
PLA LOCAL D'HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

Document de síntesi

Redacció

GMG Plans i Projectes, SLP

Gestió

Pilar Cervantes

Arquitecta

GSHUA

Desembre 2009



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Antònia Amengual, politòloga

Maria Bonet, geògrafa

Anna Costa, arquitecta

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA

Toni Clapés, economista

FORMULACIÓ

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Equip de govern

Serveis municipals

Oficina Local d'Habitatge

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA)

Pilar Cervantes, arquitecta

ÍNDEX

0. Introducció
1. Descripció del municipi
 2. estudi Demogràfic
 3. Demanda
 4. Oferta d'habitatge
5. Planejament urbanístic i potencial d'habitatges
 6. Situació del parc d'habitatges
 7. Necessitats d'habitatge i demanda exclosa
 8. Conclusions
 9. Objectius i estratègies
 10. Actuacions
11. Programació temporal del PLH
12. Finançament del PLH
13. Programació d'habitatges protegits i socials durant el PLH

0. INTRODUCCIÓ

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

La seva redacció s'ha realitzat amb la col·laboració de la GSHUA de la Diputació de Barcelona, que presta el suport tècnic en el procés de redacció definint els eixos bàsics de la metodologia de treball, i l'equip redactor GMG Plans i Projectes.

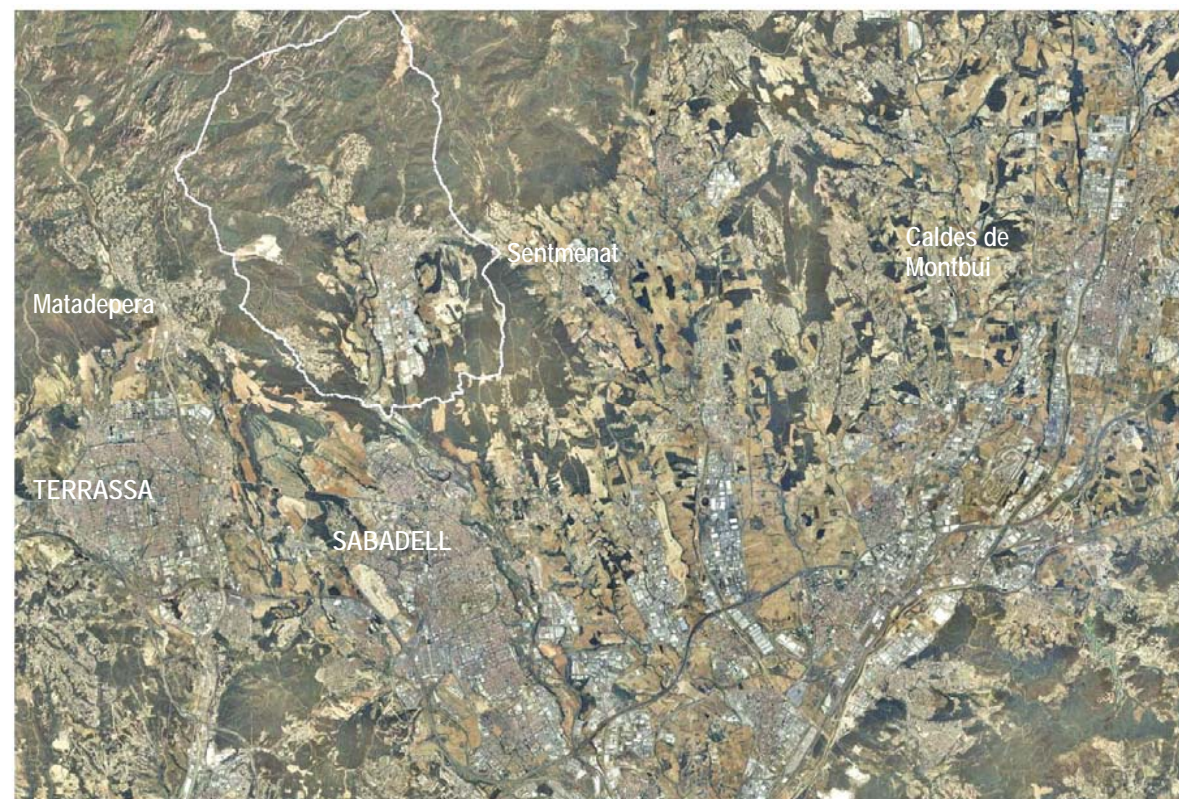
Durant els mesos de novembre de 2006 i gener de 2008 es va realitzar la redacció de l'Avanç de Pla, document que inclou l'anàlisi, la diagnosi, l'establiment dels objectius i unes primeres línies estratègies i d'actuació. En motiu de l'aprovació de les mesures urgents en matèria d'habitatge per part de la Generalitat, el Pla local d'habitatge va romandre a l'espera de la resolució del Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental. Posteriorment, entre els mesos de juliol i novembre de 2009 s'ha elaborat l'apartat de propostes i actuacions concretes pels propers 6 anys en el municipi de Castellar del Vallès, el qual es concreta amb el lliurament definitiu del PLH el mes de desembre de 2009.

Paral·lelament, l'Ajuntament va engegar un procés de participació ciutadana en el Pla Local de l'Habitatge que durant la fase d'Avanç es va concretar en la convocatòria de febrer de 2008, una sessió participativa en la qual es va informar sobre els treballs de redacció del PLH i dels resultats de l'anàlisi realitzada. Amb aquest acte, es va obrir un termini de recollida d'aportacions ciutadanes a través de l'espai de participació telemàtica Consensus amb l'objectiu de facilitar la participació d'un ampli nombre de ciutadans i ciutadanes.

El Pla Local d'Habitatge de Castellar del Vallès tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

1. DESCRIPCIÓ DEL MUNICIPI

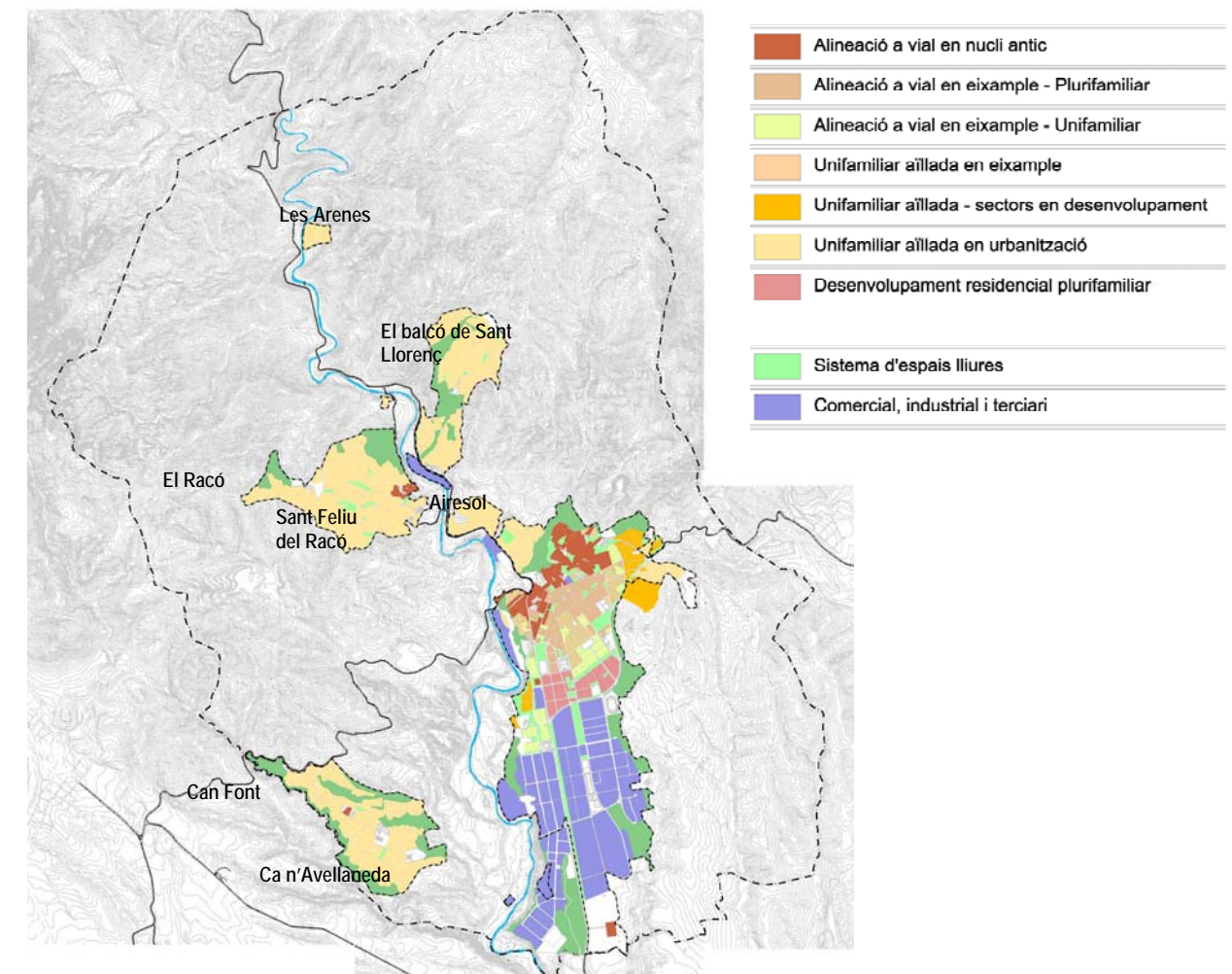
- Castellar del Vallès, amb una població de 22.626 l'any 2008 i una extensió de territori de 44,70 km², es troba situat al nord de la comarca del Vallès Occidental, a 11km de Terrassa i 7km de Sabadell. Limita al nord amb el municipi de Sant Llorenç Savall, a l'oest amb Matadepera, al sud-oest amb Terrassa, al sud amb Sabadell i a l'est amb Sentmenat.



Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

- En l'àmbit de medi ambient i paisatge, el municipi de Castellar del Vallès es troba situat en un entorn forestal protegit en bona part pel Pla Especial de Protecció del Parc Natural i està inclòs en el Pla Director del riu Ripoll. El municipi també compta amb una Agenda 21 local i un Pla d'Acció Ambiental que confirmen els objectius del PGO, de manteniment del sòl no urbà i d'intervenció per fer front a les pressions derivades del creixement urbanístic.
- El nucli urbà està ubicat al peu de la muntanya del Puig de la Creu, sobre la plana agrícola de la Bruguera i s'ha anat estenent per aquesta plana a mesura que els terrenys agrícoles han quedat en desús. El fenomen urbanitzador dels anys seixanta, va comportar un important creixement del sòl residencial de baixa densitat que suposa una part important de la superfície de sòl urbà del municipi.

- Els nuclis de població existents són, a banda del nucli urbà, les urbanitzacions de Can Font, Ca n'Avellaneda, Airesol A-B, Airesol C, Airesol D, el Balcó de Sant Llorenç, el Racó i Sant Feliu del Racó, que estan situats en zones de més pendent al nord i sud oest del municipi.

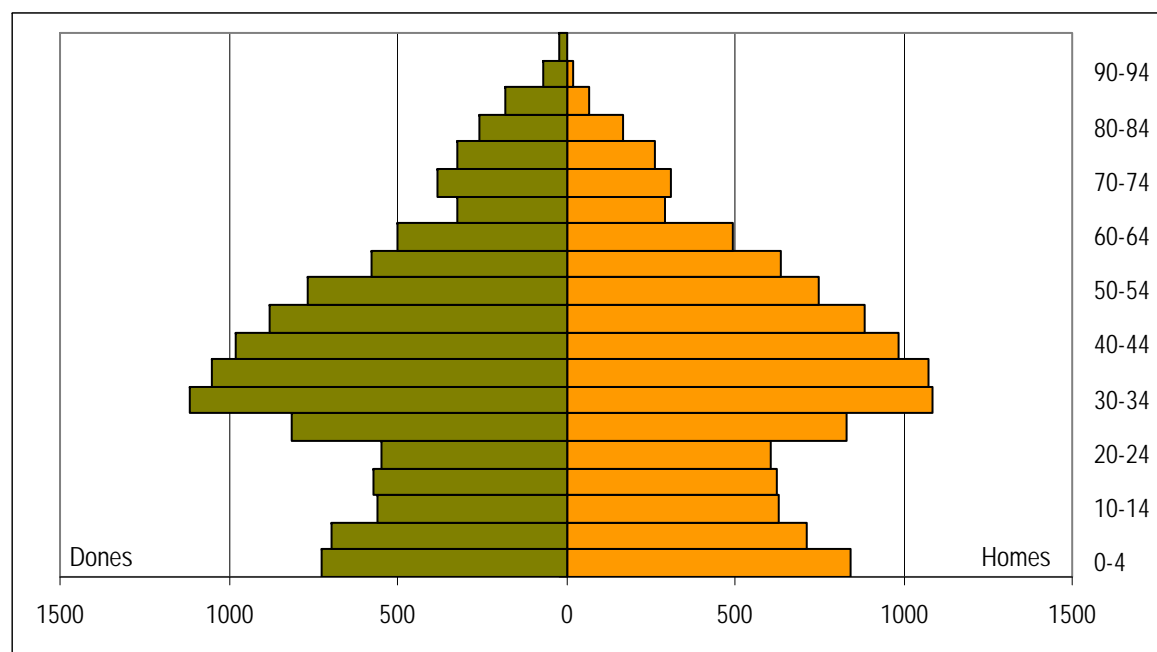


- Pel que fa a infraestructures i mobilitat, l'estructura viària interurbana de Castellar del Vallès no està connectada a la xarxa bàsica d'autopistes, la qual cosa fa que s'hagi de circular per carreteres comarcals fins a trobar l'enllaç a l'autopista i poder traslladar-se a l'àrea metropolitana.
- Pel que fa al transport públic, Castellar del Vallès està comunicat amb Sabadell i Terrassa únicament mitjançant un servei d'autobusos de línia regular

2. ESTUDI DEMOGRÀFIC

- En els últims cinc anys la població ha crescut en uns 3.600 habitants, el que representa un increment anual del 3,7%. El saldo migratori ha estat la causa principal d'aquest augment de la població i en aquest sentit el creixement de les migracions autòctones ha estat superior a la mitjana de les altres poblacions catalanes. Alguns valors a considerar serien els següents:
 - La taxa de creixement de la població extracomunitària en els darrers cinc anys ha estat del 19,6% anual, superior al creixement experimentat a la província de Barcelona (11,8%).
 - Una significativa entrada en termes nets de població autòctona des d'altres ciutats de la comarca (principalment Sabadell i rodalies) o de la província (comarca del Vallès Oriental, Barcelonès i altres) cercant principalment una millora residencial o un preu menor.
 - Tot i el saldo net positiu de migració, hi ha una corrent molt rellevant de sortida de població cap a altres municipis (més de 600 per any).
- La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). A finals de l'exercici 2008 la població en aquest tram representava un 31% del total de la població de Castellar del Vallès.

Piràmide d'edats Castellar del Vallès, 2008



- Es calcula que en últim quinquenni la grandària mitjana de la llar s'ha reduït lleugerament de 3,05 fins als 2,90 persones per llar. Les projeccions realitzades en base a l'anàlisi de la demanda situen a finals de l'exercici 2015 la grandària de la llar en 2,6 persones. Aquesta davallada vindria explicada principalment per l'increment de les separacions i divorcis, l'increment de les llars amb un sol membre i l'efecte dels moviments migratoris.

- L'estudi de la realitat demogràfica de Castellar del Vallès recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori. Aquest moviment té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda. La nostra anàlisi pretén ser una predicció de les dues variables a un horitzó de finals de 2015 i planteja tres escenaris:

ESCENARIS	
Escenari A:	Es manté a la baixa un cert moviment positiu de migracions de població estrangera i el saldo positiu migratori autòcton incrementa a baix ritme.
Escenari B:	Es manté a la baixa un cert moviment positiu de migracions de població estrangera i el saldo positiu migratori autòcton incrementa a ritme més accelerat.
Escenari C:	Endogen: sense migracions.

- La formació de noves llars per al període 2008-2015 està en un interval entre 823 i 2.422. Un mínim del 60% d'aquestes pot correspondre a població susceptible d'adquirir habitatge protegit. La renda familiar disponible del municipi és inferior a la catalana.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL	Població	Mitjana
Escenari A	248	247	246	299	342	375	407	2.164	26.690	309
Escenari B	272	279	289	331	390	428	433	2.422	27.236	346
Escenari C – Endogen	136	127	121	116	111	106	106	823	23.773	118

- L'escenari que es pren com a referència per al present treball és l'escenari A, tot i que per al càlcul de la demanda exclosa es tindrà com a referència l'escenari endogen.

3. DEMANDA

- **Les característiques generals de la demanda d'habitatge** en el municipi són:
 - a) Predomini de la demanda endògena – procedent del propi municipi - en l'habitatge plurifamiliar (obra nova i segona mà) i en el lloguer. Demanda endògena vinculada a la necessitat d'accés a l'habitatge.
 - b) Predomini de la demanda exògena – procedent d'altres municipis - en l'habitatge unifamiliar (obra nova i segona mà). La demanda exògena apareix com a molt vinculada a la millora residencial.
 - c) Falta de correspondència creixent entre els preus de l'oferta d'habitatge i perfils de la demanda (especialment l'endògena).
 - d) Alta demanda d'habitatge de dimensions reduïdes (joves, gent gran, separacions), de lloguer i de preu assequible.
 - e) Reducció de la demanda efectiva en favor de la demanda latent.
 - f) Aparició de la immigració extracomunitària com a nou demandant d'habitatge al mercat privat tant de compra com de lloguer.
- **Pel que fa a la demanda d'habitatge protegit**, les dades recollides en el primer any de funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge de Castellar del Vallès, permeten oferir un perfil de la demanda d'habitatge protegit. És una oportunitat de conèixer part de les característiques de la demanda exclosa i de la demanda latent.
- Durant l'any 2006, la oficina ha atès a 279 persones amb demandes, nombre d'usuaris que s'ha incrementat fins a 1.003 durant l'any 2008. La major part dels sol·licitants durant el 2006 s'han interessat per l'accés a l'habitatge protegit de compra o de lloguer (71,6%).
- Resulta interessant destacar que la demanda d'habitatge protegit no té sols a veure amb la creació de noves llars, sinó que es reparteix gairebé al 50% entre la demanda vinculada a la creació de noves llars i demanda vinculada a problemes d'allotjament (50%).
- Els serveis socials del municipi tenen consciència dels **diferents casos de risc o situació d'exclusió social**, dels quals **51 estarien relacionats amb una problemàtica d'habitatge**. Són principalment persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals, etc, víctimes de violència de gènere i persones grans amb problemes d'adequació del seu habitatge. Cal tenir present que una part d'aquest **col·lectiu és fluctuant en el temps** i que sovint són persones amb una necessitat d'habitatge temporal o tutelat.

Quadre resum: Perfils de la demanda d'habitatge a Castellar del Vallès

Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Ubicació	Preu màxim (orientatiu)	Coincidència oferta / demanda
Noves llars joves. Demanda solvent	Emancipació. Creació nova llar. Accés a la propietat	Habitatge d'obra nova, 1 o 2 habitacions, 50-60 metres	Permanència en el municipi Zona centre	250.000-300.000	Elevada
Noves llars joves. Rentes mitjanes i baixes.	Emancipació. Creació nova llar. Necessitat	Habitatge de propietat: Característiques condicionades al preu. Habitatge en lloguer	Preferència pel municipi. Municipis veïns.	200.000 (propietat) 500 (lloguer)	Baixa
Projectes d'emancipació unipersonal	Emancipació	Habitatge de propietat: Característiques condicionades al preu. Habitatge en lloguer	Preferència pel municipi. Municipis veïns.	150.000 (propietat) 400 (lloguer)	Molt baixa. Demanda latent
Millora residencial de famílies	Millora residencial Aspiració	1. Unifamiliar, nou o semi-nou. Habitatges espaiosos. Jardí o terrassa 2. Plurifamiliar amplis	Zones nova construcció. Urbanitzacions Centre	+400.000	Alta
Separacions	Necessitat	Propietat. Dimensions reduïdes. Econòmic. Lloguer	Permanència en el municipi	100.000-200.000 (propietat) 400 (lloguer)	Molt baixa Absorció per part de la família
Gent Gran	Millora de l'adequació dels habitatges	Propietat Dimensions reduïdes Ascensor	Zona centre, proximitat als serveis i comerços	250.000-300.000	Alta
Immigrants extracomunitaris	Necessitat. Accés a l'habitatge	Principalment lloguer. Habitatge usat preus mínims	Indiferent	600-700 (lloguer) 180.000 (propietat)	Baixa
Inversionistes	Inversió	Casa entre mitgeres. Habitatge obra nova	Zona centre	+400.000	

4. OFERTA D'HABITATGE

Conjuntura

- El mercat ha experimentat augments molt espectaculars i sostinguts en el preu de l'habitatge durant els darrers anys. A partir del 2007-2008, de la mateixa manera que a la resta del territori, s'experimenta un canvi de tendència i un descens del ritme constructiu, de les vendes i del preu dels habitatges.
- L'augment del preus va ser especialment acusat en relació als preus mínims de l'habitatge, és a dir, proporcionalment, varen ser aquelles opcions més econòmiques del mercat de l'habitatge les que van experimentar un major augment. Com a resultat es va produir una convergència entre el preu de l'habitatge nou i el de segona mà, i entre els preus mínims i màxims de l'habitatge.
- Entre el 2007 i el 2009 s'ha produït un canvi de tendència propiciat per la conjuntura econòmica en què els preus dels habitatges unifamiliars d'obra nova són els que han disminuït de manera significativa fins al voltant d'un 35%. El preu mig de la resta de segments també han caigut entorn un 10%. Contràriament, el lloguer és l'únic segment de l'oferta que ha vist incrementar els preus.
- Els preus segueixen sent lleugerament per sota de ciutats properes com Terrassa o Sabadell.
- A Castellar ha existit un mercat d'obra nova molt dinàmic enfront el mercat de segona mà, el qual presenta símptomes de sobrevaloració i esgotament. Ara bé, l'obra nova és el segment que més s'ha ressentit de la crisi.
- La inversió en habitatge amb finalitats especulatives, que ha estat important en els darrers anys, s'ha refredat com a conseqüència dels alts nivells de preus i del context econòmic actual.

Resum d'indicadors referents a l'oferta d'habitatge a Castellar del Vallès, juliol 2009

Segment	Proporció de l'oferta	Mitjana m ²	Preu m ²	Preus (mitjana)
Unifamiliar	58%	212m ²	2.415€	468.868€
Plurifamiliar nova construcció	42%	76 m ²	3.367€	281.981€
Plurifamiliar segona mà		95 m ²	2.908€	267.908€
Lloguer plurifamiliar		78m ²	9,1€	716€/mes
Lloguer unifamiliar		145m ²	6,8€	985€/mes

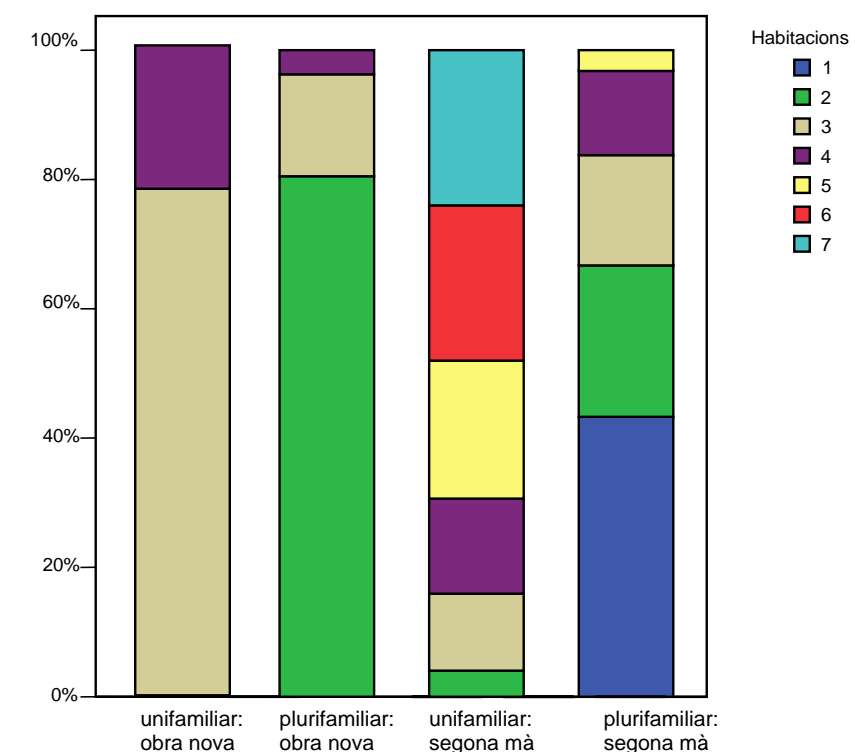
Mercat hipotecari

- El volum de concessió d'hipoteques va començar a baixar a partir de setembre de 2006. La major part dels clients de primer accés demanava un finançament del 100 o el 110%. Aquesta situació s'ha capgirat completament i a partir del 2008 i 2009 el nombre de préstecs hipotecaris s'ha vist més fortament reduït, mentre que les entitats financeres han passat a acceptar tant sols finançaments al 80%.

Estructura de l'oferta

- En comparació amb altres municipis de l'entorn, el conjunt de l'oferta mostra un percentatge elevat d'habitatge unifamiliar i d'obra nova.
- L'obra nova d'habitatge plurifamiliar ha tendit a la reducció de les dimensions dels pisos i és el mercat de segona mà el que ofereix opcions d'habitatge de majors dimensions.
- Degut a l'estructura urbana de Castellar no existeixen variacions molt importants en el preu en funció de la localització dins el nucli urbà. No existeixen tampoc àrees urbanes amb un preu de l'habitatge sensiblement inferior. Existeixen sols alguns edificis molt densos sense ascensor on el preu de l'habitatge és lleugerament inferior.
- El mercat de lloguer presenta un volum d'oferta elevat, si bé, amb importants barreres d'accés pel que fa el preu. Tanmateix, cal remarcar que el preu del lloguer s'ha incrementat especialment entre el 2007 i el 2009, si bé a mitjans del 2009 comença a experimentar un petit decreixement per ajustar-se a la demanda.

Habitacions dels habitatge segons segment a Castellar del Vallès, juliol 2009



5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I POTENCIAL D'HABITATGES

- El planejament vigent de Castellar del Vallès es concreta en el Pla general aprovat segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del 26 de maig de 1999, el text refós del qual té data de 20 d'abril de 2005.

- Pel que fa al Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental, definit en el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, Castellar del Vallès compta amb 2 Àrees Residencials Estratègiques en sòl urbà. A través de la modificació puntual del Planejament General, s'han definit dos sectors amb els següents paràmetres:

ARE TURUGUET:

Superfície àmbit: 26.343 m²

Densitat bruta sobre sòl computable: 153 hab/Ha

Edificabilitat bruta: 0,686 m²st/m²sl

Sostre total: 32.060 m²

Sostre total residencial: 27.321 m²

Sostre d'habitatges de protecció pública o assequibles: 13.368 m²

Nombre d'habitatges de protecció oficial: 152

Total Habitatges ARE: 303

% d'aprofitament objecte de cessió: 15%

Destinació de les cessions: l'alienació d'aquest sòl es destinarà a la construcció d'equipaments comunitaris

Modalitat de gestió: Cooperació

ARE NOU EIXAMPLE:

Superfície àmbit: 52.726 m²

Densitat bruta sobre sòl computable: 132 hab/Ha

Edificabilitat bruta: 0,56 m²st/m²sl

Sostre total: 29.617,32 m²

Sostre total residencial: 25.644 m²

Sostre d'habitatges de protecció pública o assequibles: 12.821,80 m²

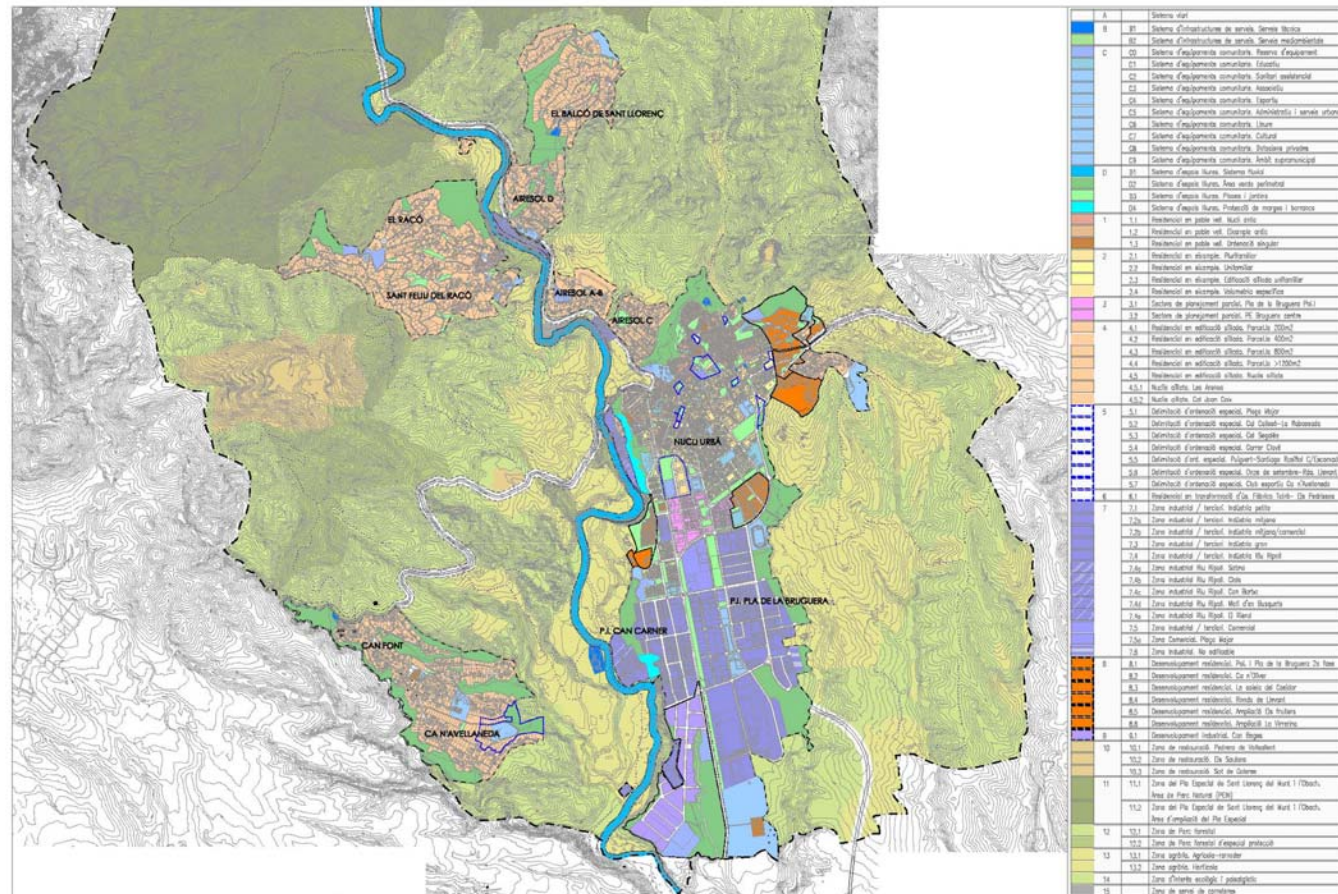
Nombre d'habitatges de protecció oficial: 146

Total Habitatges ARE: 288

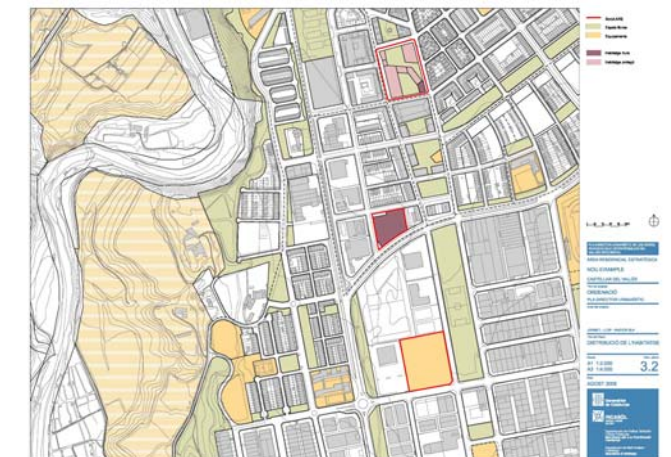
% d'aprofitament objecte de cessió: 15%

Destinació de les cessions: habitatges de protecció, l'equipament de proximitat i el nou equipament esportiu.

Modalitat de gestió: Cooperació

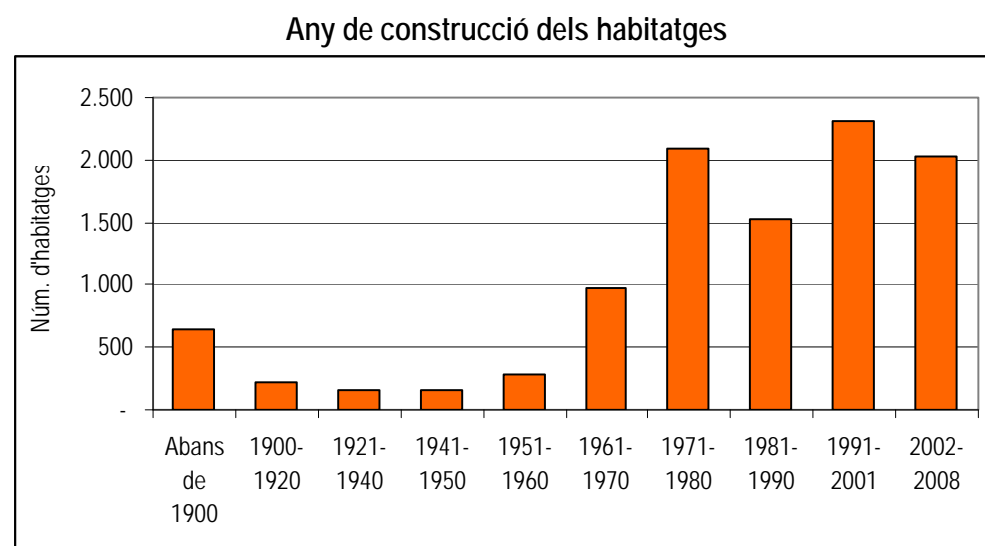


- El PGO aprovat el 1999 feia una previsió màxima de creixement de 1.273 habitatges (267.782m² de sostre) distribuïts en 7 sectors de sòl urbanitzable i 8 sectors o polígons d'actuació en sòl urbà que han de resoldre situacions d'estancament d'algunes zones claus del municipi. Del total d'habitatges previstos pel PGO, 613 són plurifamiliars (48%) i 660 unifamiliars (52%), dels que a hores d'ara queden una cinquena part per construir.
- En el cas dels sectors de planejament parcial, Castellar del Vallès ha tingut un creixement residencial majoritàriament de baixa densitat. Els sectors de Ca n'Oliver, Ronda Llevant, Ampliació de la Virreina i Els Fruiters són íntegrament d'habitatge unifamiliar, i de la segona fase del Pla de la Bruguera i la Soleia del Cosidor només tenen un 12% de plurifamiliar.



6. SITUACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

- A data de 2008, Castellar del Vallès compta amb un **parc d'habitatges de 9.361, 8.039 dels quals són principals**.
- L'antiguitat mitjana dels habitatges es troba al voltant dels 25 anys. És a dir, Castellar del Vallès **disposa d'un parc jove** i que conseqüentment tindrà unes característiques força bones pel que fa l'estat de conservació i **poques deficiències relacionades amb la qualitat arquitectònica i constructiva**.



Font: IDSECAT i DGH

- S'ha estimat el un nombre total **d'habitatges iniciats** que es troben actualment en construcció. D'aquests, es creu que durant el període del PLH aproximadament un total de **350 habitatges seran susceptibles de tenir sortida en el mercat**.
- Segons els cens de 2001, **tant sols un 0,9% (74 habitatges) estaven en estat ruïnós o dolent** i per tant podríem considerar que presentaven situacions d'infrahabitatge, percentatge molt inferior a la mitjana provincial.

Estat de conservació dels habitatges, 2001

	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
% Província	1,00%	2,30%	8,40%	87,80%	100%
% Municipi	0,50%	0,40%	6,10%	93,00%	100%
Total municipi	42	32	509	7.779	8.369

Font: Elaboració pròpia segons INE

- Caldria considerar també la presència d'edificis sense ascensor. Creuant aquesta informació amb el nombre de plantes dels edificis, obtenim que hi ha 690 habitatges i un total de **105 edificis destinats principalment a habitatge i de més de 3 plantes que no disposen d'ascensor**. Així doncs un 41% dels edificis de més de 3 plantes del cens no disposaven de recorregut practicable.

Nombre d'habitatges i edificis en immobles de més de 3 plantes sense ascensor segons districte, 2001

	Núm total	Núm sense ascensor
Habitatges	2.694	690
Edificis	252	105

Font: Elaboració pròpia segons INE

- Segons dades del cens de 2001, el nombre d'habitatges secundaris era de 849, i s'estimaven 1.328 habitatges vacants. L'actualització per a l'exercici 2008 amb els consums d'aigua i el padró d'habitants, mostra que la xifra s'hauria reduït i actualment hi ha **uns 220 habitatges desocupats**, el que representen un 2,3% del total del parc.
- **Pel que fa a la sobreocupació d'habitatges**, observant el darrer full padronal hi ha detectats 13 casos de llars amb més de 9 habitants i 12 casos més de llars amb més de 10 persones. Aquests casos són els que podríem considerar situacions amb problemàtica d'amuntegament. Tot i així, és un nombre de casos poc rellevant (25 casos) que **afecta a un 0,1% de la població**.

7. NECESSITATS D'HABITATGE I DEMANDA EXCLOSA

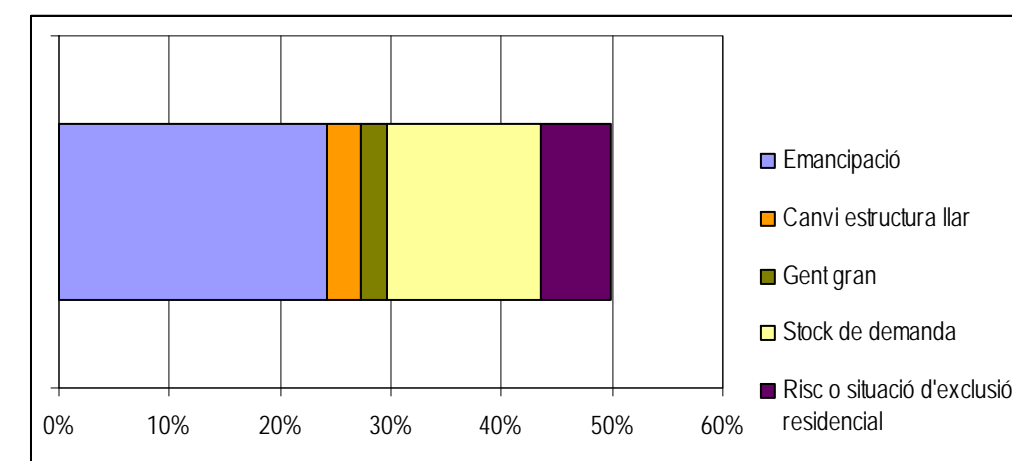
- L'evolució del mercat immobiliari al municipi de Castellar del Vallès s'ha caracteritzat per un **desajust entre les característiques de l'oferta d'habitatge i les necessitats de la demanda local**.
- Però **la principal font de desajust** no es troba en les característiques dels habitatges sinó en la **relació entre el preu i els ingressos de les llars**. El fort increment dels preus de l'habitatge els darrers anys, molt per sobre de la capacitat adquisitiva de les famílies, ha suposat un augment notable del nombre de persones excloses del mercat de l'habitatge, així com una diversificació dels seus perfils.
- A partir de l'estudi del mercat immobiliari és possible establir la **"frontera d'accessibilitat"** o valor mínim que permet d'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat tres valors:
 - a) El preu mínim del mercat de lloguer, establert en el percentil 10% més baix
 - b) El preu mínim del mercat d'habitatge plurifamiliar de propietat, establert en el percentil 10%
 - c) La mitjana del preu de l'habitatge de propietat plurifamiliar
- Definim com a **"llars excloses del mercat de l'habitatge"** aquelles que no poden accedir a un habitatge com a conseqüència de la relació entre el seu nivell d'ingressos i els preus del mercat de l'habitatge. Queden incloses, per tant, aquells nuclis que resideixen en un habitatge amb altres nuclis en règim de relloguer. **L'exclusió del mercat de lloguer delimita una situació d'exclusió residencial extrema** en tant que és l'opció més econòmicament accessible i per a la que no existeix alternativa.
- **Segons l'escenari endogen**, entre el 2009 i el 2015, la xifra de llars completament excloses del mercat serà de 242. Més elevada és la xifra de llars excloses del mercat de propietat que es situa en 482. En tots els altres escenaris, la xifra de llars excloses del mercat és molt superior.

Quantificació de la demanda exclosa durant el PLH

Procedent noves llars. Escenari endogen	Llars procedents de l'stock de noves llars dels darrers anys	Llars excloses degut al mal allotjament o que es troben en situació d'exclusió social	Total
242	144	56	442

- A la demanda exclosa procedent de la creació de noves llars, **cal afegir també la demanda exclosa procedent de l'stock de noves llars no satisfetes els darrers anys** i de les llars que no tenen adequadament cobertes les seves necessitats habitacionals i que són, per tant, susceptibles de sol·licitar un habitatge públic.

Distribució de la demanda exclosa segons col·lectiu



- De l'anàlisi dels perfils es poden deduir **les principals variables que determinen el risc d'exclusió residencial**: en primer lloc, la limitació d'ingressos; en segon lloc, una configuració de la llar basada en un sol perceptor d'ingressos; finalment, la dependència del mercat de lloguer privat.

8. CONCLUSIONS

- Pel que fa al planejament municipal, cal fer esment que el **Pla General (anterior a la Llei d'Urbanisme del 2002), ha fet que els sectors de planejament parcial i de transformació que es van projectar no contemplin les previsions d'habitatge concertat i de protecció que la nova Llei incorpora**, així com la inclusió d'una memòria social. De manera que aquests creixements, majoritàriament de baixa densitat i poca diversitat pel que fa a la tipologia d'habitatge, no han fet incrementar l'oferta pública.
- Com a resultat del desenvolupament del planejament del municipi pel que fa al tema de l'habitatge, cal fer referència al creixement previst pel PGO de 1999 i a la darrera modificació puntual del planejament que s'emmarca en el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental. Ja que aquesta MPPG afegeix un potencial de creixement residencial al sòl urbà que dona possibilitats al municipi per afrontar la demanda exclosa.
- Les xifres que es detallen a continuació són les **necessitats globals d'habitatge i el potencial de creixement**, a priori es pot concloure que el planejament per si sol és insuficient per a cobrir els dos escenaris que es plantegen a banda de l'endogen, ja que a demés de ser insuficient, el moment econòmic actual no fa pressuposar que tots aquests habitatges surtin al mercat en els propers 6 anys.

Projecció demanda noves llars	Potencial d'habitatges del planejament
687 (escenari endogen)	591 ARE + 257 altres sectors = 848 nous habitatges
1.916 (escenari A)	
2.150 (escenari B)	

- Ara bé, pel que fa a les **necessitats d'habitatge protegit** pels propers anys i l'oferta prevista, aquesta coherència s'ha de fer de manera creuada amb els resultats obtinguts del càlcul de la **demanda exclosa per a l'escenari endogen**. És a dir, cal analitzar les llars provinents del propi municipi que no poden accedir al lloguer lliure (el 10% de preu més econòmic).
- El quadre següent mostra la **previsió d'habitatges protegits** desglossats per tipologies, amb la distribució tipològica que es desprèn del PDU del Vallès Occidental i les necessitats detectades amb l'estudi de la demanda exclosa del PLH.

Tipologies d'habitatge protegit	Potencial d'habitatge protegit del planejament	Necessitats d'habitatge protegit (PLH)
habitatges protecció oficial de règim de lloguer (*)	-	152
habitatges protecció oficial de règim especial 5%	30	41
habitatges protecció oficial de règim general 20%	121	85
habitatges protecció oficial amb preu concertat 15%	89	-
habitatges concertat 10%	58	-

* A priori el planejament no fixa si els habitatges protegits han de ser de venda o lloguer, però val a dir que possiblement bona part d'aquests 151 habitatges es destini a HPO de lloguer

- Pel que fa a la franja de demanda exclosa que restaria per cobrir i que estaria per sota del lloguer protegit, s'haurien de preveure habitatges dotacionals o bé lloguers amb ajuts.

Tipologies d'habitatge social	Potencial d'habitatge social	Necessitats d'habitatge social (PLH)
habitatges dotacionals o lloguer social amb ajuts	34	134
habitatges d'inserció	-	31

* Habitatges que actualment tenen conveni amb la Borsa d'habitatge de lloguer social de l'Oficina Local d'Habitatge

- Del càlcul de les necessitats d'habitatge social necessàries per a l'assoliment de l'**Objectiu de Solidaritat Urbana** que fixa la Llei del dret a l'habitatge per als municipis de més de 5.000 habitants o capitals de comarca, resultaria una necessitat de 491 habitatges destinats a polítiques socials al final del PLH.
- D'acord amb la programació municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial pels propers 6 anys es podrien obtenir 120 habitatges, resultants del desenvolupament de les noves Àrees Residencials Estratègiques i uns 120 més de la Xarxa de Mediació per al lloguer social. Per tant, d'acord amb les previsions municipals, **es considera que s'hauran de prendre altres mesures per tal d'assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana pels propers 6 anys**.
- Tot i que la organització municipal de l'Ajuntament en matèria d'urbanisme és suficient per atendre l'activitat normal actual, es percep com insuficient per cobrir les necessitats detectades en matèria d'habitatge. **Aquest dèficit de recursos es concentra principalment en l'OLH**, que precisa de una nova dimensió per atendre totes les seves funcions.

9. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

Es planteja com a objectius generals:

- **Millorar l'accés a l'habitatge**, especialment dels joves, mitjançant la provisió d'un volum suficient d'habitatge assequible i d'ajuts al pagament d'allotjament. En aquest sentit, es preveu afavorir en la mesura que sigui possible la producció d'habitatge protegit en règim de lloguer, així com impulsar altres fórmules d'increment del parc de lloguer a través de la rehabilitació d'habitatges i posterior incorporació a la borsa de lloguer social.
- **Millorar les condicions del parc d'habitatges**, mitjançant el foment del manteniment del parc existent i la millora de l'accessibilitat. Pel que fa a la construcció de nous habitatges, es potenciarà la innovació en la concepció i el disseny del l'habitatge des de la perspectiva de gènere, per tal de reconèixer-lo com a espai on es desenvolupen les necessitats bàsiques quotidianes i de la qualitat constructiva i bon comportament energètic.
- **Millorar l'allotjament de la gent gran i les persones amb diversitat funcional**, mitjançant mesures que garanteixin itineraris practicables i de suport econòmic que contribueixin a eradicar el nombre de llars mal allotjades que actualment existeixen entre aquests col·lectius.
- **Prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne**, mitjançant la provisió suficient d'habitatges d'inclusió amb la finalitat de donar resposta als casos més greus d'exclusió residencial. Per a la cobertura d'aquest tipus de necessitats serà indispensable la coordinació entre els diferents serveis municipals, per tal d'optimitzar la detecció de les problemàtiques socials en matèria d'habitatge

Aquests objectius s'acompanyen d'altres d'específics, els quals donen sentit i coherència al present Pla Local d'Habitatge:

- **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.
- **Activar la revisió del pla general i el desenvolupament de les àrees residencials estratègiques**, preveient des del planejament les reserves de sòl necessàries a fi d'evitar que es generin tensions entre l'oferta i la demanda.
- Impulsar la millora i rehabilitació d'habitatges buits, **fomentant la borsa de mediació** com a instrument per incrementar i ampliar l'oferta de lloguer disponible al municipi.

Per aconseguir els objectius perseguits, es proposen les següents línies estratègiques:

- **Promocionar l'habitatge protegit** al municipi, tant al sòl disponible provinent de les Àrees Residencials Estratègiques com en els nous sectors de creixement o transformació que se'n derivin de la revisió del Pla General. La construcció d'aquests edificis haurà d'afrontar els reptes d'accessibilitat física, qualitat constructiva, eficiència energètica i perspectiva de gènere que figuren entre els objectius d'aquest Pla i la cobertura de les necessitats d'habitatge en les diverses modalitats.
- **Prioritzar l'habitatge protegit de lloguer quan sigui possible** per tal de donar cobertura a la demanda que queda exclosa de l'HPO de venda.
- **Gestionar de manera àgil i eficaç el patrimoni municipal de sòl i habitatge** no apte per a la construcció d'habitatge protegit a fi de destinar-lo a polítiques socials.
- Fomentar la **mobilització del mercat de lloguer** per respondre a la demanda d'habitatge més a curt termini, aplicant mesures incentivadores per aconseguir transformar habitatges desocupats en habitatges de lloguer, que formin part d'una borsa d'habitatge social gestionada des de l'OLH. Aquesta mesura pot incidir sobretot a millorar l'accés a l'habitatge dels joves del municipi.
- **Consolidar i fomentar l'Oficina Local d'Habitatge** com a finestreta única per atendre tots els temes relacionats amb l'habitatge, en col·laboració amb els diferents departaments i àrees del Consistori. Realitzant tasques d'assessorament, gestió i tramitació dels expedients de rehabilitació, dels ajuts existents en els diferents plans d'habitatges estatal, autonòmic o local, del programa de mediació i cessió d'habitatges buits, i d'informació i gestió dels habitatges protegits.
- Realitzar un **seguiment de la situació de l'habitatge al municipi** per tal de poder adaptar les actuacions del Pla a les necessitats detectades en cada moment.

10. ACTUACIONS

Es plantegen un seguit d'actuacions a nivell estructural o general (de com iniciar el desenvolupament del Pla, de qui es fa càrrec de la seva gestió, i de com es fa el seu seguiment i avaluació), de les quals pegen les actuacions concretes del Pla Local d'Habitatge pròpiament dit.

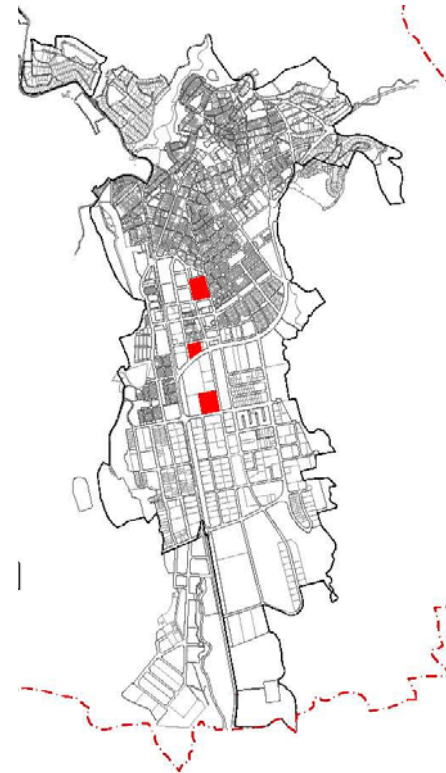
CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

- U.1 Desenvolupament de la gestió urbanística de l'ARE Turuguet
- U.2 Desenvolupament de la gestió urbanística de l'ARE Nou Eixample
- U.3 Execució del projecte d'urbanització de l'ARE Turuguet
- U.4 Execució del projecte d'urbanització de l'ARE Nou Eixample
- U.5 Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament
- U.6 Iniciar els treballs de revisió del Pla General d'Ordenació

ARE TURUGUET



ARE NOU EIXAMPLE



CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

- P.1 Gestió i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge
- P.2 Alienació o permuta de sòl del PMSH

CAMP H. PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGE

- H.1 Promoció d'habitatges de protecció oficial a l'ARE Turuguet
- H.2 Promoció d'habitatges de protecció oficial a l'ARE Nou Eixample

CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

- R.1 Informació dels ajuts a la rehabilitació, tests de l'edifici i informes d'idoneïtat
- R.2 Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran

CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

- A.1 Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge
- A.2 Gestió de la borsa d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social
- A.3 Col.laboració en la gestió d'habitatges protegits
- A.4 Col.laboració en el programa de cessió d'habitatges desocupats a Adigsa

CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

- O.1 Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge
- O.2 Creació del Consorci pel desenvolupament de les ARE

11. PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLH

	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	sem 1	sem 2	sem 1	sem 2	sem 1	sem 2	sem 1	sem 2	sem 1	sem 2	sem 1	sem 2
CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA												
U.1 Desenvolupament de la gestió urbanística de l'ARE Turuguet												
U.2 Desenvolupament de la gestió urbanística de l'ARE Nou Eixample												
U.3 Execució del projecte d'urbanització de l'ARE Turuguet												
U.4 Execució del projecte d'urbanització de l'ARE Nou Eixample												
U.5 Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament												
U.6 Iniciar els treballs previs de revisió del Pla General d'Ordenació												
CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DEL SÒL												
P.1 Gestió i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge												
P.2 Alienació o permuta de sòl del PMSH												
CAMP H. PROMOCIÓ D'HABITATGES												
H.1 Promoció d'habitatges de protecció oficial a l'ARE Turuguet												
H.2 Promoció d'habitatges de protecció oficial a l'ARE Nou Eixample												
CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES												
R.1 Informació dels ajuts a la rehabilitació, tests de l'edifici i informes d'idoneïtat												
R.2 Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran												
CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES												
A.1 Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge												
A.2 Gestió de la borsa d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social												
A.3 Col.laboració en la gestió d'habitatges protegits												
A.4 Col.laboració en el programa de cessió d'habitatges desocupats a Adigsa												
CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT												
O.1 Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge (dimensionament de l'OLH i manteniment del web)												
O.2 Creació del Consorci pel desenvolupament de les ARE												

12. FINANÇAMENT DEL PLH

- S'han resumit els costos i ingressos derivats de la implantació de les actuacions que fan referència als pressupostos de l'Ajuntament.
- Les despeses de l'Ajuntament es concentren bàsicament en la redacció dels treballs del nou POUM i en la gestió de l'Oficina Local d'habitatge, tot i que alhora aquesta també obté uns ingressos derivats dels convenis amb la Generalitat i dels tràmits que porti a terme.

Camp d'actuació		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
Total ingressos		0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents (redacció POUM)	0	0	100.000	100.000	100.000	0	300.000
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
Total despeses		0	0	100.000	100.000	100.000	0	300.000
CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT								
Ingressos	Ingressos corrents (conveni amb la Generalitat)	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
Total ingressos		42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
Despeses	Despeses corrents	38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
Total despeses		38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
RESUM ECONÒMIC FINANCER AJUNTAMENT - PLH CASTELLAR DELS VALLÈS								
Ingressos	Ingressos corrents	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
Total ingressos		42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
Despeses	Despeses corrents	38.750	60.690	163.142	161.904	163.142	64.405	652.033
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
Total despeses		38.750	60.690	163.142	161.904	163.142	64.405	652.033