



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



LLOBERA

TEXT REFÓS

Abril 2011

MEMÒRIA SOCIAL

Equip Redactor:

FPA **FERRAN PELEGRINA**
i Associats



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

7. MEMÒRIA SOCIAL

ÍNDEX

1. INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ, ECONOMIA I SOCIETAT	2
1.1. Població	2
1.2 Activitat econòmica: població activa i activitat econòmica	4
1.3 Agricultura i ramaderia	6
1.4 Indústria, construcció, comerç i turisme.....	7
1.5 Habitatges	8
1.6 Conclusions: diagnosi de les necessitats d'habitatge	8
2. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM.....	11
2.1 Els objectius generals del POUM per a la cohesió i la integració social.....	11
3. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM	13
3.1 Els objectius específics del POUM per a la cohesió i la integració social i el dinamisme econòmic	13
3.2 Els objectius socials del POUM en matèria d'habitatge.....	18

1. INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ, ECONOMIA I SOCIETAT

1.1. Població

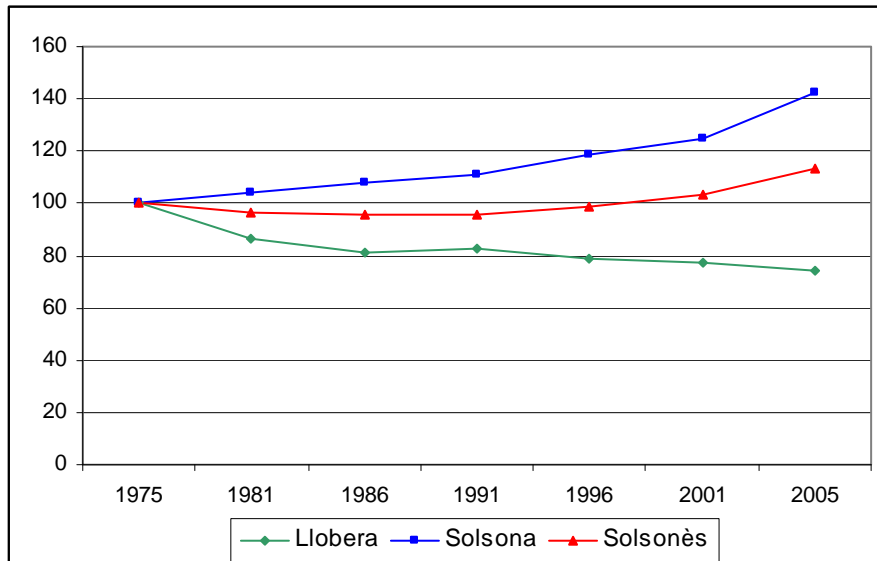
El terme municipal de Llobera està format per masies disseminades, menys el petit nucli al voltant de l'Hostal Nou, on s'hi pot trobar l'Ajuntament, l'Escola, l'Església parroquial de Peracamps, la rectoria, un restaurant i 3 habitatges.

La dinàmica de la població durant els últims trenta anys ha estat d'una lleugera pèrdua d'habitants; així doncs, si al 1975 tenia 303 habitants, el 2005 en tenia 224. Es pot considerar, però, que la disminució en el nombre d'habitants manté una tendència a estabilitzar-se. Així, per exemple, de 1975 a 1981 la pèrdua va ésser de 42 habitants (un 13,9%), mentre que de 2001 a 2005 la pèrdua ha estat d'11 habitants (un 4,7%).

Evolució de la població per municipis a la Comarca del Solsonès. Font: IDESCAT.

Municipi	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2005
Castellar de la Ribera	197	191	169	160	147	152	158
Clariana de Cardener	234	177	157	146	148	144	149
Coma i la Pedra, la	361	228	254	251	222	246	270
Guixers	206	169	160	152	148	155	144
Lladurs	419	306	259	254	238	238	215
Llobera	303	261	247	251	240	235	224
Molsosa, la	161	147	135	135	136	129	130
Navès	483	365	301	285	264	267	263
Odèn	419	391	329	302	285	280	265
Olius	401	444	473	486	482	564	615
Pinell de Solsonès	357	326	273	257	232	215	205
Pinós	509	466	396	341	325	312	313
Riner	321	284	281	253	276	280	273
Sant Llorenç de Morunys	909	889	885	861	900	903	969
Solsona	6.010	6.267	6.477	6.658	7.128	7.518	8.571
<i>Solsonès</i>	<i>11.290</i>	<i>10.911</i>	<i>10.796</i>	<i>10.792</i>	<i>11.171</i>	<i>11.638</i>	<i>12.764</i>

Evolució de la població. Índex de creixement, 100=1975. Font: IDESCAT.



Referent a l'estructura per edats de la població, Llobera presenta una evolució cap a l'envelliment, característic de molts municipis rurals del Pre-Pirineu. El percentatge de persones majors de 65 anys ha augmentat del 16,5% al 1981 al 29,8% al 2001. Per contra i per una falta de substitució de la població, els joves menors de 14 anys han anat disminuint la seva presència al municipi; mentre que al 1981 representaven el 17,2% al 2001 eren només el 7,8%.

Tot i això, aquest tret característic de la demografia de Llobera respon, també, a raons socials i estructurals que afecten a tota la comarca i a Catalunya. Així, la comarca del Solsonès que demostra durant els últims anys un important augment de població, alhora mostra un envelliment d'aquesta. El percentatge de persones majors de 65 anys ha augmentat del 12,7% al 1981 al 21% al 2001. Per contra, els joves de la comarca menors de 14 anys han disminuït la seva presència; mentre que al 1981 representaven el 21,1% al 2001 eren només el 13,5%. D'aquesta manera, pot considerar-se que l'envelliment de la població de Llobera no és un procés que es diferenciï substancialment de la situació general de la comarca.

Estructura per grups d'edat. Municipi de Llobera. Font: IDESCAT.

	1981		1991		1996		2001	
	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%
0 a 14 anys	45	17,2	32	12,7	23	9,6	17	7,8
15 a 64 anys	173	66,3	167	66,5	155	64,6	136	62,4
65 anys i més	43	16,5	52	20,7	62	25,8	65	29,8
No consta	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Total	261	100	251	100	240	100	218	100

Estructura per grups d'edat. Comarca del Solsonès. Font: IDESCAT.

	1981		1991		1996		2001	
	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%
0 a 14 anys	2.307	21,1	1.798	16,7	1.597	14,3	1.543	13,5
15 a 64 anys	7.154	65,6	7.069	65,5	7.405	66,3	7.515	65,5
65 anys i més	1.388	12,7	1.925	17,8	2.169	19,4	2.408	21,0
No consta	62	0,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Total	10.911	100	10.792	100	11.171	100	11.466	100

1.2 Activitat econòmica: població activa i activitat econòmica

Aproximadament el 35% del municipi de Llobera, el qual té una extensió total de 39,2 Km², correspon a terrenys forestals. La resta de terres més planeres són dedicades en la seva majoria al conreu, els més importants són l'ordi i el blat.

La població activa de Llobera presenta una bona situació. La taxa d'activitat va mantenir-se de 1996 a 2001, mentre que la taxa d'atur va disminuir lleugerament en 0,7 punts. Llobera està en una posició molt similar a la de la comarca, on la taxa d'activitat és del 56,4%, de fet el nivell d'atur de Llobera (4,1%) es millor que el de la comarca (6%).

Població Activa. Font: IDESCAT.

	1996		2001	
	Llobera	Solsonès	Llobera	Solsonès
Població >16 anys	213	9.436	200	9.659
Població activa	104	4.855	98	5.451
Població ocupada	99	4.419	94	5.125
Taxa d'activitat	48,8	51,5	49,0	56,4
Taxa d'ocupació	46,5	46,8	47,0	53,1
Taxa d'atur	4,8	9,0	4,1	6,0

Llobera ofereix 45 llocs de treball, una xifra insuficient per a les 94 persones ocupades que viuen al municipi. D'aquestes, només el 43,6% pot treballar a Llobera, així doncs, més de la meitat de la població ocupada ha de treballar fora del municipi. Aquest fet s'explica per la petita mida del municipi, per la forta atracció que exerceix Solsona com a pol econòmic de la comarca, i per l'escassa distància que separa les dues poblacions (d'acord amb la Guia Michelin, menys de 10 minuts de trajecte en cotxe).

Població ocupada resident i localització dels llocs de treball, any 2001. Font: IDESCAT.

	Llobera		Solsonès	
Residents en el municipi/comarca	41	43,6%	3.467	67,6%
que treballen fora del municipi/comarca	53	56,4%	1.658	32,4%
Total població ocupada resident	94	100,0%	5.125	100,0%
No residents que treballen a	4		1.328	
Total que treballen a	45		4795	
Saldo: entrades menys sortides	-49		-330	

L'agricultura i els serveis proporcionen més del 72% dels llocs de treball del municipi. D'aquests dos sectors, l'agricultura és la més important, doncs representa el 41,5% dels llocs de treball. De fet, és dels municipis que té un perfil agrari i ramader més destacat a la comarca, doncs al Solsonès el 12,9% de l'activitat és agrícola, quasi 29 punts menys que Llobera. La indústria i la construcció representen les dues un 13,8% dels llocs de treball, això implica una disminució clara de l'activitat industrial (al 1996 significava el 22,2%) i un augment del sector de la construcció (al 1996 significava 9,1%).

De fet, com s'observa a les dades d'establiments per grans sectors d'activitat econòmica, la construcció ha experimentat un creixement molt fort, passant de 3 a 8 establiments i professionals de la construcció de 1996 a 2002. Els serveis tot i haver augmentat de 1996 a 2001 en quasi un 10% només augmenten amb un establiment de 1996 a 2002.

Població ocupada per sectors d'activitat. Font: IDESCAT.

	Llobera				Solsonès			
	1996		2001		1996		2001	
	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
agricultura	47	47,5	39	41,5	744	16,8	662	12,9
indústria	22	22,2	13	13,8	1.239	28,0	1.144	22,3
construcció	9	9,1	13	13,8	638	14,4	871	17,0
serveis	21	21,2	29	30,9	1.798	40,7	2.448	47,8
Total	99	100,0	94	100,0	4.419	100,0	5.125	100,0

Establiments i professionals per grans sectors d'activitat econòmica. Font: IDESCAT.

	Llobera		Solsonès	
	1996	2002	1996	2002
Indústria	0	1	125	146
Construcció	3	8	194	258
Comerç al detall	1	0	212	228
Serveis, llevat comerç detall	7	8	448	587
Professionals i artistes	1	1	115	136
Total	12	18	1.094	1.355

1.3 Agricultura i ramaderia

L'agricultura i la ramaderia són la base econòmica de Llobera, doncs representen en 41,5% dels seus llocs de treball. Tot i això, i seguint la tendència del camp català, el nombre d'explotacions ha anat disminuint; si al 1982 hi havia 53 explotacions, al 1999 n'hi havia 48. Cal remarcar, que aquesta disminució no és molt important, cosa que demostra la bona salut de l'agricultura i ramaderia del municipi. La disminució en el nombre d'explotacions va acompanyada d'un augment del seu volum, així les 7 explotacions amb més 100 ha. que hi havia al 1989 i 1999 augmenten la seva superfície total de 983 ha. a 1.853 ha.

Una dinàmica que és important a destacar és que les explotacions amb terres han passat de tenir un perfil majoritàriament ramader a un perfil agrícola. Al 1982 el 59,1% de la superfície les explotacions era per ramaderia i el 40,9% restant eren terres sense ramaderia. En canvi, al 1999 aquestes proporcions s'inverteixen, doncs el 40,6% de la superfície de les explotacions amb terres tenen ramaderia i el 59,3% no en tenen.

No s'espera la inversió en la relació, atès la greu crisi que viu des de fa molt de temps la ramaderia

Nombre d'explotacions. Font: IDESCAT.

	Llobera			Solsonès		
	amb terres	sense terres	total	amb terres	sense terres	total
1999	43	5	48	691	59	750
1989	52	3	55	984	45	1029
1982	53	0	53	1101	28	1129

Superfície de les explotacions, Llobera. Font: IDESCAT.

	1982		1989		1999	
	Explotacions	Ha.	Explotacions	Ha.	Explotacions	Ha.
Amb ramaderia	41	1.828	38	1.933	28	1.404
Sense ramaderia	12	1.265	14	932	15	2.051
Total amb terres	53	3.093	52	2.864	43	3.454
Amb Superfície Agrícola Utilitzada	51	1.539	47	1.642	42	1.841
Amb altres terres	30	1.554	31	1.223	33	1.613
Sense Terres	0		3		5	
Total	53	3.093	55	2.864	48	3.454

Dimensió de les explotacions segons la superfície total, Llobera. Font: IDESCAT.

	1982		1989		1999	
	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha	Explotacions	Ha
< 5 ha.	0	0	3	6	1	2
5-10 ha.	1	5	0	0	0	0
10-20 ha.	9	128	4	57	5	72
20-50 ha.	21	637	20	654	16	539
50-100 ha.	12	912	18	1.165	14	989
> 100 ha.	10	1.411	7	983	7	1.853
Total	53	3.093	52	2.864	43	3.454

1.4 Indústria, construcció, comerç i turisme.

Al ésser un municipi amb un perfil eminentment agrícola i ramader, els altres sectors no es caracteritzen pel seu dinamisme. La indústria és gairebé inexistent amb una única empresa dedicada a la transformació dels metalls i l'únic establiment de comerç al detall existent al 1995, dedicat als productes alimentaris, ha desaparegut.

Les activitats relacionades amb el turisme semblen tenir un cert dinamisme. Un cop a l'any se celebra la Fira de l'Empelt on hi ha demostracions d'oficis artesans, exposicions, mostres d'animals, antiguitats, maquinària de segona mà i bolets, entre d'altres. També existeixen dos establiments d'agroturisme.

Establiments d'empreses industrials per branques d'activitat (IAE). Font: IDESCAT.

	Llobera		Solsonès	
	1995	2002	1995	2002
Energia i aigua	0	0	8	17
Química i metall	0	0	11	15
Transformacions de metalls	0	1	43	50
Productes alimentaris	1	0	15	14
Tèxtil i confecció	0	0	22	15
Edició i mobles	0	0	28	32
Indústria fora de classificació	0	0	1	3
Total establiments	1	1	128	146

Establiments d'empreses de comerç al detall per branques d'activitat (IAE). Font: IDESCAT.

	Llobera		Solsonès	
	1995	2002	1995	2002
Productes alimentaris	1	0	68	65
Roba i calçat	0	0	49	50
Articles per a la llar	0	0	26	26
Llibres i periòdics	0	0	8	8
Productes químics	0	0	26	31
Material de transport	0	0	4	7
Comerç no classificat	0	0	27	41
Total	1	0	208	228

Establiments d'empreses de serveis (no detall) per branques d'activitat (IAE). Font: IDESCAT.

	Llobera		Solsonès	
	1995	2002	1995	2002
Comerç a l'engròs	1	0	62	59
Hosteleria	1	1	94	137
Transports i Comunicació	1	1	90	116
Mediació financera	0	0	17	17
Serveis a empreses	0	0	16	38
Serveis personals	3	6	135	176
Immobiliàries i altres	0	0	21	44
Total	6	8	435	587

1.5 Habitatges

Tot i l'estancament demogràfic, sembla que als últims anys s'estableix nova població. De 1999 a 2001, 4 habitatges van ser ocupats, en canvi, en anys anteriors (1996-1998) no es va produir cap arribada. Tot i que aquesta xifra pugui semblar de poca importància, representa el 5,5% dels habitatges de Llobera.

Habitatges per tipus. Font: IDESCAT.

	Llobera				Solsonès			
	1991		2001		1991		2001	
	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
Principals	56	77,8	55	76,4	3.254	59,3	3.826	57,7
Secundaris	7	9,7	0	0,0	1.425	26,0	1.582	23,8
Vacants	9	12,5	14	19,4	798	14,5	1.176	17,7
Altres	0	0,0	3	4,2	10	0,2	50	0,8
Total	72	100,0	72	100,0	5.487	100,0	6.634	100,0

Habitatges principals per any d'arribada a l'habitatge. Font IDESCAT.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Llobera	0	0	0	1	1	2
Solsona	79	102	144	155	153	184
Solsonès	120	137	202	213	207	251

1.6 Conclusions: diagnosi de les necessitats d'habitatge

A partir de les dades mostrades, es pot considerar que:

- Hi ha un cert estancament de la població i tendència a l'envelliment tot i que amb una propensió a l'estabilització.
- El sector agrícola es presenta al municipi encara amb dinamisme.
- El mercat de treball és reduït i hi ha un nombre insuficient de llocs de treball.
- L'activitat industrial i el comerç al detall són pràcticament inexistent.

- Els habitatges principals presenten un pes relatiu força important, i es situen principalment “a pagès” en les masies i cases rurals.
- Hi ha un gran nombre d'habitatges vacant, situats en sòl no urbanitzable, en masies i cases rurals.

Llobera es mostra com un municipi de dinàmiques suaus i sense grans desequilibris que posin en entredit el bon desenvolupament.

La oferta actual d'habitatges aparentment sembla cobrir la demanda, especialment tenint en compte que existeix quasi un 20% d'habitatges vacants que poden ser ocupats de nou. Però aquesta interpretació generalista és equivocada, atès que els habitatges buits són en les masies i cases rurals, i la seva incorporació al mercat immobiliari esdevé complexa.

L'ajuntament es proposa incentivar la protecció i adequació de les masies i cases rurals mitjançant el Pla Especial de masies i cases rurals .

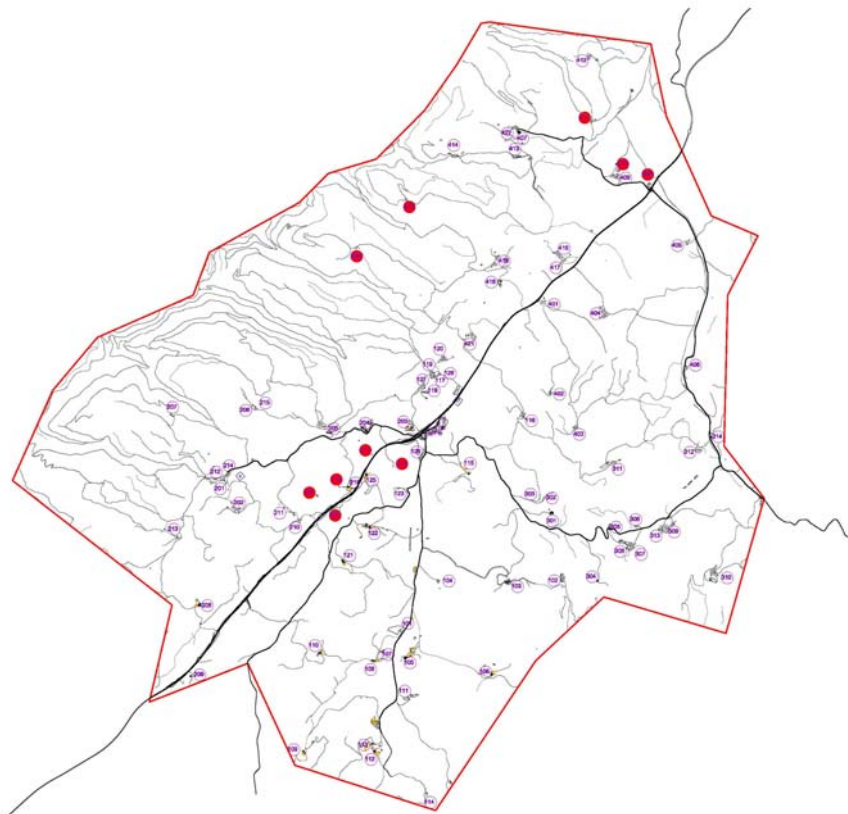
En el *Pla Especial de protecció de masies i cases rurals* s'extreuen uns percentatges d'ocupació i estat de conservació prou definidors de la realitat del municipi :

OCUPACIÓ:

Habitatge lligat a l'explotació	70,60 %
Segona residència	5,90 %
Turisme rural	1,50 %
Desocupat	19,10 %
En obres	2,90 %

Observacions:

La gran majoria estan habitades permanentment i relacionades amb les activitats agrícoles, ramaderes i forestals.



El 19,10 % de les masies estan desocupades, a banda de quatre masies que queden situades a les cotes altes del municipi: cal Vilamorós, Comadòria, cal Xima i la caseta de la Serra, les altres nou queden al costat de la carretera de Solsona C-380. Aprofitant la bona comunicació que representa la carretera caldria recuperar l'activitat a aquestes masies amb les possibilitats que ofereix l'article 47.3 de la LUC, potencial el turisme rural, els tallers artesanals,

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Molt bo	1,50 %
Bo	38,20 %
Bo/millorable	17,60 %
Millorable	20,05 %
Deficient	7,35 %
Ruïnes	8,90 %
Obres	2,90 %

Observacions:

- Gairebé la meitat de les masies tenen un estat de conservació bo. Es tracta d'un municipi amb molta tradició agrícola i ramadera, fet que ha contribuït al manteniment i conservació de les edificacions.
- Caldria donar a conèixer a la població les ajudes per a la rehabilitació de les edificacions.

(Extracte de la memòria del Pla Especial de protecció de masies i cases rurals de Llobera; pàg. 11 a 13)

Les principals necessitats es podrien resumir en:

- Incentivar l'aprofitament de les masies i cases rurals vacants per a permetre l'establiment de nova població.
- Diversificar l'economia en la mida que sigui possible per donar sortida a la oferta laboral autòctona.
- Potenciar el sector turístic, especialment el turisme rural i l'agroturisme.
- Oferir sòl per a ús residencial en el nucli de L'Hostal Nou, atès que disposa d'equipaments i serveis que afavoririen l'assentament estable i permanent de població.

Les tendències demogràfiques i socioeconòmiques semblen assenyalar per tant que en un futur, en el curt o mig termini, la demanda d'habitatge a Llobera serà bàsicament de caràcter autòctona i amb un lleu interès de població exògena, amb dinàmiques de creixement molt suaus i que no sembla puguin generar desequilibris entre la oferta i la demanda.

Aquesta tendència es reflexa en l'estratègia plantejada en aquest POUM i contrastada amb l'estratègia global prevista pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, en que es defineix l'estratègia a aplicar a l'assentament de L'Hostal nou de creixement moderat.

El creixement residencial proposat a l'Hostal Nou donarà opció a la demanda autòctona i acceptarà un cert nombre de població exògena. La proximitat a Solsona (en trajectes de menys de 10 minuts) pot afavorir la proposta.

El POUM LLOBERA proposa l'oferta d'habitatge a L'Hostal Nou, per permetre que la població autòctona s'estableixi com a resident permanent, i per permetre l'increment del seu cens de població resident mitjançant l'atracció de nous veïns que vulguin residir permanentment a Llobera, tot gaudint dels serveis que disposa L'Hostal Nou i del seu entorn rural.

2. OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

2.1 Els objectius generals del POUM per a la cohesió i la integració social

El POUM de Llobera, de forma genèrica i en funció de les directrius i atribucions del planejament urbanístic definides en el preàmbul de La Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), opta per la definició d'un model de creixement urbà

*“clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el **dinamisme econòmic necessaris amb la cohesió social**, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.”*

L'article 3.2 de la Llei d'urbanisme estableix el que comporta el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible del que parteix la pròpia Llei d'urbanisme:

*“El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, **afavoreixin la cohesió social**, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.”*

Per tant, el POUM de Llobera opta clarament per la promoció de la cohesió i de la integració social de la població que resideix al seu territori, i estableix els instruments i les directrius necessàries per a assolir aquest objectiu genèric.

A banda dels objectius genèrics definits en la legislació urbanística vigent actualment i adoptats pel POUM, aquest també ha tingut en compte els objectius i criteris més concrets que es defineixen en el Pla Territorial de les Comarques Centrals per a l'àmbit territorial que contempla i que inclou la comarca del Solsonès:

- a) *Pel que fa al sistema d'espais oberts:*
 - Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
 - Moderar el consum de sòl.
- b) *Pel que fa al sistema d'assentaments:*
 - Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
 - Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
 - Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
 - Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
 - Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
 - Els nous creixements han de ser compactes en continuïtat.
 - El creixement urbà ha de reforçar una estructura nodal del territori.
- c) *Pel que fa al sistema de mobilitat:*
 - La mobilitat és un dret i no una obligació.
 - Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes

d'assentaments.

- Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.

En darrer lloc, el POUM ha tingut en consideració, de cara a definir els seus objectius de cohesió i integració socials, les manifestacions i desigs expressats pel conjunt de la ciutadania de Llobera per mitjà del procés de participació ciutadana.

Els objectius generals del POUM de Llobera per a la cohesió i la integració social s'estructuren entorn de tres eixos estratègics bàsics:

1. Donat el caràcter rural i dispers del poblament al territori del municipi, és necessari actuar en base al sistema d'assentaments i de mobilitat per tal de promoure la cohesió i la integració social del territori.
2. El dinamisme econòmic del municipi, caracteritzat bàsicament per una activitat agrícola i ramadera d'arrel tradicional, ha de permetre donar sortida a les necessitats laborals de la població, especialment de la gent jove, proporcionant-los oportunitats ja sigui per continuar amb les activitats tradicionals o bé en noves propostes de dinamització econòmica.
3. La població de Llobera ha de veure satisfetes adequadament les seves necessitats en matèria d'habitatge. Aquestes necessitats però no han de canviar substancialment el tarannà eminentment rural de la població, de la seva activitat econòmica ni tampoc de la seva fesomia i morfologies territorials. Les actuacions en matèria d'habitatge han de permetre conservar el perfil agrícola i ramader de Llobera, amb els seus valors socials, culturals, arquitectònics, històrics, econòmics i paisatgístics que li són propis.

A continuació es descriuran detalladament els objectius i criteris per poder assolir aquests objectius i les actuacions que el POUM pretén per a donar compliment a aquests objectius.

3. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

3.1 Els objectius específics del POUM per a la cohesió i la integració social i el dinamisme econòmic

Entorn aquests tres eixos estratègics bàsics definits en el paràgraf anterior, el POUM de Llobera defineix una sèrie d'objectius específics per a la cohesió la integració social i per als quals estableix també els criteris que han de permetre el seu assoliment.

Els objectius¹ socials del POUM, per tant, tenen en compte les directrius de planejament urbanístic definides en la Llei d'Urbanisme i el Pla Territorial de les Comarques Centrals, respecten els interessos del municipi i donen resposta a les seves necessitats específiques.

Objectius socials específics.:

- 1.- La definició del creixement urbà en nuclis consolidats.
- 2.- La definició de l'estructura general del territori d'acord els valors LUC.
- 3.- Determinació de les condicions d'ordenació i intervenció en les edificacions.
- 4.- Determinació de l'emplaçament més idoni per un petit creixement, on ubicar activitats industrials vinculades a l'activitat rural.
- 5.- Establir les condicions urbanístiques que afavoreixin la promoció econòmica (turisme rural, activitats vinculades al territori,...).

1 - *“Definició del model de creixement urbà, als nuclis on aquest creixement és viable, intentant, amb la consolidació dels nuclis, arribar a un equilibri entre les necessitats de creixement i la preservació del medi natural, compactant els nous creixements i els nous equipaments”.*

La preservació del medi natural no només té valors paisatgístics, naturals o d'ordenació territorial, sinó que té un valor social en quant patrimoni històric i cultural de la societat que resideix en el territori.

Igualment, la voluntat de conservar el caràcter compacte dels nuclis existents, promovent creixements continus a aquests nuclis, té clars avantatges socials i culturals per a la població resident: major cohesió social derivada de la proximitat entre veïns i la interrelació social espontània i directa entre aquests, major proximitat als serveis i equipaments, per tant major grau d'accessibilitat promoció d'una mobilitat sostenible i segura, etc.

Aquest objectiu té en compte les directrius definides en el PT de les Comarques Centrals en els seus articles:

“Art 1.4, e-1.4. Moderar el consum de sòl”.

“Art 1.4, e-1.10. Vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements”

El POUM LLOBERA preveu i concentra el creixement , l'oferta d'ús residencial, al L'Hostal Nou, l'assentament que disposa dels equipaments municipals, on es pot prestar els serveis

¹ Els objectius que es presenten a continuació són els mateixos que figuren en l'apartat de criteris i objectius del “Document previ per a la participació pública”.

municipals amb més fluïdesa i més baix cost, i on el creixement serà més sostenible i respectuós amb l'entorn.

2 – “Definició de l'estructura general del municipi, definició de les infraestructures i dotacions públiques necessàries tot preservant els valors paisatgístics, el patrimoni arquitectònic, natural i cultural”.

En el mateix sentit que l'anterior, però incidint en la necessitat d'estructurar la vialitat del municipi per tal de facilitar la mobilitat en un context de dispersió del poblament i promoure una major accessibilitat als serveis i equipaments. Igualment, cal cercar una distribució dels equipaments i serveis acord amb l'estructura territorial dels assentaments per tal de promoure l'accessibilitat als mateixos per part del conjunt de la població.

Aquest objectiu té en compte les directrius definides en el PT de les Comarques Centrals en els seus articles:

“Art 1.4, e-1.14. Atendre la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.”

El desenvolupament del creixement a l'Hostal Nou, permet la definició d'un poble, mantenint unes característiques pròpies que el facin recognoscible.

Podem citar com a exemples del desenvolupament d'aquest tarannà:

- l'obertura de carrers que permetin la mobilitat, però amb unes seccions no exagerades i traçat que siguin acordes amb el tarannà rural.
- definició d'un espai públic davant l'Església, que pugui esdevenir lloc de trobada dels veïns.
- la definició de paràmetres urbanístics que permetin configurar noves residències, que mantinguin les característiques tradicionals de les cases de poble i permetin als habitants mantenir la seva forma i qualitat de vida.
- Lligar la trama urbana, per enllaçar els equipaments existents amb les cases del poble.
- Donar la possibilitat de permetre la futura construcció d'un EDAR, per donar servei a L'Hostal Nou i possibilitar que el creixement de la població esdevingui un revulsiu positiu en la cura pel medi.
- Obtenir sòl suficient per poder construir en el futur una Escola, per substituir l'actual que resulta insuficient per atendre les necessitats creixents.

Pel que fa a promoure un dinamisme econòmic que doni resposta a les necessitats de la població, el POUM de Llobera té com a objectius específics:

3 – “Determinació de les condicions d'ordenació i intervenció en les edificacions en SNU, tan des del punt de vista de protecció com des de la seva regulació”.

Des del punt de vista dels objectius socials del planejament, la promoció d'unes condicions d'ordenació i intervenció en les edificacions existents en sòl no urbanitzable (SNU), que permeti generar activitat econòmica, i ha de facilitar la consolidació, permanència i fixació de la població en els seus llocs d'origen.

Aquest objectiu és especialment significatiu per a la població més jove, que a Llobera mostra una clara voluntat de residir al lloc familiar una vegada decideixen emancipar-se, i continuar amb les activitats tradicionals o bé incentivar-ne de noves però vinculades a l'activitat agropecuària i/o a la seva formació personal, i sobretot al territori que senten que els és propi², per d'aquesta manera poder aconseguir unes condicions òptimes que els permetin quedar-se en els llocs d'origen.

Aquest objectiu de manteniment de la població està en estreta relació amb l'article següent del PT de les Comarques Centrals:

"Art. 5.3. ...el manteniment de l'activitat agrària dels quals és desitjable per garantir, a llarg termini: la competitivitat i la producció de qualitat, la gestió del medi ambient, la diversificació de l'economia i el desenvolupament endogen."

En aquesta mateixa línia s'encaminen també els següents objectius específics del POUM de Llobera, pel que fa a generar condicions favorables que permetin la promoció i el desenvolupament econòmic del territori i que permetin sobretot a les generacions joves trobar feina als seus llocs d'origen i poder-hi romandre una vegada emancipats.

4 – “Determinació de l'emplaçament més idoni per un petit creixement industrial, establint les condicions per a la integració al paisatge, per indústries petites i mitjanes, situat a la cruïlla de la carretera de Solsona C 451 i la carretera que surt de l'Hostal d'en Boix a el Miracle LV-3002, per la seva bona comunicació i disposició de terrenys amb una topografia plana, i serveis propers.”

D'acord amb l'Informe emès pel Servei de Planificació Territorial, atès que ha de respectar el que estableix el Pla Territorial de les comarques centrals (PTCC), aquest espai es classifica com a sòl no urbanitzable i es desenvoluparà mitjançant Pla Especial per permetre la implantació d'usos i activitats admissibles en aquest règim de sòl.

El POUM de Llobera el desenvolupa i regula, en els art. 137 NNUU i la Fitxa desenvolupadora.

Article 140. Àmbits de Pla especial

El POUM estableix un àmbit de Pla especial en sòl no urbanitzable .

1. Pla especial d'ordenació i regulació L'EMPELT (PEU1)

Objecte: Sector que es delimita per ordenar i regular la implantació d'activitats permeses en sòl no urbanitzable vinculades al món rural. Activitats tals com les recollides i patrocinades pel programa LIDER o altra tipus de programes similars que permetin el desenvolupament del sector agrícola i ramader amb la implantació d'activitats complementàries.

Característiques urbanístiques.-

El PEU haurà de definir els paràmetres urbanístics que regulin les edificacions futures.

² Segons es desprèn de les conclusions de la **Trobada de Jovent de Pagès**, realitzada al municipi de Pinós amb la participació de jovent dels diferents municipis del sud de la comarca, una de les principals preocupacions tenen relació amb les possibilitats d'accés a l'habitatge, però especialment vinculades a la permanència al lloc de residència familiar tradicional.

El PEU i/o el Projecte d'urbanització que el desenvolupi definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector.

La xarxa de sanejament es realitzarà, preferentment, amb sistema separatiu i el sector ha de disposar de EDAR pròpia així com del sòl necessari per la seva construcció.

Els abocaments al medi han de disposar de la preceptiva autorització d'abocament i adequar-se a l'establert a l'article 260 del RD 606/2003 referent als abocaments industrials.

Dins de les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que derivin del propi sector.

El PEU haurà de incorporar un estudi de riscos geològic ja que és una zona que no ha esta estudiada per el Dictamen de riscos geològic que incorpora el POUM. Haurà de justificar també la disponibilitat d'abastament, i justificar l'efectivitat del servei de sanejament o de les obres que es realitzin per a tractar les aigües residuals.

Igualment , el pla i el projecte d'urbanització, hauran de mostrar com es soluciona l'accessibilitat a l'àmbit des de la carretera LV-3002 de manera detallada i a l'escala adequada. En cas que es modifiqui el traçat de la LV-3002 s'haurà d'obtenir el preceptiu informe favorable del Servei de Vies i Obre, i en el cas d'obres, la preceptiva llicència per actuacions en zona d'influència de carreteres provincials.

Caldrà respectar i protegir el paisatge, i respectar el que disposa l'art. 6.3; 6.4 i Disposició Transitòria Primera del Pla Territorial de les Comarques Centrals, en la seva redacció definitiva, les Directrius del Paisatge de Solsona (quan es redactin i aprovin) i la legislació sectorial aplicable.

5 – “Establir les condicions urbanístiques que afavoreixin la promoció del turisme rural, potenciant i protegint els valors naturals i paisatgístics de la zona, tot evitant en lo possible l'aparició massiva de segones residències ocupades un mes a l'any.”

Aquests dos objectius responen, respectivament, als articles següents del PTCC:

“Art 1.4, e-1.8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.”

“Art. 1.4-b- Contribuir a la generació de riquesa a partir de l'aprofitament ordenat i sostenible dels recursos del territori i del desvetllament del seu potencial endogen.”.

En la determinació dels usos permesos en el sòl urbà, s'ha procurat instar l'ús mixta de les edificacions.

Art. 105. Zona de nucli antic, clau 1

(...)

6. Condicions d'ús

Ús principal:

Residencial unifamiliar i plurifamiliar.

Usos compatibles:

Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2001-2004); sociocultural; restauració; docent; hotelier; oficina; esportiu; sanitari; i taller, només en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre.

Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

Dotació mínima d'aparcament:

És obligat de dotar als edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb dues places d'aparcament per habitatge. Excepció feta d'aquelles que L'Ajuntament exoneri bé per raó d'amplada de carrer, bé perquè la dimensió

de front de parcel·la ho impossibilita tècnicament o bé per tractar-se d'una finca inclosa al catàleg de béns a protegir del municipi. Les places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim.

Article 106. Zona d'ordenació en illa oberta, clau 4.

(...)

5. Condicions d'ús

Ús principal:	Habitatge plurifamiliar en subzona 4a. Habitatge unifamiliar en subzona 4b.
Usos compatibles:	A les subzones 4a i 4b: Residencial i hotel·ler, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2001-2004) oficines, socio-cultural i religiós, docent, sanitari-assistencial, recreatiu, magatzem i taller només en planta baixa. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri de que l'ús principal haurà d'ocupar : un mínim del 50% del sostre a la subzona 4a i del 70 % a la subzona 4b.
Dotació mínima d'aparcament:	Comunitari, a raó de 1,8 places mínim per habitatge subzona 4a. 2 places/habitatge a la subzona 4b. Es reserva una plaça d'aparcament per cada 200m ² de sòl edificat relacionada amb l'ús comercial.

Article 107. Zona de cases unifamiliars aïllades, clau 5

(...)

5. Condicions d'ús:

Ús principal:	Habitatge unifamiliar, habitatge bifamiliar.
Usos compatibles:	Comercial, Oficines en planta baixa, Socio-cultural i docent, sanitari-assistencial, recreatiu. Taller només en planta baixa. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri de que l'ús principal haurà d'ocupar : un mínim del 50% del sostre .

Article 108. Zona d'indústria aïllada, clau 7

(...)

5. Condicions d'ús:

Ús principal:	Magatzems, garatges, tallers, indústries. Activitats incloses: Annex III, annex II.1 , annex II.2.
Usos compatibles:	L'ús comercial i oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.
Dotació mínima d'aparcament:	Una plaça cada 200 m ² st. Es reserva una plaça d'aparcament per cada 200m ² de sòl edificat relacionada amb l'ús comercial.
Dotació mínima d'arbrat:	2 arbres cada 100m ² sostre.

Criteris d'intervenció :

A partir dels objectius específics amb incidència en la dimensió social, perquè promouen e una major cohesió social de la població del municipi de Llobera i un desenvolupament econòmic adequat a les especificitats del municipi i de la seva població, els criteris d'intervenció descrits desenvolupen els aspectes concrets que han de facilitar l'acompliment d'aquests objectius, són.

- L'estructura general del territori (accessibilitat i connectivitat, xarxa viària, aparcaments, xarxa de camins, etc.).
- La dotació d'equipaments i la seva localització i adequació en funció de les necessitats de la població resident i tenint en compte la distribució dispersa de la població.
- El medi rural, en quan a la necessitat de protegir el patrimoni per raons socials, promovent l'activitat econòmica, evitant el despoblament del territori i facilitant la continuïtat generacional del medi rural.
- Els nous creixements, tant residencials, afavorint la compacitat al nucli de l'Hostal Nou, com industrials, promovent la generació de llocs de treball per a la població autòctona i en funció de les dinàmiques econòmiques ja existents vinculades a l'explotació agrícola i ramadera.

3.2 Els objectius socials del POUM en matèria d'habitatge

Menció a part mereixen els aspectes relacionats amb la promoció de l'accessibilitat a l'habitatge a la població resident en un territori.

Les característiques tant específiques d'un municipi agrícola com Llobera implica pensar maneres i formes originals que permetin actuar en la promoció de l'accés a l'habitatge sense trencar però precisament aquesta caracterització, sense que comporti canvis substancials en el perfil cultural, social, econòmic, paisatgístic i patrimonial del territori.

En aquest sentit, les propostes que fa el POUM de Llobera buscant ajustar la ordenació urbanística a les expectatives reals de creixement i a les característiques pròpies del territori i de la població de Llobera.

Adequació de les estratègies territorials per al municipi de Llobera a les previsions PTCC

L'estratègia territorial per al municipi de Llobera que defineix el POUM és bàsicament de manteniment del caràcter i la idiosincràsia rural del territori, d'acord amb el PTCC.

En aquest sentit, dels quatre nuclis existents al municipi, el Pla Territorial defineix estratègies diferenciades:

- En tres es planteja el **manteniment del caràcter rural del nucli**. Es tracta dels nuclis de Llobera, Perecampes i Torredenagó.

Aquesta estratègia suposa que es tracta :

“... d'entitats formades per agrupacions d'edificacions rurals que, o bé mantenen una clara separació entre elles i en les quals caldrà que es mantingui la configuració dispersa de l'assentament i s'eviti una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural, o bé presenten una estructura compacta, de petita magnitud, resultat l'adaptació morfològica a una singularitat del territori i en les quals caldrà igualment que es mantingui aquesta configuració.”

(Pla Territorial de les Comarques Central, Capítol 7 El sistema d'assentaments, pàgina 26).

- Només al nucli d'Hostal Nou, que és el que concentra diferents equipaments (ajuntament, escola, església, equipament esportiu, sala polivalent), i donada la seva centralitat i configuració territorial immediata, el POUM en possibilita un creixement residencial, que s'especifica com de **creixement moderat** .

El creixement moderat implica :

“... aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. “

(Pla Territorial de les Comarques Central, Capítol 7 El sistema d'assentaments, pàgina 25).

Adequació del POUM de Llobera a la legislació urbanística.

La llei d'Urbanisme de Catalunya, en la redacció del Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, estableix la reserva de sòl per a habitatge de protecció oficial.

Art. 57.3 . “Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatge amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.”.- LUC.

Potencial de sostre residencial edificable dels nous àmbits de planejament del POUM de Llobera.

NP	FP	Nom	Superfície Àmbits	Sostre potencial	Sostre potencial NC	Habitatges potencials	Habitatges lliures			Habitatges protegits		
							%	sostre	Total	%	sostre	Total
1	PA	HOSTAL NOU - CENTRE	6.949,39m ²	3.200,00m ²	3.200,00m ²	26	69,10	2.211,20m ²	16	30,90	0.988,80m ²	10
2	PA	CAN VILASECA	4.878,32m ²	1.800,00m ²	1.385,00m ²	11	70,95	0.982,66m ²	7	29,05	0.402,34m ²	4
3	PMU	HOSTAL NOU - SUD	4.201,82m ²	2.600,00m ²	2.600,00m ²	23	70,60	1.835,60m ²	15	29,40	0.764,40m ²	8
Total Sòl urbà inclòs a àmbit d'actuació				7.600,00m²	7.185,00m²	60		5.029,46m²	38		2.155,54m²	22
TOTAL municipi				16.029,53m²	7.600,00m²	60	70,00	5.029,46m²	38	30,00	2.155,54m²	22

D'altra banda, l'article 66.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme assenjala els criteris per calcular la superfície reservada per HPO.

Art. 66.3. “Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 40.2 d'aquest Reglament. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en aquests sectors o polígons.

El sostre dels polígons o sectors que prevegin una densitat i tipologia edificatòria que no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits computa en el càlcul a què es refereix el paràgraf anterior, llevat d'aquell corresponent als sectors o polígons concrets respecte als quals l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva autoritzi expressament que s'exclouï del còmput, d'acord amb l'article 57.3 de la

Llei d'urbanisme. Aquesta autorització només es pot produir en aquells supòsits en què, d'acord amb la memòria social, s'acredita que l'exclusió del còmput no afecta les necessitats quantitatives d'habitatge amb protecció pública, d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.”

Les alternatives per al compliment del objectius socials del POUM pel que fa a l'habitatge

Condicions prèvies:

- Primer, les dinàmiques demogràfiques i socioeconòmiques definides en el capítol d'anàlisi i diagnosi, on es constaten desequilibris entre les necessitats i demandes residencials i els potencials de la oferta d'habitatge per cobrir-les, atès que si bé hi ha habitatge disponible en masies i cases rurals, la seva ocupació esdevé difícil.
- Segon, la voluntat dels agents territorials de mantenir el caràcter eminentment rural del municipi i evitar nous creixements que trenquin la idiosincràsia del territori.
- Tercer, la voluntat d'oferir a les noves generacions del poble, als residents actuals i a noves famílies foranes, de viure a Llobera com a residents permanents, gaudint de la qualitat de vida tradicional del poble.
- Quart, permetre el desenvolupament social i econòmic de Llobera, permetent iniciatives d'emprenedors que desenvolupin principalment activitats agrícoles i ramaderes, però sense negar la possibilitat d'iniciatives vinculades al turisme rural, a les noves tecnologies, ... i a la formació professional que desenvolupi cada ciutadà.

El POUM de Llobera opta, pel que fa a la política d'habitatge entesa aquesta com un instrument per afavorir i promoció la cohesió i la integració social, per la **generació d'habitatge protegit** on el tipus de creixement ho permet i amb la **concreció d'alternatives possibles i reals al municipi que donin sortida a les necessitats residencials de la població** i que tinguin en compte els trets característics del municipi.

Aquestes alternatives passen per actuar d'una banda en els teixits urbans ja existents i en el medi rural (els assentaments disseminats) i per altra banda, en els nous creixements residencials que es preveuen al nucli d'Hostal Nou. Es tracta en definitiva d'aprofitar bàsicament els recursos existents: patrimoni arquitectònic, espais adequats per a nous creixements, dinàmiques socioeconòmiques, etc.

L'objectiu principal d'aquestes actuacions és la de consolidar una oferta d'habitatge quantitativament suficient per a la demanda futura al municipi. Però també qualitativament aquestes actuacions busquen donar resposta adequada als interessos de la població: per una banda mantenint el perfil morfològic del paisatge agrari de Llobera, i per altra donant resposta a la inquietud de gran part de la població, especialment la jove, de voler romandre en el lloc d'origen i en molts casos de voler donar continuïtat i relleu generacional a les explotacions familiars.

Aquestes actuacions³ s'estructuren per tant entorn de tres eixos de treball :

1. La reutilització d'aquelles edificacions ja existents (magatzems, coberts, etc.), tant en els teixits urbans existents com en els petits grups d'edificacions disseminats en el medi rural del municipi i estructurats entorn una masia o edifici central, permetent-ne la seva transformació d'ús i adequant-los com a habitatges, principalment primeres residències sempre i quan així estigui reconeguda aquesta possibilitat en la fitxa corresponent del catàleg de masies.
2. En el medi rural, que es puguin reutilitzar en habitatge, aquelles masies incloses en el catàleg i en aquelles en les queda recollida la possibilitat de la seva divisió horitzontal, transformant-les en habitatges plurifamiliars, o, en el cas que no sigui possible, ampliant l'edificació pre-existent.”
3. Finalment, es promou un nou creixement residencial al nucli d'Hostal Nou. Aquesta actuació, a banda de generar nous habitatges, té com a objectius ordenar el nucli existent, afavorir el creixement de la població, obtenir i ordenar nous equipaments, espais lliures i vies de comunicació i millorar els serveis, és a dir, ha de consolidar el nucli i afavorir-ne la seva compacitat. Aquí és on es concretaran els habitatges de protecció.

Per tant, aquestes estratègies i actuacions pel que fa a la creació d'oferta futura d'habitatge, cerquen per una banda satisfer una voluntat expressada per la major part de la població i dels agents territorials (inclòs el govern municipal) de mantenir el caràcter preferentment rural del municipi, possibilitant això sí la permanència de la població al territori. Aquesta és una demanda explícita especialment del col·lectiu de gent jove, que mostra una clara voluntat per continuar residint en els nuclis rurals familiars i mirar de donar continuïtat a l'activitat familiar, promovent i buscant alternatives de generació d'activitat econòmica relacionada a l'ús agro-ramader que els possibiliti romandre al seu lloc d'origen.

I per altra banda, que aquesta demanda d'habitatge futura sigui coberta per una estratègia general d'aprofitar els recursos residencials existents al municipi.

En aquest sentit s'han establert les estratègies i actuacions ja definides i s'han redactat en la normativa del POUM els instruments, les directrius i els criteris específics que han de possibilitar l'acompliment d'aquesta estratègia d'aprofitament dels recursos existents, evitar el despoblament del territori i fixar la població.

Justificació de les estratègies de compliment dels objectius socials del POUM en matèria d'habitatge

La Llei d'Urbanisme incorpora determinacions i instruments específics per tal de fomentar la cohesió social a través de polítiques de sòl i habitatge i fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatge assequible.

Les actuacions en matèria de sòl (nou sòl per a usos residencials, criteris per a la obtenció de sòl d'ús residencial en sòl no urbanitzable, etc.) i en matèria d'habitatge (divisió horitzontal de l'habitatge existent, canvi d'ús de les edificacions, ampliació i rehabilitació,

³ Les determinacions i criteris específics per poder desenvolupar adequadament aquestes actuacions són les que marca la Llei d'Urbanisme i la normativa del POUM de Llobera.

etc.) permeten generar suficient oferta d'habitatge per satisfer quantitativament les necessitats futures.

Potencial d'Habitatges

CLAU	Descripció	Habitatges de protecció pública			Habitatges totals		
		existents	proposats	totals	existents	proposats	totals
1	Nucli antic			0	3	0	3
Total Sòl urbà no inclòs a àmbit d'actuació				0	3	0	3
NP	FP	Nom					
1	PA	HOSTAL NOU - CENTRE					
				10	10		26
2	PA	CAN VILASECA					
				4	4		11
3	PMU	HOSTAL NOU - SUD					
				8	8		23
Total Sòl urbà inclòs a àmbit d'actuació				22	22	0	60
Cases rurals o masies				0		74	74
Altres habitatges existents				0		10	10
Total Sòl no urbanitzable				0		84	84
TOTAL municipi				0	22	22	87
						60	147

En total a Llobera hi ha un potencial de 147 habitatges.

Es preveuen 60 habitatges nous en sòl urbà, que formen part de les propostes del planejament a desenvolupar en un període de 18 anys. D'aquest, 22 serien habitatges de protecció pública.

Convé indicar que 84 habitatges existents són cases rurals i masies que representen el 96,55 % dels habitatges existents a Llobera i el 57,14 % del potencial d'habitatge que planteja el POUM.

Malgrat tot, les edificabilitats i densitats brutes que es proposen en els diferents àmbits de desenvolupament són molt moderades com es pot veure en la següent taula.

NP	FP	Nom	Superfície	Sostre	Habitatges	Edificabilitat	Densitat
			Ambits	potencial	potencials		
2	PA	HOSTAL NOU - CENTRE	6.949,39m ²	3.200,00m ²	26	0,46	37
3	PA	CAN VILASECA	4.878,32m ²	1.800,00m ²	11	0,37	23
4	PMU	HOSTAL NOU - SUD	4.201,82m ²	2.600,00m ²	23	0,62	55
Total Sòl urbà inclòs a àmbit d'actuació				7.600,00m ²	60		
TOTAL municipi			9.080,14m ²	7.600,00m ²	60		

Les propostes de creixement suposen un potencial de sostre edificable de 7.600 m². Si bé el sostre de nova creació real és de 7.185 m² ja que en el PAU 3 hi ha un sostre existent de 415 m². que no generen reserva de sòl per habitatge protegit.

El 30% del sostre de nova creació, 2.155,54 m², ha de ser destinat a habitatge protegit, el qual s'ha de repartir entre els diferents àmbit de planejament de la manera que es recull en la taula següent.

NP	FP	Nom	Superfície Àmbits	Sostre potencial	S.Potencial Nova Creació	Habitatges protegits						
						R. general o especial			R. concertat			
						%	sostre	Total	%	sostre	Total	
2	PA	HOSTAL NOU - CENTRE	6.949,39m ²	3.200,00m ²	3.200,00m ²	18,00	0.576,00m ²	6	12,90	0.412,80m ²	4	
3	PA	CAN VILASECA	4.878,32m ²	1.800,00m ²	1.385,00m ²	22,00	0.304,70m ²	3	7,05	0.097,64m ²	1	
4	PMU	HOSTAL NOU - SUD	4.201,82m ²	2.600,00m ²	2.600,00m ²	21,40	0.556,40m ²	6	8,00	0.208,00m ²	2	
Total Sòl urbà inclòs a àmbit d'actuació					7.600,00m ²	7.185,00m ²		1.437,10m ²	15		0.718,44m ²	7
TOTAL municipi				9.080,14m²	7.600,00m²	7.185,00m²	20,00	1.437,10m²	15	10,00	0.718,44m²	7

El repartiment de les reserves per habitatge amb protecció oficial no és uniforme entre els diferents sectors de desenvolupament donades les característiques dels assentaments del nucli i els objectius que persegueixen els diferents sectors de creixement.

Malgrat tot, el balanç final del sostre de nova creació que proposa el POUM compleix amb els mínims que estableix la llei i els supera, de manera que el 70% del sostre de nova creació correspon a habitatge lliure.

Des del punt de vista qualitatiu, aquesta oferta futura d'habitatge que sorgeix d'aquestes estratègies i actuacions compleix amb una sèrie d'objectius que s'han anat indicant anteriorment, entre els que destaquen:

- Permet conservar el perfil i el tarannà rural del municipi, la seva població i la seva activitat econòmica, evitant canvis importants que trencarien amb la idiosincràsia de Llobera.
- Permet l'establiment i la fixació de la població autòctona, especialment la població jove del municipi. Aquests podran romandre al seu lloc d'origen bé en els nous creixements bé en els nuclis familiars, possibilitant per una banda el relleu generacional de l'activitat econòmica, conservant el caràcter i l'activitat rural al municipi i alhora satisfent un anhel personal i de projecte vital.
- Permet recuperar el patrimoni existent i el seu posterior manteniment.
- Admetre nova població, de manera controlada de poblacions veïnes, tenint en compte la proposta de nova activitat econòmica que pot suposar el Pla Especial per la promoció d'activitats vinculades al món rural.