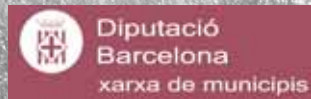


# PLA LOCAL D'HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS

## Avanç de Pla

Joan Badia, arquitecte  
Antoni Clapés, economista  
Antònia Amengual, politòloga  
Anna Costa, arquitecte



## Què és un Pla Local d'Habitatge?

- El Pla Local d'Habitatge és un document que parteix de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en un municipi, i defineix les estratègies per promoure o desenvolupar des del govern local, en relació al sòl i al sostre residencial, per un període d'entre quatre i sis anys.
- Amb caràcter planificador i operatiu té per objecte fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

# Contingut del PLH

## ANÀLISI

- Previsions demogràfiques
- Anàlisi quantitativa i qualitativa de la demanda d'habitatge
- Estimació del parc d'habitatges actual
- Anàlisi del mercat
- Anàlisi del planejament: grau de desenvolupament, situació i tipologies

## DIAGNOSI

## OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA

# Previsions demogràfiques

- La realitat demogràfica de Castellar del Vallès a finals de l'any 2006 té les següents característiques:
  - En els últims anys el creixement vegetatiu ha estat positiu, amb un saldo net anual per sobre dels 100 habitants.
  - El saldo migratori també és positiu, principalment de població provinent de poblacions properes i de l'àrea metropolitana, saldo net per sobre de 400 habitants.
  - La creació de llars per divorci o separació ha crescut significativament en els últims anys.
  - La piràmide de població incorpora un nombre molt significatiu de població en edat d'emancipació.
  
- Escenaris de futur:
  - Segons les nostres previsions el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent.
  - En relació al flux migratori es contempen tres escenaris possibles: Immigració baixa, immigració mitjana i immigració estrangera 15%.

# Previsions demogràfiques

- La població de finals del 2005 era de 21.399 habitants i es podria arribar a finals del 2012 entre 26.500 i 27.100 habitants.
- En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i dels escenaris de futur possibles es preveu la demanda de noves llars:

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Escenari A	364	350	339	330	323	317	311	<b>2.334</b>
Escenari B	367	361	353	347	343	340	339	<b>2.450</b>
Escenari C	324	326	331	339	353	373	401	<b>2.447</b>
Escenari endogen	111	104	97	90	84	78	73	<b>637</b>

S'ha afegit un escenari endogen a efectes comparatius (sense migracions)

# Anàlisi quantitativa de la demanda d'habitatge

- La mitjana anual de demanda d'habitatge està en un interval entre 325 i 350. L'interval s'obre en funció del manteniment o no de l'intensitat del creixement de la població via immigració.
- La formació de noves llars per al període 2006-2012 està en un interval entre 2.334 i 2.450. D'aquestes llars 1.126 corresponen a llars provinents d'emancipació, que en bona part no es podran crear al municipi.
- Observacions:
  - No s'inclou la demanda de segones residències.
  - Cal preveure l'impacte del pas d'habitatge vacacional a habitatge principal.
  - Cal monitoritzar la incorporació al mercat dels 492 habitatges provinents de mortalitat.
  - En el cas que la ràtio de persones per habitatge es reduís del 2,9 fins a 2,5 es necessitarien 142 habitatges anuals addicionals.

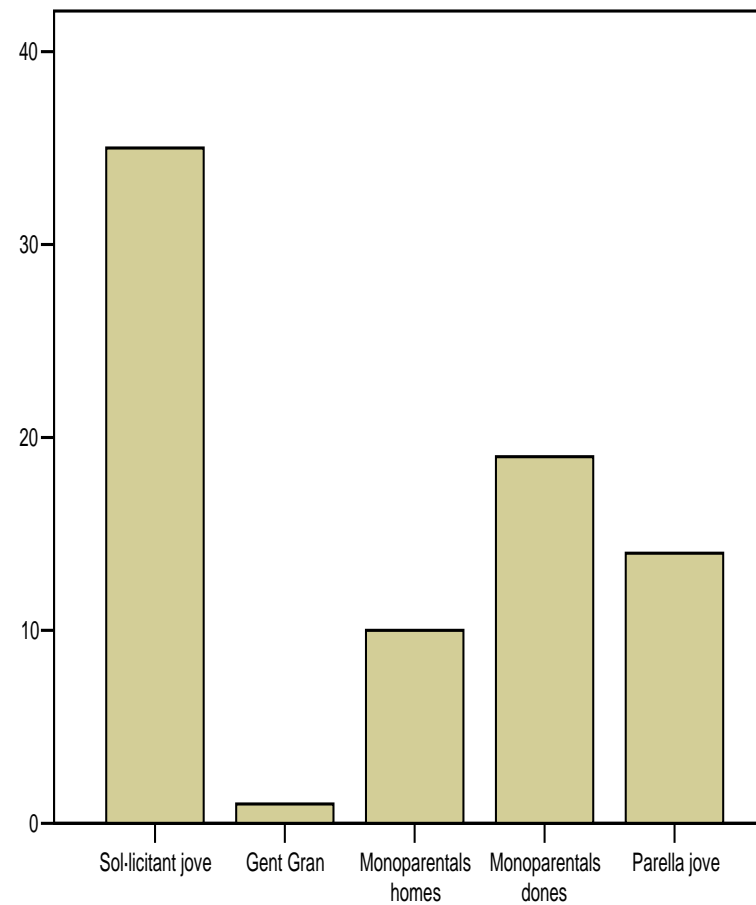
# Anàlisi qualitativa de la demanda d'habitatge

COMPOSICIÓ DE LA DEMANDA SEGONS SEGMENT DE L'OFERTA D'HABITATGE			
Obra Nova Plurifamiliar	Segona Mà	Unifamiliar	Lloguer
Llars joves primer accés	Famílies millora residencial	Millora residencial de famílies d'altres municipis	Immigrants extracomunitaris
	Llars joves primer accés		Llars joves primer accés
Famílies	Separacions	Millora residencial famílies municipi	Separacions
Persones grans			Immigrants
Separacions			

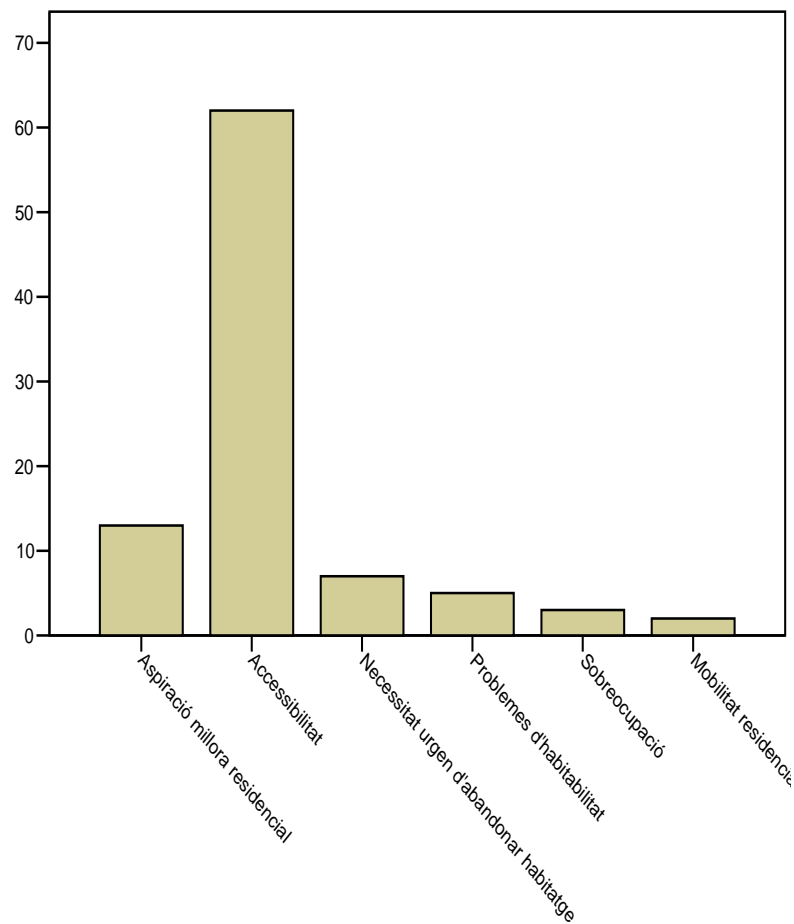
# Característiques generals de la demanda d'habitatge

- Predomini de la demanda procedent del propi municipi en l'habitatge plurifamiliar i de lloguer. Necessitat d'accés a l'habitatge
- Predomini de la demanda de fora del municipi en l'habitatge unifamiliar nou o de segona mà. Vinculada a la millora residencial
- Falta de correspondència creixent entre els preus de l'oferta d'habitatge i perfils de la demanda. Especialment l'endògena
- Alta demanda d'habitatges de dimensions reduïdes, de lloguer i de preu assequible. Principalment emancipacions
- Aparició de l'immigració extracomunitària com a nou demandant d'habitatge tant de compra com de lloguer.
- Entre el 60% i el 80% d'aquestes llars pot correspondre a població susceptible d'adquirir habitatge protegit.

# Demanda d'habitatge protegit (creació de noves llars)



# Demanda d'habitatge protegit (problemes d'allotjament)



## Estimació del parc d'habitatges actual

- El parc d'habitatges principals de Castellar del Vallès de l'any 2001 era de 6.171, del qual només un 7% era de lloguer. El nombre d'habitatges secundaris era de 849, i hi havia 1.328 habitatges vacants. (Dades del cens del 2001)
- A partir d'aquestes dades estimem que en els darrers quatre anys el parc d'habitatges ha crescut una mitjana de 90 unitats anuals netes. Si comparem aquesta xifra amb la de 300 llars creades anualment durant aquests quatre anys, comprovem que cada any uns 200 habitatges secundaris o vacants han passat a ser principals.

# Anàlisi del mercat

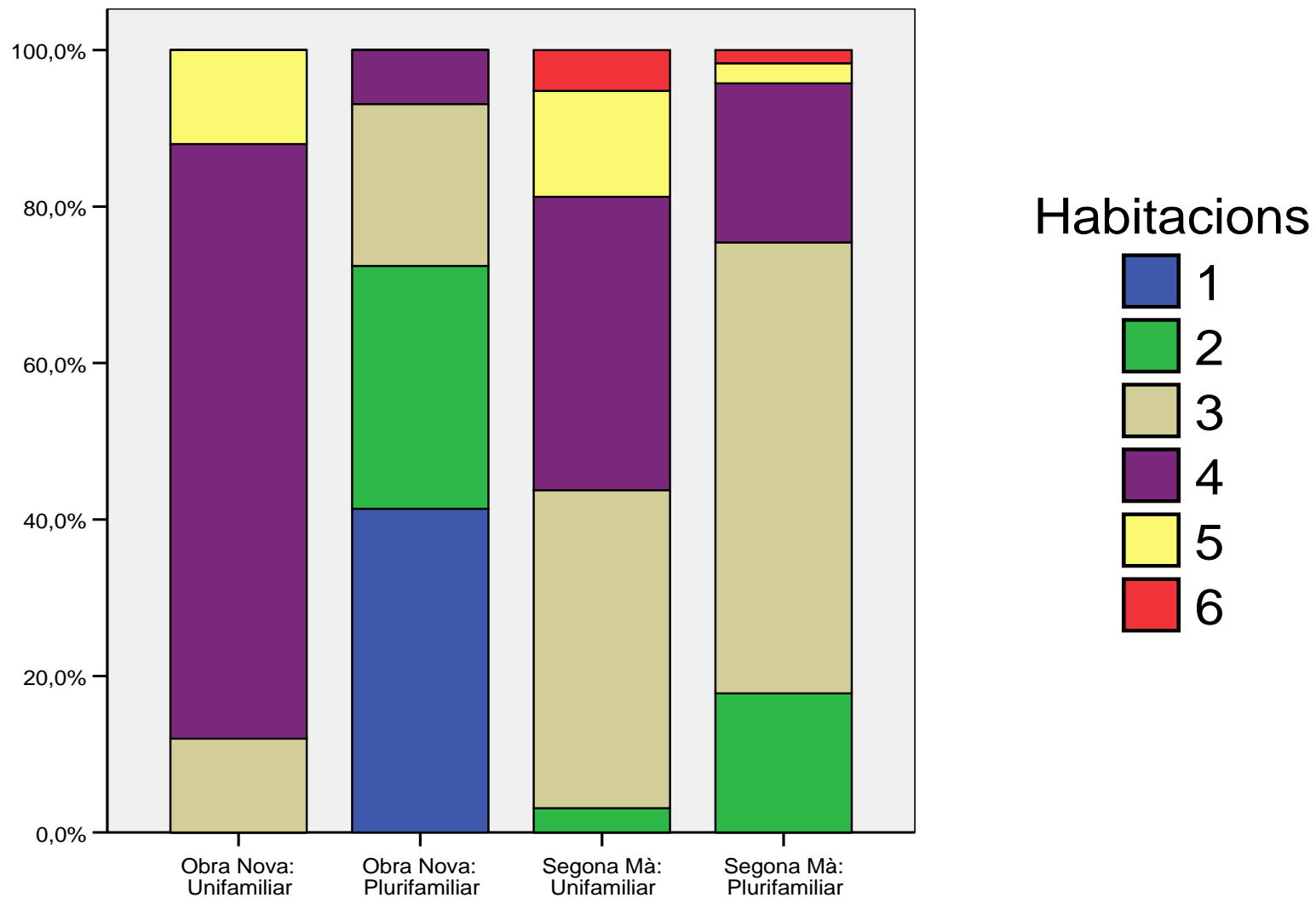
## Estructura de l'oferta

- En comparació amb altres municipis, el conjunt de l'oferta mostra un percentatge elevat d'habitatge unifamiliar.
- L'obra nova d'habitatge plurifamiliar ha tendit a la reducció de les dimensions dels pisos.
- El mercat de lloguer presenta un volum d'oferta elevat, si bé, amb importants barreres d'accés.

## Conjuntura

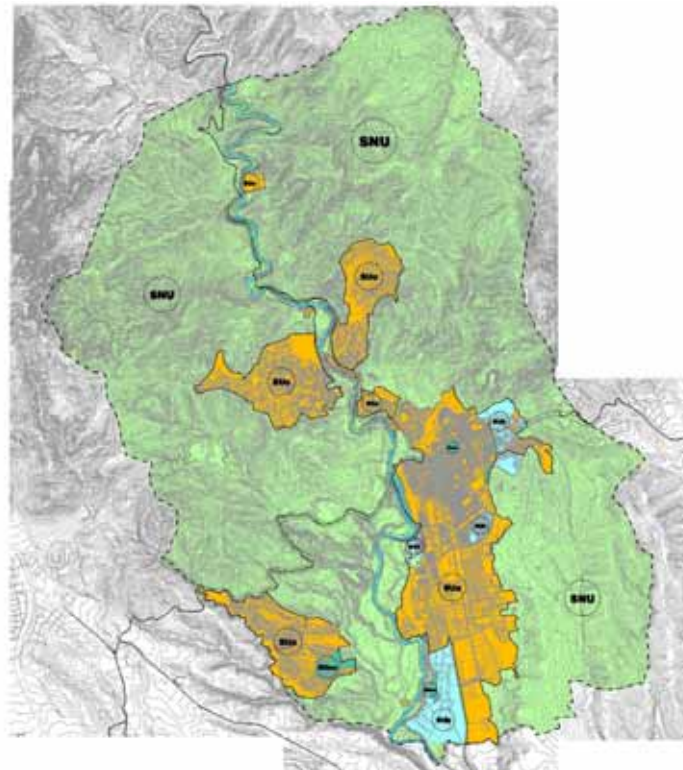
- El mercat ha experimentat augments molt espectaculars i sostinguts en el preu de l'habitatge durant els darrers cinc anys. Els preus segueixen sent lleugerament per sota de ciutats properes com Terrassa o Sabadell.

# Anàlisi del mercat per tipologia



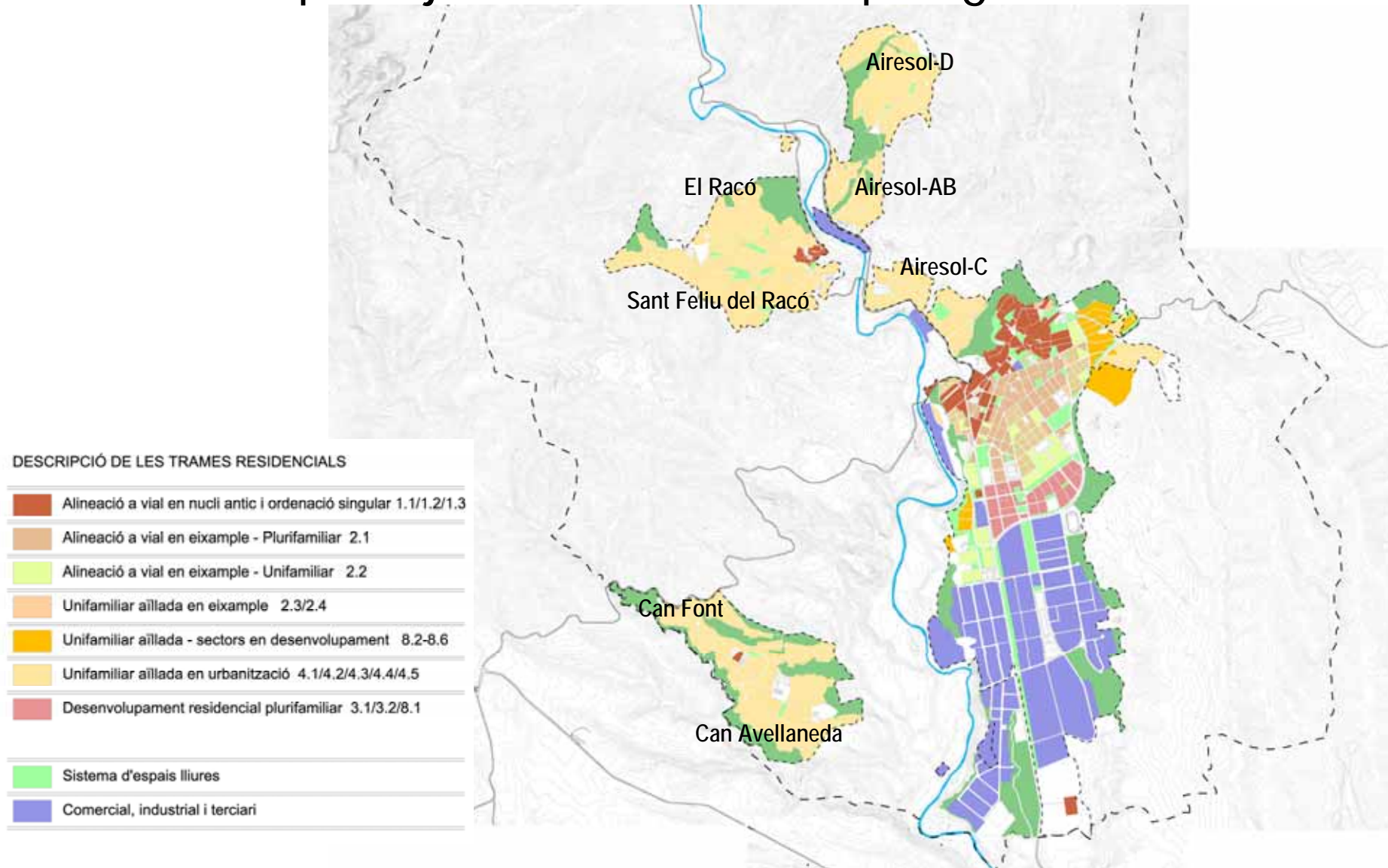
# Anàlisi del planejament

- En el PGO redactat el 1999 es pren consciència de la necessitat d'un desenvolupament sostenible de les ciutats, així que es planteja limitar el creixement del sòl urbà i reduir les reserves de sòl urbanitzable no programat que preveia l'anterior pla. De manera que el sòl no urbanitzable creix del 79% al 83%.

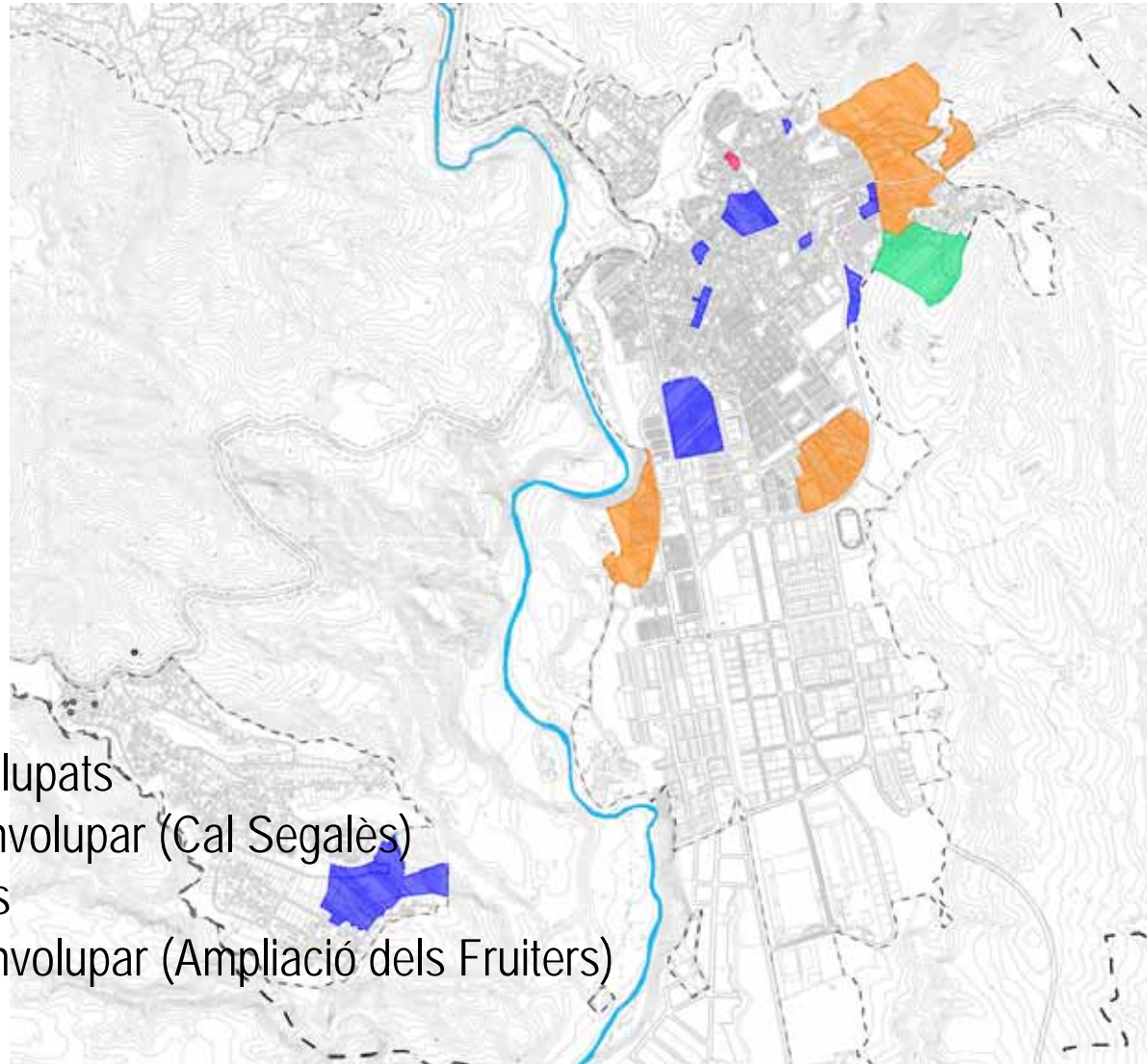


- Els sectors de sòl urbanitzable i els polígons i sectors de sòl urbà no consolidat aprovats a Castellar del Vallès, provenen del PGO del 1999 i en la majoria no s'ha previst la reserva del 20% d'habitatge protegit i el 10% d'habitatge concertat.
- L'habitatge públic construït darrerament ha estat promogut per l'INCASOL, en terrenys municipals al sector residencial del Pla de la Bruguera i gestionats per ADIGSA. Aquest parc ha estat de 80 pisos de protecció oficial de lloguer i 20 de venda.
- El PGO aprovat el 1999 feia una previsió màxima de creixement de 1.273 habitatges (267.782m<sup>2</sup> de sostre) distribuïts en 7 sectors de sòl urbanitzable i 8 sectors o polígons d'actuació en sòl urbà.

# Anàlisi del planejament: situació i tipologies



# Grau de desenvolupament de sectors i polígons residencials



- Polígons d'Actuació desenvolupats
- Polígon d'Actuació per desenvolupar (Cal Segalès)
- Plans Parcials desenvolupats
- Pla Parcial pendent de desenvolupar (Ampliació dels Fruïters)

# Previsions del planejament vigent

TIPUS	NOM SECTOR		HABITATGES	SOSTRE	TRAMITACIÓ
P. PARCIAL					
		Pol. I Pla de la Bruguera 1a fase (PGOU 78)			
	8.1	Pol. I Pla de la Bruguera 2a fase	176	52.192	FINALITZADA
	8.2	Ca n'Oliver	125	42.002	FINALITZADA
	8.3	La Soleia del Cosidor	210	45.151	FINALITZADA
	8.4	Ronda de Llevant	55	11.769	FINALITZADA
	8.5	Ampliació dels Fruiters	81	34.384	INICIADA
	8.6	Ampliació de la Virreina	15	4.531	FINALITZADA
	9.1	Can Bages (industrial)	-	-	FINALITZADA
P. ESPECIAL / U.A.					
	5.1	U.A. Plaça Major	30	4.000	FINALITZADA
	5.2	U.A. Cal Calissó - La Rabassada	36	4.500	FINALITZADA
	5.3	U.A. Cal Sagalés	10	1.300	NO INICIADA
	5.4	U.A. Carrer Clavé	50	5.880	FINALITZADA
	5.5	U.A. Puigvert-Santiago Rusiñol-C/Escorxador	10	1.840	FINALITZADA
	5.6	U.A. Onze de setembre-Ronda Llevant	20	1.400	FINALITZADA
	5.7	P.E. Ca n'Avellaneda	30	12.000	FINALITZADA
	6.1	P.E. Fàbrica Tolrà-Els Pedrissos	425	46.833	FINALITZADA
		<b>TOTAL</b>	<b>1.273</b>	<b>267.782</b>	

Es pot dir doncs que el **planejament vigent està pràcticament esgotat**, ja que el 93% dels habitatges previstos pel PGO en sectors de desenvolupament residencial, ja estan executats o s'estan executant.

# Diagnosi

- De l'anàlisi del mercat d'habitatges i de la població demandant en el municipi de Castellar del Vallès, en resulta que hi ha un **desajustament oferta-demanda** en alguns dels segments, degut a l'elevat preu dels habitatges (en gran part unifamiliars).
- També es pot concloure que donat **l'alt grau de desenvolupament del planejament**, l'oferta actual del parc d'habitatges i els que es puguin construir en el patrimoni municipal, no es podrà donar resposta a la demanda prevista d'habitatge en els pròxims anys.

DEMANDA D'HABITATGE (2006 - 2012)	OFERTA D'HABITATGES (2006 - 2012)
entre 2.334 i 2.450	620 restants dels previstos per planejament (alguns ja s'han construït durant el 2007)
	200 llicències d'obra
	1.232 habitatges buits o secundaris (majoritàriament unifamiliar)

- Aquest desajustament pot provocar que una part de les noves llars previstes per emancipació o per disgregació del nucli familiar, no es formin en el municipi.

- En relació al nivell d'ingressos de la població demandant d'habitatge, **entre el 60% i el 80% és susceptible d'adquirir habitatge protegit.**
- En funció de diverses variables es determina que a Castellar del Vallès el **risc d'exclusió residencial** i de llars mal allotjades, es troba al voltant de les 471.
- L'actual oferta d'habitatges nous i els habitatges vacants poden donar cobertura a una part de la demanda. Per la resta de la demanda (exclosa de l'accés a l'habitatge de compra) s'hauria de mobilitzar el mercat de lloguer, incentivar la rehabilitació d'habitatge assequible, promoure habitatge públic i dotacional, etc.

# Objectius del Pla Local d'Habitatge

- Durant el Pla Local d'Habitatge, l'objectiu principal és donar resposta a la demanda interna del municipi amb una oferta que s'ajusti a les necessitats dels seus habitants. De manera que es puguin cobrir les necessitats d'habitatge per emancipació i disgregació de llars i evitar que s'hagin de buscar aquests habitatges fora del municipi.
- Procurar un correcte desenvolupament del mercat de l'habitatge, per evitar que es generin tensions entre l'oferta i la demanda, preveient des del planejament les reserves de sòl necessàries i dotant dels instruments necessaris per una adequada gestió del Pla.

- Detectar possibles àrees susceptibles de transformació, creixement o millora vinculades al desenvolupament del municipi, que permetin obtenir nous habitatges, terrenys dotacionals, i que possibilitin la promoció pública d'habitatges. Atès que les previsions del planejament general vigent es troben esgotades, aquestes àrees de transformació s'haurien d'identificar a partir d'una revisió del conjunt del municipi a nivell urbanístic.
- Impulsar la millora i rehabilitació d'habitatges buits per ampliar l'oferta de lloguer i adquisició per tal d'evitar la sortida de joves del municipi. Aquesta mesura tindria uns efectes bastant immediats.
- Ampliar el serveis de mediació i borsa d'habitatges de l'Oficina Local d'Habitatge per tal de promoure l'accés a l'habitatge assequible.

## Estratègies d'actuació

Pel que fa actuacions de planejament i gestió urbanística, **el Pla Local d'Habitatge preveu la necessitat de la revisió del Pla General d'Ordenació vigent.** Aquest nou POUM incorporaria les diferents actuacions de transformació, noves regulacions de zona, canvis d'ús i de densitat, etc. que permetrien obtenir nous sòls residencials i crear nous habitatges adequats a les necessitats actuals. Algunes d'aquestes actuacions podrien ser objecte de modificacions puntuals de PGO, però integrant-les al projecte conjunt del nou POUM es garanteix una major coherència.

## Estratègies d'actuació

**Fomentar la rehabilitació** d'habitatges vacants i **dinamització del mercat de lloguer**, especialment important per cobrir les necessitats d'habitatge més immediates. És per tant una actuació que cal iniciar de bon principi, mitjançant ajuts i/o mediació.

Potenciar des de l'Oficina Local d'Habitatge la tramitació d'aquests serveis, amb l'objectiu d'agilitzar els protocols i de col.laborar amb els propietaris, per tal de facilitar-los la tramitació dels ajuts i la posterior tramitació administrativa de les garanties del lloguer, etc.

## Estratègies d'actuació

**Dotació de recursos i de noves funcions l'Oficina Local d'Habitatge,** que haurà de gestionar les actuacions que es proposin i vetllar per l'acompliment dels objectius en matèria d'habitatge, a més de fer el seguiment i gestió del Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

L'OLH haurà d'informar i col.laborar en les adjudicacions de l'actual parc d'habitatge protegit.