

**PLA D'HABITATGE ASSEQUIBLE 2030
DE SANT CUGAT DEL VALLÈS**

(APROVAT PEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE PROMUSA EL
23 DE MAIG DE 2022)



Equip redactor:

Joan Badia Font, arquitecte

Georgina Beltran, arquitecta

Maria Bonet, geògrafa



ÍNDEX

ANTECEDENTS	4
DIAGNOSI	5
1. CONTEXT DEMOGRÀFIC I SOCIOECONÒMIC.....	5
2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL HABITATGE.....	8
3. ANÀLISI DE LES ACTUACIONS PROGRAMADES	12
PROPOSTA	16
4. NOVA PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS.....	16
5. PROPOSTA D'ACTUACIÓ.....	19
6. CONCLUSIONS	75
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	78

OBJECTE

El present document té per objectiu **planificar les actuacions de PROMUSA fins l'any 2030**, amb la voluntat **d'aconseguir arribar al màxim d'habitatge de lloguer assequible possible** -és a dir a preu inferior al del mercat lliure- respecte el parc total d'habitatges de Sant Cugat del Vallès.

Amb les estimacions del document, **es pretén arribar al 10% d'habitatge assequible de lloguer pel municipi**, xifra que sobrepassa la previsió del **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH)** actualment en tràmit, que calcula incrementar el parc de lloguer social fins al 7% del total del parc d'habitatges principals per a tot el territori de Catalunya. El PTSH també preveu que un 15% del parc d'habitatges principals es destini a polítiques socials (incloent tant els habitatges protegits de lloguer com els de venda, així com d'altres formes de cessió d'ús, els de titularitat pública, dotacionals públics, allotjaments d'acollida, els habitatges d'inserció, els de copropietat, els privats administrats per xarxes de mediació social, els de lloguer de pròrroga forçosa, i altres que no es regeixen per les regles del mercat lliure).

Per tant, l'objectiu expressat d'aconseguir un **10% d'habitatge de lloguer assequible** en el municipi és coherent amb el PTSH i està per sobre del percentatge mínim exigint pel que fa al parc de lloguer social.

ANTECEDENTS

L'any 2018 es va redactar el Pla d'Acció PROMUSA 2030, document que analitzava la situació econòmica i social del municipi de Sant Cugat del Vallès per tal de planificar la resolució de les demandes d'accés a l'habitatge de la ciutadania. En aquest sentit, aquest pla estudiava una visió a curt (2018-2019), mig (2020-2023) i llarg termini (2024-2031), basada en els resultats comptables d'anys anteriors i elaborava unes projeccions per tal plantejar pressupostos pels exercicis posteriors.

PROMUSA 2030 preveia la creació de 1.312 habitatges assequibles de promoció pública a finals de l'any 2031 (1.087 u. de promocions pròpies i 225 u. resultants de la col·laboració d'altres constructors públics i privats). No obstant, en aquestes previsions, no es van tenir prou en compte les circumstàncies derivades del planejament urbanístic i disponibilitat de sòl que es descriuran, i per tant no s'ajustaven a les possibilitats reals de desenvolupament i execució. En conseqüència, els objectius proposats en aquest document eren impossibles de complir en els terminis previstos.

És per aquest motiu que es redacta el present document, amb l'objectiu de donar un nou enfoc a la planificació d'habitatge pel 2030 i adequar el programa d'accions als condicionants reals del planejament urbanístic vigent a Sant Cugat del Vallès i a la programació financera.

Cal advertir que es tracta d'un document viu que s'anirà adaptant i ajustant al context del mercat al llarg del seu desenvolupament, i per tant les previsions inicials que s'exposen a continuació s'aniran concretant a mesura que es vagin formulant els instruments de planejament i gestió urbanística de cada àmbit, i s'executin les corresponents promocions d'habitatge.

DIAGNOSI

1. CONTEXT DEMOGRÀFIC I SOCIOECONÒMIC¹

Sant Cugat del Vallès és un municipi de 92.977 habitants l'any 2020 amb una taxa de creixement anual entorn l'1% els darrers anys derivada del propi creixement natural com el migratori, malgrat que aquest presenta certes oscil·lacions.

El saldo migratori és positiu i presenta una línia ascendent (890 al 2010 i 1.531 al 2019), especialment l'extern, és a dir, el de persones de procedència estrangera, mentre que el saldo intern és més feble i ha patit una reducció els darrers cinc anys i fins i tot el període 2017-2018 va ser negatiu. En aquest sentit, el saldo amb la resta de la comarca presenta xifres negatives des de fa 10 anys mentre que aquest es compensa amb el saldo procedent d'altres municipis de la província. En relació al saldo migratori extern, el col·lectiu majoritari prové d'Amèrica i de la resta de la Unió Europea (50%). És rellevant el fet que el 33,8% de la població empadronada al municipi fa com a màxim 10 anys que hi resideix, mostrant així un moviment constant de la població.

Presenta una estructura poblacional jove amb una mitjana d'edat de 39 anys i caracteritzada per un eixamplament de les franges adultes i infantils, doncs la llar predominant és la de parella amb fills seguida de la formada per una parella (la composició mitjana de la llar de 3,1 persones). Com a conseqüència de la tipologia de llars, presenta un nombre important de població en la franja d'emancipació futura (11.501 persones) que a mitjà-llarg termini seran demandants d'habitatge.

Tanmateix, el grup de persones en edat d'emancipar-se, entre 25 i 34 anys, ha disminuït i ha passat de representar un 14% del volum poblacional l'any 2010 a un 10% el 2020. Amb tot, aquest grup representa un volum de 9.156 persones, doncs Sant Cugat del Vallès és un dels deu primers municipis de la demarcació amb un nombre més elevat de població en aquestes franges d'edat, i per tant que a curt-mitjà termini requerirà d'un habitatge per emancipar-se. Remarcant que mentre que el 35-40% dels joves d'entre 16 i 34 anys no estan emancipats (xifra igual que fa tres anys enrere), els joves no nacionals emancipats s'eleva fins al 90%.

Per altra banda, el percentatge de població major de 65 anys és d'un 14,2%, una xifra en augment en els últims deu anys (10,4%), posant de manifest una tendència a l'envelliment de la població, de la mateixa manera que la resta del territori català. Tot i així, l'índex d'envelliment a Sant Cugat del Vallès és de 67,8% mentre que a la demarcació de Barcelona és del 117,1% i per tant amb un creixement vegetatiu per sobre la mitjana. Per tant, ens trobem davant una població poc envellida. Ara bé, un 25,9% de la gent gran major de 65 anys viu sola, una xifra 2,2 punts per sobre la mitjana catalana.

En base a les projeccions de població realitzades per l'Idescat, en l'escenari padronal la població de Sant Cugat del Vallès arribaria als 102.997 habitants l'any 2033 amb un creixement poblacional d'unes 4.000 persones i unes 1.500 llars per quinquenni.

¹ Les dades emprades en aquest document s'han obtingut de diverses fonts estadístiques disponibles:

- Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)
- Observatori Sociològic de Sant Cugat del Vallès
- Diputació de Barcelona (2019). *Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona (INDI_MHAB) de Sant Cugat del Vallès*
- *El baròmetre inclusiu de Sant Cugat del Vallès 2020*, Neòpolis

Per tant, **Sant Cugat del Vallès és un municipi amb una estructura jove i un creixement sostingut de la població, si bé s'observa un alentiment d'aquest especialment per la reducció del saldo migratori de la població d'origen estranger i dels joves en edat d'emancipar-se. Cal remarcar al saldo negatiu que presenta el municipi des del 2011 amb la resta de la comarca. Tot i així, les projeccions de població indiquen una creació de noves llars entorn les 280-300 anuals.**

En relació als factors socioeconòmics d'atur i renda familiar disponible bruta (RFDB), s'observa que el municipi presenta una taxa d'atur l'any 2019 del 6,1% i afecta principalment a dones, població estrangera i joves. Malgrat haver augmentat els darrers tres anys, especialment degut a la Covid, aquesta es troba molt per sota de la mitjana de la demarcació (10,5%). Per altra banda, pel que fa la RFDB augmenta any a any sempre per sobre de la mitjana de Catalunya. Així doncs, el 2019 aquesta era de 2.308.073,19 milers d'euros, un 16,5% més alta respecte les dades de 2010 (1.926.726 milers d'euros). La renda per habitant és de 24.800 euros anuals, 140 punts per sobre de la comarcal (17.900 euros) i la catalana (17.600) i situant la ciutat com el cinquè municipi amb la renda més alta del territori català.

Aquesta renda no es distribueix de forma homogènia entre els diferents col·lectius i barris, sinó que Les Planes, La Floresta, el nucli antic i Sant Francesc presenten uns ingressos per sota la mitjana del municipi. Segons dades de l'Observatori Sociològic de l'ajuntament, un 33,6% de la població declara tenir dificultats per arribar a final de mes, un percentatge que creix respecte el 2015, que era d'un 22,5%. Així, segons dades del baròmetre del 2020, el 18,4% de la ciutadania de Sant Cugat pateix una situació d'exclusió social, una dada 3,3 punts percentuals superior a la registrada l'any 2017, i el percentatge de pobresa és enguany del 14,3%, 3 punts percentuals superior a l'observat 3 anys enrere. La hipoteca o el lloguer és el principal problema de la pobresa al municipi seguit de la dificultat de pagament dels rebuts de l'aigua, electricitat, calefacció i comunitat, així com també la compra i alimentació que ha pujat de manera important el darrer any. Cal mencionar que el 60% de les persones pobres de la ciutat treballa. En general, **Sant Cugat del Vallès presenta un nivell de renda dels més elevats de Catalunya, si bé hi ha col·lectius, com els joves, llars adultes amb situacions socioeconòmiques difícils, i llars d'edat avançada amb baixos ingressos. que disposen d'uns ingressos inferiors i sense capacitat d'estalvi, i presenten una situació de pobresa per les dificultats pel pagament de l'habitatge (tant hipoteca com lloguer) així com dels subministres i alimentació.**

Segons les dades del cadastre, l'any 2020 s'hi van comptabilitzar 33.119 habitatges d'ús residencial. Sant Cugat presenta un mercat dinàmic i amb un ritme constructiu de 7,5 habitatges per 1.000 habitants, ja que en els últims 10, i sobretot 20 anys, el nombre d'habitatges no ha parat de créixer (16,93% i 102,27% respectivament). I, els habitatges s'han anat absorbint amb la demanda i actualment el registre d'habitatges buits conté només 60 unitats en el municipi. Si bé, cal tenir present que el ritme actual es situa per sota les xifres anteriors a la crisi del 2007 on s'havia arribat a iniciar uns 30 hab/1.000 habitants, moment de forta producció. En aquest sentit, ens trobem davant un parc d'habitatges recent i jove, amb un antiguitat mitjana de 32 anys.

Un 25% dels edificis destinats a habitatge són plurifamiliars, i per tant evidenciant un teixit residencial poc dens i a la vegada d'habitatge unifamiliars de grans dimensions. En aquest sentit, més de la meitat d'aquests habitatges, un 66,1%, tenen dimensions de 105m² o més.

Així, la tipologia edificatòria i la dimensió dels habitatges no s'ajusta a una part de la demanda d'habitatge, especialment aquella vinculada amb la cerca del primer habitatge o bé la de canvis d'estructura de la llar o de llars d'edat avançada.

A més a més, el preu de l'habitatge lliure a Sant Cugat del Vallès és dels més elevats del territori català i es situa 1.000€ per sobre la mitjana de la Demarcació. El preu mig de les compravendes, tant d'obra nova com de segona mà era de 3.675 €/m² l'any 2019, un augment d'un 2,08% respecte el 2018 i d'un 43,11% respecte 5 anys enrere, després d'haver disminuït amb la crisi del 2007. Pel que fa el preu del lloguer, segueix una tendència similar, essent de 1.134 €/mes de mitjana el 2019, un 32,15% més elevat que fa 5 anys i la xifra més elevada dels darrers vint anys. Tanmateix, l'opció per aquest règim de tinença va guanyant pes cada vegada més, significat un 35% de les llars. Fer menció també que un 2,5% de les persones empadronades viu en habitacions de lloguer, amb un preu mig de 456€ mensuals

Actualment, l'esforç econòmic per a la compra d'un habitatge al municipi és del 36,24% dels ingressos de la llar i per al lloguer del 42,61%. A més a més, segons dades del baròmetre, gairebé la meitat de les persones residents a la ciutat afirmen tenir moltes, algunes o certes dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge principal.

L'any 2019 el registre de sol·licitants d'habitatge protegit tenia 3.173 persones inscrites, això és 34,87 sol·licituds vigents per cada 1.000 habitants, i representa un increment del 20,58% respecte 5 anys enrere. D'acord amb les dades de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, la producció d'habitatge protegit entre el 2008 i el 2012 va ser intensa amb un total de 869 nous habitatges en 5 anys. Des d'aleshores i en els 8 anys següents, es van finalitzar només 123 unitats.

Per tant, el preu del mercat lliure del municipi, tant de compravenda com de lloguer és dels més elevats de la Demarcació de Barcelona, suposant un desajust important i un esforç econòmic per a les llars, especialment aquelles amb una menor capacitat adquisitiva. Paral·lelament, cal tenir present que els darrers anys no s'ha desenvolupat habitatge de protecció oficial al municipi i la borsa de lloguer social està estabilitzada.

L'anàlisi socioeconòmic posa de manifest la necessitat de creació d'habitatge al municipi per donar resposta a la demanda en els propers anys i amb unes característiques que el mercat lliure actualment no ofereix, tant pel que fa la tipologia com el preu i règim de la propietat. La producció d'habitatge protegit permetria fixar la població en el municipi, sobretot les franges de població en edat d'emancipació, i no excloure aquells col·lectius que per canvis familiars o per situacions socioeconòmiques sobrevingudes no poden accedir i/o mantenir el seu habitatge. A la vegada permetrà oferir nous productes que podran incidir de manera indirecte en el mercat lliure i en afavorir l'accés a un habitatge al conjunt de la ciutadania.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL HABITATGE

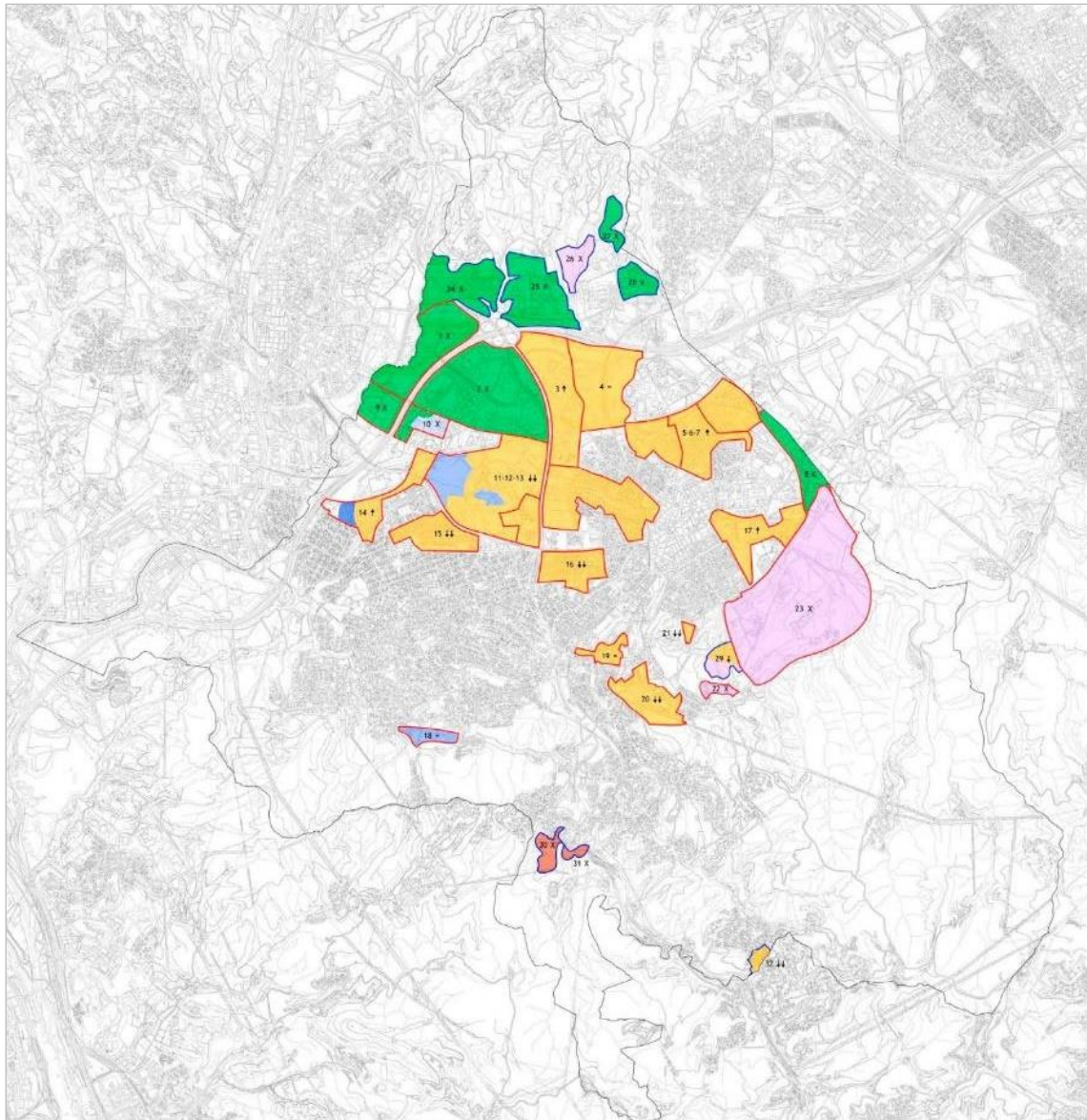
El planejament urbanístic vigent al municipi de Sant Cugat del Vallès és el **Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (en endavant PGM)**, aprovat el 14 de juliol del 1976, i les seves posteriors modificacions.

Segons dades extretes del document “Anàlisi del potencial residencial del PGM 1976 al municipi i avaluació comparativa de la seva materialització efectiva 2017” annex de la “MPGM per a la implementació de mesures per l'increment del parc d'habitatge protegit a Sant Cugat del Vallès”, aprovada definitivament el 5 de juny del 2020, el PGM original preveia per a Sant Cugat del Vallès aproximadament **37.045 habitatges nous**, delimitats en diverses figures de planejament dins de sòl urbà i en diversos àmbits en sòl urbanitzable (23 en sòl urbanitzable programat i 9 en sòl urbanitzable no programat).

Centrant-nos en els sectors en sòl urbanitzable que representaven un 78,83% del total de potencial estimat pel municipi (29.204 habitatges), la majoria han estat desenvolupats a dia d'avui i en molts casos han canviat l'ús que tenien previst inicialment. D'aquesta manera al llarg del temps s'ha incrementat el sòl destinat a activitats econòmiques i serveis previst al PGM del 76 reduint sòl residencial i per tant, reduint també el nombre d'habitatges. Addicionalment hi ha alguns sectors dels que estaven previstos que han estat suprimits mitjançant figures de modificació de planejament, eliminant també aproximadament 257 habitatges del potencial inicial.

Segons dades del 2017, haurien estat desenvolupats 14.631 nous habitatges des de 1976, i només faltarien per executar quatre àmbits dels previstos inicialment, dos d'ells en sòl urbanitzable delimitat, un en sòl urbanitzable no delimitat i un en sòl urbà (veure la imatge 1):

- 10 – Turó de Can Mates/Can Rabella (SUND)
- 11 – Can Matas – Crta. de Vallvirera (SUD)
- 14 – Can Cabassa (PMU6 àmbits Valldoreix) (SU)
- 18 – Mas Fuster (SUD)



Imatge 1. Plànol d'anàlisi del desenvolupament potencial PGM 1976 – 2017. Font: Anàlisi del potencial residencial del PGM 1976 al municipi i avaluació comparativa de la seva materialització efectiva 2017

	Desenvolupat com a activitat econòmica i serveis
	Desenvolupat com a residencial
	Pendent de desenvolupament (S. Urb. No Delim.)
	Pendent de desenvolupament (S. Urb. Delim.)
	Pendent de desenvolupament (PMU en S. Urbà)
	Pendent de desenvolupament (en circumstàncies especials)
	Eliminat mitjançant modificació de PGM

Com es pot veure en la imatge anterior, els àmbits de color blau són els que resten per desenvolupar, mentre que els de color groc són els àmbits residencials ja executats. Per altra banda cal tenir en compte que del total d'habitatges desenvolupats a partir del PGM, un percentatge molt petit és d'habitatge protegit doncs inicialment el planejament no preveia reserves d'HPO, i només els sectors més recents que han tramitat el planejament derivat d'acord amb la legislació urbanística vigent actualment han incorporat aquestes reserves.

En aquest sentit l'anàlisi del planejament posa de manifest, la **poca quantitat de sòl que resta per desenvolupar i la necessitat de creació d'habitatge protegit al municipi** per donar resposta a la demanda, tal i com remarca l'anàlisi socioeconòmic.

Segons dades de PROMUSA des del 1989 i fins a setembre de 2021, l'empresa municipal ha construït i promocionat un total de 1.730 habitatges entre els destinats a la venda i els destinats a lloguer (veure taula 1).

Dels 1.198 habitatges construïts i promocionats per Promusa destinats a la venda, un 61,44% són habitatges d'HPO de règim general, un 9,68% de règim especial i un 4,59% de règim concertat. La resta són habitatges de venda de renda lliure. Els 532 habitatges destinats a lloguer van dirigits grups específics de població de Sant Cugat, agrupats de la següent manera: habitatges de lloguer general (34,78%), habitatges per a la gent gran (11,65%), habitatges per a joves (37,22%) i habitatges per a col·lectius vulnerables (16,35%).

Per altra banda PROMUSA ha gestionat per adquisició o promoció privada uns altres 233 habitatges per al lloguer general.

	VENDA				LLOGUER				VENDA + LLOGUER
	HPO RÈGIM GENERAL	HPO RÈGIM ESPECIAL	HPO RÈGIM CONCERTAT	LLIURE TAXAT	LLOGUER GENERAL	LLOGUER GENT GRAN	LLOGUER JOVES	LLOGUER PER A COL·LECTIUS VULNERABLES	
HABITATGE CONSTRUÏT I PROMOCIIONAT PER PROMUSA	736	116	55	291	185	62	198	87	1.730
	61,44%	9,68%	4,59%	24,29%	34,78%	11,65%	37,22%	16,35%	
	TOTAL VENDA			1.198	TOTAL LLOGUER			532	
				100,00%				100,00%	
HABITATGE GESTIONATS PER PROMUSA PER ADQUISICIÓ O PROMOCIÓ PRIVADA	0	0	0	0	233	0	0	0	
	TOTAL VENDA			0	TOTAL LLOGUER			233	
TOTAL GENERAL	736	116	55	291	418	62	198	87	
	TOTAL VENDA			1.198	TOTAL LLOGUER			765	

Taula 1. Habitatge construït per PROMUSA. Font: PROMUSA.

Cal destacar l'alt percentatge d'habitatge construït destinat a venda, 69,25% del total construït i promocionat per PROMUSA. D'aquest, malgrat més d'un 75,70% és habitatge amb algun règim de protecció, aquest té una vigència límit del règim jurídic de protecció del sòl dependent de l'any de la seva construcció i de les circumstàncies legals i reglamentàries del moment.

A Sant Cugat, als habitatges d'HPO construïts des del 2007 no se'ls concedeix l'autorització per desqualificar-los per acord del Consell d'Administració de PROMUSA.

Per fer un anàlisi del **Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)** de l'empresa municipal PROMUSA a dia d'avui, cal fer referència al darrer document d'inventari municipal de béns a

data de 31 de desembre de 2019, publicat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès en data de març de 2020. D'aquest inventari se n'extreu que dels múltiples béns materials i immobles titularitat de PROMUSA, només 6 són terrenys o solars sense edificar que podrien servir per desenvolupar promocions d'habitatge assequible. D'aquests solars, 2 ja estaven inclosos en actuacions del Pla d'Acció del 2017 (Jeroni Pujades – Turó de Can Mates i Plaça Estació – La Floresta, veure taula 4), la primera prevista desenvolupar a curt termini i la segona a llarg termini. Aquestes actuacions també s'incorporen en el llistat de propostes actualitzades previstes en el present pla. Per altra banda, en l'inventari de PMSH existeix un altre solar en el que es preveu una altra actuació (PAU H La Floresta).

Fent el creuament de la demanda d'habitatge assequible pel municipi i la quantitat de solars edificables que té en propietat l'empresa municipal d'habitatge, es fa evident la falta de terrenys per poder promocionar suficient habitatge protegit que pugui cobrir la demanda exclosa del mercat lliure dels segments de població que hem exposat en el capítol anterior.

És per aquest motiu que les actuacions es plantegen o bé sobre àmbits actualment en execució, o bé sobre terrenys a obtenir a partir del desenvolupament de Modificacions de Pla General Metropolità.

Cada actuació ha de ser analitzada en detall tenint en compte els terminis de tramitació del planejament i gestió urbanística per poder-ne estimar un calendari. A més a més, cal tenir en compte els darrers canvis en la legislació vigent en matèria d'habitatge.

El **DL 17/2019**, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, especialment els articles del 10 al 13, tracten temes en referència a les mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública, la transparència de la seva gestió, l'increment del parc d'allotjaments dotacional i el d'habitatges de protecció pública de lloguer i les mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública.

Per altra banda, el **DL 50/2020**, de 9 de desembre, actualitza els preus de venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial no regits pel sistema de determinació de preus i rendes establert pel DL 17/2019, per garantir-ne la viabilitat. A més a més canvia la configuració jurídica dels allotjaments amb espais comuns complementaris, per donar resposta a la demanda d'habitatge amb elements d'ús compartit i incorpora l'obligació legal de les administracions que disposin de dades o de documentació en relació amb rendes de lloguer, de cedir-les a les administracions competents i per exercir actuacions d'inspecció i control de la Llei 11/2020 i l'addició d'una mesura de contenció de les rendes de lloguer.

3. ANÀLISI DE LES ACTUACIONS PROGRAMADES AL PLA PROMUSA 2030 DE 2018

Pla d'Acció PROMUSA 2030 de 2018

Les actuacions programades al Pla d'Acció PROMUSA 2030 redactat al 2018, estaven previstes en part sobre solars del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, i en part sobre solars a obtenir a partir del desenvolupament de planejament i la cessió d'aprofitament a l'Administració actuant. Analitzant l'inventari del 2017 al que fa referència el document, veiem que els actius de PROMUSA classificaven en inversions immobiliàries destinades a lloguer, i existències destinades a venda.

	CENTRE	VALOR		TOTAL	
		COST	TERRENY		CONSTRUCCIÓ
INVERSIONS IMMOBILIÀRIES (destinades a lloguer)	Habitatges	30 LLUIS MILLET	450.973,92	1.257.421,28	1.708.395,20
	Habitatges	32 CASERNA	273.436,18	2.394.963,90	2.668.400,08
	Habitatges	59 MAR DE LA XINA	390.012,52	3.413.645,59	3.803.658,11
	Habitatges	61 PLAÇA DEL COLL	256.743,49	1.877.161,67	2.133.905,16
	Habitatges	62 CAN MINGUET	676.643,43	4.132.587,72	4.809.231,15
	Habitatges	75 AVDA. LA CLOTA	635.028,73	3.184.313,52	3.819.342,25
	Habitatges	79 VALLSECA	1.028.484,33	5.757.437,49	6.785.921,82
	Habitatges+locals	29 MONESTIR MASCAREÑAS 15-17	462.121,32	1.624.475,48	2.086.596,80
	Habitatges+locals	76 BENET CORTADA	1.652.154,80	6.665.932,92	8.318.087,72
	Habitatges+locals	77 PLAÇA RABASSAIRES	2.761.807,13	9.126.827,14	11.888.634,27
	Habitatges+locals	35 MIRA-SOL CENTRE	861.896,04	3.406.759,91	4.268.655,95
	Locals	38 VOLPALLERES CENTRE LOCALS	319.696,21	1.187.436,80	1.507.133,01
			9.768.998,10	44.028.963,42	53.797.961,52
	Locals centralitat	9112 MIRA-SOL CENTRE (construcció parades)	0,00	1.952.540,27	1.952.540,27
Locals centralitat	114 VOLPALLERES	0,00	0,00	0,00	
		0,00	1.952.540,27	1.952.540,27	
		9.768.998,10	45.981.503,69	55.750.501,79	
	CENTRE	VALOR	VALOR	TOTAL	
	COST	TERRENY	CONSTRUCCIÓ		
INVERSIONS IMMOBILIÀRIES (destinades a venda)	Terrenys	63 ARNAU DE VILANOVA	3.194.307,38	422.128,39	3.616.435,77
	Terrenys	93 JERONI PUJADES	1.442.050,33	290.172,38	1.732.222,71
	Terrenys	31 CASETES MESTRES	233.770,00	66.382,93	300.152,93
	Terrenys	94 RIUS I TAULET	3.740.246,49	2.825.384,19	6.565.630,68
	Terrenys	107 AVDA. MONTSERRAT II	229.170,26	140.776,69	369.946,95
	Terrenys	109 AVDA. MONTSERRAT IV	593.732,26	234.115,10	827.847,36
			9.433.276,72	3.978.959,68	13.412.236,40
	131 APARCAMENT MONESTIR EN CURS	0,00	80.789,36	80.789,36	
		9.433.276,72	4.059.749,04	13.493.025,76	
	INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	19.202.274,82	50.041.252,73	69.243.527,55	

Taula 2. Primer fragment del quadre de PMSH PROMUSA 2018 (classificat per masses patrimonials de l'Actiu del Balanç). Font: Pla d'Acció PROMUSA 2030.

	CENTRE	VALOR	VALOR	TOTAL
	COST	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	
Edificis adquirits	28 MONESTIR MASCAREÑAS		13.920,00	13.920,00
Edificis adquirits	91 EDIFICIS ADQUIRITS		532.008,96	532.008,96
EDIFICIS ADQUIRITS			545.928,96	545.928,96
	CENTRE	VALOR	VALOR	TOTAL
	COST	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	
Edificis construïts	1 LA MINA		4.262,13	4.262,13
Edificis construïts	2 CAN MAGÍ		8.982,94	8.982,94
Edificis construïts	3 HABITATGES TORREBLANCA		21.887,41	21.887,41
Edificis construïts	4 EDIFICI SERVEIS		86.361,77	86.361,77
Edificis construïts	8 COLOMER 2		55.445,45	55.445,45
Edificis construïts	9 COLOMER 3		24.573,77	24.573,77
Edificis construïts	6/10/14 CAN GATXET		105.782,01	105.782,01
Edificis construïts	12 COLL FAVÀ 2A		20.251,35	20.251,35
Edificis construïts	26 CAN CABASSA F-02		340.699,82	340.699,82
Edificis construïts	29 MONESTIR		260.913,76	260.913,76
Edificis construïts	35 MIRA-SOL CENTRE		5.632.891,99	5.632.891,99
Edificis construïts	38 VOLPALLERES CENTRE		7.828.134,48	7.828.134,48
Edificis construïts	57 MONESTIR UA-M2		234.987,56	234.987,56
Edificis construïts	64 MONESTIR UA-M4		2.066.157,63	2.066.157,63
Edificis construïts	70 TORRENT D'EN XANDRI		200.845,17	200.845,17
Edificis construïts	71 PERE CALDERS		28.626,70	28.626,70
Edificis construïts	78 CAN CANYAMERES		3.153.854,48	3.153.854,48
Edificis construïts	85 NAUS CAN SOLÀ		1.067.825,29	1.067.825,29
EDIFICIS CONSTRUÏTS			21.142.483,71	21.142.483,71
	CENTRE	VALOR	VALOR	TOTAL
	COST	TERRENY	CONST. EN CURS	
Terrenys + en curs	58 MONESTIR UA - M3	443.906,63	45.152,93	489.059,56
Terrenys + en curs	105 CAN MOMANY	7.403.116,03	830,00	7.403.946,03
Terrenys + en curs	106 AVDA. MONTSERRAT I	386.776,21	223.568,58	610.344,79
Terrenys + en curs	108 AVDA. MONTSERRAT III	0,00	73.204,12	73.204,12
Terrenys + en curs	110 AVDA. PEARSON	229.623,00	15.641,81	245.264,81
Terrenys + en curs	113 CENTRE BORJA	2.300,00	200.744,03	203.044,03
Terrenys + en curs	116 PLA DEL VINYET	0,00	193.662,30	193.662,30
Terrenys + en curs	119 CAN BUSQUETS	1.747.577,82	8.610,33	1.756.188,15
Terrenys + en curs	120 ESTACIÓ DE VALDORREIX	0,00	38.194,90	38.194,90
Terrenys + en curs	123 TURÓ DE CAN MATES	1.904.724,07	3.779,03	1.908.503,10
Terrenys + en curs	9114 CENTRALITAT VPC	0,00	170.433,16	170.433,16
TERRENYS I PROMOCIONS EN CURS		12.118.023,76	973.821,19	13.091.844,95
Immobilitzat Promusa per ús propi (comptabilitzat a l'epígraf II Immobilitzat material del Balanç de Situació)				245.442,38
Diferències comptables provinents de vendes de l'any 2009 que es regularitzaran durant l'any 2018				-146.621,42
TOTAL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL				104.122.606,13

Taula 3. Segon fragment del quadre de PMSH PROMUSA 2017 (classificat per masses patrimonials de l'Actiu del Balanç). Font: Pla d'Acció PROMUSA 2030.

Arran de l'anàlisi del patrimoni existent i de l'estudi dels seus pressuposts, PROMUSA 2030 feia una previsió de construcció de **1.087 habitatges nous al municipi** en actuacions repartides en diversos terminis a partir del 2018, tal i com es pot veure en el quadre següent. Aquestes noves llars amb oferta de lloguer, es sumarien a les **459 ja existents** que formen part del PMSH de PROMUSA (en data de 2017).

Per altra banda, a més dels 1.087 habitatges de PROMUSA, el document estima uns altres **225 habitatges** promoguts per altres operadors públics i privats.

Promocios

Existències	Règim lloguer	Any lliurat estimat (PROMUSA 30)	Nombre d'habitatges	Situació actual	CALENDARI
MONESTIR - Josefina Mascareñas, 15-17	Lloguer joves	2005	40	-	-
LLUÍS MILLET - Pl. Lluís Millet, 10-11	Lloguer gent gran		20	-	-
AV. DE LA CLOTA - Avda. de la Clota, 8	Lloguer joves	2006	54	-	-
PÇA. D'EN COLL - Pl. d'en Coll, 4	Lloguer gent gran	2009	18	-	-
BENET CORTADA Benet Cortada, 14 - 20 / Serrabogunya, 9-11	Lloguer general		64	-	-
VALLSECA - C. Vallseca, 74	Lloguer general		50	-	-
MAR DE LA XINA - C. Mar de la Xina, 5-7	Lloguer joves		35	-	-
CASERNA GUÀRDIA CIVIL - Psg. Baixador, 75-79	Lloguer joves		24	-	-
CAN MINGUET - Camí Can Miguè, 99	Lloguer joves		59	-	-
MIRA-SOL CENTRE - Pl. Ausiàs March, 3	Lloguer joves		23	-	-
PL. RABASSAIRES	Lloguer general	2010	72	-	-

TOTAL EXISTENTS

459

Curt termini	Règim lloguer	Any lliurat estimat (PROMUSA 30)	Nombre d'habitatges	Situació actual	CALENDARI
RIUS I TAULET - Centre	Lloguer gent gran	2018	39	Construït	FINALITZAT
CASES DELS MESTRES - La Floresta	Lloguer joves	2019	11	En procés. Gestió de Sostre cívic	PREVIST
JERONI PUJADES - Turó de Can Mates	Lloguer general	2020	60	En procés. Gestió PROMUSA	PREVIST

Mig termini	Règim lloguer	Any lliurat estimat (PROMUSA 30)	Nombre d'habitatges	Situació actual	CALENDARI
SANTJOANISTES - Vall doreix	Lloguer general	2021	48	MPGM aprovació inicial novembre 2021	PREVIST
PLAÇA ESTACIÓ - La Floresta	Lloguer general		11	MPGM aprovació definitiva 2008	PREVIST
BENET MOXÓ - Turó de Can Mates	Lloguer general	2022	48	Solar en sòl urbà. No cal planejament ni gestió urbanística	PREVIST
PLA DE VINYET	Lloguer general	2023	90	Falta MPGM	PREVIST

Llarg termini	Règim lloguer	Any lliurat estimat (PROMUSA 30)	Nombre d'habitatges	Situació actual	CALENDARI
CAN CABASSA - ARNAU DE VILANOVA - Mirasol	Lloguer general	2024	120	Falta MPGM	PREVIST
CAN FONTANALS	Lloguer general	2027	660	Pendent de PPU	PREVIST

TOTAL PROMUSA

1.087

Taula 4. Quadre resum de les promocions existents i de les proposades en el Pla PROMUSA 2030. Elaboració pròpia a partir de PROMUSA 2030.

Analitzant en quadre veiem que les actuacions a curt termini, previstes pels anys del 2018 al 2020, estaven programades sobre terrenys immobles del PMSH 2017. A dia d'avui, una d'aquestes promocions ja està construïda (edifici de l'Av. Rius i Tauler) i les altres dues estan en

procés, una d'elles gestionada per PROMUSA mateix (c/ de Jeroni Pujades) i l'altre per Sostre Cívic (Cases dels mestres).

Les actuacions del pla PROMUSA 2030 redactat al 2018 i previstes a mig i llarg termini en canvi, ja depenien de modificacions de planejament i desenvolupament de planejament derivat en el seu moment i encara ho fan actualment.

Analitzant la planificació temporal de construcció de les promocions que proposava el pla (doncs PROMUSA 2030 tan sols contemplava dins la seva programació el temps de construcció, tal i com es veu en la taula 5), es conclou que els àmbits de Santjoanistes (Valldoreix), Plaça Estació (La Floresta), Benet Moxó (Turó de Can Mates) i Pla de Vinyet, haurien hagut de començar el seu planejament i gestió urbanística fa anys, per tal d'haver pogut obtenir els habitatges dins del termini previst. Concretament, amb les estimacions de calendari actuals, l'àmbit de Santjoanistes hauria hagut de començar el seu desenvolupament urbanístic l'any 2016, Plaça Estació i Pla de Vinyet l'any 2017 i Benet Moxó l'any 2018.

Els àmbits de Can Cabassa i Can Fontanals, tot i estar encara dins de termini, caldria estudiar quina tramitació de planejament requereixen per poder-se executar a temps.

Operadors	Curt termini		Mig termini					Llarg termini						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
PROMUSA		SANTJOANISTES												
			PLAÇA ESTACIÓ											
			BENET MOXÓ											
				PLA DE VINYET										
PROMUSA					CAN CABASSA									
							CAN FONTANALS							

Taula 5. Resum de la planificació temporal de construcció de les promocions. Elaboració pròpia a partir PROMUSA 2030.

Es constata doncs que la planificació del pla anterior era impossible de complir dins dels terminis previstos, doncs la formulació i tramitació del planejament i la posterior gestió urbanística que és necessària desenvolupar prèviament a disposar dels solars requereix una temporalitat més llarga. Per tant moltes de les actuacions previstes en el Pla Promusa 2030 redactat al 2018 no s'han pogut dur a terme d'acord amb la programació estimada.

En el llistat de les actuacions proposades en l'actual Pla d'habitatge assequible 2030 de Sant Cugat del Vallès, es mantenen les actuacions que anteriorment es proposaven a mig termini i se'ls ha actualitzat el calendari tot adaptant-lo a la realitat. Addicionalment a aquestes 4 actuacions que es mantenen se n'han afegit unes altres 12 per tal de completar la nova programació. També s'han incorporat les 2 fitxes de les promocions que actualment estan en execució (Jeroni de Pujades i Casetes dels mestres).

NOVA PROPOSTA “PLA D’HABITATGE ASSEQUIBLE 2030 DE SANT CUGAT DEL VALLÈS”

4. PROGRAMACIÓ D’ACTUACIONS

S’ha plantejat una nova programació d’actuacions, resumides en unes fitxes de síntesi amb el següent contingut: localització, informació de la realitat física de l’àmbit, informació urbanística de l’àmbit, finques adjudicades a Promusa i calendari estimat.

Els continguts dels primers apartats són en molts dels casos a nivell general, ja que es tracta d’àmbits subjectes a modificació de PGM amb la gestió urbanística pendent, i per tant sense parcel·la resultant concreta.

Per altra banda, per tal d’establir un calendari aproximat que planifiqui les actuacions s’han seguit els següents criteris generals:

- 1 any per a la redacció i tramitació del planejament (en alguns casos s’ha proposat un ventall més ampli entre 12 i 24 mesos)
- 3 mesos per a la licitació dels instruments de gestió i execució (PR i PU)
- 1 any per a la redacció i tramitació dels diferents instruments de gestió i execució a partir de la seva adjudicació (en alguns casos s’ha proposat un ventall més ampli entre 12 i 24 mesos)
- Entre 6 mesos i un any, depenent del cas, per a redacció i tramitació de projecte de reparcel·lació.
- Entre 3 i 6 mesos per a la licitació de les obres d’urbanització
- 1 any per a les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del PU
- 1 any i mig per a la licitació i redacció del projecte d’obres de la promoció
- 1 any per a la llicència d’obres i la licitació de les obres (en alguns casos s’ha proposat un ventall més ampli entre 12 i 24 mesos)
- 2 anys per a la construcció dels habitatges
- Oferta i lliurament dels d’habitatges una vegada finalitzada la seva execució

Com es detallarà en les fitxes, la necessitat de redacció d’instruments de planejament i/o gestió i les obres d’urbanització en les actuacions, dependrà de cada cas concret.

Tenint en compte aquestes consideracions, el llistat actualitzat de les actuacions per a la construcció d’habitatge protegit i allotjament dotacional de PROMUSA, és el següent:

Nº fitxa	Nom de la promoció	Nombre d'habitatges del pla					Dades planificació
	Promoció	Habitatges lliure (u.)	Habitatges protegit (u.)	Allotjament protegit dotacional (u.)	Total Habitatges assequibles(u.)	TOTAL habitatges (u.)	Calendari disponibilitat
01	PLA DEL VINYET	158	92	0	92	250	2028
02	TORRENT DE'N XANDRI	46	42	30	72	118	2027
03	JOAN BERENGUER (ETSAV)	48	48	27	75	123	2027
04	VILLA ARGENTINA	47	25	19	44	91	2028
05	CARRER ANDANA	0	0	22	22	22	2026
06	CARRER VILLÀ	0	0	30	30	30	2026
07	PUIG DE RIMILA	0	40	0	40	40	2026
08	SANTJOANISTES	0	0	56	56	56	2026
09	CAN VASCONCEL	130	116	0	116	246	2029
10	JARDÍ DE LES FADES	21	9	0	9	30	2027
11	PLAÇA DE L'ESTACIÓ DE LA FLORESTA	0	0	20	20	20	2026
12	CARRER GRÈVOL	24	33	0	33	57	2026
13	EMETERIO ESCUDERO	0	25	0	25	25	2026
14	CAP CAN MATES	0	0	24	24	24	2026
15.1	BENET MOXÓ (solar 1)	0	48	0	60	60	2025
15.2	BENET MOXÓ (solar 2)	0	0	12		2026	
16.1	ECOBARRI CA N'AMETLLER - CAN MATAS OEST	442	600	0	600	1.042	2029
16.2	ECOBARRI CA N'AMETLLER - FASES POSTERIORES	958	1.300	300	1.600	2.558	+2030
17	CARRER JERONI PUJADES	0	60	0	60	60	2022
18	CASETES DELS MESTRES	0	11	0	11	11	2022
	Compra d'habitatges exercint dret de tempteig i retracte	0	96	0	96	96	2022-2030
TOTAL		1.432	2.545	540	3.085	4.959	

Taula 6. Llistat actualitzat d'actuacions de PROMUSA pels propers anys.

Entre el total de les actuacions, podem diferenciar les que estan previstes a curt termini (2022-2024), mig termini (2025-2027) i les previstes a llarg termini (2028-2030). Malgrat la primera fase de l'actuació de Ca n'Ametller (Can Matas Oest) es preveu pel 2029 és raonable que el degoteig d'habitatges produïts en aquest sector s'allargui al llarg del temps conseqüència de la seva gran envergadura (+2030).

A banda d'aquestes actuacions de promoció, s'ha previst també una actuació d'adquisició d'uns 96 habitatges (12 habitatges anuals) a través de l'exercici de tanteig i retracte (es destinen 2.000.000€ anuals per aquest fons de recuperació).

A la pàgina 74 del mateix document es pot veure un quadre general amb el nombre d'habitatges resultants de cada actuació, cost estimat i calendari.

5. PROPOSTA D'ACTUACIÓ

A continuació s'adjunten les fitxes de les actuacions les quals estan localitzades als plànols "01-A i B. Localització de les actuacions de Promusa" a l'apartat "7. Documentació gràfica" del present document.

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	Av. Pla del Vinyet, 79
Coordenades:	41.470146, 2.091625
Límits (àmbit MPGM):	NORD: Av. Pla del Vinyet
	EST: parcel·la de l'European International School
	SUD: finca on s'emplaça el Casal Borja
	OEST: Av. Torre Blanca

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Sector discontinu. En l'àmbit de l'Av. Pla de Vinyet manté l'estat vegetatiu de les finques actuals.
Superfície sòl:	23.488 m² (àmbit de l'Av. Pla del Vinyet)
Dimensions parcel·la:	31,70 x 88,55 m ² (parcel·la d'HPO estimada)
Xarxes de serveis:	Àmbit amb el front urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	Clau 7a
Ús del sòl actual:	Equipament
Qualificació proposada (MPGM):	18 / 18p
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial habitatge lliure / residencial amb règim de protecció (HPO) / comercial
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	23.714 m ² (de tot l'àmbit)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Nombre d'habitatges:	158 u. habitatge lliure + 92 u. habitatge protegit
Fase d'execució:	Planejament: MPGM - Aprovació Provisional 19/03/2018
	Reparcel·lació: Pendent
	Urbanització: Pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament). Àmbit discontinu de l'Av. Vinyet.

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	92 u. (en promoció mixta)
Superfície construïda:	8.280 m ² (en promoció mixta)
Superfície útil:	6.440 m ² (en promoció mixta)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	0 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	0 € (PROMUSA)



Imatge de l'ordenació proposada de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució de les obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	Rambla del Torrent d'en Xandri, s/n
Coordenades:	41.477103, 2.091522
Límits:	NORD: parcel·la amb instal·lacions dels laboratoris Ferrer
	EST: parcel·la amb instal·lacions dels laboratoris Ferrer
	SUD: Rambla del Torrent d'en Xandri
	OEST: parcel·la amb l'edifici amb adreça Av. de Ragull, núm. 50

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·la buida enmig de la trama urbana
Superfície de sòl:	10.155 m ² (àmbit)
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb el front urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	Clau 22a/1
Ús del sòl actual:	Industrial
Qualificació proposada (MPGM):	A concretar
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial habitatge lliure / residencial amb règim de protecció (HPO) / allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	17.280 m ² (de tot l'àmbit)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric / allotjament dotacional
Nombre d'habitatges:	46 u. habitatge lliure + 42 u. habitatge protegit + 30 u. allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: Pendent. Existeix un estudi previ amb data 11/2021
	Reparcel·lació: Pendent
	Urbanització: Pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	42 u. habitatge protegit i 30 u. allotjament dotacional (PROMUSA)
Superfície construïda:	3.780 m ² HPO + 1.950 m ² dot. (PROMUSA)
Superfície útil:	2.940 m ² HPO + 1.500 m ² dot. (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric / allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	10.770.031 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	345.552 € totals (197.904 € HPO + 113.088 € dotacional + 34.560 € aparcament) PROMUSA




Imatge indicativa de la proposta d'ordenació. Estudi previ.

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	C. de Vallseca, 38
Coordenades:	41.471286, 2.070124
Límits:	NORD: camí de Can Minguet
	EST: parcel·les amb les edificacions aïllades del C/ de Sant Hilari
	SUD: carrer de Vallseca
	OEST: parcel·les amb edificacions plurifamiliars aïllades de la Crta. de Vallvidrera

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Manté l'estat agrícola de les parcel·les aportades inicials
Superfície de sòl:	12.046 m ² (de tot l'àmbit), 2.361 m ² (parcel·la d'HPO estimada)
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Àmbit amb el front urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

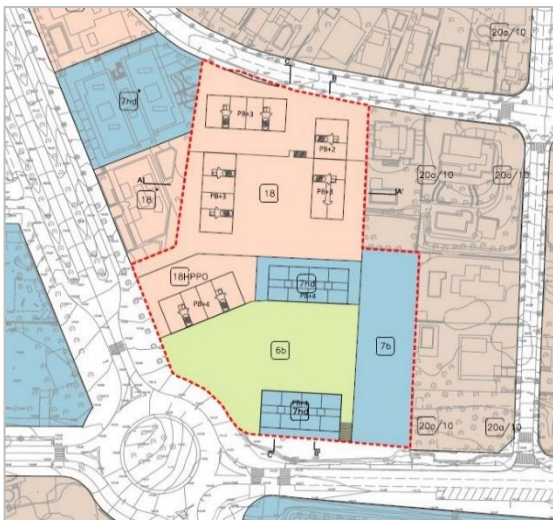
Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	Clau 20a/10
Ús del sòl actual:	Ordenació en edific. aïllada: unifamiliar
Qualificació proposada (MPGM):	A concretar
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial habitatge lliure / residencial amb règim de protecció / allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	11.727 m ² (de tot l'àmbit)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric / allotjament dotacional
Nombre d'habitatges:	48 u. habitatge lliure + 48 u. habitatge protegit + 27 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: pendent. Estudi previ novembre 2019
	Reparcel·lació: pendent
	Urbanització: pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	48 u. HPO PROMUSA / 27 u. d'allotjament dotacional PROMUSA
Superfície construïda:	4.320 m ² HPO / 1.755 m ² dot. (PROMUSA)
Superfície útil:	3.360 m ² HPO (PROMUSA) / 1.350 m ² dot. (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	règim genèric / allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	11.393.823 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	368.903 € totals (237.485 € HPO + 36.000 € aparcament) + 95.481 € dot. (PROMUSA)



Imatge de l'ordenació proposada de la MPGM




Imatge indicativa de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
	■						Redacció i tramitació del planejament
	■						Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
		■					Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
		■					Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
			■				Licitació de les obres d'urbanització
			■				Execució obres d'urbanització
		■	■				Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
			■				Llicència d'obres i licitació obres
				■	■		Construcció sostre habitatge
						■	Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	Pg. De Valldoreix, 40
Coordenades:	41.465480, 2.073825
Límits:	NORD-OEST: Pg. Olabarria
	NORD-EST: C/ de Can Picanyol
	SUD-OEST: part del C/ de Mozart i parcel·les d'edificacions aïllades
	SUD-EST: Pg. De Valldoreix

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·les amb vegetació, amb una edificació preexistent
Superfície de sòl:	11.439 m ² (àmbit)
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Àmbit amb el front urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

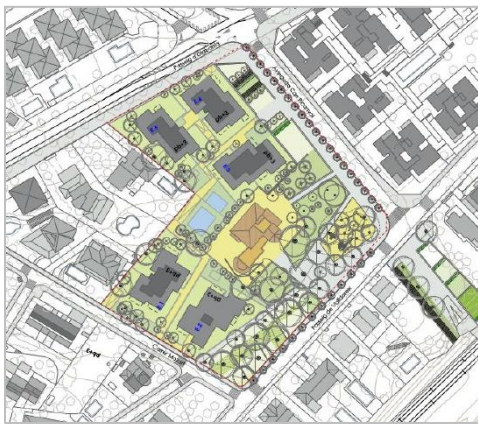
Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	Clau 20a/10
Ús del sòl actual:	Ordenació en edific. aïllada: unifamiliar
Qualificació proposada (MPGM):	A concretar
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial lliure / residencial amb règim de protecció oficial (HPO) / allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	7.150 m ² (de tot l'àmbit)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric / allotjament dotacional
Nombre d'habitatges:	47 u. d'habitatge lliure + 25 u. d'habitatge protegit + 19 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: pendent. Estudi previ abril 2021
	Reparcel·lació: pendent
	Urbanització: pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	25 u. (Cooperativa o Fundació) + 19 u. dot. (PROMUSA)
Superfície construïda:	2.250 m ² (Cooperativa o Fundació) + 1.235 m ² dot. (PROMUSA)
Superfície útil:	1.750 m ² (Cooperativa o Fundació) + 950 m ² dot. (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric / allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	2.385.613 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	76.266 € totals (67.146 € dotacional + 9.120 € aparcament) (PROMUSA)



Imatge de l'ordenació proposada de la MPGM



Imatge indicativa de l'ordenació proposada de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
	█						Redacció i tramitació del planejament
		█					Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
			█				Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
			█				Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
				█			Licitació de les obres d'urbanització
				█			Execució obres d'urbanització
		█	█	█			Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
				█			Llicència d'obres i licitació obres
					█	█	Construcció sostre habitatge
						█	Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	C/ de l'Andana, 1-3
Coordenades:	41.467864, 2.077703
Límits:	NORD: parcel·la amb edificació plurifamiliar aïllada
	EST: carrer de l'Andana
	SUD: parcel·la amb edificació plurifamiliar aïllada
	OEST: parcel·les amb edificacions aïllades


INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·la d'equipament amb una petita instal·lació d'acopi de bicicletes
Superfície de sòl:	2.368 m ² (de tot l'àmbit) dels quals 950 m ² de parcel·la d'equipament estimada
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb front urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	6b
Ús del sòl actual:	Parcs i jardins urbans
Qualificació proposada (MPGM):	7hd
Usos del sòl proposats (MPGM):	Equipament d'allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	1.430 m ² totals
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Nombre d'habitatges:	22 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: Pendent. Estudi previ desembre 2020
	Reparcel·lació: Pendent
	Urbanització: Pendent

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	C/ de Villà, 92
Coordenades:	41.463733, 2.076583
Límits:	NORD: parcel·la amb l'Escola Bressol Les Tortuguetes
	EST: C. de Villà
	SUD: parcel·la amb aparcament de vehicles a l'aire lliure
	OEST: parcel·la amb l'equipament "Cugat Natura Centre Residencial"

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·la amb un antic edifici de "garden"
Superfície de sòl:	1.623 m ²
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb front de vial urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Pla Especial
Qualificació actual:	7c
Ús del sòl actual:	Equipament comunitari i dotacions
Qualificació proposada:	A concretar
Ús del sòl proposada:	Equipament d'allotjament dotacional
Tipologia edificatòria:	Volumetria específica
Superfície de sostre total:	1.950 m ² d'allotjament dotacional
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Nombre d'habitatges:	30 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: Pendent la redacció d'un PE.
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: -



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)


FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	30 u. d'allotjament dotacional (PROMUSA)
Superfície construïda:	1.950 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	1.500 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	3.678.150 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	120.420 € totals (106.020 € d'allotjaments dotacional + 14.400 € d'aparcament)

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
[Barra horitzontal]							Redacció i tramitació del planejament
[Barra horitzontal]							Llicitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
[Barra horitzontal]							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
[Barra horitzontal]							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
[Barra horitzontal]							Llicitació de les obres d'urbanització
[Barra horitzontal]							Execució obres d'urbanització
[Barra horitzontal]							Llicitació i redacció projecte d'obres de la promoció
[Barra horitzontal]							Llicència d'obres i llicitació obres
[Barra horitzontal]							Construcció sostre habitatge
[Barra horitzontal]							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	Av. Puig de Rimila
Coordenades:	41.470146, 2.091625
Límits:	NORD: Av. del Puig de Rimila
	EST: C/ Colònia Torró
	SUD: C/ Jeroni Pujades
	OEST: Av. del Puig de Rimila

INFORMACIÓ DE LA REALTAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·les sense edificar
Superfície de sòl:	3.065 m ² (de tot l'àmbit)
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·les amb front urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	T
Ús del sòl actual:	Terciari
Qualificació proposada (MPGM):	A concretar
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial lliure / residencial amb règim de protecció oficial (HPO) / terciari / comercial
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	3.600 m ²
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Nombre d'habitatges protegits:	40 u. d'habitatge protegit
Fase d'execució:	Planejament: Pendent. Estudi previ novembre 2020
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: -



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)


FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	40 u. d'habitatge protegit (PROMUSA)
Superfície construïda:	3.600 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	2.800 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	6.669.784 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	271.104 € totals (197.904 € d'habitatge protegit + 18.200 € d'aparcament) (PROMUSA)

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Llicitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Llicitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Llicitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

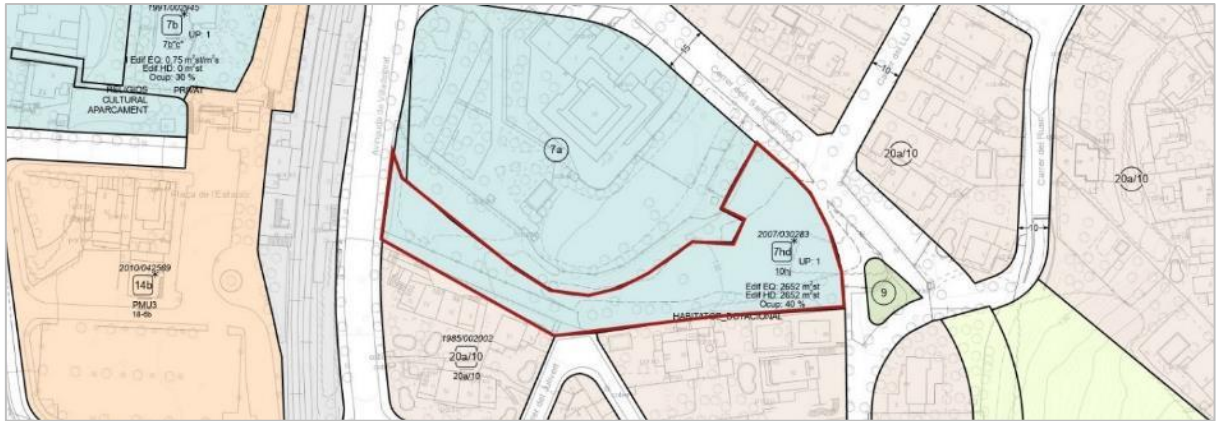
Situació:	
Adreça:	C/ de Santjoanistes, s/n
Coordenades:	41.457951, 2.069822
Límits:	NORD: finca del seminari Diocesà de Terrassa
	EST: C/ de Santjoanistes
	SUD: parcel·les amb edificacions residencials aïllades
	OEST: Av. Viladelprat

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Manté l'estat vegetatiu de les parcel·les inicials
Superfície de sòl:	4.768 m ² (de tot l'àmbit) dels quals 3.003 m ² de la parcel·la dotacional estimada
Dimensions parcel·la:	- m ²
Xarxes de serveis:	Fronts de parcel·la urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

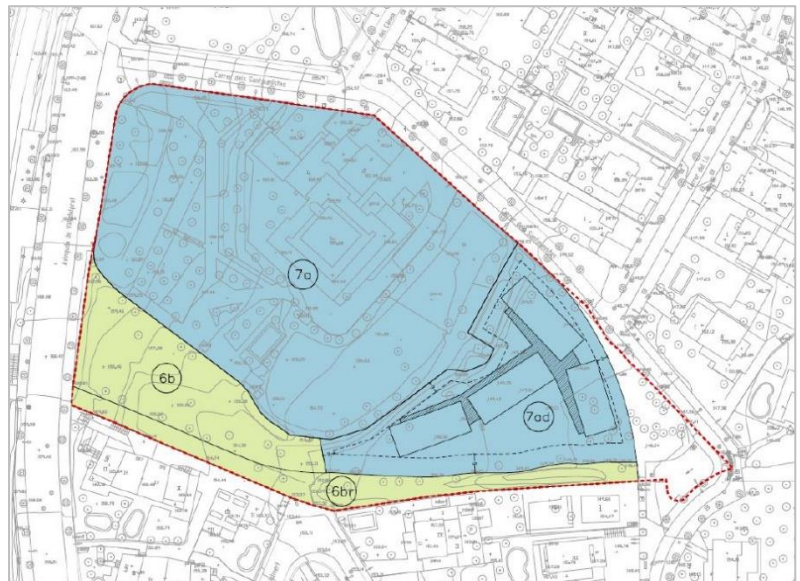
Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	7hd
Ús del sòl actual:	Equipament
Qualificació proposada (MPGM):	7ad
Usos del sòl proposats (MPGM):	Equipament d'allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	3.640 m ² (dotacional)
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Nombre d'habitatges assequibles:	56 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: A tràmit. Prevista d'aprovar el 11/2021.
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: Pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	56 u. d'allotjament dotacional (promoció mixta)
Superfície construïda:	3.640 m ² (promoció mixta)
Superfície útil:	2.800 m ² (promoció mixta)
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	7.031.282 € totals (promoció mixta)
Ingressos anuals estimats:	256.590 € totals (229.710 € allotjaments + 26.880 € aparcaments) (promoció mixta)



Imatge de l'ordenació proposada de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça: C/ de l'Oceà Atlàntic, s/n

Coordenades: 41.455260, 2.087902

Límits: **NORD:** C/ de las Olas**EST:** carretera BP-14167**SUD:** C/ de l'Oceà Atlàntic**OEST:** part de sòl no urbanitzable i part de parcel·les residencials aïllades i equipament**INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT**

Descripció: Manté l'estat vegetatiu de les parcel·les aportades inicials

Superfície de sòl: -

Dimensions parcel·la: -

Xarxes de serveis: Les obres d'urbanització no estan iniciades

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl: Sòl urbà consolidat

Figura de planejament: Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)

Qualificació actual: 20a/10

Ús del sòl actual: Residencial unifamiliar aïllat

Qualificació proposada (MPGM): A concretar

Usos del sòl proposats (MPGM): Residencial lliure / residencial amb règim de protecció oficial (HPO)

Tipologia edificatòria (MPGM): Volumetria específica

Superfície de sostre: 11.440 m² (HPO)

Règim de protecció del sostre: Règim genèric


Nombre d'habitatges: 130 u. d'habitatge lliure + 116 u. d'habitatge protegit

Fase d'execució: **Planejament:** Pendent. Estudi previ març 2020**Reparcel·lació:** Pendent**Urbanització:** Pendent

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
		■					Redacció i tramitació del planejament
		■					Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
			■				Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
			■				Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
				■			Licitació de les obres d'urbanització
				■	■		Execució obres d'urbanització
			■	■			Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
				■	■		Llicència d'obres i licitació obres
					■	■	Construcció sostre habitatge
						■	Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

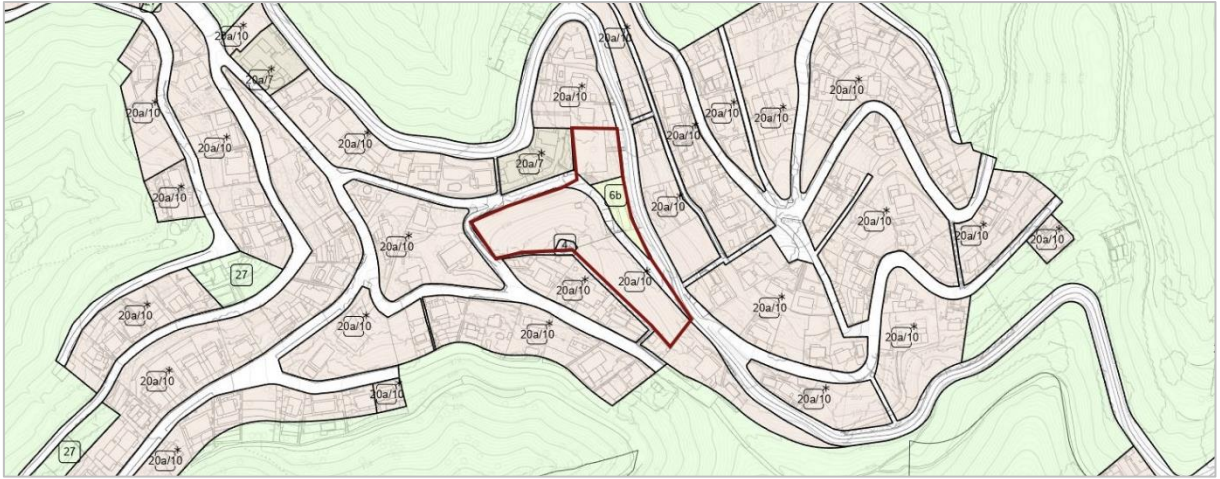
Situació:	
Adreça:	Av. Pere Planas, s/n, La Floresta
Coordenades:	41.440845, 2.081706
Límits:	NORD: parcel·les edificacions residencials aïllades
	EST: Av. Pere Planas
	SUD: parcel·les edificacions residencials aïllades
	OEST: parcel·les edificacions residencials aïllades

INFORMACIÓ DE LA REALTAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Manté l'estat vegetatiu de les parcel·les aportades inicials
Superfície:	-
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb fronts de vial urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	6b / 20a/10
Ús del sòl actual:	Espai lliure / residencial unifamiliar aïllat
Qualificació proposada:	A concretar
Usos del sòl proposats:	Residencial habitatge lliure (HLL) / residencial amb règim de protecció oficial (HPO)
Tipologia edificatòria:	-
Superfície de sostre:	-
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Nombre d'habitatges protegits:	21 u. d'habitatge lliure + 9 u. d'habitatge protegit
Fase d'execució:	Planejament: Pendent. Estudi previ març 2020
	Reparcel·lació: Pendent
	Urbanització: Pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	9 u. d'habitatge protegit (Cooperativa o Fundació)
Superfície construïda:	0 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	0 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	0 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	0 € (PROMUSA)




Imatge indicativa de l'ordenació proposada de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
■							Redacció i tramitació del planejament
	■						Llicitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
	■						Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
	■						Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
		■					Llicitació de les obres d'urbanització
		■					Execució obres d'urbanització
		■	■				Llicitació i redacció projecte d'obres de la promoció
			■				Llicència d'obres i llicitació obres
				■	■		Construcció sostre habitatge
						■	Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

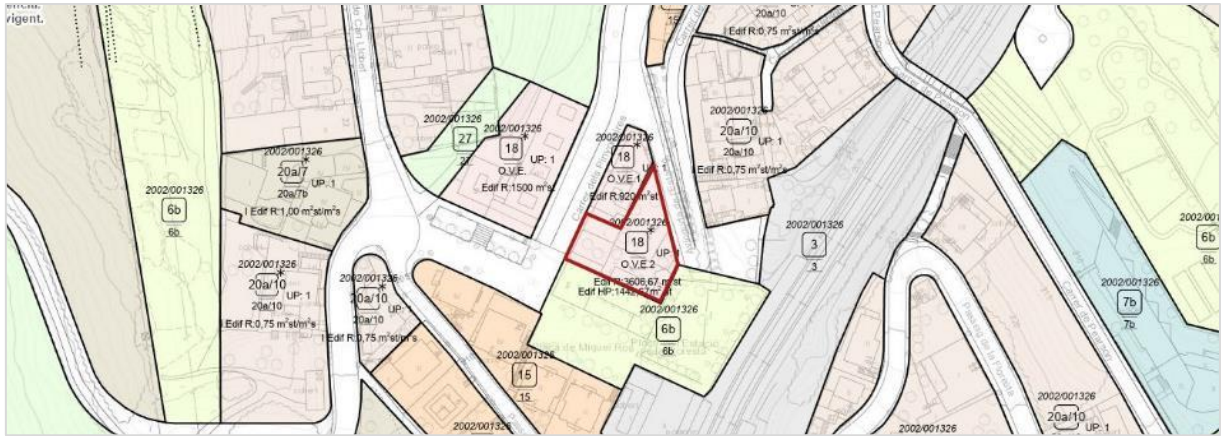
Situació:	
Adreça:	Plaça Miquel Ros, La Floresta
Coordenades:	41.445424, 2.072949
Límits:	NORD: C/ Pearson
	EST: C/ Pearson i Plaça Miquel Ros
	SUD: Plaça Miquel Ros
	OEST: C/ dels Pinyonaires

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Àmbit amb edificacions existents fent front al C/ dels Pinyonaires i patis amb vegetació
Superfície de sòl:	-
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Fronts de parcel·la urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació de Pla General Metropolità (MPGM)
Qualificació actual:	18
Ús del sòl actual:	Residencial
Qualificació proposada (MPGM):	7hd
Usos del sòl proposats (MPGM):	Allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	1.800 m ² d'allotjament dotacional
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Nombre d'habitatges protegits:	20 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: Pendent.
	Reparcel·lació: -



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)


FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	20 u. d'allotjament dotacional (Cooperativa o Fundació)
Superfície construïda:	0 m² (PROMUSA) / 1.800 m² HPO (Cooperativa o Fundació)
Superfície útil:	0 m² (PROMUSA) / 1.400 m² HPO (Cooperativa o Fundació)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer (dret de superfície a favor de Cooperativa o Fundació)
Cost de construcció estimat:	0 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	0 € (PROMUSA)

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
	■						Redacció i tramitació del planejament
	■						Llicitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
		■					Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
		■					Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
		■					Llicitació de les obres d'urbanització
		■					Execució obres d'urbanització
		■					Llicitació i redacció projecte d'obres de la promoció
		■					Llicència d'obres i llicitació obres
			■				Construcció sostre habitatge
			■				Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	Av. Verge de Montserrat, s/n, La Floresta
Coordenades:	41.444484, 2.072036
Límits:	NORD: Av. Verge de Montserrat
	EST: parcel·les residencials
	SUD: C/ del Grèvol
	OEST: espai lliure

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Manté l'estat vegetatiu de la finca inicial
Superfície de sòl:	-
Dimensions parcel·la:	-
Topografia:	Bastant desnivell
Edificació:	No n'hi ha
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb fronts de carrer urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Estudi volumètric i Pla de Millora Urbana (PMU)
Qualificació actual:	20a/7
Ús del sòl actual:	Residencial
Qualificació proposada:	18 / 18p
Usos del sòl proposats:	Residencial habitatge lliure / residencial habitatge protegit
Tipologia edificatòria:	Volumetria específica
Superfície de sostre:	-
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Nombre d'habitatges protegits:	24 u. habitatge lliure + 33 u. habitatge protegit
Fase d'execució:	Planejament: Realitzat
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: Pendent.



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament).

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	33 u. habitatge protegit (PROMUSA)
Superfície construïda:	2.970 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	2.310 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	5.502.572 € totals (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	179.111 € totals (163.271 € protegits + 15.840 € aparcaments) (PROMUSA)



Imatge indicativa de l'ordenació proposada de la MPGM

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	Av. de Emeterio Escudero, s/n, La Floresta
Coordenades:	41.447106, 2.080499
Límits:	NORD: Av. de Emeterio Escudero i espai lliure
	EST: espai lliure
	SUD: actualment espai lliure
	OEST: Av. de Emeterio Escudero

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Manté l'estat vegetatiu de les parcel·les actuals
Superfície:	-
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Les obres d'urbanització no estan iniciades

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	No en necessita
Qualificació actual:	20a/7
Ús del sòl actual:	Residencial: aïllada plurifamiliar
Qualificació proposada (MPGM):	18p
Usos del sòl proposats (MPGM):	Residencial habitatge protegit
Tipologia edificatòria (MPGM):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	2.250 m ² (HPO)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Nombre d'habitatges protegits:	25 u. d'habitatge protegit
Fase d'execució:	Planejament: -
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: Pendent



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	25 u. d'habitatge protegit (Cooperativa o Fundació)
Superfície construïda:	0 m ² (PROMUSA) / 2.250 m ² HPO (Cooperativa o Fundació)
Superfície útil:	0 m ² (PROMUSA) / 1.750 m ² HPO (Cooperativa o Fundació)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric
Règim d'ús:	Lloguer (dret de superfície a favor de Cooperativa o Fundació)
Cost de construcció estimat:	0 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	0 € (PROMUSA)



Imatge indicativa de l'ordenació proposada

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
■							Redacció i tramitació del planejament
	■						Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
	■						Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
	■						Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
	■						Licitació de les obres d'urbanització
	■						Execució obres d'urbanització
	■		■				Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
		■					Llicència d'obres i licitació obres
			■	■			Construcció sostre habitatge
					■		Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	Crta. de Vallvidrera, 38
Coordenades:	41.476983, 2.068546
Límits:	NORD: C/ de Jeroni Pujades
	EST: Crta. de Vallvidrera
	SUD: C/ de Josep Peray
	OEST: C/ de Pere Bosch

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Solar amb l'edifici del CAP i espai sense edificar amb un aparcament de sorra.
Superfície:	-
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·la amb fronts de carrer urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Pla Especial canvi d'ús d'equipament (PE)
Qualificació actual:	A-E1 (7b)
Ús del sòl actual:	Equipament sanitari-assistencial
Qualificació proposada (PE):	7hd
Usos del sòl proposats:	Equipament d'allotjament dotacional
Tipologia edificatòria (PE):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	1.560 m ² (allotjament dotacional)
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Nombre d'habitatges assequibles:	24 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: Pla especial pendent.
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: -



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	24 u. d'allotjament dotacional (PROMUSA)
Superfície construïda:	1.560 m ² dot. (PROMUSA)
Superfície útil:	1.200 m ² dot. (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	3.013.406 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	96.336 € (84.816 € habitatges + 11.520 € aparcament) PROMUSA

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
	■						Redacció i tramitació del planejament
							Llicitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Llicitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
	■	■					Llicitació i redacció projecte d'obres de la promoció
		■	■				Llicència d'obres i llicitació obres
			■	■			Construcció sostre habitatge
					■		Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

Situació:



Adreça:	C/ Benet Moxó, 20
Coordenades:	41.473603, 2.054232
Límits:	NORD: Sòl urbanitzable delimitat
	EST: c/ de Benet Moxó
	SUD: c/ de Benet Moxó
	OEST: altres parcel·les

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Solars sense edificar que mantenen l'estat vegetatiu inicial
Superfície:	-
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·les amb fronts de carrer urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	No en necessita
Qualificació actual:	20a/9
Ús del sòl actual:	Ordenació en edific. aïllada: plurifamiliar
Qualificació proposada (PE):	A concretar
Usos del sòl proposats:	Habitatge lliure (HLL), habitatge de protecció oficial (HPO)
Tipologia edificatòria (PE):	Volumetria específica
Superfície de sostre:	5.100 m ²
Règim de protecció del sostre:	Règim general
Nombre d'habitatges de protecció:	48 u. d'habitatge protegit i 12 u. d'allotjament dotacional
Fase d'execució:	Planejament: -
	Reparcel·lació: -
	Urbanització: -



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	48 u. d'habitatge protegit (PROMUSA) i 12 u. d'habitatge protegit (Cooperativa o Fundació)
Superfície construïda:	4.320 m ² HPO (PROMUSA) / 780 m ² HPO (Cooperativa o Fundació)
Superfície útil:	3.360 m ² HPO (PROMUSA) / 600 m ² HPO (Cooperativa o Fundació)
Règim de protecció del sostre:	Habitatge protegit règim general
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	8.003.741 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	260.525 € totals (237.485 € HPO + 23.040 € aparcament) (PROMUSA)

CALENDARI ESTIMAT

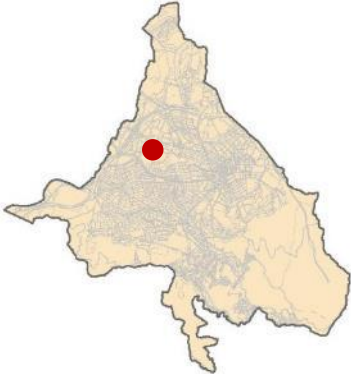
- Calendari pels 48 unitats d'habitatge protegit

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

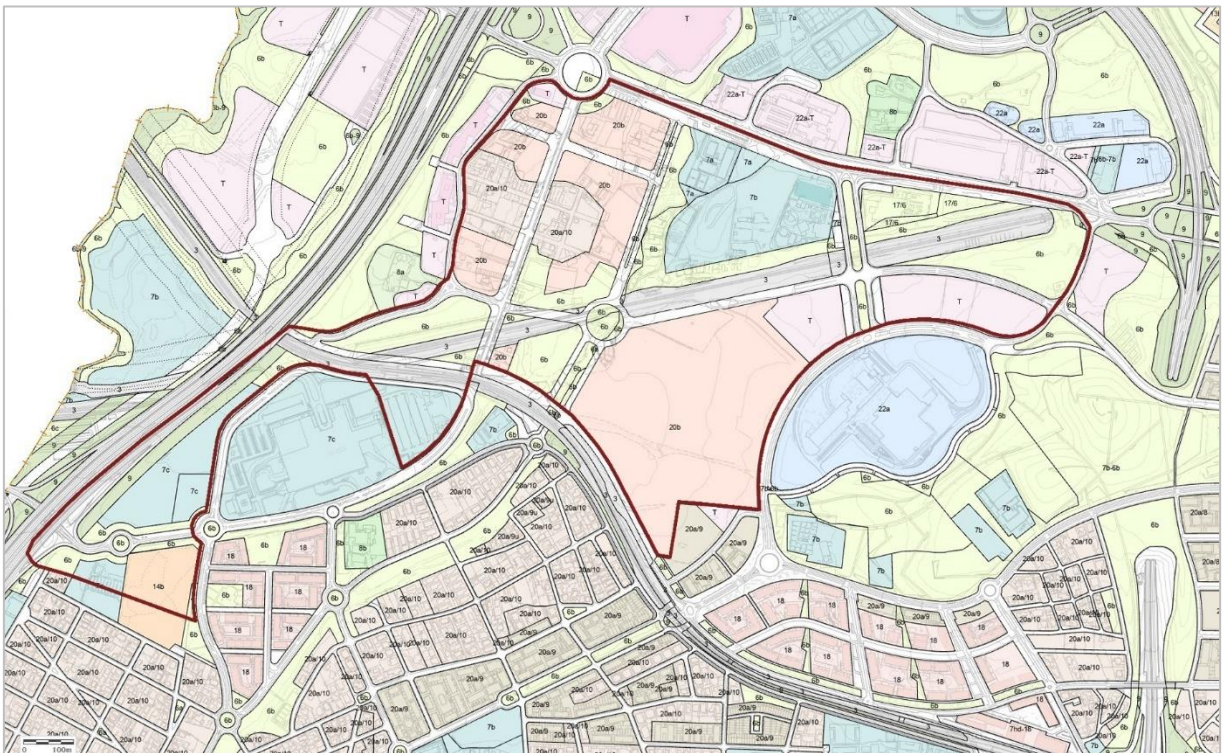
- Calendari per les 12 unitats d'habitatge protegit

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
■							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
	■						Execució obres d'urbanització
	■						Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
		■					Llicència d'obres i licitació obres
			■				Construcció sostre habitatge
				■			Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

<p>Situació:</p>	
<p>Adreça:</p>	<p>-</p>
<p>Coordenades:</p>	<p>-</p>
<p>Límits:</p>	<p>NORD: Carretera de Rubí</p>
	<p>EST: Parc Turó de Can Mates / Boheringer</p>
	<p>SUD: Línia S1 FFGG / Can Mates</p>
	<p>OEST: AP7</p>

*** Aquesta actuació té unes dades molt orientatives, doncs es tracta de la delimitació d'un nou àmbit de gran superfície. S'han estimat unes dades molt generals per poder tenir una orientació de valors.**



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportall de planejament)

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA

Descripció:	Nou punt de centralitat Ecobarri de Ca n'Ametller, a concretar el seu abast dins de l'àmbit descrit
Superfície:	Àmbit d'estudi 85 Ha
Dimensions parcel·la:	Dins de l'àmbit d'estudi, a partir de les propostes i procés de participació, es definiran els àmbits i dimensió de les actuacions futures.

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

L'ecobarri de Ca n'Ametller és un àmbit actualment poc consolidat que representa una oportunitat de generar una nova centralitat a partir de repensar el planejament urbanístic, amb l'objectiu de vertebrar els teixits urbans de l'AMB al llarg de la B-30, dotar la ciutat d'habitatge públic davant de la dificultat d'accés, donar resposta i dotar de serveis als teixits de l'entorn, generar noves zones de centralitat comercial i d'activitat, i oferir diversitat d'oportunitats per l'activitat econòmica i empresarial.

L'estat actual del procés d'anàlisi d'aquest àmbit encara no permet concretar propostes ni dimensionar-les, per la qual cosa -amb caràcter merament estimatiu- es preveu un possible creixement d'entre 3.000 i 4.000 nous habitatges, amb una proporció important d'habitatge assequible.

A efectes d'estimació prèvia de cara a la planificació d'habitatge assequible es preveuen en total unes 1.900 unitats d'habitatge protegit i unes 300 unitats d'allotjament dotacional. Aquestes xifres lògicament s'aniran ajustant conforme el nou planejament urbanístic avanci i es concretin les propostes d'ordenació.

Per la envergadura del sector és raonable pensar que el desenvolupament de Ca n'Ametller s'allargarà en el temps, més enllà del 2030. Si bé es preveuen diferents fases dins de l'àmbit que aniran generant nous habitatges de manera gradual, la primera de totes (Can Matas Oest) prevista abans del 2030 (actuació 16.1).

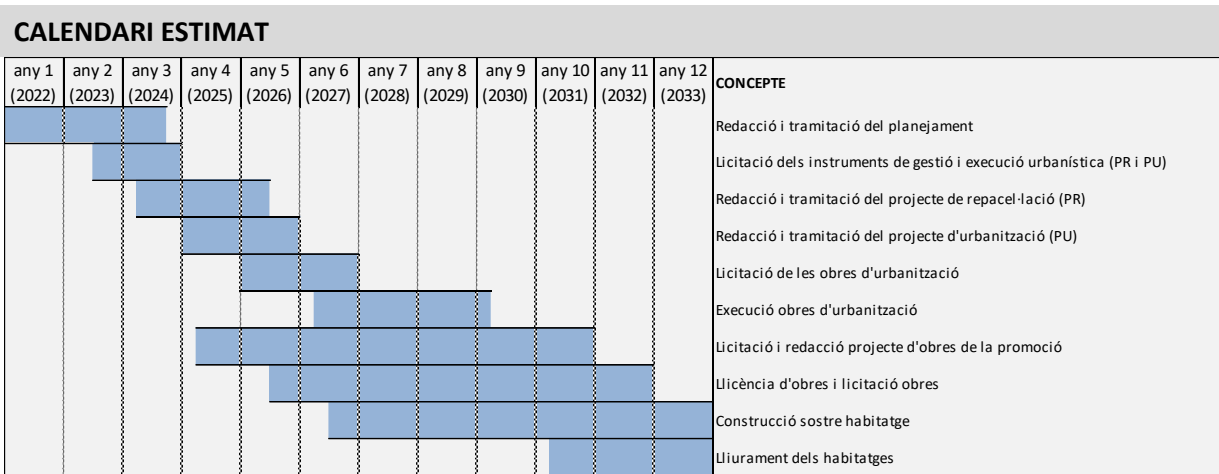
FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació total)

Nº habitatges a desenvolupar:	S'estimen unes 1.900 u. d'habitatge protegit i unes 300 u. d'habitatge dotacional, de les quals se'n preveuen 950 u. HPO i 300 u. dot. a càrrec de PROMUSA) i les 950 u. d'habitatge protegit restants a càrrec d'una promoció mixta.
Superfície construïda:	85.500 m ² HPO + 19.500 m ² dotacional (PROMUSA) / 85.500 m ² HPO (Cooperatives o Fundacions)
Superfície útil:	66.500 m ² HPO + 15.000 m ² dotacional (PROMUSA) / 66.500 m ² HPO + 7.500 m ² dotacional (Cooperatives o Fundacions)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric, específic, allotjament dotacional
Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	196.074.950 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	6.360.420 € totals (PROMUSA)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació fase Can Matas Oest – 16.1)


Nº habitatges a desenvolupar:	S'estimen en la primera fase unes 600 u. d'habitatge protegit, de les quals se'n preveuen 300 u. HPO a càrrec de PROMUSA i 300 u. d'habitatge protegit restants a càrrec d'una promoció mixta.
Superfície construïda:	27.000 m ² HPO (PROMUSA) / 27.000 m ² HPO (promoció mixta)
Superfície útil:	21.000 m ² HPO (PROMUSA) / 27.000 m ² HPO (promoció mixta)
Règim de protecció del sostre:	Règim genèric, específic, allotjament dotacional

Règim d'ús:	Lloguer
Cost de construcció estimat:	48.796.500 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	1.628.280 € totals (PROMUSA)



(*) En aquest calendari hi ha superposició en les fases de Ca n'Ametller 16.1 i 16.2 ja que es preveuen diferents processos de licitació i execució per cada actuació. El lliurament d'habitatges de la primera fase s'estima l'any 2029.

LOCALITZACIÓ

Situació:	
Adreça:	Av. Puig de Rimila 10-12 i C. Jeroni Pujades 18
Coordenades:	41.477412, 2.067929
Límits:	NORD: altra parcel·la
	EST: altres parcel·la
	SUD: c/ Jeroni de Pujades
	OEST: Av. Puig de Rimila

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Solar en fase d'execució d'obres
Superfície:	3.078 m ²
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Parcel·les amb fronts de carrer urbanitzats

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Pla Parcial del Turó de Can Mates i modificació. Aprovada.
Qualificació actual:	20/MV2
Ús del sòl actual:	Ordenació en edif. aïllada: plurifamiliar
Usos del sòl proposats:	Habitatge de protecció oficial (HPO)
Tipologia edificatòria:	Ordenació en edificació aïllada
Superfície de sostre:	4.907 m ²
Règim de protecció del sostre:	Lloguer general
Nombre d'habitatges de protecció:	60 u. d'habitatge protegit
Fase d'execució:	Executant les obres



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportel de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)


Nº habitatges a desenvolupar:	60 u. d'habitatge protegit (PROMUSA)
Superfície construïda:	6.619 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	5.559 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	Habitatge protegit règim general
Règim d'ús:	Lloguer general
Cost de construcció estimat:	10.127.875 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	325.656 € totals (296.856 € HPO + 28.800 € aparcament) (PROMUSA)



CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

LOCALITZACIÓ

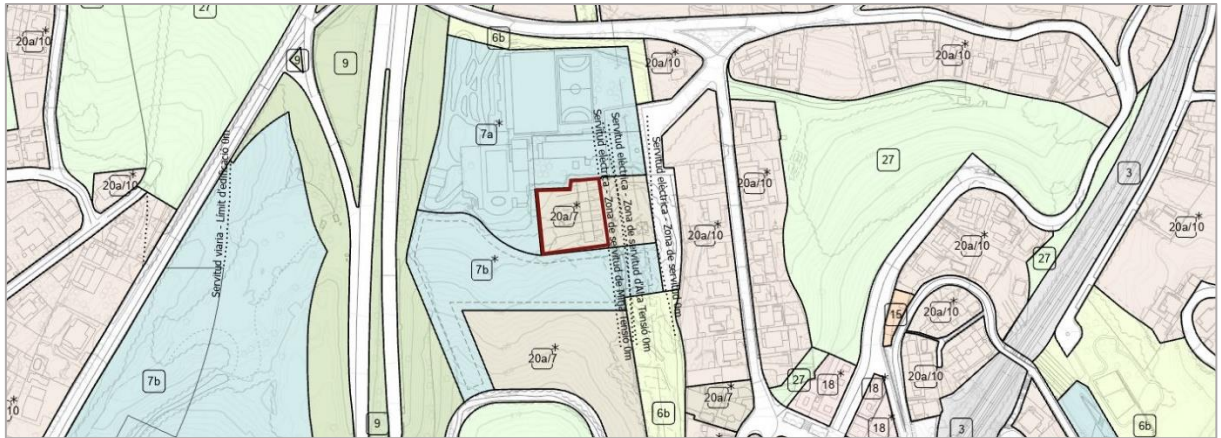
Situació:	
Adreça:	C/ Gijnjoler, 10-20
Coordenades:	41.446654, 2.070738
Límits:	NORD: Llar d'infants pública La Mimosa
	EST: c/ Gijnjoler
	SUD: sòl d'equipament sense edificar
	OEST: sòl d'equipament sense edificar

INFORMACIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DE L'ÀMBIT

Descripció:	Parcel·la amb edificacions preexistents. Rehabilitació i ampliació.
Superfície:	2.944,45 m ²
Dimensions parcel·la:	-
Xarxes de serveis:	Fronts de carrer urbanitzat

INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

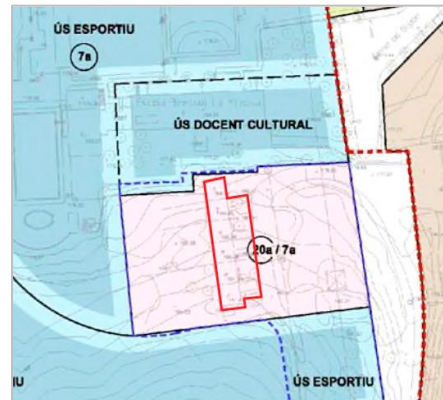
Règim jurídic del sòl:	Sòl urbà consolidat
Figura de planejament:	Modificació puntual de PGM entorn Casetes dels Mestres. Aprovada.
Qualificació actual:	20a/7a
Ús del sòl actual:	Ordenació en edific. aïllada: plurifamiliar
Usos del sòl proposats:	Equipament d'allotjament dotacional
Superfície de sostre:	884 m ²
Règim de protecció del sostre:	Lloguer general
Nombre d'habitatges de protecció:	11 u. d'habitatge protegit
Fase d'execució:	Executant les obres



Imatge del planejament urbanístic refós (AMB – geoportal de planejament)

FINQUES ADJUDICADES A PROMUSA (estimació)

Nº habitatges a desenvolupar:	11 u. d'habitatge protegit (Cooperativa o Fundació)
Superfície construïda:	0 m ² (PROMUSA)
Superfície útil:	0 m ² (PROMUSA)
Règim de protecció del sostre:	HPO. Lloguer general
Règim d'ús:	Lloguer general. Conveni amb cooperativa
Cost de construcció estimat:	0 € (PROMUSA)
Ingressos anuals estimats:	0 € (PROMUSA)



Imatges indicatives de l'ordenació proposada

CALENDARI ESTIMAT

any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	CONCEPTE
							Redacció i tramitació del planejament
							Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
							Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
							Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
							Licitació de les obres d'urbanització
							Execució obres d'urbanització
							Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
							Llicència d'obres i licitació obres
							Construcció sostre habitatge
							Lliurament dels habitatges

Quadre calendari per actuacions

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
01 - PLA DEL VINYET										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repapel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució de les obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges
02 - TORRENT DE N'XANDRI										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repapel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges
03 - JOAN BERENGUER										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repapel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges
04 - VILLA ARGENTINA										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repapel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

05 - CARRER ANDANA	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

06 - CARRERVILLA	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

07 - PUIG DE RIMILA	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

08 - SANTJOANISTES	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
09 - CAN VASCONCEL										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
10 - JARDÍ DE LES FADES										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
11 - PLAÇA DE L'ESTACIÓ LA FLORESTA										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
12 - CARRER GRÈVOL										Redacció i tramitació del planejament Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU) Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR) Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU) Licitació de les obres d'urbanització Execució obres d'urbanització Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció Llicència d'obres i licitació obres Construcció sostre habitatge Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
13 - EMETERIO ESCUDERO										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
14 - CAP CAN MATAS										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
15.1 i 15.2 - BENET MOXÓ										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
15.1 i 15.2 - BENET MOXÓ										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
17 - CARRER JERON PUJADES										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	CONCEPTE
18 - CASETES DELS MESTRES										Redacció i tramitació del planejament
										Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
										Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
										Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
										Licitació de les obres d'urbanització
										Execució obres d'urbanització
										Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
										Llicència d'obres i licitació obres
										Construcció sostre habitatge
										Lliurament dels habitatges

	any 1 (2022)	any 2 (2023)	any 3 (2024)	any 4 (2025)	any 5 (2026)	any 6 (2027)	any 7 (2028)	any 8 (2029)	any 9 (2030)	any 10 (2031)	any 11 (2032)	any 12 (2033)	CONCEPTE
16.1 i 16.2 - ECOBARRI CA N'ATMETLER (*)													Redacció i tramitació del planejament
													Licitació dels instruments de gestió i execució urbanística (PR i PU)
													Redacció i tramitació del projecte de repacel·lació (PR)
													Redacció i tramitació del projecte d'urbanització (PU)
													Licitació de les obres d'urbanització
													Execució obres d'urbanització
													Licitació i redacció projecte d'obres de la promoció
													Llicència d'obres i licitació obres
													Construcció sostre habitatge
													Lliurament dels habitatges

Taula 7. Quadre resum del calendari per les actuacions proposades. Font: elaboració pròpia

Cost estimat de les actuacions

Nº fitxa	Nom de la promoció	Nombre d'habitatges del pla					Inversió per qualificació de sòl		TOTAL INVERSIÓ HABITATGE ASSEQUIBLE (€)
		Habitatges lliure (u.)	Habitatges protegit (u.)	Allotjament protegit dotacional (u.)	Total Habitatges assequibles(u.)	TOTAL habitatges (u.)	Inversió Habitatge Protegit (€)	Inversió Allotjament dotacional (€)	
01	PLA DEL VINYET	158	92	0	92	250	15.340.503	0	15.340.503
02	TORRENT DE'N XANDRI	46	42	30	72	118	7.003.273	3.766.758	10.770.031
03	JOAN BERENGUER (ETSAV)	48	48	27	75	123	8.003.741	3.390.082	11.393.823
04	VILLA ARGENTINA	47	25	19	44	91	4.168.615	2.385.613	6.554.228
05	CARRER ANDANA	0	0	22	22	22	0	2.762.289	2.762.289
06	CARRER VILLÀ	0	0	30	30	30	0	3.766.758	3.766.758
07	PUIG DE RIMILA	0	40	0	40	40	6.669.784	0	6.669.784
08	SANTJOANISTES	0	0	56	56	56	0	7.031.282	7.031.282
09	CAN VASCONCEL	130	116	0	116	246	19.342.374	0	19.342.374
10	JARDÍ DE LES FADES	21	9	0	9	30	1.500.701	0	1.500.701
11	PLAÇA DE L'ESTACIÓ DE LA FLORESTA	0	0	20	20	20	0	2.511.172	2.511.172
12	CARRER GRÈVOL	24	33	0	33	57	5.502.572	0	5.502.572
13	EMETERIO ESCUDERO	0	25	0	25	25	4.168.615	0	4.168.615
14	CAP CAN MATES	0	0	24	24	24	0	3.013.406	3.013.406
15.1	BENET MOXÓ (solar 1)	0	48	0	60	60	8.003.741	1.506.703	9.510.444
15.2	BENET MOXÓ (solar 2)	0	0	12					
16.1	ECOBARRI CA N'AMETLLER - CAN MATAS OEST	442	600	0	600	1.042	316.814.740	37.667.580	354.482.320
16.2	ECOBARRI CA N'AMETLLER - FASES POSTERIORES	958	1.300	300	1.600	2.558			
17	CARRER JERONI PUJADES	0	60	0	60	60	10.127.875	0	10.127.875
18	CASETES DELS MESTRES	0	11	0	11	11	1.834.191	0	1.834.191
	Compra d'habitatges exercint dret de tempteig i retracte	0	96	0	96	96	16.007.482	0	16.007.482
TOTAL		1.432	2.545	540	3.085	4.959	412.526.140	67.801.644	480.327.784
		Habitatges lliure	Habitatges protegit	allotjament dotacional	Total Habitatges socials	TOTAL habitatges			
		29%	51%	11%	62%	100%			

Taula 8. Cost estimat de les actuacions de PROMUSA i de tercers, segons dades de PROMUSA.

6. CONCLUSIONS

El municipi de Sant Cugat ha crescut moltíssim els darrers 30 anys. L'objectiu d'aquest pla és incrementar notablement el nombre d'habitatges assequibles de lloguer de la ciutat, per tal que els sancugatencs i sancugatencques puguin seguir vivint i gaudint de la seva ciutat, malgrat l'elevat preu dels habitatges.

Aquest pla d'habitatge assequible 2030 de Sant Cugat és el full de ruta de l'Ajuntament i de l'empresa pública PROMUSA per tal d'aconseguir més de 3.000 nous habitatges assequibles de lloguer o cessió d'ús, que sumats als 765 existents, assoleixin el 10% del total d'habitatges de la ciutat.

Es preveu que es pugui arribar a aquesta xifra, mitjançant la col·laboració entre l'administració pública, les cooperatives, el tercer sector i la iniciativa privada.

Sant Cugat actualment només disposa del 2,30% d'habitatges de lloguer (765 u.), l'anterior Pla Promusa 2030 fixava l'objectiu en arribar al 5,00% (1.857 u.)

Les previsions del nou pla permeten contemplar un increment fins pràcticament doblar l'anterior amb l'objectiu d'aconseguir el 10,00% (3.800 u.).

En concret, les actuacions proposades permeten estimar la promoció de 2.989 habitatges assequibles nous i l'adquisició de 96 habitatges més (12 per any), mitjançant el mètode de templeig i retracte. Afegits als 765 ja existents, s'arribaria a la xifra total de 3.850 (+10% de 38.000 habitatges previstos).

TERMINIS	Nombre d'habitatges assequibles per tipologia			Habitatges promusa		Adquisició
	Núm. Habitatges cooperativa o fundació directe	Núm. Habitatges promoció mixte	Habitatges Promusa total	Núm. Habitatges Promusa protegit	Núm. Habitatges Promusa dotacional	Tanteig i retracte
2022-2024	11	0	60	60	0	24
2025-2027	66	56	344	209	135	36
2028-2030	25	450	377	358	19	36
TOTAL (-2030)	102	506	781	627	154	96
		1.389		781		
TOTAL (-2030) + ADQUISICIÓ			1.485			
+ 2030 - Ca n'Ametller fases posteriors	0	650	950	650	300	
		1.600				
TOTAL HABITATGES (+2030)	102	1.156	1.731	1.277	454	
		2.989				
TOTAL HABITATGES (+2030) + ADQUISICIÓ			3.085			

Taula 9. Quadre resum d'habitatges terminis. Font: elaboració pròpia.

El Pla aborda l'objectiu d'obtenir habitatge assequible proposant diferents línies d'actuació:

- **Terrenys de propietat privada** on es proposa acordar amb els propietaris una modificació de planejament que permeti obtenir sòl públic per poder realitzar habitatge públic de lloguer.
- **Ús del tempteig i retracte o compra directa** per l'obtenció d'edificis a rehabilitar i solars per construir obra nova.
- **Terrenys de titularitat municipal qualificats com equipaments** on desenvolupar habitatges dotacionals de lloguer assequible, per gent gran o gent jove.
- **Terrenys de titularitat pública en sòl urbà**, amb o sense modificació de planejament pendent per promoure lloguer protegit de règim general.
- **Ca n'Ametller**: transformació de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable a un nou ecobarri al voltant d'una estació intermodal.

Terrenys de propietat privada	Ús del tempteig i retracte o compra directa	Terrenys de titularitat pública d'equipaments	Terrenys de titularitat pública en sol urbà	Ca n'Ametller
408 habitatges	141 habitatges	132 habitatges	204 habitatges	2.200 habitatges

Taula 10. Quadre resum d'habitatges per origen del sol. Font: elaboració pròpia.

El Pla proposa 18 emplaçaments concrets, distribuïts per tot el terme municipal, de diferent mida, i que responen a les diferents línies d'actuació. Des del microurbanisme d'una parcel·la al planejament d'un nou barri sencer. Cada emplaçament es descriu amb detall en la corresponent fitxa; localització, informació física de l'àmbit, informació urbanística, el nombre d'habitatges previstos, el tipus de promotor, el pressupost d'inversió públic o privat i el seu propi calendari estimat.

Cal tenir present que aquest pla és un document viu, i per tant, revisable al llarg de la seva vigència i que s'ha d'anar actualitzant permanentment, com a conseqüència de la pròpia evolució de les actuacions programades o d'altres oportunitats que puguin aparèixer en cada moment, en funció del context i les noves circumstàncies.

A nivell normatiu i dins les competències i iniciativa municipal manifestada, cal tenir en consideració, la MPGM per a la implementació de mesures per l'increment del parc d'habitatge protegit a Sant Cugat del Vallès, aprovada definitivament en data de 5 de juny de 2020. Aquesta modificació planteja la possibilitat d'establir un mecanisme per a l'exercici del dret de tanteig i retracte per l'adquisició de solars o d'edificis susceptibles de rehabilitació integral o de substitució a partir de l'aprovació d'un criteri general regulador dels supòsits en els quals s'exercitaria el dret de tanteig de retracte per part de l'Ajuntament. En concret, es planteja que la possibilitat de l'exercici del dret de tanteig i retracte no seria exercida en el cas de les transaccions d'immobles sobre les quals es garanteixi que la seva futura promoció incorporarà un mínim del 30% del seu sostre amb la destinació com a habitatge protegit o assequible. En els casos en que no s'aportés aquesta garantia de la destinació del 30% mínim a habitatge protegit o assequible, és sobre les quals es contemplaria l'opció d'exercir el referit dret, ja sigui per a l'adquisició dels immobles per part de l'Ajuntament en favor de PROMUSA o altres promotors

d'habitatge protegit, o per a la seva subrogació en favor de cooperatives socials d'habitatge o entitats sense ànim de lucre.

En l'àmbit de la legislació de Catalunya, cal tenir en compte el DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (SAREB), i la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Per tant, com a conseqüència de l'exposat anteriorment es pot concloure que:

- Les previsions realitzades l'any 2018 en el Pla PROMUSA 2030 en relació a les actuacions d'habitatge no tenien en consideració els terminis de formulació i tramitació del planejament i gestió urbanística que moltes d'elles requerien prèviament a iniciar la promoció. Aquesta circumstància ha obligat a una nova programació de les actuacions, tenint en compte que en molts casos els habitatges previstos d'executar en 3 anys, requeriran de fins a 7 anys per a la seva execució.
- Tenint en compte aquests condicionants i calendaris, en resulta una nova programació que generarà una oferta d'uns 95 habitatges assequibles a Sant Cugat a curt termini (2022-2024), 502 habitatges assequibles en els tres anys següents (2025-2027) i 888 habitatges assequibles en el tercer trienni (2028-2030) considerant habitatge protegit i allotjament dotacional. D'aquest total de 1.485 habitatges, 781 serien promocionats directament per Promusa, 608 seran promoguts per altres agents (cooperatives, fundacions...) o bé per promoció mixta i 96 serien obtinguts per tanteig i retracte dins d'aquest període. La resta d'habitatges fins a la xifra de 3.085, és raonable que s'allargui al llarg del temps conseqüència de la gran envergadura del sector de Ca n'Ametller (+2030).

Aquest pla d'habitatge assequible de Sant Cugat 2030 és el full de ruta de la planificació per la construcció d'habitatges nous de lloguer o cessió d'ús, però no defineix la resta de fórmules o línies de treball per facilitar l'accés o manteniment d'habitatges assequibles que no passin per la construcció d'obra nova. Per tant, caldrà refer el Pla local d'habitatge, ja que ha finalitzat el seu període de vigència. Caldrà revisar i actualitzar tot el conjunt d'estratègies vinculades a les polítiques d'habitatge (borsa de mediació, ajuts a la rehabilitació, gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge, modificacions de planejament, etc.) que van més enllà de la pròpia construcció.

D'aquesta manera es podrà actuar des de tots els fronts possibles, amb una visió transversal per plantejar accions integrals en matèria d'habitatge, no focalitzades únicament a l'accés sinó també al manteniment de l'habitatge, a la conservació del parc i a la millora dels recursos.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01 – Localització de les actuacions del pla (01, 01a i 01b)