

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
SANTA MARGARIDA DE MONTBUI**

**Memòria social**

gener de 2019

LAND Urbanisme i Projectes SLP

# POUM DE SANTA MARGARIDA DE MONTBUI

## MEMÒRIA SOCIAL

1. EL MARC TERRITORIAL .....	3
2. CARACTERÍSTIQUES DEMOGRÀFIQUES .....	5
2.1 Creixement de la població .....	5
2.2 Característiques demogràfiques .....	5
3. ACTIVITAT ECONÒMICA I MERCAT LABORAL .....	11
4. LA SITUACIÓ DEL MERCAT D'HABITATGE .....	13
5. EL RETARD DE L'OFERTA COMERCIAL .....	14
6. PROJECCIONS DE FUTUR.....	15
6.1 Impacte de la crisi en les projeccions de població.....	15
6.2 Projeccions demogràfiques per Santa Margarida de Montbui a l'horitzó del 2030 .....	16
7. LA PROPOSTA DEL POUM.....	18
7.1 Criteris i objectius urbanístics .....	18
7.2 Els nous creixements residencials.....	19
7.3 Les activitats econòmiques.....	19
8. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	20
8.1 Potencial residencial del POUM .....	20
8.2 Reserves per a habitatges de protecció pública .....	20
8.3 Reserves d'habitatge dotacional.....	21
9. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA .....	21

# MEMÒRIA SOCIAL

## 1. EL MARC TERRITORIAL

Santa Margarida de Montbui és un extens municipi de 27.6 km<sup>2</sup>, amb una població de 9.748 habitants l'any 2017 (Idescat), i que es troba situat a la comarca de l'Anoia de la Catalunya Central, dins l'àrea de proximitat directa de la ciutat d'Igualada.

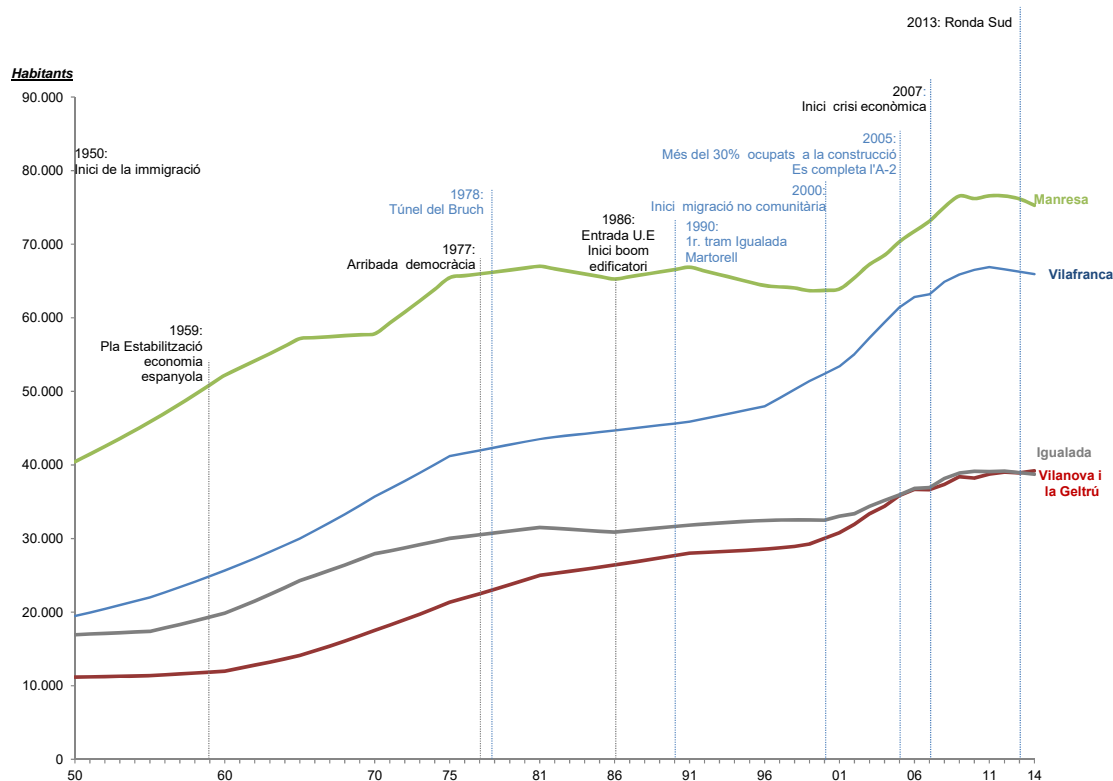
El municipi compta amb tres nuclis urbans: El nucli urbà principal o antic barri de Sant Maure, el nucli antic, i el format pel Saió, la Mallola i el Coll del Guix.

El nucli urbà de Sant Maure, que està a una distància de 3 km del nucli antic, és el principal centre urbà, tant en extensió com en població, i únicament el separa d'Igualada el riu Anoia, conformant amb aquest municipi, juntament amb Vilanova del Camí i el barri de Sant Pere d'Òdena una aglomeració urbana (sistema urbà d'Igualada) de més de 60.000 habitants.

Dins els seus objectius de reequilibri territorial, el Pla Territorial de Catalunya proposa la potenciació d'aquest sistema urbà d'Igualada, al igual que d'altres sistemes urbans també definits per la seva respectiva capital comarcal, com alternatives al sistema metropolità central Barceloní.

Comparant les quatre polaritats de segon nivell d'aquests sistemes urbans que se situen al sud de Barcelona, el d'Igualada és la que ha experimentat un menor creixement demogràfic des del 1950 ençà.

### Evolució de la població a les capitals de les 4 polaritats de 2n nivell del sud de Barcelona des del 1950

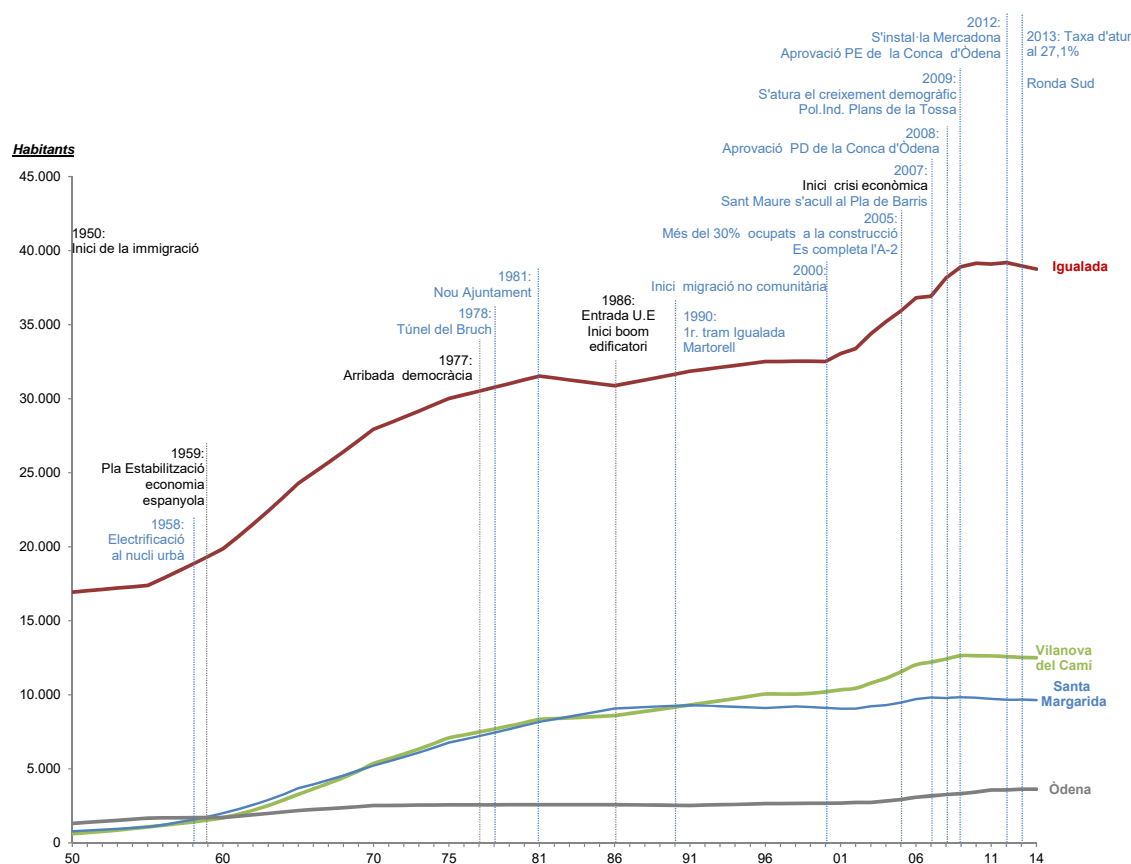


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

La situació és similar tant si s'analitza l'evolució d'Igualada com la de tota la polaritat dels municipis més propers, que conformen aquest sistema urbà. Per tant, aquesta menor dinàmica s'ha de considerar que no es deu únicament a les limitacions territorials d'Igualada, que disposa d'un terme municipal petit, sinó a la debilitat de la seva estructura industrial, excessivament centrada en el gènere de punt i l'adoberia, així com a les seves deficientes estructures de comunicació amb el centre barceloní, sigui per carretera o per ferrocarril.

El reduït pes demogràfic de la comarca tampoc ha ajudat a desenvolupar el sector serveis, com sí han fet les altres capitals comarcals amb les que es compara.

### **Evolució de la població de Santa Margarida de Montbui, Igualada, Vilanova del Camí i Òdena**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

De totes maneres, les perspectives de futur són positives, ja que la seva posició central i la millora de la connectivitat amb l'àrea metropolitana de Barcelona, ha de comportar un major pes dins el reequilibri de l'activitat en la Catalunya central, i que en el cas de Santa Margarida de Montbui, que compta amb un territori extens i poc ocupat, li proporciona importants reserves de sòl per activitats econòmiques i de creixement residencial.

## 2. CARACTERÍSTIQUES DEMOGRÀFIQUES

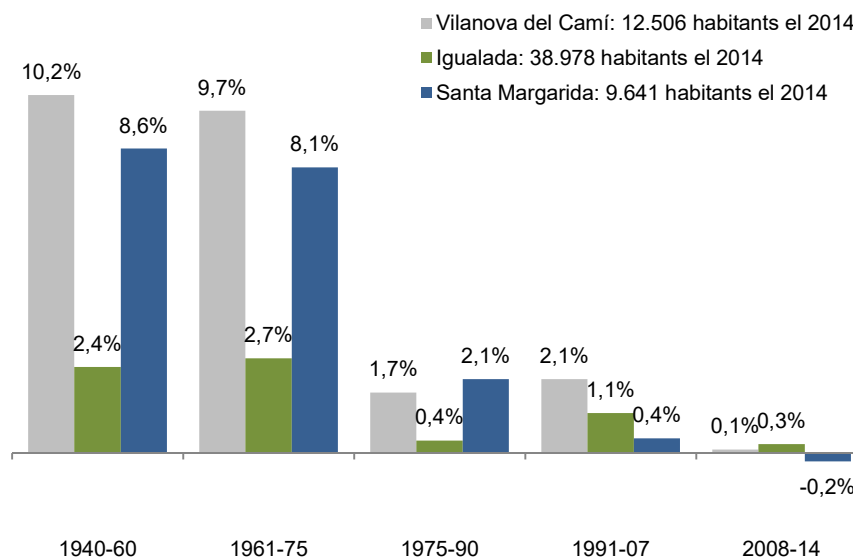
### 2.1 Creixement de la població

Atesa la proximitat al barri del Rec d'Igualada i la major disponibilitat de sòl a preu assequible, el creixement demogràfic del sistema urbà es va concentrar en bona part i a partir de les onades migratòries dels anys cinquanta, al barri de Sant Maure dins el municipi de Santa Margarida de Montbui.

El creixement va ser fortament expansiu en la dècada dels cinquanta fins a mitjans dels setanta. El procés va continuar però amb molta menor intensitat i s'esgotà als anys 90, mentre que a Igualada i Òdena va mantenir una lleugera recuperació.

El fort creixement econòmic del septenni 2000-2007 i l'arribada de l'onada migratòria extracomunitària que va comportar, torna a reportar un fort creixement demogràfic en especial d'Igualada ciutat. Arran de la forta crisi econòmica que s'inicia el 2007, la població de Santa Margarida decreix per primera vegada en la seva història recent.

#### **Evolució de la població de Santa Margarida de Montbui i rodalies (en % anual acumulatiu)**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

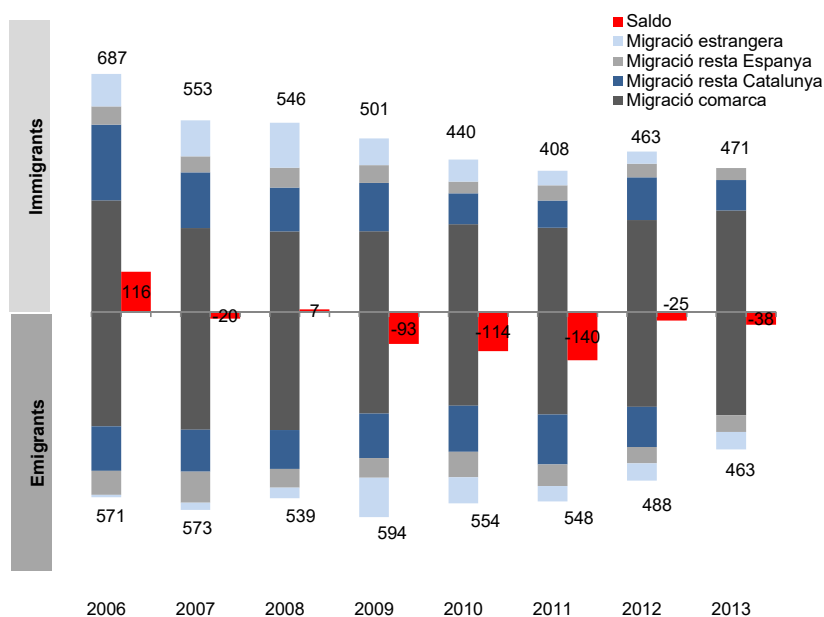
### 2.2 Característiques demogràfiques

Santa Margarida és un municipi molt obert, amb una gran mobilitat de la seva població, especialment amb Igualada i la resta de la comarca. Una tendència que en els darrers anys s'ha mantingut força elevada malgrat la crisi. En canvi, els moviments migratoris amb la resta d'Espanya han estat minsos durant el període i amb un balanç negatiu pel municipi.

La immigració estrangera ha minvat amb intensitat els darrers anys, mentre ha crescut l'emigració, amb un balanç força equilibrat els darrers anys.

El conjunt mostra una progressiva caiguda del balanç migratori que, a partir de 2009, s'ha situat en xifres negatives creixents fins el 2012, quan ha tendit a equilibrar-se.

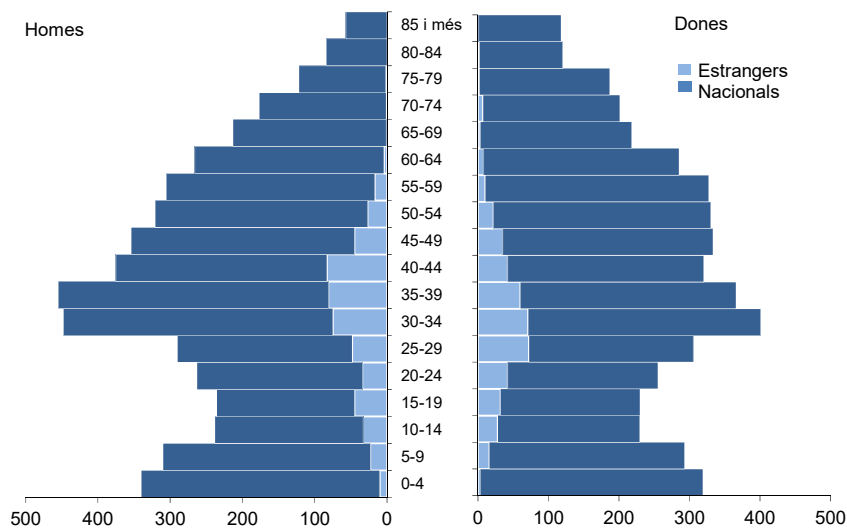
### Evolució de les migracions de 2006-2012



Font: Idescat.

El perllongat període d'expansió que ha experimentat el municipi, i l'arribada d'immigrants estrangers en períodes més recents, ha conformat una piràmide d'edats amb un gran predomini de població entre els 30 i 40 anys, mentre que el grup d'edat avançada és encara limitat.

### Piràmide de població de Santa Margaria de Montbui el 2013\* Nacionals – estrangers

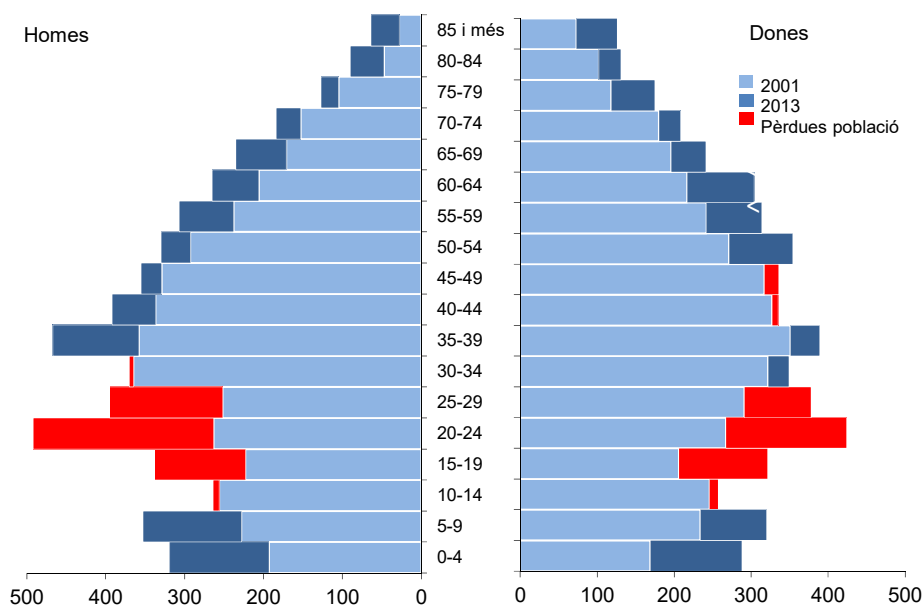


	<i>Residents</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>mitjana</i>	<i>Homes</i>	<i>Dones</i>
<b>Nacionals</b>		8.704	89,8%	40,1	49,7%	50,3%
<b>Estrangers</b>		986	10,2%	32,8	53,7%	46,3%
<b>Total</b>		9.690	100,0%	39,4	50,1%	49,9%

\*No està disponible la desagregació de la piràmide del 2014  
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Santa Margarida de Montbui

Per la seva part, el grup d'edats de 10 a 29 anys és força reduït, per augmentar amb força els menors de 10 anys, una situació no gaire freqüent en altres municipis catalans en els què la crisi s'ha fet sentir especialment en la caiguda de la taxa de natalitat recent, el que ha reduït el grup de 0 a 4 anys.

### Comparació de la piràmide de població 2001-2013



		<i>Edat</i>		
<i>Població</i>	<i>Nombre</i>	<i>mitjana</i>	<i>Homes</i>	<i>Dones</i>
<b>2013</b>	9.690	39,4	50,1%	49,9%
<b>2001</b>	9.071	37,5	50,1%	49,9%

\*No està disponible la desagregació de la piràmide del 2014  
 Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

En la darrera dècada, la població del municipi ha crescut en poc més de 600 persones, augmentant pràcticament tots els grups d'edat. Destaca el creixement de la població infantil, de 0 fins als 9 anys, i el de la població de sexe masculí d'entre 35 a 50 anys. En canvi, han disminuït amb força els joves d'entre 10 i 29 anys, tant del sexe masculí com femení, el que indicaria que durant la darrera dècada ha emigrat un elevat percentatge de joves d'ambdós sexes. De fet, en cinc dels darrers sis anys, el saldo migratori ha estat negatiu. Una situació que feia molts anys que no es donava al municipi.

L'edat mitjana de la població ha augmentat en gairebé dos anys en la darrera dècada, fins superar els 39 anys, pel progressiu augment de la població d'edat avançada, si bé encara és molt inferior a la mitjana catalana.

De l'any 2000 ençà la població ha continuat concentrant-se al nucli urbà principal de Sant Maure, que actualment supera el 90% del total, mentre que la població del nucli antic suposa el 6,6%, amb un lleuger augment des del 2000.

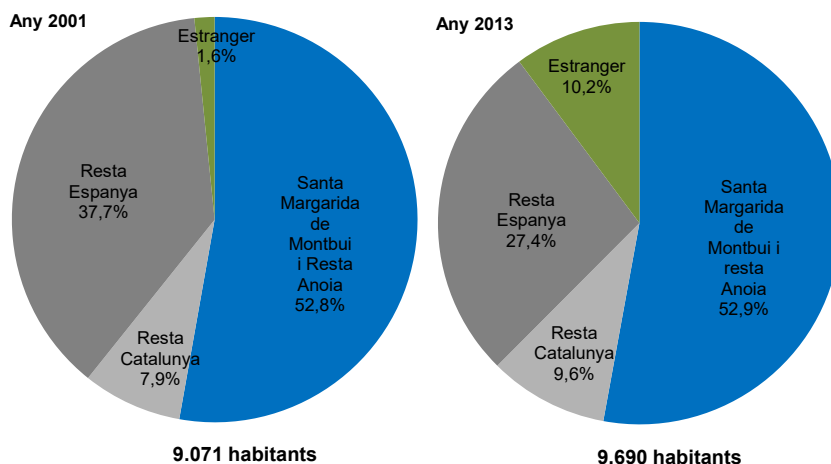
### Evolució de la població per barris 2000-2014

<b>Barri</b>	<b>2000</b>		<b>2005</b>		<b>2014</b>		<b>2000-05</b>	<b>2005-14</b>
	<b>Núm.</b>	<b>%</b>	<b>Núm.</b>	<b>%</b>	<b>Núm.</b>	<b>%</b>		
Casc Antic	565	6,2%	649	6,8%	640	6,6%	2,8%	-0,2%
Sant Maure	6.627	72,6%	7.130	75,2%	8.783	91,1%	1,5%	2,3%
Resta	1.931	21,2%	1.706	18,0%	218	2,3%	-2,4%	-20,4%
<b>Total</b>	<b>9.123</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.485</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.641</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,2%</b>

Font: Ajuntament de Santa Margarida de Montbui i Idescat

La població originària del municipi o de la comarca, que representa més de la meitat, s'ha mantingut estable en la darrera dècada, mentre que ha augmentat espectacularment el nombre d'estrangers i, lleugerament, la població procedent de la resta de Catalunya.

### Població de Santa Margarida de Montbui segons lloc de naixement: canvis 2001-2013\*



\*No està disponible la desagregació del 2014  
Font: Idescat.

En canvi, la població procedent de la resta d'Espanya s'ha reduït de manera significativa, possiblement pel retorn d'una part dels residents instal·lats en èpoques anteriors. Aquest fet ha estat la causa del retrocés demogràfic dels darrers anys.

### Residents estrangers per nacionalitats-2014

(dades corresponents a mitjans d'octubre)

<b>Procedència</b>	<b>Núm.</b>	<b>%</b>
UE	148	16,4%
Àfrica	624	69,0%
Sudamèrica	86	9,5%
Àsia	46	5,1%
<b>Total</b>	<b>904</b>	<b>100,0%</b>

Font: Servei d'Estadística Municipal.



A l'octubre de 2014 estaven censats 904 residents de nacionalitat estrangera, el que representa el 8,7% de la població total. Per continents, destaquen els magrebins, per la gran proporció de marroquins, que representen gairebé el 60% del total d'immigrants residents al municipi. El segon grup per nacionalitats són els romanesos, a molta distància dels anteriors ja que només hi ha 60, o sia el 6% del total.

Hi ha un lleuger predomini dels homes, un 52% del total, si bé en el cas dels marroquins hi ha una lleugera major proporció de dones. Els homes romanesos són el 60% i els xinesos són el 70% de les seves respectives nacionalitats.

### **Membres per unitat familiar el 2001\***

<b><u>Unitats familiars</u></b>	<b><u>Montbui</u></b>		<b><u>Igualada</u></b>	<b><u>Anoia</u></b>
	<b><u>Unitats</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>%</u></b>
1 membre	411	13,5%	20,5%	18,2%
2 membres	807	26,5%	27,5%	27,1%
3 membres	713	23,4%	21,4%	22,2%
4 membres	795	26,1%	21,3%	22,1%
5 membres	244	8,0%	6,6%	7,3%
6 membres	54	1,8%	1,7%	2,1%
7 o més membres	23	0,8%	0,9%	1,0%
	-----	-----	-----	-----
Total unitats familiars	3.047	100%	100%	100%
Mitjana (membres per unitat familiar)		2,97	2,97	2,86

\*No estan disponibles les dades del darrer cens del 2011  
Font: Idescat.

A Montbui són més abundants que a Igualada les unitats familiars amb 4 i 5 membres, mentre que són molt inferiors les persones que viuen soles. Tot i que no es disposa de dades més recents, l'impacte de la crisi, que s'ha fet sentir molt especialment en l'estructura residencial, possiblement ha fet créixer aquestes diferències, per una creixent agrupació intergeneracional.

A nivell de mitjana, el nombre de membres per unitat familiar a Santa Margarida és similar al d'Igualada i, en ambdós municipis, és lleugerament superior a la comarcal.

Les dades censals indiquen que la població de Santa Margarida té un nivell d'instrucció més baix que Igualada i fins i tot que l'Anoia.

La comparació de les dades de la darrera dècada posa en relleu millores importants a tots els nivells, amb l'excepció de la FP, que posa en evidència un important retard en un tema que és especialment sensible pel municipi.

**Nivell d'instrucció de la població de Santa Margarida de Montbui i Igualada el 2011**

(>10 anys)

<b><u>Nivell d'instrucció assolit</u></b>	<b><u>Montbui</u></b>		<b><u>Igualada</u></b>		<b><u>Anoia</u></b>	
	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2011</u></b>
No sap llegir o escriure	4,3%	3,7%	1,8%	2,3%	2,3%	2,0%
Sense estudis	12,7%	14,3%	9,2%	7,3%	10,8%	9,0%
Primer grau	35,9%	17,1%	28,8%	12,5%	31,9%	14,3%
ESO, EGB o Batx. Elemental	31,0%	41,7%	27,4%	28,4%	28,1%	34,2%
FP	8,0%	10,3%	10,2%	15,1%	9,8%	15,1%
Batxillerat superior	4,1%	6,2%	11,0%	14,4%	8,8%	11,6%
Títol Universitari	4,1%	6,8%	11,6%	20,1%	8,3%	13,8%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

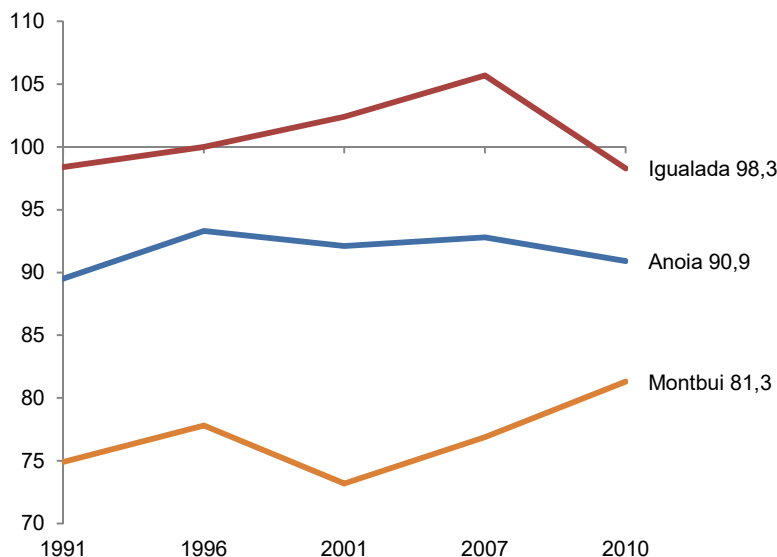
Font: Explotació censal, Idescat.

Les característiques d'indret residencial obrer ha fet que Santa Margarida tingui un nivell de renda per càpita substancialment inferior al d'Igualada i a la mitjana de l'Anoia.

**Evolució del nivell de renda per càpita de Santa Margarida de Montbui**

(Catalunya=100)

Catalunya=100



Font: Idescat.

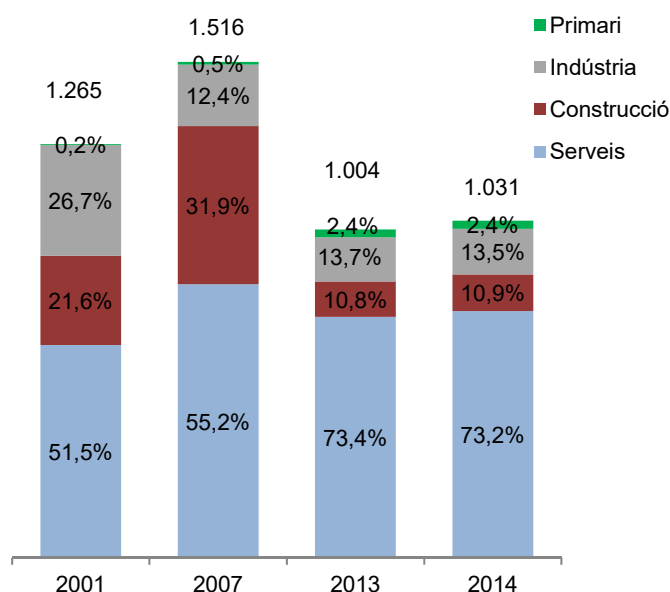
Aquesta situació sembla però, que s'ha reduït en els darrers anys, el que es podria explicar per les millores urbanes, d'equipaments i de la qualitat de vida en general que s'ha produït al municipi.

### 3. ACTIVITAT ECONÒMICA I MERCAT LABORAL

En el període 2001-07 es van crear prop de 250 llocs de treball a Santa Margarida, principalment en el sector de la construcció, que va superar el 30% del total d'ocupats, i, en menor mesura, en els serveis. En canvi, l'ocupació a la indústria va caure a la meitat.

Aquesta expansió es va aturar bruscament amb la forta crisi econòmica que comença el 2007, i en els darrers set anys, l'ocupació total ha caigut a un nivell molt inferior a la del 2001. De tota manera, al 2014 s'aprecia certa recuperació que, previsiblement, continuarà al llarg del 2015.

**Evolució dels llocs de treball per sectors productius**



Nota: Dades a desembre de cada any.

Font: Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya

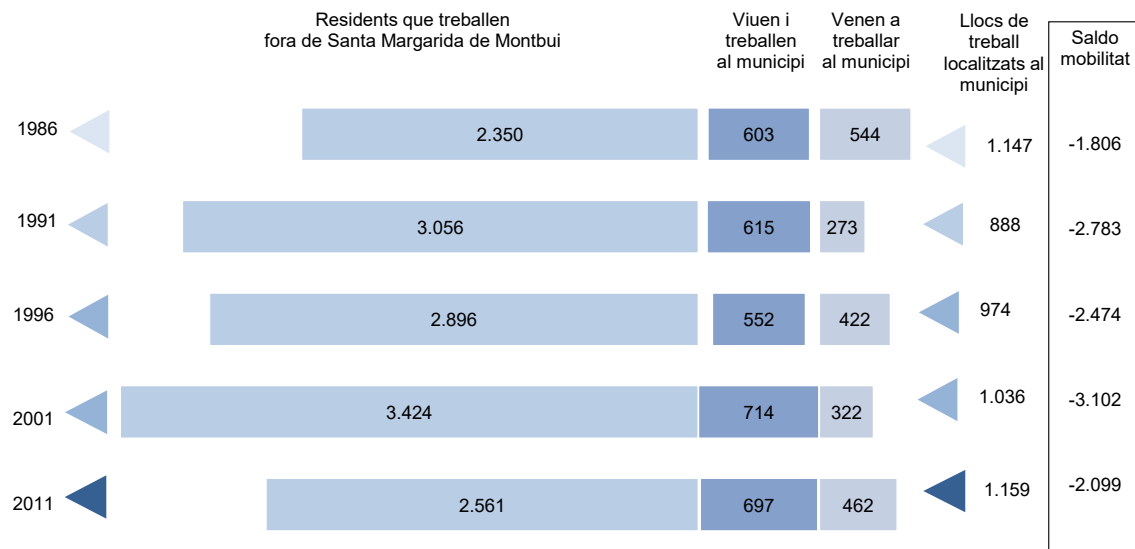
La construcció ha estat, òbviament, el sector que ha resultat més afectat, perdent gairebé 400 llocs de treball, el 78% dels que tenia el 2007. L'ocupació a la indústria i els serveis, malgrat que ha augmentat percentualment, també ha perdut efectius. De fet, la crisi s'ha endut les principals indústries localitzades al municipi, com Proenvasa i Caldereries Gil.

Per contra, l'agricultura es l'únic sector que ha guanyat ocupats, tot i que representa una funció marginal a nivell d'ocupació ja que, com es veurà més endavant, és majoritàriament de secà.

Montbui està íntimament relacionada amb Igualada, amb qui manté un balanç de mobilitat laboral fortament negatiu des de fa molts anys. La davallada en l'evolució de la mobilitat laboral del municipi de la darrera dècada és producte de la crisi i la caiguda de l'ocupació a la zona d'Igualada.

El mercat laboral s'ha anat estenen cap a d'altres municipis, un tret que cal considerar molt positiu. D'altra part, l'augment del nombre de llocs de treball al municipi s'ha correspost en gran mesura amb un augment de treballadors que venen de fora.

### **Evolució de la mobilitat laboral intermunicipal** (entrades i sortides a la comarca)

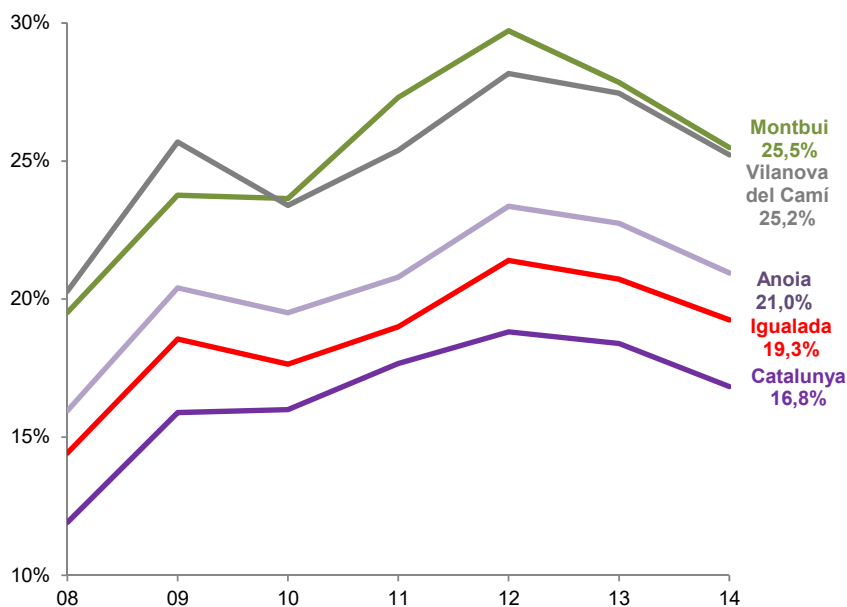


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

A l'estiu de 2010, Montbui ha promogut el nou polígon "Els Plans de la Tossa", que compta amb 28 hectàrees de sòl industrial, estratègicament vinculat a l'obertura de la Ronda Sud, el que en un proper futur pot esdevenir un important factor reequilibrador d'aquests fluxos.

La taxa d'atur de Santa Margarida ha estat tradicionalment força més elevada que la d'Igualada i la de l'Anoia, una comarca amb una taxa d'atur de les més elevades de Catalunya.

### **Evolució de la taxa d'atur a la zona**



Font: Observatori d'Empresa i Ocupació de la Generalitat

A més, la crisi l'ha incrementada espectacularment i de forma molt ràpida, especialment per la gran quantitat d'ocupats en l'activitat constructiva de l'àrea d'Igualada. Les dades més recents indiquen però que el procés s'ha aturat i fins i tot comença a reduir-se.

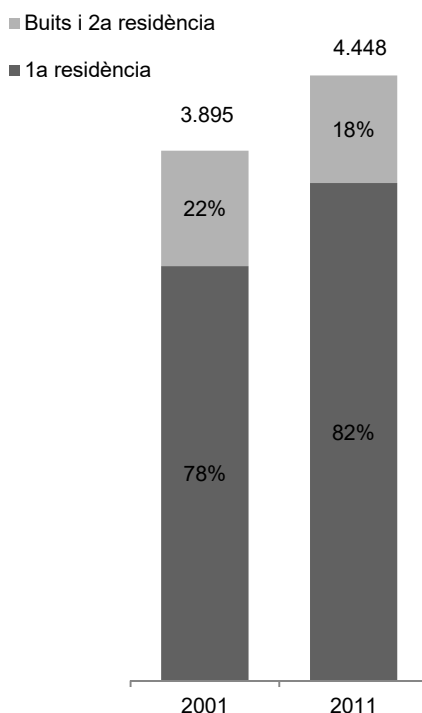
Les previsions són que aquesta tendència s'accentuarà al llarg del 2015 i que pot acabar l'any amb un atur entre el 20 i el 22%.

#### 4. LA SITUACIÓ DEL MERCAT D'HABITATGE

El fet que les promocions siguin de certa magnitud fa que el nombre d'habitatges iniciats oscil·li de forma notable al llarg dels anys.

El parc residencial de Santa Margarida ha augmentat en uns 550 habitatges a la dècada 2001-2011, mentre que el percentatge de buits (que també inclou una petita part de segona residència) es va reduir força.

##### Evolució del parc d'habitatges a Santa Margarida de Montbui 2001-2011



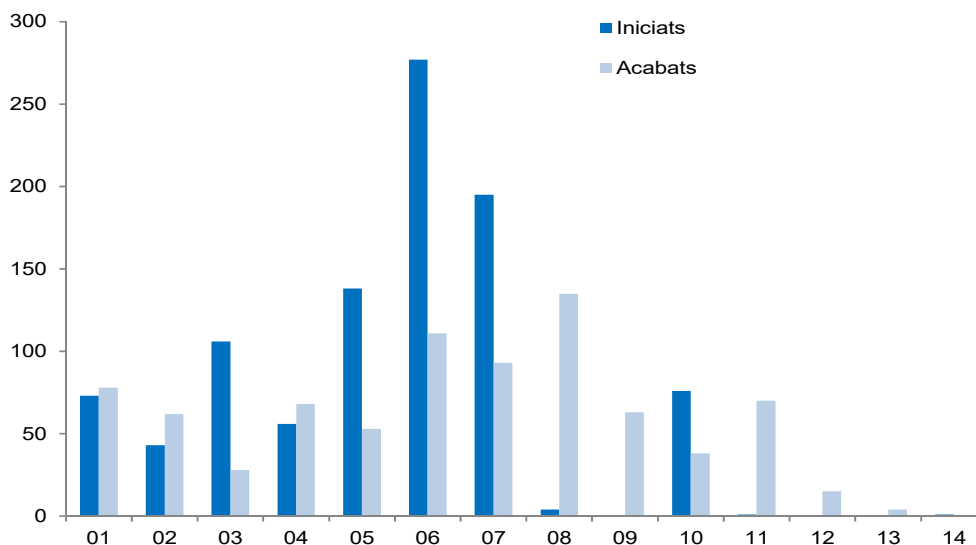
Font: Idescat.

Aquesta situació però, ha hagut d'empitjorar els darrers anys, quan el creixement demogràfic s'ha aturat i fins i tot ha esdevingut negatiu.

Es van assolir xifres força espectaculars d'habitatges iniciats en els darrers tres anys del boom immobiliari, el 2005, 2006 i 2007, que posteriorment s'han anat acabant.

A partir del 2007, a conseqüència de la crisi, la xifra d'habitatges iniciats s'ha mantingut gairebé a zero, amb excepció d'una promoció pública que finalment també ha hagut d'aturar-se.

### **Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Santa Margarida de Montbui**

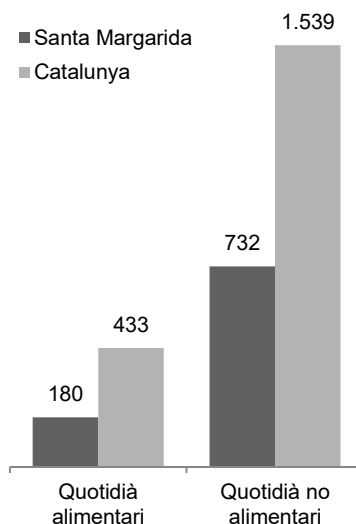


Font: IDESCAT i Departament d'Habitatge de la Generalitat

## **5. EL RETARD DE L'OFERTA COMERCIAL**

La proximitat del potent centre comercial d'Igualada, i l'aparició de les grans superfícies comercials, representa una forta competència pel comerç tradicional de Santa Margarida, el que genera una gran evasió comercial en el quotidià alimentari i no alimentari però, sobretot, en el no quotidià.

### **L'oferta comercial i de serveis a Santa Margarida el 2013** (m2 per 1.000 habitants)



Font: Anuari de la Caixa.

S'estima que hi ha 110 establiments dels quals gairebé un 40% són al detall alimentari, un 35% al detall no alimentari, un 15% de mixt i un 10% al major.

Aquest fet explica que Santa Margarida tingui una rati de m<sup>2</sup> d'equipament comercial per cada 1.000 habitants substancialment inferior a la mitjana de Catalunya. Per tal de pal·liar aquestes mancances, fa dos anys que es va instal·lar un nou mercat i un supermercat Mercadona.

## 6. PROJECCIONS DE FUTUR

### 6.1 Impacte de la crisi en les projeccions de població

L'esgotament del sòl residencial disponible dins el terme municipal d'Igualada, i la disponibilitat de sòl a l'altra costat de l'Anoia dins el terme de Santa Margarida de Montbui, decanta, segons el Pla Director Urbanístic de la Conca d'Òdena aprovat el 2008, bona part de les previsions de creixement residencial de la conurbació urbana cap aquest terme municipal.

Aquest Pla valora un potencial de creixement demogràfic del municipi, a l'horitzó del 2026, entre els 12.721 habitants com a hipòtesi mínima i els 16.818 habitants com a màxima, el que representa no solament reprendre la tendència positiva sinó un fort augment en relació a l'etapa anterior.

La profunda i llarga crisi econòmica i la perspectiva d'una progressiva, encara que lenta represa de l'activitat econòmica, converteixen en obsoletes aquestes previsions elaborades durant els anys de màxima expansió.

De fet, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, realitzat a l'inici de la crisi, ja establia una primera reflexió sobre aquest fet, tot i que no preveia ni la seva profunditat ni la seva duració. Per tant, la realitat també ha posat en qüestió les seves previsions.

La caiguda de les macromagnituds econòmiques i el seu impacte sobre el creixement de l'atur s'ha traduït de forma directa en una caiguda de la taxa de natalitat i, sobretot, de les dinàmiques migratòries, amb una especial incidència a municipis com Montbui, estretament dependent de l'evolució econòmica de l'àrea d'Igualada, tal com s'ha posat clarament de manifest en la creixent mobilitat laboral diària dins la zona.

L'impacte d'aquest canvi demogràfic i la seva dinàmica territorial ha estat analitzat el 2014 per l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat), que ha realitzat una nova projecció de població per Catalunya a mig termini (Horitzó 2026) i a llarg termini (Horitzó 2051).

L'escenari mitjà, que es considera de referència, és compatible amb un context de recuperació econòmica progressiva. L'escenari baix es basa en un context de prolongació de la crisi i l'escenari l'alt es situa en un context de recuperació econòmica més ràpid e intens.

A nivell de projecció demogràfica, es considera que la població de Catalunya mantindrà a curt termini la tendència recent de pèrdua demogràfica i que estarà més envellida el 2026 en relació a l'actual, com a resultat de la baixa natalitat, el saldo migratori temporalment negatiu i l'augment de l'esperança de vida.

La tendència prevista per l'Idescat per l'escenari mitjà és totalment oposada a l'observada en el primer decenni del segle XXI, ja que la majoria de les comarques perdran població a curt termini i, al 2026, només una de cada quatre haurà recuperat el nivell de població que havia assolit el 2013, entre elles l'Anoia, mentre Barcelona ciutat i el Barcelonès en conjunt, estabilitzarien el seu pes dins el territori.

### **Creixement demogràfic de l'Anoia: escenari mitjà 2000-2026**

	<b>Població</b>	<b>Creixement en %</b>		
		<b>Comarques</b>		
		<b>Anoia</b>	<b>Centrals</b>	<b>Catalunya</b>
2000	90.000	---	---	---
2013	118.000	31,1%	21,1%	19,7%
2026	119.500	1,3%	-0,3%	-2,1%

Font: Idescat. Estimacions de població i projeccions 2013-2051

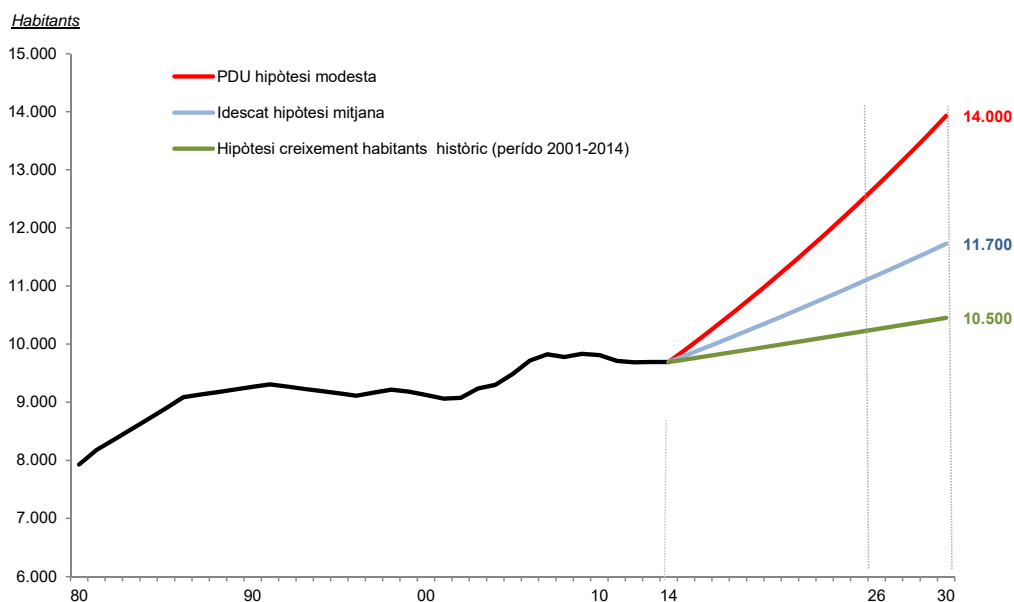
Així mateix, es considera que el procés de redistribució o difusió territorial de la població que s'ha produït en el primer decenni del segle XXI, no continuarà.

### **6.2 Projeccions demogràfiques per Santa Margarida de Montbui a l'horitzó del 2031**

Tal com s'ha vist en els paràgrafs anteriors, la zona d'Igualada, i especialment Montbui, ha experimentat una forta davallada en l'ocupació en el període 2007-2013. Les elevades xifres d'atur, que previsiblement es reduiran suaument en els propers anys, tal com indiquen les previsions macroeconòmiques disponibles, porta a preveure que les projeccions migratòries de l'Idescat es compliran.

Si és així, l'Anoia mostrarà una lleugera recuperació demogràfica en els propers anys, que, tal i com es preveu en el cas català en relació a Barcelona, es localitzarà primerament als buits urbans existents abans d'expandir-se cap a zones urbanes de nova creació.

#### **Projeccions de població a Montbui a l'horitzó 2031**



Font: Elaboració pròpia a partir de les previsions del Pla Director de la Conca d'Òdena i d'IDESCAT



De totes maneres, aquesta tendència podria modificar-se lleugerament a Montbui, atesa l'atracció residencial que representa la disponibilitat d'equipaments de qualitat amb que compta actualment el municipi.

Tenint en compte aquests paràmetres i descartant la projecció dels 14.000 habitants del PDU (Pla Director Urbanístic de la Conca d'Òdena), preveuríem una hipòtesi intermèdia d'increment de població per Santa Margarida de Montbui, de 11.700 habitants a l'horitzó del 2031, que coincideix amb la d'Idescat. Es tracta d'una projecció notablement per damunt de la que ha experimentat el municipi en els darrers anys, però inferior a les previsions menys optimistes del PDU.

L'execució de l'ARE prevista al PDU de la Conca d'Òdena podria incrementar les previsions de població vers la hipòtesi màxima, o sia, els 14.000 habitants.

Les necessitats d'habitatge estarien en funció d'aquestes projeccions demogràfiques i de la utilització del parc immobiliari.

Els cens d'habitatges del 2011 indicava que hi havia uns 700 habitatges buits al municipi, un 18% del parc, resultat de l'elevat nombre d'habitatges edificats respecte al menor creixement de la població.

Tot i que el ritme de construcció dels anys següents ha estat mínim, des del 2011 s'han acabat uns 75 habitatges, es considera que aquestes xifres s'han incrementat entre 15/20 habitatges més, pels habitatges que han deixat disponibles les persones que han marxat.

A partir d'aquí, es poden fer tres projeccions. La projecció màxima s'elabora a partir de la projecció intermèdia de població de l'Idescat que s'ha fet en l'epígraf anterior, amb una rati de 2,97 habitants per habitatge (la rati actual), incrementada amb una previsió d'habitatges en construcció que correspon a la demanda de 3 anys.

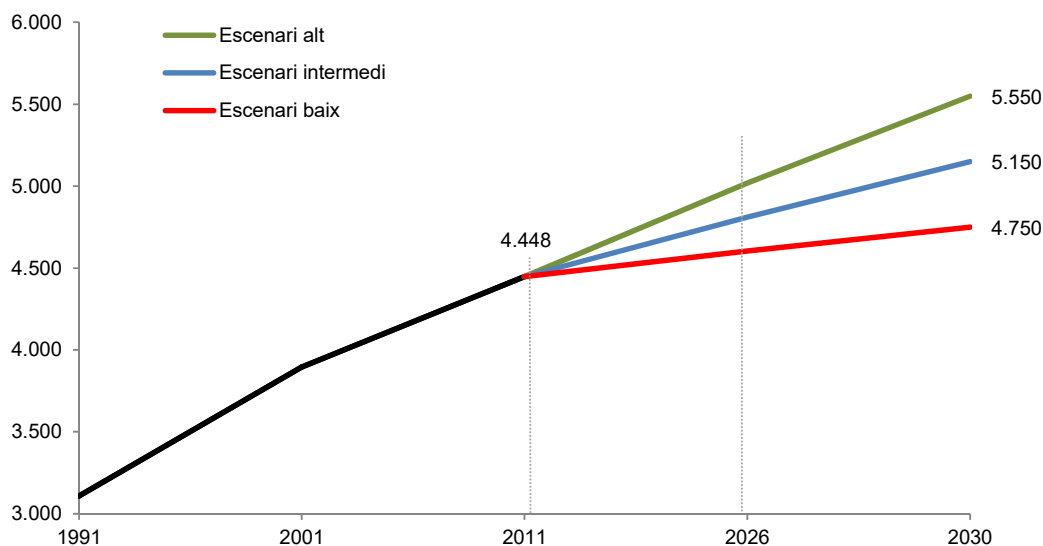
### **Habitatges buits i en procés de construcció a Montbui a finals de 2014: una aproximació**

<b><u>Concepte</u></b>	<b><u>Habitatges</u></b>
Habitatges buits segons cens de 2011	700
Habitatges addicionals finalitzats de 2011 a 2014	75
Habitatges iniciats al període 2011-2014	0
Habitatges abandonats per la pèrdua d'habitants	15/20
<b>Total</b>	<b>790/795</b>

Nota: Es calcula que el cens s'elabora al març de 2011. S'estima un habitatge per a cada 2,97 persones  
Font: Elaboració pròpia

La projecció mínima s'ha elaborat a partir de la projecció anterior, a la que s'ha de restar un 10% aprox. d'habitatges actualment ocupats, però es considera que es produirà una millora en el funcionament del mercat de l'habitatge, de tal manera que el nombre d'habitatges buits o en procés de construcció, que actualment esta al voltant de 700 unitats, es reduirà a la meitat a l'horitzó del 2031.

Igualment, a la projecció intermèdia es considera que els habitatges buits representaran una quarta part dels contemplats a l'escenari alt.

**Projecció d'habitatges a Montbui a l'horitzó 2031**

Font: Elaboració pròpia.

La projecció sobre el parc d'habitatges a l'horitzó del 2031 es situa entre les 4.750 i les 5.550 unitats, segons l'escenari baix o alt, amb una hipòtesi intermèdia de 5.150 unitats. Això significa entre 300 i 1100 nous habitatges en els propers 15 anys.

La hipòtesi intermèdia, la més probable, suposaria 700 nous habitatges, que representa un ritme constructiu d'uns 46 habitatges anuals, mentre que l'execució de l'ARE previst al PDU de la Conca d'Òdena acostaria les previsions cap a la projecció màxima.

Les previsions sobre les necessitats de sòl i d'edificació residencial del POUM s'han de preveure no obstant, força superiors a les projeccions sobre els habitatges que es consideren estrictament necessaris, ja que cal tenir en compte els ròssecs que s'acostumen a produir en el procés de gestió del sòl i el mercat immobiliari, que es poden traduir en processos especulatiu en el mercat de l'habitatge que estrangulessin el potencial de creixement del municipi.

Les previsions del POUM haurien de garantir per tant, l'existència d'oferta suficient per cobrir aquest ròssec o diversitat d'oferta necessària pel bon funcionament del mercat immobiliari, i que per la petita dimensió d'aquesta en el municipi, s'hauria d'estimar d'entre 2 a 3 vegades l'oferta encasaria estimada. Tot plegat, ens portaria a la necessitat de preveure sòl per a un mínim de 1.500 habitatges i un màxim de 2.500 habitatges, per a l'horitzó del 2031.

## 7. LA PROPOSTA DEL POUM

### 7.1 Criteris i objectius urbanístics

La proposta del POUM de Santa Margarida de Montbui té com a primer punt la definició dels criteris i objectius urbanístics i ambientals, i en la memòria d'ordenació del POUM es fixa els següents:

### “3. CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS

*A mode de resum dels estudis i de la diagnosi urbanística exposats en el document de Memòria de la Informació es fixen a continuació els CRITERIS I OBJECTIUS urbanístics que serviran de base per als treballs d'elaboració del POUM:*

#### 5.- La política de sòl i habitatge

*5.1 - El POUM tal com estableix la legislació urbanística vigent ha de fixar la política d'habitatge del municipi, per tal d'assegurar el dret a l'habitatge i facilitar-ne l'accés.*

*5.2 - Fomentar la renovació i la rehabilitació energètica de les edificacions existents. “*

## **7.2 Els nous creixements residencials**

En el Nucli Antic, el Pla preveu un sector urbanitzable discontinu situat a la banda nord de la carretera de Valls, que ha de permetre la cessió de l'equipament esportiu i la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats, en filera i habitatges de protecció pública, així com la prolongació d'un nou vial paral·lel a la Carretera de Valls que vagi de punta a punta del Nucli Antic passant per les escoles.

En el Nucli urbà de Sant Maure, els creixements residencials es concentren a l'extrem oest i sud del Nucli. Aquests creixements de 1.800 habitatges, estant vertebrats per la nova Ronda Oest, i amb tipologies residencials diverses, des dels habitatges unifamiliars en filera, fins als blocs plurifamiliars, permetent així que hi hagi diversitat d'oferta tipològica, i que en aquest moment hi ha mancances d'habitatges unifamiliars. Aquests creixements estant fragmentats per espais de parcs urbans i equipaments, el qual permet un cert esponjament del teixit urbà, per tal de que hi hagi més confort pels ciutadans, i no sigui una ciutat tant densa com l'existent.

## **7.3 Les activitats econòmiques**

El Pla no preveu nou sòl urbanitzable per a usos industrials o d'activitats econòmiques, ja que el sector dels Plans de la Tossa està urbanitzat i sense ocupar, per tant, es creu convenient concentrar les noves indústries en aquest sòl ja preparat abans d'ocupar més sòl agrícola.

El Pla preveu una flexibilització normativa, per a facilitar la implantació d'activitats. Pel que fa al sòl construït el Pla preveu liberalitzar els usos que siguin compatibles amb els usos residencials, per tal de tenir una ciutat complexa i reserva en una de les entrades i pròxima a la ciutat d'Igualada una parcel·la per a ús hotel·ler.

## 8. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

### 8.1 Potencial residencial del POUM

Es detalla a continuació el càlcul de l'estimació del potencial d'habitatges i sostre residencial de nova implantació qualificat en el POUM.

Sòl urbà Pol.ligons d'Actuació Urbanística							
Polígon Actuació				sup (m2)	Sostre Resid	Habitatges	
nom		ús	règim	pol	total	dens	num
PAU	4	El Tint del Closa	Res	No consod	6.839	4.978	62
PAU	3	Carretera de Valls / Camí d	Res	Consolid	3.000	4.522	56
PAU	2	Artés	Res	No consod	5.788	2.968	37
PAU	1	Camí dels Horts	Res	No consod	5.231	1.730	12
					20.858		167
Sòl Urbanitzable							
Sector				Sup (Ha)	Ed Bruta	Habitatges	
nom		ús	tramit	computab	m2st/m2	dens	num
SUD	1	Camp de la Sort	Res		4,24	0,20	63
SUD	2	Vial Oest	Res		8,57	0,20	128
SUD	3	Les Cases de l'Institut	Res		3,77	0,25	82
SUD	4	Els Prats - Can Rafeques	Res		12,32	0,32	369
SUD	5	ARE - Nou Sector Residenc	Res		19,35	0,68	1238,53
		TOTAL			48,25		1.881
						<b>Total POUM</b>	<b>2.048</b>

El POUM proposa un increment de 2.048. habitatges nous dins sectors urbanitzables delimitats i polígons de sòl urbà en el municipi de Santa Margarida de Montbui.

Habitatges del POUM de Santa Margarida de Montbui			
			POUM Habitatges
SUD	1	Camp de la Sort	63
SUD	2	Vial Oest	128
SUD	3	Les Cases de l'Institut	82
SUD	4	Els Prats - Can Rafeques	369
SUD	5	ARE - Nou Sector Residencial	1.239
PAU	4	El Tint del Closa	62
PAU	3	Carretera de Valls / Camí del Pont	56
PAU	2	Artés	37
PAU	1	Camí dels Horts	12
			<b>2.048</b>

**Així doncs, el POUM proposa un potencial de 2.048 habitatges,** i a més a més hi ha els 37 habitatges possibles en solars del nucli antic i els 180 habitatges potencials en solars del nucli urbà de Sant Maure.

### 8.2 Reserves per a habitatges de protecció pública

El POUM preveu 1.992 habitatges de nova implantació, dels quals i d'acord amb la legislació vigent, ha de reservar un mínim del 30% per a habitatges de protecció pública, que correspon per tant a 598 habitatges de protecció pública, i el POUM estableix més reserves, fins a 1.034 habitatges.

Sostre Residencial de nova implantació (sectors urbanitzables i sòl urbà no consolidat)									
Sector	nom	Sup (Ha)	POUM			Sostre residencial de nova implantació		Habitatges	
			computable	Ed Bruta	Sostre total	Sostre resid.	St. resid. HPP	total	HPP
PAU	4 El Tint del Closa	0,68		4.978,00	4.978,00	1.493,40	62	14	
PAU	2 Artés	0,58		2.968,00	2.968,00	0,00	37	0	
PAU	1 Camí dels Horts	0,52		1.730,00	1.730,00	0,00	12	0	
SUD	1 Camp de la Sort	4,24	0,20	8.480,00	8.480,00	2.544,00	63	25	
SUD	2 Vial Oest	8,57	0,20	17.140,00	17.140,00	5.142,00	128	51	
SUD	3 Les Cases de l'Institut	3,77	0,25	9.425,00	9.425,00	2.827,50	82	28	
SUD	4 Els Prats - Can Rafeques	12,32	0,32	39.424,00	39.424,00	11.827,20	369	118	
SUD	5 ARE - Nou Sector Residencial	19,35	0,68	131.130,50	110.735,50	68.580,00	1.239	798	
				215.275,50	194.880,50	92.414,10	1.992	1034	
						47,42%			

El polígon d'actuació urbanística de PAU-3-Carretera de Valls / Carrer del Pont té la consideració de consolidat per estar totalment edificat, i s'ha delimitat per tal de quan hi hagi la substitució de l'edificació existent procedeixin a retrassar l'edificació i facin la cessió del vial de la carretera de Valls, per a alinear-se amb la resta de la Carretera de Valls.

### 8.3 Reserves d'habitatge dotacional

El POUM de Santa Margarida de Montbui incorpora la reserva específica per al sistema d'habitatges dotacionals públics, que preveu l'Àrea Residencial Estratègica "Nou sector residencial Sta. Margarida de Montbui", d'acord amb el quadre adjunt:

Sistema d'habitatges dotacionals públics			
Localització	Ús	nº habit	Sostre
ARE Nou Sector Resider	Dotacional	50	3.315,00

## 9. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que per a fer efectiu el dret a l'habitatge, els municipis que estiguin inclosos en àrees declarades pel Pla Territorial sectorial d'Habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, han de disposar en el termini màxim de vint anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, estableix els municipis que es consideren inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, tenint en compte el nombre d'inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, producció d'habitatge protegit, estoc d'habitatges acabats sense vendre, lloguer mitjà contractual, renda familiar disponible bruta, llars joves, immigració econòmica, i variació de la població. Dins aquests municipis que formen part de les àrees de demanda residencial forta i acreditada hi figura també el municipi de Santa Margarida de Montbui.

La Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, va modificar la llista d'aquests municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, mantenint no obstant, el municipi de Santa Margarida de Montbui dins dels municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada (Disposició Final Segona Llei 4/2016).

Segons la Llei pel dret a l'habitatge, són habitatges destinats a polítiques socials i computables per l'Objectiu de Solidaritat Urbana els següents:

- Habitatges amb protecció oficial
- Habitatges de titularitat pública

- Habitatges dotacionals públics
- Habitatges i allotjaments en programes d'inclusió social
- Allotjaments col·lectius protegits i d'acollida d'immigrants
- Habitatges cedits a l'administració pública
- Habitatges privats en xarxes de mediació social
- Habitatges en contractes de copropietat
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:
- Habitatges que es qualifiquin de protegits amb l'obtenció d'ajuts per la via de la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges de masoveria urbana
- Habitatges d'empreses per als treballadors
- Habitatges de preu intermedi
- Habitatges on l'usuari es beneficia d'ajuts públics pel pagament del lloguer
- Habitatges que proposin els ajuntaments dins el programes socials amb ajuts municipals.

D'acord amb l'esmentada Llei, el municipi de Santa Margarida de Montbui ha de tendir a que en un termini màxim de 20 anys, el 15% dels habitatge principals siguin habitatges destinats a polítiques socials. Per tant, el 15% dels 3.895 habitatges principals existents (segons Idescat), comporta que en els propers 20 anys, 584 habitatges puguin disposar d'ajudes o d'algun tipus de política social.

Sta. Margarida de Montbui, gener de 2019

Esteve Corominas i Noguera / dtor. equip redactor  
Joan Carles i Roqué / arqt  
Land Urbanisme i Projectes SLP