

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ULLDEMOLINS**  
(Decret Legislatiu 1/2005 del 26 juliol per qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme)

**MEMÒRIA SOCIAL**

Maig del 2008

Equip redactor:  
UTE emba – ESTUDI MASSIP-BOSCH ARQUITECTES  
IGNASI DE MONER I DE CASTELLARNAU

Subvencionat per:  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**



## ÍNDEX

<b>1.-INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ I DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL.....</b>	<b>03</b>
1.1 POBLACIÓ .....	03
1.2 ACTIVITAT ECONÒMICA.....	05
1.3 DIAGNOSI DE LES NECESSITATS.....	08
<b>2.-OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM .....</b>	<b>09</b>
2.1 COHESIÓ SOCIAL, INTEGRACIÓ I HABITATGE .....	09
2.2 HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE .....	12
2.3 HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC .....	12
<b>3.-COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM .....</b>	<b>13</b>
3.1 DIRECTRIUS PER A LES POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE.....	13
3.2 HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE .....	12
3.3 HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC .....	12
3.4 ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM.....	13
<b>4.-QUADRE: POTENCIAL D'HABITATGES DEL POUM .....</b>	<b>14</b>

## 1 INDICADORS DE CREIXEMENT, POBLACIÓ I DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL

### 1.1 Població

L'evolució demogràfica de la població del Priorat s'ha caracteritzat al llarg de la història pel seu estret lligam amb el desenvolupament agrícola de la comarca.

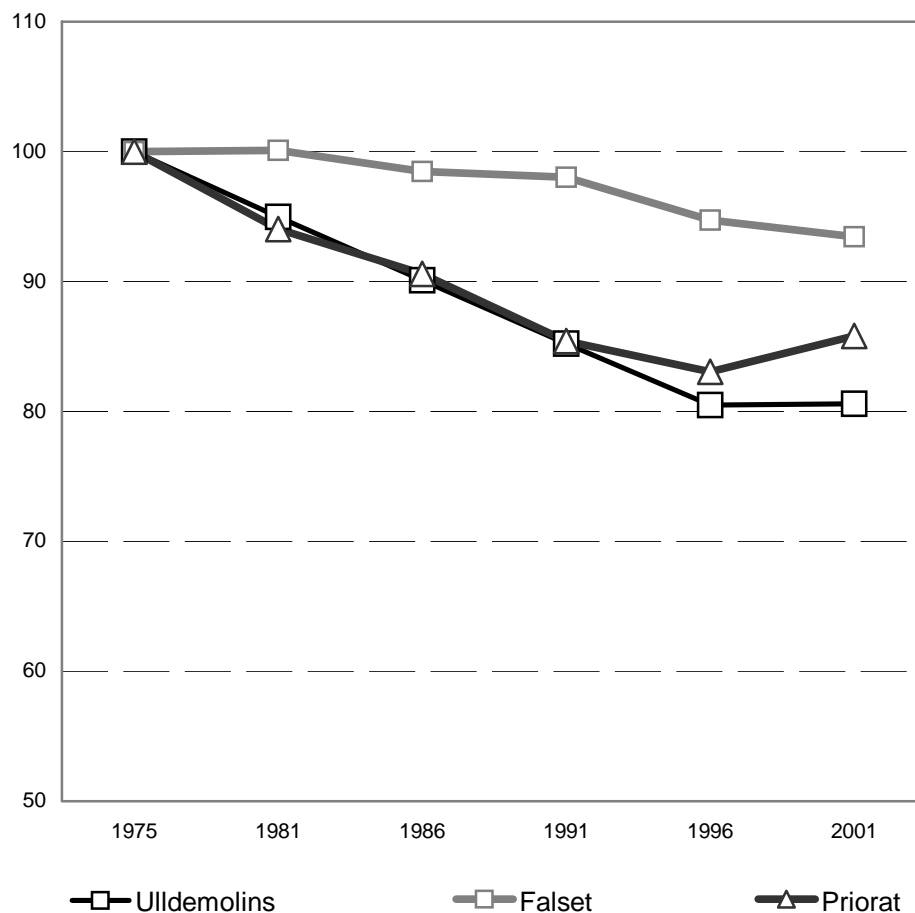
Municipi	1975	1981	1986	1991	1996	Població 2001
Bellmunt del Priorat	481	374	340	313	303	310
Bisbal de Falset, la	388	328	311	266	245	248
Cabacés	418	366	367	353	340	343
Capçanes	467	465	438	415	409	412
Cornudella de Montsant	1023	980	951	859	881	859
Falset	2644	2647	2603	2592	2504	2.471
Figuera, la	165	146	141	135	123	124
Gratallops	311	301	270	246	221	224
Guiamets, els	295	309	305	294	302	304
Lloar, el	218	202	169	138	133	114
Margalef	209	167	165	148	132	133
Marçà	619	637	610	574	611	616
Masroig, el	604	601	600	528	524	519
Molar, el	418	358	348	324	280	294
Morera de Montsant, la	164	180	188	187	184	148
Poboleda	389	395	385	367	336	347
Porrera	544	496	474	437	444	462
Pradell de la Teixeta	328	294	279	266	232	189
Torre de Fontaubella, la	96	82	77	79	83	133
Torroja del Priorat	192	179	139	132	129	142
Ulldemolins	614	583	557	523	494	495
Vilella Alta, la	178	147	140	136	133	132
Vilella Baixa, la	328	194	194	163	169	177
<b>Total Priorat</b>	<b>11.093</b>	<b>10.431</b>	<b>10.051</b>	<b>9.475</b>	<b>9.212</b>	<b>9.196</b>

Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

A Ulldemolins el comportament demogràfic ha estat el de la gran majoria de pobles del Priorat, amb un lent degoteig d'habitants (frenat per la contenció de Falset en les estadístiques comarcals) i un possible canvi de tendència a partir del cens del 2001 amb el reviscolar de tota la comarca, fruit de la revifalla de les explotacions agro-alimentàries d'alt valor afegit, el turisme incipient i la immigració; entre aquest any i l'any 2005 la comarca hauria guanyat 316 habitants, fins a arribar a la xifra de 9.512, mentre que el municipi es manté gairebé igual.

A Ulldemolins el cens del 2001 comptabilitzà 495 habitants, una xifra de manteniment després d'una important davallada del 20% entre l'any 1975 i el 1996, que sembla confirmar un cert estancament de la població, encara que la dada del 2005 torna a situar la població en 490 habitants trencant la hipotètica progressió ascendent del municipi.

#### Índex de creixement (població 1975=100)



L'envelliment de la població és un tret característic de la demografia del Priorat. En un context d'estancament de la població, la comarca ha vist augmentar el percentatge de persones de 65 anys, del 21.7% el 1981 a més del 28% el 2001, en detriment del grup d'edat dels més joves, de 0 a 14 anys, que, en el mateix període ha passat de representar el 17.6 al 10.6% de la població comarcal.

### Estructura de la població per grups d'edat d'Ulldemolins

	1981		1991		2001	
	Habitants	%	Habitants	%	Habitants	%
0-14 anys	102	17.6	63	12.1	38	7.7
15-64 anys	355	61.1	319	61.2	290	58.6
65 i més	122	21.0	141	27.1	167	33.7
No consta	4	0.7				
<b>Total</b>	<b>581</b>		<b>521</b>		<b>495</b>	

En el cas d'Ulldemolins, tot i tenir un volum de població reduït, es pot parlar de tendències, amb la reserva d'una excessiva influència de casos particulars. En qualsevol cas, sembla evident que, seguint la tendència general, el grup dels més grans de 65 anys guanya pes en detriment dels més joves.

### 1.2 Activitat econòmica

L'economia comarcal ha estat tradicionalment de base agrícola i ramadera, complementada per una nímia presència de la indústria, i el creixent sector serveis, que avui en dia, al municipi d'Ulldemolins, dona ocupació a un 40% de la població. Mentre els sectors de la indústria i la construcció es mantenen en percentatges, lleugerament a la baixa, l'agricultura i els serveis s'inverteixen, agafant aquest segon el relleu com a motor de l'economia del municipi.

En el sector primari, els subsectors ramaders remanents són el d'aviram i una petita explotació d'ovins, amb la presència testimonial de cabrum i equins; en l'agricultura, els fruiters i l'oliverar són els dos subsectors preeminents de la SAU, amb una petita presència de vinya (cens agrari del 1999 i dades Aj. Ulldemolins 2005). Els únics sectors representats d'activitat industrial l'any 2002 eren l'alimentació, el tèxtil i confecció, i l'edició i mobles; en les dades facilitades per l'Ajuntament només s'esmenta la cooperativa com a establiment industrial l'any 2005. El turisme, representa una activitat creixent tant a la comarca com al municipi. Ulldemolins es veu beneficiat tant per la creació del Parc Natural del Montsant, com per l'auge del Priorat en els últims anys; és un dels municipis del Priorat amb més equipaments dedicats a l'activitat turística, essent la zona de les ermites una important àrea de lleure i base d'excursions per a la comarca.

La població activa al municipi d'Ulldemolins, tenint en compte que ens movem entorn als 200 efectius, no ha parat de créixer des de l'any 1986 quan es van comptabilitzar 193 persones actives fins a l'últim recompte de l'any 2001, on se'n comptabilitzaven 212, registrant una taxa d'activitat una mica per sota de la comarcal. Degut a les minves de població, tant la taxa d'activitat, com la taxa d'ocupació també han crescut, situant-se a nivells molt similars al conjunt de la comarca, i amb resultats significatius respecte a taxes del conjunt del país (taxa activitat 58,3% i taxa d'ocupació 89,8 %). Menys població activa, però més ocupada.

## Població activa

	Ulldemolins		Priorat	
	1996	2001	1996	2001
Població >16 anys	448	453	8.069	8.111
Població activa	195	212	3.569	4.110
Població ocupada	181	208	3.034	3.770
Taxa d'activitat	43.5	46.8	37.6	50.7
Taxa d'atur	7.2	1.9	15.0	8.3
Taxa d'ocupació	92.8	98.1	85.0	91.7

## Població ocupada resident per sectors d'activitat

	Ulldemolins						Priorat			
	1996	%	2001	%	1991	%	1996	%	2001	%
Agricultura	72	39.8	70	33.6	1.104	33.4	784	25.8	829	22.0
Indústria	25	13.8	26	12.5	817	24.7	707	23.3	662	17.6
Construcció	27	14.9	28	13.5	368	11.1	363	12.0	522	13.8
Serveis	57	31.5	84	40.4	1.016	33.4	1180	38.9	1756	46.6
<b>Total</b>	<b>181</b>		<b>208</b>		<b>3.305</b>		<b>3.034</b>		<b>3.769</b>	

Al municipi d'Ulldemolins el percentatge de persones ocupades en el sector primari és del 33.6% el 2001, força per sobre del 22% de l'àmbit del Priorat i molt per sobre del 2.5% del conjunt de Catalunya. Aquests percentatges, tot i ser molt alts respecte al conjunt del país, han patit un fort descens en benefici del sector serveis en els últims anys.

Els sectors industrial i de la construcció també ocupen percentatges més baixos d'ocupats residents a Ulldemolins com en el conjunt de la comarca, i es produeix igualment un paral·lelisme en la consolidació del sector serveis com a sector majoritari, tant al municipi com a la comarca.

Les dades de 2002 (IAE) comptabilitzen quaranta-sis establiments d'empreses i professionals al municipi, essent els serveis i la construcció, amb setze i dotze establiments respectivament, els més nombrosos. La posició secundària de la indústria de productes alimentaris, (primera activitat a la comarca) marca un fet diferencial i un comportament propi i diferenciat. Resulta significatiu l'alt grau d'estabilitat que mostra la seqüència temporal, amb uns resultats molt similars entre el 1994 i el 2002.

Els empleats fixos i eventuais suposen el 47.7% dels ocupats del municipi d'acord amb les dades de 2001 mentre que l'altre gran grup d'ocupats (44.6% sobre el total) són empresaris sense personal assalariat. Aquesta distribució denota un fet diferencial respecte a la comarca del Priorat on quasi el 65% són assalariats mentre una mica més del 25% treballen per compte propi.

Les dades de l'Institut d'estadística de Catalunya (CCA93 del 2001 i CNAE74 del 1991 i 1986) reflecteixen que creix el nombre d'ocupats que treballen fora del municipi, de 164 a 6 l'any 1986 es passa al 119 a 89 de l'any 2001. La branca de l'agricultura i la ramaderia representen una gran majoria dels que treballen a Ulldemolins, mentre que les indústries manufactureres i el treball per les administracions són els que s'enduen més percentatge de treballadors de la seva branca a l'exterior del municipi.

### ► Agricultura i ramaderia

Al 1999, el 54% de la superfície censada per a explotacions agràries del municipi, 1.578 Ha, és superfície agrícola utilitzada (SAU), un percentatge molt superior al de l'any 1982, (38.6%), que acompanyat de l'increment de la superfície censada total d'un 113,5% implica un augment de les terres d'explotacions

amb SAU de gairebé un 160%. La meitat d'aquest sòl són terres llaurades, essent l'altra meitat una única explotació de pastures permanents, inexistent en els censos anteriors.

Gairebé la totalitat d'aquestes terres eren de secà l'any 1999, però aquesta és una situació que està canviant a tot el Priorat a gran velocitat en els últims anys, i per tant són dades que caldrà veure evolucionar.

Els conreus més importants són per aquest ordre, els fruits secs, l'oli i la vinya.

En el cens agrari de 1999 es comptabilitzen 90 explotacions, totes amb terres, un 22% menys respecte al cens del 1989 i un 37% menys que en el cens del 1982.

És significativa la pràctica desaparició de les explotacions amb ramaderia, passant de 41 a 5, però passant, en canvi, de 777 Ha a 1031 de l'any 1982 al 1999. És un factor explicatiu l'establiment d'una explotació de..... Les Unitats ramaderes (UR) han passat en el mateix període de 952 a 333.

### Nombre d'explotacions agràries i superfície censada<sup>1</sup>

El nombre d'explotacions agràries ha patit una important davallada, passant de les 142 l'any 1982 a les 90 l'any 1999, ampliant-se emperò les Ha de les 2.573 a les 2.922. De totes maneres i degut a la revifalla dels últims anys, caldrà veure les properes dades del cens, que de ben segur oferiran un nou panorama.

	1982		1989		1999	
	Nombre	Ha	Nombre	Ha	Nombre	Ha
Amb terres	142	2.573	115	2.318	90	2.922
Amb ramaderia	41	776	15	366	5	1.031
Sense ramaderia	101	1.796	100	1.951	85	1.890
Amb SAU	120	995	91	892	85	1.578
Amb altres terres	126	1.578	106	1.425	79	1.344
Sense terres	0		0		0	
Total	142	2.573	115	2.318	90	2.922

#### ► Indústria i construcció

El nombre d'establiments d'empreses i professionals (IAE) s'ha mantingut molt estable al municipi amb petits alts i baixos des de les 44 comptabilitzades el 1994 a les 46 del 2002. La indústria i la construcció han patit un procés invers, Mentre la primera decreix de 6 a 4, la segona creix de 9 a 12.

Mentre la construcció s'erigeix en un sector cabdal per al municipi, la indústria perd pes en nombre d'establiments i empreses.

#### ► Comerç i turisme

L'activitat comercial a la comarca ha estat sempre vinculada a les activitats agrícoles, però no ha gaudit mai d'un mercat que l'aglutini. A la Gran geografia comarcal de Catalunya (Enciclopèdia Catalana) es defineix com una comarca "molt feblement aglutinada pel seu mercat", i s'atribueix aquest fet a les divergències entre la geografia física i la geografia econòmica del Priorat. És explicativa d'aquest fenomen la relació que mantenen Ulldemolins amb Falset, el suposat cap de mercat.

Són relativament recents les organitzacions al voltant de les Denominacions d'Origen, DO Montsant i DOQ Priorat, que han reorganitzat el mercat, però de totes maneres segueix essent un mercat poc variat. Ulldemolins forma part de la DO Montsant.

<sup>1</sup> Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Cens agrari.



El turisme tot just comença a tenir infraestructura al Priorat; a Ulldemolins en canvi, es registren vint-i-sis places hoteleres l'any 2002 (IAE), a més a més de 390 places de càmping i, 5 places en Allotjament Rural Independent i tres restaurants, essent un dels municipis amb més infraestructura turística de la comarca.

### 1.3 Diagnosi de les necessitats

Els diferents indicadors d'Ulldemolins denoten:

- Estantament de la població i tendència a l'envelliment, encara que s'observen indicis de canvi de tendència possiblement per raó de la millora de l'accessibilitat per carretera i benefici de la revifalla comarcal.
- Dinàmica constructiva en augment.
- Manca d'habitatges protegits i serveis per a famílies amb dificultats socio-econòmiques i per a joves.
- Població ocupada majorment en el sector primari, encara que en bona part amb dedicació a temps parcial.
- Mercat de treball reduït.
- Dificultats per als establiments de comerç al detall.
- Forta dependència del vehicle privat en els desplaçaments

La població d'Ulldemolins, reduïda, concentrada en el territori i estable en el temps, presenta una certa tendència a l'envelliment i viu majoritàriament en un nucli urbà potencialment atractiu però poc dinàmic. La forta concentració de la població en el nucli ofereix al municipi la oportunitat de racionalitzar l'ús d'un territori poc esquitxat d'activitats i usos no vinculats a les explotacions agrícoles i ramaderes.

Les principals necessitats són:

- Potenciar el nucli urbà incidint sobre els elements físics (edificació, ordenació) i les activitats (comerç, serveis).
- Invertir o, al menys, frenar la tendència a l'envelliment de la població incorporant nous efectius joves.
- Racionalitzar i millorar els serveis.
- Intensificar i diversificar el mercat de treball.
- Regular les implantacions en sòl no urbanitzable

El sòl residencial es concentra en el nucli urbà.

## 2.- OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

Les necessitats detectades indueixen a establir un seguit d'objectius socials que han d'orientar les determinacions contingudes en el POUM.

- Crear una oferta residencial atractiva per a la gent jove. La relativa proximitat a Prades, i especialment a Cornudella, i la seva posició avantatjosa respecte a l'autopista i sobretot el Parc Natural, fa pensar que atreure i fixar la població jove passa per disposar d'una oferta residencial adequada: creant nous espais residencials per habitatges actuals, amb bona accessibilitat als serveis, generant un parc d'habitatges de protecció pública; i millorant el nucli urbà per promoure la conservació i rehabilitació de les edificacions preexistents, la construcció de nova planta i la implantació de noves activitats.
- Proveir habitatge protegit per a garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones que tenen dificultats per accedir al mercat d'habitatge lliure
- Millorar els serveis, equipaments i establiment d'una reserva d'habitatge dotacional públic per a destinar a habitatges assistits per a gent gran, per a joves i altres col·lectius.
- Regular les edificacions en sòl no urbanitzable. Donar resposta a les necessitats de modernització dels habitatges i d'altres instal·lacions i fer compatibles alguns nous usos (turisme rural) amb les explotacions tradicionals, sense malbaratar el medi i potenciant els valors naturals i patrimonials del territori.

### 2.1 Cohesió social, integració i habitatge

La dimensió relativament reduïda i la pròpia morfologia del nucli urbà facilita la cohesió social. Majoritàriament la població del municipi és autòctona, encara que comença a arribar alguna família de fora que s'assenta en el nucli antic en habitatge de lloguer, en tant que és l'habitatge més assequible.

En el moment actual no existeixen bosses de marginalitat i la proposta d'ordenació, amb l'objectiu de facilitar la integració dels nousvinguts, no indueix la seva formació, en ser compacta, ben comunicada i amb suficient dotació d'equipaments i serveis.



*Nucli: ocupació amb edificació actual.*

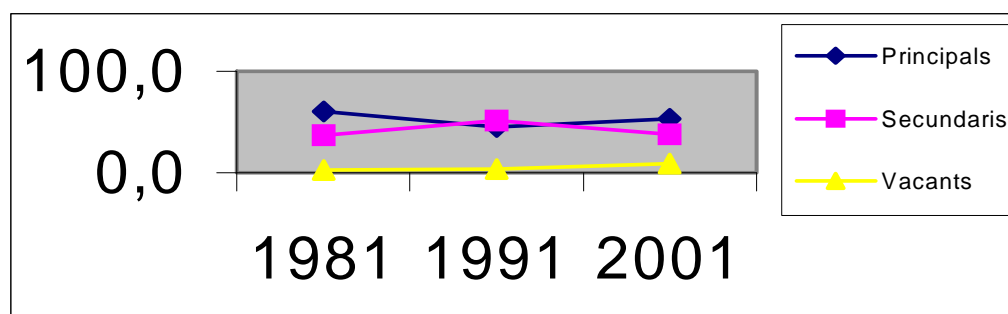
El parc d'habitatges actual és de 420; es preveu incrementar fins a 462 amb el desenvolupament del POUM.

A 2001 es comptabilitzen al municipi 420 habitatges: un 47.8%, per sota de la meitat, són habitatges principals. Seguint l'evolució en els darrers vint-i-cinc anys, es pot assenyalar que el canvi més significatiu és l'increment en el nombre d'habitatges secundaris, seguint la tendència de la comarca. Aquesta tendència però arriba a un cert estancament a partir de les dades de l'any 1991, quan comencen a incrementar-se el nombre d'habitatges principals.

En les dades recollides per a l'elaboració del POUM (2005) es mantenen aproximadament les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya de l'any 2001 pel que fa als habitatges principals: 46.8 % dels 417 habitatges comptabilitzats. S'observa un transvasament d'habitatges secundaris a vacants, significat un 40,5% i un 12% del nombre total d'habitatges respectivament

### Habitatges segons tipologia<sup>2</sup>

	1981		1991		Ulldemolins		Priorat	
	1981	%	1991	%	2001	%	2001	%
Principals	179	60.5	179	44.9	201	47.8	3.557	53.1
Secundaris	110	37.2	205	51.4	199	47.3	2.510	37.5
Vacants	7	2.4	15	3.7	10	2.4	599	8.9
Altres					10	2.4	35	0.5
<b>Totals</b>	<b>296</b>		<b>399</b>		<b>420</b>		<b>6.701</b>	



Segons dades del 2001, una gran majoria dels habitatges, un 78.6% estan en edificis amb un únic habitatge, però augmenta el percentatge d'habitatges en edificis amb dos habitatges del 7.8% al 1991 al 17.4% al 2001..

Pel que fa a les dimensions dels habitatges, en el període 1991 – 2001 ha baixat significativament el pes percentual dels habitatges principals de més de 150 m<sup>2</sup>, que ara representen poc més del 13% del total, molt més proper al del 7.3% del conjunt de Catalunya, que el quasi 50% de l'any 1991. S'ha incrementat doncs, el nombre d'habitatges de 179 a 201, a base de fer-los més petits. Els habitatges més petits de 70m<sup>2</sup> ja representen més del 20% del total, mentre que seguint la tònica general tant de la comarca com de Catalunya, la majoria se situen en la franja entre els 70 i els 100 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Habitatges i edificis.

### Habitatges principals segons superfície útil (2001)<sup>3</sup>

	Ulldemolins 1991	Ulldemolins	Priorat	Catalunya
Fins a 49 m <sup>2</sup>	1.7	6.4	3.3	4,2
De 50 a 69 m <sup>2</sup>	3.9	14.4	9.2	21,6
De 70 a 99 m <sup>2</sup>	19.0	28.4	33.9	48,1
De 100 a 119 m <sup>2</sup>	13.4	20.9	15.5	11,7
De 120 a 149 m <sup>2</sup>	12.8	16.4	16.1	7,1
De 150m <sup>2</sup> i més	49.2	13.4	21.9	7,3

La composició predominant (61%) de les llars segueix sent la unitat familiar amb un nucli, encara que es detecta un cert retrocés en front de les llars no familiars unipersonals, que a 2001 ja suposen un terç, respecte als 20.0 i 72.6% de l'any 1991. Aquesta distribució de les llars per tipus a Ulldemolins es diferencia lleugerament (en alguns punts a favor de les llars unipersonals) de la que s'obté per al conjunt de la comarca, on les llars familiars amb un nucli suposen fins al 64.9% de les totals mentre les unipersonals representen un 28.4%. La diferència amb el conjunt de Catalunya és una mica superior. Llars familiars amb un sol nucli 72.8%, i llars unipersonals 20.9%, fet que s'explica per l'alta diversificació del model de llar familiar amb un sol nucli.

La dimensió mitjana de la llar al municipi se situa al 2001 en 2,46 persones per habitatge, seguint la tendència a la baixa de les xifres anteriors: 2,6 l'any 1999 i 3 l'any 1991; al conjunt del Priorat la dimensió mitjana se situa en les 2,57 persones per llar, mentre que a l'any 1991 era de 2,9. Les estimacions per al 2010 de l'evolució d'aquest indicador estima per l'escenari alt que al Priorat serà de 2,58 (per 3.459 llars) i de 2,45 a Catalunya.

Estimant un creixement de la població municipal d'Ulldemolins compassat a les previsions per a la comarca del Priorat en l'escenari alt, que preveu per a l'any 2015, horitzó del POUM, una població de 10.749, respecte als 9.196 de l'any 2001, la població d'Ulldemolins seria aleshores de 579 habitants respecte als 495 de l'any 2001. Per a donar resposta a la demanda d'habitatge generada i partint de les hipòtesis de dimensió mitjana de la llar de 2,5 i un 50% com a límit desitjable del parc d'habitatges destinat a segona residència i vacants, el nombre d'habitatges principals que s'ha de preveure, considerant un escenari alt de creixement, és de **231** habitatges (201 l'any 2001), mentre que el de secundaris pujaria igualment fins a **231**.

Aquest objectiu de 462 habitatges (increment de 36 habitatges principals i 62 secundaris respecte a les dades del 2005) s'assoleix còmodament amb la consolidació i rehabilitació del parc d'habitatges existent (417 habitatges), afegint-hi els habitatges de nova construcció lligats a les diferents actuacions del POUM. A més a més, encara queda marge pel creixement del parc d'habitatges dins de la ocupació de sòl prevista pel POUM, desenvolupant el potencial del sòl urbà consolidat.

Els nous creixements previstos han de servir per incorporar els nous habitatges, adaptats a les necessitats actuals dels habitants del municipi, creant una corona segons les lleis pròpies de creixement del municipi, gaudint dels avantatges de pertànyer al poble i disposant de tots els serveis. Una oferta que pot dinamitzar el nucli urbà atraient i fixant nous residents.

D'altra banda, aquestes actuacions permeten incrementar el patrimoni de sòl i habitatge del municipi per a fer habitatges de protecció pública i ajudar a les parelles joves a establir-se en el municipi, tant les que ja són filles del poble com aquelles que, amb l'ampliació de l'oferta econòmica, puguin optar per establir-se a Ulldemolins com a població d'una certa dimensió a cavall entre el Priorat i la Conca de Barberà.

La tendència a l'envelliment de la població es pot contrarestar amb aquest tipus de mesures i alhora s'ha d'afrontar creant habitatges assistits que donin resposta a les necessitats d'aquest col·lectiu.

### 3.-COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ulldemolins reserva un mínim del 30% del sostre per a l'ús residencial de nova implantació i el destina a la construcció d'habitatge de protecció pública, amb la finalitat de millorar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.

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) La cessió del sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- b) Les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació a que refereix l'article 57.3 de la llei d'urbanisme.

#### 3.1 Habitatge protegit i assequible

El POUM ha de preveure obligatòriament reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, que han de significar el 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, amb la possibilitat de reduir aquest percentatge en funció de la densitat del sector i de la tipologia adoptada. Aquest percentatge inclou promoció pública i privada.

Els nous creixements previstos en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, seran la base per assolir aquests objectius.

#### 3.2 Habitatge dotacionals públics

L'actuació pública d'habitatges es destina a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació. Es preveu un 50% dels habitatges destinats a gent gran amb necessitats assistencials específiques, que no puguin ser resoltes mitjançant altres alternatives d'allotjament, i un altre 50% dels habitatges destinats a membres de famílies o joves amb necessitats d'emancipació derivades de problemes de desestructuració familiar o altres degudament verificats per l'assistència social municipal.

#### 3.1 Directrius per a les polítiques de promoció i accés a l'habitatge

Àrees de rehabilitació i renovació urbana. Àrees de transformació d'ús. Localització reserves per a nous creixements. Terminis d'inici i acabament de l'habitatge públic (remissions a la normativa)

La reserva de sòl destinat a habitatge de protecció pública, corresponent als aprofitaments de sòl urbà i urbanitzable, es concreta a les zones de nova creació que el POUM preveu. D'una banda set polígons d'actuació amb nova edificabilitat:

##### PMU-1, sector sud-est els clots

Situat al sud-est del nucli urbà d'Ulldemolins entre la carretera c-242 i el carrer del Portal del Roser.

La superfície total de l'àmbit és de 3674 m<sup>2</sup> i l'edificabilitat del 0,50.

Densitat de 5 hab.

Reserva d'habitatges de protecció pública : 30% sostre residencial.

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **PAU-1, carrer de santa Magdalena**

Situat entre el carrer de la Saltadora i el carrer de les Sta. \_Magdalena.  
La superfície total de l'àmbit es de 1908 m2 i l'edificabilitat de l'1,43.  
Densitat de 27 hab.  
Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial.  
Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **PAU-2, Sector nord-oest, entre carrer del sol i carrer Amigó**

Situat al nord-oest del nucli urbà d'Ulldemolins entre el carrer de la creu i el carrer d'Amigó.  
La superfície total de l'àmbit és de 2254 m2 i l'índex d'edificabilitat bruta: 1,74 m2st/ m2  
Densitat màxima de 55 hab.  
Reserva d'habitatges de protecció pública : 30% sostre residencial.  
Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM**

Sectors de planejament. Actuacions aïllades de sistemes o de construcció de patrimoni públic del sòl i habitatge dotacional. Àmbits de gestió.  
El Pla preveu tres sectors en sòl urbanitzable delimitat per a ús residencial:

#### **Sector PPU-SUD1, la sort del notari**

Situat al sud del nucli urbà d'Ulldemolins, entre el carrer del Portal del Roser i el carrer de Santa Magdalena.  
La superfície total de l'àmbit és de 28.416 m2  
Índex d'edificabilitat bruta 0,40 m2st/ m2s  
Densitat màxima d'habitatges 85 hab.  
Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial.  
Es preveu la cessió del 10% d'aprofitament corresponent a nous usos que el present POUM possibilita.

#### **PP-SUD2, sector sud-est carretera de Fraga a Reus per Ulldemolins c-242**

Situat al sud-est del nucli urbà d'Ulldemolins entre la carretera c-242 i el carrer Fontalba.  
La superfície total de l'àmbit és de 15050 m2  
Índex d'edificabilitat bruta: 0,55 m2st/ m2  
Densitat de 63 hab  
Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial.  
Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

#### **PP-SUD3, CARRER DE L'OLIVER GROS I DEL PORTAL DEL ROSER**

El primer àmbit es situat al carrer de l'Oliver gros; el segon al carrer del Portal del roser.  
La superfície total de l'àmbit és de 13.383 m2  
Índex d'edificabilitat bruta: 0,50 m2st/ m2  
Densitat de 23 hab  
Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial.  
Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.



#### 4.- POTENCIAL TOTAL DEL PROGRAMA D'HABITATGES PROTEGIT I ASSEQUIBLE DEL POUM

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

Si la totalitat del sostre corresponent a les cessions del sòl amb aprofitament es destinen a habitatge protegit, tindriem un total aproximat de 13.889 m<sup>2</sup>, és a dir, l'equivalent a uns 72 habitatges (aplicant la superfície mínima per cada clau). Aquest total, serà suficients per a cobrir gran part de la demanda situada per sota de les condicions del lliure mercat.

##### 4.1-QUADRE: POTENCIAL D'HABITATGES DEL POUM

Règim	Tipologia	Estat actual			POUM Potencials
		1a residència	2a residència	Deshabitat	
	Nucli antic	19			
	Eixample nucli antic	80			
	Cases en filera	76			
	Unifamiliar aïllada	34			
Urbà No consolidat	Unifamiliar aïllada				3
Urbà consolidat	Sense especificar				71
Urbanitzable delimitat	Residencial				139
Total en sòl urbà i urbanitzable		209			213
	Masies i cases rurals				?
No urbanitzable	Altres edificacions				?
Total en sòl no urbanitzable					?
Habitatge protegit i assequible					72
TOTAL POTENCIAL MUNICIPI		209			285

<sup>1</sup> Font: Qüestionari INFORMACIÓ MÍNIMA PER A INICIAR ELS TREBALLS DE REDACCIÓ DE PLANEJAMENT GENERAL. Aj. d'Ulldemolins 12.2005



Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ulldemolins que conté:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla,
- Plànols d'informació i ordenació,
- Les Normes Urbanístiques,
- Catàleg de bens a protegir,
- L'agenda i avaluació econòmica i financera,
- Memòria ambiental,
- **La Memòria social,**
- Contestes a les al·legacions presentades.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ulldemolins ha estat redactat per la UTE emba-ESTUDI MASSIP-BOSCH ARQUITECTES i IGNASI DE MONER I DE CASTELLARNAU, i subvencionat per la Direcció General d'Urbanisme.

Barcelona, Maig del 2008