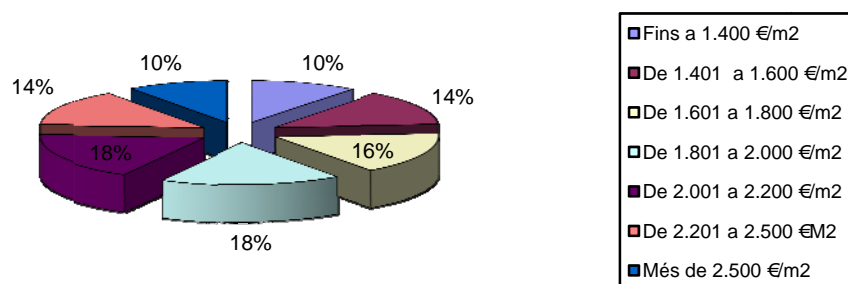


Gràfic 21. Oferta d'habitatges de segona mà, segons preus de venda (en %)

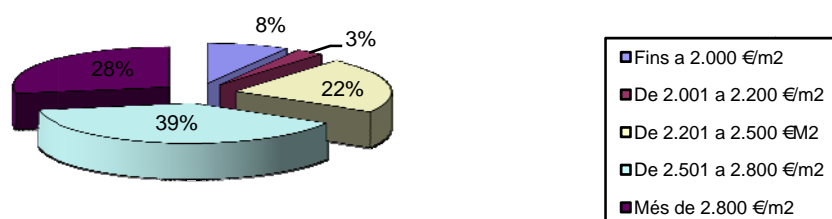


Gràfic 22. Oferta d'habitatges nous segons preus de venda. (en %).

La principal diferència de preus entre l'oferta de venda d'habitatges de segona mà i d'habitatges nous es produeix en els preus per m2 construït degut a que, com s'ha evidenciat prèviament, els primers acostumen a tenir una grandària superior als segons. El preu de venda promig del m2 construït dels habitatges de segona mà que es deriva de la mostra obtinguda es situa a l'entorn dels 2 mil euros -1.936 en xifres exactes- i prop dels 2,6 mil euros -2.575- els pisos nous. Un 30% dels primers presenten preus fins a 1,8 mil euros per m2 mentre que sols un 8% de l'oferta dels segons presenta preus iguals o inferiors als 2 mil euros per m2. A més, en l'altre extrem, sols un 10% dels habitatges en venda de segona mà presenten preus per m2 construït superiors als 2,5 mil euros mentre que en el cas dels habitatges nous aquest percentatge assoleix el 57%. -Veure Gràfic H5 i Gràfic H6-. En conclusió, si bé la diferència en menys entre el preu mitjà d'un habitatge de segona mà -164 mil euros- i un habitatge nou -171 mil euros- d'entrada pot semblar poc important ja que no supera el 5%, aquesta diferència augmenta de forma molt significativa, assolint més del 30%, quan es tenen en compte els preus per m2 construïts. Els preus dels pisos nous, encara que de menor grandària que els pisos de segona mà, rarament presenten xifres de venda inferiors als 2 mil euros per m2.

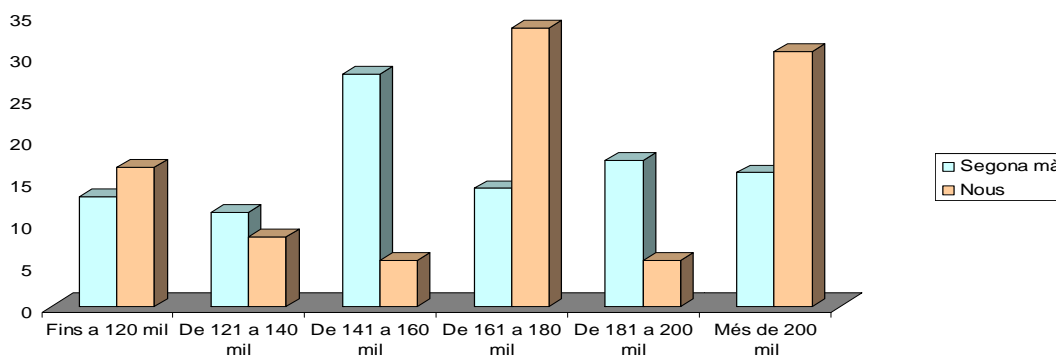


Gràfic 23. Oferta d'habitatges de segona mà, segons preus de venda del m2 construït. (en %)



Gràfic 24. Oferta d'habitatges nous, segons preu de venda per m2 construït (en %)

Comparant els preus de venda en que s'ofereixen els habitatges de segona mà amb els dels habitatges nous, en termes de proporcionals, es pot observar que la major part dels primers -un 28%- es situen en el tram de 141 a 160 mil euros, mentre que la majoria dels segons -un 33%- es troben en el següent tram de 161 a 180 mil euros, essent també força important l'oferta d'aquests últims -un 30%- en el tram de més de 200 mil euros. -Vegi's Gràfic H7-

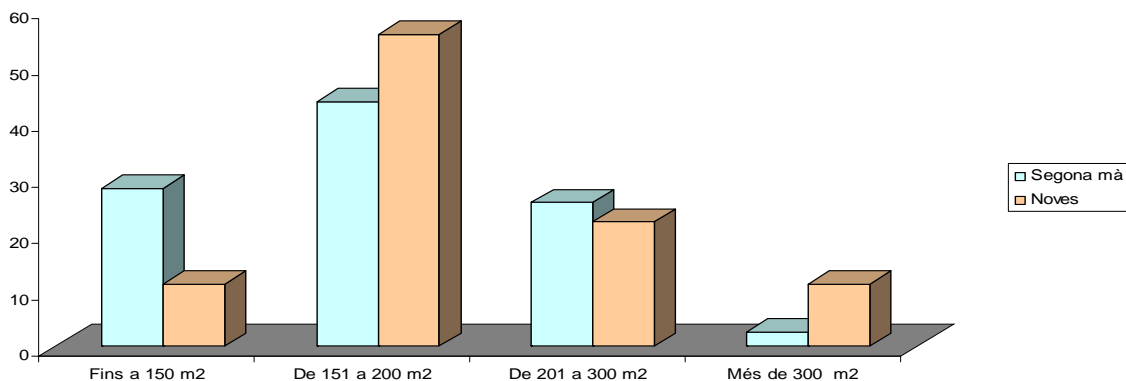


Gràfic 25. Distribució en % de l'oferta de pisos segons preus de venda.

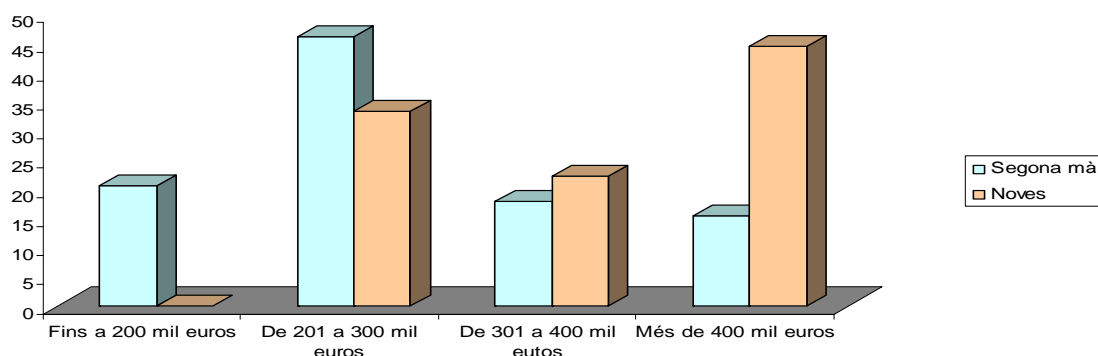
b. Cases de segona mà i cases noves

L'oferta de cases en venda, d'acord amb la mostra obtinguda, és bastant reduïda per comparació amb l'oferta total de pisos i cases en venda. En suma les 48 ofertes de cases -39 de segona mà i 9 de noves- venen a representar poc més del 16% sobre el total de 296 unitats d'habitatges i cases, obtingut amb la mostra. Les xifres promig que s'obtenen en quant a grandària, preu i preu per m² són respectivament: 181 m², 291 mil euros i 1.680 euros/m² construït per les cases de segona mà i de 214 m², 422 mil euros i 2.078 euros/m² construït per

les cases noves. Encara que es tracta d'una mostra bastant reduïda i, per tant, les conclusions que se'n poden derivar s'han de considerar força limitades, els trets més destacables de la mateixa són que: 1) La grandària i els preus, com a més és lògic per la pròpia naturalesa immobiliària del producte, són bastant superiors a l'oferta existent dels pisos, i 2) Els preus per m2 construït són també, lògicament i per la pròpia naturalesa immobiliària del producte, inferiors als dels pisos que s'ofereixen. La distribució de grandàries i preus es troba representada en els següents gràfics H8 i H9 respectivament i, en certa manera, destaca la major grandària i majors preus de les cases noves.



Gràfic 26. Distribució en % de l'oferta de cases segons grandària.

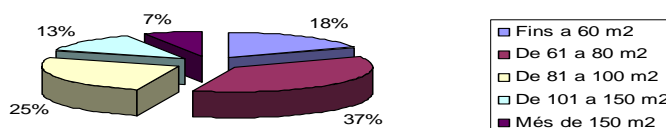


Gràfic 27. Distribució en % de l'oferta de cases segons preu de venda.

c. El mercat de lloguer

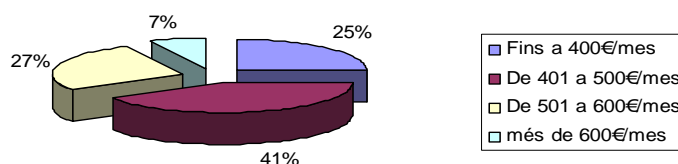
L'oferta de pisos de lloguer a Manlleu es situa prop del 20% -19,3%- de l'oferta total d'habitatges i cases en el mercat local, d'acord amb la mostra obtinguda i, en termes relatius, constitueix un augment força significatiu respecte al 13,5% que venien a representar els habitatges de lloguer en el municipi -795- respecte al parc total d'habitatges principals -5.869- segons dades del darrer cens del 2001 –Vegi's www.idescat.cat-. Aquest important augment en la proporció d'habitatges de lloguer en el mercat local de Manlleu forma part d'una tendència bastant generalitzada que s'observa en gran part dels municipis de Catalunya, en la conjuntura econòmica actual d'important disponibilitat d'habitatges buits de segona mà i nous, com és el cas, i també d'important minva de disponibilitats econòmiques de les famílies per la seva adquisició junt amb les majors restriccions de crèdit que ofereixen les entitats financeres per aquest tipus de compres.

El promig de grandària dels pisos oferts en règim de lloguer és de prop dels 90 m², amb un 55% amb superfícies d'igual o menys de 80 m² i un 25% entre 81 i 100m², tal com mostra el Gràfic H10.



Gràfic 28. Oferta d'habitatges de lloguer segons grandària.

Pel que fa als preus de lloguer mensual, el promig es situa prop dels 500 euros, amb més del 40% de l'oferta entre 400 i 500 euros/mes, un 25% amb preus iguals o inferiors als 400 euros/mes i un 27% entre 500 i 600 euros/mes. En total el 93% de l'oferta local de pisos de lloguer es situa per sota dels 601 euros/mes. -Vegi's Gràfic H11-



Gràfic 29. Oferta d'habitatges segons preus mensuals de lloguer.

Finalment s'ha de destacar que aquests preus de lloguer en el mercat lliure de lloguer a Manlleu venen a representar un promig d'uns 6,1 euros/mes per m² construït, que és una xifra lleugerament inferior al preu màxim de lloguer dels HPO en règim de lloguer a 10 anys que és de 7,23 euros/mes m² de superfície útil o uns 6,28 euros/mes m² construït aplicant un coeficient del 15% entre m² útil i m² construït i que, d'altra banda, encara resulta bastant superior al preu màxim de lloguer dels HPO de règim general a 25 anys que és de 4,60 euros/mes m² de superfície útil o de 4 euros/mes m² de superfície construïda, aplicant el mateix coeficient de reducció del 15 % entre una i l'altre.

Una quarta part del parc d'habitatges desocupats es troben en venda o lloguer (367).

Pel que fa a la oferta de venda de pisos de segona mà, les superfícies són de 85 m² construïts amb un preu de 164 mil euros (2.000 euros/m²), mentre que els nous són de l'ordre de 64 m² i costen 171 mil euros (2.600 euros/m²).

L'oferta de venda de cases és força reduïda en comparació a la de pisos i les xifres promig no poden ser considerades. Destaquen les superfícies i preus superiors als dels pisos en venda.

L'oferta de pisos de lloguer es situa al voltant del 20% de l'oferta total d'habitatges del mercat local. El promig de superfícies és de 90 m², amb el preu de 500 euros mensuals (6,1 euros/mes per m² construït).

1.5.3. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o dotacional

L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública al municipi de Manlleu és relativament baixa, degut majoritàriament a que s'ha promogut aquest tipus d'habitatge a través dels convenis amb altres administracions, concretament l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

Aquestes entitats, arrel de la situació socio-econòmica actual, han patit un alentiment significatiu en les seves actuacions.

Actualment l'oferta d'habitatge protegit es quantifica en un total de 319 habitatges: 37 d'aquests provenen de les actuacions públiques d'habitatge protegit entre 1992 i 2006, derivades del Pacte Nacional de l'Habitatge; 112 pertanyen al parc d'habitatges públic; 167 formen el parc de lloguer anterior a 1985 (segons dades de l'any 2006, actualitzades per la secretaria d'habitatge) i també es deriven del Pacte Nacional de l'Habitatge; i finalment 3 habitatges dels quals disposen els serveis socials. A més, es disposa de 36 habitatges de lloguer inscrits a la borsa de l'OLH i de l'atorgació d'ajudes al lloguer i per emancipació.

L'any 2005 es va finalitzar la primera fase de l'última promoció d'habitatges amb protecció oficial de l'Institut Català del Sòl (INCASOL), l'actuació de la Pl. Llevant – Mas Roca, amb 30 habitatges de lloguer general i a finals del 2010 s'ha finalitzat i atorgat la segona fase de la mateixa promoció, Vilamuntà, amb un total de 56 habitatges, també per part de l'INCASOL.

Actualment es troben en construcció dues actuacions més:

- c/ Miriana:

7 habitatges. Entrega inicialment prevista el 2009, executat el 90% de l'obra, actualment aturada, es preveu iniciar-ne l'acabament el maig de 2011. Ocupació destinada al reallotjament per la remodelació de barris, Can Garcia (promoció pública o HAUS).

- c/ Alta Cortada:

7 habitatges. Entrega inicialment prevista el 2009, executat el 75% de l'obra, actualment aturada, es preveu iniciar-ne l'acabament el maig de 2011. Ocupació destinada al reallotjament per la remodelació de barris, Can Garcia (promoció pública o HAUS).

Les dues promocions amb protecció oficial son construïdes per l'Incasol en solars cedits per l'Ajuntament de Manlleu, i seran administrades per l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

Existeix la previsió municipal d'arribar a més de 147 habitatges de protecció nous, de lloguer o compra, amb 5 actuacions més a part de les 2 engegades.

Edifici	Núm. Habitatges	Any previst de lliurament	Data aprovació cessió (Ple Municipal)	Sol·licitud de Llicència	Estat Març 2011
El Mas	-	-	-	-	-
La Piara	27	2011	-	-	-
Sant Ferran	44	2010	23/09/2008	-	-
La Teuleria	41	2010	24/07/2007	Sol·licitada	-
Can Brocato	21	2010	23/09/2008	Sol·licitada i Informada	-
Alta Cortada	7	2009 (aturada)	24/07/2007	Sol·licitada i Informada	En construcció
Miriana	7	2009 (aturada)	24/07/2007	Sol·licitada i Informada	En construcció
Total	147				

Taula 53. Promoció d'habitatge amb protecció oficial. Cessions a l'INCASOL. Març 2011.

Cal remarcar que 64 dels habitatges de protecció oficial de promoció pública, sumatori dels 14 que hi ha actualment en construcció i els 56 recentment finalitzats de Vilamuntà, van destinats a famílies afectades per l'actuació de remodelació dels blocs de Can Garcia de Manlleu, en concret a propietaris ocupants.

Dels 6 pisos restants que hi ha en les tres promocions amb protecció oficial (Vilamuntà, Alta Cortada i Miriana) se'n va adjudicar un d'adaptat a una persona de Can Garcia amb mobilitat reduïda, tres habitatges se'ls ha reservat l'Ajuntament de Manlleu per a famílies del municipi de

col·lectius concrets amb necessitats socials, i els dos restants es reserven per al proper grup de real·lotjats de Can Garcia.

Els real·lotjaments provinents de l'operació de Can Garcia tenen l'opció d'acollir-se al Decret 80/2009 de 19 de maig, que defineix la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial per Habitatges per a afectats urbanístics (HAUS).

L'Ajuntament té intenció de promoure aquests real·lotjaments i provisió d'HPO amb criteris de cohesió i mixtura social evitant concentracions de població amb situacions similars en cada promoció, així com (si és possible) el règim de tinença dels HPO.

El municipi també té prevista la construcció d'habitatges de protecció oficial de promoció privada. Aquests s'ubiquen, concretament, dins els àmbits de La Piara (24 habitatges), Can Brocato (27 habitatges) i El Mas. En els dos primers casos hi ha el projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats però encara no se n'ha iniciat la urbanització i en l'últim, l'any de lliurement previst és més tardà.

També es preveu la construcció d'habitatge dotacional; la promoció més desenvolupada és la que s'anomena El Serrallo, que preveu 40 habitatges, per la qual ja s'ha fet la modificació puntual del Pla, qualificant una zona anteriorment destinada a equipament a habitatge dotacional. L'altra és la de les Casernes de la Guàrdia Civil, el sòl de la qual encara no ha estat qualificat com a tal i actualment pertany a la clau 2b.

L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública del municipi és relativament baixa ja que en la majoria depenen de l'INCASOL, que ha frenat les seves actuacions.

Actualment hi ha 2 actuacions en curs i 5 més de previstes, amb l'objectiu d'assolir més de 147 habitatges nous de protecció oficial de promoció pública. Els habitatges que actualment es troben en construcció s'utilitzaran per real·lotjar les persones afectades pels enderrocs de Can Garcia.

Es preveuen, també, dues promocions d'habitatge de protecció d'iniciativa privada i dues d'habitatge dotacional.

1.5.4. Oferta d'habitatge privat o de cessió gestionat per l'OLH

Una part important del parc d'habitatges nous o existents del mercat lliure resten, com hem vist, desocupats (1.313) i només una quarta part d'aquests s'ofereixen a venda o lloguer.

Des de l'OLH s'han aplicat polítiques per optimitzar aquest parc vacant a través del lloguer social o la seva cessió. Aquesta mesura té per objectiu la dinamització del mercat de lloguer oferint, alhora, l'accés assequible a l'habitatge de les persones amb ingressos baixos. Un altre avantatge de l'ocupació d'aquests habitatges és que afavoreix, en certa manera, el seu manteniment o la seva rehabilitació.

Actualment l'Oficina Local d'Habitatge gestiona un total de **36 habitatges**, inclosos a la borsa de lloguer.

Per tal d'optimitzar el parc d'habitatges vacants, actualment l'ajuntament gestiona el lloguer i la cessió d'ús de 36 d'aquests a través de la borsa de lloguer.

1.6. PLANEJAMENT.

1.6.1. Planejament territorial i supramunicipal

El Pla territorial parcial de les comarques centrals

En data 16 de setembre de 2008, el Govern de Catalunya aprovà definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC). L'acord de Govern i la normativa del Pla van ser publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

El municipi de Manlleu està inclòs a l'àmbit del PTPCC.

Aquest Pla concreta l'ordenació de l'espai comprès en el seu àmbit mitjançant tres ordres de determinacions:

- Les **àrees**: formades per les superfícies de sòl corresponents a tres sistemes territorials – espais oberts, assentaments i infraestructures–, que tenen un especial significat funcional relacionat amb el paper que desenvolupen en el conjunt del territori
- Les **xarxes**: formades pels elements existents i previstos de les xarxes viària i ferroviària. Les xarxes es consideren formades per línies unidimensionals
- Els **àmbits**: El Pla delimita àmbits amb diferents tipus de finalitats complementàries que se superposen a les anteriors determinacions.

Així, pel que fa a aquest PLH, el Pla es centra en la regulació dels tres sistemes bàsics de la realitat territorial: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat.

- Quant al **sistema d'espais oberts**, el Pla diferencia, segons les seves característiques i la seva funció territorial, els diferents tipus de sòl que han de quedar al marge dels processos d'urbanització i estableix la normativa i els criteris de gestió de cadascun.
- Pel que fa al **sistema d'assentaments urbans**, assenyala, per a cada nucli o àrea urbana, les estratègies de desenvolupament que són adequades per a les finalitats del Pla.
- Pel que fa al **sistema d'infraestructures de mobilitat**, fa propostes de nous traçats i de millores en la xarxa viària territorial i en la xarxa ferroviària. Igualment, el Pla fa propostes relatives a les àrees logístiques i de serveis, associades a les xarxes viària i ferroviària.

A més de les propostes corresponents a aquests tres sistemes territorials bàsics, el Pla conté propostes amb diversos graus de vinculació relatives, entre altres, a planejament urbanístic supramunicipal, cooperació intermunicipal, creació d'equipaments, implantació d'àrees d'activitat econòmica, actuacions d'habitatge i normativa específica per a determinats àmbits, en especial la referent al paisatge.

El **sistema d'espais oberts** comprèn tot el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de redacció del Pla. El pla distingeix tres tipus bàsics de sòl en els espais oberts:

- a) **Sòl de protecció especial**: comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.
- b) **Sòl de protecció territorial**, comprèn aquell sòl que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació,

atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

El pla distingeix quatre motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial

- 1) Interès agrari i/o paisatgístic
 - 2) Potencial interès estratègic
 - 3) Preservació de corredors d'infraestructures
 - 4) Riscos i afectacions
- c) **Sòl de protecció preventiva:** s'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl.

El **sistema d'assentaments** comprèn el sòl classificat indistintament amb el règim jurídic de sòl urbà o urbanitzable pels planejaments urbanístics municipals en el moment de redacció del Pla.

Aquest *sistema d'assentaments* és una categoria propositiva bàsica del planejament territorial, sobre la qual s'aplicaran les diferents estratègies.

El pla distingeix dos tipus bàsics d'assentaments:

- a) Els **nuclis històrics i extensions** s'identifiquen amb els assentaments de naturalesa complexa formats a partir dels nuclis històrics de les poblacions i les seves extensions per continuïtat, sense establir-hi jerarquies o sub-categories en funció de la magnitud, tipologia o complexitat urbana.
- b) Les **àrees especialitzades** s'identifiquen com els assentaments que són el resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris o d'equipaments. També inclouen aquelles implantacions adjacents desproporcionades respecte els nuclis històrics o amb clares ruptures morfològiques o tipològiques.

Les determinacions i directrius generals que s'estableixen sobre aquest sistema tenen les següents finalitats:

- Conjuguar la vertebració urbana de les comarques de l'Anoia, el Bages, el Berguedà, Osona i el Solsonès amb la potenciació dels nodes que articulen Catalunya
- Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud
- Facilitar la integració de la població immigrada
- Assolir masses crítiques de població i llocs de treball que facilitin la dotació de transport públic
- Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans
- Evitar la dispersió d'usos i edificacions en el territori
- Preservar el patrimoni urbanístic territorial
- Racionalitzar la implantació d'àrees especialitzades aïllades en el territori

En el moment de formulació del pla, a les comarques integrades en l'àmbit de les Comarques Centrals el sistema d'assentaments ocupava 19.121 ha i estava constituït per 655 elements.

Pel que fa a la comarca d'Osona hi ha un total de 176 assentaments que s'agrupen de la manera següent:

- 78 assentaments comparteixen la definició de nucli o àrea urbana complexa i ocupen 4.662 ha. (*En aquest grup s'inclou el municipi de Manlleu*)
- 34 assentaments són àrees especialitzades residencials i ocupen 1.033 ha.
- 45 són àrees especialitzades d'ús industrial, amb una extensió de 620 ha.
- 10 tenen ús d'equipament, amb 18 ha d'extensió.
- Hi han 2 àrees especialitzades comercials que ocupen 9 ha.
- En el conjunt de la Comarca hi ha 7 entitats de població que no tenen assignat règim jurídic del sòl urbà o urbanitzable, entre les del municipis que no disposa encara de planejament urbanístic definitivament aprovat.

Partint d'aquesta realitat i, a la vista del conjunt d'interrelacions que l'estructura socio-econòmica de les comarques centrals posa de relleu, el PTPCC diferencia dinou àmbits en el sistema d'assentaments que seran les bases territorials de referència, en la mesura que reflecteixen una forma d'articulació social del territori vàlida per a desenvolupar-hi les seves estratègies. A la comarca d'Osona se'n diferencien quatre:

- Àmbit de la Plana de Vic.
- Àmbit del Lluçanès.
- Àmbit de les Guilleries - Collsacabra.
- Àmbit de la Vall del Ges, Oris i Bisaura.

El municipi de Manlleu està inclòs a l'àmbit de la Plana de Vic i configura una unitat en el sistema de ciutats amb les Masies de Voltregà i Sant Hipòlit de voltregà i les Masies de Roda i Roda de Ter, amb Sant Cecília de Voltregà i Santa Maria de Corcó en unes posicions excèntriques.

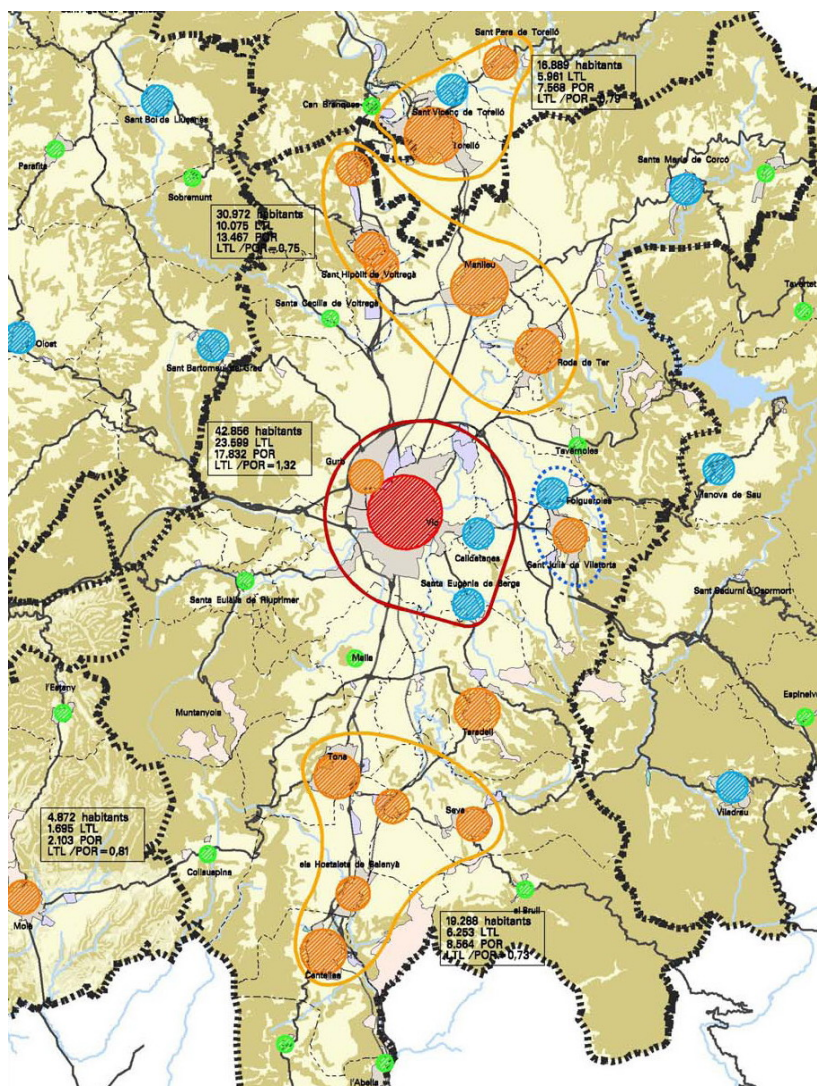


Figura 10. Sistemes d'assentaments de la comarca d'Osona
Pla Territorial Parcial de les comarques Centrals

Pel que fa a les necessitats de nous habitatges i ponderació de la seva distribució, el PTPCC les avalua en la totalitat del seu àmbit i les desglossa per a cada comarca i, aquestes, per cada àmbit de referència adoptat. En el cas de la comarca d'Osona, es preveu la següent necessitat d'habitatges:

Comarca d'Osona	Escenari central	Minorat 30%	Majorat 30%
Àmbit del Pla director urbanístic de la Plana de Vic	30.300	21.200	39.500
Àmbit del Pla director urbanístic de la Vall del Ges, Orís i Bisaura	6.020	4.200	7.800
Els altres municipis d'Osona	1.848	1.300	2.400
Totals	38.168	26.700	49.700

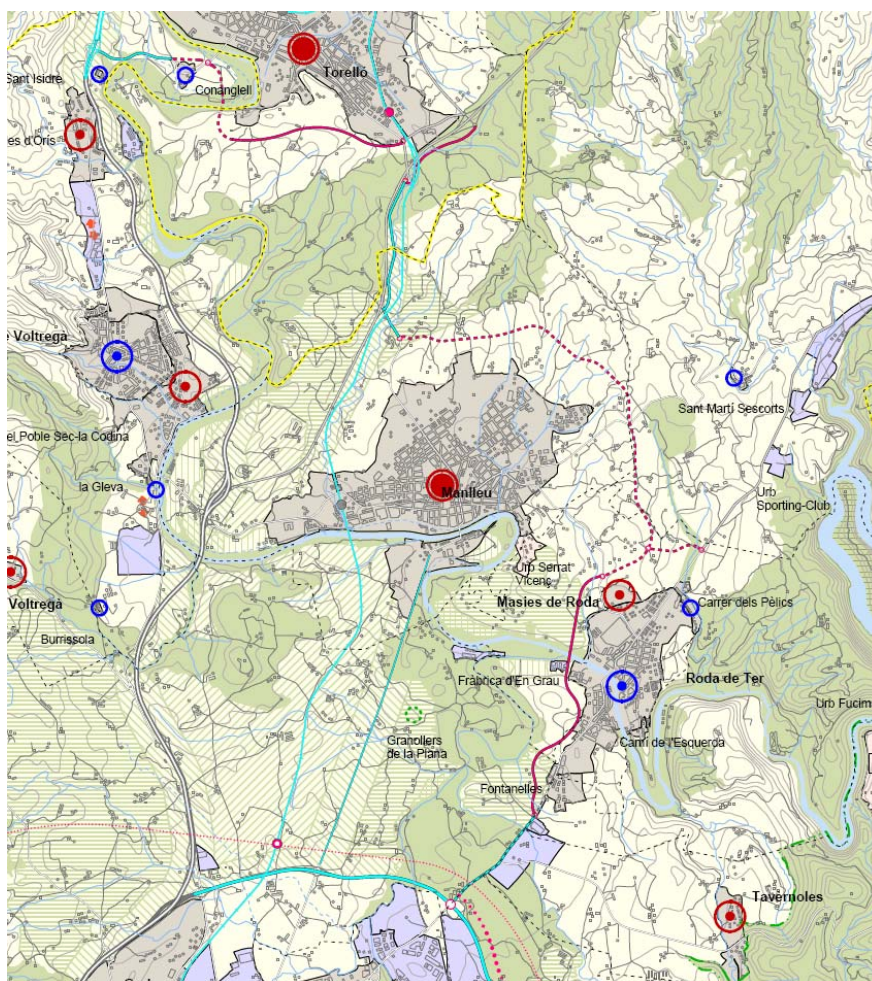
Taula 54. Necessitats d'habitatges previstes a la comarca d'Osona.
Pla Territorial Parcial de les comarques Centrals

Per tant, el nucli urbà de Manlleu i els seus creixements configuren un assentament del tipus nucli històric i extensions inclòs a l'àmbit territorial de referència de la Plana de Vic.

Per a aquests tipus d'àrees el pla estableix diferents estratègies en funció de les seves característiques, connectivitat i disponibilitat en el seu entorn de sòl físicament apte per a un creixement per extensió. Aquestes estratègies són les de:

- a) **creixement potenciat**, en aquelles àrees que haurien d'augmentar el seu rang com a nodes territorials per la seva significació urbana, les bones condicions de connectivitat i l'aptitud per al creixement per extensió.
- b) **creixement mitjà**, en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes, amb un creixement de l'àrea urbana admissible fins un 60% d'increment respecte l'àrea urbana existent
- c) **creixement moderat**, en situacions com l'anterior, però amb un creixement de l'àrea urbana admissible fins un 30% d'increment respecte l'àrea urbana existent.
- d) **Canvi d'ús i reforma interior**, en aquelles àrees que han exhaurit les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que per la seva localització i significació poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial.
- e) **Millora urbana i compleció**, en aquells nuclis i àrees urbanes que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes o no disposen de sòl físicament apte per a la urbanització o que tenen un molt baix nivell d'accessibilitat. L'objectiu d'aquesta estratègia és la recuperació i millora d'aquests nuclis com a patrimoni urbanístic del territori i sovint com a peces significatives del paisatge.
- f) **Manteniment del caràcter rural**, per a aquelles entitats formades per agrupacions d'edificacions rurals que, o bé mantenen una clara separació entre elles i en les quals caldrà que es mantingui la configuració dispersa de l'assentament i s'eviti una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural, o bé presenten una estructura compacta, de petita magnitud, resultat l'adaptació morfològica a una singularitat del territori i en les quals caldrà igualment que es mantingui aquesta configuració.

L'estratègia de desenvolupament que el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals preveu per al municipi de **Manlleu** és el de **creixement potenciat**, havent d'augmentar conseqüentment el seu rang com a node territorial i havent-se de preveure una extensió urbanística superior a les seves estrictes necessitats internes.



*Figura 11. Estratègia de desenvolupament prevista
Pla Territorial Parcial de les comarques Centrals*

Finalment, pel que fa als condicionants derivats de la seva inclusió a l'àmbit de la Plana de Vic, el PTPCC són de destacar que les propostes tenen per objectiu organitzar les variables territorials de l'àmbit a fi de dirigir els processos de canvi d'escala de l'àrea urbana central (Vic), i al mateix temps les repercussions d'aquests processos sobre les altres dues polaritats urbanes de la Plana (a l'entorn de Manlleu al nord, i Centelles - Tona al sud) derivades de les transformacions demogràfiques i econòmiques previstes.

Pel que fa a allò que pugui relacionar-se amb el present Pla local d'habitatge, el PTPCC preveu la necessitat de formular i tramitar un Pla director urbanístic a tot l'àmbit territorial de la Plana de Vic, per tal d'aconduir adequadament les transformacions que s'apunten en els escenaris econòmics i demogràfics durant els propers quinquennis. La finalitat d'aquest pla serà establir, a l'escala adequada, una ordenació urbanística global del territori i programar les polítiques de sòl i d'habitatge que han de permetre la concertació dels programes i les actuacions necessàries d'abast supramunicipal, entre les quals el desplegament de les previsions de sòl per a la implantació de polígons d'activitat econòmica

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

En data 20 d'abril de 2009, es publicà l'anunci d'informació pública del Projecte de decret del Pla territorial sectorial d'habitatge i es crea el Fons de solidaritat urbana, per un termini de quaranta-cinc dies.

El projecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix la Llei

18/2007 del dret a l'habitatge, i és l'instrument essencial de planificació territorial en matèria d'habitatge creat per la Llei en el seu Títol II.

L'objectiu principal del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge és desplegar en tot el territori de Catalunya les estratègies derivades de la política d'habitatge del Govern de la Generalitat.

El document exposat al públic comença amb un resum dels requeriments que la Llei del dret a l'habitatge fa al Pla Territorial Sectorial i presenta una síntesi dels continguts del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 pel que fa a la diagnosi de necessitats en matèria d'habitatge i els objectius de creació de nous habitatges i de millores del parc d'habitatges existent.

En relació als requeriments de la Llei del dret a l'habitatge, es detallen els continguts, les previsions i el desplegament del Pla i es posa atenció a tres temes específics de la Llei: els àmbits de demanda forta i acreditada, els potencials de creixement urbà, i l'objectiu de la solidaritat urbana. Pel que fa a la demanda forta i acreditada, s'ha analitzat la situació sociodemogràfica a 2008 i la seva evolució 2002-2008.

En relació als potencials de creixement urbà, s'ha realitzat una planimetria específica mostrant els sòls protegits pel planejament sectorial i els plans urbanístics municipals, i els sòls urbanitzats a 2005 segons la cartografia d'usos del sòl, revisada i ajustada a través de fotografia aèria recent, que ha permès una quantificació aproximada d'aquests sòls.

En aquesta part analítica, el pla també efectua una recollida de dades, sistematització i mapificació dels àmbits urbans on s'estan desenvolupant o està previst fer-ho, actuacions de manteniment, rehabilitació o remodelació sobre el parc d'habitatges existent, amb el resultat general següent:

Àrees de parc d'habitatge

		Pressupost	Superfície (ha)	Núm. Habitatges
Habitatge públic en lloguer	103 àrees PDR	223.402.402 €	560	52.642
Àrees de Rehabilitació	44 barris RHB	123.730.373 €	588	34.490
Llei de Barris*	117 sectors LBR	1.159.001.600 €	3.824	276.589
Barris de Remodelació	12 barris REM	571.650.000 €	25	4.590
Àrees de Rehabilitació Integral i Àrees Extraordinàries de Rehabilitació Integral	7 ARI / 2 AERI	189.100.000 €	820	33.790
TOTAL brut	285 àrees	2.266.884.375 €	5.817	402.101
TOTAL net**	250 àrees		5.652	385.059

*Taula 55. Àrees urbanes amb previsió d'actuacions de manteniment, rehabilitació o remodelació del parc d'habitatges existent
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya*

Pel que fa al cas concret del municipi de Manlleu i referent a les àrees urbanes amb actuacions en el parc d'edificis i habitatges cal destacar el següent:

- No hi ha cap àrea d'habitatge públic en lloguer (PDR).
- Hi ha *dues Àrees de rehabilitació (RHB)* localitzades al Barri de l'Erm que inclouen un total de 40 edificis i 621 habitatges.
- Hi ha *una àrea inclosa a la Llei de Barris (LBR)* que afecta el barri de l'Erm.
- Hi ha un *Barri de remodelació (REM)* a l'àrea de Can Garcia, amb un total de 7 edificis i 350 habitatges.
- No hi ha cap àrea de *rehabilitació integral* o *àrea extraordinària de rehabilitació integral (ARI/AERI)*.

Seguidament, es fa una diagnosi de les necessitats d'habitatge social en els territoris, a nivell d'àmbits territorials i de sistemes urbans i àrees rurals, en la que s'aborden tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla:

- la demanda forta i acreditada per àmbits territorials i sistemes urbans, basada en els diagnòstics quantitatius de necessitats d'habitatge amb criteris de distribució basats en variables específiques per a cadascun d'ells. Aquestes anàlisis es completen amb una aproximació a la distribució territorial de la renda familiar disponible i del cost d'accés a l'habitatge.
- les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges existent amb una anàlisi territorial que parteix de les necessitats identificades en el cens d'edificis i habitatges 2001 corregides amb les actuacions de rehabilitació en el període 2002-2008
- la situació actual i l'horitzó a 2017 de l'objectiu de la solidaritat urbana, tenint present el parc d'habitatges socials existent i la seva evolució, i el parc d'habitatges principals a 2008 i la seva projecció a 2017.

Posteriorment s'exposen les estratègies de la proposta, que tenen un fil conductor que vol connectar amb les prioritats d'ordenació territorial establertes des de la perspectiva del desenvolupament urbanístic sostenible, tant en els plans territorials com en el planejament urbanístic municipal i supramunicipal. Aquestes estratègies estableixen un ordre de prioritats:

- 1.) l'optimització del parc d'habitatges existent,
- 2.) l'aprofitament del sòl ja urbanitzat,
- 3.) la gestió i execució de sectors en sòls urbanitzables
- 4.) el desenvolupament de programes específics de mobilització de sòls per a la construcció d'habitatges assequibles i dotacionals.

Finalment es descriuen les propostes del Pla que atenen als següents objectius:

- desenvolupar les mesures previstes en la Llei del dret a l'habitatge de foment per a l'optimització del parc d'habitatges existent,
- la rehabilitació d'habitatges,
- la construcció de nous habitatges protegits i dotacionals en sòl urbanitzat,
- la gestió dels sectors urbanístics amb reserves d'habitatge protegit,
- la formació i ampliació dels patrimonis públics d'habitatge a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte i de programes específics amb aquesta finalitat.

Aquestes propostes es concreten en tres aspectes:

- la determinació dels àmbits d'actuació territorial, que corresponen a àmbits sempre de caràcter supramunicipal, amb l'excepció del municipi de Barcelona,
- la determinació dels nivells de demanda forta i acreditada d'habitatge en els àmbits territorials,
- la identificació dels municipis de la solidaritat urbana i l'establiment de criteris per la quantificació del repte.

I es despleguen mitjançant els instruments següents

- els plans específics d'habitatge que preveu la Llei del dret a l'habitatge com a concreció d'aquest Pla,
- la coordinació amb els plans territorials parcials i plans directores territorials,
- les mesures en matèria d'habitatge a implementar a través del planejament urbanístic general.

Entrant més en detall, cal referir-se a la diagnosi del PTSHC que fa una aproximació a la distribució territorial de les necessitats socials d'habitatge partint de les necessitats acumulades fins l'any 2008 i la resultant del creixement de llars fins l'any 2017, i ho fa a nivell d'àmbits territorials com de sistemes urbans i àrees rurals.

Això ho fa partint dels reptes 1, 3, 4 i 5 del Pacte Nacional per a l'Habitatge, que són:

Repte 1	(1) Distribució de la població jove 2008 (de 15 a 34 anys) (2) Distribució del Saldo migratori jove 2002-2007 (3) Distribució de l'increment de formació de llars 2007-2017
Repte 3	(4) Distribució de la població gran 2008 (65 anys i més)
Repte 4	(5) Distribució de la població adulta 2008 (de 35 a 65 anys) (6) Distribució del Saldo migratori adult 2002-2007 (6b) Distribució de l'habitatge insegur segons estudi DEP
Repte 5	(7) Distribució de l'habitatge inadequat segons estudi DEP (8) Distribució dels sense sostre de l'estudi DEP

*Taula 56. Reptes del Pacte Nacional per a l'Habitatge
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya*

Les necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits territorials són:

	Repte 1 (440.000)		Repte 3 (40.000)		Repte 4 (65.000)		Repte 5 (26.000)	
	Pob jove ¹	Immigració jove ²	Projecció de llars ³	Pob gran ⁴	Habitatge insegur ^{6b}	Pob adulta ⁵ⁱ Immigració adulta ⁶	Inadequat ⁷	Sense sostre ⁸
Alt Pirineu i Arán	1.019 1%	262 1%	1.313 1%	289 1%	134 1%	400 1%	147 1%	27 0%
Comarques Centrals	8.187 5%	1.928 6%	18.019 8%	2.204 6%	542 4%	3.271 7%	1.278 6%	406 7%
Comarques Gironines	11.949 7%	3.163 9%	34.438 14%	2.779 7%	1.563 10%	5.092 10%	1.164 6%	333 6%
Ponent	5.414 3%	1.502 4%	8.190 3%	1.495 4%	612 4%	2.072 4%	763 4%	122 2%
Camp de Tarragona	10.566 6%	3.355 10%	40.597 17%	2.182 5%	873 6%	5.312 11%	926 5%	629 10%
Terres de l'Ebre	2.815 2%	697 2%	5.253 2%	851 2%	221 1%	1.194 2%	415 2%	415 7%
Barcelona-Ciutat	39.067 24%	7.666 23%	0 0%	12.532 31%	5.213 34%	8.544 17%	6.481 32%	1.915 32%
PGM	43.223 26%	8.600 25%	37.196 15%	9.023 23%	3.236 21%	12.408 25%	4.246 21%	1.041 17%
Arc Metropolità	43.761 26%	6.826 20%	94.994 40%	8.646 22%	3.043 20%	11.270 23%	4.581 23%	1.112 19%
Catalunya	166.000 100%	34.000 100%	240.000 100%	40.000 100%	15.438 100%	49.562 100%	20.000 100%	6.000 100%

*Taula 57. Necessitats estimades d'habitatge segons àmbit territorial
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya*

amb el següent total:

	Total		
	Necessitats		Població 08
	571.000	100%	
Alt Pirineu i Arán	3.591	1%	76.287 1%
Comarques Centrals	35.835	6%	501.468 7%
Comarques Gironines	60.481	11%	716.858 10%
Ponent	20.169	4%	351.718 5%
Camp de Tarragona	64.441	11%	599.804 8%
Terres de l'Ebre	11.861	2%	189.091 3%
Barcelona-Ciutat	81.418	14%	1.615.908 22%
PGM	118.974	21%	1.452.444 20%
Arc Metropolità	174.232	31%	1.860.500 25%
Catalunya	571.000	100%	7.364.078 100%
			78

Taula 58. Necessitats estimades d'habitatge segons àmbit territorial total
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

Les necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits d'actuació són:

	Repte 1 (440.000)				Repte 3 (40.000)		Repte 4 (65.000)		Repte 5 (26.000)	
	renda ⁹ dividim	preus ¹⁰ multiplicuem	Pob jove ¹	Immigració jove ²	Projecció de llars ³	Pob gran ⁴	Habitatge insegur ^{5b}	Pob adulta ⁵ⁱ Immigració adulta ⁶	Inadequat ⁷	Sense sostre ⁸
Alta Ribagorça PDU	1,05	0,86	69 0,04%	30 0,09%	88 0,04%	19 0,05%	4 0,03%	37 0,08%	6 0,03%	1 0,02%
Cerdanya PDU	1,21	0,86	260 0,16%	73 0,22%	475 0,20%	57 0,14%	15 0,10%	107 0,22%	33 0,17%	8 0,13%
Pallars Jussà	1,16	0,90	114 0,07%	35 0,10%	-121 -0,05%	53 0,13%	9 0,06%	52 0,10%	15 0,07%	5 0,09%
Pallars Sobirà PDU	1,56	0,79	66 0,04%	20 0,06%	68 0,03%	21 0,05%	3 0,02%	30 0,06%	10 0,05%	1 0,01%
Seu d'Urgell, la	1,04	0,81	250 0,15%	17 0,05%	367 0,15%	65 0,16%	86 0,56%	55 0,11%	31 0,15%	7 0,11%
Val d'Aran PDU	1,41	0,88	148 0,09%	60 0,18%	371 0,15%	20 0,05%	8 0,05%	73 0,15%	16 0,08%	4 0,06%
SU										
Abella-Bomort	1,11	0,56	5 0,00%	0 0,00%	3 0,00%	3 0,01%	0 0,00%	1 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Alt Segre	1,08	0,56	3 0,00%	0 0,00%	2 0,00%	1 0,00%	0 0,00%	1 0,00%	3 0,02%	0 0,00%
Cadi Occidental	1,08	0,65	5 0,00%	0 0,00%	4 0,00%	3 0,01%	1 0,00%	1 0,00%	3 0,01%	0 0,00%
Val del Segre	1,08	0,74	52 0,03%	13 0,04%	30 0,01%	24 0,06%	5 0,03%	22 0,04%	24 0,12%	1 0,01%
Val Fosca	1,11	0,75	47 0,03%	15 0,04%	27 0,01%	23 0,06%	3 0,02%	22 0,04%	7 0,03%	1 0,01%
AR										
Alt Pirineu i Aran	1,18	0,84	1.019 0,61%	262 0,77%	1.313 0,56%	289 0,72%	134 0,87%	400 0,81%	147 0,73%	27 0,44%
Anoia-Piera	0,91	0,84	533 0,32%	40 0,12%	2.170 0,90%	102 0,25%	51 0,33%	121 0,24%	65 0,33%	13 0,21%
Berga	0,97	0,82	470 0,28%	103 0,30%	337 0,14%	179 0,45%	57 0,37%	188 0,38%	65 0,32%	12 0,20%
Conca d'Odena PDU	0,96	0,85	1.398 0,84%	316 0,93%	3.299 1,37%	311 0,78%	124 0,80%	528 1,06%	118 0,59%	23 0,38%
Moia	1,02	0,75	79 0,05%	21 0,06%	207 0,09%	21 0,05%	4 0,03%	35 0,07%	9 0,05%	3 0,05%
Pla del Bages PDU	0,98	0,85	2.826 1,70%	684 2,01%	6.227 2,59%	817 2,04%	84 0,55%	1.154 2,33%	705 3,52%	71 1,18%
Plana de Vic	1,00	0,83	1.929 1,16%	567 1,67%	4.358 1,82%	452 1,16%	154 1,00%	878 1,77%	224 1,12%	175 2,92%
Solsona	1,10	0,90	171 0,10%	68 0,20%	465 0,19%	45 0,11%	10 0,07%	95 0,19%	7 0,04%	105 1,74%
Torelló	0,98	0,89	353 0,21%	68 0,20%	619 0,26%	99 0,25%	35 0,23%	126 0,25%	24 0,12%	5 0,08%
SU										
Cadi Oriental	0,99	0,75	38 0,02%	4 0,01%	32 0,01%	17 0,04%	3 0,02%	12 0,02%	5 0,03%	0 0,00%
Calaf	0,94	0,74	86 0,05%	33 0,10%	61 0,03%	28 0,07%	4 0,03%	48 0,10%	3 0,01%	0 0,00%
Collsacabra-Guillerles	0,99	0,75	27 0,02%	5 0,02%	21 0,01%	9 0,02%	0 0,00%	11 0,02%	4 0,02%	0 0,00%
Llobregat Nord	0,99	0,74	39 0,02%	5 0,02%	35 0,01%	20 0,05%	3 0,02%	14 0,03%	4 0,02%	0 0,00%
Luçanès	0,99	0,74	117 0,07%	3 0,01%	93 0,04%	46 0,11%	8 0,05%	25 0,05%	8 0,04%	0 0,01%
Montclar	0,93	0,74	35 0,02%	3 0,01%	28 0,01%	16 0,04%	3 0,02%	9 0,02%	10 0,05%	0 0,00%
Mura	0,99	0,75	24 0,01%	0 0,00%	20 0,01%	8 0,02%	0 0,00%	5 0,01%	24 0,12%	0 0,01%
Pinell-Pinós	1,20	0,56	7 0,00%	0 0,00%	6 0,00%	3 0,01%	0 0,00%	2 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Sant Llorenç de Morunys	1,20	0,71	20 0,01%	5 0,01%	16 0,01%	6 0,02%	1 0,01%	9 0,02%	1 0,01%	0 0,00%
Tous	0,94	0,71	35 0,02%	4 0,01%	27 0,01%	13 0,03%	0 0,00%	11 0,02%	0 0,00%	0 0,00%
AR										
Comarques Centrals	0,98	0,84	8.187 4,93%	1.928 5,67%	18.019 7,51%	2.204 5,51%	642 3,51%	3.271 6,60%	1.278 6,39%	406 6,77%

Taula 59. Necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits d'actuació
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

amb els següents totals:

Total					
Necessitats		Població 08		Necessitats per 1.000 habitants	
571.000	100%				
Anoia-Piera	3.095 0,54%	28.982 0,4%		107	
Berga	1.411 0,25%	31.992 0,4%		44	
Conca d'Òdena PDU	6.116 1,07%	77.208 1,0%		79	
Moia	379 0,07%	6.046 0,1%		63	
Pla del Bages PDU	12.569 2,20%	172.663 2,3%		73	
Plana de Vic	8.746 1,53%	118.751 1,6%		74	
Solsona	965 0,17%	10.773 0,1%		90	
Torelló	1.327 0,23%	20.495 0,3%		65	
SU	34.609 6,06%	466.910 6,3%		74	
Cadí Oriental	111 0,02%	3.248 0,0%		34	
Calaf	263 0,05%	5.909 0,1%		44	
Collsacabra-Guillerles	77 0,01%	2.156 0,0%		36	
Llobregat Nord	120 0,02%	3.563 0,0%		34	
Lluçanès	301 0,05%	9.370 0,1%		32	
Montclar	104 0,02%	2.685 0,0%		39	
Mura	82 0,01%	2.004 0,0%		41	
Pinell-Pinós	17 0,00%	870 0,0%		20	
Sant Llorenç de Morunys	60 0,01%	2.042 0,0%		29	
Tous	90 0,02%	2.711 0,0%		33	
A R	1.226 0,21%	34.558 0,5%		35	
Comarques Centrals	35.835 6,28%	501.468 6,8%		71	

Taula 60. Necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits d'actuació total
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

La mateixa diagnosi del PTSHC fa una aproximació a la distribució territorial de les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatge partint de les dades del cens d'edificis i habitatges 2001, deduint-hi l'acció de rehabilitació duta a terme en el període 2002-2008, tant pel que fa la rehabilitació general com a les millores d'accessibilitat. També en aquest cas ho fa a nivell d'àmbits territorials com de sistemes urbans i àrees rurals.

Les necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits territorials són:

	Hab prin 07 (Llars 2007)	REHABILITACIÓ GENERAL				ACCESSIBILITAT			
		Hab beneficiats de Rhb02-08/ Hab en edif mal estat i deficients 01				NECESSITATS TOTALES DE REHABILITACIÓ			
		Hab beneficiats de Rhb	hab mal estat i deficients 01	%	%cat	NO SOLUCIONATS	NECESSITATS	NECESSITATS	Num
1 Alt Pirineu i Aran	29.011	1.499	3.447	43,5%	-22,6%	1.948 1,2%	1.839	1.903	3.742
2 Comarques Centrals	182.753	6.119	18.573	32,9%	-41,4%	12.454 7,8%	11.759	8.380	20.138
3 Comarques Gironines	256.957	7.948	32.982	24,2%	-57,0%	24.934 15,7%	23.540	14.075	37.615
4 Ponent	125.787	4.893	16.948	28,9%	-48,6%	12.055 7,6%	11.381	4.123	15.504
6 Camp de Tarragona	217.205	9.613	32.749	29,4%	-47,8%	23.136 14,6%	21.842	14.429	36.271
7 Terres de l'Ebre	67.051	1.841	8.246	22,3%	-60,3%	6.405 4,0%	6.047	2.434	8.481
8 Barcelona-Ciutat	696.951	62.631	117.194	53,4%	-4,9%	54.563 34,3%	51.512	41.458	92.970
20 PGM	525.419	67.002	67.082	99,9%	77,8%	80 0,1%	76	34.029	34.104
30 Arc Metropolità	668.716	42.186	65.495	64,4%	14,6%	23.309 14,7%	22.006	29.170	51.176
Regió Metropolitana	1.891.086	171.819	249.771	68,8%	22,4%	77.952 49,1%	73.593	104.657	178.250
Catalunya	2.769.850	203.732	362.616	56,2%	0,0%	158.884 100,0%	150.000	150.000	300.000
									4.928.852
									36 -11,2%
									41 0,0%

Taula 61. Necessitats estimades de rehabilitació d'habitatge als diferents àmbits territorials
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

amb el següent total:

NECESSITATS TOTALES DE REHABILITACIÓ

	Núm	Pob08	per 1.000 habitants
1 Alt Pirineu i Aran	3.742	76.287	49 20,4%
2 Comarques Centrals	20.138	501.468	40 -1,4%
3 Comarques Gironines	37.615	716.858	52 28,8%
4 Ponent	15.504	351.718	44 8,2%
6 Camp de Tarragona	36.271	599.804	60 48,4%
7 Terres de l'Ebre	8.481	189.091	45 10,1%
8 Barcelona-Ciutat	92.970	1.615.908	58 41,2%
20 PGM	34.104	1.452.444	23 -42,4%
30 Arc Metropolità	51.176	1.860.500	28 -32,5%
Regió Metropolitana	178.250	4.928.852	36 -11,2%
Catalunya	300.000	7.364.078	41 0,0%

Taula 62. Necessitats estimades de rehabilitació d'habitatge als diferents àmbits territorials total
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

Les necessitats estimades d'habitatge als diferents àmbits d'actuació són:

Sistema	Hab prin 07 (Llars 2007)	REHABILITACIÓ GENERAL						ACCESSIBILITAT	
		Hab beneficiats de Rhb/ Hab en edif mal estat i deficient 01				REHABILITACIÓ GENERAL		ACCESSIBILITAT	
		Hab beneficiats de Rhb	hab mal estat i deficient 01	%	%cat	NO SOLUCIONATS	NECESSITATS	NECESSITATS	
Alta Ribagorça PDU	1.686	146	72	202,8%	260,9%	-74 0,0%	0	127	
Cerdanya PDU	7.090	118	976	12,1%	-78,5%	858 0,5%	810	565	
Pallars Jussà	3.383	409	662	61,8%	10,0%	253 0,2%	239	266	
Pallars Sobirà PDU	3.150	286	339	84,4%	50,2%	53 0,0%	50	148	
Seu d'Urgell, la	5.898	198	831	23,8%	-57,6%	633 0,4%	598	402	
Val d'Aran PDU	3.669	65	194	33,5%	-40,4%	129 0,1%	122	163	
SU	24.876	1.222	3.074	39,8%	-29,2%	1.852 1,2%	1.748	1.672	
Abella-Bomort	260	12	31	38,7%	-31,1%	19 0,0%	18	0	
Alt Segre	156	3	32	9,4%	-83,3%	29 0,0%	27	0	
Cadi Occidental	259	27	24	112,5%	100,2%	-3 0,0%	0	0	
Vall del Segre	1.726	112	121	92,6%	64,7%	9 0,0%	8	59	
Vall Fosca	1.734	123	165	74,5%	32,7%	42 0,0%	40	172	
AR	4.135	277	373	74,3%	32,2%	96 0,1%	91	231	
	29.011	1.499	3.447	43,6%	-22,6%	1.948 1,2%	1.839	1.903	
Anoia-Piera	10.143	84	477	17,6%	-68,7%	393 0,2%	371	143	
Berga	12.338	624	1.556	40,1%	-28,6%	932 0,6%	880	803	
Conca d'Òdena PDU	27.319	1.208	3.102	38,9%	-30,7%	1.894 1,2%	1.788	1.563	
Moià	2.110	12	66	18,2%	-67,6%	54 0,0%	51	59	
Pla del Bages PDU	63.768	1.938	5.974	32,4%	-42,3%	4.036 2,5%	3.810	3.425	
Plana de Vic	42.929	1.369	3.954	34,6%	-38,4%	2.585 1,6%	2.440	1.587	
Solsona	3.794	262	655	40,0%	-28,8%	393 0,2%	371	165	
Torelló	7.591	237	537	44,1%	-21,4%	300 0,2%	283	318	
SU	169.992	5.734	16.321	35,1%	-37,6%	10.587 6,7%	9.995	8.063	
Cadi Oriental	1.293	30	207	14,5%	-74,2%	177 0,1%	167	71	
Calaf	2.047	96	240	40,0%	-28,8%	144 0,1%	136	77	
Collsacabra-Guillerles	842	27	103	26,2%	-53,3%	76 0,0%	72	8	
Llobregat Nord	1.363	37	408	9,1%	-83,9%	371 0,2%	350	40	
Liçanès	3.415	94	638	14,7%	-73,8%	544 0,3%	514	59	
Montclar	762	29	91	31,9%	-43,3%	62 0,0%	59	4	
Mura	949	4	241	1,7%	-97,0%	237 0,1%	224	4	
Pinell-Pinós	297	15	45	33,3%	-40,7%	30 0,0%	28	0	
Sant Llorenç de Morunys	786	24	211	11,4%	-79,8%	187 0,1%	177	46	
Tous	1.007	29	68	42,6%	-24,1%	39 0,0%	37	8	
AR	12.761	385	2.252	17,1%	-69,6%	1.867 1,2%	1.763	317	
	182.753	6.119	18.573	32,9%	-41,4%	12.464 7,8%	11.758	8.380	

Taula 63. Necessitats estimades de rehabilitació d'habitatge als diferents àmbits d'actuació
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

amb els següents totals:

Sistema	NECESSITATS TOTALES DE REHABILITACIÓ		
	Núm	Pob08	per 1000 habitants
Alta Ribagorça PDU	127	4.332	29
Cerdanya PDU	1.375	18.658	74
Pallars Jussà	505	8.878	57
Pallars Sobirà PDU	198	7.446	27
Seu d'Urgell, la	1.000	16.419	61
Val d'Aran PDU	285	10.194	28
SU	3.421	65.927	52
Abella-Bomort	18	601	30
Alt Segre	27	337	81
Cadí Occidental	0	627	0
Vall del Segre	68	4.559	15
Vall Fosca	211	4.236	50
AR	321	10.360	31
	3.742	76.287	49
Anoia-Piera	514	28.982	18
Berga	1.683	31.992	53
Conca d'Òdena PDU	3.351	77.208	43
Moià	110	6.046	18
Pla del Bages PDU	7.235	172.663	42
Plana de Vic	4.028	118.751	34
Solsona	536	10.773	50
Torelló	601	20.495	29
SU	18.058	466.910	39
Cadí Oriental	238	3.248	73
Calaf	212	5.909	36
Collsacabra-Guillerries	80	2.156	37
Llobregat Nord	390	3.563	110
Lluçanès	573	9.370	61
Montclar	63	2.685	23
Mura	228	2.004	114
Pinell-Pinós	28	870	33
Sant Llorenç de Morunys	222	2.042	109
Tous	45	2.711	16
AR	2.080	34.558	60
	20.138	501.468	40

Taula 64. Necessitats estimades de rehabilitació d'habitatge als diferents àmbits d'actuació total
Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya

D'acord amb aquestes totes aquestes dades del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya en fase d'exposició pública, el municipi de Manlleu (com a municipi inclòs a l'àmbit d'actuació de la Plana de Vic) té unes **necessitats estimades d'habitatge** de **74** habitatges per cada **1000** habitants i de **rehabilitació general i accessibilitat** de **34** habitatges per cada **1000** habitants.

El Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques

L'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de les comarques centrals va desestimar la creació de l'Àrea Residencial Estratègica de Manlleu pel que aquest planejament no té incidència en la redacció del present document.

Altres figures de planejament supramunicipal

La Comarca d'Osona compta amb un document d'Anàlisi i Diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge (PCH), figura intermèdia entre el Pla Sectorial i el Pla Local D'Habitatge.

El document d'anàlisi i diagnosi del PCH d'Osona està redactat en una època de gran creixement demogràfic, ja que els darrers 12 anys han crescut en 30.000 habitants, en gran part de població immigrada estrangera (20.000 hab), El pla incorpora projeccions demogràfiques segons 4 escenaris diferents:

Projeccions demogràfiques 2016		
Regressius	Retorn de part de la immigració. Absència de cap tipus d'immigració.	150.061
Endogen	Manteniment de la població actual	154.649
Creixement moderat	Immigració metropolitana moderada: 1.000 hab/any	163.535
Expansiu	Forta arribada d'immigració metropolitana	181.468

*Taula 65. Projeccions demogràfiques pel 2016, segons PCH
Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona*

Per al càlcul de les necessitats d'habitatge de la població resident, especialment el destinat a polítiques socials, el pla comarcal d'habitatge pren l'escenari **endogen** com a més probable.

El document d'anàlisi i diagnosi del PCH d'Osona arriba a les següents **conclusions** finals pel que fa referència al parc d'habitatges existent:

- Parc d'habitatges en mal estat: en el cens del 2001 hi havia un 2,2% d'habitatges principals en estat dolent o ruïnós. A partir de la detecció d'àrees urbanes degradades o en risc de degradació es conclou que un **6,5%** aproximat dels habitatges (**3.534 u.**) principals es trobaven en aquestes àrees urbanes en situació de risc. Es manifesta que caldria tenir una atenció especial adreçada a la rehabilitació.
- Utilització anòmla dels habitatges principals: no es van poder detectar situacions de sobreocupació ni d'infrahabitatge, però sí que es coneixien el nombre de llars formades per moltes persones, sovint no emparentades: l'any 2009 hi havia **1.019 llars** amb 7 o més habitants, un **2,1%** del total.
- El parc d'habitatges vacants aquest parc s'avaluà en aproximadament **17.446** habitatges, això és un **24,3%** del total a data de 2009. Sense quantificar-se, aquest parc es desglossa en:
 - habitatges vacants amb deficiències de rehabilitació: s'haurien de millorar per a incorporar-los com a habitatges principals,
 - habitatges no principals en bon estat: tindrien possibilitats d'aflorar sobretot en el mercat de lloguer,
 - habitatges nous a vendre: a partir dels agents econòmics consultats, s'ha arribat a una avaluació aproximada de 2.500 habitatges nous per vendre arreu de la comarca que estan en condicions de ser habitatges. Si s'hi afegissin aquells que es troben aturats en algun estadi del procés edificatori, la xifra s'eleva a 4.000 habitatges.
- El poc pes específic dels habitatges protegits: durant el període 2000-2008 únicament es van acabar **850** habitatges protegits a tota la comarca (un 5,3% del total). A l'àrea de la Plana Nord únicament es finalitzaren **32** habitatges durant aquest període.

Es proposen les següents **línies d'actuació**:

- Impulsar la rehabilitació de manera decidida.
- Evitar processos de degradació i segregació urbana.
- Fer aflorar habitatges vacants que, un cop rehabilitats, podrien destinar-se a habitatges principals.
- Assajar fórmules per fer encaixar les necessitats d'habitatge amb l'estoc d'habitatges nou a vendre, pensant especialment en el lloguer.

També es convida a reflexionar sobre el model econòmic i el model territorial i sobre el paper que hauria de jugar la construcció en un context post-crisi.

Pel que fa a les **necessitats d'habitatge** el document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona calcula les necessitats d'habitatge que genera la població resident i avalua quina part d'aquestes necessitats quedarà exclosa del mercat.

Per al càlcul de les necessitats d'habitatges principals s'han desagregat diferents segments de població i s'han considerat dues hipòtesis de població resident.

- Pel que fa als segments de població s'han treballat en dos grans grups: les noves llars com a conseqüència de l'emancipació de joves i les noves llars adultes. Les necessitats d'habitatge per a la gent gran es calculen apart.
- Pel que fa a les hipòtesis de variació del nombre de residents, s'han comptabilitzat dos escenaris: un escenari endogen que contempla el manteniment de la població actual i un escenari regressiu en que la població actual es veuria minorada per l'emigració d'un 20% dels actuals immigrants ja sigui al seu país d'origen o a altres països amb més possibilitats.

D'acord amb això es plantegen les següents hipòtesis:

creació de noves llars	escenari regressiu		escenari endogen	
Noves llars per emancipació de joves	4.385	76,30%	4.599	77,15%
Noves llars adultes	1.362	23,70%	1.362	22,85%
Total	5.747		5.961	

*Taula 66. Necessitats d'habitatge en dos segments de població i dos escenaris
Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona*

El document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona planteja que durant el període 2010-2015 se'n destruiran 1.266, de les que únicament el 80% aniran a parar a noves llars generades per la població interna. La resta acolliran noves llars de població forana.

Així, la xifra de necessitats de nous habitatges principals són de 4.337 en l'escenari regressiu i 4.551 en l'escenari endogen.

Territorialitzant aquestes dades comarcals es preveu a l'àrea de la **Plana Nord** una necessitat de **1.074** habitatges principals en l'escenari regressiu i **1.134** en l'escenari endogen.

Per al càlcul de les necessitats d'habitatge no cobertes, el document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona arriba a la conclusió que un 44,8% dels nous habitatges principals caldrà canalitzar-los cap a l'habitatge destinat a polítiques socials destinat a la demanda no resolta pel mercat. En el conjunt de la comarca s'estaria entre 1.944 i 2.039 habitatges segons es consideri l'escenari regressiu o l'endogen.

Finalment, la distribució de les necessitats d'habitatges protegits per àrees comarcals quantifica les necessitats de la Plana Nord entre **519** i **549** habitatges en l'escenari regressiu o endogen respectivament.

El document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona no desenvolupa la distribució d'aquest habitatge protegit entre el lloguer i la compra i les diferents modalitats de protecció, però fa l'estimació següent:

habitatges de lloguer protegit	30 - 35%
habitatges de règim especial	5 - 10%
habitatges de règim general	45 - 55%
habitatges de preu concertat	20 - 30%

En relació a l'**allotjament adequat per a la gent gran**, a partir de les xifres de població gran i de llars unipersonals de gent gran, s'han obtingut 668 persones amb necessitat d'habitatge tutelat. En el moment de l'elaboració del document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona, es detecten 94 habitatges tutelats a tota la comarca, donant lloc a unes necessitat de 574 places per cobrir. La territorialització d'aquests diversos paràmetres donen lloc, a la Plana Nord, a un total de 161 places necessitades per a les que en l'actualitat hi ha 6 places ofertades. Les necessitats a cobrir en aquesta àrea és de **155** places.

En quant a la **població amb risc d'exclusió social** el document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona no planteja cap avaluació i no estima convenient proposar cap tipus de quantificació

Finalment, el document d'anàlisi i diagnosi del Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona compara les necessitats detectades amb les disponibilitats previstes a la comarca en general i a cada una de les àrees funcionals en particular. A l'àrea de la Plana Nord, i a partir dels diferents càlculs parcials, obté les següents dades:

	necessitats	disponibilitat	saldo
habitatges principals	1.134	1.951	817
habitatges protegits	549	315	-234
habitatges dotacionals per a gent gran	155	42	-113
Total	1.838	2.308	470

*Taula 67. Comparació de les necessitats i les disponibilitats d'habitatge a l'àrea de la Plana Nord
Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona*

En que es detecta clarament que les disponibilitats de sòl serien suficients per al conjunt d'habitatges necessaris, i també per als habitatges principals necessaris, però són clarament insuficients pel que fa a habitatge protegit (dèficit de 234 habitatges) i a habitatges dotacionals per a la gent gran (dèficit de 113 places).

Segons el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals** el municipi de Manlleu és un assentament del tipus *nucli històric i extensions* inclòs en l'àmbit territorial de referència de la Plana de Vic. Se li assigna l'estratègia de creixement potenciat, havent d'augmentar conseqüentment el seu rang com a node territorial i havent-se de preveure una extensió urbanística superior a les seves estrictes necessitats internes

Pel que fa a allò que pugui relacionar-se amb el present Pla local d'habitatge, el PTPCC preveu la necessitat de formular i tramitar un Pla director urbanístic a tot l'àmbit territorial de la Plana de Vic. La finalitat d'aquest pla serà, entre d'altres, establir, a l'escala adequada, una ordenació urbanística global del territori i programar les polítiques de sòl i d'habitatge...

El **Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya** calcula que a l'àmbit de la Plana de Vic corresponen 4.389 habitatges com a necessitat acumulada i 4.358 com a projecció de noves llars 2007-2017, dades que donen lloc a una necessitat mitjana de 74 habitatges per cada 1.000 habitants, dels que 37,13 corresponen a la necessitat acumulada i 36,87 corresponen a les projeccions de creixement del nombre de llars a 2017. Aplicat a Manlleu dona una demanda acumulada de 761 i una demanda de projeccions de creixement de 756.

Les necessitats de rehabilitació general i accessibilitat previstes pel PTSHC a l'àmbit d'actuació de la Plana de Vic són de 34 habitatges per cada 1000 habitants, dels que 20,60 corresponen a rehabilitació general i 13,40 corresponen a necessitats de millores en accessibilitat. Aplicat a Manlleu dona una necessitat de rehabilitació de 422 habitatges i una necessitat de millora d'accessibilitat de 275.

El **Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona** detecta que a l'àrea de la Plana nord (a la que pertany Manlleu) hi ha un dèficit de 234 habitatges protegits i de 113 habitatges dotacionals per a gent gran.

1.6.2. Planejament urbanístic municipal

Característiques generals

Manlleu disposa d'un pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 15 de novembre de 2007 i publicat al DOGC 5174 de 16 de juliol de 2008. Aquest POUM té, per tan, una base de vigència suficientment actualitzada per agafar-la com a referència pel Pla Local d'Habitatge.

Posteriorment s'han aprovat dos planejaments derivats:

- PPU La Teulera:

El pla parcial va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 29 de març de 2007 i publicat al DOGC en data 16 d'octubre de 2008. Aquest planejament no incorpora reserva de sostre per habitatge de protecció.

- PMU Brocato:

El pla de millora va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 21 de juny de 2007 i publicat al DOGC en data 23 de maig de 2008. Aquest planejament incorpora reserva de sostre per habitatge de protecció, en concret un 20% destinat a habitatge de protecció oficial en règim general i especial i un 10% destinat a habitatge de protecció oficial de preu concertat.

El POUM estableix unes línies estratègiques que es resumeixen en:

1. Potenciar el desenvolupament de la façana del riu Ter dins els terrenys urbans del terme municipal.
2. Potenciar els diferents tipus de comunicacions i especialitzar-los.
3. Consolidar unes zones d'atracció de la població dins de Manlleu:
 - Crear un pol d'atracció comercial a les zones de Dalt Vila i Baix Vila, i un espai d'oci i de passeig dels habitants.
 - Refermar la zona del Parc del Ter com a una àrea lúdica i de modernitat dins del municipi, capaç d'atreure a la població jove del municipi i d'atreure visitants de fora del municipi.
 - Potenciar els Eixos de Passeig de Sant Joan, Avinguda Roma, Avinguda Puigmal, Plaça dels Àlbers, Carrer Sant Jaume, Carrer Baixa Cortada, Carrer de l'Horta d'en Font, i Carrer del Bisbe Morgades, com a zones d'activitat econòmica i dinàmiques, i com els principals centres de negocis del municipi.
4. Crear una xarxa d'equipaments: És un objectiu bàsic el de crear una zona central d'equipaments en cada barri. En quan al nucli de Manlleu es volen aconseguir dos objectius a nivell d'equipaments:
 - El primer és el de potenciar l'eix del nou pont de Vilamirosa cap a l'accés del Fugurull, a on hi hauria un gran centre amb equipaments escolars per a potenciar aquest sector.
 - El segon és el d'aprofitar la gran àrea nova d'equipaments a l'entorn de l'estació de ferrocarrils per a donar-li usos i activitats a nivell municipal i intermunicipal.
5. Xarxa d'espais verds:
 - Aprofitament d'àrees de parcs i jardins més al costat del riu Ter i sobretot a l'altre costat junt a la Devesa i als espais inundables de la fàbrica Benito.
 - Parc a la part nord del municipi a la nova zona de creixement que separa les noves zones industrials del Mas i les zones residencials. Aquest parc s'endinsa fins al sòl no urbanitzable agrícola.
6. Clarificació dels àmbits de les àrees industrials: ampliació cap al sector del Mas, així com al Verdaguer i Bellfort.

7. Sòl urbanitzable residencial.

- Ordenar els nous processos de creixement a l'entorn de la ciutat ja construïda creant àrees d'habitatge de primera residència de diverses densitats. Els usos residencials es situaran a la plataforma als costats de l'eixample de la ciutat i amb una decrement de les densitats residencials a mesura que es limita amb el sòl no urbanitzable.
- La delimitació dels àmbits de planejament proposats intenta ajustar-se a la topografia i a l'estructura de la propietat del sòl per tal de fer possible la viabilitat del seu desenvolupament.

8. Sòl no urbanitzable: La intervenció en el sòl rural del municipi de Manlleu es fa des de la voluntat de valorar el territori no com a negatiu de la ciutat i el seu desenvolupament sinó com a suport de l'existència i subsistència d'aquesta, en la concepció d'un hàbitat del conjunt ciutat més territori, buscant la simbiosi entre tots dos.

Règim del sòl

El POUM, en l'article 93 de les Normes estableix la següent classificació del sòl, que s'adequa a l'establert a l'article 24 i següents de la LU, i l'article 7 i següents de la LRSV:

- Sòl urbà consolidat (Su)
- Sòl urbà no consolidat (Sunc)
- Sòl urbanitzable delimitat (SubleD)
- Sòl urbanitzable no delimitat (SubleND)
- Sòl no urbanitzable (SNU)

Segons les dades extretes de la memòria del POUM el municipi de Manlleu presenta la següent distribució del sòl segons el seu règim:

Règim del sòl	Superfície (Ha)
sòl urbà	294,40
consolidat	271,81
no consolidat	22,59
sòl urbanitzable	186,41
delimitat	186,41
no delimitat	0,00
sòl no urbanitzable	1.238,19
TOTAL	1.719,00

*Taula 68. Distribució del sòl segons el règim
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*

Regulació general del sòl urbà

En el sòl urbà el planejament planteja la consolidació de l'estructura urbana existent, que és molt compacta i força densa. Les zones del sòl urbà amb usos residencials són:

- Nucli antic (clau 1): Aquesta zona comprèn el nucli urbà més antic de Manlleu, ocupat per edificis a l'entorn de Dalt Vila, Baix Vila i dels antics camins del municipi. Aquest nucli es caracteritza pel manteniment d'una gran unitat i coherència formal per la seqüència i agrupaments en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat. Edificació alineada a vial que admet usos unifamiliars i plurifamiliars, a més d'usos comercials, de serveis, d'equipaments...
- Eixample (clau 2): Zona d'ordenació en densificació urbana corresponent a un eixample regular. Edificació alineada a vial que admet usos unifamiliars i plurifamiliars, a més d'usos comercials, de serveis, d'equipaments...
- Ordenació en volumetria específica (clau 3): Zona d'ordenació en volumetria específica, corresponent a noves zones de creixement o sectors per desenvolupar. Comprèn les edificacions del Pla especial de millora de la façana urbana i ordenació de les vores del riu Ter (UA3 Les Hortes), PMU1 Can Pujades i PMU2 Brocato, PPU La Teuleria, Pla especial La Salut amb planejament derivat aprovat que estableix condicions d'edificació concretes i els sòls inclosos en PMUs i PAUs on el planejament establirà les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
- Habitatges unifamiliars en filera (clau 4): Zona d'ordenació corresponent a un eixample força regular de cases adossades en filera. Edificació alineada a vial que admet bàsicament usos unifamiliars
- Habitatges unifamiliars aïllats (clau 5): Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada en forma de ciutat jardí. Edificació aïllada que admet bàsicament usos residencials.
- Habitatges de protecció pública (clau HP): Aquesta zona comprèn els solars que estan destinats a la construcció d'habitatge de protecció pública, situats al carrer Vilamuntà cantonada amb plaça de llevant. Aquesta clau és especial per unes edificacions que provenien d'una modificació puntual de pla que creava aquesta clau. Els usos són d'equipament i d'habitatge de protecció en planta baixa i únicament d'habitatge de protecció en plantes pis.

Hi ha també una clau de transformació d'ús (clau 8) que qualifica dues parcel·les: l'illa delimitada pel passeig de Sant Joan i els carrers Serrallo, Puig Guardial i Vilamirosa i l'illa delimitada pel passeig de Sant Joan i el carrer Donya Blanca, ambdós amb usos comercials actuals que poden transformar-se a residencials.

El POUM es proposa la conservació del nucli antic assignant-li una clau específica que obliga a les edificacions a seguir unes condicions estètiques força restrictives en quan a composició de façana.

El POUM estableix en l'article 50 una densitat màxima d'habitatges, on el nombre màxim d'habitatges admesos és el resultat de dividir la superfície construïda per a ús residencial per la qual es sol·licita llicència urbanística entre 80 m² i el nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la és el resultat de dividir la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament entre 80 m².

$$\text{Nre. màxim d'habitatges} = SH / 80$$

$$\text{Nre. màxim d'habitatges per parcel·la} = SHP / 80$$

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

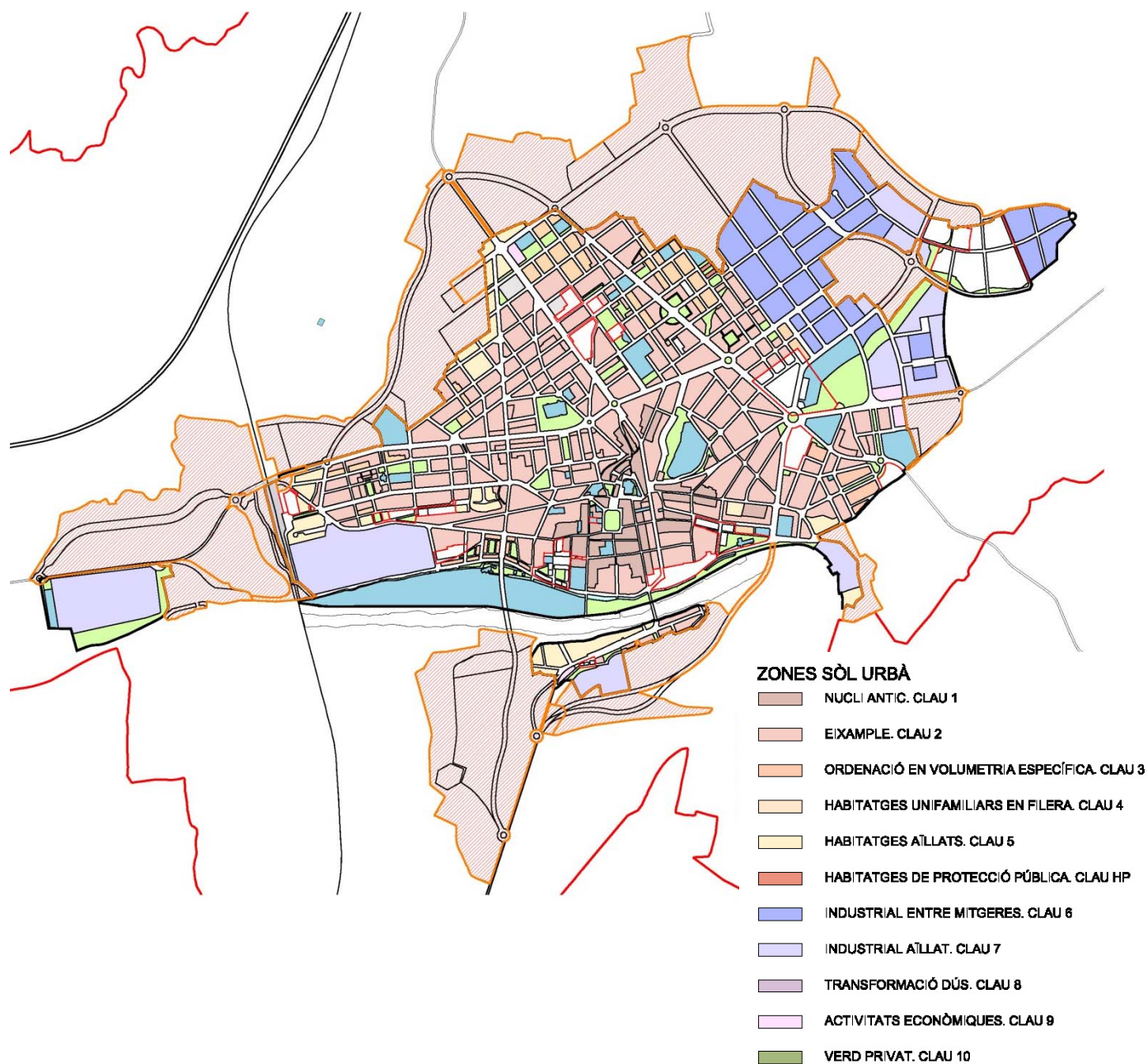


Figura 12. Plànol de qualificació del sòl urbà del municipi
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

En el plànol es pot observar la ubicació de les claus. La densitat del teixit urbà va decreixent a mesura que s'allunya del nucli antic i s'apropa al sòl no urbanitzable. A l'altre costat del riu Ter hi ha el nucli residencial de Vista Alegre que es compon en part per habitatge plurifamiliar alineat a vial i en part per habitatges unifamiliars aïllats.

(Per a més informació, vegeu el **plànol 07.02 "Planejament vigent: zonificació"**)

El POUM delimita diversos polígons d'actuació, plans de millora i plans parcials. Tots els plans parcials es troben en continuïtat amb el sòl urbà consolidat.

El sistema d'equipaments

Els equipaments es troben uniformement distribuïts per tot el sòl urbà, localitzant-se una àrea important d'equipaments a l'entorn del riu Ter.

Pel que fa a les reserves d'Habitatge Dotacional vegeu l'apartat "El Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals."

El sòl total d'equipaments (tant públics com privats) és de 218.235 m2 en sòl urbà consolidat, de 10.975,41 m2 en sòl urbà no consolidat (inclòs en polígons d'actuació i plans de millora) i de 198.102,60 m2 en sòl urbanitzable. La distribució per barris del sòl d'equipaments no és molt homogènia com es pot observar a la següent taula:

barri	superfícies de sòl qualificat d'equipament (m2)				Superfícies d'equipaments en àmbits i sectors inclosos a cada barri
	sòl urbà consolidat	PAUs	PMUs	PPUs	
Font Tarrés	0				PAU4 - PAU5
El Verdguer	14.357			6.657	PPU6 - PPU11
La Coromina	0				
La Salut	26.712			4.061	PMU1 - PMU6 - PPU5 - PPU10
Teuleria	0	6.472			PAU2
El Puig - Teuleria	9.383				
Cavalleria	1.635	1.087			PAU6 - PMU3
Erm	24.375		1.881		PAU8 - PMU2 - PMU4
Dalt Vila	3.234				
Baix Vila	74.597	1.396	140		PAU1 - PAU3 - PMU5 - PMU7
Nou	446				
Vilamirosa	4.080			23.283	PPU2 (2/3)
Gràcia	53.753			11.642	PAU9 - PAU10 - PPU2 (1/3)
Vista Alegre	0			5.820	PAU7 - PPU4
El Mas				70.283	PPU1
El Fugurull				29.000	PPU3

*Taula 69. Superfícies de sòl qualificat d'equipament per barris i tipus de sòl
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*

Pel que fa a l'ús i el destí actual dels equipaments s'exposa la documentació aportada pels serveis municipals:

núm	tipus equipament	ús actual	superfície	destí
1	EQ	futur Cementiri	29.555	
2	EQ	Centre de salut Mental	3.017	
3	EQ	sense ús	417	equipament comunitari
4	EQ	sense ús	2.222	equipament comunitari
5	EQ2	Escola Bressol(pista esportiva	2.725	
6	EQ	Cente Cívic	2.285	
7	EQ	Petanca	1.105	
8	EQ2	Institut Batxillerat	12.311	
9	EQ	Cementiri	4.079	
10	EQ2	Escola Bressol	1.277	
11	EQ11	Església Sant Pau	894	
12	EQ	Col·legi Puig-Agut	10.044	
13	EQ11	Església de Gràcia	501	
14	EQ	Col·legi Casals Gràcia	2.910	
15	EQ	Telefònica	446	
16	EQ5	sense ús	1.355	Cultural i social: cine-teatre
17	EQ	Can Puget	1.827	
18	EQ2-3-5	Foment	577	
19	EQ11	Església Sta. Maria	1.784	
20	EQ	Mirador santa maria	440	
21	EQ	ASVAT	434	
22	EQ	OPE	205	
23	EQ3	sense ús	518	Administratiu
24	EQ3	Ajuntament	403	
25	EQ	Col·legi El Carne	2.248	
26	EQ5	Teatre centre	680	
27	EQ5	El coro	174	
28	EQ	futura Biblioteca	848	
29	EQ	La Salle	4.856	
30	EQ	sense ús	6.496	equipament comunitari
31	EQ	Delxalleria	14.357	10.464 sense ús
32	EQ1	Piscines	9.048	
33	EQ2	Col·legi Pompeu Fabra	13.108	
34	EQ	Parc Casserres	345	
35	EQ5	MIT	1.087	
36	EQ	Potabilitzadora	1.461	
37	EQ	Escorxador	4.209	
38	EQ	Zona esportiva	69.154	
39	EQ	Molí Miarons	791	
40	EQ	Turbines	145	
41	EQ	Turbines	93	
42	EQ	Zona esportiva	31.681	
43	EQ	La piara	4.385	
44	EQ	Escola Quatre Vents	9.262	

Taula 70. Ús i destí dels equipaments existents
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

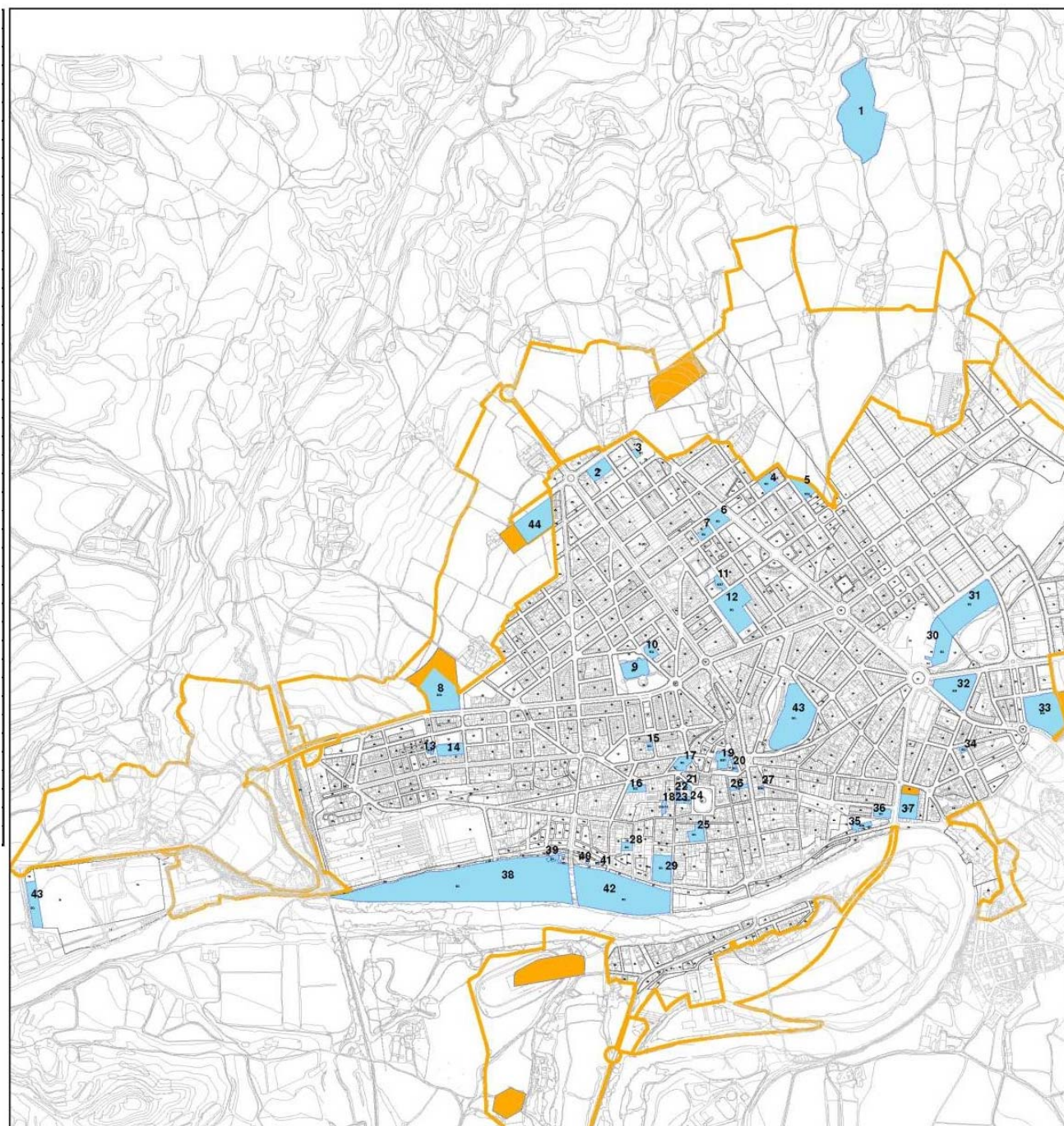


Figura 13. Plànol de situació dels equipaments existents i previstos
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- equipaments existents
- futurs equipaments en zones de creixement



El sòl urbà consolidat residencial

El municipi de Manlleu presenta un alt grau de compactació i consolidació del teixit tan residencial com industrial.

La majoria de les parcel·les residencials estan edificades, si bé és cert que hi ha casos en que el planejament admet més alçada o més fondària que la de l'edificació existent, aquests és un valor difícil de calcular i les dades serien poc rellevants pel que fa al treball del PLH.

Els buits urbans es focalitzen majoritàriament en els sòls inclosos en polígons d'actuació i en plans de millora.

El POUM qualifica amb la clau HP els blocs ubicats al carrer Vilamuntà cantonada amb plaça de Llevant. Aquests blocs provenen d'una modificació de pla anterior al POUM i que aquest va recollir. Els usos són d'equipament i habitatge de protecció en planta baixa i únicament d'habitatge de protecció en plantes pis. Actualment estan construïts, i integren 56 habitatges de protecció oficial de règim general i de venda.

L'article 115 de les normes crea un subíndex HP que ha d'identificar els solars que el POUM o el planejament derivat destinin a la construcció d'habitatge protegit. Actualment en sòl urbà no s'hi localitza cap solar amb aquest subíndex.

El sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

El POUM, en sòl urbà no consolidat, delimita 8 polígons d'actuació i 7 plans de millora residencials i en sòl urbanitzable delimita 3 plans parcials residencial i 2 plans parcials mixtos (residencial i industrial). A l'**Annex 4: Fitxes del POUM** es detallen les característiques de cada una de les àrees. La seva localització és la següent:

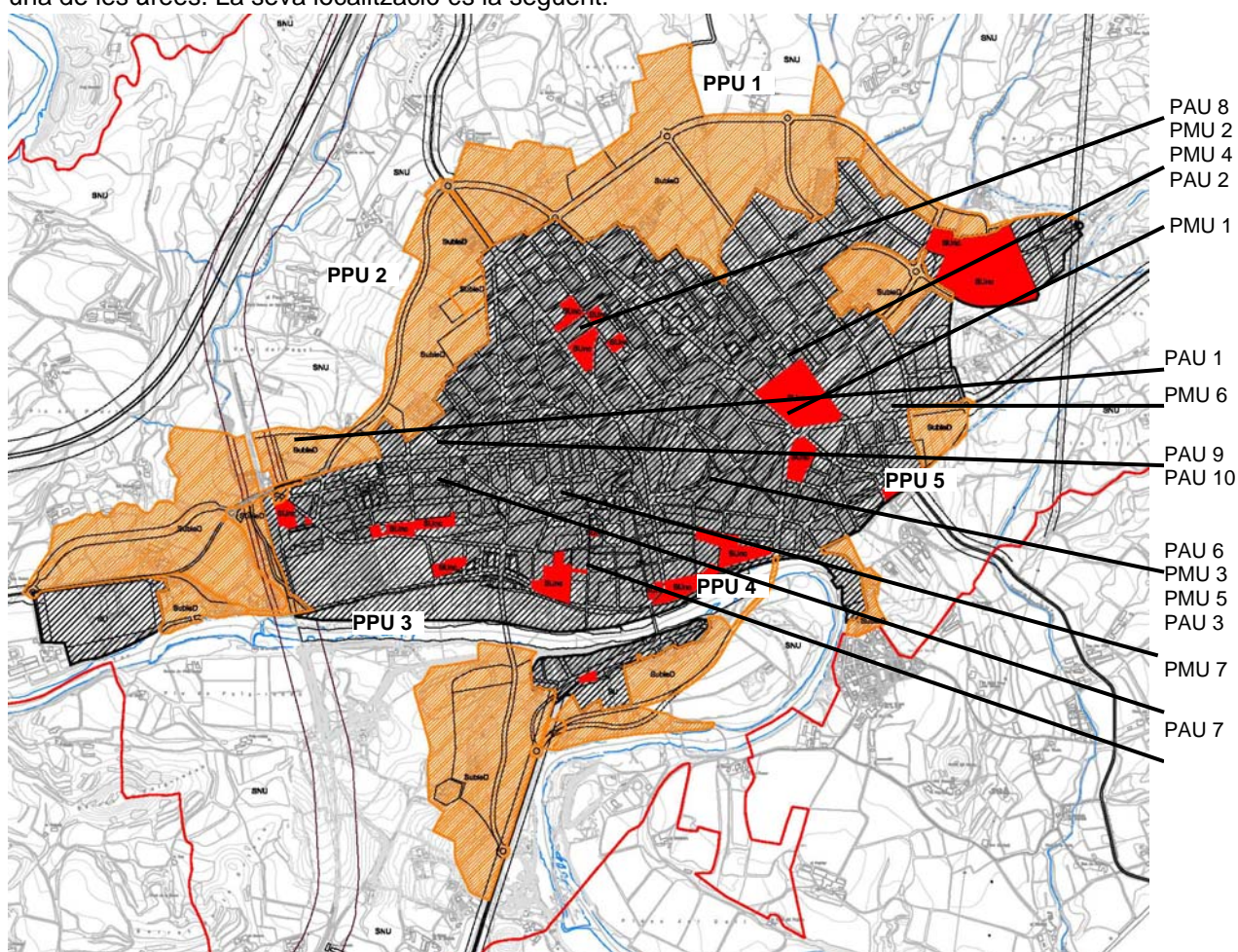


Figura 14. Plànol de classificació del sòl. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Les dades generals de les àrees a desenvolupar en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable són les següents:

			Ús	Superfície	Sostre total	Sostre residencial	Sostre altres usos	Sostre industrial	Habitatges	Densitat total	Densitat HLL	Densitat HP	Sostre HLL	Sostre HPO règim general i especial	Sostre HPO preu concertat	Sostre HPO règim concertat de protecció oficial	Habitatges HLL	Habitatges HPO règim general i especial	Habitatges HPO preu concertat	Habitatges HPO règim concertat de protecció oficial
				M²	M²	M²	M²	M²	ut	hab/Ha	hab/Ha	hab/Ha	%	%	%	%	ut	ut	ut	ut
PAU 1	Estació	residencial		4.403,25	2.896,00	2.896,00			18	41,0			100,00	0,00	0,00	0,00	18	0	0	0
PAU 2	Teularia	residencial		41.786,13	32.348,13	32.348,13			153	36,6			100,00	0,00	0,00	0,00	153	0	0	0
PAU 3*	La Piara	residencial		15.565,03	21.791,04	21.791,04			218	140,0	99,0	41,0	70,00	20,00	10,00	0,00	154	43	21	0
PAU 4	Font de Tarrés	industrial		68.874,00	55.099,20			55.099,20												
PAU 5	Font de Tarrés 2	industrial		14.884,49	11.907,59			11.907,59												
PAU 6	Can Sanglas	residencial		15.206,00	9.539,00	9.539,00			79	52,0			100,00	0,00	0,00	0,00	79	0	0	0
PAU 7	Vista Alegre	residencial		1.626,66	2.140,35	2.140,35			26	160,0	92,4	67,6	60,00	20,00	10,00	10,00	15	5	3	3
PAU 8	Can Garcia	residencial		2.125,00	9.000,00	9.000,00			112	527,0			100,00	0,00	0,00	0,00	112	0	0	0
PAU 9	Rusiñol 1	residencial		4.701,04	4.860,00	4.860,00			54	115,0	63,8	51,2	60,00	20,00	10,00	10,00	30	12	6	6
PAU 10	Rusiñol 2	residencial		5.843,24	1.768,30	1.768,30			10	17,0			100,00	0,00	0,00	0,00	10	0	0	0
PAU 11	Estació 2	viari		1.970,35	0,00	0,00			0	0,0										
TOTAL PAU				176.985,19	151.349,61	84.342,82	0,00	67.006,79	670								571	60	30	9
PMU 1	Brocato	residencial		10.874,30	15.224,02	15.224,02			162	149,0	105,0	44,0	70,00	20,00	10,00	0,00	114	32	16	0
PMU 2	Mas Roca	residencial		7.525,00	13.169,00	13.169,00			171	227,0	126,2	100,8	60,00	20,00	10,00	10,00	95	38	19	19
PMU 3	Els Rentants	residencial		11.871,65	15.403,24	13.862,92	1.540,32		130	109,5	52,2	57,3	60,00	20,00	10,00	10,00	62	34	17	17
PMU 4	Parc de l'Erm	residencial		6.751,00	11.814,00	11.814,00			153	227,0	125,9	101,1	60,00	20,00	10,00	10,00	85	34	17	17
PMU 5	Molí Muntada	residencial		1.897,57	5.300,00	4.770,00	530,00		59	311,0	184,4	126,6	60,00	20,00	10,00	10,00	35	12	6	6
PMU 6	Casanova d'en Boix	residencial		5.045,55	3.877,44	3.877,44			28	55,5	17,8	37,7	60,00	20,00	10,00	10,00	9	9	5	5
PMU 7	Ter	residencial		4.944,30	6.906,00	6.906,00			69	139,5	72,8	66,7	60,00	20,00	10,00	10,00	36	17	8	8
TOTAL PMU				48.909,37	71.693,70	69.623,38	2.070,32	0,00	772								436	176	88	72
PPU 1	El Mas	mixt		600.939,00	330.516,00	97.699,00		232.817,00	865	14,4	9,5	4,9	70,00	20,00	10,00	0,00	572	195	98	0
PPU 2	Serrallo-BenetPoquí	residencial		291.835,00	130.967,00	124.418,65	6.548,35		1.167	40,1	23,0	17,1	60,00	20,00	10,00	10,00	670	249	124	124
PPU 3	El Fugurull	residencial		290.567,00	143.000,00	128.700,00	14.300,00		936	32,2	14,5	17,7	60,00	20,00	10,00	10,00	421	257	129	129
PPU 4	Pont Est	mixt		116.400,00	42.262,00	12.900,00		29.362,00	129	11,0	5,6	5,4	60,00	20,00	10,00	10,00	65	32	16	16
PPU 5	Can Llanes	residencial		23.784,00	9.514,00	9.514,00			69	29,0	12,6	16,4	60,00	20,00	10,00	10,00	30	19	10	10
PPU 6	El Verdaguer 2	industrial		81.513,00	69.286,00			69.286,00												
PPU 7	Estació	industrial		34.041,00	8.510,00			8.510,00												
PPU 8	La Comella	activitat economica		299.083,00	148.660,00			148.660,00												
PPU 9	El Dolcet	industrial		38.806,00	19.403,00			19.403,00												
PPU 10	Pompeu Fabra	activitat economica		37.834,00	18.917,00			18.917,00												
PPU 11	Bellfort	industrial		49.277,00	24.638,00			24.638,00												
TOTAL PPU				1.864.079,00	945.673,00	373.231,65	20.848,35	551.593,00	3.166								1.758	752	377	279
TOTAL POUM				2.089.973,56	1.168.716,31	527.197,85	22.918,67	618.599,79	4.608								2.765	988	495	360

*La Modificació Puntual número 2 del POUM, aprovada per la Comissió Territorial de la Catalunya Central en la sessió de 21 de desembre de 2010 i pendent de publicar al DOGC, divideix el PAU 3 La Piara en dos polígons d'actuació urbanística.

Taula 71. Dades de les àrees a desenvolupar
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Programació

La programació establerta pel POUM agrupa les actuacions en tres quadriennis, tot i puntualitzar que alguns dels sectors programats podran allargar-se per sobre d'aquesta periodificació.

Primer quadrienni.

En el primer quadrienni, s'han de desenvolupar els sectors estratègics per Manlleu. Pel nord hi ha *El Mas* que donada la seva importància en quant al tamany, l'estat avançat de la seva gestió, la diversificació d'usos i la necessitat d'obtenir la construcció immediata de la ronda nord, ha de ser un dels motors del desenvolupament de Manlleu.

El segon sector a activar és el sector *El Fugurull*. La seva prioritat ve donada per la seva situació estratègica, el compliment del model proposat en el POUM, l'obtenció dels sistemes generals més importants per el canvi d'imatge del Manlleu del futur i també pel seu tamany.

En el primer quadrienni, també s'acabaran de desenvolupar els polígons d'actuació de l'Estació, La Teuleria, La Piara, Font de Tarrés i Font de Tarrés 2, Can Sanglas, Can Garcia i Estació 2. També es portaran a terme els Plans de Millora Urbana de Brocato, Els Rentants, el Molí Muntada, Mas Roca i Parc de l'Erm. En quan a Plans Parciais seran els del Verdaguer 2, Can Llanes i L'Estació.

Segon quadrienni.

En el segon quadrienni, es perllongaran, donada la seva magnitud, el desenvolupament dels sectors del Mas i El Fugurull i també es programen el polígon d'actuació de Vista Alegre, Rusiñol 1, Rusiñol 2 i el Pla de Millora Urbana del Ter. En quan a sectors de Pla Parcial seran el de Pont Est i Bellfort.

Tercer quadrienni.

En el tercer quadrienni restarà fer les operacions que no són tan estratègiques, però que completen el model de compacitat de ciutat, com són els sectors del Serrallo-Benet-Poquí, El Dolcet, Pompeu Fabra i per últim, el sector d'activitats econòmiques de La Comella. Aquest sector, es reserva pel tercer quadrienni tot i ser una operació urbanística de primer ordre, ja que pot ésser un sector amb una vocació no tan sols municipal, si no territorial, en el sentit de fer un Parc d'Activitats Econòmiques de caire comarcal o regional, vinculat a la gestió pública.

A més, en aquest tercer quadrienni s'ha programat el pla de millora de Casanova d'en Boix.

Grau de desenvolupament

Dels àmbits i sectors previstos pel POUM no n'hi ha cap desenvolupat ni en fase de desenvolupament. Els PAU-2 Teuleria, PAU-3 La Piara, PAU-6 Can Sangles i PMU-1 Brocato, que disposen de planejament derivat aprovat i en que manca en alguns casos el projecte d'urbanització i de reparcel·lació i en d'altres únicament la urbanització, no estan executats.

Modificacions

Actualment hi ha dues modificacions puntuals del POUM aprovades. La primera, que ja es troba publicada al RPUC, fa un canvi de qualificació de sòl del Serrallo que passa d'equipament a habitatge dotacional. La segona modificació puntual encara no es troba publicada, i consisteix en la divisió del PAU-3 La Piara en dos polígons diferents de la següent manera:

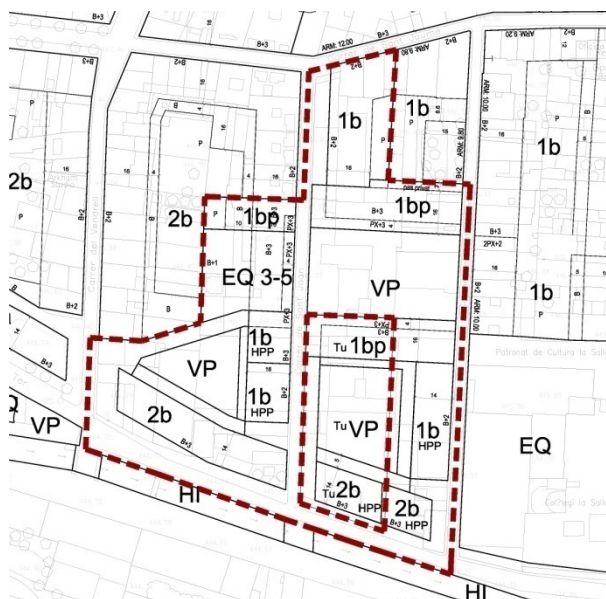


Figura 15. Plànol de divisió del PAU 3 – La Piara en dos àmbits d'actuació, segons la segona modificació puntual del POUM. Elaboració pròpia a partir de documentació proporcionada per l'Ajuntament

Reserves de sostre per habitatge de protecció

El POUM aprovat definitivament estableix que el 30% del sostre residencial de nova implantació en sòl urbà i urbanitzable, s'havia de destinar a reserves per la construcció d'habitatge assequible. Per altra banda, fixava que aquest percentatge es repartiria en un 20% mínim destinat a habitatges de protecció oficial (en règim general i règim especial) i el 10% restant a habitatges de protecció amb preu concertat.

També estableix que, quan la normativa en matèria d'habitatge creés una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, a més de les anteriors reserves mínimes derivades de l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, s'hauria de fer una reserva mínima addicional del 10% d'aquell sostre de nova creació per destinar-lo a la construcció d'habitatges assequibles destinats a aquesta nova tipologia.

Donat que en posterioritat a l'aprovació del POUM, s'aprovà el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge, cal entendre que les actuals reserves per a habitatge de protecció pública a Manlleu són les següents:

- 20% del sostre residencial de nova implantació destinat HPO en règim general i especial
- 10% del sostre residencial de nova implantació destinat HP de preu concertat
- 10% del sostre residencial de nova implantació destinat HP de règim concertat amb protecció oficial

En el plànol següent es mostra la distribució dels habitatges protegits previstos pel POUM.

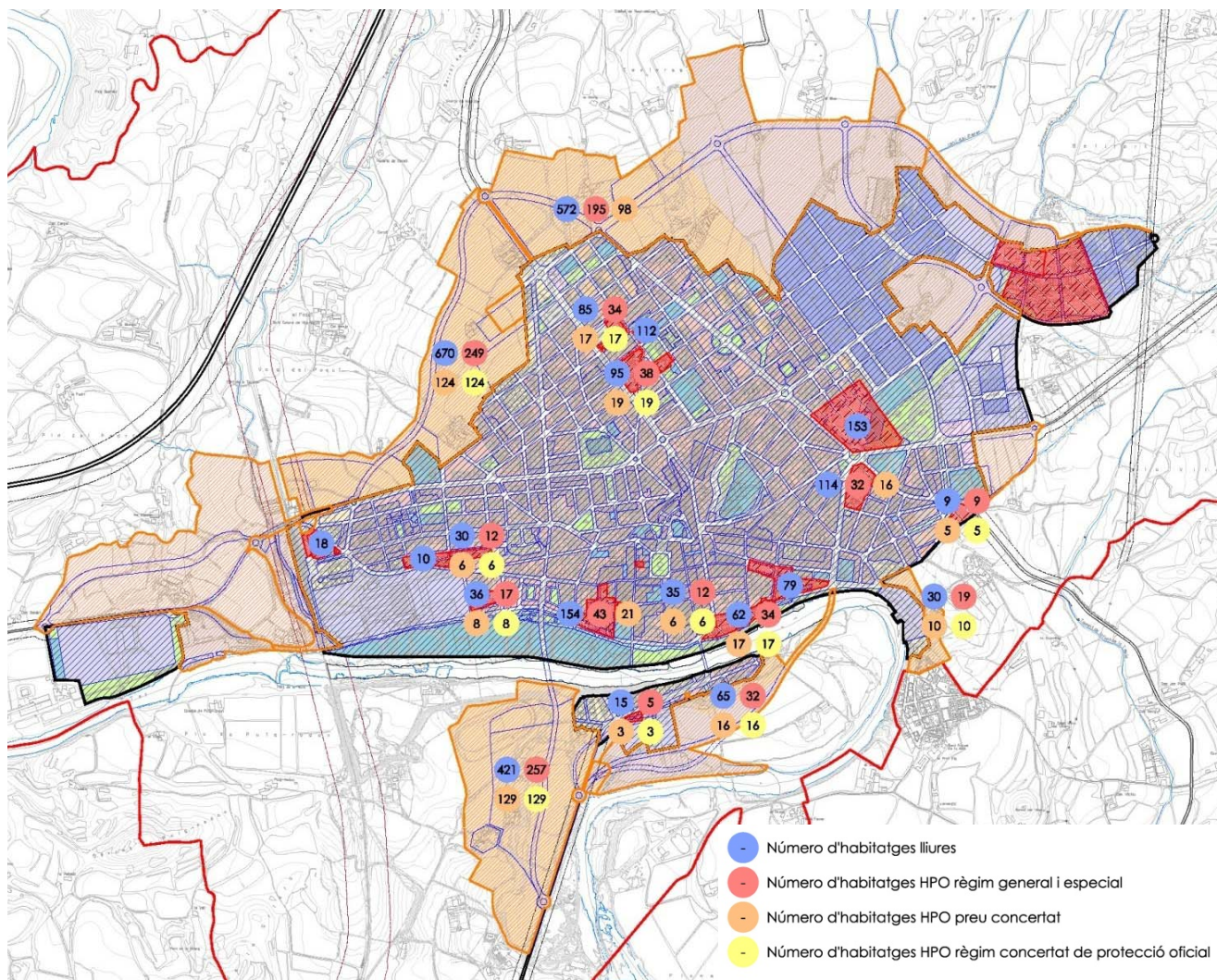


Figura 16. Plànol de potencial d'habitatges. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Potencial d'habitatges protegits i socials a les àrees pendent de desenvolupament: Sòl urbà no consolidat i Sòl urbanitzable.

		Sostre total	Habitatges	Sostre HLL		Sostre HPO règim general i especial		Sostre HPO preu concertat		Sostre HPO règim concertat de protecció oficial		Habitatges HLL		Habitatges HPO règim general i especial		Habitatges HPO preu concertat		Habitatges HPO règim concertat de protecció oficial		Iniciativa	sistema d'actuació
		M²	ut	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	ut	Ratio sostre/hab	ut	Ratio sostre/hab	ut	Ratio sostre/hab	ut	Ratio sostre/hab		
PAU 1	Estació	2.896,00	18	100,00	2.896,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18	160,89	0		0		0		privada	compensació bàsica
PAU 2	Teulària	32.348,13	153	100,00	32.348,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153	211,43	0		0		0		privada	aprovada i executada
PAU 3	La Piara	21.791,04	218	70,00	15.766,00	20,00	4.017,00	10,00	2.008,00	0,00	0,00	154	102,38	43	93,42	21	95,62	0		privada	cooperació
PAU 4	Font de Tarrés	55.099,20																		privada	
PAU 5	Font de Tarrés 2	11.907,59																		privada	
PAU 6	Can Sanglas	9.539,00	79	100,00	9.539,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79	120,75	0		0		0		privada	aprovada i executada
PAU 7	Vista Alegre	2.140,35	26	60,00	1.284,21	20,00	428,07	10,00	214,04	10,00	214,04	15	85,61	5	85,61	3	71,35	3	71,35	privada	compensació bàsica
PAU 8	Can Garcia	9.000,00	112	100,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112	80,36	0		0		0		privada	expropiació
PAU 9	Rusiñol 1	4.860,00	54	60,00	2.916,00	20,00	972,00	10,00	486,00	10,00	486,00	30	97,20	12	81,00	6	81,00	6	81,00	privada	compensació bàsica
PAU 10	Rusiñol 2	1.768,30	10	100,00	1.768,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	176,83	0		0		0		privada	cooperació
TOTAL PAU		151.349,61	670		75.517,64		5.417,07		2.708,04		700,04	571		60		30		9			
PMU 1	Brocato	15.224,02	162	70,00	10.656,81	20,00	3.044,80	10,00	1.522,40	0,00	0,00	114	93,48	32	95,15	16	95,15	0		privada	compensació bàsica
PMU 2	Mas Roca	13.169,00	171	60,00	7.901,40	20,00	2.633,80	10,00	1.316,90	10,00	1.316,90	95	83,17	38	69,31	19	69,31	19	69,31	privada	compensació bàsica
PMU 3	Els Rentants	15.403,24	130	60,00	8.317,75	20,00	2.772,58	10,00	1.386,29	10,00	1.386,29	62	134,16	34	81,55	17	81,55	17	81,55	privada	compensació bàsica
PMU 4	Parc de l'Erm	11.814,00	153	60,00	7.088,40	20,00	2.362,80	10,00	1.181,40	10,00	1.181,40	85	83,39	34	69,49	17	69,49	17	69,49	privada	compensació bàsica
PMU 5	Molí Muntada	5.300,00	59	60,00	2.862,00	20,00	954,00	10,00	477,00	10,00	477,00	35	81,77	12	79,50	6	79,50	6	79,50	privada	compensació bàsica
PMU 6	Casanova d'en Boix	3.877,44	28	60,00	2.326,46	20,00	775,49	10,00	387,74	10,00	387,74	9	258,50	9	86,17	5	77,55	5	77,55	privada	compensació bàsica
PMU 7	Ter	6.906,00	69	60,00	4.143,60	20,00	1.381,20	10,00	690,60	10,00	690,60	36	115,10	17	81,25	8	86,33	8	86,33	privada	compensació bàsica
TOTAL PMU		71.693,70	772		43.296,43		13.924,68		6.962,34		5.439,94	436		176		88		72			
PPU 1	El Mas	330.516,00	865	70,00	68.389,30	20,00	19.539,80	10,00	9.769,90	0,00	0,00	572	119,56	195	100,20	98	99,69	0		privada	el fixarà el planejament derivat
PPU 2	Serrallo-BenetPoquí	130.967,00	1.167	60,00	74.651,19	20,00	24.883,73	10,00	12.441,87	10,00	12.441,87	670	111,42	249	99,93	124	100,34	124	100,34	privada	el fixarà el planejament derivat
PPU 3	El Fugurull	143.000,00	936	60,00	77.220,00	20,00	25.740,00	10,00	12.870,00	10,00	12.870,00	421	183,42	257	100,16	129	99,77	129	99,77	privada	el fixarà el planejament derivat
PPU 4	Pont Est	42.262,00	129	60,00	7.740,00	20,00	2.580,00	10,00	1.290,00	10,00	1.290,00	65	119,08	32	80,63	16	80,63	16	80,63	pública	el fixarà el planejament derivat
PPU 5	Can Llanes	9.514,00	69	60,00	5.708,40	20,00	1.902,80	10,00	951,40	10,00	951,40	30	190,28	19	100,15	10	95,14	10	95,14	privada	el fixarà el planejament derivat
TOTAL PPU		945.673,00	3.166		233.708,89		74.646,33		37.323,17		27.553,27	1.758		752		377		279			
TOTAL POUM		1.168.716,31	4.608		352.522,96		93.988,08		46.993,54		33.693,24	2.765		988		495		360			

*La Modificació Puntual número 2 del POUM, aprovada per la Comissió Territorial de la Catalunya Central en la sessió de 21 de desembre de 2010 i pendent de publicar al DOGC, divideix el PAU 3 La Piara en dos polígons d'actuació urbanística.

Taula 72. Potencial d'habitatges a les àrees a desenvolupar
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals

El POUM no qualifica específicament cap sòl com a sistema d'habitatge dotacional públic. Malgrat això, introdueix una clau específica d'Habitatge Dotacional (HD) amb la següent regulació:

- El sistema d'habitatge dotacional públic aplega les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, tal com disposa l'article 34.3 de la LU així com les disposicions concordants del RDLU.
- Pel a l'ordenació de l'edificació els sòls que es qualifiquin com a Habitatge Dotacional s'assimilaran a la regulació dels equipaments.

El POUM tampoc preveu la destinació de cap sistema urbanístic previst als sectors de desenvolupament a aquesta funció.

En posterioritat a l'aprovació del POUM, l'Ajuntament de Manlleu ha tramitat una modificació puntual (Modificació puntual núm. 1 del POUM), per tal de canviar la qualificació urbanística d'un solar municipal, i destinar-lo a sistema d'equipament comunitari a habitatge dotacional públic.

El solar resultant qualificat com a Habitatge Dotacional té una superfície de 1.552,65 m², amb una edificabilitat de Pb+ 2 i una profunditat edificable de 14m, del que en resulten uns 3.423,75 m² de sostre destinat a habitatge dotacional. La modificació puntual estableix un nombre màxim de 40 habitatges.

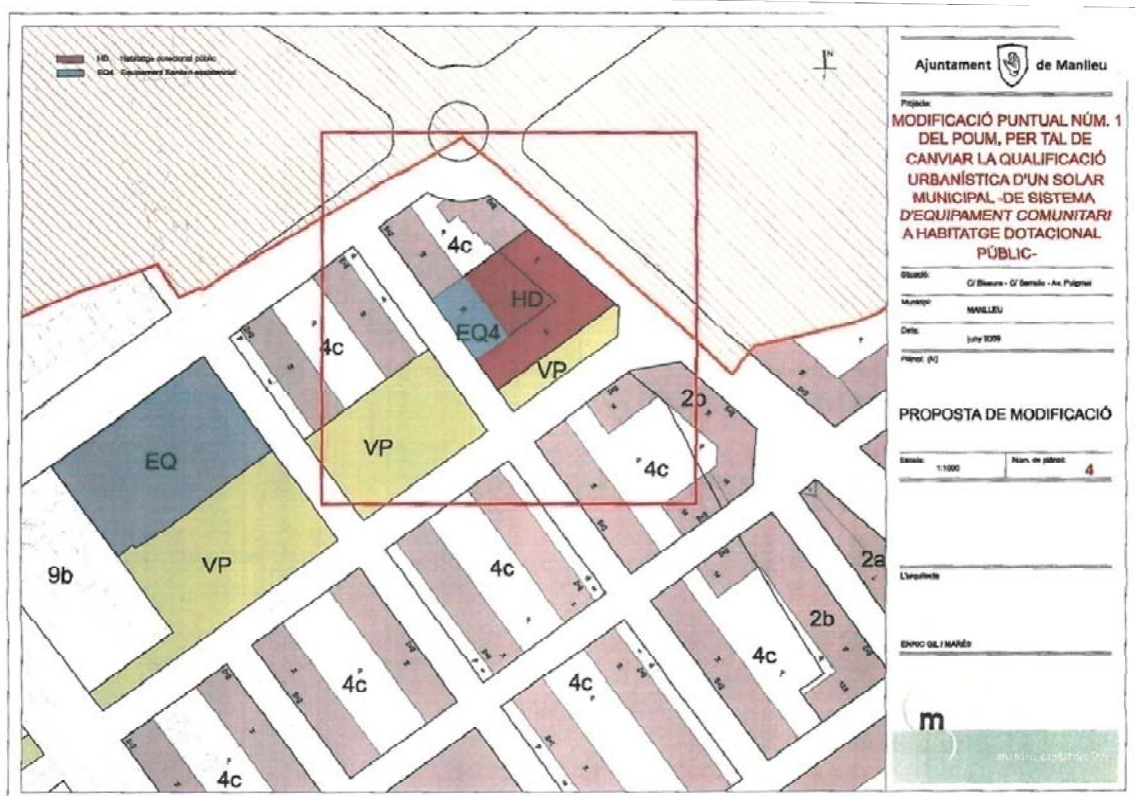


Figura 17. Modificació Puntual Núm. 1.
Localització: Av. Puigmal, 199.

Càlcul del potencial de sòl per habitatge dotacional

L'article 34.3 del TRLU estableix que el planejament urbanístic general pot preveure les reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics com a sistemes urbanístics.

L'article 66.1.c del RLU estableix que els POUMs contenen les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social i poden preveure destinar al sistema d'habitatges dotacionals públics, en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves de sòl mínimes que estableix l'art. 65 del TRLU per als sectors de planejament parcial. Amb aquest objecte els POUMs han de concretar els sectors als quals se'ls aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada i acreditar que no cal destinar els terrenys a equipaments comunitaris. La superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel POUM a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable. Quan el POUM o les seves modificacions preveuen aquesta substitució han d'acreditar el compliment d'aquest límit.

Actualment el POUM quantifica el sòl destinat a equipaments públics en sòl urbà consolidat en 209.078,01 m². El potencial de sòl per a habitatge dotacional en aquesta classe de sòl, sempre que es justifiqués la no necessitat del sòl per equipaments comunitaris, seria de 10.453,90 m².

Partint que la modificació puntual aprovada per l'ajuntament ha qualificat 1.552,65 m² com a sistema d'habitatge dotacional públic, el potencial actual del planejament és de 8.901,25 m².

En sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable el POUM quantifica 161.900 m² de sòl destinats a equipaments públics, suposant un potencial de 8.095 m² per al sistema d'habitatge dotacional.

Classe de sòl	Total de sòl d'equipament públic de Manlleu	Potencial de sòl per habitatge dotacional públic (5%)
Sòl urbà consolidat	209.078,01 m ²	10.453,90 m ²
Sòl urbà no consolidat	10.976 m ²	548,80 m ²
Sòl urbanitzable	150.924 m ²	7.546,20 m ²
TOTAL	370.978,01 m²	18.548,90 m²

*Taula 73. Potencial de sòl per equipaments i habitatge dotacional públic
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*

Per tal de fer un càlcul aproximat del potencial d'habitatges dotacionals públics, es prenen com a dades de partida una edificabilitat promig de 1,5m²st/m²sòl i una densitat promig de 1hab/75m²st. El resultat donaria uns valors de l'ordre següent:

- uns 13.350 m² de sostre i uns 178 habitatges en sòl urbà consolidat (més els 40 habitatges pendents d'executar).
- uns 823 m² de sostre i uns 11 habitatges en sòl urbà no consolidat.
- uns 11.319 m² de sostre i uns 151 habitatges en sòl urbanitzable.

El potencial total de número d'habitatges dotacionals és de 380 (40+178+11+151)

La majoria de les parcel·les residencials en sòl urbà consolidat de Manlleu estan edificades.

En sòl urbà no consolidat el POUM presenta un potencial de 1.442 habitatges, dels quals 236 són HPO de règim general i especial, 118 són HPO de preu concertat i 81 són HPO de règim concertat de protecció oficial.

En sòl urbanitzable delimitat el POUM presenta un potencial de 3.166 habitatges, dels quals 752 són HPO de règim general i especial, 377 són HPO de preu concertat i 279 són HPO de règim concertat de protecció oficial.

Els habitatges protegits estan distribuïts dins el municipi de forma força homogènia.

Manlleu disposa d'un sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional on construir-hi 40 habitatges. El potencial d'habitatge dotacional públic calculat en base al 5% del sistema d'equipaments és de 178 en sòl urbà consolidat, 11 en sòl urbà no consolidat i 151 en sòl urbanitzable. El sumatori potencial de tots ells és de 380 habitatges dotacionals

1.6.3. Altres plans i projectes amb incidència en l'habitatge

Agenda 21 Local

El municipi de Manlleu disposa d'**Agenda 21 Local**, coneguda com a "Estratègia Manlleu Sostenible". Suposa un esforç conjunt dins del municipi, per tal d'assolir un consens entre tots els sectors de la comunitat local a l'hora de definir i portar endavant un pla d'acció cap a la sostenibilitat - econòmica, ambiental i social – del municipi.

A principis de l'any 1999 el Ple Municipal va aprovar el **Pla d'Acció Local Manlleu Sostenible** (Agenda 21 Local), que descriu les accions a emprendre al municipi amb l'objectiu general d'avançar cap a un desenvolupament sostenible. Aquest document va ser actualitzat pels tècnics municipals entre els mesos de novembre de 2002 i gener de 2003, informant sobre quin punt de desenvolupament es troben les línies estratègiques. Els àmbits d'actuació que plantejava eren els següents:

- Qualitat de vida
- Creixement de la ciutat
- Serveis de l'Ajuntament
- Energia i recursos naturals
- Comerç i serveis
- Activitat industrial
- Activitat agrícola i ramadera
- Mobilitat i circulació
- Patrimoni natural

Pla Local de l'Habitatge 2006-2011

L'any 2006 es va redactar el **Pla Local de l'Habitatge 2006-2011**, document que no va ser mai aprovat, i que no es va poder implementar mai com a conseqüència de l'aprovació del Pla Ordenació Urbanística Municipal l'any 2008. El PLH 2006, elaborat amb dades de l'any 2001, determinava les actuacions a realitzar al municipi de Manlleu segons les previsions establertes en el seu anàlisi, amb especial atenció a l'anàlisi de la vitalitat del Centre Històric i als habitatges buits d'aquest mateix barri (en forma de treballs complementaris).

Les necessitats d'habitatge detectades venien en funció de dos escenaris: escenari de referència i escenari alt. A la projecció de població s'hi sumava:

- L'actuació de Can Garcia, que conté 256 habitatges, dels quals 224 estan ocupats i per tan tenen necessitat de reposició.
- Els habitatges enderrocats l'any 2001 representaven el 0,11% del total d'habitatges principals, i aquesta necessitat de reposició es confirma a Manlleu per l'estat de conservació del parc d'habitatges.

Pel que fa a les projeccions d'habitatge, el PLH considerava adient escollir un escenari alt pel fet que exigeix un major esforç de planificació, i en cas de no complir-se les previsions, la dificultat de correcció no és tan important.

Escenari de referència	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005-2011
Creixement llars	156	149	138	132	139	130	127	971
Actuació Can Garcia (224 habitatges)	56	56	56	56				224
Reposició habitatges (0,11% parc habitatges principals)	8	9	9	9	9	9	10	63
Necessitats d'habitatge	220	214	203	197	148	140	136	1.259
Habitatges totals (2004 = 7.600 habitatges)(1)	7.820	8.034	8.237	8.434	8.582	8.722	8.859	

Escenari alt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005-2011
Creixement llars	215	210	200	201	214	214	216	1.471
Actuació Can Garcia (224 habitatges, tots protegits)	56	56	56	56				224
Reposició habitatges (0,11% parc habitatges principals)	8	9	9	9	10	10	10	65
Necessitats d'habitatge	279	275	265	267	224	223	226	1.759
Habitatges totals (2004 = 7.600 habitatges)(1)	7.879	8.154	8.419	8.686	8.910	9.133	9.359	

Taula: 2.1.1/4 - Projeccions de les necessitats d'habitatge a Manlleu segons escenari de llars, 2005-2011

(1) Nota: per als càlcul del total d'habitatges, s'ha partit de considerar que si el 2001, segons dades del Cens de 2001, hi havia a Manlleu un total de 7.208 habitatges, i entre 2002 i 2004 s'han acabat un total de 392 habitatges (segons les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge), es pot estimar entorn dels 7.600 els habitatges a principis del 2005.

Taula 74. Projecció de les necessitats d'habitatge a Manlleu segons escenari de llars 2005-2011
PLH 2006-2011

El PLH exposa que hi ha un índex d'habitatges desocupats superior al de la mitjana catalana, indicant que caldria abordar la reducció d'aquest percentatge fins a que representin el 12% (mitjana catalana), permetent posar al mercat 357 habitatges.

Resumint:

- La demanda d'habitatges nous pels 6 anys de durada del PLH és de 1.759 unitats.
- 356 haurien de procedir de rehabilitació i mobilització d'habitatges buits.
- Les necessitats d'habitatge protegit s'estimen en 605 unitats (incloses les 224 de Can Garcia)

Projecte d'Intervenció Integral del barri de l'Erm

L'any 2004 l'Ajuntament de Manlleu aprovà el **Projecte d'Intervenció Integral del barri de l'Erm de Manlleu**. Aquest projecte pretenia intervenir de forma integral en l'àmbit d'actuació definit mitjançant l'execució d'una cinquantena d'actuacions a realitzar al llarg de 4 a 6 anys.

El desembre del mateix any, el Departament de Política Territorial de la Generalitat de Catalunya va adjudicar a aquest projecte els ajuts previstos per la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen especial atenció.

El pressupost total del Pla de Millora del barri de l'Erm es de 17.000.000 d'euros. L'ajut aprovat de Generalitat és de 8.500.000 d'euros.

Les prioritats plantejades pel PMBE són:

- La millora del mercat municipal (que presentava una clara tendència a la pèrdua de comerciants i usuaris), tant pel que fa a l'entorn com al propi edifici, i la creació d'un nou aparcament per 'afavorir la seva revitalització, mantenint-se com a element fonamental de connexió entre el municipi i el barri.
- Actuacions d'acostament de l'escola al barri per tal que esdevingui el cor vital de l'àrea.
- La millora dels carrers per afavorir la ubicació de nova activitat econòmica.
- La dignificació dels espais verds (places i parcs) per tal que l'espai públic es convertís en un espai íntim per tots aquells que no gaudien d'intimitat a la seva llar.
- La dotació de locals i espais per a la realització de projectes i programes culturals, socials i econòmics (més el Centre Cívic) per facilitar la cooperació i integració de les entitats.
- Programes i projectes de caire social per difondre la cultura de tots els països de la gent del barri i fomentar el coneixement i el respecte mutu.
- Programes de caire econòmic (de formació) que permetessin vincular els treballs a realitzar a l'àrea com a conseqüència del present projecte a la formació de nous operaris especialitzats i a la creació d'empreses (microempreses de serveis que s'instal·lin al barri), amb l'objectiu de que aquells que hi vivien i que hi treballaven poguessin sentir-se arrelats al lloc.
- La creació d'una oficina d'informació i participació ciutadana vinculada a l'OAC i a l'Oficina de Gestió, que esdevingués el sensor quotidià a través del qual els habitants poguessin intervenir en temps real en les transformacions i proposar, si s'escaigués, mesures correctores.

En definitiva, l'objectiu del projecte era que l'actuació integral que es proposava (com a suma d'accions concretes) ajudés a integrar el barri de l'Erm a Manlleu, trencant les barreres físiques i les invisibles, esdevenint una part més, real i efectiva, del municipi.

De les actuacions previstes, les següents tenen incidència en temes d'habitatge :

1. Edificis de Can Garcia:

- Projecte i execució de l'enderroc per fases dels edificis de Can Garcia: Enderroc en dues fases dels blocs de Can Garcia. Es començaria pel bloc que afronta amb el Parc de l'Erm, donat que és el àmbit que es proposa per a construir l'equipament a on allotjar les oficines de Gestió, informació i participació.

En segon lloc i un cop reallotjats els residents, es procediria a l'enderroc del segon bloc, per a poder construir en el futur l'edifici d'habitatges, que permeti l'edificabilitat de l'àmbit.

- Execució del projecte de reordenació volumètrica del sostre previst pel planejament en el solar que ocupa Can Garcia: Es tracta de realitzar estudis i propostes volumètriques per al solar de Can Garcia. Degut a totes les connotacions simbòliques que han adquirit fins ara els blocs de Can Garcia, es creu necessari que la proposta es faci amb la participació de la ciutadania. Caldria, doncs, feines d'exposició pública i també explicacions sobre quines són les característiques d'un edifici bioclimàtic, entre d'altres. També s'aprofitarà per a fer reflexions sobre les noves necessitats d'innovació tipològica i d'espais comunitaris.

2. Edificis de Can Mateu:

- Projectes i Obres de rehabilitació de patologies en diversos graus en elements comuns de l'edifici.
- Projectes i Obres per a l'adequació de les instal·lacions comunitàries.
- Obres d'acondicionament dels patis i celoberts comunitaris.

3. Edificis carrer Montseny i passeig Sant Joan:

- Projectes i Obres de rehabilitació de patologies en diversos graus en elements comuns de l'edifici.
- Projectes i Obres per a l'adequació de les instal·lacions comunitàries.
- Obres d'acondicionament dels patis i celoberts comunitaris.

4. Edificis avinguda Roma i carrer Pericas

- Projectes i obres de rehabilitació de patologies en diversos graus en elements comuns de l'edifici
- Projecte i Obres per a l'adequació de les instal·lacions comunitàries

5. Edificis d'habitatges:

- Connexió dels edificis del barri de l'Erm amb la xarxa de l'Ajuntament mitjançant tecnologia wi-fi.
- Programa d'ajuts i foment per a la instal·lació d'ascensors en els edificis de la zona: dotar d'ascensor els edificis de més de tres plantes.

6. Altres actuacions no finançables amb incidència en l'habitatge:

- Adquisició de sòls per a la construcció de nous habitatges (en règim de protecció oficial) per al reallotjament dels afectats.
- Construcció d'habitatges en règim de protecció oficial, tant en l'àmbit delimitat com fora de l'àmbit per a dur a terme el reallotjament dels afectats.
- Construcció amb part de l'edificabilitat de Can Garcia de pisos assistits per a gent gran i per a joves.

Així les actuacions previstes en temes d'habitatge van des de l'enderroc dels pisos de Can Garcia, amb el reallotjament dels seus habitants en el parc d'habitatge protegit de Manlleu, fins a actuacions en altres blocs d'habitatges. Actuacions basades en l'anàlisi arquitectònic i social dels habitatges privats i actuacions posteriors de sensibilització de la necessitat d'actuar conjuntament en accions de rehabilitació per part dels veïns, als quals s'informarà i assessorarà de totes les actuacions previstes a través de l'Oficina Local d'Habitatge de Manlleu.

Pel que fa a Can Garcia, s'han dut a terme les següents actuacions (Extret de la memòria d'estat actual del pla de millora de l'Erm, publicat per l'IDE, desembre 2009):

- Anàlisi de registre de propietat i padró
- Realització d'un cens real
- Diagnosi de l'estat actual dels edificis de Can Garcia
- Informe de bombers
- Informe jurídic
- Tapiat de desenes de pisos en mal estat
- Conveni de cessió de solars per a habitatge públic
- Treball conjunt amb l'empresa pública REURSA pel seguiment del conveni

- Aprovació inicial de la relació de béns i drets pel Ple de l'Ajuntament de Manlleu (març de 2008).
- Aprovació definitiva de la relació de béns i drets pel Ple de l'Ajuntament de Manlleu (novembre 2008)
- Es van presentar i contestar els recursos a l'aprovació definitiva.
- S'han fet obres de manteniment a les zones comunes dels edificis de Can Garcia mentre no es fa l'enderroc. S'han fet actuacions en teulades, balcons, s'han netejat les golfes, s'han posat baranes noves... Les obres han estat finançades per l'Incasol.

Referent a les actuacions de rehabilitació d'habitatges (Extret de la memòria d'estat actual del pla de millora de l'Erm , publicat per l'IDE, desembre 2009):

“Per dur a terme la part tècnica d'aquesta actuació, el 21 de setembre de 2006 es va signar un conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya per a actuacions de rehabilitació d'especial interès amb caràcter excepcional en el barri de l'Erm, i se'n va fer una ampliació el juliol de 2007.

A través d'aquest conveni, durant el 2006 es van fer els documents tècnics de diagnosi de l'estat de l'immoble (TEDI) de 9 escales de Can Mateu, de les 5 escales de Ca l'Arnaus i de les 2 escales de Can Casas. El 2007 es van fer els 10 TEDIs que faltaven a Can Mateu.

Els TEDIs es van presentar a cadascuna de les comunitats de propietaris per tal que tinguessin coneixement de l'estat de l'edifici i poguessin decidir la rehabilitació a fer.

El 2007 la comunitat de propietaris de Ca l'Arnaus va encarregar el projecte executiu de rehabilitació i va demanar la subvenció corresponent. Les obres de rehabilitació es van fer bàsicament per solucionar problemes a la façana. Les va dirigir l'arquitecte Juan Luís Sánchez Pro, i es van dur a terme entre el 3 de març de 2008 i el 15 de juny de 2009.

Per altra banda, també es va obrir la convocatòria d'ajuts a les comunitats de propietaris de Can Mateu i Can Casas per sol·licitar ajuts del projecte i direcció d'obres dels edificis. El termini de presentació de les sol·licituds va finalitzar el 15 de desembre de 2008 i en total se'n van rebre 8, totes elles d'escales de Can Mateu, de les quals se'n van aprovar 7.

Durant el maig de 2009 es van fer tots els projectes executius i es van presentar a cadascuna de les comunitats de propietaris. Concretament de les escales de Can Mateu de Pericas 9 i 10, Pintor Guàrdia 3, 5 i 7, Bellfort 4 i 6. Els mesos de juny i juliol es van fer les presentacions dels projectes i dels pressupostos orientatius a les comunitats.

Finalment, però, passat l'estiu les comunitats de propietaris van decidir no tirar endavant les obres de rehabilitació, a causa de la situació de crisi econòmica. Actualment s'està estudiant plantejar a les comunitats obres de rehabilitació parcials o per fases, perquè els veïns puguin fer front a les despeses.”

El PLH 2006 exposava que la demanda d'habitatges nous en la durada del PLH seria de 1.759 unitats, establint que 356 haurien de procedir de rehabilitació i mobilització d'habitatges buits i estimant les necessitats d'habitatge protegit en 605 unitats.

El PMBE del barri de l'Erm proposa diverses actuacions, de les quals varies tenen incidència en temes d'habitatge. Destaquen: l'enderroc dels pisos de Can Garcia, les actuacions de millora als pisos de Can Mateu, dels edificis del carrer Montseny i passeig Sant Joan i dels edificis de l'avinguda Roma i carrer Pericas, programes d'ajuts d'instal·lació d'ascensors i l'adquisició de sòl i construcció d'habitatge protegit.

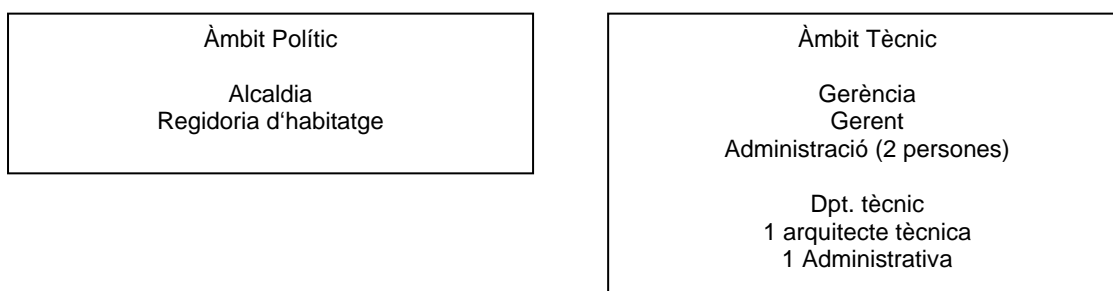
1.7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

Estructura organitzativa de les polítiques municipals d'habitatge

Les competències d'habitatge de l'Ajuntament de Manlleu estan atribuïdes a la regidoria d'habitatge.

Per al desenvolupament i coordinació de les accions del Pla Integral d'Intervenció al barri de l'Erm es creà l'Institut de Desenvolupament de l'Erm (IDE), amb l'organigrama següent:



*Figura 18. Organigrama d'organització de l'Institut de Desenvolupament de l'Erm
Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDE*

Com a conseqüència de la implantació de les accions previstes per l'IDE en matèria d'habitatge, sorgeix la necessitat de la creació de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH).

L'OLH té com a objectiu la informació, assessorament, tramitació i servei a la ciutadania de tots els aspectes referits a les polítiques d'habitatge municipals.

Entre les tasques que es desenvolupen a través de l'OLH de Manlleu cal destacar les següents:

- Assessorament en el planejament i la gestió urbanístiques.
- Informació i assessorament a la ciutadania de qualsevol aspecte relacionat amb l'habitatge.
- Foment de la rehabilitació d'habitatges.
- Foment del lloguer d'habitatges.
- Gestió del parc d'habitatge públic del municipi.
- Observatori de l'habitatge.
- Coordinació de les accions del Pla de Millora al Barri de l'Erm i el bloc de Cal Garcia.
- Assessorament a comunitats de propietaris i de veïns.
- Formació i participació activa en polítiques d'habitatge.
- Participació ciutadana a l'entorn de les polítiques d'habitatge.

Recursos destinats a les polítiques municipals d'habitatge

Els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Manlleu en els darrers tres exercicis amb pressupostos liquidats - anys 2006 al 2008 -, se situen entre els 16 i els 18,4 milions d'euros els primers i entre els 14 i els 17,3 milions d'euros els segons, tal com mostren les dades que es detallen a la Taula E1. La xifra d'uns 17,7 milions d'euros d'ingressos corrents liquidats en el 2008 ve a representar uns 863 euros per habitant; xifra que ve a ser un 87% dels 987 euros per càpita que presenta com a mitjana el grup 4 de municipis de la província de Barcelona al que

pertany Manlleu¹⁶. La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals (descomptat el capítol 3 d'interessos) anualment ha donat lloc a un estalvi brut positiu en tots els quatre darrers exercicis amb pressupostos liquidats. L'estalvi net, que es igual a l'estalvi brut menys el capítol 3 – interessos- i el capítol 9 – amortitzacions financeres – de despeses, ha estat sols positiu en el 2006 i en el 2009. En el 2007 i el 2008 es poden considerar positius, tenint en compte els imports positius dels romanents de tresoreria aplicables a despeses generals que sols en el 2007 sumaven uns 895 mil euros; xifra bastant superior als 104 mil euros negatius de l'estalvi net obtingut inicialment, atenent sols a les diferències entre ingressos i despeses corrents.

Tenint en compte l'evolució de les xifres que presenta la hisenda municipal durant tot el període 2006- 2008 es pot observar que:

- 1) Durant aquest període, els ingressos corrents han crescut a una taxa anual acumulativa del 7,1 %, i les despeses corrents a una taxa anual acumulativa lleugerament superior al 10 %. - Vegis columna 9, taula E1.
- 2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2006-2008 en termes relatius, per la banda dels ingressos, corresponen als capítols d'“Ingressos patrimonials” – 175,5 % - i a les “Transferències corrents” – 12, 7 % -. Per la banda de les despeses, els majors creixements corresponen als capítols d'“Interessos” – 56,2 % - , i de “Transferències corrents” – 24,5 % - . Vegis també columna 9, taula E1-.
- 3) La inversió municipal per el conjunt dels tres anys considerats, suma uns 13,3 milions d'euros; o sigui, d'una mitjana d'uns 4,4 milions d'euros/any i que, en termes per càpita -utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests tres anys de 20.414 habitants ve a resultar d'uns 216 euros/any; xifra per sota de la mitjana dels municipis del seu grup de població que, en la província de Barcelona l'any 2006, va ser d'uns 282 euros/habitant – Vegis Diputació de Barcelona, 2008, op.cit. pàgina 103 -, però que tenint en compte les despeses per transferències de capital es pot considerar més compensada.
- 4) El deute viu de la hisenda municipal a 31 de desembre del 2009 sumava uns 22,3 milions d'euros i es situava en l'entorn del 121% dels ingressos corrents liquidats a l'exercici anterior del 2008 – 18,4 milions d'euros – i, per tant, superior al 110% que s'estableix com a límit pels Ajuntaments per poder concertar operacions de crèdit a llarg termini sense autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència, segons l'article 53 del Real Decret 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

La política d'habitatge en ser competència del Govern de la Generalitat no ha comportat una assignació significativa de recursos econòmics i financers per part de l'Ajuntament de Manlleu en aquest sector, com també ha succeït en la majoria de municipis de Catalunya. De totes maneres, dins de la seva organització funcional actual, l'Ajuntament disposa d'una Regidoria d'habitatge i d'un organisme autònom – l'Institut de Desenvolupament de l'Erm (IDE) – que, a més de dedicar-se prioritàriament a l'execució del pla de millora del Barri de l'Erm, organitzativament disposa també d'un Àrea d' Habitatge que incorpora l'Oficina d'Habitatge de Manlleu o Oficina Local d'Habitatge – OLH en endavant – els serveis de la qual donen abast a tots els ciutadans del municipi.

El pressupost equilibrat d'ingressos i despeses de l'IDE, aprovat pel 2010, es situa prop dels 1,37 milions d'euros, essent 1 milió d'euros la inversió pressupostada per obres de millora urbana de carrers i d'espais públics. En el 2009 el pressupost liquidat d'ingressos i despeses es situa a l'entorn dels 2,6 milions d'euros, essent la inversió per obres en carrers i equipaments de l'ordre dels 1,7 milions d'euros – incloent les transferències de capital -, finançades per aportacions de l'Administració local.

¹⁶ Diputació de Barcelona Xarxa de Municipis, 2008. Servei d' Informació Econòmica Municipal. Memòria del SIEM, 2005 -2006.

L'IDE disposa de la següent plantilla de personal: una gerent, una administrativa, una auxiliar administrativa i una arquitecta tècnica a temps parcial i una administrativa per l'OLH. El personal de l'IDE, a més de gestionar el Pla de Millora del Barri de l'Erm, comparteix amb diferents graus de participació les tasques que requereix l'OLH com instrument bàsic de l'Ajuntament de Manlleu per portar a terme la política local en matèria d'habitatge sota la dependència directa de la Regidoria d'Habitatge. L'OLH té com a principals comeses: facilitar l'accés a un habitatge digne als ciutadans, promoure la rehabilitació del parc d'habitatges existent i la regeneració urbana i de l'entorn construït del municipi. Les seves activitats fins ara s'han concretat en atendre i resoldre consultes en matèria de promocions d'habitatges de protecció pública, programes de rehabilitació i de mediació, tramitació de cèdules d'habitabilitat, ajuts de lloguer, rendes bàsiques d'emancipació, tests dels edificis, sol·licituds d'informes d'idoneïtat, ajuts per la rehabilitació d'habitatges, xarxa de mediació social, mantenir i actualitzar el registre de sol·licitants d'habitatge protegit i promoure la contractació, realització i publicació d'estudis i informes relacionats amb la problemàtica de l'habitatge en el municipi, així com també proposar i establir convenis amb altres institucions públiques de la Generalitat i de la Diputació per tal de millor portar a terme la política local d'habitatge.

CAPÍTOLS	2006	(%)	2007	(%)	2008	(%)	2009	(%)	tax.06-08	tax.07-08
1 IMPOSTOS DIRECTES	6.026,0	38	6.642,4	41	6.841,9	37	7.505,8	43	6,6	13,0
2 IMPOSTOS INDIRECTES	883,6	6	671,0	4	243,2	1	570,0	3	-47,5	-15,1
3 TAXES	3.047,3	19	3.101,4	19	3.268,3	18	2.974,1	17	3,6	-4,1
4 TRANSFER.CORRENTS	6.017,5	38	5.696,0	35	7.639,7	42	6.486,0	37	12,7	13,9
5 INGRESSOS PATRIMONIALS	49,1	0	101,5	1	372,6	2	123,8	1	175,5	22,0
INGRESSOS CORRENTS	16.023,5	100	16.212,3	100	18.365,7	100	17.659,7	100	7,1	8,9
+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR.	66,0		804,5		584,3		78,0			
INGRESSOS ORDINARIS	16.089,5		17.016,8		18.950,0		17.737,7		8,5	4,2
6 VENDA DE BENS REALS	16,6	0	3,0	0	1,5	0	0,0	0		
7 TRANSFERENCIES DE CAPITAL	880,1	26	1.122,5	15	1.501,2	40	900,0	37	30,6	-19,8
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
9 VARIACIO PASSIU FINANCERS	2.483,7	73	6.395,1	85	2.246,8	60	1.545,5	63	-4,9	-75,8
INGRESSOS DE CAPITAL	3.380,4	100	7.520,6	100	3.749,5	100	2.445,5	100	5,3	-67,5
TOTAL INGRESSOS	19.469,9		24.537,4		22.699,5		20.183,2		8,0	-17,7
CAPÍTOLS										
1 PERSONAL	6.897,8	48	6.971,3	45	7.550,3	44	7.220,5	45	4,6	3,6
2 BENS I SERVEIS	5.313,3	37	5.549,0	36	6.177,9	36	6.102,4	38	7,8	10,0
3 INTERESSOS	431,5	3	698,4	5	1.039,7	6	900,9	6	55,2	29,0
4 TRANSFERENCIES CORRENTS	1.637,9	11	2.118,8	14	2.540,0	15	1.774,2	11	24,5	-16,3
DESPESES CORRENTS	14.280,5	100	15.337,5	100	17.307,9	100	15.998,0	100,0	10,1	4,3
6 INVERSIONS REALS	6.732,9	89	3.673,3	66	2.859,0	54	665,0	16	-34,8	-81,9
7 TRANSFERENCIES CAPITAL	124,6	2	892,9	16	976,3	18	1.887,5	45		
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		
9 VARIACIO PASSIUS FINANCERS	702,6	9	978,4	18	1.453,0	27	1.632,6	39	43,8	66,9
DESPESES DE CAPITAL	7.560,1	100	5.544,6	100	5.288,3	100	4.185,1	100	-16,4	-24,5
TOTAL DESPESES	21.840,6		20.882,1		22.596,2		20.183,1		1,7	-3,3
ESTALVI BRUT(*)	2.174,5		1.573,2		2.097,5		2.562,6		-1,8	62,9
ESTALVI NET(**)	1.040,4		-103,6		-395,2		29,1			
Notes:										
Columnes : (1) , (3) , (5) i (7) = Valors liquidats										
(*) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents menys els interessos										
(**) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)										
Font: Ajuntament de Manlleu										

Taula 75. Liquidació de pressupostos municipals dels quatre últims exercicis i pressupost del 2009
Ajuntament de Manlleu

Estructura organitzativa d'altres departaments municipals en relació amb les polítiques municipals d'habitatge

Les polítiques d'habitatge no es poden entendre com unes accions aïllades de la resta de polítiques municipals. Així, i a pesar que les competències d'habitatge de l'Ajuntament de Manlleu estan directament atribuïdes a la regidoria d'habitatge, l'Àrea de Joventut, Serveis Socials i Territori en desenvolupament de les seves funcions delegades, també hi intervenen de manera directa. Aquesta intervenció permet incorporar una visió pluridisciplinària a tot allò que faci referència a l'habitatge en el municipi i al mateix temps coordinar les accions prèvies o derivades d'aquelles polítiques.

L'àmbit de Joventut de l'àrea de Serveis Personals està constituïda per un Tècnic responsable que depèn directament de l'Equip de Govern i un informador juvenil. En total, dues persones

L'àmbit de Serveis Socials de l'àrea de Benestar Social, Salut Pública i Consum està estructurat a partir de la Directora d'Àrea que depèn directament de l'Equip de Govern i executa les polítiques amb el suport de dues tècniques, dos tècnics auxiliars i tres treballadors més. En total, vuit persones que tenen relació directa amb l'àmbit de serveis socials.

El Servei d'Urbanisme i Ordenació Territorial de l'àrea de Serveis Territorials està constituït per un Cap de Servei que depèn orgànicament del coordinador de Serveis Territorials, dos tècnics, un deliniant i un inspector. També caldria afegir el Cap d'Unitat de SIG (Sistema d'Informació Geogràfica), que pel que fa a l'explotació gràfica de dades alfanumèriques subministra i gestiona informació imprescindible per a les polítiques d'habitatge. En total, set persones de l'àrea de Serveis Territorials.

1.7.2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge

D'acord amb l'article 156 de la Llei d'Urbanisme, el municipi de Manlleu té constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge. Les finques que el constitueixen es reflecteixen en el següent quadre, amb els valors establerts en les fitxes del propi PMSH:

Nom	Adreça	Sup. Solar (m2)	Valor Solar(€)	Cessió Incasol
1- Dipòsit aigua	C. Alta Cortada 18	406,00	26.748,00	Pendent formalització
2- Serrallo –parcel·la urbana-	C. Puig-guardial 157	256,00	30.229,00	
3- Magatzem-aparcament 22 -	C. Tras lo Mur 0	15,00	481,00	
4- Pis -Montseny-	C. Montseny 4	74,00	9.785,00	
5- Plaça grau	Pl. Grau 3	75,00	17.038,00	
6- Aparcament -sant ferran-	C. Sant Ferran 13	1.402,00	174.462,00	Pendent formalització
7- Mas Roca –parcel·la urbana-	C. La Coma 49	65,00	8.115,00	
8- Els rentants -solar-	C. Sant Martí 48	664,00	49.797,00	
9- Casa -costat Coro-	Pg. Sant Joan 50	168,00	35.513,00	
10- Mas Roca -equipament-	C. Vilamontà 32	2.033,22	268.007,00	Pendent formalització
11- Nau -Canigó-	C. Canigó 37	732,00	63.972,00	
12- Nau -Sogorb-	C. Sogorb 99	649,00	56.718,00	
13- Casa Escorxador 1	Pg. Ter 1	98,00	7.494,00	
14- Casa Escorxador 2	Pg. Ter 2	104,00	7.952,00	
15- Casa Escorxador 3	Pg. Ter 3	101,00	7.723,00	
16- Casa Escorxador 4	Pg. Ter 4	91,00	6.958,00	
17- Casa Escorxador 5	Pg. Ter 5	87,00	6.652,00	

18- Casa Escorxador 6	Pg. Ter 6	110,00	8.412,00	
19- Can Pujadas	C. Miriana 1	321,16	0,00	Formalitzat
20- Can Brocato	C. Esquirol 6	0,00	0,00	Formalitzat
21- C. Guilleries	C. Comerç 25	0,00	0,00	
22- Terrenys per HDP	Av. Puigmal 199	1.950,00	0,00	

*Taula 76. Finques del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, amb el seu corresponent valor
Ajuntament de Manlleu*

Les fitxes resum del PMSH s'adjunten a l'**Annex 5 Fitxes Resum del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge**, on es detalla per cada una de les finques la localització, la informació urbanística, la informació del registre i la informació cadastral.

Les competències d'habitatge de l'Ajuntament de Manlleu estan atribuïdes a la regidoria d'habitatge. Per la implantació de les accions previstes pel Pla Integral d'Intervenció del barri de l'Erm, es crea l'IDE - Oficina Local d'Habitatge (OHM)

L'OHM dona servei a tots els habitants de Manlleu.

1.7.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Serveis de l'oficina d'habitatge de Manlleu.

Informació i assessorament general sobre habitatge

Servei transversal de finestra única on la ciutadania es pot dirigir per fer consultes diverses sobre l'habitatge. També es fa mediació entre arrendadors i arrendataris per tal de solucionar petits conflictes o discrepàncies.

Registre de sol·licitants d'habitatge protegit.

La Generalitat de Catalunya ha creat i aprovat el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, i Manlleu ja ha signat el conveni amb ADIGSA de cessió d'ús de l'aplicació informàtica, que és el primer pas per posar-lo en marxa. D'aquesta manera, des de l'OHM es traspassa el Registre d'Usuaris propi a aquest nou Registre.

Parc públic d'habitatges.

Informació sobre promocions de pisos de protecció pública, tant de compra com de lloguer, al municipi de Manlleu.

A més, des de l'IDE es treballa conjuntament amb l'empresa pública REURSA (Remodelacions Urbanes SA) de l'Institut Català del Sòl (Incasòl) per anar desenvolupant el conveni signat el 2006 entre els departaments de Medi Ambient i Habitatge i de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, l'Ajuntament de Manlleu, l'Incasòl i l'IDE per a l'operació de remodelació de Can Garcia i la construcció d'habitatge públic.

Ajuts a promotors.

Informació i suport en la tramitació a tots aquells promotors privats que vulguin protegir promocions per destinar-les a venda (en règim general, especial o de preu concertat) o a lloguer (a 30, 25 o 10 anys).

Rehabilitació.

Tramitació dels tests d'edifici i dels informes interns d'idoneïtat, per poder tenir coneixement de l'estat de conservació de l'edifici i dels habitatges.

Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'ús residencial.

Actuacions de rehabilitació d'especial interès: el 21 de setembre de 2006 es va signar un conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament de Manlleu en relació amb actuacions de rehabilitació d'especial interès i amb caràcter excepcional d'alguns edificis del barri de l'Erm. El 19 de juliol de 2007 es va signar un segon conveni amb el mateix objectiu i en el qual es van afegir alguns edificis.

Cèdules d'habitabilitat.

Tramitació de cèdules d'habitabilitat de primera i segona ocupació.

Mediació

- Borsa Jove d'Habitatge.
- Borsa de mediació per al lloguer social d'habitatges.
- Programa de cessió d'habitatges desocupats d'Adigsa.
- Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer:
 - Lloguer Just, de la Generalitat de Catalunya.
 - Renda Bàsica d'Emancipació, del Ministeri d'Habitatge.

Suport a les comunitats de propietaris.

Informació sobre com constituir una comunitat de propietaris i en general sobre els diversos aspectes que n'afecten el funcionament i la gestió. S'ofereix, en alguns casos de conflicte, la mediació entre la comunitat i els propietaris concrets.

Pla de millora del barri de l'Erm de Manlleu (Llei de barris).

L'OHM participa en la Taula 4 (Convivència en espais comunitaris) del Pla de convivència del Pla de millora del barri de l'Erm. Aquesta taula és una eina útil per desenvolupar una intervenció integral i coordinada en el treball de rehabilitació, convivència i gestió de les comunitats de veïns del barri de l'Erm (Can Garcia, Can Mateu, Can Casas i Ca l'Arnaus). Permet sumar esforços amb objectius compartits i punts de vista confluents. S'ha treballat contemplant la comunitat veïnal de manera global i a partir de les diferents necessitats que pot tenir:

- Organització i funcionament de la comunitat de veïns.
- Millora de la convivència veïnal.
- Inclusió dels veïns de les escales a la millora del barri.
- Adequació i rehabilitació dels edificis i dels espais comunitaris.
- Atenció primària i projecció i intervenció comunitària que poden tenir certes situacions personals.

Guia de l'habitatge i de les comunitats de veïns i veïnes de Manlleu.

Aquesta guia vol ser un instrument pràctic i de consulta fàcil tant per a les juntes de govern de les comunitats de propietaris com per tots els veïns i veïnes de Manlleu.

La guia difon informacions d'interès sobre l'accés a un lloc per viure, els drets i deures en relació amb l'habitatge, ofereix consells sobre els serveis de l'habitatge i aprofundeix en aspectes relacionats amb l'organització del dia a dia d'una comunitat de propietaris, per millorar-ne el funcionament i la convivència. També conté models de documents relacionats amb la gestió de les comunitats de propietaris.

Estudis

Publicació d'estudis entorn l'habitatge.

Aquest 2009 s'han fet dos estudis entorn a l'habitatge, els quals seran publicats en breu sota el títol "Habitatge assequible i segregació residencial: El cas de Manlleu".

Concretament els estudis realitzats són:

- - Estudi de la segregació residencial de la població estrangera dins el context del Pla de millora del barri de l'Erm de Manlleu. De Joan Carles Martori i Karen Hoberg, del Grup de Recerca de Distribució de la Població, Activitat i Renda (GRDPAR), de la Facultat d'Empresa i Comunicació de la Universitat de Vic.
- - Anàlisi sobre la situació de l'habitatge assequible a Manlleu i les seves relacions amb diversos tipus d'equipaments urbanístics. Conclusions i suggeriments. De Juli Ponce Solé, de la Universitat de Barcelona.

Revisió del Pla Local d'Habitatge de Manlleu.

En el marc del conveni de col·laboració signat amb la Diputació de Barcelona, aquest 2009 s'ha iniciat la revisió del Pla Local d'Habitatge de Manlleu.

El Pla Local d'Habitatge (PLH) té per objecte definir el programa d'actuació de l'ajuntament en matèria d'habitatge a curt i mitjà termini, a través d'un instrument de caràcter tècnic que reculli la voluntat municipal.

El PLH defineix les estratègies i concreta les actuacions a promoure o desenvolupar des del govern local en relació al sòl i al sostre residencial, existent o de nova creació per un període d'entre quatre i sis anys, amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Estudi, concertació i desenvolupament de la promoció d'habitatge protegit en el solar anomenat EL SERRALLO.

Com a resultat de l'estudi fet el 2008 "Avaluació de la demanda d'habitatge protegit entre la gent gran de Manlleu" i en el mateix marc de col·laboració entre la Diputació de Barcelona,

mitjançant la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), s'ha concretat l'assistència de la GSHUA per a fer una promoció d'habitatges tutelats per a la gent gran. Aquesta assistència inclou la selecció de l'entitat promotora a través del Registre d'Entitats i per a la proposta d'adjudicació de la promoció i el seguiment de l'elaboració del projecte i d'execució de les obres, així com de l'adjudicació dels habitatges als ciutadans.

Anàlisi dels habitatges nous buits en el període 2004-2009.

Amb la col·laboració dels Serveis Territorials de l'Ajuntament de Manlleu, s'ha fet una anàlisi dels habitatges construïts entre el 2004 i el 2009 que estan buits.

Informe jurídic sobre l'adjudicació dels habitatges públics de diverses promocions al municipi de Manlleu, com a eina per assegurar la mixtura i la cohesió social.

Aquest informe s'ha fet amb la col·laboració de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en el marc dels ajuts de la Xarxa Barcelona municipis de qualitat i l'han redactat els professionals Juli Ponce i Domènec Sibina de la Universitat de Barcelona.

Altres activitats

Curs de formació d'auxiliars per la gestió de comunitats de propietaris.

Des del servei d'informació i assessorament a les persones i a les comunitats de l'OHM, es va detectar molt desconeixement i problemes de gestió que afecten al bon funcionament de les comunitats i a la convivència entre els veïns. Per això, es va veure la necessitat de fer un curs d'aquestes característiques.

El curs s'ha portat a terme durant l'any 2009 i l'han organitzat l'Oficina de Promoció Econòmica (OPE) i l'Oficina d'Habitatge de Manlleu (OHM) i s'engloba en els cursos de formació d'especialitats.

L'objectiu general del curs és capacitar a persones en gestió de comunitats de propietaris i mediació en conflictes en habitatges; i anava destinat a propietaris, veïns d'immobles plurifamiliars, persones que porten comunitats i, en general, a persones que volen treballar en aquest àmbit.

El curs ha tingut una durada de 65 hores i hi han participat 15 persones: 6 que estaven treballant, 9 que estaven a l'atur.

La valoració global del curs per part dels alumnes ha estat molt positiva, si bé la majoria creuen que han faltat hores per poder aprofundir en alguns temes.

Aquest curs s'ha fet amb la col·laboració de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en el marc dels ajuts de la Xarxa Barcelona municipis de qualitat.

Parlem d'Habitatge. Procés de reflexió i intercanvi entorn a l'Habitatge a Manlleu.

L'Ajuntament de Manlleu, a través de les àrees d'Habitatge i de Participació Ciutadana ha fet el 2009 un procés de reflexió i debat entre la ciutadania del municipi entorn a l'habitatge al municipi, tenint en compte els diferents eixos que formen part de la política municipal: el foment del lloguer, el foment de la rehabilitació, la promoció de l'habitatge públic i el suport en la gestió de les comunitats de veïns i el bon veïnatge.

En la primera fase de dinamització i difusió del procés, que es va fer el primer semestre de l'any, es van donar a conèixer els objectius del mateix i es van compartir amb totes les Associacions de Veïns i Veïnes de Manlleu, per la seva relació amb el territori i el paper que tenen en l'àmbit de l'habitatge i la convivència veïnal.

La segona fase va ser de debat. Els Fòrums Parlem d'habitatge van ser els espais on, després de tota la primera fase de dinamització amb les associacions, es va convocar tota la ciutadania interessada a parlar i debatre sobre l'habitatge a Manlleu. Concretament, el mes d'octubre de 2009 es van realitzar tres fòrums, agrupant en cadascun d'ells els barris

amb més proximitat.

Hi van participar 60 persones de diferents edats (gairebé la meitat de la franja d'edat entre els 45 i els 54 anys) i residents en diferents barris de Manlleu.

Entre d'altres, algunes de les aportacions dels participants van ser la demanda que es donin més a conèixer els ajuts per la rehabilitació d'edificis, que es fomenti el lloguer i la borsa d'habitatge de Manlleu, o que hi hagi més cooperació entre administració i les comunitats de propietaris per treballar per la gestió d'aquestes i per la convivència.

Programes i ajuts de la Generalitat de Catalunya

Secretaria d'Habitatge

- Tramitació de sol·licituds de tests de l'edifici (TEDIs)
 - Sol·licituds de TEDIs: 8
 - TEDIs elaborats: 5
 - TEDIs pendents de notificació: 5
- Tramitació de sol·licituds d'Informes Interns d'Idoneïtat
 - Sol·licituds d'informes: 19
 - Inspeccions realitzades: 17
 - Informes pendents de notificació: 19
- Tramitació de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús residencial
 - Ajuts sol·licitats: 2
 - Pendents de resolució: 2

Xarxa de mediació pel lloguer social (ADIGSA)

- Borsa d'habitatges de lloguer social
 - Total d'habitatges en borsa: 20
 - 7 contractes de lloguer en fase seguiment
 - 7 contractes de lloguer signats durant el 2009
 - 6 habitatges pendents de signar contracte
 - Contractes de lloguer mediats el 2009: 7
 - Contractes de lloguer supervisats: 325 (provinents del Lloguer Just i RBE)
 - Famílies allotjades durant el 2009: 7
- Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer (Lloguer Just):
 - Total de sol·licituds: 285
 - Sol·licituds de majors de 65 anys amb contracte de pròrroga forçosa: 1
 - Sol·licituds de joves (fins a 35 anys): 57
 - Sol·licituds d'ajuts de la resta de la població: 227

Convenis institucionals amb altres administracions

A la taula que segueix es mostren els diferents convenis de què disposa l'OHM, que han estat vigents durant l'any 2009:

DENOMINACIÓ	DATA SIGNATURA	VIGÈNCIA
Conveni de col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Manlleu, relatiu a l'Oficina d'Habitatge situada en aquest municipi.	10/07/2006	Fins a 31/12/2006 (prorrogable). Addenda per al 2007. Addenda per al 2008. Addenda per al 2009.
Conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Manlleu i l'IDE, en relació amb actuacions de rehabilitació d'especial interès i amb caràcter excepcional (Barri Erm).	21/09/2006	1 any prorrogable per períodes successius. Vigència supeditada a la durada del Pla de rehabilitació d'habitatges del Decret 455/2004
Segon conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Manlleu i l'IDE, en relació amb actuacions de rehabilitació d'especial interès i amb caràcter excepcional (Barri Erm).	19/07/2007	1 any prorrogable per a períodes successius. Vigència supeditada a la durada del Pla de rehabilitació d'habitatges del Decret 455/2004
Conveni marc de col·laboració entre la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Manlleu.	29/11/2007	2007-2010
Conveni de col·laboració i encàrrec per a la gestió del Programa de mediació per al lloguer social en el municipi de Manlleu.	15/02/2008	Fins a 31/12/2008. (Prorrogable) Addenda per al 2009.
Conveni de col·laboració entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Departament d'Acció Social i Ciutadania, i l'Ajuntament de Manlleu per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge.	25/07/2008	Per al 2008. Es prorroga tàcitament

Taula 77. Convenis dels quals disposa l'Oficina d'Habitatge de Manlleu Ajuntament de Manlleu

Els serveis de l'oficina d'habitatge són: informació i assessorament general sobre habitatge; registre de sol·licitants d'habitatge protegit; parc públic d'habitatges; ajuts a promotors; rehabilitació; cèdules d'habitabilitat, suport a les comunitats de propietaris; pla de millora del barri de l'Erm de Manlleu (Llei de barris); i Guia de l'habitatge i de les comunitats de veïns i veïnes de Manlleu.

Els estudis realitzats són: publicació d'estudis entorn l'habitatge; revisió del Pla Local d'Habitatge de Manlleu; estudi, concertació i desenvolupament de la promoció d'habitatge protegit al solar anomenat EL SERRALLO; anàlisi dels habitatges nous buits en el període 2004-2009; i informe jurídic sobre l'adjudicació dels habitatges públics de diverses promocions al municipi de Manlleu, com a eina per assegurar la mixtura i la cohesió social.

Com a altres activitats s'han organitzat el curs de formació d'auxiliars per la gestió de comunitats de propietaris i un procés de reflexió i intercanvi entorn a l'Habitatge a Manlleu.

Els programes i ajuts provinents de la Generalitat són: de la Secretaria d'Habitatge la tramitació de sol·licituds de test de l'edifici, informes interns d'idoneïtat i ajuts a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'ús residencial i de la xarxa de mediació pel lloguer social (ADIGSA) la borsa d'habitatges de lloguer social i la tramitació d'ajuts al pagament del lloguer.

Des de l'any 2006 hi ha hagut sis convenis institucionals de l'Ajuntament amb la Generalitat, amb l'IDE i amb la Diputació de Barcelona, relacionats amb l'habitatge i vigents durant l'any 2009.

2. DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

2.1.1. Accés a l'habitatge: la demanda exclosa

Col·lectius que configuren la demanda exclosa

Per tal de treballar amb la demanda exclosa, s'ha partit de la següent descripció dels col·lectius susceptibles de ser-hi inclosos:

- La demanda de **primer accés a l'habitatge (habitatges d'emancipació)**: constituïda per la població jove del municipi que vol emancipar-se i que no té els ingressos suficients per a accedir a la compra o lloguer d' un habitatge als preus que s' ofereixen al mercat lliure.
- La demanda per **dificultats de pagament de l'habitatge (famílies amb rendes baixes)**: integrada per les llars que es projecten en el període considerat amb caps de llar adults (entre 35 i 64 anys), que no tenen recursos suficients per a accedir a la compra o lloguer d' un habitatge als preus del mercat lliure
- La demanda per **canvis en l'estructura familiar (divorcis, separacions, etc.)**: formada per aquella part de la població adulta que pateix aquests canvis en el període considerat i no pot accedir, via compra o lloguer, a un nou habitatge.
- La demanda d' **habitatges per a gent gran**: la constituïda per les llars d' una o dues persones grans (65 anys o més) que viuen en habitatges inadequats i que no tenen recursos per canviar d'habitatge via compra o lloguer.
- La demanda d' **habitatges per a població en situació o risc d'exclusió social**: integrada per les persones o col·lectius sense llar, sense sostre, llars insegures, col·lectius vulnerables, etc., que s'han identificat i quantificat en el punt 1.3.2 "Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social".

Càlcul de la demanda exclosa

La demanda exclosa és aquella part de la demanda total estimada d'habitatges que no pot ser satisfeta per l'oferta, com a conseqüència de les condicions socioeconòmiques dels demandants i els nivells de preus dels habitatges en venda o lloguer al mercat lliure local.

La demanda total d'habitatges estimada al municipi de Manlleu comprèn un total de 1.235 unitats, desglossada en 500 unitats de demanda latent l'any 2010 i 735 unitats previstes pel període 2011-2016 (d'acord amb l'expressat a l'apartat 1.4 del present document).

En l'actual conjuntura, tot i la fase de recessió en que es troba el mercat local de l'habitatge a Manlleu i a la major part de municipis de Catalunya, difícilment es troba un habitatge de compra per un preu inferior als 140.000 euros i un habitatge de lloguer per un preu inferior als 400-500 euros/mes.

Segons l'analitzat a l'apartat 1.5 del present document, els ingressos familiars anuals que, com a mínim, es requereixen per finançar la compra d'un habitatge de 140.000 euros s'han de situar a l'entorn dels 21.500 euros/any. Els ingressos familiars mensuals que, com a mínim, es requereixen per garantir el cost mensual del lloguer es situen entre 1.340 i 1.670 €/mes, o el que és el mateix entre 16.000 i 20.000 €/any

La distribució d'ingressos per famílies més actualitzada i de moment única¹⁷ que s'ha pogut obtenir pel municipi de Manlleu correspon a una mostra derivada de la Llista de sol·licitants de

¹⁷ És possible que més endavant es pugui disposar d'una estimació de distribució d'ingressos familiars a Manlleu basada en un estudi ad-hoc basat en les dades que es disposen sobre consum domèstic d'aigua en el 2009.

l'IDE, per aquells casos en que aquests ingressos consten entre les dades de la seva sol·licitud.

En base a la mostra obtinguda, a l'entorn del 90% d'inscrits presentaven ingressos familiars inferiors als 1.500 euros mensuals o 18 mil euros/any. Per tant es poden considerar que formen part de la demanda exclosa, ja que no assoleixen les condicions econòmiques mínimes per poder accedir ni a la compra ni al pagament d'un lloguer al mercat lliure d'habitatge de Manlleu. Partint d'aquesta dada, i extrapolant aquest percentatge a les dades de demanda latent del municipi, s'arriba a la conclusió que 450 unitats, de les 500 estimades totals, correspondran a demanda exclosa "latent".

En base a la mateixa mostra, es detecta que la demanda comprèn un 70% per a compra d'habitatge i un 30% per al lloguer. Extrapolant aquests percentatges a la demanda futura, obtenim que dels 735 nous habitatges necessaris, 515 seran de compra i 220 de lloguer.

Segons els percentatges de distribució d'ingressos familiars establerta per la població del municipi a partir de les dades publicades per l'IDESCAT de les llars de les Comarques Centrals, el 50,1% presenten ingressos inferiors a 21.000 €/any i el 36,4% inferiors als 18.000 €/any.

Creuant les dades anteriors, s'obté que caldrà un total de 338 habitatges per tal de cobrir la demanda exclosa de compra (50,1% de 515 hab. = 258 hab.) i la demanda exclosa de lloguer (36,4% de 220 hab. = 80 hab.)

Tipificació de la demanda exclosa segons la tipologia d'habitatge assequible

En quant als diferents tipus d'habitatge protegit que es requereixen per satisfer la demanda exclosa, si s'utilitza com a base la distribució d'ingressos familiars més elevada i general que correspon a l'IDESCAT, de forma orientativa, s'obtenen els següents resultats:

- 1) No hi ha part de la demanda exclosa que pugui accedir als habitatges de preu concertat: els preus màxims vigents a la zona B a la que pertany Manlleu dels habitatges protegits de preu concertat i preu concertat català de 2.183 euros/m² útil i de 2.600 euros/m², respectivament, assoleixen uns preus de compra per un habitatge de 70 m² construïts superiors als 140 mil euros per unitat. Conseqüentment, no és econòmicament assequible per les llars que formen la demanda exclosa ja que 140 mil euros és la xifra màxima que s'ha tingut en compte en el mercat lliure per determinar aquest tipus de demanda.
- 2) Aproximadament un 30% de la demanda exclosa pot accedir a la compra d'un habitatge HPO: el preu màxim de venda dels HPO de règim general vigents a Manlleu és de 1.576,64 €/m² útil (equivalent a 1.813 €/m² construït considerant que 1 m² útil es correspon amb 1,15 m² construït), amb un total de gairebé 127.000 € per un habitatge d'aproximadament 70 m² construïts. Les llars amb ingressos entre 18 mil i 21 mil euros anuals són les que hi poden accedir, i venen a ser de l'entorn del 30% de tota la demanda exclosa amb voluntat de compra d'un habitatge
- 3) Com a molt un 25% de la demanda exclosa pot accedir a la compra d'un habitatge HPO de règim especial: el preu màxim vigent per m² útil es situa en 1.478 euros, que en termes de m² construït i per un pis de 70 m² construïts assoleix un preu d'uns 119 mil euros/habitatge. Els ingressos familiars anuals que es requereixen per accedir a la compra d'aquest tipus d'habitatge als efectes de que la càrrega financera no superi el 40% dels mateixos es situen a l'entorn dels 17 mil euros. La part de les llars de la demanda exclosa que es troben en l'interval de 15 a 18 mil euros d'ingressos familiars anuals vénen a ser de l'ordre d'un 25% com a màxim.

- 4) El **45%** restant de les llars que formen part de la demanda exclosa no assoleixen ingressos suficients per accedir a la compra d'un habitatge d'HPO: només poden accedir a habitatges de lloguer igual o inferior a 225 euros/mes un **13%** del total de la demanda exclosa, entre 225 i 300 euros/mes un **14%** i de 300 a 375 euros/mes pel **18%** restant. Per aquests preus de lloguer la tipologia d'HPO que corresponen són: habitatge dotacional i règim especial a 25 anys pel primer grup i règim general a 25 anys pel segon grup.

A efectes de procurar la cohesió social i d'evitar la creació de possibles nous guetos o zones de marginació social a l'hora de satisfer la demanda exclosa aquí estimada, també s'haurà de tenir en compte que encara que no es disposi d'informació fidedigna sobre com afecta a la població immigrant la distribució d'ingressos familiars aquí emprada, és de preveure que aquesta resulti especialment empitjorada per a aquests col·lectius i que, per tant, les llars d'immigrants formin també una part important de la demanda exclosa que presenta majors dificultats per accedir a la compra o lloguer d'un habitatge assequible. En aquest sentit convé recordar que la població immigrant empadronada a Manlleu a principis del 2010 es situava a l'entorn del 18% del total.

Demanda exclosa amb demandants immigrants

S'ha calculat la demanda exclosa amb demandant immigrant, per tal de valorar la possibilitat d'introduir algun tipus de mesura que faciliti la distribució d'aquest en el municipi afavorint la integració i evitant la creació de ghettos.

Així, en base a dades extretes dels consums d'aigua domèstics, s'ha calculat que en la demanda d'habitatge per a ingressos familiars inferiors a 15.000 euros/any la demanda immigrant és un 40% superior a la demanda no immigrant, és a dir que de cada 100 demandants d'habitatge 59 serien per immigrants i 41 per no immigrants, mentre que en els trams amb ingressos entre 15.000 i 18.000 euros/any i entre 18.000 i 21.000 euros/any la demanda immigrant és un 30% superior a la demanda no immigrant, és a dir que de cada 100 demandants d'habitatge 57 serien per immigrants i 43 per no immigrants.

Distribució d'ingressos estimada en base als consums domèstics d'aigua . Any 2009.			
Totes les llars	Llars	% Llars	Acumulat
Menys de 9.000 euros	479	9,2	9,2
De 9.001 a 12.000	339	6,5	15,6
De 12.001 a 15.000	383	7,3	23,0
De 15.001 a 18.000	406	7,8	30,7
De 18.001 a 21.000	499	9,5	40,3
De 21.001 a 24.000	533	10,2	50,5
De 24.001 a 30.000	936	17,9	68,4
De 30.001 a 36.000	683	13,1	81,4
De 36.001 a 42.000	449	8,6	90,0
Més de 42.001	523	10,0	100,0
Total llars(*)	5.230	100	

Nota(*) = 5.234 és el nombre total de llars per les que s'han pogut creuar les dades del padró del 2010 -(7.094) amb les dades de consum anual d'aigua amb adreces coincidents o similars.

*Taula 78. Distribució d'ingressos estimada a les llars 2009
Consums d'aigua domèstics*

Distribució d'ingressos estimada en base als consums domèstics d'aigua . Any 2009. Llars amb residents estrangers.			
Llars amb residents estrangers.	Llars	% Llars	Acumulat
Menys de 9.000 euros	47	12,7	12,7
De 9.001 a 12.000	22	5,9	18,6
De 12.001 a 15.000	40	10,8	29,5
De 15.001 a 18.000	37	10,0	39,5
De 18.001 a 21.000	51	13,8	53,2
De 21.001 a 24.000	64	17,3	70,5
De 24.001 a 30.000	109	29,5	100,0
Total llars(**)	370	100	

Nota (**) = 370 és una mostra obtinguda respecte a les 1.360 llars del padró municipal que tenien una o més persones estrangeres empadronades.

*Taula 79. Distribució d'ingressos estimada a les llars 2009. Residents estrangers
Consums d'aigua domèstics*

2.1.2. Necessitats d'habitatge

A partir de la demanda exclosa de l'habitatge lliure obtingut en l'apartat anterior, les necessitats d'habitatge s'avaluen per a cadascun dels sis anys de programació del pla segons els percentatges de creixement i les projeccions de llars descrits a l'apartat corresponent.

Demanda total		Demanda lliure		Demanda exclosa	
2010	500 ut	2010	50 ut	2010	450 ut
2011 - 2016	735 ut	2011 - 2016	397 ut	2011 - 2016	338 ut
	1.235 ut		447 ut		788 ut

Taula 80. Demanda d'habitatge al municipi. Latent i període 2011-2016.

Necessitat habitatge per tipus HPO.	D.e. latent	D.e. PLH	D.e. Total	
HPO preu concertat català (venda)		0	0%	0 ut
HPO preu concertat (venda)		0	0%	0 ut
HPO règim general (venda)		101	30%	236 ut
HPO règim especial (venda)		84	25%	197 ut
HPO lloguer, dotacional, lloguer social...		153	45%	355 ut
TOTAL	450	338	100%	788 ut

Necessitat habitatge per edats.	D.e. latent	D.e. PLH	D.e. Total	
<35 anys		155	46%	362 ut
35-64 anys		169	50%	394 ut
64 anys i més		14	4%	32 ut
TOTAL	450	338	100%	788 ut

Taula 81. Demanda d'habitatge al municipi . Distribució per tipus d'HPO i per edats, separatament

Necessitat habitatge per edats i per tipus HPO.			
<35 anys			
	HPO preu concertat català (venda)	0%	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0%	0 ut
	HPO règim general (venda)	30%	109 ut
	HPO règim especial (venda)	25%	90 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	45%	163 ut
	TOTAL	100%	362 ut
35-64 anys			
	HPO preu concertat català (venda)	0%	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0%	0 ut
	HPO règim general (venda)	30%	118 ut
	HPO règim especial (venda)	25%	99 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	45%	177 ut
	TOTAL	100%	394 ut
64 anys i més			
	HPO preu concertat català (venda)	0%	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0%	0 ut
	HPO règim general (venda)	30%	9 ut
	HPO règim especial (venda)	25%	8 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	45%	15 ut
	TOTAL	100%	32 ut

Taula 82. Demanda d'habitatge al municipi . Distribució per tipus d'HPO i per edats, conjuntament

Necessitat habitatge per tipus HPO i origen del demandant.				
	Respecte necessitat tipus HPO	Respecte necessitat total	Resp. nec. immigrant / no (aproximat)	
Demandant immigrant				
HPO preu concertat català (venda)	0%	0%	0%	0 ut
HPO preu concertat (venda)	0%	0%	0%	0 ut
HPO règim general (venda)	57%	17%	30%	135 ut
HPO règim especial (venda)	57%	14%	25%	112 ut
HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	59%	27%	45%	209 ut
Total demandant immigrant		58%	100%	456 ut
Demandant no immigrant				
HPO preu concertat català (venda)	0%	0%	0%	0 ut
HPO preu concertat (venda)	0%	0%	0%	0 ut
HPO règim general (venda)	43%	13%	30%	101 ut
HPO règim especial (venda)	43%	11%	25%	85 ut
HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	41%	18%	45%	146 ut
Total demandant no immigrant		42%	100%	332 ut
TOTAL		100%		

Taula 83. Demanda d'habitatge al municipi . Distribució per tipus d'HPO i per origen del demandant

Necessitat habitatge per edats, per tipus HPO i per origen del demandant			
		llars immigrants	llars no immigrants
<35 anys			
	HPO preu concertat català (venda)	0 ut	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0 ut	0 ut
	HPO règim general (venda)	62 ut	47 ut
	HPO règim especial (venda)	51 ut	39 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	96 ut	67 ut
	TOTAL	209 ut	153 ut
35-64 anys			
	HPO preu concertat català (venda)	0 ut	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0 ut	0 ut
	HPO règim general (venda)	67 ut	51 ut
	HPO règim especial (venda)	56 ut	43 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	104 ut	73 ut
	TOTAL	227 ut	167 ut
64 anys i més			
	HPO preu concertat català (venda)	0 ut	0 ut
	HPO preu concertat (venda)	0 ut	0 ut
	HPO règim general (venda)	5 ut	4 ut
	HPO règim especial (venda)	5 ut	3 ut
	HPO lloguer, dotacional, lloguer social...	9 ut	6 ut
	TOTAL	19 ut	13 ut

Taula 84. Demanda d'habitatge al municipi . Distribució per edats i per origen del demandant

NECESSITATS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL O D'ALTRES TIPUS D'HABITATGE SOCIAL PER TIPUS D'HABITATGE I ANY

		Tipologia	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
Necessitats d'habitatge per < 35 anys	demandant immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0			0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0			0	
		HPO regim general (venda)	35	5	5	5	4	4	4		62	
		HPO regim especial (venda)	30	4	4	4	3	3	3		51	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	55	7	7	7	7	7	6		96	
	demandant no immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0			0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0			0	
		HPO regim general (venda)	27	4	4	3	3	3	3		47	
		HPO regim especial (venda)	22	3	3	3	3	3	2		39	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	38	5	5	5	5	5	4		67	
		Total	46,00%	207	28	28	27	25	25	22	155	362
Necessitats d'habitatge entre 35 i 64 anys	demandant immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO regim general (venda)	39	5	5	5	5	4	4		67	
		HPO regim especial (venda)	32	4	4	4	4	4	4		56	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	60	8	8	7	7	7	7		104	
	demandant no immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO regim general (venda)	29	4	4	4	4	3	3		51	
		HPO regim especial (venda)	24	4	3	3	3	3	3		43	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	41	6	6	5	5	5	5		73	
		Total	50,00%	225	31	30	28	28	26	26	169	394
Necessitats d'habitatge per > 64 anys	demandant immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO regim general (venda)	3	0	1	0	1	0	0		5	
		HPO regim especial (venda)	3	0	1	0	1	0	0		5	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	5	1	0	1	0	1	1		9	
	demandant no immigrant	HPO preu concertat català (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO preu concertat (venda)	0	0	0	0	0	0	0		0	
		HPO regim general (venda)	2	1	0	1	0	0	0		4	
		HPO regim especial (venda)	2	0	1	0	0	0	0		3	
		HPO lloguer / dotacional / lloguer social	3	1	0	1	0	1	0		6	
		Total	4,00%	18	3	3	3	2	2	1	14	32
			450	62	61	58	55	53	49	338	788	

Taula 85. Demanda d'habitatge al municipi . Distribució per edats, per origen del demandant i per tipus d'HPO al llarg del període del PLH

2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Estat de l'edificació segons les dades del INE

Segons dades de l'INE de l'any 2001, un 2,5% dels habitatges de Manlleu presentaven un estat ruïnós o dolent. Entrant més al detall, caldria també centrar l'atenció en el 8,4% que presentaven un estat deficient atès que si no s'haguessin rehabilitat en aquest període, seria probable que actualment presentessin un estat dolent. Conseqüentment, i segons les dades de l'INE de l'any 2001, caldria contemplar que en l'actualitat el 10,9% dels habitatges poden presentar problemes de conservació general.

Això és un total de **784 habitatges en mal estat de conservació**.

	MANLLEU		CATALUNYA	
	número	percentatge	número	percentatge
Ruïnós	28	0,4%	33284	1,0%
Dolent	153	2,1%	68130	2,1%
Deficient	603	8,4%	262058	7,9%
Bo	6370	88,4%	2936081	88,6%
No aplicable	54	0,7%	14602	0,4%

Taula 86. Estat de conservació dels habitatges de Manlleu i Catalunya. INE any 2001

Del creuament d'aquestes dades amb la distribució per barris a partir de l'aproximació a les diferents seccions censals i els diferents estudis sectorials, el nombre d'habitatges en mal estat de conservació (Ruïnós, dolent o deficient) i la seva localització serien les següents:

Barris	INE 2001	Altres dades	hipòtesi
Gràcia	24	-	24
Vilamirosa	58	-	58
Erm	227	333 (Tedis)	333
Nou i Dalt Vila	86	-32 substitució	54
El Puig - Teulèria	55	-	55
Baix Vila	269	-98 substitució	171
Cavalleria - La Salut - Vista Alegre	65	-	65
Manlleu	784		761

Taula 87. Habitatges amb necessitat de rehabilitació. INE any 2001

Validesa de les dades de l'INE

Malgrat l'anterior, i partint de dades extretes d'altres fonts i materials elaborats en posterioritat, sembla que aquestes dades s'haurien de matisar.

Entre aquestes noves dades caldria destacar totes aquelles lligades al barri de l'Erm, atès que com a conseqüència de la seva singularitat és el més documentat i amb material més detallat.

Partint de les dades l'INE, i comparant-les amb les que s'extreuen de la gestió del Pla de Millora del Barri de l'Erm i els "Test de l'Edifici" (TEDI) en aquest barri, es pot observar que el nombre d'habitatges amb necessitat de rehabilitació hauria augmentat entre els anys 2001 (any d'elaboració de les dades de l'INE) i 2010, (data dels últims TEDI entregats per l'ajuntament).

En concret, l'any 2001 (segons l'INE) hi havia 227 habitatges amb necessitats de rehabilitació i segons els TEDI elaborats dins l'any 2010 n'hi havia 333.

Cal fer algunes observacions:

- No existeixen TEDI de tots els edificis del barri: només n'hi ha d'aquells que ho han sol·licitat o en que hi ha hagut un interès per part de l'administració municipal. Conseqüentment, les dades poden ser incompletes.

- L'estudi dels TEDI és força més detallat que l'elaborat per l'INE: en contemplar més aspectes i a un detall més exhaustiu, és capaç de detectar més deficiències que ja existien amb anterioritat però no van ser detectades. Per tant no necessàriament la situació ha empitjorat.
- La diferència de gairebé 10 anys entre les dues fonts d'informació fa molt difícil la seva comparació: el pas del temps influeix en l'estat de conservació dels edificis, sobretot en aquells que ja tenen certa antiguitat (> 40 anys) i baixa qualitat i que no s'han rehabilitat. Aplicant-ho al barri de l'Erm, d'edificis amb singularitat constructiva, tipològica i d'alta densitat per edifici, fàcilment donarà lloc a que el nombre d'habitatges augmenti sobtadament.

Com a conclusió d'aquest creuament de dades, la informació corresponent al barri de l'Erm s'ha d'entendre més fidedigna que la de l'INE.

Per altra banda, i segons informacions municipals de les llicències concedides en el període 2006-2009, durant aquests darrers anys hi ha hagut una renovació del parc d'habitatge dels barris més antics (sobretot Baix Vila i Dalt Vila) que ha comportat l'enderroc d'una part important dels edificis vells i la rehabilitació d'altres. D'acord amb aquesta informació, l'evolució de la situació en aquests dos barris hauria estat inversa a la de l'Erm, i les dades de l'INE s'haurien ajustat a la baixa durant la darrera dècada. Així doncs, l'estudi del llistat de llicències ha estat útil per tenir una idea de la tendència i ubicació d'aquestes operacions de reforma, però no ha possibilitat quantificar-les ja que no cobreixen el període complet des de 2001 fins a l'actualitat.

Conseqüentment, l'antiguitat de les dades de l'INE no donen gaire informació respecte l'estat del parc d'habitatges l'any 2010, però és l'única informació que permetria (això si l'any 2001) fer una fotografia de tot el municipi que permetria destacar la necessitat d'actuació sobre el parc construït d'habitatges.

Mancances d'accessibilitat

Seguint amb dades de l'INE de l'any 2001, el 77,4% d'edificis d'habitatge de 4 plantes no disposaven d'ascensor. Això és un total de **212 edificis d'habitatge de 4 plantes o més que no disposaven d'ascensor.**

	MANLLEU					CATALUNYA				
	TOTAL	Amb ascensor	Percentatge	Sense ascensor	Percentatge	TOTAL	Amb ascensor	Percentatge	Sense ascensor	Percentatge
TOTAL	4009	81	2,0%	3928	98,0%	1065458	76181	7,2%	989277	92,8%
1 planta	1385	0	0,0%	1385	100,0%	367668	0	0,0%	367668	100,0%
2 plantes	1975	9	0,0%	1966	100,0%	398134	3867	1,0%	394267	99,0%
3 plantes	375	10	2,7%	365	97,3%	146427	6145	4,2%	140282	95,8%
4 plantes o més	274	62	22,6%	212	77,4%	153229	66169	43,2%	87060	56,8%

Taula 88. Número d'ascensors per plantes en edificis destinats a habitatge a Manlleu i Catalunya. INE any 2001

Del creuament d'aquestes dades amb la distribució per barris a partir de l'aproximació a les diferents seccions censals, els edificis d'habitatge de 4 plantes o més sense ascensor es localitzaven majoritàriament als barris del casc antic:

Barris	Edificis amb 4 plantes o més sense ascensor	Percentatge sobre el total d'edificis de 4 plantes o més
Gràcia	5	83,33%
Vilamirosa	43	78,18%
Erm	31	57,41%
Nou i Dalt Vila	27	96,43%
El Puig - Teulera	40	78,43%
Baix Vila	52	81,25%
Cavalleria - La Salut - Vista Alegre	14	87,50%
Manlleu	212	77,37%

Taula 89. Habitatges amb problemes d'accessibilitat. INE any 2001

Necessitat d'adequació de les instal·lacions tècniques

Pel que fa al sistema de **subministrament d'aigua** corrent, les dades de l'INE de l'any 2001 detectaven 19 habitatges que no disposaven d'aigua corrent i 137 que s'abastien de manera privada sense recórrer a la xarxa pública. Això feia un total de **156 habitatges** amb mancances en aquest camp.

Pel que fa a **instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals** s'havien detectat 47 habitatges que no tenien sistema d'evacuació, i 170 habitatges que disposaven d'un altre tipus diferent de la xarxa. Això feia un total de **217 habitatges** amb possibles mancances en aquest camp.

2.3. PARC D'HABITATGES BUI TS

Partint de les dades del padró municipal d'habitants de l'any 2010, al municipi hi ha 1.086 habitatges en que no hi consta cap resident (12,95%), d'un total de 8.383 habitatges donats d'alta.

Segons el treball realitzat pels Serveis tècnics de l'Ajuntament, cal afegir les dades proporcionades pel propi Ajuntament, referents a habitatges de nova construcció acabats però no donats d'alta a l'IBI, pel que es poden considerar habitatges buits, que són un total de 227 habitatges.

Per tant podem considerar que al conjunt del municipi de Manlleu hi ha un parc de **1.313 habitatges buits**. És de destacar que la totalitat de la demanda exclosa prevista pel present document (788 habitatges) cabria en aquests habitatges buits.

2.4. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

Segons el POUM de Manlleu, en àrees de desenvolupament en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat hi ha **un potencial de 4.608 habitatges al llarg de la vigència del PLH** (sumatori de les actuacions previstes al primer i segon quadrienni del POUM).

D'aquests habitatges, segons l'Agenda del POUM, l'any 2016 se n'haurien d'haver executat 3.413, dels quals **1.327 s'haurien de destinar a algun tipus d'habitatge assequible**.

D'aquests 1.327 habitatges, se n'haurien de destinar 730 a habitatge de protecció oficial en règim general i especial, 366 s'haurien de destinar a habitatge de protecció oficial de preu concertat i 231 s'haurien de destinar a habitatge de protecció oficial en règim concertat de protecció oficial (concertat català).

Les previsions de demanda exclosa per al període 2011-2016 preveuen un total de 788 nous habitatges de venda en règim general o especial i de lloguer, habitatge dotacional o lloguer social. D'aquests, s'han de preveure 686 **habitatges en règim general i especial**, enfront els 730 que estableix el POUM per a aquest mateix període. Podem dir doncs que el planejament és en aquest cas coherent amb les necessitats d'aquest tipus d'habitatge.

Pel que fa la previsió **d'habitatge dotacional**, estimat en un 13% de la demanda exclosa, es necessitaran 102 habitatges dins el període 2011-2016. Actualment s'ha aprovat una modificació puntual del planejament que permetrà construir 40 habitatges dotacionals. Caldrà doncs realitzar alguna altra modificació en el planejament per a poder construir els 62 restants.

Malgrat les previsions de l'Agenda del POUM, a data d'avui no s'ha desenvolupat cap de les àrees previstes i la situació econòmica no fa previsible l'assoliment de l'estipulat pel Pla.

2.5. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

L'ajuntament de Manlleu, com bona part dels municipis del país, no té una situació econòmica i financera com seria desitjable.

- a) El deute viu de la hisenda municipal a 31 de desembre del 2009 sumava uns 22,3 milions d'euros i es situava a l'entorn del 121% dels ingressos corrents liquidats a l'exercici anterior (2008) -18,4 milions d'euros- i, per tant, superior al 110% que s'estableix com a límit pels ajuntaments per poder concertar operacions de crèdit a llarg termini sense autorització del Govern.
- b) La inversió municipal pel conjunt dels darrers tres anys suma uns 13,3 milions d'euros; amb una mitjana d'uns 4,4 milions d'euros/any que en termes per càpita ve a resultar d'uns 216 euros/any. Aquesta xifra està per sota de la mitjana dels municipis del seu grup de població de la província de Barcelona.
- c) La política d'habitatge no ha comportat una assignació significativa de recursos econòmics i financers per part de l'Ajuntament. Malgrat l'anterior, en la seva organització funcional actual disposa d'una Regidoria d'habitatge i d'un organisme autònom (l'Institut de Desenvolupament de l'Erm - IDE) que a més de dedicar-se prioritàriament a l'execució del Pla de Millora del Barri de l'Erm, organitzativament incorpora una Àrea d'Habitatge mitjançant l'Oficina d'Habitatge de Manlleu.
- d) Segons el Patrimoni municipal de sòl i habitatge, es disposa d'un pis, dues cases, set solars qualificats d'habitatge i un solar qualificat com a habitatge dotacional públic que directament es podrien destinar a polítiques d'habitatge.

3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1. OBJECTIUS DEL PLH

3.1.1. Objectius generals

Els objectius generals del present pla local d'habitatge són els següents:

1. Fer efectiu l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de la llar.
2. Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge, i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió, segregació o assetjament sobre els col·lectius més vulnerables.
3. Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la utilització adequada, i garantir-ne la qualitat i l'adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

Pel compliment de l'objectiu general número 1, caldrà fixar uns objectius específics que cobreixin les necessitats existents al municipi. Amb aquesta finalitat, en primer lloc, s'observen les dades de l'apartat de diagnosi referents a la demanda exclosa (punt 2.1.2) i d'aquestes se n'extreu la conclusió que, entre la demanda latent i la futura prevista pels propers 6 anys, hi ha la necessitat de cobrir la demanda de 788 habitatges que no podrà ser satisfeta per l'oferta, com a conseqüència de les condicions socioeconòmiques dels demandants i els nivells de preus dels habitatges en venda o lloguer al mercat lliure local.

D'aquesta demanda, 450 habitatges són ja una necessitat present al municipi, latent, que el PLH ha de cobrir d'immediat fixant aquest objectiu específic a les polítiques de gestió del parc d'habitatges buits existents (actualment 1.313) amb actuacions de mediació entre propietaris o entitats financeres i llogaters i ajuts al lloguer.

La resta de la demanda exclosa, la futura, és a dir la que es preveu que es generarà tenint en compte el creixement previst al llarg dels sis anys que contempla el PLH, suma un total de 338 habitatges. Aquests, majoritàriament, es cobriran amb l'execució de les promocions d'habitatges protegits i dotacionals que s'indicaran als objectius específics; la resta de la demanda exclosa futura s'anirà cobrint al llarg del període del PLH mitjançant la continuïtat de les polítiques d'habitatge protegit que hem indicat que s'aplicaven d'immediat per donar resposta a la demanda latent.

3.1.2. Objectius específics

1. Preveure les mesures suficients per a la **dinamització del parc d'habitatges existent**, optimitzant-lo i eliminant les situacions d'utilització anòma, posant en oferta part dels habitatges desocupats de manera permanent i impulsant-ne el lloguer.
2. Preveure les mesures suficients per **la rehabilitació i adequació a la normativa** dels habitatges i edificis d'habitatges existents que ho necessitin, dins de les possibilitats i polítiques de les administracions públiques i amb participació proporcional dels propietaris. Incloent-hi, sobretot els edificis més antics i obsolets i aquells que sense ser tan vells tenen unes condicions constructives més deficientes.
3. Preveure una **oferta suficient d'habitatges** al municipi desglossada en:
 - 3.1. Oferta d'**habitatges en règim lliure** per a la població en general que es deriva del desenvolupament del PAU 2 Teuleria, el PAU 3A La Piara, i el PMU 1 Brocato. Això suposa la construcció d'un total de **350** habitatges lliures, tot i que cal remarcar que actualment ja es disposa d'habitatges buits per sobre les necessitats d'habitatge lliure.
 - 3.2. Oferta d'**habitatges amb algun tipus de protecció** per satisfer les necessitats de la població que no pot accedir a l'oferta del mercat lliure, incloent habitatges de protecció en règim general i especial i habitatges de lloguer protegit que es preveu

construir. L'oferta que es preveu crear en aquest període, de manera desglossada, és la següent:

- HPO preu concertat de compra	18
- HPO en règim general de compra	58
- HPO en règim especial de compra	39
- HPO de lloguer	83

Total d'habitatges de protecció	198
--	------------

- 3.3. Oferta **d'habitatge dotacional** per als col·lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social (habitatges tutelats per a gent gran, habitatges de lloguer temporal per a emancipació dels joves, habitatges o allotjaments per a col·lectius o persones amb problemàtica social, etc.). Es preveu crear una oferta de **75** habitatges dotacionals en aquest període, repartits en dues actuacions.
4. Preveure els **ajuts en matèria d'habitatge** necessaris per a possibilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb majors dificultats econòmiques.
5. Preveure les mesures necessàries per facilitar una **distribució homogènia de la població** immigrant i no immigrant en el municipi i en les noves promocions o comunitats de veïns.

3.2. ESTRATÈGIES DEL PLH

3.2.1. Definició de les estratègies i línies d'actuació per a dur-los a terme en aplicació dels objectius establerts

1. Pel que fa a la **dinamització del parc d'habitatges existent**, optimitzant-lo i eliminant les situacions d'utilització anòmla,
 - .-Desenvolupament de polítiques de foment i gestió administrativa destinades a la incorporació del parc d'habitatges buits al mercat de compra o lloguer.
 - .-Impuls específic de polítiques de lloguer d'habitatge en les diferents modalitats previstes per la Llei del dret a l'habitatge.
 - .-Elaboració d'estudis detallats per a la detecció dels àmbits en que hi ha una major quantitat d'habitatges buits, amb l'objecte de coordinar accions i evitar-ne la seva degradació física i social.
2. Pel que fa a la **rehabilitació i adequació a la normativa** dels habitatges i edificis d'habitatges existents que ho necessitin,
 - .-Desenvolupament de polítiques de foment, i gestió administrativa destinades a la conservació, rehabilitació i millora de la qualitat del parc construït; incloent-hi la difusió d'informació d'ajuts i subvencions.
 - .-Delimitació d'àmbits per a la declaració de conjunts d'especial interès.
 - .-Programació de campanyes d'informació i sensibilització sobre cèdules d'habitabilitat i inspecció tècnica dels edificis.
 - .-Elaboració d'estudis detallats que permetin determinar les condicions de conservació i accessibilitat dels habitatges en aquells barris o sectors en que s'han detectat necessitats de rehabilitació i/o adaptació a les normatives.
3. Pel que fa a la previsió d'una **oferta suficient d'habitatges** al municipi, es contemplen les següents estratègies:
 - 3.1. **En relació amb el planejament i la gestió urbanística.**
 - .-Qualificació de sòl per a reserves de sostre destinat a habitatge de protecció pública i habitatge dotacional mitjançant el desenvolupament o modificació, si s'escau, del planejament urbanístic.
 - .-Aplicació de mesures que assegurin el desenvolupament i execució de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada. També caldrà assegurar l'edificació dels solars destinats a qualsevol tipus d'habitatge protegit en els terminis previstos pel planejament.
 - 3.2. **En relació amb el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i la gestió de sòl.**
 - .-Destinació de les cessions corresponent a l'aprofitament mig de les operacions de desenvolupament o execució urbanístics per a la construcció d'habitatge protegit.
 - .-Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge i el fons econòmic corresponent, d'acord amb el seu destí lligat a les polítiques municipals de sòl i habitatge; posant els terrenys a disposició d'agents públics o privats que assumeixin la promoció dels habitatges protegits.
 - 3.3. **En relació a la promoció d'habitatge.**
 - .-Desenvolupament de modalitats de promoció d'habitatge assequible en funció de les capacitats de promoció directa, o de possibles concertacions amb altres promotors socials públics o privats.
 - .-Desenvolupament d'estratègies per la promoció d'habitatges dotacionals o d'inserció en sòls municipals, destinats als col·lectius més desfavorits. També en funció de les capacitats de promoció directa o indirecta.

4. Pel que fa a la **distribució homogènia de la població** immigrant i no immigrant en el municipi,

- .-Desenvolupament de polítiques actives de barreja de tipus d'habitatges, règims de tinença, diversitat de rendes i origen dels ocupants en les noves promocions públiques d'habitatge.
- .-Foment de la barreja d'habitatges protegits i lliures a les promocions d'iniciativa privada.
- .-Determinació dels requisits per a l'accés als diversos tipus d'habitatge de protecció, fixant, si s'escau uns percentatges màxim i mínim de població immigrant a cada promoció.

5. Com a imprescindible per al desenvolupament de les estratègies anteriors, i pel què fa a estratègies en relació amb els **serveis d'habitatge** i en relació amb els **recursos, organització i coneixement**,

5.1. En relació amb els serveis d'habitatge.

- .-Difusió de l'abast i modalitats de la prestació de serveis a la ciutadania facilitant el màxim d'informació i l'accés a la normativa, ajuts, programes i polítiques municipals o d'altres administracions.
- .-Foment de la mediació entre els propietaris i la població demandant d'habitatge amb l'objectiu de fomentar el lloguer social.
- .-Impuls de la intermediació entre veïns en el marc de les comunitats de gestió complexa amb l'objecte de desenvolupar projectes de millora de les seves finques.

5.2. En relació amb els recursos, l'organització i el coneixement..

- .-Optimització de l'organització municipal per facilitar la gestió i implementació del PLH, incloent-hi la consolidació de l'oficina local d'habitatge.
- .-Concreció del finançament del PLH, determinant l'aportació de recursos municipals i la concertació amb altres organismes públics o privats.
- .-Establiment dels mecanismes de control i avaluació del desplegament del PLH al llarg de la seva vigència.
- .-Creació de sistemes que permetin aprofundir en el coneixement de la problemàtica de l'habitatge al municipi.

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1. ACTUACIONS I PROGRAMES

Es plantegen un seguit d'actuacions a nivell estructural o general (de com iniciar el desenvolupament del Pla, de qui es fa càrrec de la seva gestió, i de com es fa el seu seguiment i avaluació), de les quals pegen les actuacions concretes del Pla Local d'Habitatge pròpiament dit.

Aquestes actuacions genèriques es descriuen a continuació, acompanyades d'un esquema indicatiu de seu desenvolupament:

- Pel que fa a les actuacions de planejament i gestió urbanística pels propers 6 anys, el Pla local d'habitatge haurà de fer el seguiment del desenvolupament de les sis promocions d'habitatge de protecció oficial i les dues de dotacional.
- Fomentar la rehabilitació d'habitatges vacants i dinamització del mercat de lloguer, especialment important per cobrir les necessitats d'habitatge més immediates. És per tant una actuació que cal iniciar de bon principi, mitjançant ajuts i/o mediació.
- Dotació de recursos i de noves funcions l'Oficina local d'habitatge, que haurà de gestionar les actuacions que es proposin i vetllar per l'acompliment dels objectius en matèria d'habitatge, a més de fer el seguiment i gestió del Patrimoni municipal del sòl i habitatge.
- Creació d'un observatori o dels corresponents mecanismes d'avaluació continuada del mercat de l'habitatge. L'ajust o desajust entre l'oferta generada i les necessitats d'habitatge, en relació a les polítiques planejades, faria activar les actuacions condicionades que planteja el mateix PLH.

L'esquema de desenvolupament d'aquestes actuacions a nivell general és el següent:

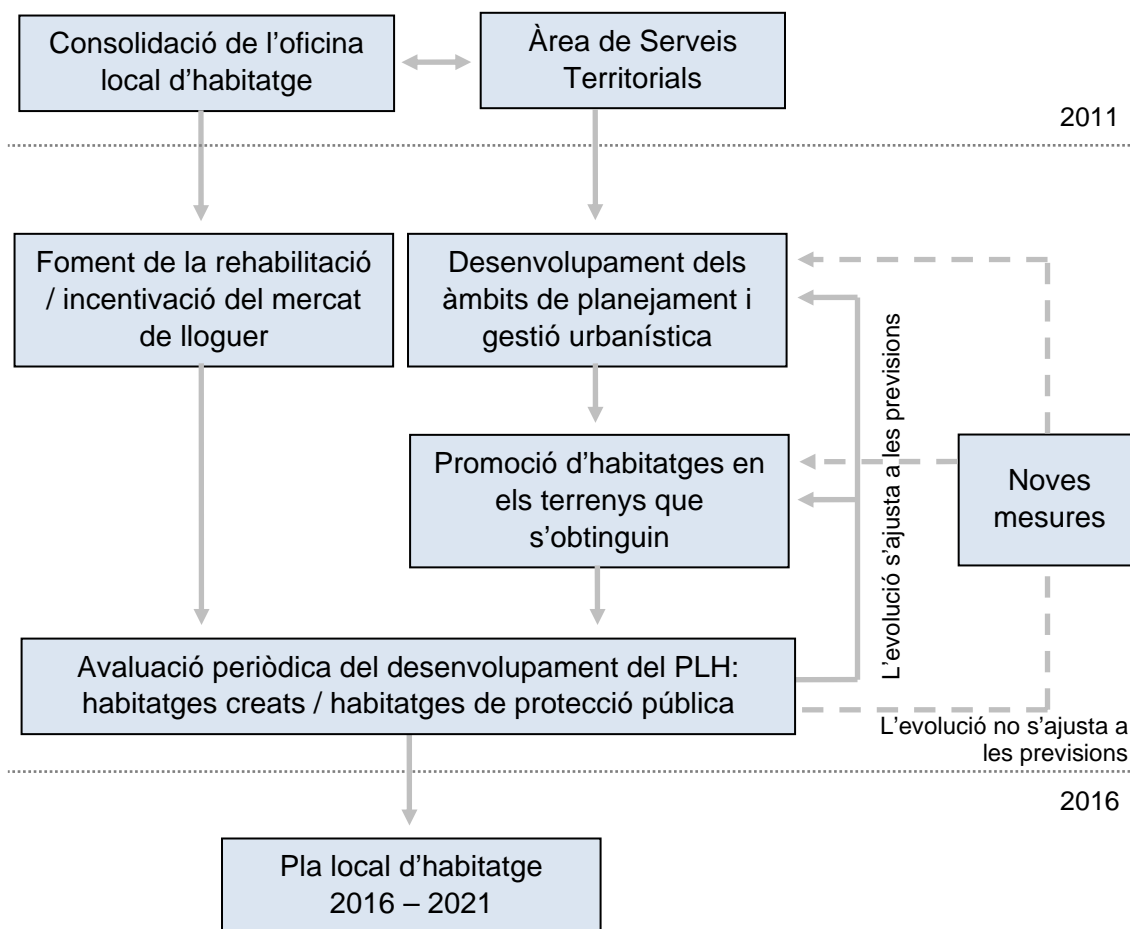


Figura 19. Esquema de desenvolupament actuacions del PLH

4.1.1. Actuacions en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges

Pel que fa a l'habitatge ja construït i que presenta desajustos tipològics o bé deteriorament, es proposen algunes actuacions de foment de la rehabilitació que consoliden les actuacions que ja es porten a terme des de l'OLH com són la tramitació dels ajuts, la delimitació d'àmbits de conjunts d'especial interès, campanyes d'informació i sensibilització, etc.

4.1.2. Planejament i gestió urbanística

Aquest camp comprèn les eines de planejament i gestió urbanística que es desenvoluparan mitjançant instruments definits en la legislació urbanística com poden ser la redacció o modificació de planejament general, plans parcials, projectes de reparcel·lació o d'urbanització, localització de les reserves per a habitatge protegit o dotacional, etc.

Les actuacions d'aquest camp al present PLH es centren en fer la **qualificació dels terrenys que han de ser destinats a habitatge dotacional**, així com en l'**execució dels projectes d'urbanització**.

4.1.3. Patrimoni municipal del sòl i habitatge i gestió de sòl

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge està format pels béns obtinguts per cessió d'aprofitament en els diferents sectors que es desenvolupen al municipi. El funcionament d'aquest registre té per objecte gestionar aquest sòl de manera que, o bé es destini a la construcció d'habitatges protegits, o es permuti per altres parcel·les més aptes per a la construcció d'habitatge d'aquesta tipologia o bé també contempla l'alienació dels terrenys, sempre i quan el producte d'aquesta alienació passi a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte. Tal com estableix l'article 156.2 de la LU 10/2004:

“2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, mitjançant un règim de protecció pública.”

El PLH contempla la incorporació al PMSH de la superfície de sòl que es preveu obtenir del 10% de l'aprofitament mig a través del desenvolupament del PAU-3A. En aquest camp també s'inclou la tramitació de la cessió gratuïta d'aquest sòl, juntament amb el de Sant Ferran i el del PAU-2, a l'INCASOL així com la concessió administrativa del sòl qualificat d'habitatge dotacional.

L'estat actual de les cessions del sòl destinat a habitatge protegit d'iniciativa pública es troba en la situació següent:

SOLARS	INCORPORACIÓ AL PMSH	DATA APROVACIÓ CESSIÓ PLE MUNICIPAL	DATA FORMALITZACIÓ EN ESCRITURA PÚBLICA
PAU-3A La Piara	Pendent	Pendent	-
Sant Ferran	Incorporat	23 / 09 / 2008	Pendent de formalitzar
PAU-2 La Teuleria	Incorporat	24 / 07 / 2007	Pendent de formalitzar
PMU-1 Can Brocato	Incorporat	23 / 09 / 2008	Formalitzat
Alta Cortada	Incorporat	24 / 07 / 2007	Formalitzat
Miriana	Incorporat	24 / 07 / 2007	Formalitzat

*Taula 90. Estat de les cessions del sòl per habitatge protegit d'iniciativa pública
Ajuntament de Manlleu - INCASOL*

En el cas dels habitatges dotacionals, cal fer la concessió administrativa en els dos casos que es preveu construir durant el desenvolupament d'aquest PLH.

4.1.4. Promoció d'habitatges

En aquest camp es contempla el desenvolupament dels habitatges protegits d'iniciativa pública ubicats en solars inclosos al patrimoni municipal de sòl i habitatge i en d'altres previstos d'obtenir-se a través del desenvolupament dels àmbits d'actuació, que pertanyen al 10% de l'aprofitament mig que aquests hauran de cedir a l'ajuntament i que en tots els casos seran cedits gratuïtament a la Generalitat, que serà l'agent que els executarà. En aquest grup trobem les promocions de:

SOLARS	PROCEDÈNCIA	FASE ACTUAL	VENDA / LLOGUER
PAU-3A La Piara	10% AM	Pendent incloure al PMSH	6 compra/ 21 lloguer
Sant Ferran	PMSH	Pendent cedir INCASOL	44 compra
PAU-2 La Teuleria	10% AM	Pendent cedir INCASOL	41 lloguer
PMU-1 Can Brocato	10% AM	Cedit a INCASOL	21 lloguer
Alta Cortada	PMSH	Construcció 75%	7 compra
Miriana	PMSH	Construcció 90%	7 compra

*Taula 91. Promoció d'habitatge protegit d'iniciativa pública previstes
Ajuntament de Manlleu – INCASOL*

El camp també inclou les promoció d'habitatges de protecció oficial d'iniciativa privada. En aquest cas, aquests provenen de PAU i de PMU en els quals és obligat que una part del sostre residencial sigui protegit. Hi ha els dos casos següents:

SOLARS	FASE ACTUAL	VENDA / LLOGUER
PAU-3A La Piara	Proj. Urbanització aprovat	24 compra
PMU-1 Can Brocato	Proj. Urbanització aprovat	27 compra

*Taula 92. Promoció d'habitatge protegit d'iniciativa privada previstes
Ajuntament de Manlleu*

Finalment hi ha el cas de les promoció d'habitatge dotacional ubicats en sòl qualificat de sistema d'habitatge dotacional. Les dues promoció previstes al present PLH són:

SOLARS	FASE ACTUAL	VENDA / LLOGUER
Caserna guàrdia civil	Pendent qualificar sòl	35 lloguer
El Serrallo	Pendent concessió administr.	40 lloguer

*Taula 93. Promoció d'habitatge dotacional previstes
Ajuntament de Manlleu*

4.1.5. Actuacions en el camp d'accés i ús adequat dels habitatges

En aquest sentit el Pla Local d'Habitatge i tenint en compte que l'Ajuntament ja compta amb una Oficina Local d'Habitatge, el que es proposa és consolidar els seus serveis per a que funcioni com un instrument útil de gestió i que ajusti en la mesura del possible els nivells d'oferta i demanda d'habitatge.

4.1.6. Actuacions en el camp de recursos, organització i coneixement

El camp engloba les actuacions destinades a organitzar i dotar de recursos i coneixement les actuacions dels altres camps per tal que l'ajuntament en pugui afrontar adequadament la seva implementació, bé sigui millorant o modificant els instruments existents, bé sigui creant-ne de nous.

Concretament es tracta de consolidar i reforçar l'OLH i el PIH, fer el seguiment del pla de participació ciutadana del PLH i crear una Oficina Local de l'Habitatge. També es preveu elaborar estudis sobre la problemàtica en matèria d'habitatge al barri de Vista Alegre i actualitzar l'existent de Baix Vila i Dalt Vila i, en general, vetllar per una distribució homogènia de la població i la mixtura social.

El llistat complet de les actuacions del PLH es detalla a continuació i les fitxes descriptives de cada actuació es poden trobar a l'Annex 2 del present document.

FITXES DE LES ACTUACIONS

CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA PARC

- R1 Delimitació d'àmbit per a la declaració de conjunt d'especial interès
Vilamirosa
- R2 Aplicació de mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació
Baix Vila i Dalt Vila
- R3 Foment a la rehabilitació d'habitatges i edificis: ITES, rehabilitació i accessibilitat. Gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació.
Tot el municipi
- R4 Campanyes d'informació i sensibilització sobre cèdules habitabilitat i inspecció tècnica dels edificis

CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

- U1 Qualificació de terrenys pel al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals
Caserna guàrdia civil
- U2 Execució d'un projecte d'urbanització
 - U2.1 PAU-3A La Piara
 - U2.2 PAU-2 La Teuleria
 - U2.3 PMU-1 Can Brocato

CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL

- P1 Incorporació al PMSH dels sòls amb aprofitament obtinguts per cessió gratuïta del polígon d'actuació urbanística
PAU-3A La Piara
- P2 Cessió gratuïta de béns afectes al PMSH
 - P2.1 PAU-3A La Piara
 - P2.2 Sant Ferran, 13
 - P2.3 PAU-2 La Teuleria
- P3 Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics
 - P3.1 Caserna guàrdia civil
 - P3.2 El Serrallo

CAMP H. PROMOCIÓ D'HABITATGES

- H1 Promoció d'habitatges de protecció oficial d'iniciativa pública
 - H1.1 PAU-3A La Piara (10% AM)
 - H1.2 Sant Ferran, 13
 - H1.3 PAU-2 La Teuleria (10% AM)
 - H1.4 PMU-1 Can Brocato (10% AM)
 - H1.5 Alta Cortada, 18
 - H1.6 c/ Miriana

- H2 Promoció d'habitatges de protecció oficial d'iniciativa privada
 - H2.1 PAU-3A La Piara
 - H2.2 PMU-1 Can Brocato
- H3 Promoció d'habitatges dotacionals públics
 - H3.1 Caserna guàrdia civil
 - H3.2 El Serrallo

CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

- A1 Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge
- A2 Dinamització parc buit
 - A2.1 Particulars que destinen una propietat a la borsa d'habitatges o al programa de cessió d'ús
 - A2.2 Intermediació amb les entitats financeres i promotors privats propietaris d'edificis existents o d'obra nova. Programa de cessió d'ús
- A3 Gestió del parc d'habitatges
 - A3.1 Borsa d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, Borsa Jove i programa de cessió
 - A3.2 Registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit
 - A3.3 Particulars que destinen una propietat a la borsa d'habitatges o en el programa de cessió d'ús
 - A3.4 Intermediació amb les entitats financeres i promotors privats propietaris d'edificis existents o d'obra nova. Programa de cessió d'ús
 - A3.5 Cessió d'ús o lloguer dels habitatges públics no adjudicats de l'Agència d'Habitatge de Catalunya
- A4 Informació, acompanyament, mediació i suport a la gestió de les comunitats
 - A4.1 Tot el municipi
 - A4.2 Vilamirosa
 - A4.3 Erm
- A5 Habitatges compartits
- A6 Aplicació de mesures per erradicar les situacions d'infrahabitatge o sobreocupació dels habitatges
- A7 Col·laborar amb entitats de la xarxa d'Inclusió Social d'habitatges de la Generalitat
- A8 Foment de la conversió d'habitatges usats o de nova construcció a socials

CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

- O1 Consolidació i reforç de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) municipal
- O2 Consolidació i reforç del Punt d'informació d'habitatge per joves (PIH)
- O3 Observatori local de l'habitatge
- O4 Elaboració d'estudis per al coneixement de la problemàtica de l'habitatge
 - O4.1 Vista Alegre
 - O4.2 Baix Vila i Dalt vila (actualització)
- O5 Seguiment del pla de participació ciutadana del Pla Local d'Habitatge (Parlem d'habitatge)
- O6 Distribució homogènia de la població i mixtura social

4.2. CALENDARI

Al quadre resum Q3- Programació temporal d'actuacions s'han llistat el conjunt de totes les actuacions previstes pel PLH detallades a l'apartat anterior, agrupades per camps, i se n'ha definit el període d'execució al calendari.

Les actuacions dels camps R - Rehabilitació i millora del parc i A - Accés i ús adequat dels habitatges es preveu que es dugin a terme al llarg de tot el període del PLH ja que en la majoria dels casos es tracta de campanyes o mesures per anar consolidant les polítiques d'habitatge que interessin per dotar el municipi d'una bona situació en matèria d'habitatge. Durant el primer any s'elaborarà el projecte que durant la resta del període del PLH es posarà en pràctica i se'n farà l'avaluació i redefinició periòdica.

Pel que fa al camp U – Urbanisme, a les actuacions se'ls assigna un marge d'un any per poder-se desenvolupar. Durant el 2011, s'iniciarà la tramitació de la qualificació dels terrenys de les Casernes de la Guàrdia Civil com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, que acabarà el 2012. Aquest primer any també es finalitzarà l'execució del projecte d'urbanització del PAU-2 La Teuleria, que ja està iniciat actualment i es durà a terme tota la urbanització del PMU-1 Can Brocato. Finalment, l'execució de la urbanització del PAU-3A La Piara, es durà a terme l'any 2012.

Les actuacions incloses al camp P – Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl es programa que es duguin a terme en un semestre, ja que en tots els casos es tracta de gestionar sòl destinat a habitatge. Dins el primer semestre del 2011 es preveu la incorporació dels sòls provinents del 10% de l'aprofitament mig del PAU-3A La Piara al PMSH. Durant el segon es farà la cessió gratuïta dels sòls inclosos al PMSH, concretament el PAU-3A La Piara, Sant Ferran i PAU-2 La Teuleria, a l'Incasòl i la concessió administrativa del sòl del Serrallo qualificat de sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic; aquest mateix tràmit es farà pel sòl de la Caserna de la Guàrdia Civil durant el segon semestre del 2012, un cop tramitada la seva qualificació com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals. Tot el sòl destinat a habitatges de protecció d'iniciativa pública del present PLH han d'haver passat per aquesta fase de cessió a l'Incasol, ja que no es preveu que l'Ajuntament executi cap promoció.

L'execució de les actuacions del camp H – Promoció d'habitatges es programa que es dugui a terme dins un període de 3 anys i mig, en els casos que encara no es troba iniciada. Aquest període, com indica la fitxa, inclou les fases d'estudi de viabilitat econòmic/financer, el concurs d'adjudicació del projecte (en els casos de promocions d'iniciativa pública), la seva redacció, la licitació del constructor/promotor, la construcció de l'edifici i el procediment de venda o lloguer. En tots els casos la planificació s'ha fet de manera coordinada amb les altres actuacions que afectaven la promoció a executar i, per tant, l'ordre d'execució va en funció de la fase a la qual es trobi cada una d'aquestes. Les dues promocions que ja estan iniciades i que actualment es troben aturades, es preveu que es reiniciïn el mes de maig d'aquest any i que finalitzin el segon semestre de l'any 2012, es tracta de la del carrer de l'Alta Cortada, 18 i la del carrer Miriana. Posteriorment, el segon semestre d'aquest any, es preveu que s'iniciï el procés per la construcció de les promocions (d'iniciativa pública i privada) del PMU-1 Can Brocato; aquesta és la que es pot iniciar més properament perquè el sòl destinat a la promoció d'iniciativa pública ja es troba cedit actualment a l'Incasòl. Durant el primer semestre del 2012 es programa que s'iniciï el procés de les promocions de Sant Ferran, del PAU-2 La Teuleria i del Serrallo. El segon semestre de l'any 2012 s'iniciarà la del PAU-3A La Piara (d'iniciativa pública i privada) i, finalment, el 2013 la d'habitatge dotacional de la Caserna de la Guàrdia Civil. Aquesta programació preveu que totes les promocions es trobin ja finalitzades abans d'acabar el 2015, excepte la de les casernes, que acabarà a la meitat del 2016.

Per últim, al camp O – Recursos, organització i coneixement trobem cinc actuacions que es duren a terme durant tot el període del PLH, de la mateixa manera que en els camps que hem indicat al principi. Les actuacions que impliquen l'elaboració d'estudis es desenvoluparan durant aquest primer any 2011 i part del 2012.

4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El cost del desenvolupament del PLH, tenint en compte el període complet de sis anys, és de 1.891.000 euros. Els agents financers que intervenen a cobrir el cost del PLH són el propi Ajuntament de Manlleu – OLH, és a dir l'Oficina Local d'Habitatge considerat un òrgan autònom dins l'estructura de l'ajuntament; la Generalitat de Catalunya, a través de les subvencions i convenis que col·laboren en dotar el municipi de bones condicions en matèria d'habitatge; i finalment la part de la Diputació de Barcelona.

Es consideren agents financers externs a la organització del PLH: els privats que fan subvencions o executen les promocions; l'Incasòl – REURSA, que desenvolupa les promocions públiques d'habitatge protegit; i l'Àrea de Serveis Territorials de l'ajuntament, que es requereix en les actuacions de gestió de sòl, tràmit que s'entén que es comptabilitza dins els seus propis pressupostos. Aquests agents són econòmicament independents al present pla, tot i que es consideren necessaris pel desenvolupament previst.

Per l'avaluació econòmica d'aquest PLH es considera que l'Ajuntament – OLH ha de tenir un balanç igual a 0 euros, sense dèficits ni beneficis. L'OLH rebrà una quantitat de diners que provenen dels pressupostos globals de l'ajuntament (considerats ingressos per la pròpia OLH) i haurà d'administrar-los de manera que les despeses no superin ni quedin per sota d'aquesta quantitat. Aquest és l'agent financer més important del pla, ja que cobreix el 73% de les despeses totals d'aquest.

Per la Generalitat de Catalunya el PLH serà deficitari ja que només li generarà despeses, en termes econòmics. La inversió de la Generalitat suposa un 26,5% del total dels costos del pla, i es fa en forma d'una subvenció genèrica, una que prové de la Direcció General de Joventut i dos convenis, un amb la Secretaria d'Habitatge i un altre amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

La Diputació de Barcelona fa una aportació que suposa una quantitat per sota el 0,5% del total del cost del PLH i que es destinarà al 100% a una actuació molt concreta.

La distribució de la quantitat total que es destina al PLH, s'ha dut a terme entre les actuacions que no són finançades pels agents externs que hem nombrat anteriorment. Aquestes es troben incloses als camps R. Rehabilitació i millora parc, A. Accés i ús adequat dels habitatges i O. Recursos, organització i coneixement i en la majoria dels casos es financien amb quantitats fixes anualment, tot i que aquesta descisió es desprèn de la programació temporal de l'actuació. L'actuació que rebrà una quantitat més important és la O1. Consolidació i reforç de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) municipal, ja que es considera que cal que sigui un organisme sòlid en el qual es recolzarà i des del qual es coordinarà tot el PLH i que, a més, ha de poder finançar noves iniciatives que puguin sorgir durant aquest període.

Els quadres Q5, ubicats a l'annex 1 del present document, contenen la informació referent a l'avaluació econòmica i financera i en detallen les xifres que s'han tingut en compte per cada actuació i els balanços totals del PLH i dels diferents agents financers.

El quadre Q5.1 Previsió econòmicofinancera es defineixen els ingressos i despeses que suposen cada una de les actuacions cada any, i se'n calcula el total del camp i el total del període del PLH. Els quadres Q5.2, Q5.3, Q5.4, Resum econòmicofinancer de l'Ajuntament – OLH, de la Generalitat de Catalunya i de la Diputació de Barcelona, detallen la distribució de les despeses de cada un dels òrgans pressupostaris per camps i per anys, calculant-ne també el que paga cada un d'ells al final del període del PLH. Després d'aquestes tres taules, el Q5.5 Resum econòmicofinancer reflecteix les inversions anuals totals de cada un dels òrgans pressupostaris i es sumen per tenir-ne el balanç final, és a dir els costos i ingressos derivats de la implantació de les actuacions en política d'habitatge que preveu el PLH. Finalment, el quadre Q5.6 Despeses desglossades per agents, indica els percentatges de distribució econòmica respecte els totals dels agents financers, que es destinen a cada actuació.

A les fitxes detallades de les actuacions (Annex 2) s'ha fet una avaluació estimativa, a partir de preus globals, dels costos i ingressos que pot suposar la implantació de cada actuació i els

agents financers que hi intervenen. En els casos que la fitxa indiqui com a òrgan pressupostari de l'actuació l'Ajuntament de Manlleu – OLH, el quadre d'estimació econòmica es referirà al que ha de finançar aquest i s'indicarà als requadres inferiors de Finançament el que anirà a càrrec de la Generalitat de Catalunya o d'altres (en aquest PLH només es contempla la Diputació de Barcelona). Aquestes quantitats indicades a la part inferior del quadre de l'apartat d'Avaluació econòmica-financera de cada fitxa són per tot el període del PLH; per obtenir la quantitat total que es destina a l'actuació s'ha de sumar la que s'indica a l'última columna del quadre superior i les que es trobin a aquests de Finançament. Les actuacions que van a càrrec de òrgans pressupostaris independents, és a dir que no són l'Ajuntament de Manlleu – OLH, només es valoren en els casos dels quals es disposa de les dades, ja que el cost no es considera rellevant pel PLH.

5. EXECUCIÓ DEL PLA

5.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i avaluació econòmico-financera) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha de conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els eventuals supòsits de revisió del Pla).

La concreció del model de gestió i avaluació del PLH s'haurà d'adaptar a la realitat de l'Ajuntament, les seves estructures, equips humans i dinàmiques específiques. Serà important definir el més aviat possible els responsables d'aquesta gestió per a un bon desenvolupament de les actuacions, és a dir poc després d'aprovar el document i consensuar la identificació d'aquests agents.

Identificació del agents responsables de la gestió del PLH

En primera instància, el responsable de la gestió del PLH serà l'organisme autònom IDE, ja que aquest organisme és el que gestiona actualment les polítiques local d'habitatge, així com l'OLH. Es preveu que posteriorment (30 de juny de 2011) s'extingeixi l'organisme per causa de la finalització de la seva principal activitat, la gestió del Pla de Millora del Barri de l'Erm, i partir d'aquest moment està previst endegar l'Àrea de Serveis Personals, que inclourà habitatge, cultura, educació, joventut i esports. D'entrada el cap de l'Àrea de Serveis Personals també serà el cap d'habitatge que tindrà al seu càrrec una administrativa a jornada completa i una aparelladora a mitja jornada.

Una vegada aprovat el PLH caldrà definir al Director del PLH (màxim responsable de la seva gestió executiva), que possiblement sigui el mateix cap de Serveis Personals, i les seves funcions concretes. Així mateix, caldrà assignar els agents responsables de les diferents actuacions definides en el PLH i aquells altres col.laboradors amb funcions de caràcter sectorial (serveis socials, joventut, serveis territorials, etc.) o transversal (secretaria, intervenció, participació, etc.)

Identificació del òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH

Els òrgans de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació són els següents:

Nivell de direcció i supervisió política del projecte: **Comissió de Seguiment** formada per membres de la regidoria d'Habitatge, la regidoria de Serveis Socials i la regidoria de Serveis Territorials, amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.

Nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte: Director del PLH que, tal com s'ha indicat, possiblement sigui el mateix cap de Serveis Personals, amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions. A efectes operatius caldria constituir un òrgan de caire

tècnic gestor del PLH encapçalat pel Director del PLH i on hi podrien tenir cabuda membres de l'Àrea de Serveis Territorials, Serveis Socials i Joventut de l'Ajuntament.

A continuació s'adjunten unes fitxes descriptives de les funcions que hauran d'assumir els òrgans de coordinació i supervisió:

ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA				
Funcions	<p>L'òrgan de coordinació tècnica ha de quedar facultat per exercir les competències següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar el treball en xarxa. • Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts per a cada actuació. • Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades. • Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política. 			
Composició	<p>Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:</p> <p>a) El director/a del PLH que tindrà associades les funcions de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. • Subscriure la documentació oficial del PLH. • Fixar l'ordre del dia. • Vetllar per l'execució dels acords presos. • Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. • Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. • Trametre la documentació resultant de les reunions de treball a altres òrgans. <p>b) Els Caps d'àrea, Caps de servei o gestors principals d'actuació, segons el que es determini durant la constitució d'aquest òrgan, que exerciran funcions relacionades amb l'aportació de la documentació de seguiment existent d'aquelles actuacions de les que són responsables –directes o indirecte–, la validació dels informes de seguiment i la proposta i/o aprovació de reprogramacions o modificacions.</p> <p>Si es considera necessari, es pot crear la figura de secretari/ària per exercir les funcions que li delegui el director/a. D'altra banda, és important que els gestors col·laboradors assisteixin a les reunions de coordinació quan es consideri necessari, exercint funcions d'assessorament en el seu àmbit competencial.</p>			
Reunions ordinàries	L'òrgan de coordinació tècnica es reunirà ordinàriament en sessions de treball una vegada cada tres mesos al llarg de l'any.			
Reunions extraordinàries	Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el director/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.			
Convocatòria de les reunions	<p>La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de set dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de tres dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al director/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel director/a.</p> <p>En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</p>			
Funcionament de treball	Tipus reunió	Reunió inicial PLH	Reunions trimestrals	Reunió tancament PLH
	Objectius	Posar en marxa l'òrgan de coordinació tècnica. Proposar i aprovar el Programa Anual d'actuacions. Distribuir responsabilitats i competències entre els membres participants. Establir el calendari anual de reunions.	Validar els informes de seguiment trimestrals, abans d'elevat-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana. Validar les avaluacions realitzades, abans d'elevat-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana (si s'escau).	Validar l'informe final del PLH, abans d'elevat-lo als òrgans corresponents per a la seva aprovació definitiva. Validar l'avaluació del PLH, si s'escau. Proposar l'elaboració d'un nou PLH, si s'escau.
	Doc. resultants	Programa Anual d'actuacions	Informes de seguiment. Programa Anual d'actuacions. Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).	Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla). Avaluació final (si s'escau).

Taula 94. Funcions a assumir per l'òrgan de coordinació tècnica

ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA				
Objectius	<p>L'òrgan de supervisió política ha de quedar facultat per exercir les competències següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprovar en caràcter anual el programa d'actuacions. • Validar amb caràcter semestral els informes de seguiment. • Aprovar les propostes de reprogramació i modificacions puntuals de les actuacions del Pla. • Prendre la decisió sobre la revisió i/o actualització del PLH. 			
Composició	<p>Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:</p> <p>a) L'alcalde/ssa o regidor/a d'habitatge, segons el cas, que exercirà durant el seu mandat el càrrec de president/a. Entre les seves atribucions tindrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. • Fixar els ordres del dia. • Vetllar per l'execució dels acords presos. • Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. • Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. <p>b) El director/a del PLH, amb funcions de secretari/ària de l'òrgan, tindrà associades les tasques de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política • Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions. • Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball. <p>c) Els vocals -representants polítics del consistori-, que juntament amb el president i el secretari de l'òrgan duran a terme el seguiment i l'avaluació de les propostes d'actuació del Pla.</p>			
Reunions ordinàries	<p>L'òrgan de supervisió política es reunirà ordinàriament dos cops l'any, coincidint amb els mesos de març i octubre (primer i tercer trimestres de seguiment).</p>			
Reunions extraordinàries	<p>Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el president/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</p>			
Convocatòria de les reunions	<p>La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de quinze dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de set dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al president/a o, si s'escau, al secretari/ària.</p> <p>La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel president/a.</p> <p>En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</p> <p>Els acords es prendran, de manera general, per majoria simple de les persones presents. No obstant això, exigiran una majoria de dos terços de les persones presents per a temes relacionats amb la continuïtat del PLH.</p>			
Funcionament de treball	Tipus reunió	Reunions inicial PLH	Reunions trimestrals	Reunió tancament PLH
	Objectius	<p>Validar el Programa Anual d'actuacions.</p>	<p>Aprovar els informes de seguiment.</p> <p>Aprovar les reprogramacions proposades.</p> <p>Validar els programes anuals d'actuació (segona reunió anual).</p> <p>Aprovar les avaluacions realitzades (si s'escau).</p>	<p>Validar l'informe d'avaluació final.</p> <p>Proposar als òrgans polítics de l'ajuntament l'elaboració d'un nou PLH.</p>
	Doc. resultants	<p>Programa Anual d'actuacions</p>	<p>Informes de seguiment.</p> <p>Programa Anual d'actuacions.</p> <p>Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).</p>	<p>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).</p> <p>Avaluació final (si s'escau).</p>

Taula 95. Funcions a assumir per l'òrgan de supervisió política

Eines de seguiment i avaluació del PLH

Una vegada constituïda la Comissió de Seguiment del PLH i nomenat el Director d'aquest i l'òrgan gestor corresponent s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Definició del sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran d'establir els mecanismes de seguiment i avaluació del desplegament del Pla i els indicadors de qualitat de la gestió.

En general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de gestió, procés o activitat, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de resultat o impacte, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

La validesa dels indicadors depèn del fet que reuneixin determinades qualitats en relació amb aspectes tals com:

- a) Rellevància: la informació aportada ha de ser imprescindible per informar, controlar, avaluar i prendre decisions.
- b) Pertinença: el concepte que expressa l'indicador ha de ser clar i es manté en el temps.
- c) Objectivitat: el càlcul a partir de les magnituds observades no és ambigu.
- d) Inequívoc: l'indicador no permet interpretacions contraposades.
- e) Accessibilitat: la seva obtenció té un cost acceptable i és fàcil de calcular i interpretar.

Els objectius de les diferents actuacions proposades en el PLH ens ajuden a realitzar una primera proposta de indicadors clau per a realitzar el seguiment i avaluació del PLH que en tot cas hauria de ser complementat posteriorment.

a) Mobilització del parc d'habitatges existent:

1. Programa de rehabilitació, accessibilitat i col·locació d'ascensors

Indicadors: - Nombre d'actuacions per tipologia

- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH

2. Servei de mediació i cessió d'habitatges de particulars

Indicadors: - Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

3. Obtenció d'habitatges del mercat lliure per posar a lloguer

Indicadors: - Nombre d'habitatges en procés de lloguer per aquest procediment

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

b) Promoció de sòl i nous habitatges protegits

Indicadors: - Nombre d'habitatges protegits venuts o llogats

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH
- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit venut o llogat
- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH
- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit susceptible de llicència per a construcció
- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

Aquests indicadors, tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluessin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m2 de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH)

Finalment cal incidir, en que si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge; una vegada aprovat cal procedir a la Gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Documents bàsics de gestió

Per tal de procedir a l'avaluació periòdica de l'assoliment dels diferents objectius, es proposa doncs la metodologia d'indicadors proposada anteriorment per tal de preveure les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions. En la línia de reduir al màxim el nombre i el tipus d'eines a utilitzar, en relació als documents de gestió, es proposen dos únics documents:

- el PROGRAMA ANUAL, que defineix, explicita i argumenta les actuacions a portar a terme en cada exercici, concretant i adaptant allò previst en el PLH.
- els INFORMES DE SEGUIMENT, que descriuen, expliciten i argumenten el grau d'execució de les actuacions previstes en el Programa Anual.

5.2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

Un cop aprovat el Pla Local de l'Habitatge (PLH), cal establir mecanismes que permetin el seguiment del mateix durant la seva execució, amb la finalitat de promoure la participació i corresponsabilització dels agents econòmics, polítics, tècnics i socials del territori en l'assoliment dels objectius del Pla. Així doncs, serà l'òrgan de coordinació tècnica del Pla l'encarregat de dur a terme la programació dels processos de participació ciutadana vinculats a actuacions concretes que s'executin. La programació haurà de ser aprovada per l'òrgan de supervisió política.

Cal dir que a Manlleu ja es troba en actiu la iniciativa "Parlem d'habitatge", a través de la qual s'informa a la població de l'estat i funcionament dels temes d'habitatge del municipi i se'n recull la seva opinió per treballar en la línia d'actuació volguda col·lectivament. El PLH preveu continuar amb aquesta figura, que dona veu a la població en matèria d'habitatge.

Tanmateix, es contempla la possibilitat de crear una Comissió de Seguiment, espai d'informació i debat que té l'objectiu de fer el seguiment públic del procés d'execució del PLH, un espai on orientar les polítiques d'habitatge, proposar noves actuacions no previstes en el Pla i garantir la transparència, la informació i la participació en la implementació del mateix.

La Comissió de Seguiment del PLH estaria integrada pels responsables polítics i tècnics del Pla Local de l'Habitatge, pels representants dels grups polítics municipals, per representants dels agents implicats en l'àmbit de l'habitatge, representants de les entitats ciutadanes i per persones que en vulguin formar part a títol individual; en la presa de decisions es tindrien sempre presents les opinions extretes de les jornades de "Parlem d'habitatge".

En relació a les convocatòries, la Comissió es reunirà com a mínim un cop a l'any i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes per a l'any següent.

5.3. CONCERTACIÓ DEL PLH

L'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament – OLH, ja s'ha exposat i valorat en l'apartat d'avaluació economicofinancera del pla (apartat 4.3). El que no quantifica ni comptabilitza el PLH és la despesa econòmica de l'Àrea de Serveis Territorials, que s'entén com un agent financer extern a l'OLH. Les actuacions que depenen d'aquesta àrea són estrictament necessàries per fer possible el desenvolupament del pla; es tracta concretament de l'aplicació de mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació (R2), tramitació de modificacions del POUM (U1), participació en el procés d'urbanització per cooperació (U.2.1), finançament del 10% dels costos d'urbanització d'àrees amb el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment amb data anterior a juliol de 2007 (U2.2) i la gestió de patrimoni municipal de sòl, que inclou la tramitació de la incorporació de sòl al PMSH (P1), cessió gratuïta a l'INCASOL (P2) i concessió administrativa del que es troba qualificat d'habitatge dotacional (P3).

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, els compromisos que es deriven de les propostes del PLH són la base de la concertació entre ambdós organismes que es desenvoluparà en la fase d'execució del pla.

Existeixen tres tipus de possibles vies de finançament en col·laboració amb la Generalitat, en funció de l'actuació (indicat a cada una de les fitxes de l'annex 2):

- 1- Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/o promoció d'habitatges dels quals es proposa que l'Ajuntament en concerti l'execució amb la Generalitat o l'INCASOL, que no es quantifiquen al present document.
- 2- Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament - OLH per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH: per més informació es pot consultar l'apartat «Finançament de l'Administració de la Generalitat» de les fitxes de les actuacions o dels quadres Q5 de l'annex 1. Els compromisos amb la Generalitat que s'han considerat en el present PLH són els següents:
 - a) Subvenció genèrica de la Generalitat de Catalunya.
 Valor: 6.000 euros Període: any 2011
 - b) Subvenció de la Direcció General de Joventut
 Valor: 12.000 euros/any Període: 2011-2016
 - c) Conveni amb la Secretaria d'habitatge
 Valor: 36.000 euros/any Període: 2011-2016
 - d) Conveni amb l'Agència d'habitatge de Catalunya
 Valor: 35.000 euros/any Període: 2011-2016
- 3- Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es derivin de les actuacions del PLH, que no es quantifiquen al present document, però que queden determinades pel que fa a necessitats de subvencions a la rehabilitació (apartats 1.2 i 2.2) o necessitats d'ajuts al pagament del lloguer (apartat 2.1).

Pel que fa als acords de l'Ajuntament i la Diputació de Barcelona, es té en consideració una aportació de 7.000 euros l'any 2011 que es comptabilitza als quadres economicofinancers del present document. A banda de col·laboració directe, la Diputació de Barcelona genera altres estudis que no es contemplen en aquest pla, però que també ens poden ser útils en matèria d'habitatge.

Finalment, també cal tenir en consideració la intervenció dels agents privats al pla. Aquests participaran al seu desenvolupament a través de la urbanització dels polígons d'actuació i plans de millores que es preveuen (amb cooperació amb l'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament en el cas que així s'hagi acordat), en la promoció d'habitatges de protecció i lliures i en la gestió del parc d'habitatges des del punt de vista de les entitats financeres i particulars propietaris d'habitatges.