

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

ARNES

Terra Alta

Memòria Social

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ
2. DEFINICIÓ DE LES NECESSITATS DEL MUNICIPI
 - 2.1 ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL: INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ, I DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL
 - 2.1.1. Demografia
 - 2.1.2. Habitatges
 - 2.1.3. Activitat econòmica
 - 2.2 DIAGNOSI
3. OBJECTIUS
 - 3.1 CONTEXT DE LES ACTUACIONS
 - 3.2 DINAMITZACIÓ ECONÒMICA I SOCIAL
4. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DEL POUM
 - 4.1 BASE PER A LES POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE
 - 4.2 ACTUACIONS PREVISTES AL POUM EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE:
 - 4.3 RESERVES DE SÒL PER HABITATGE PROTEGIT
 - 4.4. HABITATGE DOTACIONAL
 - 4.5. CLASSIFICACIÓ DE SÒL INDUSTRIAL
5. QUADRE RESUM

INTRODUCCIÓ

L'Estat té competència exclusiva en fixar les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica. La promoció pública d'habitatges forma part d'aquesta activitat.

El recent aprovat Estatut d'Autonomia de Catalunya, encomana a la Generalitat, entre altres funcions, facilitar la participació de tots els ciutadans i les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social. D'altra banda, Estatut d'Autonomia faculta la Generalitat per constituir institucions que fomentin la plena ocupació i el desenvolupament econòmic i social en el marc de les seves competències.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

Catalunya adquireix l'any 1982 la competència exclusiva en matèria d'habitatge i vetllarà i gestionarà la promoció d'habitatge públic.

La promoció pública d'habitatges, sense ànim de lucre, es portada a terme per la Generalitat de Catalunya, els ens locals i altres entitats públiques competents a fi de:

- Garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones que tinguin dificultats per accedir-hi.
- Diversificar l'oferta.
- Trencar situacions especulatives, moderant preus mitjançant la intervenció pública.
- Qualificar prou sòl urbanitzable per tal abastar la demanda.
- Afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial.

► Llei d'urbanisme

La Llei d'urbanisme i la seva modificació regulen la planificació i la gestió urbanística. Mitjançant el planejament general es defineix la producció de sòl residencial i les reserves per als habitatges de promoció pública i, a més a més, es defineix el sòl per a l'activitat econòmica.

La memòria social del POUM és un document nou definit en l'article 59 de la redacció determinada en la MLUC, el qual ha de contenir la definició dels objectius de produir **habitatge de protecció pública, habitatge assequible i l'habitatge dotacional públic**, així com la justificació de la distribució de l'habitatge en l'espai per afavorir la cohesió social i la seva integració.

• Habitatge de protecció pública

D'una banda –segons l'art.57 en la redacció determinada per la MLUC- el POUM ha de preveure obligatòriament reserves de sòl per a la construcció **d'habitatges de protecció pública**, que han de significar el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, amb la possibilitat de ser reduït aquest percentatge en funció de la densitat del sector i de la tipologia adoptada. En aquest percentatge s'hi inclouen tant els habitatges de promoció pública com els de promoció privada de manera que computen conjuntament a aquests efectes. Art. 14.1 RLUC.

D'altra banda –segons l'art. 156 en la redacció determinada per la MLUC- els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge quan tinguin delimitats àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament.

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'art 153.4.b, per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

- **Habitatge assequible**

La Llei 10/2004 introduïa una disposició addicional vuitena que preveu una nova reserva del 10% del sostre destinat a ús residencial de nova implantació tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, acumulada a la reserva "ordinària" del 20% que estableix l'article 57.3. El requisit és que "la legislació" en matèria d'habitatge estableix noves mesures d'estímul de l'**habitatge assequible**, i que es tracti d'un municipi de més de deu mil habitants o capital de comarca. En altres municipis la mesura és potestativa.

- **Habitatge dotacional públic**

En l'art. 34.3 en la redacció determinada per la MLUC, el planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a **habitatges dotacionals públics**. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer les demandes temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

- **Justificació de la distribució d'habitatges social en l'espai**

Es tracta d'evitar la concentració d'aquestes reserves, ja que el contrari afavoriria la segregació territorial dels ciutadans pel seu nivell de renda i dificultaria la cohesió social. Art. 57.4 en la redacció determinada per la MLUC.

Aquesta localització concreta es fa mitjançant la qualificació dels terrenys per aquesta finalitat i correspon al POUM o al planejament derivat segons s'operi en l'àmbit de planejament general o de planejament parcial o de millora urbana, sense que sigui imprescindible lligar la qualificació a un règim específic de protecció pública. Art. 57.5 en la redacció determinada per la MLUC.

El que sempre ha de preveure el POUM o el planejament derivat són els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció d'aquests habitatges, evidentment amb la finalitat de legitimar l'actuació pública via expropiatòria quan s'incompleixen els terminis, segons els articles 57.5 i 104.1e, punt tercer, en la redacció determinada per la MLUC.

► Pla inicial per al dret a l'habitatge 2004-2007

A tal fi s'ha publicat el Decret de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, que té com a finalitat establir un conjunt de mesures de reforç i de foment de les diverses figures d'habitatge assequible a Catalunya, protegit i concertat, de prevenció de l'exclusió social residencial, de mediació en el mercat del lloguer social, de mobilització del parc desocupat, i de rendibilització del parc de lloguer existent per incrementar l'oferta de lloguer.

De les mesures que proposa aquest Pla cal remarcar:

- **Marc per als nous ajuts, noves figures d'habitatges amb protecció oficial i noves fórmules de promoció de lloguer protegit:**

Incorpora com a noves actuacions de protecció: la compra de sòl per part d'administracions, d'operadors públics i d'entitats sense ànim de lucre, per destinar-lo a habitatges amb protecció oficial, la transmissió d'habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície, la promoció d'habitatges de preu concertat, l'adquisició d'habitatges de preu concertat, la compra d'habitatges lliures per destinar-los a lloguer protegit i l'oferta d'habitatges per destinar-los a lloguer protegit.

- **Foment de patrimonis de sòl per a habitatge protegit:**

Estableix ajuts per fomentar els patrimonis de sòl destinats a habitatge protegit per ajudar els municipis a donar compliment a les indicacions que de la normativa urbanística formula en aquest sentit.

- **Reforç de l'oferta de l'habitatge protegit:**

Estableix mesures de suport de l'oferta d'habitatge protegit de venda però més especialment de lloguer, per fer-lo viable en zones on la limitació dels preus màxims de venda els situa fora dels valors de mercat de sòl.

Adapta i determina a Catalunya la gestió dels ajuts per a la compra d'habitatge lliure per destinar-lo a lloguer protegit.

Fixa els nous preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits segons la ubicació del habitatges i d'acord amb les noves bases de càlcul del Reial decret 1721/2004 .

- **Habitatge de preu concertat:**

Defineix la nova figura de l'habitatge de preu concertat com una línia d'oferta protegida, amb preu intermedi entre l'habitatge protegit i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure.

- **Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial:**

Estableix un nou règim legal per a tots els habitatges amb protecció oficial: s'allarga la durada del règim de protecció a 90 anys per a totes les promocions d'habitatges amb protecció oficial qualificades a partir de la seva entrada en vigor, amb prohibició de desqualificació a petició dels propietaris i estableix les condicions d'accés als habitatges protegits.

Estableix un sistema de dret de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública durant el període de qualificació, i les condicions i els preus de trànsit de règim de lloguer a propietat.

Consolida les bases per clarificar la situació especial dels habitatges protegits que són fruit de processos de remodelació o d'altres operacions urbanístiques.

- **Prevenió de l'exclusió social residencial:**

Ajuts al pagament del lloguer als col·lectius amb més dificultats econòmiques.

Ajuts al lloguer, primordialment dels joves en procés d'emancipació.

- **Mediació per a l'habitatge de lloguer social i el parc desocupat:**

Estableix el sistema per a la constitució de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (borses d'habitatges de lloguer) i per a la mobilització del parc desocupat.

2. DEFINICIÓ DE LES NECESSITATS DEL MUNICIPI

2.1. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL: INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ, I DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL

2.1.1. DEMOGRAFIA

La demografia a Arnes no ha sofert un augment constant mes aviat al contrari, la difícil situació del sector primari, al que sempre s'ha dedicat el municipi d'Arnes, ha contribuït a la precària economia i a la disminució demogràfica de caire migratori cap a les ciutats. Del 1975 al 1981, però, hom aprecia una moderació més gran en l'èxode rural que no pas en el quinquenni anterior.

Els municipis que tenen la part més gran dels conreus de regadiu i que tenen una mica d'indústria han experimentat una certa estabilitat i, fins i tot, augments demogràfics.

En els últims anys el turisme ha reactivat la economia amb activitats de lleure, i l'augment de la població de segones residències.

► Població

La situació de la població enregistrat per la comarca de la Terra alta en el període 1975-2001 ha tingut comportaments municipals molt diferenciats. Arnes es trobaria en el grup de municipis més petits de la comarca i per tant ha sofert una davallada que ha estat lleugerament inferior a la mitjana comarcal.

Evolució de la població de dret¹ Habitants

Població per municipis.

Municipi	2005	percentatge
Arnes	514	4,0
Batea	2.094	16,5
Bot	783	6,2
Caseres	318	2,5
Corbera d'Ebre	1.117	8,8
Fatarella, la	1.180	9,3
Gandesa	3.028	23,8
Horta de Sant Joan	1.241	9,8
Pinell de Brai, el	1.099	8,6
Pobla de Massaluca, la	433	3,4
Prat de Comte	191	1,5
Vilalba dels Arcs	726	5,7
Total Terra Alta	12.724	100,0

La capital de comarca i les poblacions amb més habitants i més serveis han sofert una ventatja per damunt de petites poblacions com Arnes. Actualment la comarca compta amb tot un seguit de serveis, infraestructures, indústria i comerç que juntament amb els immigrants que arriben per a treballar en el sector primari, han paliat els efectes i han aconseguit un augment demogràfic de la població.

Estructura de la població en percentatge. per grans grups d'edat

	Any	Edat			Total
		De 0 a 14 anys	De 15 a 65 anys	De 65 anys i més	
Arnes	2005	8.8 %	54.5 %	36.8 %	514
Terra Alta	2005	10.06 %	62.6 %	26.8 %	12.724
Catalunya	2005	14.1 %	69.4 %	16.5 %	6.995.206

Una característica molt important de la demografia comarcal és l'envelliment de la població, tendència més acusada que a la demarcació de les Terres de l'Ebre i a Catalunya.

¹ Font: Institut d'Estadística de Catalunya

A l'última dècada, el percentatge de residents a la comarca menors de 14 anys ha passat del 18,2 al 14%; mentre que el grup de més grans de 65 anys ha sofert el procés invers, amb un augment del 15,5% de 1991 al 18,7% de 2001.

En el municipi d'Arnes, l'evolució de la població també presenta aquesta tendència a l'envelliment i, en el mateix període, el percentatge del grup de menors de 14 anys ha passat del 17,7 al 9,9% alhora que el de més grans de 65 anys ha crescut fins a quatre punts: la quarta part dels residents pertanyen a aquest grup d'edat.

2.1.2. HABITATGES

► Tipologia²

Les tipologies residencials dels habitatges són força variades:

Cases entre mitgeres. Predominants en el nucli antic de tipologia tipus tradicional, de parcel·la petita o estreta, unifamiliar de Pb+1, Pb+2, aprofitant els baixos per a ús magatzem d'ús agrícola o traster.

En els últims deu anys s'observa un augment important de rehabilitació d'aquestes cases, especialment a la zona del nucli antic, on la demanda turística d'interior propicia el lloguer per turisme rural, i també de segones residències.

Habitatge unifamiliar aïllat. En els últims anys s'obreva una tendència creixent al desenvolupament d'aquest tipus d'habitatges en la mesura que creix la renda de la població. No és un creixement gaire important i es centra predominantment en la contrucció de segones residències. En l'actualitat hi ha tendència en edificar unifamiliars adossades conformant una nova tipologia d'eixample.

En la distribució dels habitatges per tipus s'observa l'estancament de l'habitatge principal convencional, al mateix nivell que el de l'any 1981. Per contra l'increment d'habitatges vacants és també important, passant de 2 habitatges vacants al 1981 a 249 en el 2001.

Habitatges segons tipologia

		Habitatges familiars						Establiments Col·lectius
		principals		No principals			total	
		Convencional	allotjament	secundaris	vacants	altres		
Arnes	1981	177	0	189	2	0	368	0
Arnes	1991	175	0	194	26	0	395	1
Arnes	2001	177	0	0	249	0	426	0
Terra Alta	2001	4.149	0	1.231	1.305	45	6.730	1
Catalunya	2001	2.315.774	82	514.943	452.921	30.435	3.314.155	1.781

² Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Cens d'habitatges.

Definicions

Habitació o conjunt d'habitacions i les seves dependències que ocupen un edifici o una part que n'està estructuralment separada i que, per la forma en què van ser construïdes, reconstruïdes o transformades, es destinen a ser habitades per una o diverses persones, i, a més, en la data censal no s'utilitzaven per a altres fins. Dins d'aquest concepte es poden distingir:

Habitatge principal: Habitatge familiar destinat durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent.

Habitatge secundari: Habitatge familiar ocupat temporalment en caps de setmana, vacances, etc.

Habitatge vacant: Habitatge familiar que, sense trobar-se en estat ruïnós ni ser utilitzat com a residència principal o secundària, es troba deshabitat.

Altres habitatges: Habitatges que no s'han classificat com a principals, ni tampoc com a secundaris o vacants, perquè no se n'ha pogut obtenir informació, ni tan sols per mitjà d'informants indirectes. Aquest concepte és inclòs en els censos de 1991 i del 2001.

► Habitatges construïts de nova planta³

El nombre d'habitatges va créixer un 7% a la dècada dels vuitanta passant de 368 habitatges a 395, igualment com als noranta que aquest creixement va estar igualment a l'entorn del 7% assolint els 426 habitatges.

Actualment, però, en el municipi persisteix la percepció de manca de sòl residencial per al futur creixement.

► Característiques dels habitatges principals⁴

La distribució dels habitatges principals segons la superfície útil presenta una situació molt més positiva al municipi que al conjunt comarcal i a Catalunya. A Arnes els habitatges més petits de 100 m² han disminuït el percentatge des del 1991 fins al 2001, mentre que els més grans de 100 m² han augmentat en el mateix període de temps. Els pisos més petits de 60 m² són el percentatge més baix 5.1% de la taula mentre que els pisos més grans de més de 120 m² són els que mostren el percentatge més elevat, un 54.8%. A la Terra Alta les dades són similars tot i que no tant favorables, els pisos petits en un 5.8 % i els més grans en 37.4%. A la totalitat de Catalunya augmenta el percentatge dels petits 11.1% i disminueix els grans en 14.3%, sent els pisos de 60 a 90 m² els que tenen el percentatge més elevat 45.3%.

³ Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Indicadors d'activitat. Construcció.

⁴ Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Cens d'habitatges.

Característiques dels habitatges principals segons la superfície útil (2001)

		Fins 59 m2	De 60 A 89 m2	De 90 A 119 m2	De 120 I més m2	Total
Arnes	2001	5.1	14.7	25.4	54.8	177
	1991	9.1	26.3	22.3	42.3	175
Terra alta	2001	5.8	22.6	34.2	37.4	4.149
	1991	10.7	25.0	29.9	34.4	4.033
Catalunya	2001	11.1	45.3	29.3	14.3	2.315.774
	1991	13.9	48.1	25.8	12.2	1.931.172

► Estat actual de l'edificació

Les edificacions del nucli presenten en general un grau de conservació acceptable.

2.1.3. ACTIVITAT ECONÒMICA

► Context econòmic

La Terra Alta presenta una marcada concentració de la seva producció de forma important en un sector especialment volàtil: el sector primari. Altres activitats com el comerç i la indústria es donen també en nuclis més desenvolupats com Gandesa i Mora però la Terra Alta és una comarca eminentment agrícola, sector productiu del que viu un percentatge nombrós de la població.

- Agricultura i Ramaderia

Nombre d'explotacions i superfície censada.

Any	Total explot.	Sense terres explot.
1999	78	1
1989	128	0
1982	153	1

Any	Amb terres									
	total		amb ramaderia		sense ramaderia		amb SAU		amb altres terres	
	explot.	ha	explot.	ha	explot.	ha	explot.	ha	explot.	ha
1999	77	2.556	20	476	57	2.080	68	1.262	73	1.294
1989	128	4.000	21	400	107	3.600	110	1.091	114	2.909
1982	152	3.775	34	477	118	3.298	143	1.446	128	2.329

En la taula anterior es dedueix en el període 1982-1999 una disminució de l'activitat agrícola però no s'aprecia una disminució ramadera. El nombre d'expotacions és inferior en un 41% en canvi la superfície es manté el que representa pèrdua d'activitat ramadera pel nombre de habitants que la exerceixen però hi ha una ampliació en capacitat de les explotacions restants.

Pel que respecta a les explotacions agrícoles sense ramaderia, amb SAU (Superfície Agrícola Utilitzada), o altres terres, totes sofreixen una disminució d'activitat reduïnt un 36%, 12% i 44% respectivament la superfície de l'explotació.

La superfície agrària compta amb un total de 2.554 ha que es distribueix en 1.044 ha terrenys llaurats corresponents al 40%, 1.129 ha de terreny forestal corresponent al 44%, 218 ha de pastures permanents que representen el 8.5% i la resta de 166ha dedicades a altres.

Pel que fa a la distribució dels conreus s'observa també una disminució del terreny conreat del 1982 – 1999 del 25 % de la superfície passant de 1440 ha a 1044 ha, guanyant superfície en pastures permanents.

També el terreny forestal guanya superfície i deixa de ser cultiu conreat, fet que que evidencia una regressió de l'activitat agrícola de conreu en benefici de les pastures permanents i el sòl destinat a bosc.

Distribució de la superfície agrària (ha)⁵

		SAU			
		Terres llaurades	Pastures permanents	Terreny forestal	Altres
Arnes	1999	1.044	218	1.129	166
	1989	1.065	27	2.084	825
Terra Alta	1999	27.011	365	21.431	4.837
	1989	29.518	27	26.577	4.687
Catalunya	1999	817.031	339.797	838.663	308.488
	1989	837.000	269.914	981.364	383.303

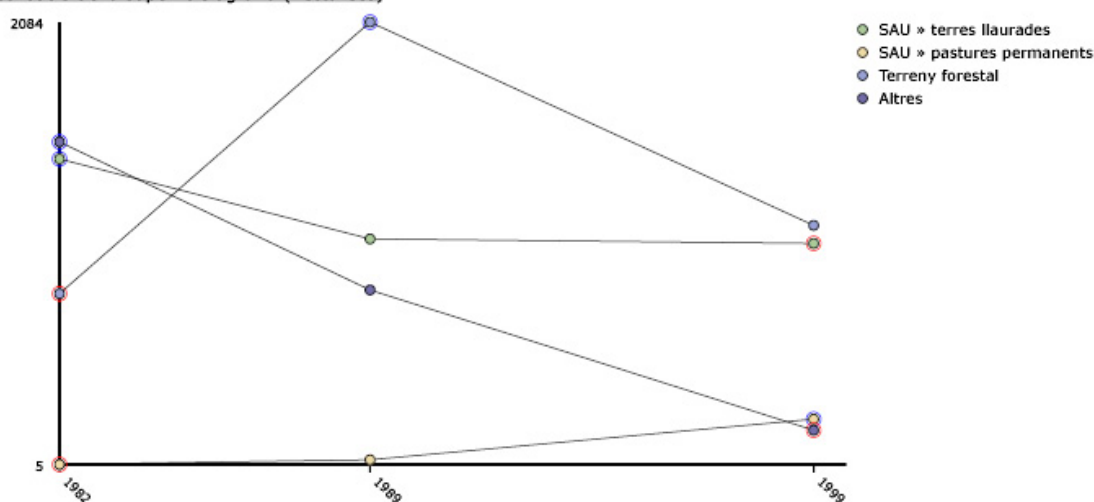
⁵ Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya

Distribució de la superfície agrària, en hectàrees.

Any	SAU			
	terres llaurades	pastures permanents	Terreny forestal	Altres
1999	1.044	218	1.129	166
1989	1.065	27	2.084	825
1982	1.441	5	808	1.521

Font: Idescat. Cens agrari.

Distribució de la superfície agrària (hectàrees)



Analizant les dades tant per nombre d'explotacions, com per superfícies, com per distribució dels conreus, es dedueix un descens de l'activitat agrícola de conreu de forma important, en benefici de la ramaderia que es manté amb creixement estancat per superfície, però amb menys instal·lacions més grans.

Predomina l'explotació amb agrupacions de 15 a 30 parcel·les, més que les explotacions amb agrupacions menors fins a 5 parcel·les, i el règim de tinença és de propietat en un 84 % front al 12% que són d'arrendament.

El procés tècnic agrícola no ha estat gaire desenvolupat i la utilització de maquinària, malgrat que s'utilitza generalitzadament no ha contribuït a desenvolupar grans explotacions rendibles i mecanitzades, sino que són explotacions de caràcter familiar.

Segons la dimensió de les explotacions atenent a la superfície total existeixen 15 explotacions entre 5 i 10 Ha, 22 entre 10 i 20 Ha i 20 explotacions de superfície compresa entre 20 a 50 Ha, éssent el grup més nombrós, més que les explotacions de mida petita inferior a 5Ha que només n'existeixen 15.

Les explotacions segons la superfície agrícola utilitzada (SAU) les més nombroses són les compreses entre 10 i 20 Ha, el 32%, i les compreses entre 2Ha i 10 Ha corresponen al 41%.

De les 1044 Ha cultivades el 97% corresponen a terrenys de secà i el 3% a conreus de regadiu.

Els conreus més freqüents són els de fruiters de secà amb 397 Ha (38%) conreades seguides per l'oliverar en secà amb 311 Ha. (29%). Els herbacis o hortes familiars també compten amb 306 Ha, (29%) predominantment en terreny de secà. Coexisteixen en menor mesura la vinya amb 30 ha amb menys del 3% i altres.

La cria d'animals ha adquirit gran importància en els darrers anys en l'economia d'Arnes. Quant a la ramaderia, tot i que els darrers anys ha estat un sector amb força problemes de rendibilitat, té una importància econòmica cabdal.

Com s'ha explicat anteriorment el nombre d'explotacions han disminuït segurament per ser poc rendibles en els anys vuitanta, però la superfície dedicada ha augmentat.

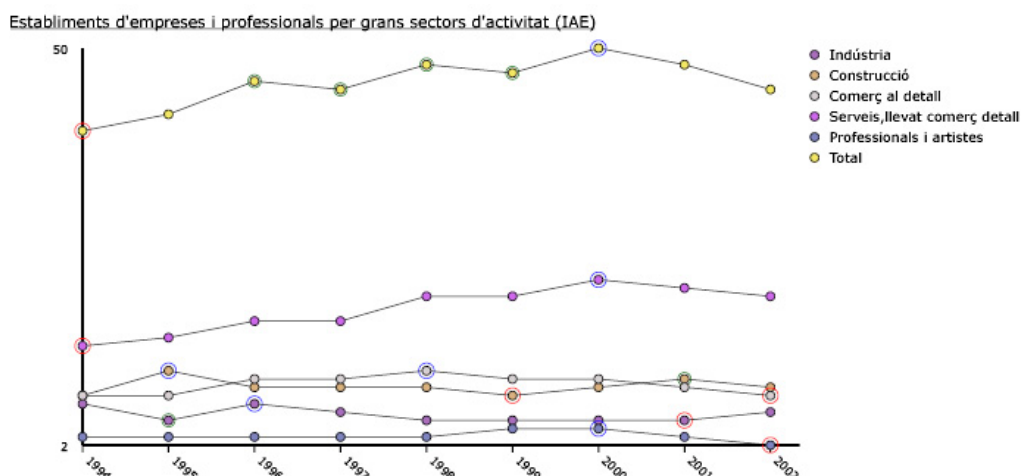
Per espècies l'aviram compta amb 119.000 caps éssent la cria predominant. Segueix l'explotació de porcí amb 4.680 caps i ovins amb 1.625 caps. (Dades de 1999). En menor mesura es crien els conills, 300 caps amb una explotació.

Activitat empresarial.

Els altres sectors productius permaneixen sense creixement a excepció dels serveis que tenen una tendència a l'alça. Per ordre d'importància, el sector de serveis és el que presenta major activitat, segueix el comerç al detall, la construcció, la indústria i els professionals.

La Terra Alta focalitza la indústria, el comerç i la construcció en els nuclis més poblats com Gandesa o Mora, per les millors infraestructures en comunicacions. Gaudeixen també de més serveis i professionals, i sobre tot la construcció on els últims anys ha experimentat un creixement notable.

En canvi, en els nuclis més petits, com Horta de Sant Joan, Arnes o Batea, la tendència és equivalent, en menor mesura, però amb sectors productius amb total estancament o regressió.



Establiment d'empreses i professionals per sectors d'activitat ⁶

		Indústria	Construcció	Comerç Al detall	serveis	Professionals i artistes	Total
Arnes	2002	13.3	20.0	17.8	44.4	4.4	45
	2001	10.4	20.8	18.8	43.8	6.2	48
Terra Alta	2002	19.9	16.3	21.3	35.5	6.9	1.069
	2001	18.8	15.9	21.8	36.1	7.4	1.104
Catalunya	2002	9.7	13.0	19.1	43.0	15.1	604.817
	2001	9.9	12.6	19.6	42.7	15.1	595.743

Establiments d'empreses industrials per branques d'activitat

Any	Energia i aigua	Química i metall	Transform. metalls	Productes alimentaris	Tèxtil i confecció	Edició i mobles	Indústria NCAA	Total
2002	0	0	1	3	0	2	0	6
2001	0	0	1	3	0	1	0	5
2000	0	0	1	3	0	1	0	5
1999	0	0	1	3	0	1	0	5
1998	0	0	1	3	0	1	0	5
1997	0	0	1	3	1	1	0	6
1996	0	0	1	3	2	1	0	7
1995	0	0	0	3	1	1	0	5
1994	0	0	0	4	1	2	0	7

Establiments d'empreses de comerç al detall per branques d'activitat.

Any	Productes alimentaris	Roba i calçat	Articles per a la llar	Llibres i periòdics	Productes químics	Material transport	Comerç NCAA	Total
2002	5	0	0	0	0	0	3	8
2001	4	0	0	0	2	0	3	9
2000	5	0	0	0	2	0	3	10
1999	5	0	0	0	2	0	3	10
1998	6	0	0	0	2	0	3	11
1997	5	0	0	0	2	0	3	10
1996	4	0	0	0	2	0	4	10
1995	2	0	0	0	2	0	4	8
1994	3	0	0	0	2	0	3	8

⁶ Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Establiment d'empreses i professionals per grans sectors d'activitat (IAE)

Establiments d'empreses de serveis (no detall) per branques d'activitat

Any	Comerç engròs	Hostaleria	Transp. i comunic.	Mediació financera	Serveis empresa	Serveis personals	Immob. i altres	Total
2002	3	6	3	1	0	5	2	20
2001	3	5	4	1	0	6	2	21
2000	3	7	4	1	0	5	2	22
1999	3	6	3	1	0	5	2	20
1998	3	6	3	1	0	5	2	20
1997	3	5	3	1	0	5	0	17
1996	2	5	3	1	0	6	0	17
1995	2	4	3	1	0	5	0	15
1994	1	4	3	1	0	5	0	14

L'activitat empresarial pel seu règim jurídic està gestionada per persones físiques i les societats limitades en menor mesura però amb tendència creixent. Les empreses i professionals dedicats a la indústria, la construcció i comerç al detall no observen símptomes de creixement, llevat dels serveis i del comerç al detall destacant les empreses dedicades al sector alimentari.

► Població activa

La població al municipi d'Arnes presenta un perfil actiu des del punt de vista de l'ocupació. La població desocupada en el 2006 és de 3 persones amb tendència clara cap a la ocupació, amb percentatges similars als de la Terra Alta.

Població activa i mercat laboral⁷

		Activa					
		ocupada	desocupada	total	inactiva	Comptada a part	Població de 16 anys i més
Arnes	2001	154	18	172	275	0	447
	1996	140	25	165	304	0	469
Terra Alta	2001	4.686	293	4.979	5.800	0	10.779
	1996	4.115	634	4.749	6.090	53	10.892
Catalunya	2001	2.815.126	318.935	3.134.061	2.236.888	0	5.370.949
	1996	2.204.652	527.020	2.731.672	2.359.715	24.492	5.115.879

⁷ Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Mercat de treball 2001.

Població ocupada per residència i lloc de treball (2001)⁸

		Treballen en el municipi/comarca			Treballen fora del municipi/comarca
		Residents	No residents	Total	
Arnes	2001	89	3	92	65
	1996	112	6	118	28
Terra Alta	2001	3.147	511	3.658	1.539
	1996	3.184	400	3.584	931
Catalunya	2001	1.529.739	1.085.752	2.615.491	1.285.387
	1996	1.269.608	923.557	2.193.165	935.044

Des del punt de vista del mercat de treball el 57% de la població ocupada treballa en el municipi o a la mateixa comarca i el 41% treballa fora del municipi, en el sector de la construcció o els serveis. Els residents que treballen en el municipi es dediquen majoritàriament a l'agricultura, i sobre tot a la ramaderia. No existeix treball per temporers i l'immigració és inexistent.

Població ocupada per sectors d'activitat⁹

		Ocupats				Total
		agricultura	Indústria	construcció	serveis	
Arnes	2001	27.3	11.0	20.1	41.6	154
	1996	47.9	8.6	12.9	30.7	140
Terra Alta	2001	26.5	22.4	13.9	37.2	4.686
	1996	33.2	25.4	9.4	32.0	4.115
Catalunya	2001	2.5	25.2	10.4	62.0	2.815.126
	1996	3.2	32.1	7.0	57.7	2.204.652

L'activitat de serveis representa el 26% de la població ocupada, dedicada a l'hostaleria, al comerç a l'engròs i al detall sobre tot a la venda de productes alimentaris, als serveis personals i al transport i comunicacions. Però l'evolució de l'economia encara està molt lligada al sector primari ja que dona feina al 17% de la població ocupada, seguida per la construcció i la indústria, éssent aquest sector el més feble de tots.

No existeix desocupació en cap sector d'activitat, ni en l'agricultura, ni la indústria ni en la construcció o en el comerç.

⁸ Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Mobilitat espacial de la població 2001.

⁹ Font: Institut d'Estadística de Catalunya. Mercat de treball 2001.

► Indústria i construcció

L'activitat industrial és escassa al municipi, a l'igual com el creixement industrial. Actualment està en fase de construcció el polígon industrial les Planes del Riu promogut per l'Institut Català del Sòl per cobrir la demanda de petites indústries o tallers que no poden garantir la seva subsistència en sòl rústec o dins el nucli urbà. El mateix succeeix a la majoria dels pobles de la Terra Alta on la promoció de sòl industrial és inaccessible per als municipis petits.

Altres actuacions de sòl industrial estan actualment en marxa promogudes també per l'INCASOL com el polígon industrial Vall de Vinyes de Batea, o el polígon de Camposines d'abast supramunicipal que pot cobrir la demanda dels municipis de l'entorn.

Establiments d'empreses industrials per branques d'activitat industrial

		Energia i aigua	Química i metall	Transform metalls	Product es alimenta ris	Textil i cofeci ó	Edició i mobles	Indústria NCAA	Total
Arnes	2002	0.0	0.0	16.7	50.0	0.0	33.3	0.0	6
	2001	0.0	0.0	20.0	60.0	0.0	20.0	0.0	5
Terra Alta	2002	3.3	4.2	13.1	39.4	22.5	15.5	1.9	213
	2001	3.4	4.3	13.5	36.2	24.6	16.4	1.4	207
Catalunya	2002	2.1	6.6	34.8	8.0	18.0	23.6	6.9	58.778
	2001	2.1	6.6	34.5	7.9	18.2	23.7	7.0	59.194

L'estructura industrial d'Arnes pot ser qualificada de tradicional en el context comarcal.

Durant molts d'anys, la producció d'olivers per produir i transformar l'oli d'oliva ha estat un dels motors de l'economia d'Arnes i dels municipis de la comarca. Les moltes es feien en molins particulars propers o d'altres localitats veïnes. De fet la comarca de la Terra Alta és principalment productora d'oli i vi, productes que es transformen a través de les diferents cooperatives agràries establertes en el territori, destacant com a principals la Cooperativa de Gandesa, i del Pinell de Brai, edificis singulars, a més per la seva importància dins del modernisme català.

Però amb l'especialització de l'economia ha estat important l'elaboració d'un producte, tant per per l'oli com pel vi, que sigui de qualitat i que pugui competir en mercats més amplis que els comarcals, per garantir la seva supervivència.

Les cooperatives agrícoles han desenvolupat un paper fonamental de promoció dels seus productes arreu del territori nacional i internacional. Per això a l'octubre del 2002 es va constituir el Consell Regulador de la Denominació d'Origen "Oli DO de la Terra Alta" i "Vi DO Terra Alta" amb la finalitat de respondre a les expectatives de qualitat que el mercat exigeix i assegurar que els productes emparats sota aquesta denominació compleixen els requisits establerts en la regulació normativa específica. Així el consell regulador proporciona i garanteix el compliment d'un marc legal de referència en igualtat de condicions per l'exercici de la lliure competència amb el sistema de qualitat establert.

D'aquesta manera els productes tradicionals de la comarca veuen una esperança en el seu futur a l'igual que les seves explotacions, amb una política de promoció a través de fires especialitzades, obertura de nous mercats, i potenciant el merchadising.

Pel que fa a la construcció en els darrers anys, el sector de la construcció ha crescut a la comarca en els nuclis més poblats, però no en el propi municipi, per la falta de sòl residencial.

Solsament la rehabilitació d'habitatges per segones residències manté una lleugera activitat constructora, lluny de l'àmbit de la promoció d'obra nova, fet propiciat també pel creixent turisme rural, i per la importància de nuclis declarats com a béns culturals d'interès local i nacional, catalogats per la seva importància arquitectònica i històrico-artística, que afavoreix que els propietaris rehabilitin les seves propietats i incrementin el valor del seu patrimoni arquitectònic, sobre tot en els nuclis antics d'Arnes i Horta de Sant Joan.

2.2. DIAGNOSI

Del conjunt d'indicadors que s'han exposat se'n destaquen aquells que permeten lectures directes en l'àmbit de la memòria social. Aquests es resolen com a claus interpretatives de la situació actual, donen lloc a una diagnosi i permeten establir, posteriorment, les línies estratègies d'actuació en termes de política social i econòmica.

Els indicadors demogràfics mostren:

Estancament de la població amb clara tendència a l'envelliment

- Baixa natalitat
- Dificultat de mantenir les parelles joves al municipi
- Tendència a l'envelliment de la població activa

Es indicadors del parc d'habitatges revelen:

- Predomini de l'habitatge principal amb tipologia tradicional agrícola
- Oferta insuficient en el mercat de l'habitatge per captar nova població
- Escassa dinàmica constructiva
- Manca d'habitatges protegits i serveis per a famílies amb dificultats socio-econòmiques i per a joves

Els indicadors de l'activitat econòmica per sectors denoten:

Població ocupada ubicada majoritàriament en el sector primari

Escàs volum de llocs de treball dins el municipi.

Mercat de treball de la indústria i de la construcció poc significatiu.

Finalment, els **indicadors de mobilitat** demostren:

- Dependència del vehicle privat en els desplaçaments
- Tortosa i Reus esdevenen els principal nucli d'atracció de població per motius laborals i dotacionals.

3. OBJECTIUS

3.1. CONTEXT DE LES ACTUACIONS

Per donar resposta a les determinacions de la planificació territorial vigent, constatem que Arnes pertany al subsistema urbà de Gandesa, segons identificació proposada pel Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, amb capital a Gandesa, municipi que al seu voltant organitza una àrea amb Bot, Corbera d'Ebre, el Pinell de Brai, Vilalba dels Arcs i la Pobla de Massaluca. Dins de la seva influència s'inclouen Batea i Caseres, com també Arnes, Prat de Compte i Horta de Sant Joan, que formen una àrea diferenciada, centrada en aquest darrer nucli.

Dins d'aquest marc orientatiu Arnes és un municipi candidat a acollir part d'aquesta població de l'àmbit de ponent, especialitzant-se cadascun d'ells en usos concrets dinamitzadors, que en conjunt funcionaran com un sistema integrat i articulat pels fluxos de circulació.

Els municipis del voltant amb predominància de serveis i amb indústria experimenten un creixement demogràfic. Així Arnes mitjançant el seu POUM ha optat per fixar població en el municipi, rejuvenir i diversificar la població resident i dinamitzar l'economia municipal.

3.2. DINAMITZACIÓ ECONÒMICA I SOCIAL

Les línies estratègiques en què es fonamenten les actuacions del Pla en termes de política social i econòmica responen als objectius següents:

- **Dinamització social:**
 - Fixar població jove en el municipi
 - Proveir habitatge protegit per a garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones que tenen dificultats
 - Proveir serveis i dotacions per atendre la gent gran i la jove
 - Supressió de barreres arquitectòniques en la urbanització
 - Foment del transport públic per evitar la congestió de les vies de circulació i facilitar la mobilitat per a tots els nous residents
 - Establir polítiques de rehabilitació d'habitatges

- Diversificar tipologies edificatòries per assegurar una varietat poblacional
 - Promoure la recuperació d'edificis antics que queden buits
 - Establir polítiques d'ajuts municipals per a la compra o lloguer d'habitatge per a la gent jove
 - Dinamitzar el mercat d'habitatges de lloguer (borsa d'habitatges)
- **Dinamització econòmica:**
 - Consolidació de l'activitat agrícola existent
 - Especialització d'usos integrats dins del sistema urbà de la Terra Alta
 - Incrementar l'oferta industrial mitjançant la diversificació d'activitats
 - Repensar estratègies alternatives generadores d'activitat
 - Promoure la transformació de la indústria agroalimentària
 - Incrementar el volum de llocs de treball dins el municipi
 - Invertir en les explotacions agràries per millorar la seva gestió i rendibilitat
 - Reduir la dependència del vehicle privat creant activitat dins el municipi.

4. PROGRAMA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE

Previsions de sòl per a habitatge protegit i assequible.

La llei d'urbanisme estableix, en el seu article 59,1,h la necessitat d'incorporar als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal la memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei, així com la justificació de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics.

La present memòria social es refereix a les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el Pla d'Ordenació i la seva incorporació en el Programa d'Actuació.

Aquestes previsions deriven de:

- a) Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, tant de sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- b) Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per ús residencial de nova creació a que es refereix l'article 57,3 de la llei d'urbanisme.
- c) Les reserves per a la construcció d'habitatges concertats del sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a que es refereix la disposició addicional vuitena de la llei d'urbanisme, es farà efectiva a partir del moment en que per raó de l'execució de les previsions de creixement, la població superi els 10,000 habitants,
- d) Les reserves per habitatges dotacionals públics previstos en els Pla d'acord amb el que estableix l'article 34,3 de la llei.

Previsions en sòl urbà.

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació urbanística (PAU) en sòl urbà comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, quan es tracti de sòl urbà no consolidat i els objectius del sector siguin els relacionats en l'article 68,2 del la LU.

Plans de millora urbana.

Aquest pla no delimita plans de millora urbana.

Polígons d'actuació:

Aquest Pla delimita polígons d'actuació urbanística, tots en sòl urbà no consolidat, donat que tenen pendents obres d'urbanització, sòl de cessió per sistemes, i queden subjectes a la preceptiva cessió de sòl amb aprofitament urbanístic segons l'article 43 LU. S'enumeren a continuació:

PAU-01, PROLONGACIÓ CARRER DOCTOR TRUETA I

ÀMBIT:

Situat al Sud del Nucli d'Arnes de cara al Parc Natural, continuant el carrer Doctor Trueta

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES

	M2	%
PAU 01	6343	100.00
Vials	1944	30.64
Verd Públic	1064	16.77
Sòl Privat Residencial	3335	52.59
<hr/>		
Sostre Max Lliure	2880	
Sostre mínim HPO	720	
Sostre Màxim Lliure+HPO	3600	
Nº Max Habitatges Lliures	16	
Nº Min Habitatges HPO	8	
Edificabilitat Neta m2st/m2sl	1.0794	
Habitatges/Ha	38	

EDIFICABILITAT, DENSITAT, CESSIONS I RESERVA HPP.

Sostre màxim residencial: 3600 m2

Sostre màxim d'habitatges lliures: 2880 m2

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública: 720 m2

Nombre total d'habitatges: 16 Lliures + 8 Protecció Pública = 24

Edificabilitat Neta Residencial: 1.0794 m2 st/m2sol

Cessions de vials i d'espais lliures: 47.41 %

Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació.

PAU-02, PROLONGACIÓ CARRER DOCTOR TRUETA II

ÀMBIT:

Situat al Sud del Nucli d'Arnes de cara al Parc Natural, continuant el carrer Doctor Trueta

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES

	M2	%
PAU 02	4114	100.00
Vials	1280	31.11
Verd Públic	964	23.43
Sòl Privat Residencial	1870	45.46
<hr/>		
Sostre Max Lliure	1728	
Sostre mínim HPO	432	
Sostre Màxim Lliure+HPO	2160	
Nº Max Habitatges Lliures	9	
Nº Min Habitatges HPO	4	
Edificabilitat Neta m2st/m2sl	1.1550	
Habitatges/Ha	32	

EDIFICABILITAT, DENSITAT, CESSIONS I RESERVA HPP.

Sostre màxim residencial: 2160 m2

Sostre màxim d'habitatges lliures: 1728 m2

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública: 432 m2

Nombre total d'habitatges: 9 Lliures + 4 Protecció Pública =13

Edificabilitat Neta Residencial: 1.150 m2 st/m2sol

Cessions de vials i d'espais lliures: 54.54 %

Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació.

PAU-03 SECTOR NORD I DEL CARRER ARAGÓ

ÀMBIT: Nord del Carrer Aragó

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES

	M2	%
PAU 03	10167	100.00
Vials	2775	27.29
Verd Públic	2351	23.12
Sòl Privat Residencial	5041	49.59
<hr/>		
Sostre Max Lliure	4145	
Sostre mínim HPO	1036	
Sostre Màxim Lliure+HPO	5181	
Nº Max Habitatges Lliures	28	
Nº Min Habitatges HPO	11	
<hr/>		
Edificabilitat Neta m2st/m2sl	1.0277	
<hr/>		
Habitatges/Ha	39	

EDIFICABILITAT, DENSITAT, CESSIONS I RESERVA HPP.

Sostre màxim residencial: 5181 m2

Sostre màxim d'habitatges lliures: 4145 m2

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública: 1036 m2

Nombre total d'habitatges: 28 Lliures + 11 Protecció Pública =39

Edificabilitat Neta Residencial: 1.0277 m2 st/m2sol

Cessions de vials i d'espais lliures: 50.41 %

Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació.

PAU-04 SECTOR NORD II DEL CARRER ARAGÓ

ÀMBIT: Nord del Carrer Aragó

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES

	M2	%
PAU 04	4809	100.00
Vials	780	16.21
Verd Públic	1034	21.50
Sòl Privat Residencial	2995	62.29
<hr/>		
Sostre Max Lliure	1884	
Sostre mínim HPO	471	
Sostre Màxim Lliure+HPO	2355	
Nº Max Habitatges Lliures	13	
Nº Min Habitatges HPO	4	
Edificabilitat Neta m2st/m2sl	0.7863	Segons Ordenació
Habitatges/Ha	35	

EDIFICABILITAT, DENSITAT, CESSIONS I RESERVA HPP.

Sostre màxim residencial: 2355 m2

Sostre màxim d'habitatges lliures: 1884 m2

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública: 471 m2

Nombre total d'habitatges: 13 Lliures + 4 Protecció Pública =17

Edificabilitat Neta Residencial: 0.7863 m2 st/m2sol

Cessions de vials i d'espais lliures: 37.71%

Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació.

PAU-05 SECTOR EST. NOVA ORDENACIÓ DE SOL URBÀ EXISTENT

ÀMBIT: Al Sud Est del nucli al límit de sòl urbà.

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES

	M2	%
PAU 05	38719	100.00
Vials	7941	20.50
Verd Públic	10918	28.19
Equipament	1885	4.86
Sòl Privat Residencial	17975	46.45
<hr/>		
Sostre Max Lliure	4160	
Sostre mínim HPO	1040	
Sostre Màxim Lliure+HPO	5200	
Nº Max Habitatges Lliures	42	
Nº Min Habitatges HPO	10	
Edificabilitat Neta m2st/m2sl	0.2892	
Habitatges/Ha	35	

EDIFICABILITAT, DENSITAT, CESSIONS I RESERVA HPP.

Sostre màxim residencial: 5200 m2

Sostre màxim d'habitatges lliures: 4160 m2

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública: 1040 m2

Nombre total d'habitatges: 42 Lliures + 10 Protecció Pública =52

Edificabilitat Neta Residencial: 0.2892 m2 st/m2sol

Cessions de vials, d'espais lliures i equipaments: 53.55%

Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació.

Previsions en sòl urbanitzable delimitat.

No existeixen sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Previsions en sòl no urbanitzable no delimitat.

Existeixen dos sectors de sòl urbanitzable no delimitat següents:

SUND 1

OBJECTIUS

Ceació de sòl urbanitzable no delimitat per possibilitar la implantació d'un creixement residencial i ordenar un sector a l'oest del nucli urbà. Obtenció de les cessions reglamentàries de sistemes. Els propietaris segons la seva conveniència delimitaran el sector, segons els seus interessos urbanístics.

AMBIT: Marcat als plànols d'ordenació

RÈGIM DEL SÒL: Sòl Urbanitzable no delimitat

SUPERFÍCIES

Superfície total de l'àmbit	de	25.300	m2	100,00	%
-----------------------------	----	--------	----	--------	---

La superfície de cessions destinades a sistemes locals d'espais lliures i equipaments, s'establirà en el Pla Parcial corresponent i serà la determinada per l'art.65.3 de la Llei 1/2005 d'urbanisme.

La superfície de cessions destinades a vialitat, serà la resultant de l'ordenació que determini el Pla Parcial corresponent.

SUND2

OBJECTIUS

Ceació de sòl urbanitzable no delimitat per possibilitar la implantació d'un creixement residencial i ordenar un sector al nord del nucli urbà. Obtenció de les cessions reglamentàries de sistemes. Els propietaris segons la seva conveniència delimitaran el sector, segons els seus interessos urbanístics.

AMBIT: Marcat als plànols d'ordenació

RÈGIM DEL SÒL: Sòl Urbanitzable no delimitat

SUPERFÍCIES

Superfície total de l'àmbit	de	13.993	m2	100,00	%
-----------------------------	----	--------	----	--------	---

La superfície de cessions destinades a sistemes locals d'espais lliures i equipaments, s'establirà en el Pla Parcial corresponent i serà la determinada per l'art.65.3 de la Llei 1/2005 d'urbanisme.

La superfície de cessions destinades a vialitat, serà la resultant de l'ordenació que determini el Pla Parcial corresponent.

Queden establerts com una reserva de sòl no delimitada en previsió de futur desenvolupament, que s'executarà quan s'esgoti el sostre edificable de nova implantació.

No es quantifiquen les edificabilitats, els usos, ni les intensitats, i es reserva la seva quantificació en un futur, d'acord amb els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin de ser considerats per decidir l'oportunitat i la conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.

No es preceptiva la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Sistema d'habitatge dotacional públic.

El sistema d'habitatge dotacional públic es concentra en una peça anomenada CLAU SX situat al costat dels equipaments públics del camp de futbol per habitatges per treballadors temporers o necessitats especials.

L'actuació pública d'habitatges es destina a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació. Es destinen a col·lectius de treballadors temporers residents al municipi per la recollida de productes del camp. El nombre d'Habitatges serà de 12, en funció del projecte arquitectònic, donat que avui dia només estan construïts en planta baixa, i podria ampliar-se a planta i pis, amb règim de lloguer.

5. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS DEL POUM

BASE PER A LES POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- En sòl urbà

Pel que fa a l'habitatge en general, el Pla ha optat per la consolidació de sòl residencial cap a l'est, cap el sud i cap al nord, consolidació de carrers existents i preparació de convenis per mitjà de polígons d'actuació.

- Àrees rehabilitació i renovació urbana en sòl urbà.

El pla ha optat per la rehabilitació d'habitatges en el centre de nucli urbà "Zona del nucli antic" i la "Zona del nucli antic d'Especial Protecció" per les especials característiques de valor arquitectònic del sector. No existeixen àrees de renovació urbana mitjançant Plans de Millora Urbana sino que els habitatges es renovaran seguint les alineacions de carrers que avui dia existeixen, i d'acord amb els interessos dels particulars en quant als plaços d'execució de la renovació del parc d'habitatges, corresponents a les claus 1 i 1.1.

- Localització de nous creixements

L'ampliació de sòl residencial es concreta cap al l'Est i cap al Nord del sòls urbans avui existents, mitjançant polígons d'actuació, i cap al est mitjançant una altra ordenació d'habitatges en un sòl urbà existents.

Pel que fa a nous creixements de sòl urbanitzable, el Pla preveu dos sectors, un al nord del nucli urbà i l'altre a l'est, en la modalitat de no delimitat, per considerar que els creixements previstos en polígons d'actuació són suficients. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat plantejen dues taques de futurs creixements que podran ser estudiades o redelimitades en el futur, en funció de la demanda d'habitatges que en el seu moment es produeixi.

ACTUACIONS PREVISTES AL POUM EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- La classificació de sòl per a ús residencial en sòl urbà es concreta en:

Delimitació de cinc polígons d'actuació anomenats PAU1 a PAU5 segons el quadre de superfícies adjunt.

Cadascun preveu la cessió del 10% d'aprofitament que s'incorpora també al patrimoni de sòl públic.

- La classificació de sòl per a ús residencial en sòl urbanitzable es concreta en:

Creació de dos sectors de sòl urbanitzable no delimitat d'ús residencial.

SUND-1 residencial amb un nombre màxim de 25.300 m² de superfície total.

SUND-2 residencial amb un nombre màxim de 13.393 m² de superfície total.

Queden establerts com una reserva de sòl no delimitada en previsió de futur desenvolupament, que s'executarà quan s'esgoti el sostre edificable de nova implantació.

No es quantifiquen les edificabilitats, els usos, ni les intensitats, i es reserva la seva quantificació en un futur, d'acord amb els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin de ser considerats per decidir l'oportunitat i la conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.

No es preceptiva la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

RESERVES DE SÒL PER HABITATGE PROTEGIT

El Pla ha optat per distribuir **l'habitatge de protecció pública** entre els diferents sectors de planejament per afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial. El planejament derivat concretarà el sòl per aquestes reserves i el qualificarà. No serà fins al procés de reparcel·lació, quan es discernirà l'habitatge protegit de l'habitatge lliure.

- **La reserva d'habitatge protegit en sòl urbà correspon a :**

Aquells sòls qualificats com a zona 1 o 1.1, Zona de nucli antic o Zona de nucli antic d'Especial Protecció, en sòl urbà no consolidat sense figura de planejament o en sòl urbà consolidat, susceptibles a transformar-se en sòl residencial, seran determinats per un PMU si s'escau sense reservar sòl per habitatge protegit.

El sol urbà no consolidat, sense figura de planejament, no reservarà sòl per a habitatge protegit.

Els polígons d'actuació PA-1, PA-2, PA-3, PA-4 i PA-5 d'ús residencial, en sòl urbà no consolidat, però dins la línia del planejament vigent, qualifiquen ús residencial de nova implantació amb densitats inferiors al voltant de 35 Habitatges per Hectàrea i tipologies mixtes.

La política d'accessibilitat a l'habitatge escomesa per la Generalitat de Catalunya al modificar la Llei d'Urbanisme, regulant l'habitatge de protecció públic, l'habitatge assequible i l'habitatge dotacional públic, per afavorir l'accés a l'habitatge a amplis sectors de la població, té sentit en nuclis urbans on el valor del preu del sòl en la promoció privada és elevat i representa una repercussió en percentatge elevat en el preu final de l'habitatge.

Existeixen però municipis amb pocs habitants, amb baixa activitat econòmica i poca demanda d'habitatge, com són els municipis més petits de la Terra Alta, on el preu del sòl encara és prou econòmic com per que la repercussió del valor del sòl en el metre quadrat de sostre construït representi un percentatge raonable en el preu final de l'habitatge.

De tal foma que la construcció d'un habitatge de protecció pública, calculat amb el mòdul de protecció establert per la zona, és més car en termes absoluts que l'adquisició o la construcció d'un habitatge de renda lliure construït sobre un sòl a preu de mercat. O dit d'una altra manera, comparant el preu de l'habitatge de promoció pública, construït sobre un sòl qualificat com a tal, amb els preus de construcció i venda relatius a les promocions d'habitatge públic a Catalunya, pot construir-se en sòl urbà no qualificat per habitatge protegit, amb el mateix preu final pel futur propietari un altre habitatge de superfície construïda més gran.

Per aquesta raó, donades les característiques dels sectors, amb baixes intensitats inferiors als 25 habitatges per hectàrea, amb tipologies mixtes de cases aïllades o semiaïllades, en municipis petits de menys de 1000 habitants, com és el cas d'Arnes, que compten amb demandes de sòl escasses i conseqüentment sense oferta de nous habitatges, i on la població jove més necessitada d'habitatge a preu assequible no té futur en el mercat laboral local, la previsió d'habitatge públic protegit, dotacional o de preu assequible, resulta més cara que l'adquisició d'un habitatge de nova construcció sobre promoció privada, sobre tot si tenim en compte que el POUM incrementa l'oferta de sòl residencial i per tant els preus poden quedar continguts degut a l'important oferta que el pla assegura i la poca demanda.

Malgrat tot, el POUM ofereix reserva per habitatges de protecció pública i d'habitatge dotacional públic tal com regula la Llei d'Urbanisme, distribuïts entre els diferents sectors de desenvolupament urbà, i serà preceptiu l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre d'exonerar o reduir els percentatges d'habitatge públic que la LUC estableix.

Terminis per a l'inici i acabament de l'habitatge públic

Les obres d'edificació d'aquests habitatges s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

Terminis per a l'inici i acabament de l'habitatge dotacional.

S'ha de construir aquest sistema durant el període 2010-2016.

CLASSIFICACIÓ DE SÒL INDUSTRIAL

El foment de l'activitat i el dinamisme econòmic es tradueix en sòl urbà en:

L'establiment del polígon industrial d'Arnes, corresponents a les zonificacions 7 Sòl Industrial, que possibilita la seva concreció en sòl per a l'activitat econòmica.

Es preveu la requalificació d'una finca adossada per ús industrial en què es preveu la cessió del 10% d'aprofitament que s'incorpora al patrimoni públic de sòl.

POTENCIAL TOTAL DEL PROGRAMA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE.

D'acord amb el resum anterior, les xifres totals aproximades de sostre corresponent a la cessió del sòl amb aprofitament urbanístic i les de sostre a reservar per habitatge protegit, resultants per al sòl urbà, per al sòl urbanitzable delimitat i per al total del municipi, són les que figuren al quadre adjunt.

Si la totalitat del sostre corresponent a les cessions de sòl amb aprofitament es destinen a habitatge protegit, tindriem un total de 1369 m², és a dir, l'equivalent a uns habitatges, aplicant un promig de 90m² de sostre brut per habitatge)

	SOSTRE AMB APROFITAMENT 10%	SOSTRE HABIT. HPO 20%	Nº MÍN. HABITATGE HPO	SOSTRE LLIURE PAU	SOSTRE MÀXIM LL+HPO	Nº MAX. HABITATGE LLIURE	DENSITAT AT	Nº HAB /PAU
PAU 1	360	720	8	2280	3600	16	38	24
PAU 2	216	432	4	1728	2160	9	32	13
PAU 3	518	1036	11	4145	5181	28	39	39
PAU 4	235	471	4	1884	2355	13	35	17
PAU 5	520	1040	10	4160	5200	42	35	52
Dotacionals SX			(12)					
TOTAL	1849	3699	37	14197		108		145
	TOTAL ST AMB APROFITAMENT	TOTAL ST HAB PROTEGIT	TOTAL HAB PROTEGIT	Total sostre lliure		Total Habitatges lliures		Total Habitatges Lliure+Prot

La reserva de sostre per habitatge protegit corresponent al 20% del sostre de nova implantació i correspon a 37 habitatges protegits.

Si la totalitat del sostre corresponent a les cessions de sòl amb aprofitament es destinen a habitatge protegit, tindriem un total de 5548 m²/st, aplicant un promig de 90m²/habitatge, tindriem 20 habitatges addicionals més.

A més, existeixen 12 Habitatges dotacionals addicionals, destinats a col·lectius de persones temporeres, en règim de lloguer.

En total, doncs, l'habitatge protegit del 20% més els corresponents al 10% del AU, resultaria una total de 57 habitatges, suficients per cobrir la demanda situada per sota de les condicions de lliure mercat.

Jaume Bel Homedes.

Arquitecte.