

2013/49994/B-2M
15/9/16 6393-6772



APROVAT PEL

el dia d 13 SET. 2016 de 20
El Secretari

Ajuntament de
Castellar del Vallès

DILIGENCIA.- La present fotocòpia és fidel reproducció de l'original que obra en aquesta Secretaria.
Castellar del Vallès,
EL SECRETARI

6393



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 24 MAIG 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 04 OCT. 2016

La secretària

M. Teresa Manté i Prats
M. Teresa Manté i Prats



poum
revisió

MEMÒRIA SOCIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS .
TEXT REFÓS.

CASTELLAR DEL VALLÈS, JUNY 2016

6394

11 SET 2016

MEMÒRIA SOCIAL
Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès
Text Refós, 2016



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte
Maria Bonet, geògrafa

GMG

— 6395



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6396

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	1
1.1. LA MEMÒRIA SOCIAL COM A DOCUMENT DE PLANEJAMENT	1
2. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE	4
2.1. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE	4
2.1.1. Anàlisi de la demanda d'habitatge.....	4
2.1.2. Anàlisi de l'oferta d'habitatge	29
2.1.3. Avaluació de la demanda exclosa	38
2.2. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE.....	40
2.2.1. Objectiu de solidaritat urbana.....	40
2.2.2. Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública	43
2.2.3. Justificació de la distribució de l'habitatge protegit	46
2.2.4. Previsions temporals d'habitatge protegit.....	47
2.2.5. Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl	49
2.2.6. Sistema d'habitatge dotacional	49
2.2.7. Necessitats de reallotjament	50
2.3. CONCLUSIONS	51
3. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS	52
3.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS I RESERVES	52
3.2. AVALUACIÓ DE LES PREVISIONS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	54
4. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN FUNCIO DEL GÈNERE	57
5. ANNEX	59
5.1. QUADRE DE JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT.....	60
5.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	61
5.3. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DETALLADES	62



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

1. INTRODUCCIÓ

1.1. LA MEMÒRIA SOCIAL COM A DOCUMENT DE PLANEJAMENT

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica.

És un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refosa en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el qual la Llei 3/2012, del 22 de febrer incorpora modificacions a aquest darrer DL 1/2010). Com a tal, forma part de la documentació obligatòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

"Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

[...] h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

L'article 34.3 a que remet la llei fa referència al sistema d'habitatges dotacionals públics:

"Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

[...] 3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic".

Per tant, la Llei d'urbanisme vincula la memòria social estrictament a l'habitatge protegit (incloent la modalitat d'habitatge de preu concertat) i al sistema d'habitatges dotacionals públics. En origen es tracta per tant d'un instrument vinculat al dret a l'habitatge, per fer coherents les reserves d'habitatge amb les polítiques i les necessitats socials.

Per altra banda, el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), en el seu article 69 defineix el contingut de la memòria social, ampliant-ne el seu abast:

"69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

6398

- a) *Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*
- b) *Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.*
- c) *Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.*
- d) *Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.*
- e) *Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.*
- f) *Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.*
- g) *Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.*
- h) *Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.*

"[...] 69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

- a) *Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.*
- b) *La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:*
 - 1r. *La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment*



6399

les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius."

Amplia per tant el contingut, que ha d'incorporar també avaluació dels aspectes de gènere, dels relatius a col·lectius socials que requereixen atenció específica, anàlisi de les necessitats d'equipaments, etc.

El mateix article 69 del Decret 305/2006 també estableix que:

69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests compreguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6400

2. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE

2.1. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

Per establir les necessitats socials d'habitatge es realitza primerament una anàlisi de la demanda d'habitatge, tant des del punt de vista quantitatiu, que ens permet establir les característiques i tendència de creixement de la població així com determinar-ne la seva evolució en els propers anys, com des del punt de vista qualitatiu, definint els principals perfils de demanda d'habitatge en el municipi i la presència de col·lectius susceptibles d'adquirir un habitatges protegit o que puguin trobar-se en situació d'exclusió social residencial.

En segon lloc, l'estudi sobre l'oferta actual del mercat immobiliari, en quant a volum i característiques, i molt especialment pel que fa als preus de venda i lloguer i les tipologies ofertades, ens permet aproximar-nos a la demanda exclosa del mercat lliure i conseqüentment a detectar els possibles desajustos entre l'oferta i la demanda.

2.1.1. Anàlisi de la demanda d'habitatge

Evolució dels principals components demogràfics

La població de Castellar del Vallès era a gener de 2012 de 23.368 habitants (18.136 l'any 2001), amb una distribució segons gènere equitativa (50,4% eren dones i 49,6% eren homes), i una densitat poblacional de 517,4 habitants/Km².

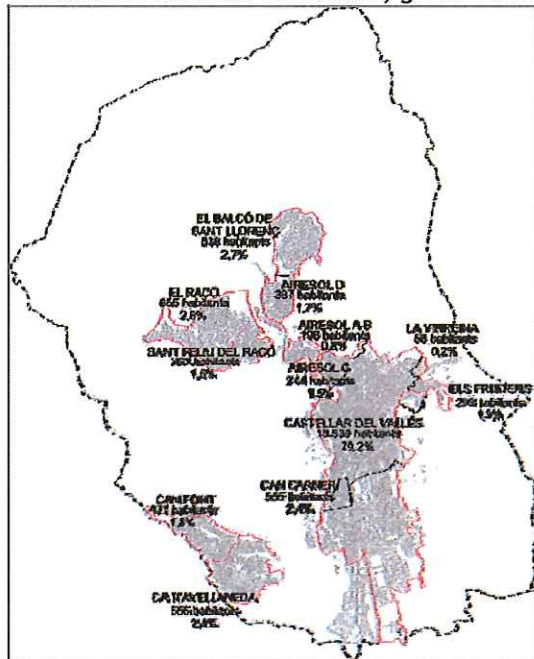
El municipi ha tingut els darrers vint anys un creixement sostingut de població i conseqüentment de desenvolupament territorial, superior a l'experimentat en el conjunt de la comarca del Vallès occidental i de les seves ciutats principals però similar al d'altres municipis amb unes característiques semblants a Castellar del Vallès com el fet d'estar ubicats en un emplaçament proper a una ciutat principal i disposar d'un planejament que combina tipologies compactes amb altres de més disperses o menys denses (per exemple Sant Quirze del Vallès, Sentmenat o Viladecavalls).

La distribució intramunicipal de la població indica que un 84% de la població resideix en el nucli urbà mentre que el 15% restant ho fa en les diferents urbanitzacions residencials i a Sant Feliu del Racó. Un escàs 0,8% viu en disseminats.



6401

Població de Castellar del Vallès, gener 2012

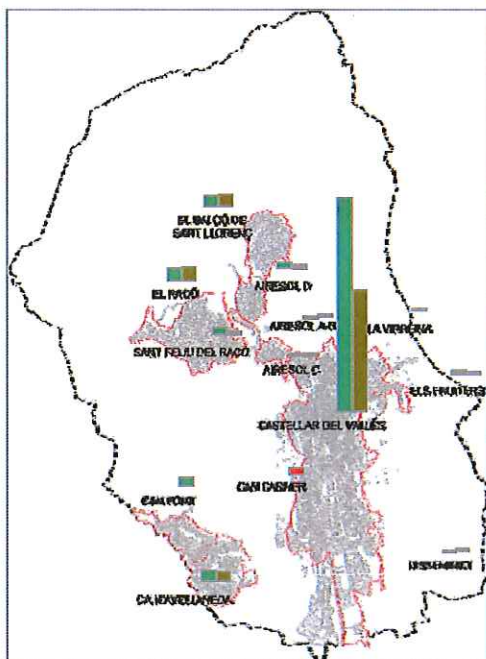


Font: elaboració pròpia a partir del padró municipal

Descripció	DONES	HOMES	TOTAL	%
Airesol A+B	93	105	198	0,8
Airesol C	173	171	344	1,5
Airesol D	192	195	387	1,7
Arenes (Les)	0	4	4	0,0
Polígon Industrial Can Carner	9	9	18	0,1
Polígon Industrial Pla de la Bruguera	0	0	0	0,0
Disseminat	17	24	41	0,2
Castellar del Vallès	9.449	9.090	18.539	79,2
Residencial Can Carner	356	373	729	3,1
Disseminat	24	21	45	0,2
Ca n'Avellaneda	277	278	555	2,4
Can Font	216	215	431	1,8
Disseminat	5	1	6	0,0
Virreina (La)	25	33	58	0,2
Fruiters (Els)	141	152	293	1,3
Disseminat	20	24	44	0,2
Racó (El)	313	342	655	2,8
Sant Feliu del Racó	156	207	363	1,6
Cal Joan Coix	11	11	22	0,1
Disseminat	15	11	26	0,1
Balcó (El)	333	305	638	2,7
Totals	11.825	11.571	23.396	100

L'evolució d'aquesta distribució dels residents també permet observar les diferents fases de desenvolupament del planejament i els nous àmbits de creixement així com els canvis interns dins el propi municipi. L'àmbit que ha crescut més els darrers deu anys en valors absoluts ha estat el nucli urbà de Castellar si bé en valors relatius les urbanitzacions de El Racó, El Balcó de Sant Llorenç i Ca n'Avellaneda han incrementat el nombre de residents de manera significativa.

Increment de població pels períodes 2001-2006 i 2006-2012



NUCLI-ENTITAT	2001-2006	2006-2012
AIRESOL A-B	-20	27
AIRESOL C	30	25
AIRESOL D	68	35
ARENES (LES)	0	3
CASTELLAR DEL VALLES	2.446	1.395
RESIDENCIAL CAN CARNER	0	-71
CA N'AVELLANEDA	123	118
CAN FONT	108	7
VIRREINA (LA)	-2	18
FRUITERS (ELS)	46	30
RACÓ (EL)	149	157
SANT FELIU DEL RACÓ	76	34
CAL JOAN COIX	1	3
BALCO (EL)	129	142
DISSEMINAT	-8	30

Creixement de població

2001-2006

2006-2012

Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró



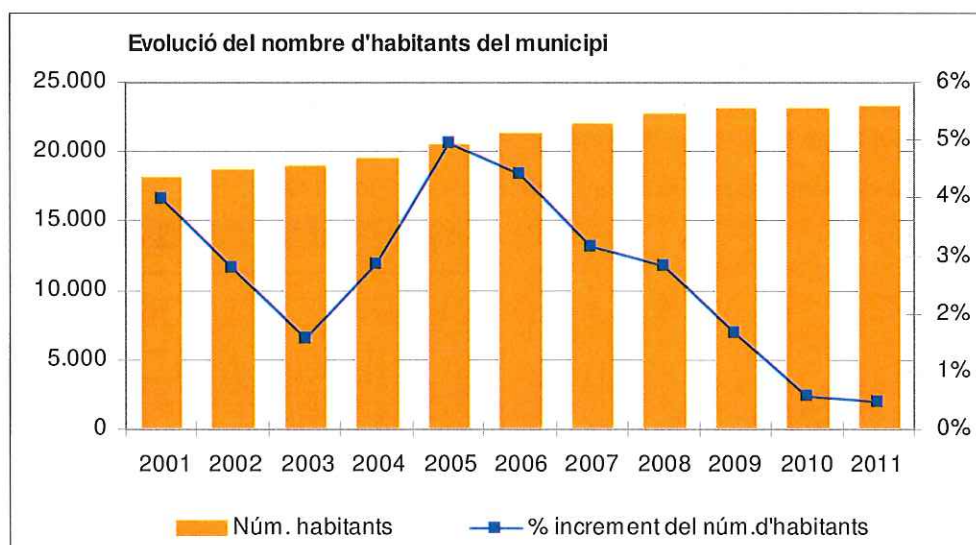
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6402

La taxa de creixement poblacional de Castellar del Vallès s'ha situat els darrers deu anys molt per sobre de la mitjana de la comarca del Vallès occidental, és a dir, mentre el municipi creixia al voltant d'una mitjana del 2,9% anual, el conjunt de la comarca ho feia en un 2,2% cada any. Aquest creixement també s'ha situat en nombres relatius molt per sobre dels principals municipis veïns com Sabadell i Terrassa i similar al de municipis de proporcions i característiques com Castellar. Entre el 2004 i el 2008 destaca un fort creixement del nombre d'habitants a Castellar del Vallès, amb un punt màxim l'any 2005 en què la taxa de creixement anual va arribar a situar-se al 5%. És a partir d'aquest any que es produeix un important punt d'inflexió i canvi de tendència en que la població de Castellar del Vallès, tot i tenir un creixement positiu, comença a disminuir el ritme i l'any 2009 el percentatge d'augment poblacional es situa després de diversos anys per sota la mitjana comarcal.

Així doncs, els darrers dos anys, el creixement ha estat dels més baixos dels darrers 15 anys en del municipi i s'ha estabilitzat al voltant del 0,5%, taxa que tot i ser positiva és un reflex de la situació socioeconòmica i immobiliària que ha derivat en un estancament i fins i tot un gir en el signe del saldo migratori: s'ha reduït l'entrada de població autòctona mentre que l'emigració s'ha mantingut constant, i, pel que fa el saldo migratori d'origen estranger, aquest ha tingut un signe negatiu els darrers tres anys.

En nombre absoluts, entre el 1991 i el 2001 el ritme mitjà de creixement del municipi va ser de 464 nous habitants per any i entre el 2001 i el 2011 va incrementar fins a 510 nous habitants cada any.



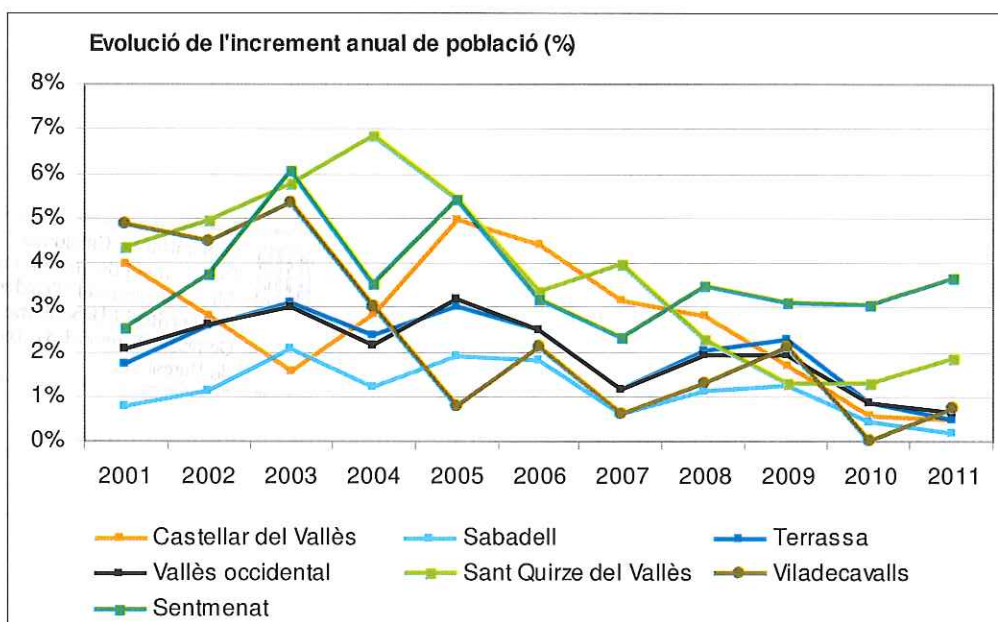
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat i padró municipal


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Evolució de la població de Castellar del Vallès i de la comarca

	Castellar del Vallès			Vallès occidental		
	Habitants	Increment anual		Habitants	Increment anual	
2001	18.136	692	3,97%	731.844	14.663	2,04%
2002	18.644	508	2,80%	751.049	19.205	2,62%
2003	18.934	290	1,56%	773.800	22.751	3,03%
2004	19.475	541	2,86%	790.432	16.632	2,15%
2005	20.437	962	4,94%	815.628	25.196	3,19%
2006	21.335	898	4,39%	836.077	20.449	2,51%
2007	22.007	672	3,15%	845.942	9.865	1,18%
2008	22.626	619	2,81%	862.369	16.427	1,94%
2009	23.002	376	1,66%	878.893	16.524	1,92%
2010	23.129	127	0,55%	886.530	7.637	0,87%
2011	23.238	109	0,47%	892.260	5.730	0,65%

Font: Idescat i padró municipal



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Creixement natural i migratori

L'anàlisi dels principals components de creixement de la població al llarg dels darrers vint anys, ens permet diferenciar el període en dues dècades amb comportaments demogràfics distints.

Entre el 1991 i el 2000 els saldo natural mitjà es trobava al voltant dels 60-70 nous efectius mentre que durant el període 2001-2011, a Castellar del Vallès, el creixement vegetatiu va experimentar un augment considerable situant-se als 135 efectius anuals, com a conseqüència d'un increment en el nombre de naixements vinculats especialment a la immigració que es produí durant aquesta dècada caracteritzada per una estructura de llar jove en edat reproductiva.

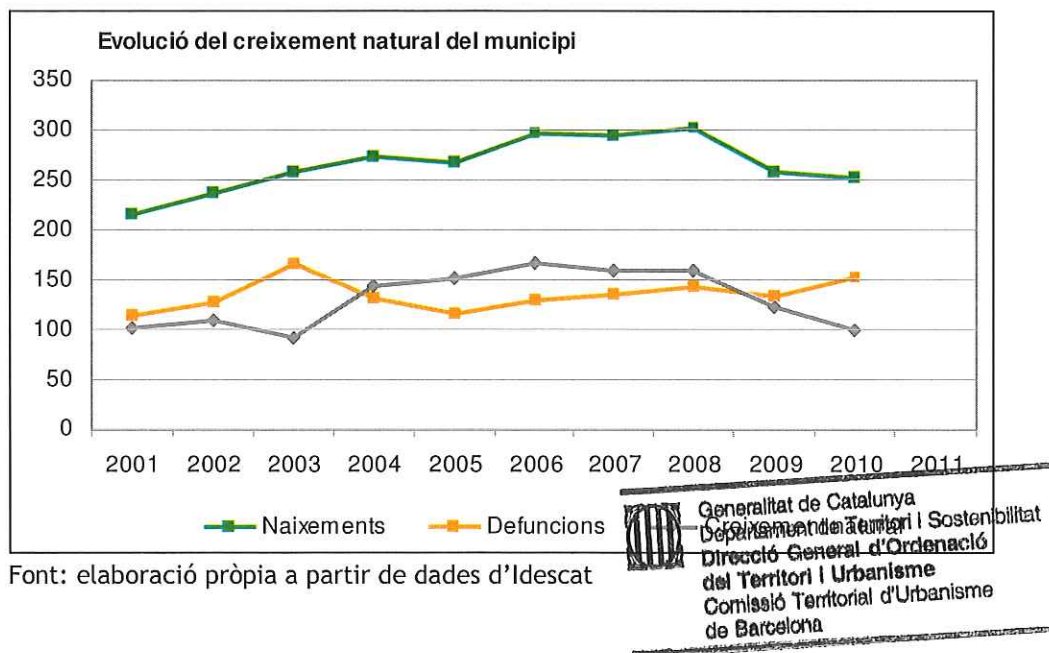


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6404

En aquest sentit, el nombre mig de naixements va passar dels 183 entre el 1991 i el 2000 als 265 entre el 2001 i el 2011 mentre que el nombre de defuncions s'ha mantingut constant al voltant de les 130 defuncions anuals i amb una lleugera tendència a incrementar lligada a una major esperança de vida.

Amb tot, cal destacar el punt d'inflexió que es va produir l'any 2007-08 que va comportar una davallada important del saldo natural fins a situar-se a xifres similars a les de l'any 2002.



Els notables canvis que s'han produït en els darrers anys en el model socioeconòmic han tingut incidència en les dinàmiques i les pautes de comportament de la població. El municipi de Castellar del Vallès s'ha vist influenciat per les mateixes tendències que la resta del territori, i per tant, l'augment poblacional dels darrers anys s'ha basat en el propi creixement natural però, la causa principal, ha estat l'increment del saldo migratori vinculat especialment als processos de desconcentració residencial de ciutats mitjanes cap a nucli de població de dimensions més modestes. Aquests fluxes de població han tingut una incidència rellevant en la configuració i estructura social del municipi. La immigració prové dels grups d'edat joves-adults i el grup d'infants, qüestió que ens indica l'arribada de famílies constituïdes amb una grandària mitjana de la llar d'un mínim de 3 o 4 persones o bé persones en edat de formació de famílies.

Des del 2008, però, tal i com hem mencionat anteriorment, s'observa un canvi i afebliment en la tendència migratòria relacionat de manera directe amb l'actual context socioeconòmic i que obre una incertesa en el seu comportament futur.

Les migracions de caràcter autòcton han estat les més rellevants. S'ha produït una important entrada de població provinent de la resta de municipis de la comarca (principalment de Sabadell, Barcelona, Terrassa i rodalies) que cercaven sobretot una millora residencial i de qualitat de vida i unes tipologies d'habitatge diferents als de les seves poblacions d'origen. Així, en els darrers deu anys s'ha produït unes 2.700 entrades netes de població nacional, una mitjana al voltant de 250

6405

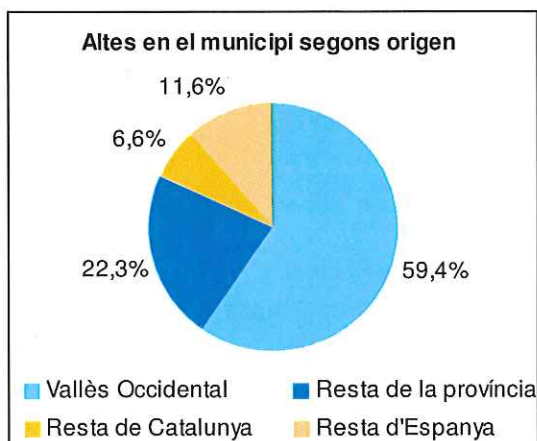
nous efectius anuals. Les immigracions des d'altres ciutats de la mateixa comarca han representat aproximadament el 59% i des de la resta província un 22%.

Paral·lelament, tot i el saldo net positiu de migració, hi ha hagut un procés de sortida de població autòctona cap a altres ciutats de la comarca o província. Si creuem la informació sobre els moviments migratoris interns amb l'edat observem un doble procés. Per una banda, un franja d'edat compresa per joves entre 20 i 30 anys que emigra cap a altres municipis deixant un petit buit poblacional de persones en edat d'emancipació així com també l'emigració per part dels col·lectius en edat avançada.

Altes i baixes internes en el municipi l'any 2012

Municipi o zona	Altes	Baixes	Saldo
Sabadell	313	253	60
Barcelona	92	62	30
Terrassa	59	68	-9
Sant Llorenç Savall	24	26	-2
Sentmenat	18	32	-14
Resta del Vallès occidental	81	121	-40
Resta de la província de Barcelona	94	72	22
Resta de Catalunya	55	62	-7
Resta d'Espanya	97	105	-8
TOTAL	833	801	32

Font: padró municipal

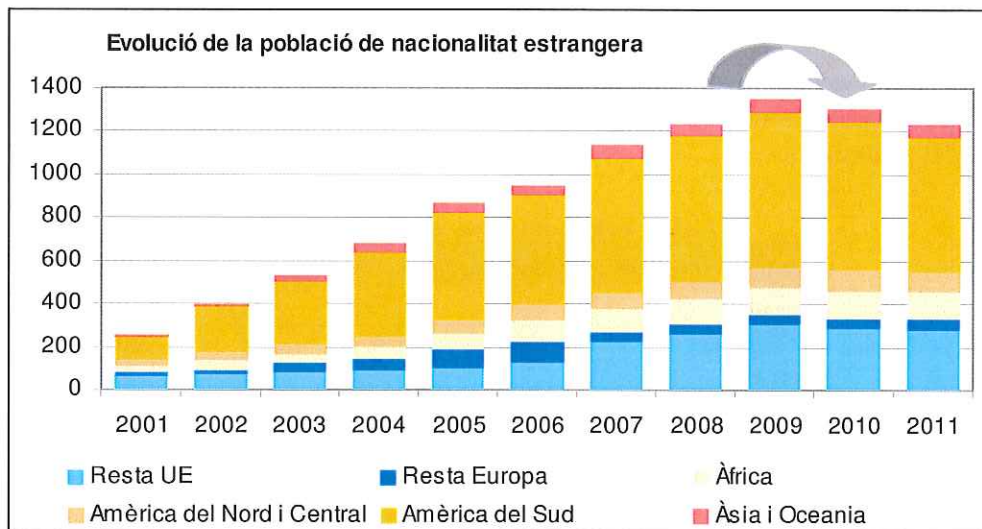


Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

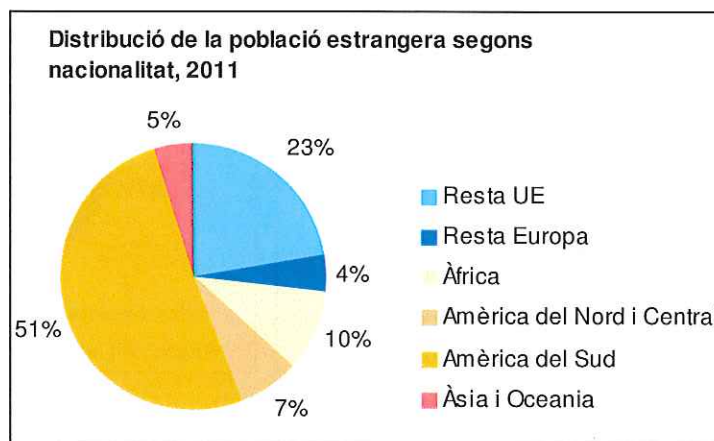
Els fluxes migratoris d'origen internacional han representat un dels factors més significatius del creixement de la darrera dècada en el conjunt del territori català. Aquestes migracions, però, no han incidit a Castellar del Vallès d'una manera tant marcada, si bé els darrers cinc anys les taxes de creixement derivades del saldo migratori extern han estat importants i fins i tot superiors a la mitjana provincial. Actualment, la proporció de població d'origen estranger respecte el total de població de Castellar del Vallès l'any 2011 és d'un 5,3% (uns 1.230 habitants), xifra considerablement baixa si la comparem amb la mitjana de Catalunya (15,6%) i la mitjana comarcal (11,8%).

6406

En els darrers tres anys s'observa un canvi de tendència pel que fa l'arribada de població d'origen estranger i, per primera vegada, el saldo exterior és negatiu, és a dir, surten més persones del municipi de les que entren.

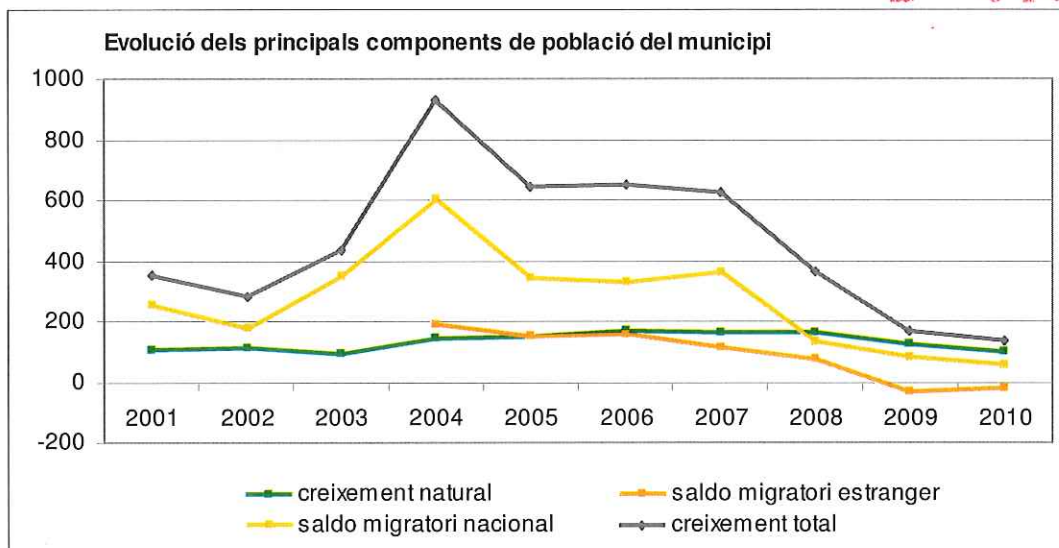


Del conjunt de persones d'origen estranger residents en el municipi, un 51% provenen de països de l'Amèrica del Sud, seguit per la població provinent de països dins de la Unió Europea (23%).



En resum, tal i com s'observa als següents gràfics i taules, l'evolució dels principals components de la població mostra un important creixement de població a principis del decenni 2001-2010 especialment derivat d'un saldo migratori positiu i, al mateix temps, un descens i atenuació tant del flux migratori intern com extern a partir de l'any 2007 fins a data d'avui.

6407



Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal i Idescat


Resum de l' evolució de la població durant els últims anys

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Població Total 1 gener	18.309	18.734	19.082	19.640	20.579	21.358	21.998
Naixements	236	213	231	242	277	271	302
Defuncions	128	111	122	159	139	120	138
Creixement natural	108	102	109	83	138	151	164
Immigrants	1.057	1.020	989	1.245	1.554	1.577	1.569
Emigrants	487	598	641	770	753	908	1.087
Saldo migratori	570	422	348	475	801	669	482
Creixement demogràfic	678	524	457	558	939	820	646

Font: padró municipal

	2008	2009	2010	2011	2012	Mitjana anual
Població Total 1 gener	22.621	23.005	23.117	23.238	23.396	
Naixements	306	309	258	254	261	266
Defuncions	128	129	118	141	137	131
Creixement natural	178	180	140	113	124	135
Immigrants	1.399	1.125	1.073	1.013	994	1233
Emigrants	861	886	1.042	1.004	952	864
Saldo migratori	538	239	31	9	42	369
Creixement demogràfic	716	419	171	122	166	503

Font: padró municipal


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

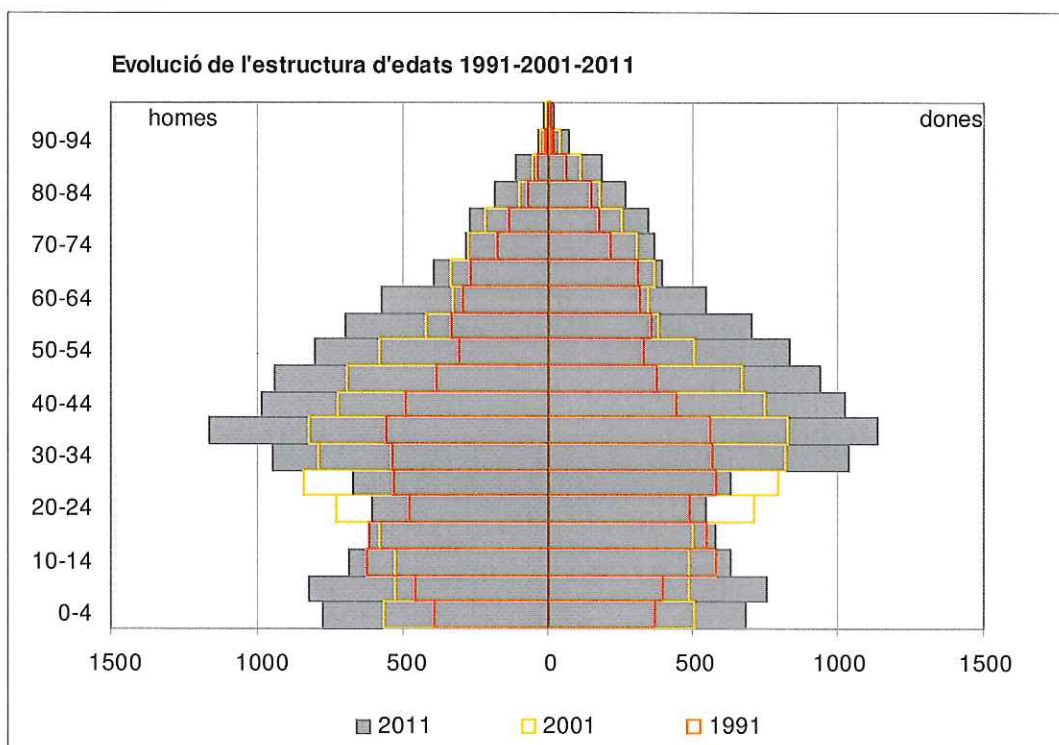
6408

Estructura d'edats de la població

L'evolució de la piràmide d'edats entre els anys 2001 i 2011 reflexa amb claredat un canvi d'estructura poblacional, amb un important eixamplament de la base i les edats madures que coincideix d'una banda amb les persones nascudes en l'anomenat *baby boom* (1965-1976) i d'altra banda amb els fluxes migratoris d'aquest període.

Així doncs, la taxa del creixement elevat de la darrera dècada amb un saldo vegetatiu positiu, l'entrada de població principalment d'altres municipis de la comarca i la província de Barcelona, i l'estabilització de la mortalitat, han tingut un impacte directe en l'estructura d'edats de Castellar del Vallès. La piràmide poblacional ha guanyat pes a les franges d'edat de població infantil i de població adulta mentre que les persones d'edat avançada s'han mantingut força estables en quant a volum i proporció respecte el total de la població. Ambtot, la població jove d'entre 20 i 30 anys ha experimentat una reducció molt significativa el darrer decenni.

Castellar del Vallès es caracteritza per ser un municipi jove-adult, amb un mitjana d'edat de la població de 38,7 anys (la mitjana catalana és de 38 i la de la província de 41,2).

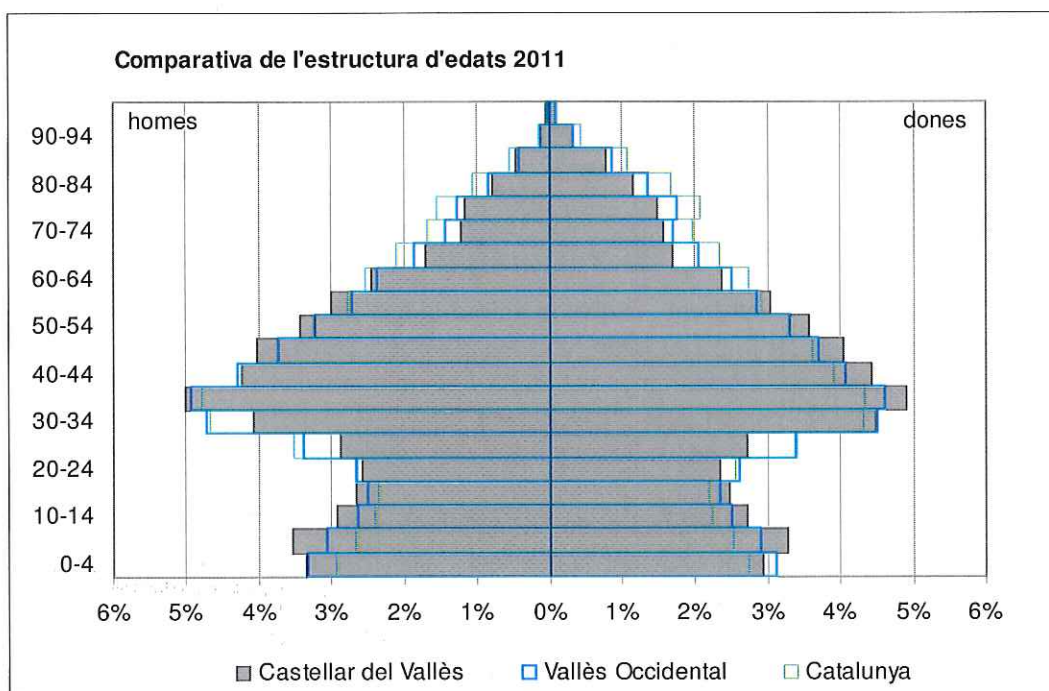
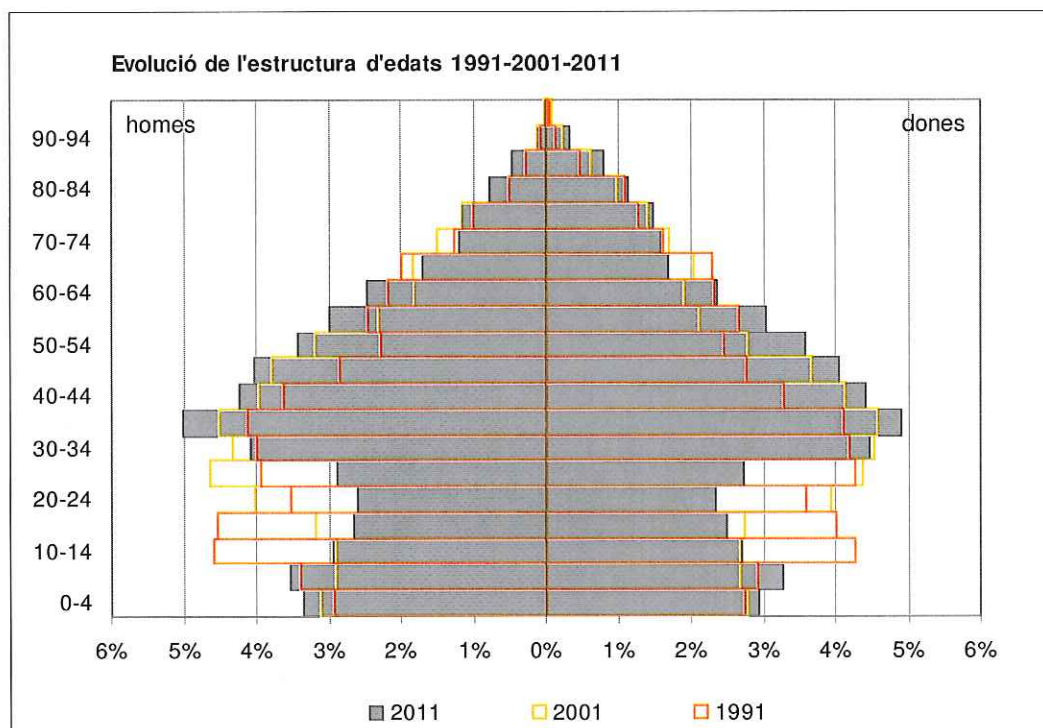


Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Les següents piràmides d'edat mostren en valors reals l'evolució de l'estructura poblacional del municipi en relació amb el conjunt de la comarca del Vallès Occidental i de Catalunya, i remarquen l'aprimament de la piràmide en la franja de 25 a 35 anys, el major percentatge de població en edat infantil (4-14 anys) i la tendència a l'envelliment, tot i que aquest és avui en dia inferior a la resta d'àmbits comparats.



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

6410

Edat mitjana de la població

	Homes	Dones	Total
Castellar del Vallès	37,6	39,8	38,7
Vallès Occidental	37,9	40,4	39,2
Província de Barcelona	39,7	42,7	41,2

Si comparem l'estructura d'edats amb la d'altres àmbits superiors, es reafirma les qüestions esmentades que la proporció de població jove menor de 14 anys de Castellar del Vallès és major que la del conjunt de la comarca del Vallès occidental, concretament 1,1 punts percentuals, i molt més elevada que la del conjunt del territori català (3,2 punts). La població adulta presenta una proporció al voltant del 68-69% molt similar a la resta de la comarca i lleugerament superior a la catalana. Els grup d'edat més avançada, són en canvi, els que presenten un menor pes i rellevància en relació amb la resta d'àmbits tot i que comença a accentuar-se les situacions de sobreenvelliment.

Es pot constatar que Castellar del Vallès té un perfil de població jove-adulta i un nombre menys significatiu de persones en edat avançada, i que per tant existeix, entre d'altres, una alta capacitat de reemplaçament generacional així com una futura demanda d'habitatge. Com a conseqüència de l'estructura d'edats, hi ha un percentatge de dependència juvenil alt de l'entorn d'un 19% i una demanda i unes necessitats específiques per part d'aquest col·lectiu en quant a equipaments i serveis.

Comparativa del percentatge de població per grups d'edat, 2001-2011

	Castellar del Vallès		Vallès occidental		Catalunya	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
De 0 a 14 anys	20,8%	18,7%	15,6%	17,6%	13,8%	15,5%
De 15 a 64 anys	67,1%	68,7%	70,5%	68,4%	68,8%	67,7%
De 65 a 84 anys	11,0%	10,7%	12,6%	12,2%	15,6%	14,4%
De 85 anys i més	1,0%	1,8%	1,3%	1,8%	1,8%	2,4%
Total	100%	100%	100%	100,0%	100%	100,0%

Font: Idescat

Pel que fa l'índex d'envelliment, el qual relaciona la població major de 65 anys amb aquella menor de 15, és del 0,67% (el 0,79% al Vallès occidental) i la dependència senil se situa al 18,5% mentre que la del conjunt de la comarca és del 20,8% i el de la província del 25%. Pel que fa la ràtio en funció del gènere, el percentatge d'envelliment femení és superior al masculí a causa de la major esperança de vida al néixer de les dones (un 66% dels residents majors de 85 anys són dones).

Tot i tenir un índex d'envelliment inferior als àmbits comparats, la tendència general de la població al municipi és a un major envelliment ja que fent l'anàlisi evolutiva els darrers 10 anys, la proporció de persones en edat infantil ha disminuït mentre que la major de 65 anys i, especialment la de 85 anys i més, ha incrementat. En aquest sentit, s'haurà d'avaluar les necessitats d'aquest col·lectiu a mitjà-llarg termini en matèria d'equipaments i allotjament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6411

Comparativa dels índex de dependència

Àmbit	Índex de dependència		
	juvenil	Senil	global
Castellar del Vallès	29,02	18,56	47,58
Vallès Occidental	27,44	20,86	48,30
Província de Barcelona	24,24	25,31	49,55

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Diputació de Barcelona

Evolució del nombre i tipus de llars

El nombre de llars principals a Castellar del Vallès a gener de 2012 era de 8.349, això és un creixement de 2.211 llars des del 2001 que ha suposat una mitjana anual d'unes 184 noves llars. Aquest increment ha estat paral·lel a l'augment poblacional, amb un primer període després del tombant de segle força dinàmic i un segon període a partir de l'any 2008 en què la taxa relativa anual de noves llars s'ha reduït de manera rellevant.

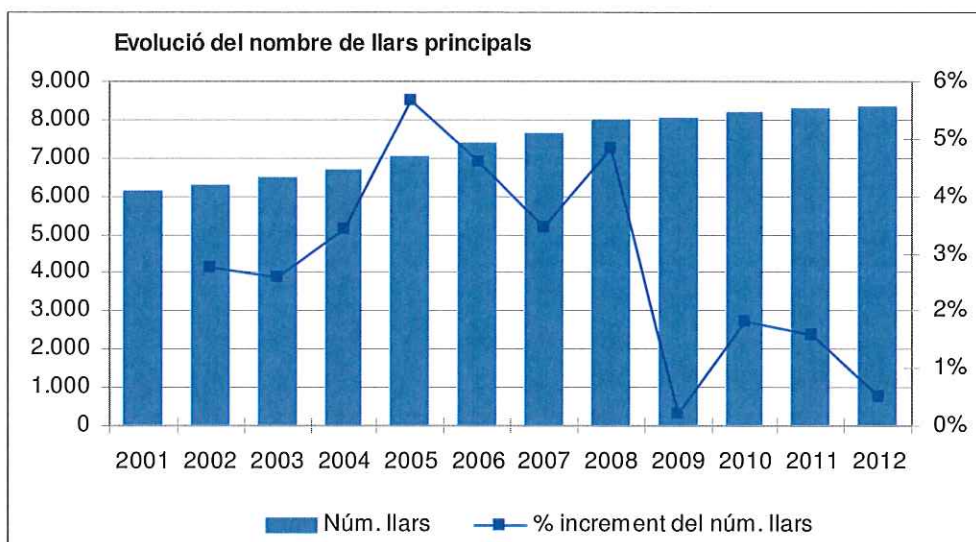
Pel que fa la dimensió de les llars, es percep una reducció del nombre de membres, seguint així la tendència observada en la resta del territori català i dels països de la Unió Europea. Mentre que el 1991 el nombre mitjà de persones per llar a Castellar del Vallès era de 3,3, l'any 2001 havia disminuït fins a 3 membres i actualment, la composició mitjana d'aquestes, és de 2,8 persones. Pels propers anys es preveu una continuïtat en la reducció i atomització de la llar com a conseqüència de diversos factors: l'increment de l'esperança de vida i l'envelliment de la població, l'increment del nombre de llars sense fills, l'augment de les llars monoparentals i del nombre de separacions i/o divorcis, entre d'altres.

L'evolució de la formació i característiques de les llars del municipi ha estat fortament marcada pels processos migratoris que n'han modelat l'estructura poblacional. L'any 2001 l'estructura de les llars de Castellar del Vallès responia a unes característiques d'una llar d'un únic nucli format per una parella amb fills (representaven el 50% del conjunt de les llars del municipi) seguit de les llars formades per una parella sense fills (24%) i, en canvi, les unipersonals eren al voltant del 13%.

Actualment, les llars formades per una persona han crescut i representen el 17% del total de les llars del municipi. La proporció de llars de 2 i 3 persones s'ha mantingut força estable (a l'entorn del 50% de les llars), i les llars de 4 i sobretot de 5 o més persones són les que han disminuït de manera més considerable els darrers vint anys.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

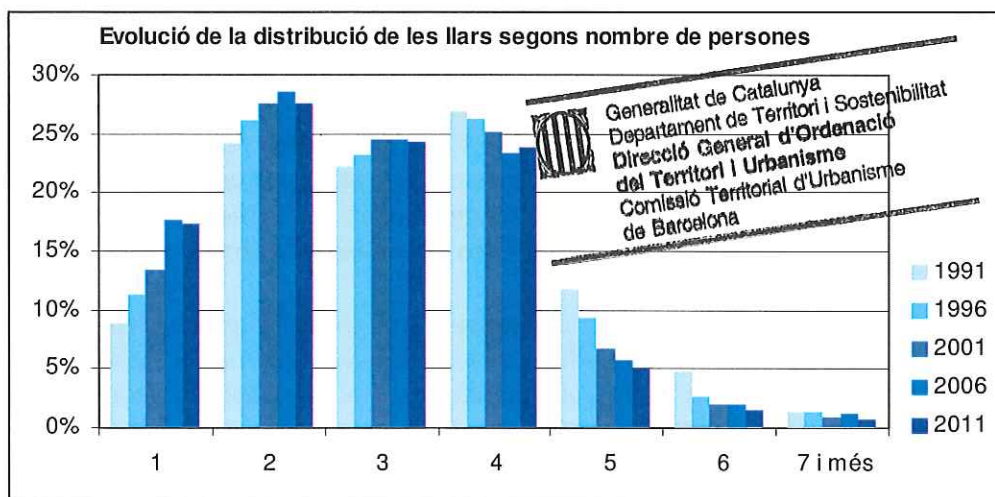
6412



Font: padró municipal

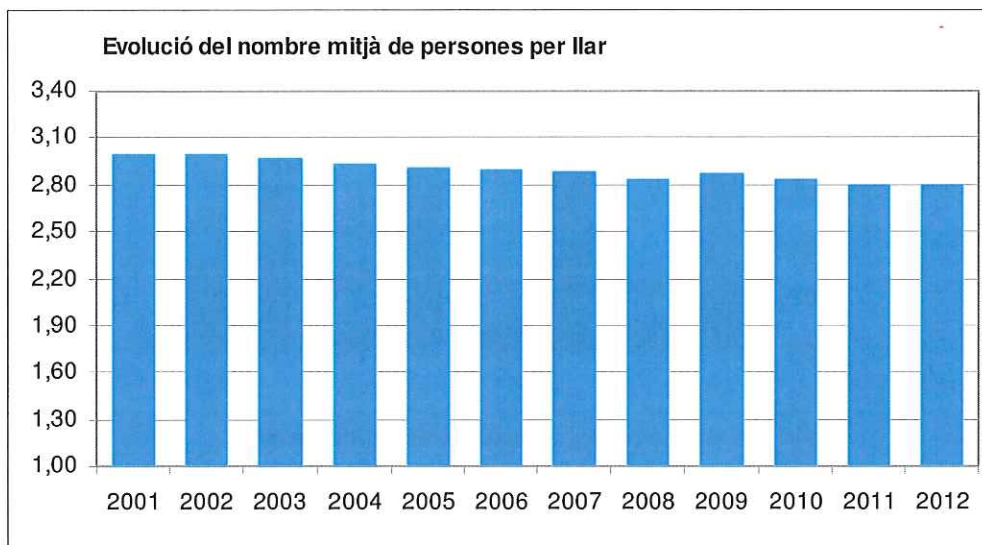
Evolució del nombre de llars principals

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre	6.132	6.301	6.463	6.684	7.063	7.388	7.644	8.012	8.027	8.172	8.300	8.343
Increment relatiu		2,8%	2,6%	3,4%	5,7%	4,6%	3,5%	4,8%	0,2%	1,8%	1,6%	0,5%
Increment absolut		169	162	221	379	325	256	368	15	145	128	43



Font: elaboració pròpia a partir del padró

Any	Distribució del nombre de persones (dimensió de la llar)						
	1	2	3	4	5	6	7 i més
1991	8,9%	24,2%	22,2%	27,0%	11,8%	4,7%	1,3%
1996	11,3%	26,1%	23,1%	26,2%	9,4%	2,6%	1,3%
2001	13,3%	27,5%	24,5%	25,1%	6,8%	2,0%	0,8%
2006	17,6%	28,6%	24,4%	23,3%	5,7%	1,9%	1,1%
2011	17,2%	27,5%	24,3%	23,7%	5,0%	1,5%	0,7%



Font: Elaboració pròpia a partir del padró

Del conjunt de llars, només un 3,2% estan formades per persones de nacionalitat estrangera, això són 269 llars. Aquestes s'agrupen principalment a les seccions censals 3 i 7 corresponents a la zona del nucli antic i de l'entorn del carrer Josep Anselm Clavé. Aquestes persones provenen principalment de països d'Amèrica llatina com Colòmbia i Bolívia, seguit de marroquins i romanesos.

Persona principal de la llar

Els darrers temps s'ha produït un canvi important en les pautes socials, que no tant sols ha significat un canvi en la dimensió de la llar, sinó també en una major presència de la dona com a persona principal de la llar. En el municipi de Castellar del Vallès la taxa de principalitat femenina ha passat de l'escàs 14% l'any 1991 a representar el 36% el 2012. Aquesta tendència a un major nombre de llars encapçalades per dones i a un major equilibri entre ambdós gèneres és una factor comú en el conjunt de Catalunya, tot i que el gènere masculí continua sent dominant com a cap principal de la llar.

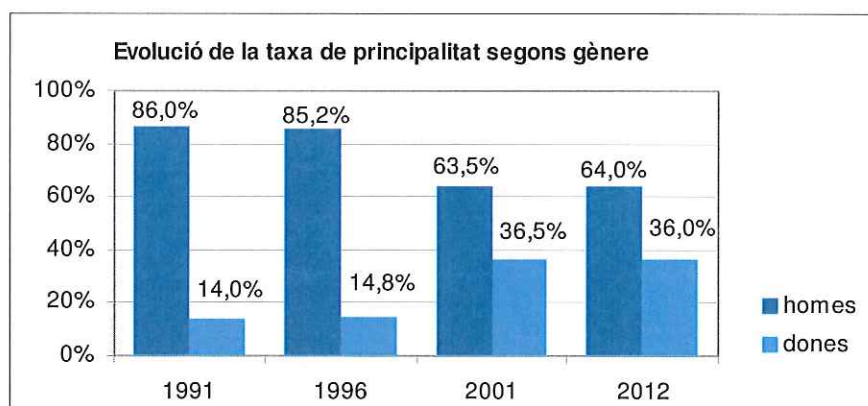
Evolució de la persona principal de la llar segons gènere

Any	homes	dones	total
1991	3.462	563	4.025
1996	4.338	751	5.089
2001	3.919	2.252	6.171
2012	5.347	3.002	8.349

Font: Idescat i padró municipal

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6414



Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró

Si analitzem l'evolució de la taxa de persones principal de la llar per grups d'edat, s'observa de manera clara aquests diferents canvis socials que han tingut lloc en el municipi els darrers vint anys i molt especialment durant el darrer decenni. En primer lloc, es constata una disminució considerable de la proporció del nombre de llars encapçalades per persones joves, és a dir, de menys de 30 anys, lligada sobretot a l'allargament de l'edat d'emancipació. I, paral·lelament es produeix un increment considerable de les llars encapçalades per persones de 75 anys i més, vinculat a un augment de l'esperança de vida i l'envelliment poblacional.

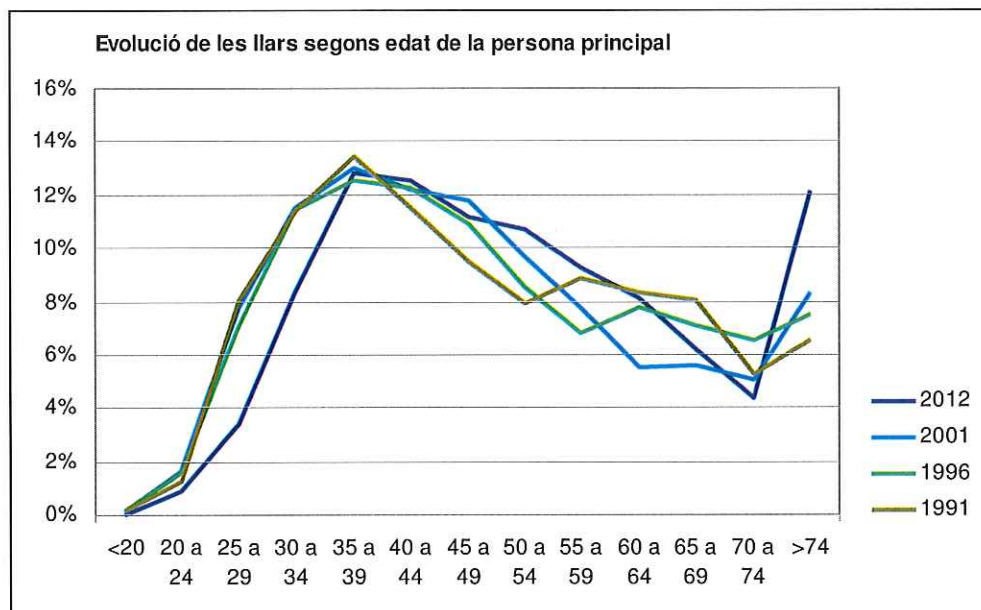
Alhora, la franja d'edat entre 30 i 34 anys ha reduït sensiblement el seu percentatge de principalitat per primera vegada, passant de l'11,5% al 8,3%. A Castellar del Vallès, aquest fenomen es pot relacionar amb la disminució i aprimament de les piràmide en aquesta franja d'edat.

Evolució de la distribució de la taxa de principalitat per edat a Castellar del Vallès

Edat	1991	1996	2001	2012
Menys de 20 anys	0,12%	0,12%	0,15%	0,01%
De 20 a 24 anys	1,22%	1,57%	1,64%	0,91%
De 25 a 29 anys	8,02%	7,07%	7,73%	3,39%
De 30 a 34 anys	11,40%	11,42%	11,54%	8,35%
De 35 a 39 anys	13,44%	12,54%	13,00%	12,82%
De 40 a 44 anys	11,50%	12,24%	12,20%	12,55%
De 45 a 49 anys	9,44%	10,87%	11,80%	11,20%
De 50 a 54 anys	7,90%	8,53%	9,67%	10,72%
De 55 a 59 anys	8,87%	6,82%	7,78%	9,28%
De 60 a 64 anys	8,30%	7,78%	5,53%	8,13%
De 65 a 69 anys	8,02%	7,05%	5,59%	6,18%
De 70 a 74 anys	5,24%	6,50%	5,07%	4,32%
De 75 anys i més	6,51%	7,49%	8,31%	12,13%
Total	100%	100%	100%	100%

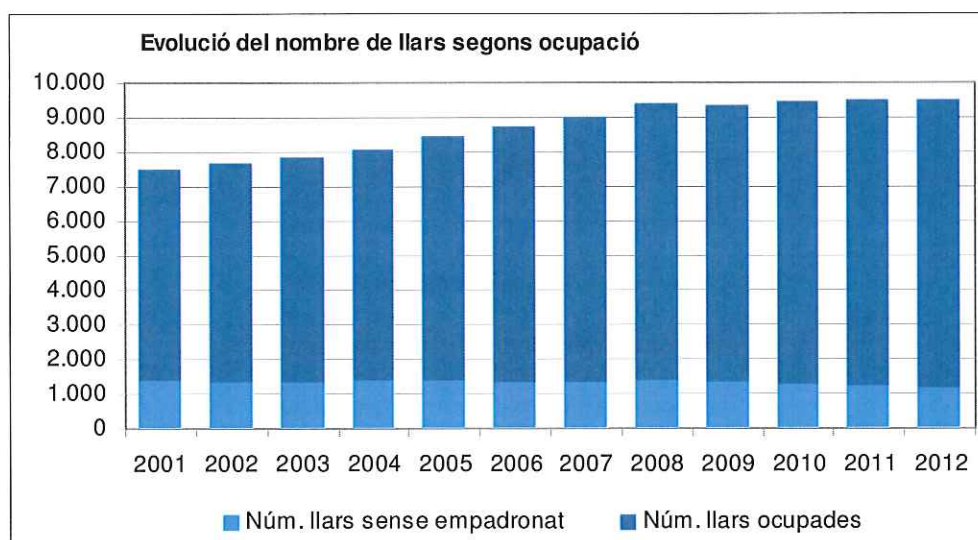
Font: elaboració pròpia a partir del padró

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Observant les dades sobre llars ocupades i llars sense ocupació, és a dir, sense cap persona empadronada, es calcula que el parc principal d'habitatges de Castellar del Vallès és de gairebé un 88%, això és una proporció elevada en relació a la mitjana de bona part dels municipis catalans. En conseqüència, el parc buit de forma permanent i el parc secundari actuals serien d'unes 1.157 unitats.



Font: padró municipal



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6416

Projeccions demogràfiques

L'estimació de la demanda d'habitatge ve determinada, bàsicament, per la interacció de la projecció demogràfica del municipi i el parc d'habitatges disponibles. L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori, el qual té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda.

Cal tenir present que tota projecció demogràfica a tant llarg termini està condicionada en gran mesura pels supòsits de projecció, que es poden veure afectats en el futur per les noves realitats del municipi i d'altres factors externs. En el cas de Castellar del Vallès, aquests podrien estar determinats especialment per la finalització de la carretera B-40, l'arribada del ferrocarril en el municipi (FGC) o la instal·lació de noves indústries en el recent polígon urbanitzat de Can Bages.

La demanda d'habitatge varia en funció de la edat de la població. Si dividim la població en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys) trobem que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge es situa entre els 25 i 35 anys, coincidint amb l'edat d'emancipació i aquesta està força condicionada al nivell de renda i la situació laboral. Generalment, la demanda d'habitatge per el conjunt d'individus entre 35 i 50 anys es de tipus secundari, de reposició o bé de canvi de règim de tinença (pas de lloguer a propietat) i pel que fa al grup de majors de 50 anys i el de menors a 25, la demanda d'adquisició d'habitatge baixa significativament.

Durant el darrer tombant de segle, s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- ③ Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant els darrers quinze anys s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del *"baby boom"* (1965-1976).
- ③ Disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:
 - Augment de les llars sense fills.
 - Augment de les llars amb un únic membre.
 - Increment de les llars monoparentals.
 - Disminució del nombre de fills per família.
 - Tendència a l'envelliment de la població.

El municipi de Castellar del Vallès tenia a principis de l'any 2012 una grandària mitjana de la llar de 2,8 persones, proporció per sobre la mitjana catalana i la comarcal. El pes de les persones estrangeres, per la seva poca dimensió, no repercuteix de manera especial en les pautes de formació i composició de les llars del municipi.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

La metodologia emprada ha estat la del mètode dels components de població que permet estimar la població futura i la seva distribució per edats a partir de la piràmide actual i de determinats supòsits sobre l'evolució de la fecunditat, la mortalitat i les migracions.

L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també, de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els resultats desagregats per sexe i edat. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

Les fonts d'informació utilitzades han estat les dades estadístiques disponibles del padró de l'ajuntament de Castellar del Vallès i de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Alhora, s'ha tingut en consideració com a document de referència la tercera edició disponible de les projeccions de població elaborades pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) prenent com a població de partida l'any 2008 i com a horitzons temporals l'any 2021 per a les comarques i el 2041 per a Catalunya.

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors, s'han fet les projeccions per al període 2012-2026. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a quatre escenaris diferents i l'endogen, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris. En els diferents escenaris han tingut en compte els següents criteris:

- ③ Que el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent (l'ISF incrementa d'1,48 a 1,56 a finals de la projecció) i envelliment de la població.
- ③ En relació al flux migratori es contemplen els diferents escenaris següents:

Escenari A: El flux migratori es manté a uns nivells similars a la mitjana dels darrers 20 anys.

Escenari B: L'emigració es redueix de manera important. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la de l'any 2000 i l'exterior és pràcticament 0 en els inicis de la projecció i es situa a nivells de la mitjana dels darrers anys cap el 2026.

Escenari C: L'emigració es redueix sensiblement. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-1995 i l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest moment comença a incrementar molt lleugerament.

Escenari D: L'emigració es manté força similar a l'actual. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-2000 i l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest any va incrementant molt lleugerament però sense assolir el nivell actual.

Escenari endogen: No contempla migracions

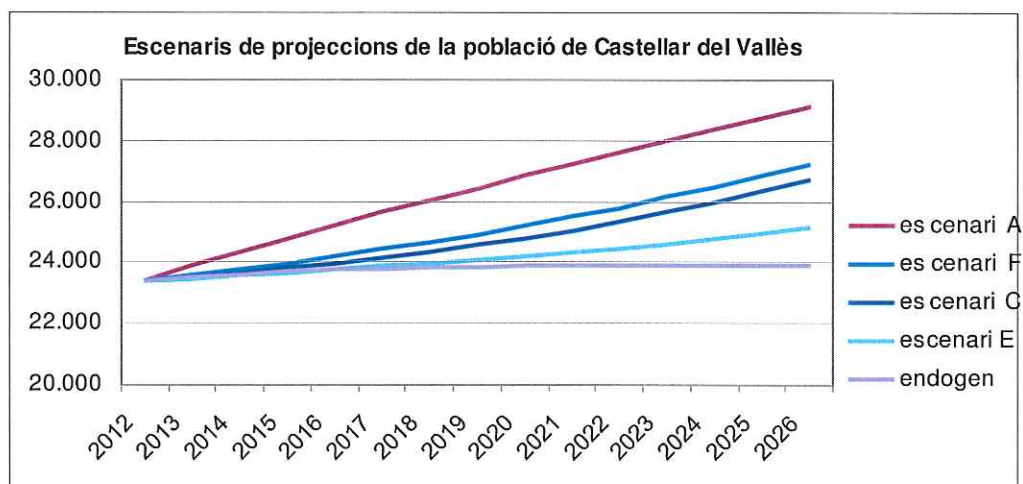


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6418

A continuació es detallen els resultats globals dels diferents escenaris projectats (població a data 1 de gener): (vegeu projeccions detallades a l'annex 3)

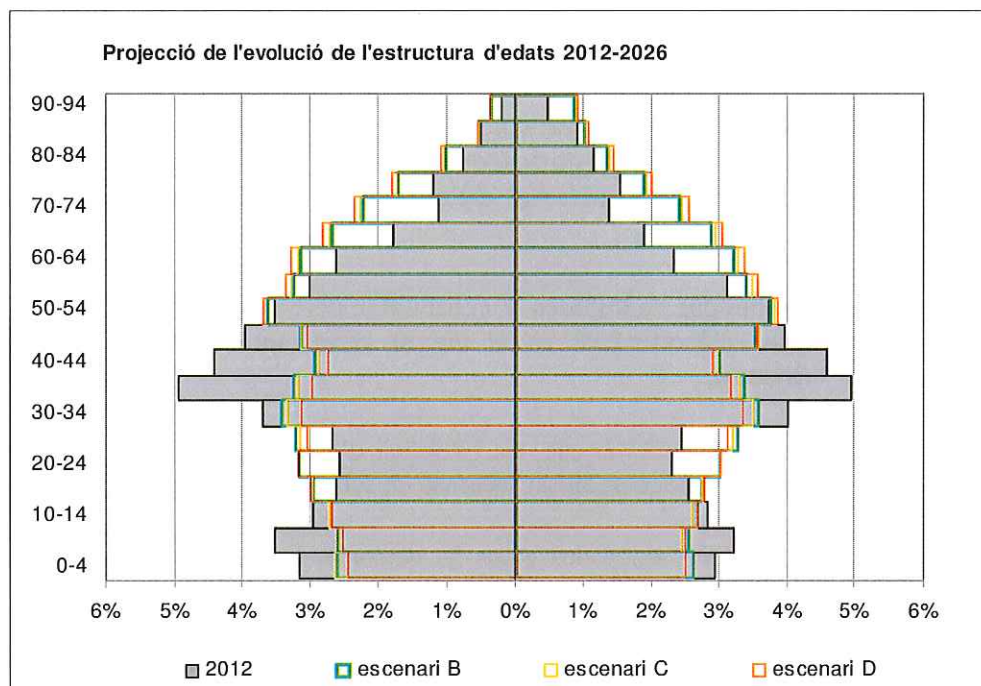
	Població 2012	Població 2020	Població 2026	Increment 2012-2026	Increment mig anual
Escenari A	23.396	27.225	29.113	5.717	408
Escenari B	23.396	25.213	27.242	3.846	275
Escenari C	23.396	24.807	26.720	3.324	238
Escenari D	23.396	24.192	25.133	1.737	124
Escenari endogen	23.396	23.887	23.930	534	38



En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i de la seva evolució futura segons els escenaris esmentats s'estima el següent creixement del nombre de llars i de possible demanda d'habitatge:

	Llars 2012	Llars 2020	Llars 2026	Increment 2012-2026	Increment mig anual
Escenari A	8.349	9.939	10.986	2.637	188
Escenari B	8.349	9.338	10.280	1.931	138
Escenari C	8.349	9.188	10.083	1.734	124
Escenari D	8.349	8.960	9.484	1.135	81
Escenari endogen	8.349	8.847	9.030	681	49

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



En resum, segons l'escenari i per tant el model de creixement desitjat els propers anys pel municipi de Castellar del Vallès, es podria passar dels 23.396 habitants actuals a uns 29.113 en un escenari màxim de creixement (escenari A) similar al dels darrers vint anys o a uns 25.133 habitants en l'escenari més baix de la projecció (escenari D). Els escenaris intermitjos (B i C) situarien Castellar del Vallès a principis del 2026 amb una població del voltant dels 27.000 habitants.

Pel que fa la demanda d'habitatge, aquesta es situaria en un interval d'entre 188 i 81 noves llars anuals en funció de l'escenari. Aquest interval s'obra o es tanca en funció de la intensitat del creixement de la població a través dels fluxes migratoris. L'escenari endogen, el qual es té en compte només com a escenari instrumental, es creixeria a l'entorn d'una mitjana de 49 llars anuals.

Finalment, pel que fa les estimacions de població i llars, cal fer especial menció en la incertesa sobre el comportament futur del saldo migratori i en el fet de monitoritzar la incorporació al mercat els habitatges provinents de mortalitat.

Perfil dels demandants d'habitatge

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil de les persones demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Diferents formes de demanda requereixen formes d'intervenció pública diferents. Per aquest motiu, creiem necessari presentar algunes consideracions prèvies que tenen a veure amb la forma en com identifiquem la demanda d'habitatge en el municipi. ~~En primer lloc, la demanda d'habitatge està composta per:~~



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6420

- ③ Una **demanda efectiva**, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.
- ③ Una **demanda latent**, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge. Dins aquest grup hi incloem:
 - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per motius com la manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos).
 - Igualment, persones que, tot i disposar d'un habitatge, estan mal allotjades degut a problemes d'accessibilitat, adequació, sobreocupació, habitabilitat, etc.

En segon lloc, diferenciem també dos grups de demanda a Castellar del Vallès en funció de la motivació de la demanda:

- ③ Pel primer dels grups la motivació principal és la millora de la situació residencial. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'**aspiració** d'habitatge més que no pas per la **necessitat** d'habitatge. Igualment aquest grup pot subdividir-se en dos:
 - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (més espai, millors equipaments, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, qualitat de vida, etc.)
 - Llars que busquen l'accés a la propietat: persones que ja disposen d'habitatge en altres formes de tinença i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.
- ③ Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó l'accés a l'habitatge en condicions adequades. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge.

Actualment, la demanda per aspiració s'ha reduït de manera substancial mentre que la demanda per necessitat d'accés o pagament de l'habitatge és la que es manifesta en el mercat immobiliari.

En general hi ha un predomini de la demanda endògena, és a dir, provinent del propi municipi, en l'habitatge plurifamiliar tant d'obra nova com de segona mà i en el lloguer. És una demanda més vinculada a la necessitat d'accés a l'habitatge. En canvi, la demanda exògena, aquella provinent d'altres municipis, es centra més en l'habitatge unifamiliar (obra nova i segona mà) i està més relacionada amb la millora residencial.

Perfil dels demandants d'habitatge lliure

El document del Pla local d'habitatge de Castellar del Vallès realitza un estudi qualitatiu del perfil de demandants d'habitatge. En aquest, es detectaven els principals perfils següents:



1. Llars joves primer accés. La demanda corresponent a la creació de noves llars per part de famílies joves va suposar en els darrers anys el gruix de la demanda d'habitatge. Des del 2007 i de forma més visible i extensa el 2008, s'ha observat un retrocés d'aquesta demanda relacionada amb l'augment dels preus de l'habitatge i les dificultats de finançament i alhora la inestabilitat laboral. Entre els joves, es diferencien tres subgrups: un primer grup caracteritzat per ser una demanda amb un nivell adquisitiu alt. Es tracta de parelles joves, sense fills, amb edats compreses entre els 30 i els 35 anys. La major part (60%) són provinents de Castellar, els dos membres de la parella treballen i perceben sous elevats (llars amb rendes superiors als 3.000 euros). Existeix, a més, una xarxa familiar de suport a l'accés a l'habitatge. És un grup especialment present en el mercat de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova de propietat, de dues habitacions i especialment a la zona centre.

Un segon grup que cal diferenciar és el de joves amb rendes mitjanes o baixes. El fort augment dels preus de l'habitatge ha afectat de forma molt especial a les possibilitats d'accés a l'habitatge de la demanda endògena de famílies joves, especialment d'aquells amb rendes més baixes i menor suport familiar. Com a conseqüència del desajust amb l'oferta, una part important d'aquesta demanda es pot considerar com a latent o potencial (per exemple, per mitjà del retard en l'edat d'emancipació). Es tracta de parelles joves, entre 27 i 32 anys, sense fills amb una renda familiar inferior a 2.500 euros al mes. També en aquest cas, el suport de les famílies és clau en l'accés a l'habitatge. Respecte a l'origen, prop del 70% dels integrants d'aquest perfil procedeixen del mateix municipi. L'adquisició de l'habitatge suposa un endeutament d'entre un 55-60% de la renda total de les llars, considerant que es dediquen dos salaris al pagament de la hipoteca.

El preu de l'habitatge suposa una restricció clau en les possibilitats d'accés a l'habitatge i determina les seves preferències residencials: Les característiques de l'habitatge (dimensions, nombre d'habitacions, estat de l'edificació) estan condicionades al preu. Així, existeix una preferència clara per l'habitatge en propietat, tot i que les dificultats d'accés a aquest mercat condueixen la demanda cap al lloguer. Igualment, es manifesta una preferència clara per seguir residint en el mateix municipi, tot i que l'oferta de municipis veïns ha absorbit part d'aquesta demanda (Sabadell, Terrassa, Sant Llorenç Savall, Sentmenat).

El tercer grup el componen les llars unipersonals joves. Els projectes d'emancipació no familiars de tipus unipersonals apareixen com una part important de la demanda en les entrevistes, tot i que, degut a la situació dels preus de l'habitatge, es situa majoritàriament en la demanda latent. Agrupa a joves de totes les edats amb voluntat d'emancipació tot i que sense voluntat de formació d'una llar familiar. La seva consideració com a necessitat o com a aspiració es troba relacionada amb l'edat, i de la situació familiar i laboral del demandant.

Finalment, dins el grup de demandants joves, trobem altres perfils no tant rellevant quantitativament com la demanda de pisos de lloguer compartit per joves amb projectes d'emancipació col·lectiva.

2. Millora residencial de famílies. Es tracta de famílies encapçalades per persones adultes generalment amb fills. Respecte a l'origen, predomina la demanda exògena: prop d'un 65% dels compradors són veïns d'altres municipis, especialment de Sabadell o Barcelona. Són famílies amb uns nivells d'ingressos elevats, propietaris d'un habitatge. La demanda no té origen en la necessitat sinó en la voluntat de millorar les actuals condicions residencials. Així, les preferències apunten cap a un habitatge unifamiliar o un dúplex preferentment en les zones de nova de nova construcció (Can

6422
Bruguera, La Soleia, etc.) o en la zona centre - tot i que també és un perfil important entre els nous veïns d'urbanitzacions. Tot i que s'opta preferentment per l'habitatge nou o semi-nou, és un perfil amb forta presència en el mercat de segona mà (suposen prop del 50% de la demanda d'habitatge de segona mà).

La compra però estan vinculades a la venda de l'habitatge actual i actualment la situació del mercat es troba estancada, comportant així una menor dinàmica d'aquestes operacions.

3. Demanda origen de separacions matrimonials. Es tracta d'un perfil especialment important dins la demanda d'habitatge segons els operadors entrevistats.

És un perfil de demanda que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius. En primer lloc, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles, aspecte que fa difícil tant mantenir l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge en un moment de forta inflació de preus. És habitual que siguin els dos membres de la parella els que es converteixen en nous demandants d'habitatge, ja que el procés de separació sol incloure la venda de l'habitatge familiar. Les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Evidentment, es tracta d'una situació més complicada en famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.

En segon lloc, el tipus d'habitatge demandat és especialment escàs en l'oferta del mercat de l'habitatge actual. Es demanda un habitatge de dimensions reduïdes, amb poques habitacions, proper al centre i, sobretot, a un preu que permeti el pagament per part d'un sol membre. Es prefereix la compra al lloguer tot i que, finalment, representen un dels col·lectius més nombrosos entre els demandants de lloguer.

4. Persones grans. Les persones grans suposen un component més reduït però significatiu de la demanda efectiva d'habitatge d'obra nova (entorn al 5%). Es tracta de persones majors de 55 anys, sense problemes greus d'autonomia i propietaris d'un habitatge (generalment, habitatges unifamiliars al centre o a les urbanitzacions). En l'adquisició d'un nou habitatge es busca ajustar les seves característiques a les necessitats actuals (un habitatge més petit, millor equipat, més còmode i de fàcil manteniment) i, en ocasions, obtenir alguns ingressos en el canvi. L'obra nova ha absorbit una part important d'aquesta demanda degut a les característiques de l'oferta (dimensions, equipaments).

5. Immigrants extracomunitaris. La presència de persones immigrades és relativament baixa al municipi de Castellar del Vallès. Aquest col·lectiu suposa un percentatge elevat de la demanda d'habitatge efectiva molt especialment en mercat de lloguer (60%). És un dels col·lectius amb majors problemes d'accés a l'habitatge: a la precària integració en el mercat de treball (baixos salaris, inestabilitat, treball informal, etc.) cal afegir la manca de suport familiar, les dificultats d'accés a la informació, les barreres legals derivades de la condició administrativa, la desconfiança dels propietaris. Les persones immigrades són també les demandants principals del mercat de lloguer d'habitacions, conjuntament amb aquelles persones que es troben en situació i/o risc d'exclusió social.

6423

Esquema resum de la demanda d'habitatge segons col·lectiu i tipologia

obra nova	segona mà	unifamiliar	lloguer
Llars joves primer accés	Famílies millora residencial	Famílies residencial (d'altres municipis)	Immigració extracomunitària
Famílies	Llars joves primer accés	Famílies millora residencial	Llars joves primer accés
Persones grans	Separacions		Separacions
Separacions	Immigració ext.		Famílies

Perfil dels demandants d'habitatge protegit

L'ajuntament de Castellar del Vallès va posar en funcionament l'Oficina local d'habitatge (OLH) l'any 2006. Les dades del registre de sol·licitants d'habitatge protegit, de la borsa de mediació per al lloguer social i de les sol·licituds i concessions d'ajuts vinculats a l'habitatge ens permeten conèixer part de les característiques i del perfil de la demanda exclosa del mercat lliure i de la demanda latent.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Sol·licitants ajuts al lloguer just	40	73	129	146	166	131
Renda Bàsica d'Emancipació (RBE)	0	0	66	69	51	63
Borsa de mediació (contractes nous)	2	3	15	21	25	40
Ajuts propietaris	2	0	4	10	3	0
Núm. inscrits al registre sol·licitants						139

Font: dades de l'OLH

Tal i com s'observa en el quadre anterior, el nombre de sol·licitants d'ajuts al lloguer just i a la RBE ha anat incrementant al llarg dels sis anys, i és sobretot significatiu l'augment del nombre de nous contractes de la borsa de mediació per al lloguer social que ha passat dels 2 contractes el 2006 quan es va posar en funcionament l'OLH, als 21 contractes el 2009 i fins els 40 nous contractes el darrer any 2011. Així, actualment el nombre d'habitatges llogats en el municipi mitjançant la borsa de mediació és d'un total de 61 pisos.

El registre de sol·licitants de Castellar del Vallès compta actualment amb 139 inscrits i majoritàriament són famílies desnonades (d'habitatge de propietat o lloguer), persones separades amb fills a càrrec i persones soles amb custòdia de fills compartida. Pel que fa la demanda per part de persones majors de 65 anys i persones joves que volen emancipar-se s'ha reduït respecte a anys anteriors.

6424

La tipologia d'habitatge demandat és preferentment de 2 o 3 habitacions. Cal tenir present que els ingressos de la llars són força irregulars i que majoritàriament depenen d'ajuts públics, i a més a més, cal tenir en consideració que una part d'aquest col·lectiu es troba sense ingressos.

Col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Les persones sense llars i els col·lectius que es troben en situació o risc d'exclusió social requereixen habitatges o allotjaments en els quals hi ha una activitat de tutela o de seguiment per part de professionals dels serveis socials durant un període de temps de curta o llarga durada. L'exclusió social és una situació que està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però que sovint va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'habitatge, etc. Per tant, es tracta de realitats que requereixen d'una atenció especial en les polítiques d'habitatge.

Els serveis socials del municipi tenen consciència dels diferents casos de risc o situació d'exclusió social dels quals, segons les dades disponibles del Pla local d'habitatge (PLH), 51 estarien relacionats amb una problemàtica d'habitatge. Cal mencionar que en el municipi, l'any 2008 hi havia un total de 799 persones amb reconeixement de discapacitat, qüestió que s'haurà de tenir en compte a l'hora de programar habitatges adaptats per aquest col·lectiu.

A la taula següent es mostren els tipus i nombre de persones en situació o risc d'exclusió social residencial en el moment de l'anàlisi, les qual tenen una necessitat directa d'un allotjament o habitatge d'inserció ja que fan referència a persones amb una manca de llar/llar temporal o que es troben una situació d'urgència. 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.

Nombre de persones ateses pels serveis socials en situació d'exclusió residencial

Tipus d'exclusió	Persones
Nombre de persones que viuen a l'espai públic	0
Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals, etc	9
Nombre de dones víctimes de violència de gènere	39
Nombre de persones ex-preses.	3
TOTAL	51

Font: serveis socials

Tanmateix, en el municipi existeixen altres situacions i casos relacionats amb la problemàtica d'accés o ús de l'habitatge segons el PLH i que per tant comporten un risc d'exclusió social per alguns col·lectius determinats. Tenen a veure amb les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de la seva adequació, especialment per al col·lectiu d'edat avançada, amb l'accessibilitat o capacitat econòmica de les famílies, i alguns casos de sobreocupació.

- ③ **Habitabilitat:** Considerarem que existeix una situació d'exclusió residencial relacionada amb l'habitabilitat quan les característiques de l'habitatge no permeten desenvolupar un ús normal del mateix. En general, les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges a



Castellar del Vallès són acceptables i sols s'han detectat problemes menors relacionats amb la mala conservació d'alguns edificis (humitats, etc.)

- ③ Adequació: Es considera que existeixen problemes d'adequació quan les característiques de l'habitatge no s'adapten a les necessitats de la llar. Al municipi de Castellar del Vallès, les manifestacions més evidents d'adequació i reforma poden localitzar-se en problemàtiques relacionats amb les necessitats de la gent gran. Sovint l'envelliment suposa que les característiques de l'habitatge passen a representar un problema per al desenvolupament normal de la vida quotidiana. Es tracta de persones que resideixen en habitatges de més de tres plantes sense ascensor, en urbanitzacions aïllades, etc, i la situació del mercat de l'habitatge i els baixos ingressos impedeixen sovint traslladar-se a un habitatge més adequat. Tot i que no es tracta d'un problema excessivament estès en el municipi, segons el cens del 2001, hi havia 21 llars composades exclusivament per persones majors de 65 anys que residien en habitatges situats a quatre o més alçades, sense ascensor.
- ③ Sobreocupació: És una problemàtica vinculada, tot i que no de forma exclusiva, a la població immigrant. No es tracta tampoc d'un fenomen alarmant al municipi, si bé és cert que part de la demanda exclosa de l'habitatge al preu del mercat lliure ha estat absorbida pel relloguer d'habitacions.
- ③ Accessibilitat econòmica: És sens dubte la manifestació dels problemes residencials que més ha augmentat en importància arrel de l'augment espectacular dels preus i del context econòmic i laboral actual. Existeix un problema d'accessibilitat quan el volum de recursos que és necessari destinar al pagament d'un habitatge supera el que una llar pot dedicar sense perjudicar greument les possibilitats de consum. Els darrers anys, han aparegut situacions de desnonaments i impagaments de l'habitatge (tant de la hipoteca com del lloguer) que fins al moment s'han anat gestionat mitjançant la coordinació dels serveis socials municipals i l'oficina local d'habitatge.

2.1.2. Anàlisi de l'oferta d'habitatge

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i de manera més especial en un context econòmic i immobiliari com l'actual derivat d'un creixement exponencial del volum de l'oferta, el preu del sòl i dels habitatges així com el tipus de finançament concedit, que ha comportat un canvi de tendència i una situació d'estancament i recessió del sector immobiliari i financer.

Així doncs, les dades i resultats que es representen a continuació i que han servit com a base per al càlcul de la demanda exclosa del mercat residencial representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda una imatge de l'oferta del moment en que s'ha recollit la mostra. És per això que es considera interessant revisar de manera periòdica el mercat de l'habitatge a fi d'ajustar en cada moment les característiques de la demanda i l'oferta real que presenta el municipi.

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha treballat amb una mostra de 182 immobles recollida durant el mes d'abril del 2012 en els portals immobiliaris *Idealista*, *Fotocasa* i *Habitacalia*. A la

vegada, s'ha tingut en compte l'anàlisi del mercat de l'habitatge realitzat en el marc del Pla local d'habitatge, alguns documents de referència elaborats per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat i estudis realitzats per la pròpia oficina local d'habitatge del municipi.

A nivell metodològic, mencionar que la pròpia estructura i morfologia urbana del municipi de Castellar del Vallès comporten a la necessitat d'analitzar l'oferta d'habitatge diferenciant les tipologies unifamiliar i plurifamiliar així com la venda o lloguer d'obra nova i segona mà.

La composició de l'oferta segons segment mostra un predomini de l'habitatge de compra (superior al 80%) enfront el lloguer, malgrat que aquest ha experimentat un increment substancial els darrers anys com a conseqüència del context socioeconòmic i presenta una tipologia força diversa en quant a dimensions i característiques dels habitatges.

L'increment de l'oferta de lloguer es percep en les dades obtingudes sobre el nombre de contractes firmats que ha passat de 114 l'any 2003 als 356 l'any 2011. En termes relatius suposa un mercat de lloguer de 1,53 contractes per cada 100 habitants.

Evolució del nombre de contractes de lloguer al municipi

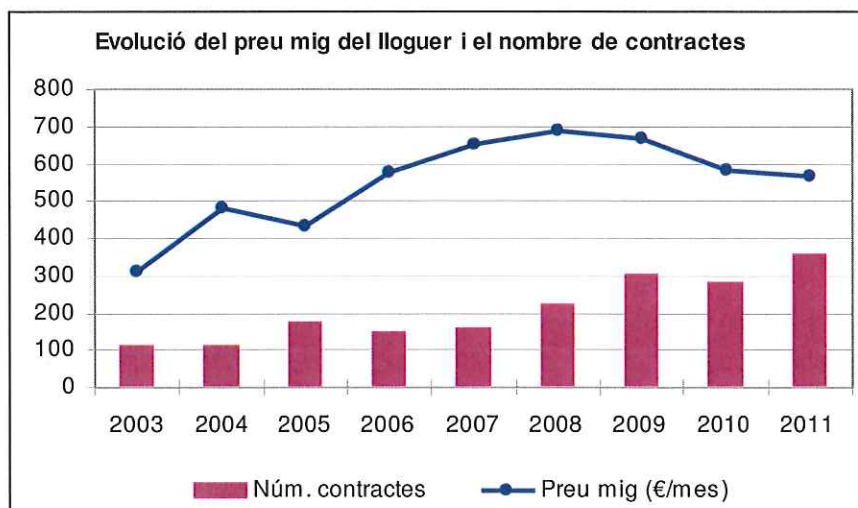
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2003-11
114	113	177	149	161	225	306	282	356	212,3%

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Evolució del preu mig del lloguer al municipi (euros)

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
311,52	477,96	430,36	576,97	652,66	686,20	665,29	579,81	565,40

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

6427

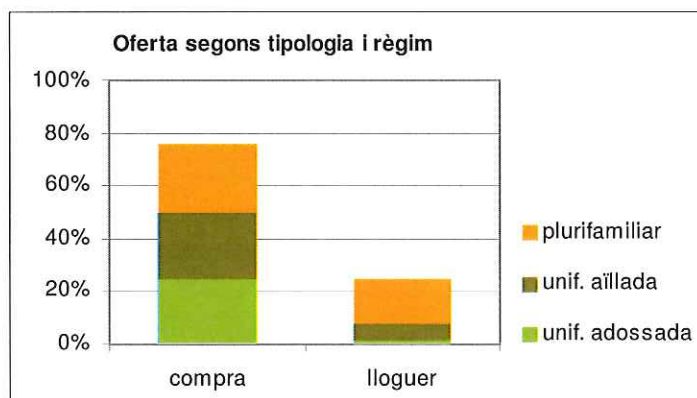
El mercat de lloguer, tot i que ofereix unes condicions d'accessibilitat més favorables que el mercat de la propietat, presenta certes barreres d'accés importants: l'exigència d'aval bancari o altres garanties (alguns operadors demanen fins a 14 mesos de fiança en aval bancari i la subscripció d'una assegurança), la disponibilitat d'una feina estable, l'encara escassa oferta de lloguer, entre d'altres.

Volum de l'oferta

L'oferta del municipi reflecteix la composició del teixit residencial amb una importància dels habitatge unifamiliars tant aïllats, situats principalment en les diferents urbanitzacions (Can Font, Ca n'Avellaneda, Airesol, El Balcó de Sant Llorenç,...) i el nucli de Sant Feliu del Racó, com també adossats ubicats a les zones de creixement properes a la trama urbana existent com la Soleia o Can Bruguera.

Ara bé, el dinamisme que havia tingut el mercat de l'habitatge unifamiliar d'obra nova en els darrers anys s'ha vist atenuat mentre que s'ha produït un creixement important del mercat de segona mà. L'oferta d'habitatge unifamiliar també ha experimentat un procés pel qual habitatges utilitzats com a segona residència es consolidaven com a habitatges principals.

L'obra semi-nova és un segment molt divers pel que fa les característiques dels habitatges, la ubicació o el preu. L'any 2007 suposava el gruix de l'oferta d'habitatge disponible en el municipi (43%), i continua tenint una presència important en el volum de l'oferta el 2009 (36%). Tot i així, l'habitatge unifamiliar de segona mà representa actualment un gruix important de l'oferta immobiliària. Els agents coincideixen en que la venda d'aquests habitatges passa per un moment d'estancament degut a la sobrevaloració dels habitatges i que ha augmentat el temps mitjà que es triga a vendre un habitatge, superior a 12 mesos.



Font: portals immobiliaris, abril 2012

Pel que fa l'oferta de nova construcció, segons dades municipals de llicències, actualment hi ha a Castellar del Vallès 140 habitatges en construcció pendents d'acabar, 79 en edificis d'habitatge plurifamiliar i 61 en habitatges unifamiliars.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6428

Localització	Tipologia	m2 constr.
Tramuntana, 15	Plurifamiliar (9 hab.)	1.220,23
Pl. Major 7 - tolrà, 20	Plurifamiliar (35 hab.)	6.241,05
Caldes, 62-64	Plurifamiliar (8 hab.)	1.860,47
Ctra. Sant llorenç, 1-3	Plurifamiliar (27 hab.)	3.789,43

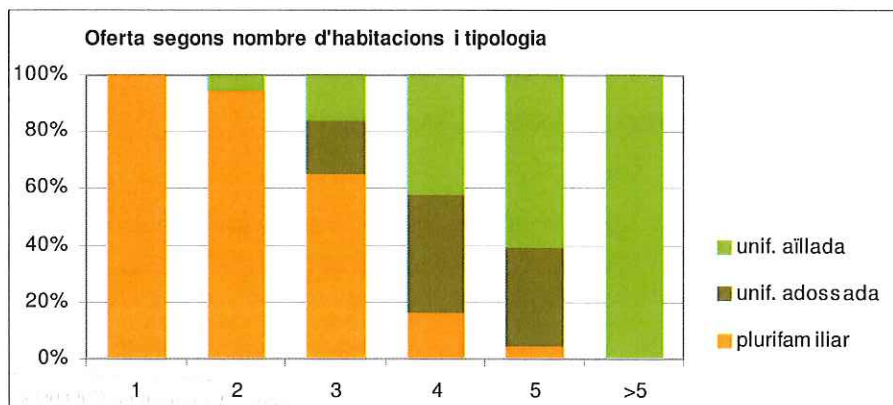
Característiques de l'oferta

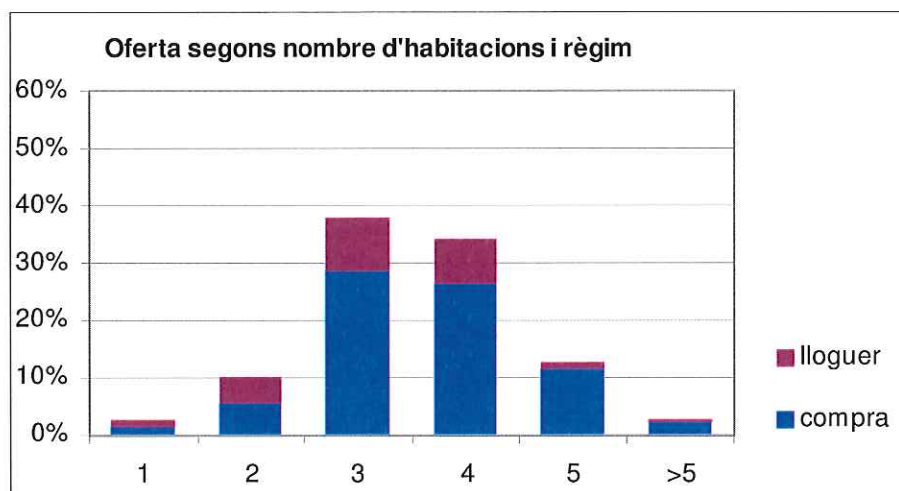
La tipologia predominant dels habitatges de lloguer és plurifamiliar (68% del total de lloguer) i sobretot de 3 i 4 habitacions que configuren tres quartes parts de l'oferta publicitada en aquest règim. Els habitatges de lloguer de 2 habitacions són un 15% del conjunt mentre que els d'una sola habitació i els de major de 4 representen una oferta molt residual. Cal destacar que si bé uns anys enrere bona part dels habitatges de lloguer eren d'obra nova com a resultat de les dificultats de trobar sortida al mercat de compra, avui en dia l'oferta de lloguer és majoritàriament de segona mà ja que el ritme constructiu s'ha pràcticament estancat i s'ha anat reduint l'estoc d'habitatge.

La zona del nucli urbà és la que concentra un major volum d'habitatges en lloguer (64% del conjunt ofertat) tot i que en algunes urbanitzacions també destaca la presència d'aquest segment de l'oferta, com és el cas de l'entitat municipal descentralitzada de Sant Feliu del Racó. Els preus del lloguer varien en funció de la seva localització, trobant habitatges a preus absoluts més assequibles al nucli antic que en les urbanitzacions (a excepció de Sant Feliu del Racó) per una qüestió de dimensió i característiques d'aquests.

Pel que fa els habitatges de compra-venda, la tipologia predominant és l'unifamiliar, aïllat o bé adossat (58%). Aquests han configurat l'oferta principal dels darrers anys al municipi, si bé els habitatges plurifamiliars han anat incrementat el seu pes en relació a anys anteriors. Actualment, gairebé un 80% dels habitatges ofertats són de segona mà ja que el mercat immobiliari, tal i com s'ha mencionat anteriorment, ha experimentat una frenada i estancament sobtat fet que ha comportat que des del 2008 no s'hagin sol·licitat llicències d'obra en el municipi.

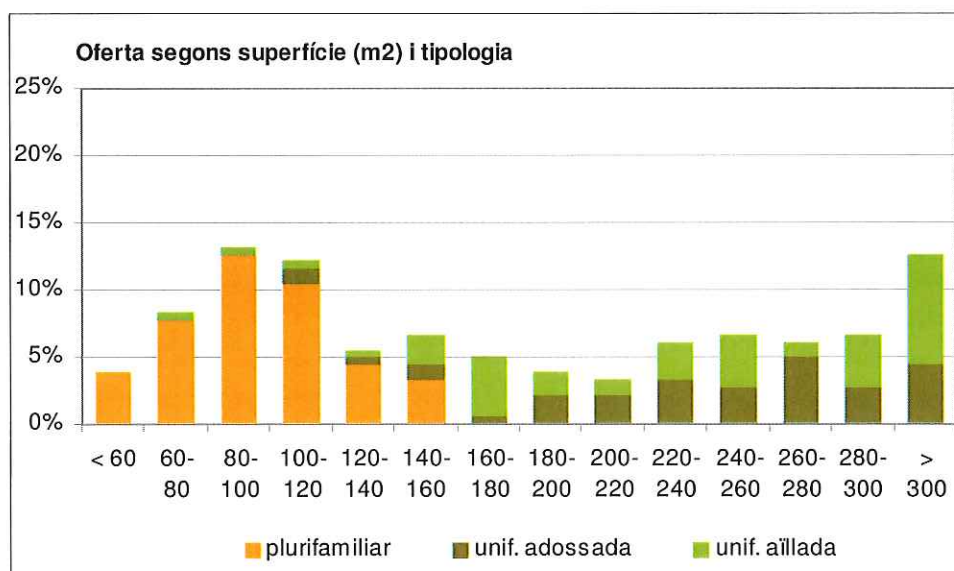
El nombre d'habitacions mitjà dels habitatges en venda és de 3 i 4 habitacions, seguit pels habitatges de 6 estances. Existeixen diferències entre l'obra nova i la segona mà ja que els primers es caracteritzen per tenir una superfície i conseqüentment un nombre d'habitacions més reduït. Hi ha certa oferta d'una o dues habitacions, tot i que aquesta és força residual.





Font: portals immobiliaris, abril 2012

Pel que fa la superfície mitjana de l'oferta, aquesta és de 265m² pels habitatges unifamiliars i de 95m² pels plurifamiliars. Tot i així, cal remarcar que l'habitatge plurifamiliar d'obra nova té una superfície mitjana al voltant dels 65m², fet que s'ajusta a la tendència observada en els darrers anys de construcció de tipologies d'una o dues habitacions per tal d'adaptar-se a la demanda, sobretot per una qüestió de preu final de venda i accessibilitat al mercat de compra. Aquesta darrera tipologia ha estat especialment habitual en edificacions dins el casc urbà provinents de la transformació de cases entre mitgeres.



Font: portals immobiliaris, abril 2012

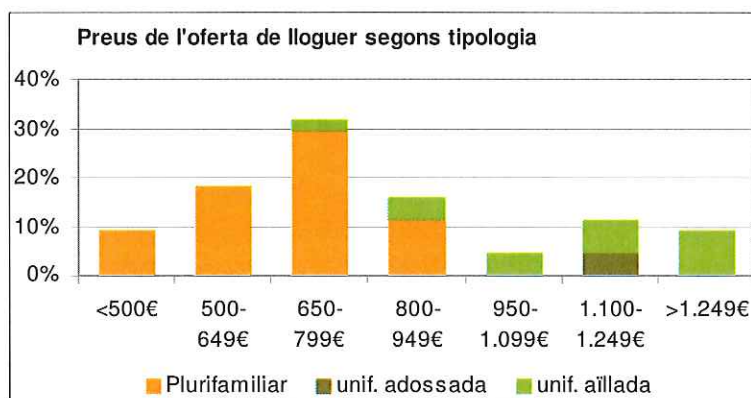
Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6430

Preu de l'oferta existent

Pel que fa els preus, els habitatges de lloguer oscil·len entre els 350€ i els 1.250€ en funció de la seva tipologia. La mitjana per un habitatge plurifamiliar en bones condicions es situa entre els 650-800€, i respecte anys anteriors es constata que existeix un major volum d'oferta de preus inferiors a 650€, és a dir, el preu del lloguer després de tenir un repunt el 2009 ha tornat a disminuir. Pel que fa els habitatges unifamiliars, el preu mig del lloguer en oferta és d'uns 1.100-1.200€, import que en valor relatiu és inferior als de tipologia plurifamiliar.

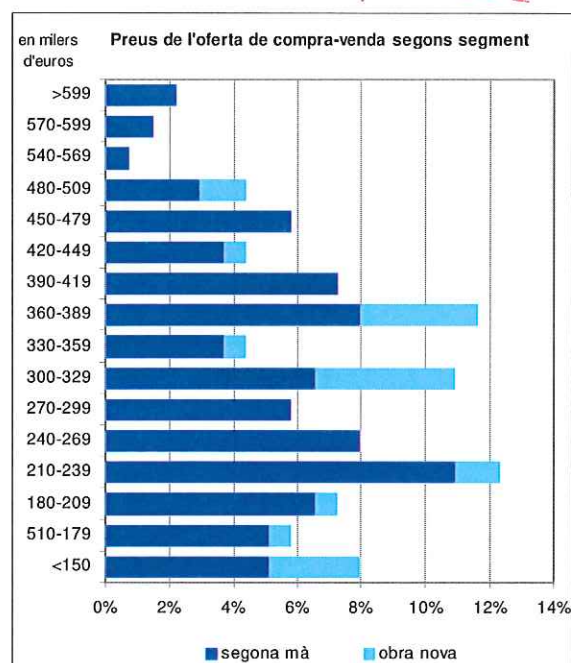
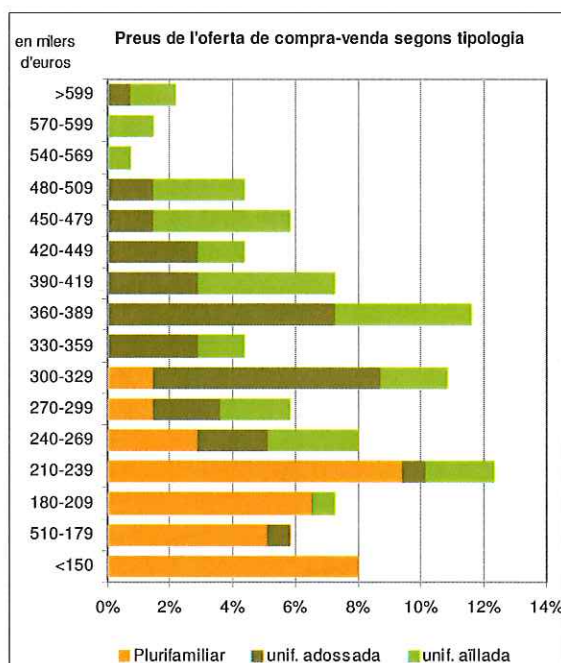
Pel que fa la borsa de lloguer per a la mediació social que gestiona l'oficina local d'habitatge (OLH) de Castellar del Vallès, el preu mig de lloguer d'un habitatge plurifamiliar es situa actualment als 535€ i una superfície mitjana de 100m². Tot i així, hi ha habitatges amb un lloguer mensual inferior de 400€ i una superfície de 8m².



Font: portals immobiliaris, abril 2012

El preu mig de compra-venda a Castellar del Vallès es situa entorn els 280.000€ i un preu per metre quadrat d'uns 1.900€, si bé existeixen diferències significatives en funció del règim de l'habitatge, la tipologia i dimensions dels habitatges. Així, els plurifamiliars tenen un preu mig de 160.000-220.000€ mentre que la compra d'un unifamiliar suposa una despesa mitjana de 355.000-390.000€. Pel que fa la segona mà, hi ha oferta en tot el ventall més ampli de preus.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Font: portals immobiliaris, abril 2012

En els gràfics anteriors s'observa que els habitatges unifamiliars es situen en el segment de preu més elevat de l'oferta. Els preus mitjans de venda d'aquesta tipologia han passat d'uns 528.000€ l'any 2007¹ a 468.868€ el 2009 fins als 370.000€ el 2012, és a dir, una reducció al voltant del 30% en els últims cinc anys. El preu mínim també ha caigut al llarg d'aquests darrers anys, i actualment trobem habitatges unifamiliars en oferta per 155.000€.

El preu de venda dels habitatges plurifamiliars també s'ha vist reduït i ha passat d'una mitjana de 265.000€ l'any 2007 a uns 189.000€ el 2012, això és una caiguda del 28%, proporció similar a la disminució dels preus experimentada en els habitatges unifamiliars.

Cal tenir present que els preus de l'oferta fan referència als valors observats en la mostra recollida en els principals portals immobiliaris i, per tant, no reflecteixen les possibles desviacions de preu un cop signada la compra-venda o el contracte de lloguer.

Preu mig de l'oferta segons règim, tipologia, segment i superfície mitjana construïda

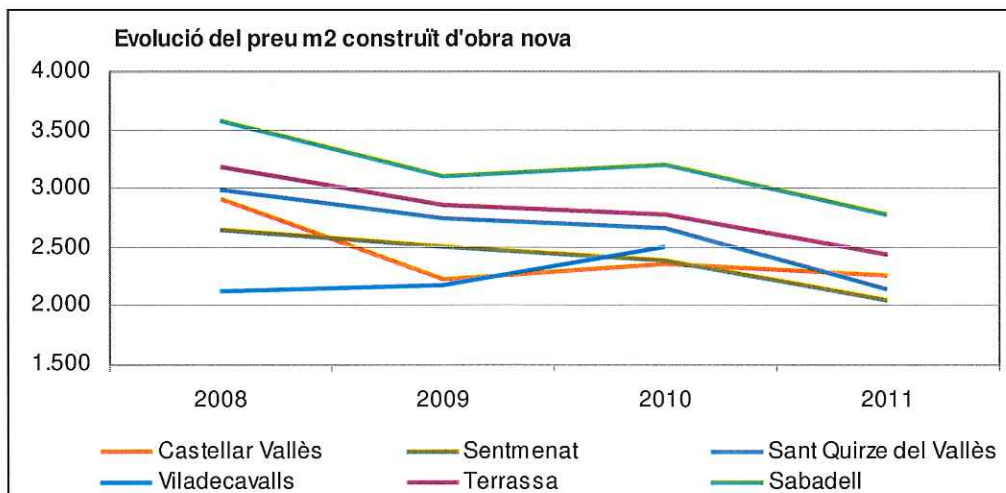
		unifamiliar adossada			unifamiliar aïllada			plurifamiliar		
		preu (€)	preu/m2	superf.	preu (€)	preu/m2	superf.	preu (€)	preu/m2	superf.
Lloguer	segona mà	1.150,0	4,9	233,0	1.162,5	5,0	246,3	641,5	7,6	88,2
	obra nova	367.746,7	1.293,9	282,7	-	-	-	159.625,0	2.561,2	65,0
Venda	segona mà	350.688,3	1.630,3	221,7	393.762,4	1.754,7	250,7	201.983,7	1.936,7	107,7

Font: portals immobiliaris, abril 2012

¹ Els preus mitjos referents a l'any 2007 i 2009 s'han extret de l'anàlisi de l'oferta mitjana per tipologia i superfície mitjana construïda.

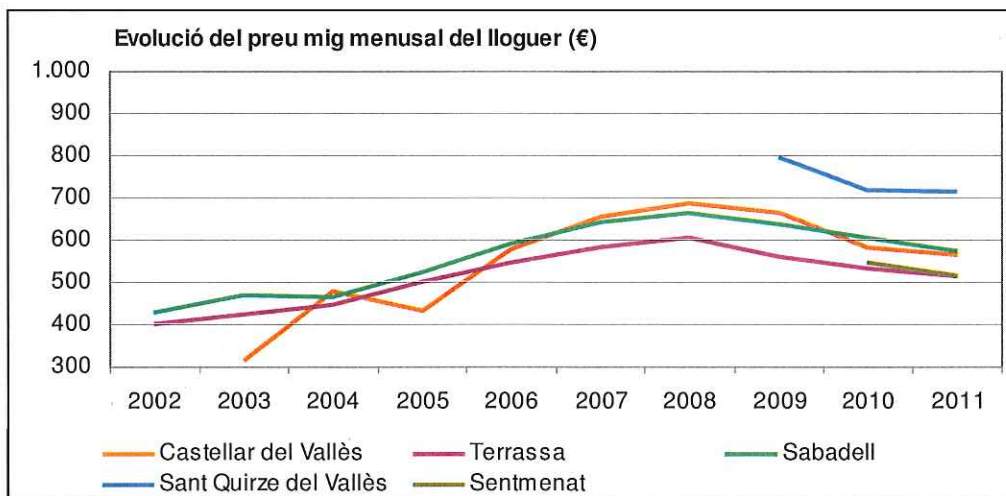


Si comparem l'evolució del preu mig del metre quadrat d'obra nova amb alguns municipis veïns, observem que a Castellar del Vallès els preus van tenir un descens molt pronunciat entre el 2008 i el 2009 i des d'aleshores s'han anat estabilitzat mentre que en municipis amb característiques residencials força similars, com Sant Quirze del Vallès o Sentmenat, la caiguda del preu de l'obra nova ha estat més gradual i és el 2010 que han experimentat la davallada més significativa situant-se a un preu per metre quadrat inferior al de Castellar del Vallès. Pel que fa les dues capitals de comarca, tot i que també han patit una reducció del preu construït, continuen estant per sobre el municipi d'estudi.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa el gràfic comparatiu de l'evolució del preu mig del lloguer mensual, s'observa que aquest ha anat augmentant de forma constant des de principis de segle, si bé a Castellar el Vallès va experimentar un fort increment a partir del 2006 fins arribar al seu màxim l'any 2008 amb gairebé 700€ mensuals de mitjana, superant així els valors observats a Sabadell i Terrassa. En relació als municipis de Sant Quirze del Vallès o Sentmenat, destacar que Castellar del Vallès, malgrat tenir un parc d'habitatge de lloguer reduït, ja s'havien superat els 100 contractes l'any 2003.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

En resum, l'oferta d'habitatge de Castellar del Vallès presenta les següents característiques:

- ③ 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.
- ③ 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.
- ③ El conjunt de l'oferta mostra un nombre elevat d'habitatge unifamiliar en relació amb els municipis de l'entorn.
- ③ Des del 2007 fins a data d'avui, 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.
- ③ El preu mig de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova ha passat dels 3.367€/m² el 2009 als 2.561€ el 2012 i el de segona mà dels 2.908€/m² l'any 2009 als 1.936€ el 2012.
- ③ El preu mig mensual dels habitatges de lloguer plurifamiliar ha passat dels 670€ el 2009 als 641€ el 2012.
- ③ Els habitatges de lloguer de la borsa de mediació tenen un preu mig de 535€/mes i una superfície de 100m². Existeix, però, un volum important d'habitatges per sota els 500€ mensuals.
- ③ 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.
- ③ El mercat de lloguer presenta un volum d'oferta elevat, si bé continua presentant certes barreres d'accés pel que fa al preu malgrat que des del 2009 aquest ha començat a experimentar un decreixement per ajustar-se a la demanda.



6434

2.1.3. Avaluació de la demanda exclosa

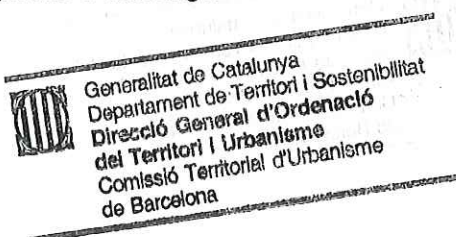
La situació del mercat immobiliari en els darrers anys s'ha caracteritzat per un desajust entre les característiques i volum de l'oferta d'habitatge i les necessitats de la població. Actualment, la difícil conjuntura econòmica ha comportat un descens del ritme constructiu, dels preus dels habitatges, de la concessió d'hipoteques i del volum des vendes.

Derivat de l'anàlisi de l'oferta i la demanda al municipi es desprèn una falta de correspondència entre els preus de l'oferta i els perfils de la demanda d'habitatge en determinats segments, tipologies i preu. A més a més, actualment, una part important de la demanda d'habitatge es troba latent, és a dir, es troba expectant davant el canvi de tendència del mercat, i l'altra part, referent a la demanda explícita, no presenta una situació de necessitat d'habitatge sinó que correspon a una millora residencial o de règim de tinença, o bé disposa de recursos suficients per fer front a la despesa d'un habitatge.

Per quantificar la proporció de la demanda que degut al seu baix poder adquisitiu quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure, es contraposen les característiques de la població del municipi amb els resultats de l'estudi actual de mercat immobiliari. En el càlcul d'aquesta frontera s'han considerat els següents valors:

- ③ El preu mig de l'habitatge plurifamiliar en propietat en el moment de realitzar la mostra.
- ③ El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta existent en el mercat de lloguer plurifamiliar en el moment de la recollida de la mostra així com el preu mig del lloguer de la borsa de mediació.
- ③ El preu d'un habitatge en els seus diferents règims de protecció oficial tenint en compte que Castellar del Vallès es troba ubicat a la zona A3 pel que fa al preu màxim de venda i de lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial per l'any 2012, i considerant una superfície mitjana dels habitatges de 60m² útils sense annexes.
- ③ La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda està calculada sobre el 80% del valor de l'habitatge amb un interès constant del 4% i a un termini de 30 anys.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'*Enquesta de Condicions de Vida* de l'IERMB i aplicant una correcció en funció del menor nivell d'ingressos de les llars de Castellar del Vallès segons dades de la Diputació de Barcelona respecte la mitjana d'ingressos de la població de la província, i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 40% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.



	Preu	Mensualitat hipoteca /lloguer	Anualitat	Ingressos mensuals necessaris	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa
Habitatge en propietat plurifamiliar	190.000 €	726 €	8.708 €	1.814 €	21.770 €	49,7
Lloguer preu de mercat	641 €	641 €	7.692 €	1.603 €	19.230 €	41
Lloguer borsa de mediació	535 €	535 €	6.420 €	1.338 €	16.050 €	29,6
HPO compra	116.429 €	445 €	5.336 €	1.112 €	13.340 €	22
HPO lloguer	384 €	384 €	4.608 €	960 €	11.520 €	15,5

Com a resultat d'aquest creuament podem establir que en termes generals:

- ③ La meitat de les llars no podrien accedir a un habitatge plurifamiliar de propietat al preu mig de mercat. En aquest cas una llar hauria d'ingressar un mínim de 1.814€ mensuals i tenir una capacitat d'estalvi d'un mínim del 20% del preu de l'habitatge.
- ③ Tenint en consideració l'accessibilitat econòmica, hi hauria un 30% de les llars que no trobaria resposta al preu mig del mercat lliure d'habitatge i a la borsa de mediació, i requeriria un habitatge amb algun tipus de protecció. Per accedir a aquest mercat es requereixen uns ingressos mínims per llar d'entre 1.400 i 1.600€ mensuals per tal de no dedicar més d'un 40% a la despesa en l'habitatge.
- ③ L'habitatge protegit concertat i el concertat català es troben lleugerament per sobre el preu de l'habitatge lliure i per tant, són tipologies que a priori no resol·lrien les problemàtiques derivades de l'accés a l'habitatge del conjunt de la població del municipi si bé podrien donar resposta a una part de la demanda general d'habitatge.
- ③ L'habitatge protegit de compra-venda resol·lria un 10% de la demanda exclosa del mercat lliure mentre que la resta hauria d'optar per habitatge de lloguer o altres tipologies més accessibles. Malgrat tot, s'ha de tenir en consideració que l'habitatge de compra requereix d'un estalvi previ i un acord de finançament.
- ③ Un 15% de la població en general es podria considerar exclosa del preu resultant del lloguer protegit més econòmic. Aquest col·lectiu, que degut a la falta d'ingressos econòmics suficients no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit, necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges a preus més assequibles que els màxims que estableixen els mòduls vigents, habitatges dotacionals, o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents d'accés a l'habitatge.
- ③ El percentatge de població exclosa per cada règim de protecció es pot reduir sensiblement ajustant les dimensions dels habitatges a les característiques específiques de la demanda i la població exclosa en general es reduiria a mesura que disminuís el preu mig del mercat lliure, apareguessin noves tipologies en el municipi o bé es comptés amb ajuts provinents de l'administració.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6436

2.2. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE

2.2.1. Objectiu de solidaritat urbana

Tanmateix, cal tenir en consideració que la promoció d'habitatge protegit a Castellar del Vallès representa una de les principals mancances del municipi per tal d'assegurar el dret a l'habitatge i disposar de sòl públic per donar resposta a aquelles situacions de necessitat social residencial. Així doncs, les promocions d'habitatge protegit han estat les següents, amb un total de 243 habitatges dels quals 168 són de venda i 75 de lloguer.

56 HPO venda Plaça Europa 4-7 (Cooperativa Habitatge Entorn 1997)

24 HPO venda Plaça Europa 2-3 (Cooperativa Habitatge Entorn 2000)

20 HPO venda Gran Bretanya, 28-20 (Cooperativa Suma 1999)

48 HPO venda Prat de la Riba, 17 (Incasol 2000)

20 HPO venda Finlàndia 17-19 (Incasol 2003)

37 HPO lloguer Tarragona, 35 (Incasol 2003)

38 HPO lloguer Barcelona, 86 (Incasol 2005)



L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- *Habitatges amb protecció oficial* (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- *Habitatges d'inserció*: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- *Allotjaments d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.

- *Habitatges cedits a l'administració pública:* Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- *Habitatges privats en xarxes de mediació social:* Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- *Habitatges en contractes de copropietat:* Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:* habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana:* Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- *Habitatges d'empreses per als treballadors:* Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- *Habitatges de preu intermedi:* Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, ens basem d'una banda en les dades utilitzades en el Pacte nacional per l'habitatge i d'altra banda amb l'actualització d'aquesta informació realitzada en el Pla local d'habitatge.

Així doncs, segons les dades disponibles, podem considerar que actualment hi ha **601** habitatges a Castellar del Vallès destinats a polítiques socials:

- Actuacions públiques d'habitatge protegit entre 1992 i 2009 no desqualificades: 225
- Habitatges de lloguer privats en borses de cessió o mediació actualment: 61
- Habitatges gestionats per les administracions públiques (ADIGSA i empreses municipals): 146
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades any 2008 d'acord amb les dades actualitzades per la secretaria d'habitatge: 169

Si considerem l'escenari C de les projeccions demogràfiques com el més versemblant, en resulta un total de 1.734 noves llars principals. Per tant, el parc principal de Castellar del Vallès l'any 2026 seria d'unes 10.083 unitats de les quals un 15% hauria d'estar destinat a polítiques socials, això és 1.512 habitatges, per tal de complir amb l'objectiu de solidaritat urbana.

Tenint en consideració els 601 habitatges actuals, els 393 nous habitatges protegits que preveuen les diferents reserves del POUM i els 103 habitatges dotacionals procedents de les reserves efectuades, l'any 2026 Castellar del Vallès tindria un 10,9% del parc principal destinat a polítiques

6438

socials (actualment representa el 7,1%) i li mancarien uns 415 habitatges per tal de complir amb l'objectiu de solidaritat urbana.

Val a dir que a efectes del còmput d'aquest parc s'haurà de tenir en consideració no només els habitatges amb protecció oficial sinó tots aquells habitatges destinats a polítiques socials i altres formules que defineix la LDH a l'article 3 i el Pla per al dret de l'habitatge 2009-2012, prorrogat pel Decret 171/2012, de 27 de desembre, fins que no s'aprovi i entri en vigor un nou pla de l'habitatge. En aquest sentit i per tal d'arribar a assolir l'objectiu de solidaritat urbana, en cas de disposar de recursos suficients i per tal de no desenvolupar nous habitatges, es podria comptar amb els diferents ajuts al pagament del lloguer i altres subvencions en matèria d'habitatge procedents del govern de l'estat i autonòmic (al llarg dels darrers anys s'han pogut beneficiar al voltant de 150-200 llars en el municipi) així com també un possible increment dels habitatges de la borsa de cessió i mediació.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6439

2.2.2. Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública

Reserves preceptives per a usos residencials de nova implantació

L'article 57.3 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2010, del 3 d'agost, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

"Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment els objectius definits en la memòria social i, 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 no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús [...]"

Segons l'article 57.4, a efectes de càlcul de les reserves mínimes, es considera sostre residencial de nova implantació:

- El sostre residencial dels sectors de sòl urbanitzable
- El sostre residencial inclòs en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat. Per tant no s'inclouen en el còmput aquells polígons que tenen com a única finalitat completar la urbanització, ja que segons l'article 30 aquests tenen consideració de sòl urbà consolidat.
- El sostre residencial inclòs en sectors subjectes a plans de millora que tenen per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a (únicament els que comporten desenvolupament del model urbanístic o bé la seva reconversió). per tant, no s'inclouen en el còmput els sectors de PMU que tenen altres objectius, com ara la substitució de les infraestructures d'urbanització, etc.

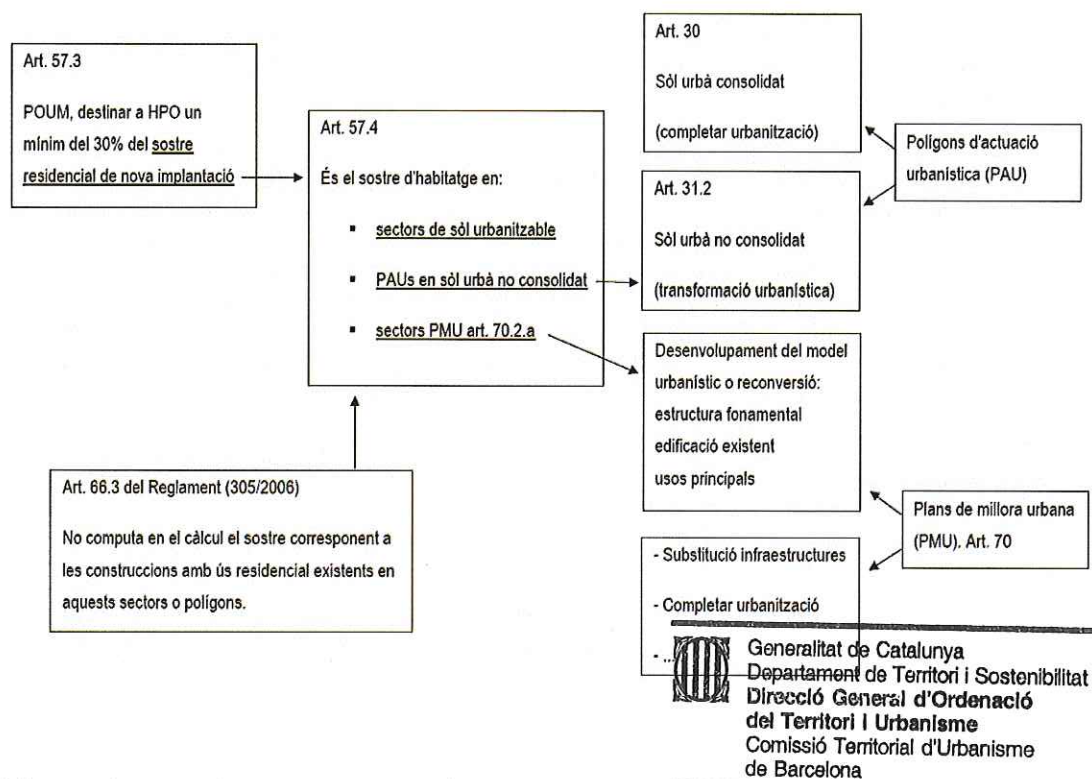
D'altra banda, per a l'establiment de les reserves d'habitatge protegit s'ha tingut en comte també l'article 66.3 del Reglament d'urbanisme (305/2006) que estableix que no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els sectors o polígons.

El gràfic següent sintetitza aquests criteris respecte el càlcul de sostre residencial de nova implantació, a efectes de calcular les reserves obligatòries d'habitatge protegit:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6440

ESQUEMA SOSTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ SEGONS DL1/2010



Així doncs, el POUM de Castellar del Vallès no preveu nous creixements en sòl urbanitzable, i per tant les reserves d'habitatge protegit es concentren en el sòl urbà.

D'acord amb la normativa vigent, s'ha exclòs la reserva d'habitatge protegit en tots els sectors que preveu el POUM en sòl urbà consolidat (Polígons d'actuació urbanística i Polígons d'actuació urbanística de dotació i el PMU11 i PMU12); i per altra banda també s'ha exclòs la reserva en aquells sectors que presenten una dimensió i una tipologia edificatòria que dificulten la viabilitat de la promoció (PMU1, PMU3 i PMU10).

En conjunt, es preveu doncs una reserva de 31.458m² de sostre per a habitatge protegit dels quals 16.438m² per a habitatge en règim general o especial i 15.020m² a habitatge protegit en altres règims, amb un potencial aproximat d'habitatges de 394 unitats².

Adicionalment, mencionar que el POUM preveu al sud del municipi, a la zona de transició entre el teixit urbà i el teixit industrial, un sector industrial de reprogramació. Actualment aquest àmbit es troba ocupat per indústries en funcionament però es considera que, en cas de necessitat de creixement per motius de demanda i a llarg termini, el desenvolupament del municipi hauria de concentrar-se en aquesta zona per tal de no créixer en sòls no urbanitzables. El present POUM, preveu en aquest sector un sostre residencial de 98.795 m² i un potencial de 962 nous habitatges, amb una reserva del 30% per a habitatge protegit en el conjunt de l'àmbit que suposaria uns 370 habitatges amb algun règim de protecció (29.638 m²/st).

² El nombre d'habitatges protegits és orientatiu, calculat a partir del sostre residencial amb una habitatge mig de 80 m². Les unitats resultants podrien incrementar en funció de la dimensió final dels habitatges.

Justificació del compliment de les reserves mínimes obligatòries d'habitatge protegit

La reserva d'habitatge de protecció pública en el POUM representa el 42,8% del total del sostre residencial de nova implantació, amb un 22,4% d'habitatge de protecció oficial de règim general o especial i un 20,5% a habitatges en altres règims, complint així la reserva mínima del 30% que estableix la llei. (vegeu quadre justificació annex 1)

La construcció d'aquests habitatges significa donar continuïtat i incrementar les polítiques d'habitatge fins ara dutes a Castellar del Vallès, i permetrà donar resposta a les necessitats residencials dels col·lectius més vulnerables així com a assolir l'objectiu de solidaritat urbana, en la mesura del possible.

Correspondència entre la demanda i l'oferta d'habitatge protegit

Creuant la demanda d'habitatge prevista segons l'escenari C de les projeccions demogràfiques fins l'any 2026 i el planejament proposat en la revisió del POUM, podem concloure que pel que fa el potencial total d'habitatges resultant, aquest serà suficient per donar resposta a l'increment total previst d'un 1.734 noves llars.

El potencial de creixement residencial previst pel planejament assegura una cobertura d'un factor de l'1,57 de la demanda prevista segons escenari demogràfic durant el període de vigència del POUM. Aquest potencial ofereix una oferta de sòl suficient per tal de no comportar fregaments entre l'oferta i la demanda a curt-mig termini i que aquests puguin incidir negativament en l'encariment del preu del sòl.

Classe de sòl		Potencial d'habitatges
Sòl urbà consolidat	sectors en SUC	348
	solars	772
	remuntes*	849
Sòl urbà no consolidat		761
Sòl urbanitzable		0
TOTAL		2.730

* S'ha considerat només aquelles remuntes que presenten un augment substancial de l'edificabilitat

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Pel que fa la demanda d'habitatge social, si tenim en consideració el creixement demogràfic de l'escenari C, la reserva d'habitatge protegit prevista en els diferents sectors i polígons permetrien cobrir pràcticament la demanda estimada exclosa de la borsa de lloguer social i mancaria donar resposta a aquelles llars que no poden accedir a un habitatge de lloguer del mercat lliure. Tanmateix, existeix un cert desajust pel que fa certes tipologies, especialment per cobrir la demanda més exclosa del mercat de l'habitatge. Conseqüentment, es recomana que en el moment de desenvolupar els polígons i sectors es tingui en compte que aquestes s'adeqüin a la demanda real, ja que tal i com s'ha comentat anteriorment, actualment hi ha tipologies d'habitatge protegit que no cobreixen les necessitats de la demanda al tenir un preu del mòdul per sobre el del mercat lliure.

6442

Cal tenir present, però, que el càlcul de la demanda exclosa s'ha realitzat estrictament a partir de l'accessibilitat econòmica de les llars i de la situació del mercat immobiliari en el moment de la redacció de la memòria social. Per tant, els diferents canvis en la conjuntura socioeconòmica poden fer oscil·lar el preu del mercat lliure de manera significativa i les condicions d'accés a l'habitatge i, conseqüentment, incidir en la proporció de demanda exclosa ja que aquesta no es manté estàtica en el temps.

Correspondència entre la demanda d'habitatge protegit i el planejament (escenari C)

Tipologia d'habitatge protegit	Previsions del planejament	Demanda exclosa mercat lliure lloguer	Demanda exclosa borsa lloguer
Habitatge protegit (altres règims)	187	-	-
Habitatge protegit en règim general (compra o lloguer)	207	139+312	121+139
Habitatge a preus més assequibles que el preu màxim mòdul protegit	103*	260	260
TOTAL³	497	711	520

* habitatges dotacionals

Al mateix temps, caldrà donar resposta als col·lectius en situació i/o risc d'exclusió social que es té constància des de serveis socials. El POUM preveu cobrir aquesta demanda, vinculada sobretot a unes males condicions d'habitabilitat dels habitatges i de la seva adequació especialment per al col·lectiu d'edat avançada i a la dificultat i accessibilitat econòmica de les famílies, mitjançant la reserva de sòl per a habitatges dotacionals i tutelats així com els serveis de la borsa de cessió i mediació.

Els diferents habitatges i reserves de titularitat pública permetran donar allotjament a aquests col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria residencial, garantint així la inclusió social i el dret a l'habitatge en igualtat de condicions per al conjunt de la ciutadania.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2.2.3. Justificació de la distribució de l'habitatge protegit

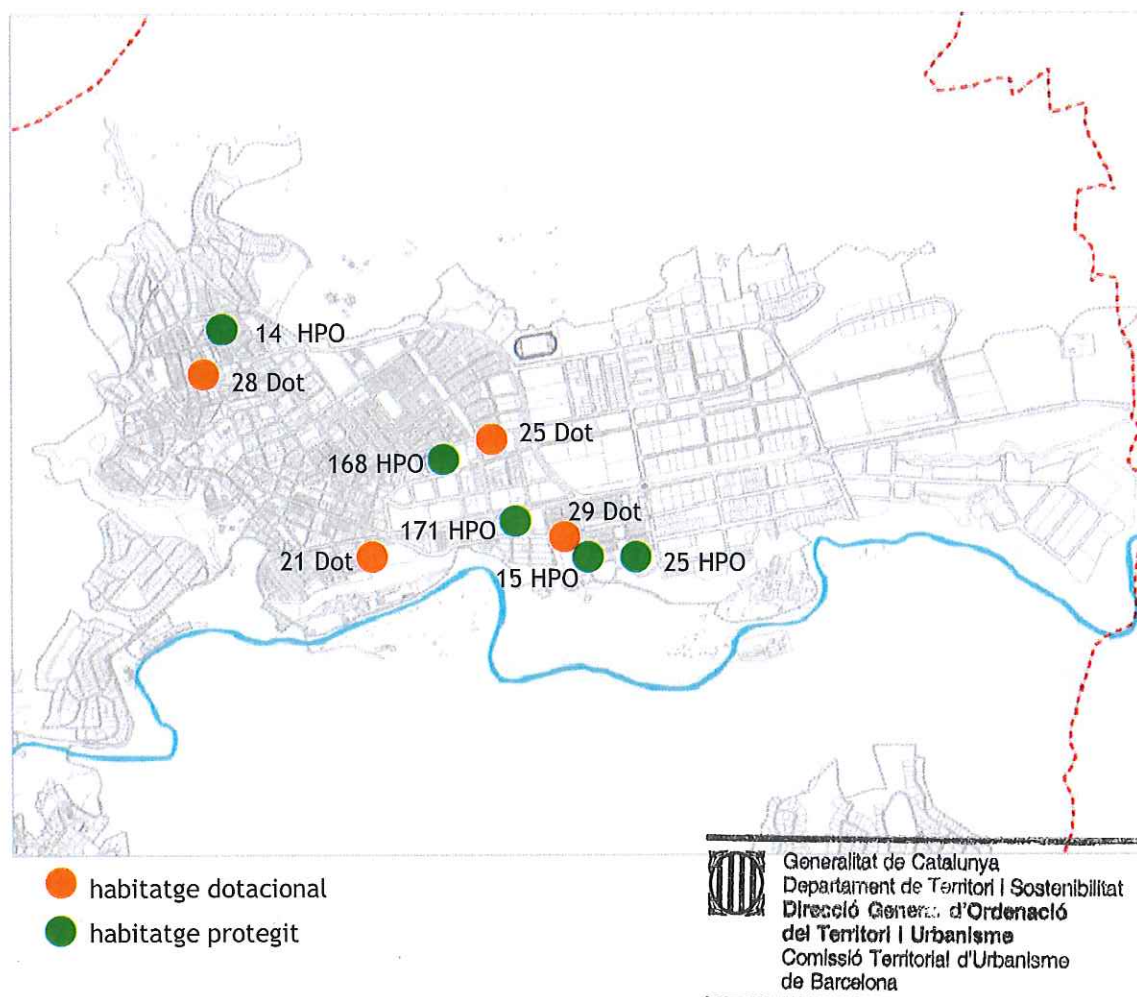
En relació a la distribució territorial dels habitatges amb protecció oficial, aquests es situaran de manera coherent amb l'estructura del municipi, els teixits residencials i els usos existents amb l'objectiu de fomentar l'optimització dels recursos actuals i una major atenció en la millora general de la qualitat de l'espai urbà. (vegeu documentació gràfica annex 2)

Les reserves es situen en sectors que fomenten la compactació del teixit urbà per tal d'evitar la dispersió i es proposa que es distribueixin equilibradament i de manera heterogènia en els sectors i polígons amb major densitat. Alhora, s'ha optat per no programar reserves d'habitatge protegit a les urbanitzacions tant per una qüestió tipològica i de viabilitat de la promoció resultant com també

³ El nombre d'habitatge protegits en règim general i concertat previst en els diferents sectors podrien incrementar-se si es modifica sensiblement la densitat.

per la seva ubicació, allunyada dels serveis, i per tant poc adequada per determinats col·lectius com la gent gran, etc. 6443

Localització de les reserves d'habitatge protegit previstes en el POUM



2.2.4. Previsions temporals d'habitatge protegit

El marc socioeconòmic actual no permet plantejar unes previsions temporals de desenvolupament dels sectors a curt termini i amb resultats immediats, si bé alguns sectors es troben en fase avançada del planejament com l'ARE Nou Eixample que aportarà un nombre important de nous habitatges protegits. Conseqüentment, els primers anys es pot produir un decalatge entre la immediatesa de la demanda d'habitatge protegit i l'oferta real que pot oferir el municipi, la qual s'anirà equilibrant amb el temps.

Es preveu comptar els primers anys amb el desenvolupament dels nous sectors i polígons, especialment d'aquells que es troben amb el planejament derivat aprovat. Alhora, l'Ajuntament, si s'escau, podria d'una banda anticipar la programació del desenvolupament dels plans de millora amb sistema de cooperació, i d'altra banda fomentar mecanismes que permetin disposar d'habitatges a preus més assequibles a través dels programes de mediació i cessió d'habitatges i les borses de lloguer, o bé reforçar la rehabilitació, entre d'altres mesures.

6444

Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. El Pla estableix els terminis corresponents per a l'inici de les obres, a comptar de que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada sector.

En el moment de la revisió de l'agenda del POUM, la qual la llei d'urbanisme estableix que s'ha d'actualitzar cada sis anys, serà necessari avaluar la coherència entre la demanda d'habitatge protegit estimada i l'oferta en el municipi i, si s'escau, recalcular les necessitats a partir de la tendència observada.

Previsió de desenvolupament dels sectors residencials

	1r sexenni		2n sexenni	
	hab lliure	hab. Protegit	hab lliure	hab. Protegit
Plans de millora urbana	59	28	145	154
PMU-01 ctra terrassa			10	6
PMU-02 can carner sud	40	22		
PMU-03 Escorxador-PI Toros	15	6		
PMU-05 can bogunyà			24	12
PMU-07a Turuguet			95	117
PMU-07b Turuguet			16	19
PMU-11 Les arenes	2			
PMU-12 cal Joan Coix	2			
Poligons d'actuació urbanística	161	166	34	10
PAU-02 Sot d'en Golerres			8	4
PAU-03 Cal Sagalés			10	6
PAU-04 Passeig	9	4		
PAU-05 Pedrissos	17	8		
PAU-06 Nou Eixample	135	154		
PAU-08 El Serrat			16	
Poligons d'actuació urbanística de dotació	96	0	19	0
PAU DOT-01 arbreda	54			
PAU DOT-04 Llagostes	24			
PAU DOT-06 Verd privat Soleia	3			
PAU DOT-07 Rda Tramuntana-Catalunya	2			
PAU DOT-08 Onze de Setembre			10	
PAU DOT-09 Ronda-c/Alguer	2			
PAU DOT-10 c/Ripollet			9	
PAU DOT-11 Pedrissos/Passeig	11			
Totals	316	194	198	164


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

2.2.5. Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl

Els diferents sectors es preveu que es desenvolupin a través del sistema de reparcel·lació en les seves modalitats de cooperació i compensació bàsica, garantint els principis generals de l'actuació urbanística de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística; del repartiment equitatiu, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic entre totes les persones propietàries afectades; i els drets d'iniciativa i participació de la ciutadania en els processos de planejament i de gestió, disposats, tots ells, en el Capítol II del Títol Preliminar del TRLUC.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística es garanteix, entre d'altres aspectes, mitjançant l'obtenció per part de l'Administració actuant del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic dels sectors (en sòl urbà i urbanitzable) i dels polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a) TRLUC, destinant-lo a la promoció d'habitatges de protecció oficial o bé, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la l'aprofitament a cedir, pot ser substituït pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o bé pot ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. En qualsevol cas, aquests terrenys o el seu producte obtingut s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Tanmateix, l'obtenció directa de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic, o d'aquells destinats a equipaments comunitaris en sectors de planejament i susceptibles de ser substituïts per reserves destinades a sistema d'habitatges dotacionals públics, permetran la promoció d'actuacions públiques d'habitatge en terrenys de titularitat municipal.

A l'efecte de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix l'article 172 del TRLU.

2.2.6. Sistema d'habitatge dotacional

L'article 34.3 defineix el nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, el qual comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, i quina reserva establirà el planejament urbanístic general de manera potestativa en el moment de la seva redacció. D'altra banda, l'article 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, obliga al planejament general a qualificar els terrenys i preveure les dites reserves del destinades al sistema d'habitatge dotacional definit per la legislació urbanística.

D'acord amb l'anàlisi efectuat de la demanda d'habitatges, es pot considerar que un 15% de les llars, degut a la falta d'ingressos econòmics suficients, no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit i necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges a preus més assequibles que els màxims que estableixen els mòduls vigents, habitatges dotacionals, o bé



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6446

complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents d'accés a l'habitatge.

Així doncs, considerant que la funció dels habitatges dotacionals és donar resposta a les necessitats d'allotjament de determinats col·lectius en situacions puntuals de la seva etapa vital, es calcula que el POUM hauria de preveure una reserva suficient per a uns 90-100 habitatges dotacionals. D'aquests, un 75% per a persones joves en edat d'emancipació (20 a 35 anys), un 5-10% correspondrien a habitatges per a persones grans (majors de 60 anys), i el percentatge restant a altres col·lectius com famílies monoparentals, persones en risc d'exclusió social, etc.

El nou POUM crear la clau específica per a aquest sistema (clau DOT) i delimita quatre àmbits de reserva:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - DOT 01
Carretera de Sentmenat
1.389 m²
1.400m² de sostre
28 llars tutelades | <ul style="list-style-type: none"> - DOT 03
Carrer Barcelona
619 m²
1.866m² de sostre
25 habitatges |
| <ul style="list-style-type: none"> - DOT 02
Carrer Trias de Bes
481 m²
21 habitatges | <ul style="list-style-type: none"> - DOT 04
Ronda Llevant
1.319 m²
2.160 m² de sostre
29 habitatges |

A més a més, si la conjuntura actual es mantingués contínua en el temps o es produís un increment puntual d'aquest tipus de demanda es podria plantejar altres vies d'obtenció de terrenys destinats a habitatge dotacional sense haver de recórrer a la via expropiatòria, com ara mitjançant una modificació puntual del planejament en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, d'acord amb el que disposa l'article 58 TRLUC.

La gestió dels habitatges dotacionals pel seu caràcter temporal, i per tractar-se d'un sistema públic, requereix un agent que n'assumeixi la responsabilitat i seguiment, sigui públic (l'Ajuntament directament o algun altre organisme o empresa pública) o bé privat (mitjançant concessió administrativa). Fins i tot en aquest darrer cas cal una certa gestió per part de l'Ajuntament, primer per l'establiment de la concessió i la seva renovació al final del termini, però també per vetllar que es compleixin les condicions respecte selecció dels ocupants, rotació, etc. que s'hagin acordat.

2.2.7. Necessitats de real·lotjament

El POUM de Castellar del Vallès no preveu actuacions de transformació o millora urbana que afectin habitatges existents on s'hi estigui residint i per tant, es considera que no es generaran necessitats de real·lotjament.



2.3. CONCLUSIONS

Del creuament de les necessitats d'habitatge i el planejament proposat, i especialment en relació a l'habitatge protegit, podem concloure:

- Existeix un desajust pel que fa el règim de tinença ofertat, la tipologia i els preus dels habitatges amb les necessitats de determinats perfils de demanda. Aquest fet propicia que actualment un nombre important de persones resti exclosa de l'accés de l'habitatge al mercat lliure en el municipi.
- Segons l'escenari més versemblant de les projeccions demogràfiques entre el 2013 i el 2026 es crearan unes 1.734 noves llars. Un 41% d'aquestes, resultarien excloses del preu mig del mercat lliure de lloguer i un 30% del preu de lloguer de la borsa de mediació.
- L'habitatge protegit de règim general i especial de compra-venda resoldria una part reduïda de la demanda exclosa i alhora cal tenir en consideració que l'habitatge de compra implica una capacitat important prèvia d'estalvi per l'entrada de l'habitatge. El lloguer protegit, és doncs, el règim que satisfà un ventall més ampli de la demanda. Alhora, s'ha detectat la necessitat del voltant d'un 15% d'habitatges a preus més assequibles que els establerts pel preu màxim del mòdul protegit com per exemple habitatges dotacionals, habitatges protegits complementats amb ajuts al pagament, etc.
- El conjunt de demanda d'habitatge estimada es podrà cobrir amb els diferents sectors i polígons previstos pel POUM els quals tenen un potencial total de 980 habitatges i amb els 1.621 possibles habitatges resultants de solars pendents d'edificar i remunes substancials.
- El nou planejament preveu en el conjunt del municipi un reserva d'habitatge protegit del 42,8% del sostre residencial de nova implantació, una reserva superior al 30% mínim que estableix la Llei.
- Els habitatges de protecció oficial, tenint en compte un habitatge tipus de 80 m², permetran satisfer el 70% de la demanda d'habitatge social estimada exclosa del mercat lliure de lloguer i el 95% de la demanda exclosa de la borsa de lloguer. La reducció de la superfície dels habitatges permetria un augment de la densitat final d'habitatges protegits i conseqüentment una major cobertura de la demanda.
- Pel que fa les necessitats dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social, es preveu que aquestes es resolguin amb la previsió de 103 habitatges dotacionals, 28 dels quals habitatges tutelats per a persones grans.
- Al llarg dels primers anys d'implantació del POUM es pot produir un cert desajust entre la immediatesa de la demanda i l'oferta real derivat de les dificultats de plantejar dins el marc econòmic actual el desenvolupament del sectors a curt termini. Tot i així, es preveu que el desenvolupament de l'ARE Eixample aportarà a mitjà termini un volum rellevant de nous habitatges protegits.
- Amb les previsions del planejament, a finals del POUM, es calcula que un 10,9% del parc principal de Castellar del Vallès estaria destinat a polítiques socials.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6448

3. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament de la ciutat. A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu - habitatge, indústria - els equipaments no defineixen per ells mateixos teixits de ciutat, però en canvi la seva presència és insubstituïble per a la formació d'aquests teixits de manera complerta. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, si no també i molt particularment a la seva capacitat de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

Els canvis en l'estructura de la població juntament amb els canvis en l'actual sistema de treball i producció estan afectant i afectaran al conjunt de la societat en els propers anys, i determinaran l'aparició de noves necessitats de dotacions i equipaments col·lectius i utilització d'aquests.

El present POUM proposa una nova denominació (clau) segons tipologia i classifica el sòl d'equipament en:

- Ec1. Sanitari
- Ec2. Educatiu
- Ec3. Esportiu
- Ec4. Sociocultural
- Ec5. Assistencial
- Ec6. Administratiu i serveis urbans
- Ec7. Varis
- Ed. Altres
- Er. Reserva



3.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS I RESERVES

Actualment hi ha 72 equipaments (públics i privats) amb ús assignat i segons tipologia es distribueixen de la següent manera: 3 equipaments assistencials, 1 de sanitari, 14 educatius, 13 esportius, 18 socioculturals, 12 administratius i 11 de serveis urbans. (veure memòria d'informació per a més detall).

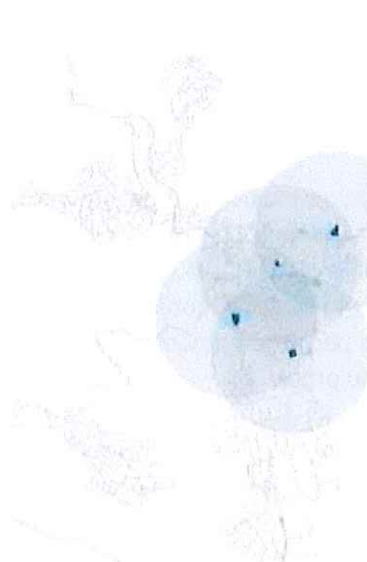
Pel que fa les reserves de planejament, el nou POUM de Castellar del Vallès preveu 13 solars destinats a equipaments, procedents tots ells del planejament anterior i no desenvolupats. Del conjunt de reserves, 2 estan qualificades com a equipament educatiu, una com a sanitari i 10 solars sense ús concret assignat. A més a més, derivat dels nous sectors de plans de millora que proposa el POUM, sorgeixen cinc nous solars d'equipaments: a l'ARE Turuguet qualificat amb clau d'esportiu (Ec3), a l'ARE Nou Eixample sense ús concret assignat, al Molí Busquets qualificat de varis (clau Ec7), al PMU13 Argemí-Tren i al PMU-14 gsolinera, ambdós sense ús assignat.

En el conjunt del municipi, el sòl qualificat d'equipament és de 682.624m².

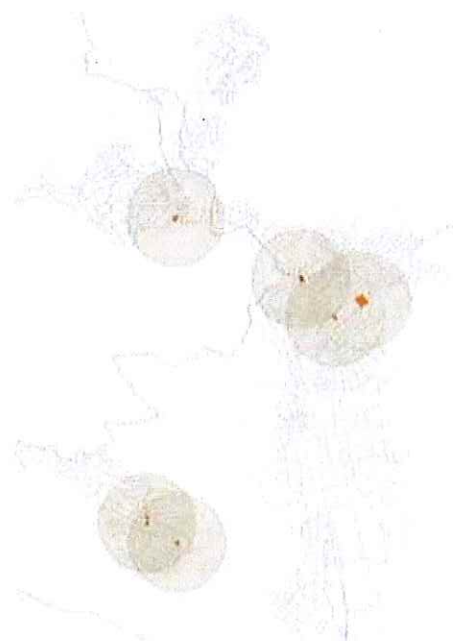
La distribució dels equipaments en el municipi és força homogènia, tot i que el major nombre es concentra al nucli urbà. A la zona industrial els sòls d'equipament són de dimensions més grans així com també un solar existent a la urbanització dels Fruïters. Pel que fa les urbanitzacions, totes elles disposen de solars d'equipaments alguns dels quals pendents d'executar.



Equipaments educatius Infantil i Primària.
Radi 500m



Equipaments educatius Secundària i Primària.
Radi 1000m



Equipaments esportiu. Pavellons
Radi 500m



Equipaments esportiu. Camps i Pistes Poliesportives
Radi 1000m



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3.2. AVALUACIÓ DE LES PREVISIONS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Obligtorietat i estàndards de referència

D'una banda, el municipi de Castellar del Vallès, amb una població major de 23.000 habitants, té la obligtorietat d'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, de prestar els serveis en matèria d'equipaments de cementiri, de biblioteca pública, d'arxiu propi i de mercat. Al mateix temps, l'obligtorietat de prestació del servei de biblioteca, de tenir arxiu propi i de crear i gestionar els serveis socials necessaris, venen determinats per la Llei 4/1993, de 18 de març del sistema bibliotecari de Catalunya, la Llei 10/2001, de 13 de juliol, d'arxius i documents, i la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, en els articles 31 i 34.

En aquest sentit, el municipi té un cementiri municipal al nucli de Sant Feliu del Racó i un altre a Castellar del Vallès amb una reserva de sòl adjacent suficient per donar resposta a les necessitats dels propers anys dels POUM. També queda coberta l'obligtorietat de prestació del servei de mercat municipal i el de biblioteca local, la qual forma part de la Xarxa de Biblioteques Municipals i està gestionada per l'ajuntament en conveni amb la Diputació de Barcelona, així com el compliment de tenir un arxiu propi.

D'altra banda, pel que fa les reserves, la llei d'urbanisme estableix que en els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a equipaments de titularitat pública el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20m² de sòl per cada 100m² de sostre o 20m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. Altrament, l'esmentat text legal estableix que en els sectors d'ús no residencial la reserva establerta pels dits plans parcials urbanístics ha de ser d'un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

El planejament general que ara es revisa no proposa nous sectors de sòl urbanitzable que hagin de preveure la reserva d'equipament i per tant caldrà comptar també amb el conjunt de les reserves existents i les derivades dels sectors de millora urbana, les quals són nombroses i amb una superfície total de 149.302 m² d'equipament d'àmbit municipal més 182.447 m² d'àmbit supramunicipal.

Finalment, per tal d'avaluar la superfície de sòl que es destina a equipaments, a falta d'una metodologia consensuada, ens basem en els estàndards de referència fixats en el Pla territorial general de Catalunya (PTGC) per a un municipi d'entre 5.000 i 25.000 habitants com és el cas de Castellar del Vallès (23.368 habitants) i segons les projeccions (escenari C) a finals del 2026 amb una població de 26.720 habitants. D'aquesta manera podem dimensionar la demanda i determinar les necessitats presents i futures de serveis i equipaments comunitaris en el municipi.

Aquest estàndard serveix per a establir nivells d'equipaments, expressats com índex numèric desitjable, l'aplicació dels quals determinarà directa o indirectament reserves de sòl que es consideraran òptimes o almenys correctes. En general, la definició d'uns estàndards en funció de la població permet establir un marc de referència per quantificar el grau de cobertura de les necessitats. Aquests valors de referència s'utilitzen com a instrument per a garantir l'assoliment d'uns paràmetres que s'han definit com a desitjables i que ajudaran a l'hora de planificar el sòl i els



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

recursos municipals. L'aplicació d'aquests paràmetres en el cas dels equipaments, s'ha de fer però tenint en compte les peculiaritats del municipi i el compliment real de la demanda, així com l'existència d'equipaments i serveis a nivell supralocal.

A data d'avui, amb els equipaments existents, el municipi estaria per sota els estàndards de referència del PTGC en matèria sanitària pel què fa a sostre i superfície construïda, però en funció dels habitants es cobreix el servei.

Pel que fa a les reserves d'equipament previstes, atès que algunes no tenen un ús determinat, es calcula a partir de la suma del total de sòl destinat a equipaments, aplicant, en el cas dels equipaments que es determinen a partir del sostre, un índex de 1m² sostre/1m² sòl amb la qual cosa s'obté un total de 7,75 m² per a municipis d'entre 25.000 i 100.000 habitants. Aplicant aquest càlcul a la reserva de sòl d'equipament prevista, Castellar de Vallès disposaria d'una reserva més que suficient.

En conclusió, el municipi de Castellar del Vallès compleix amb les obligacions de prestació de servei d'equipaments i dona la cobertura necessària a la població, i al mateix temps, té cobert el creixement futur ja que compta amb una gran quantitat de solars en reserva, ja siguin amb ús assignat o sense, que permetran donar resposta a les noves necessitats derivades del creixement demogràfic.

Plans sectorials en matèria d'equipaments

Per tal d'aprofundir en la necessitat d'equipaments, cal tenir en consideració les diferents normatives sectorials que estableixen recomanacions pel que fa les reserves i dimensions dels equipaments en els municipis.

A continuació, es fa un recull d'aquelles lleis i plans més significatius vigents actualment, sense arribar a ser exhaustiu ja que aquesta tasca comportaria la redacció d'un pla director d'equipaments específic que analitzi, diagnostiqui i planifiqui la necessitat, optimització i eficiència dels equipaments. En el moment d'assignar el destí concret dels equipaments a executar caldrà tenir en compte les seves directrius.

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 4/1993, de 18 de març del sistema bibliotecari de Catalunya.
- Llei 10/2001, de 13 de juliol, d'arxius i documents.
- Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- Decret 40/2010, de 16 de març, pel qual s'aprova el Pla d'equipaments culturals de Catalunya 2010-2020.
- Mapa de la Lectura Pública de Catalunya.
- Llei 12/2009, del 10 de juliol, d'educació de Catalunya
- Reial decret llei 14/2012, de 20 d'abril, de mesures urgents de racionalització de la despesa pública en l'àmbit educatiu.
- Mapa de llar d'infants de Catalunya 2004-2008. Generalitat de Catalunya.
- Decret 95/2005, de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC 2005) - Pla territorial sectorial.

6452

- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte.
- Decret 2263/1974, de 20 de juliol, Reglament de policia sanitària mortuòria.
- Decret 297/1997 de la Presidència de la Generalitat de 25 de novembre, "Reglament de policia sanitària mortuòria" que estableix les condicions per a la seva construcció i ampliació i la seva zona de protecció.
- Pla Estratègic de Serveis Socials de Catalunya (PESSC) 2010-2013.
- Decret 92/2002, de 5 de març, pel qual s'estableixen la tipologia i les condicions funcionals dels centres i serveis sociosanitaris i se'n fixen les normes d'autorització.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4. AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

L'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) determina l'obligatorietat d'incloure a la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere.

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats.

Diagnosi social i identificació dels rols de gènere

A l'apartat d'anàlisi i diagnosi es fa una extensa descripció de la població en el municipi, i en destaquen els següents aspectes pel que fa el gènere.

Castellar del Vallès presenta una estructura poblacional equilibrada en quant a gènere amb un 50,4% de dones i un 49,6% d'homes, si bé aquesta proporció mostra diferències en funció de l'edat. L'estructura jove-adulta, comporta una major percentatge de dependència juvenil (19%) i per tant una demanda i unes necessitats específiques per a aquest col·lectiu en quant a serveis, equipaments i habitatge. Tot i així, malgrat tenir un índex d'envelliment inferior a la resta de la comarca i la província, la tendència general és a un major envelliment, el qual té una presència més femenina a causa de la major esperança de vida al néixer de les dones (un 66% dels residents majors de 85 anys són dones). Alhora, a la piràmide d'edats s'observa un aprimament del col·lectiu en les franges d'entre 20 i 30 anys com a resultat de la significativa emigració d'aquest col·lectiu (veure apartat 2.1).

La població estrangera, tot hi haver tingut una incidència en el creixement del municipi les darreres dècades, només representa avui en dia el 5,3% del conjunt de la població, una proporció força baixa en comparació amb la dels municipis del voltant i les mitjanes comarcals i catalana. Tanmateix, l'origen d'aquest col·lectiu es centra principalment en persones procedents d'Amèrica del Sud i d'altres països de la Unió Europea.

El municipi no presenta un nombre molt important de persones en situació i/o risc d'exclusió social tot i que existeixen situacions puntuals relacionades amb la problemàtica d'accés i ús de l'habitatge, especialment pel que l'adequació dels habitatges a les persones que hi resideixen, vinculada concretament al col·lectiu d'edat avançada; i pel que fa la capacitat econòmica de les llars a l'accés a l'habitatge i al pagament d'aquest.

D'altra banda, cal mencionar la composició del teixit residencial del municipi, format per un nucli urbà principal on hi viu el 84% de la població i un conjunt d'urbanitzacions residencials de baixa densitat i petits disseminats que aglutinen la resta de la població.

Mesures previstes en el POUM per a la igualtat d'oportunitats

Els principals eixos estratègics del POUM estan orientats a un model de desenvolupament sostenible mitjançant un model de ciutat compacta, diversificada i amb un bon nivell de serveis, dotacions i espais lliures.

6454

Així doncs, el POUM aposta per un creixement interior i la requalificació urbana, és a dir, fer més poble dins del poble, de manera que no s'incrementen els límits del sòl urbà (no es proposen nous sectors en sòl urbanitzable) i es proposa una ciutat compacta i una major racionalització del consum de sòl. Es planteja créixer dins el mateix nucli urbà, densificant alguns àmbits i preveient la futura transformació d'altres que esdevinguin element clau en el procés de reestructuració urbana. A més a més, es busca articular el territori mitjançant la connexió entre els espais oberts territorials i espais lliures urbans. La potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn com a element connector i de transició entre el sòl urbà i el no urbanitzable permetrà desenvolupar una ciutat d'alta qualitat ambiental i afavorir la mobilitat i accessibilitat.

Paral·lelament, els nous creixements es situen principalment en el nucli urbà a fi de completar el nucli d'una forma compacta, reduir els desplaçaments i combinar-los amb els espais lliures. En aquest sentit, el planejament aposta per la compleció de buits urbans, la regeneració del teixit urbà i la densificació d'àmbits que permetran diversificar els usos i proporcionar noves tipologies d'habitatge més adequades, tant per les dimensions com pel preu dels habitatges, a la demanda del municipi. Així doncs, s'estableix fins a un 43% del nou sostre residencial per a reserves per a habitatge protegit que permetran garantir la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge i contribuiran a fixar la població jove en el municipi amb una oferta d'habitatge més àmplia i diversificada; a donar resposta a aquelles llars adultes vulnerables, especialment en matèria econòmica vinculada a l'allotjament; i a proporcionar habitatges adaptats a les necessitats de la gent gran dins el nucli urbà i propers als serveis.

La combinació d'espais residencials i d'activitat econòmica així com la flexibilització i compatibilització d'usos a les zones industrials existents, permetrà evitar la creació d'àrees o zones monofuncionals i fomentar la integració de les funcions, l'escurçament de les distàncies per a les dones i facilitar les tasques de la vida quotidiana. Alhora, l'alta presència de teixit productiu ha de ser la base d'un projecte que potenciï les capacitats econòmiques del territori i millori la seva competitivitat.

Pel que fa la proposta sobre el sistema d'equipaments està encaminada a reforçar l'estructura de ciutat conjuntament amb la seva vinculació i relació amb els espais lliures, per tal de generar circuits, recorreguts i relacions urbanes que contribueixin a generar sinergies entre equipaments, espais lliures i ciutadania i alhora incorporin estratègies de mobilitat i accessibilitat urbana. Així, el POUM aposta pel manteniment i la millora de la quantitat i la qualitat de l'oferta d'equipaments i espais lliures en el conjunt del municipi per mantenir un espai urbà saludable i de qualitat ambiental. El sòl d'equipament es reparteix tant en el nucli urbà com en les urbanitzacions per tal d'assegurar la disponibilitat i proximitat al conjunt de la ciutadania i per tant reequilibrar i corregir els desajustos actuals, si bé es posa de relleu l'oportunitat d'obtenir nou sòl d'equipament en un emplaçament central i estratègic i de major accessibilitat amb el desenvolupament d'algunes noves infraestructures i el paper de l'Espai Tolrà.

Pel que fa la mobilitat, la localització geogràfica del municipi ha esdevingut històricament un cul de sac en relació als sistemes territorials de connexions. El nou planejament incorpora aquells elements previstos en el planejament territorial superior com l'arribada dels Ferrocarrils de la Generalitat i la Ronda Vallès així com elements interiors de reordenació urbana amb una atenció especial a la façana del riu Ripoll, millorant la seva accessibilitat a través de camins practicables i obrint la ciutat al riu.

* El nombre d'habitatges protegits és orientatiu, calculat a partir del sostre residencial destinat a aquest règim i tenint en consideració un habitatge tipus de 80m2

acció sòl	ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE m²	SOSTRE TOTAL m²	no residencial m²	residencial m²	nova implantació m²	Habitatges totals	Res uts	m²	%	uts	m²	%	uts	m²	%
	Plans de millora urbana	264.386	160.786	115.320	46.679	37.586	396	102	8.534	22%	82	7.212	20%	184	15.746	45%
SUNC	PMU-01 ctra terrassa	3.311	1.656		1.647	1.647	16	4	331	20%	2	166	10%	6	497	30%
SUNC	PMU-02 can carner sud	8.775	6.143		6.143	6.143	62	15	1.229	20%	7	614	10%	22	1.843	30%
SUNC	PMU-03 Escorxador-PI Toros	3.475	1.963		1.970	1.970	25	4	352	20%	2	176	10%	6	528	30%
SUNC	PMU-04 molí busquets	75.695	22.709	22.709												
SUNC	PMU-05 can bogunyà	5.892	3.667		3.667	3.667	36	9	733	20%	5	367	10%	14	1.100	30%
SUNC	PMU-07a Turuguet	24.310	24.779	4.425	20.354	20.354	212	60	5.088	25%	57	5.088	25%	117	10.176	50%
SUNC	PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	413	3.204	3.204	35	10	801	25%	9	801	25%	19	1.602	50%
SUNC	PMU-09 can barba	53.465	24.409	24.409												
SUC	PMU-11 Les arenes	31.477	6.295		6.295	400	2									
SUC	PMU-12 cal Joan Coix	8.743	2.186		2.186	201	2									
SUNC	PMU-13 Porta Castellar 1	41.125	57.575	57.575												
SUNC	PMU-14 Porta Castellar 2	4.135	5.789	5.789												
	Polígons d'actuació urbanística	111.543	88.098	50.697	37.401	37.401	371	79	6.652		97	8.746		176	15.398	30%
SUC	PAU-01 can bages (vials)	30.365	24.200	24.200												
SUC	PAU-02 Sot d'en Goleres	2.600	1.137		1.137	1.137	12	3	227	20%	1	114	10%	4	341	30%
SUC	PAU-03 Cal Sagalés	1.389	1.452		1.452	1.452	16	4	275	20%	2	145	10%	6	420	30%
SUC	PAU-04 Passeig	1.483	1.260		1.260	1.260	13	3	252	20%	1	126	10%	4	378	30%
SUC	PAU-05 Pedrissos	882	2.427	3.690	2.427	2.427	25	5	485	20%	3	243	10%	8	728	30%
SUC	PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751		27.061	27.061	289	64	5.412	20%	90	8.118	10%	154	13.530	30%
SUC	PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	22.807	22.807												
SUNC	PAU-08 El Serrat	9.213	4.064		4.064	4.064	16									
	Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519	15.302		15.302		115									
SUC	PAU DOT-01 arbreda	4.264	6.499		6.499		54									
SUC	PAU DOT-04 Llagostes	1946	2.860		2.860		24									
SUC	PAU DOT-06 Verd privat Soleia	2.206	1.098		1.098		3									
SUC	PAU DOT-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231	290		290		2									
SUC	PAU DOT-08 Onze de Setembre	1.472	1.472		1.472		10									
SUC	PAU DOT-09 Ronda-c/Alguer	287	347		347		2									
SUC	PAU DOT-10 c/Ripollet	1.696	1.372		1.372		9									
SUC	PAU DOT-11 Pedrissos/Passeig	417	1.364		1.364		11									
	Totals	388.448	264.186	166.017	99.382	74.987	882	181	15.186	22,4%	179	15.953	20,5%	394	31.144	42,8%

Sectors industrials

6455

5. ANNEX

6456



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6457

5.1. QUADRE DE JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

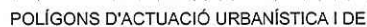
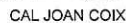
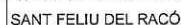
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

5.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

MS1. Àmbits de desenvolupament

MS2. Localització de les reserves d'habitatge protegit







PAD 06	NOU EIXAMPLE
Sòl:	35.362 m2
Sostre:	27.061 m2
LL:	135 habitages
HPC:	90 habitages
HPO:	65 habitages
Total:	289 habitages

PLANS DE MILLORA URBANA AMB HPO:

PMU 07b	TURGUET
Sòl:	3.984 m2
Sostre:	3.204 m2
HLL:	16 habitatges
HPC:	9 habitatges
HPO:	10 habitatges
Total:	35 habitatges

- Termes municipal
- PP amb planej. aprovat residencials
- PMU residencials
- PAU residencials
- PAU de dotació residencials

-  PMU residencials amb reserva HPO
 PAU residencials amb reserva HPO
 PAD residencials amb reserva HPO
 Habitatges dotacionals

Habitatges dotacionals:	
Ctra. Sentmenat:	28 llars tutelades
C/ Trias de Bes:	21 habitatges dotacionals
C/ Barcelona:	25 habitatges dotacionals
Ronda Ponent:	29 habitatges dotacionals

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS

MEMÒRIA SOCIAL

REVISIÓ DEL PGOU 1999. TEXT REFÓS JUNY 2016

MS2. RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Escala 1: 8.000



6461

5.3. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DETALLADES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

escenari A

Castellar del Vallès	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Població inicial	23.396	23.868	24.330	24.776	25.209	25.630	26.038	26.439	26.835	27.225	27.610	27.991	28.369	28.744
Naixements	273	272	269	267	266	267	271	275	280	286	292	298	305	313
Defuncions	163	167	171	174	177	181	184	187	190	194	196	199	202	206
Creixement natural	110	105	99	93	89	87	87	88	89	92	96	99	103	107
Immigrants	946	947	945	945	945	941	942	943	945	945	945	947	948	947
Emigrants	584	591	597	605	612	620	628	636	644	652	660	668	676	684
Creixement migratori	362	356	348	340	333	321	314	307	301	293	285	279	272	263
Creixement total	472	462	446	433	422	408	401	395	390	385	381	378	375	370
Població final	23.868	24.330	24.776	25.209	25.630	26.038	26.439	26.835	27.225	27.610	27.991	28.369	28.744	29.113

escenari B

Castellar del Vallès	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Població inicial	23.396	23.576	23.773	23.980	24.202	24.434	24.676	24.935	25.213	25.507	25.815	26.140	26.491	26.856
Naixements	270	263	256	249	246	244	245	248	251	257	263	270	278	286
Defuncions	162	166	169	172	175	178	180	183	186	189	192	194	197	200
Creixement natural	107	97	87	77	71	66	65	65	65	68	71	76	81	86
Immigrants	917	919	919	924	923	922	926	932	935	935	937	948	947	951
Emigrants	844	820	798	779	762	746	732	719	706	695	683	673	662	652
Creixement migratori	73	99	121	145	161	176	194	213	229	240	254	275	285	299
Creixement total	180	197	208	222	232	242	259	278	294	308	325	351	366	385
Població final	23.576	23.773	23.980	24.202	24.434	24.676	24.935	25.213	25.507	25.815	26.140	26.491	26.856	27.242

escenari C

Castellar del Vallès	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Població inicial	23.396	23.523	23.670	23.824	23.991	24.170	24.362	24.575	24.807	25.060	25.338	25.642	25.974	26.334
Naixements	269	262	253	245	241	238	238	239	242	247	252	259	267	275
Defuncions	162	166	169	172	174	177	179	182	185	188	190	192	195	198
Creixement natural	107	96	84	74	66	61	58	57	57	59	62	66	72	77
Immigrants	846	842	828	822	814	806	805	802	801	803	804	807	809	810
Emigrants	826	791	758	729	701	675	651	627	605	583	562	542	521	501
Creixement migratori	20	51	70	93	113	131	154	175	196	220	242	265	288	309
Creixement total	127	147	154	167	179	192	213	232	253	279	304	332	359	386
Població final	23.523	23.670	23.824	23.991	24.170	24.362	24.575	24.807	25.060	25.338	25.642	25.974	26.334	26.720

escenari D

Castellar del Vallès	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Població inicial	23.396	23.486	23.584	23.678	23.774	23.870	23.968	24.076	24.192	24.316	24.453	24.603	24.767	24.944
Naixements	269	261	251	242	236	232	230	230	230	233	236	240	245	250
Defuncions	162	165	169	171	174	176	178	181	183	186	188	190	192	195
Creixement natural	107	95	82	71	62	56	52	49	47	47	48	50	53	56
Immigrants	836	832	818	812	804	796	795	792	791	793	794	797	799	800
Emigrants	853	828	807	787	770	754	739	726	714	703	693	683	675	667
Creixement migratori	-17	4	11	25	34	42	56	66	77	90	101	114	124	133
Creixement total	90	99	94	95	97	98	108	115	124	138	150	164	177	189
Població final	23.486	23.584	23.678	23.774	23.870	23.968	24.076	24.192	24.316	24.453	24.603	24.767	24.944	25.133

endogen

Castellar del Vallès	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Població inicial	23.396	23.504	23.600	23.681	23.746	23.798	23.837	23.866	23.887	23.900	23.908	23.914	23.919	23.924
Naixements	269	259	246	231	218	207	198	191	184	181	179	179	181	183
Defuncions	161	163	164	166	167	168	169	170	171	172	173	175	176	178
Creixement natural	108	96	81	65	52	39	29	21	13	9	6	5	5	6
Immigrants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emigrants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Creixement migratori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Creixement total	108	96	81	65	52	39	29	21	13	9	6	5	5	6
Població final	23.504	23.600	23.681	23.746	23.798	23.837	23.866	23.887	23.900	23.908	23.914	23.919	23.924	23.930


ESCENARI A

Resultats de la projecció. Defuncions per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
5-9	1														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-49	0														
50-54	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	
55-59	0														
60-64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65-69	1														
70-74	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75-79	1														
80-84	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
85+	2														
Total	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	210

Resultats de la projecció. Naixements per grup d'edat quinquennal de la mare.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
15-19	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2
20-24	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	13	13	14	14	14
25-29	31	34	37	39	41	43	45	46	47	48	49	49	50	51	
30-34	53														
35-39	117	111	106	105	106	110	114	120	124	128	133	136	139	141	143
40-44	97	99	96	92	88	83	80	77	77	78	80	83	86	88	
45-49	90														
Total	273	272	269	267	266	267	271	275	280	286	292	298	305	313	318


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Subdirecció Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

ESCENARI A

Resultats de la projecció. Emigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	38	38	38	38	38	38	38	38	39	39	40	40	41	42	
5-9	43														
10-14	27	28	27	27	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	
15-19	27														
20-24	18	19	20	21	21	21	21	21	21	21	20	20	20	20	
25-29	20														
30-34	22	22	22	23	25	26	27	29	30	30	30	30	30	29	
35-39	29														
40-44	47	50	52	53	54	55	55	56	58	60	62	65	68	69	
45-49	70														
50-54	75	80	87	92	96	100	104	106	107	108	109	109	111	113	116
55-59	104	99	96	95	97	100	103	108	111	114	117	119	120	121	121
60-64	93	90	87	83	79	76	74	72	72	73	74	76	78	80	
65-69	82														
70-74	58	59	60	61	62	61	60	58	56	53	52	50	49	49	
75-79	50														
80-84	36	37	37	37	38	39	40	40	41	42	41	40	39	38	
85+	37														
Total	584	591	597	605	612	620	628	636	644	652	660	668	676	684	692

6464

Resultats de la projecció. Immigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	
5-9	65														
10-14	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
15-19	40														
20-24	31	31	30	31	31	30	30	30	31	31	30	31	31	31	
25-29	31														
30-34	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	
35-39	37														
40-44	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	
45-49	97														
50-54	192	192	192	192	192	191	191	191	192	192	192	192	192	192	192
55-59	166	166	166	166	166	165	165	165	166	166	166	166	166	166	166
60-64	93	93	93	93	93	92	92	92	93	93	93	93	93	93	
65-69	93														
70-74	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	
75-79	55														
80-84	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	
85+	37														
Total	946	947	945	945	945	941	942	943	945	945	945	947	948	947	946

Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

ESCENARI B

Resultats de la projecció. Defuncions per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
5-9	1														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55-59	0														
60-64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65-69	1														
70-74	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75-79	1														
80-84	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	
85+	1														
Total	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	205

Resultats de la projecció. Naixements per grup d'edat quinquenal de la mare.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
15-19	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
20-24	9	9	10	10	10	10	10	11	11	11	12	12	13	14	13
25-29	31	32	35	36	38	39	41	42	43	44	45	45	47	48	
30-34	50														
35-39	116	107	100	97	97	99	103	108	111	115	119	123	126	130	133
40-44	97	96	92	87	81	76	72	69	69	69	71	74	77	79	
45-49	82														
Total	270	263	256	249	246	244	245	248	251	257	263	270	278	286	294

Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6465

ESCENARI B

Resultats de la projecció. Emigrants per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	55	53	51	49	47	46	44	43	42	41	40	40	39	39	
5-9	39														
10-14	40	39	37	35	34	32	31	30	29	28	27	26	25	25	
15-19	24														
20-24	26	27	28	28	27	26	26	25	23	23	22	21	20	19	
25-29	19														
30-34	32	31	31	31	32	32	33	34	34	33	32	32	30	29	
35-39	28														
40-44	68	70	69	69	68	67	65	65	65	66	67	67	68	68	
45-49	67														
50-54	108	110	114	116	117	119	119	118	117	115	113	111	110	110	110
55-59	149	135	125	119	117	115	116	117	118	118	118	118	116	114	113
60-64	134	124	115	105	96	89	83	78	76	75	74	73	74	74	73
65-69	84	82	81	80	77	73	69	65	60	55	52	49	46	45	
70-74	44														
75-79	52	51	50	48	48	48	47	46	46	44	42	40	38	35	
80-84	33														
85+	34	34	34	34	33	32	32	31	30	30	30	29	29	28	
Total	844	820	798	779	762	746	732	719	706	695	683	673	662	652	641

Resultats de la projecció. Immigrants per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	63	63	63	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	65	
5-9	66														
10-14	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	
15-19	40														
20-24	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	31	30	31	
25-29	31														
30-34	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37	
35-39	38														
40-44	94	94	94	95	94	94	95	95	96	96	96	97	97	98	
45-49	98														
50-54	86	187	187	188	188	187	188	189	190	190	190	193	192	193	195
55-59	161	161	161	162	162	162	163	164	164	164	165	167	166	167	168
60-64	90	90	90	91	90	90	91	92	92	92	92	93	93	93	
65-69	94														
70-74	54	54	54	54	54	54	54	54	55	54	55	55	55	56	
75-79	56														
80-84	36	36	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	
85+	38														
Total	917	919	919	924	923	922	926	932	935	935	937	948	947	951	959

ESCENARI C

Resultats de la projecció. Defuncions per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
5-9	1														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55-59	0														
60-64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65-69	1														
70-74	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75-79	1														
80-84	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
85+	1														
Total	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	202

Resultats de la projecció. Naixements per grup d'edat quinquennal de la mare.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
15-19	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
20-24	9	9	9	10	10	10	10	10	11	11	12	12	13	13	13
25-29	31	32	34	35	37	38	40	40	41	42	43	44	45	46	
30-34	48														
35-39	115	106	99	95	94	96	99	103	106	110	114	117	121	124	128
40-44	96	96	92	86	80	75	70	67	66	67	68	71	74	76	
45-49	79														
Total	269	262	253	245	241	238	238	239	242	247	252	259	267	275	283

Resultats de la projecció. Emigrants per grup d'edat quinquennal.

6468

Edats	Recollits de
65-70	19
70-74	19
75-79	19
80-84	19
85-89	19
90-94	19
95-99	19
100+	19

Edad	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
44-49	59	59	58	58	57	56	56	56	56	56	56	56	56	57	
50-54	57														
55-59	35	35	34	34	34	34	33	33	33	33	33	34	34	34	
60-64	34														
65-69	26	26	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
70-74	26														
75-79	32	32	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30	31	31	
80-84	31														
85+	85	85	84	83	82	81	81	81	81	81	81	82	82	82	
Total	83														
44-49	173	172	169	168	166	165	165	164	164	164	164	165	165	165	166
50-54	149	148	146	145	143	142	142	141	141	142	142	142	142	142	143
55-59	82	82	80	80	79	78	78	78	78	78	78	78	79	79	
60-64	79														
65-69	48	48	47	47	47	46	46	46	46	46	46	46	47	47	
70-74	47														
75-79	33	33	32	32	32	31	31	31	31	31	31	31	32	32	
80-84	32														
85+	24	24	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	
Total	846	842	828	822	814	806	805	802	801	803	804	807	809	810	813

ESCENARI D

Resultats de la projecció. Defuncions per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
5-9	1														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55-59	0														
60-64	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65-69	1														
70-74	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75-79	1														
80-84	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
85+	1														
Total	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	198

Resultats de la projecció. Naixements per grup d'edat quinquennal de la mare.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5-9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	11	11	12	12	12	12
10-14	31	32	34	35	36	37	38	39	39	40	40	41	41	42	
15-19	44														
20-24	115	106	98	93	92	93	95	99	101	103	106	108	110	112	114
25-29	96	96	91	85	79	73	68	65	63	63	64	65	67	69	
30-34	70														
Total	269	261	251	242	236	232	230	230	230	233	236	240	245	250	255

Departament de Salut
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 de Barcelona

ESCENARI D

Resultats de la projecció. Emigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	56	53	51	50	48	46	44	43	42	41	40	40	39	39	
5-9	39														
10-14	40	39	38	36	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	
15-19	25														
20-24	27	27	28	29	28	27	27	26	24	24	23	22	21	21	
25-29	20														
30-34	32	31	31	32	33	33	34	35	35	35	34	34	32	31	
35-39	30														
40-44	68	70	70	69	68	67	66	65	66	68	69	70	71	72	
45-49	71														
50-54	109	110	114	115	116	117	118	117	115	113	112	110	110	111	112
55-59	150	136	125	118	115	113	113	114	115	114	115	115	114	112	111
60-64	135	126	117	107	97	89	83	78	75	73	72	72	72	72	72
65-69	85	83	82	81	79	75	71	66	61	56	53	49	47	45	
70-74	44														
75-79	52	52	51	50	50	50	49	48	48	46	44	42	40	37	
80-84	34														
85+	35	34	35	35	34	33	33	32	32	32	32	31	31	30	
Total	853	828	807	787	770	754	739	726	714	703	693	683	675	667	659

Resultats de la projecció. Immigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	59	59	58	57	57	56	56	56	56	56	56	56	56	56	
5-9	56														
10-14	35	35	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	
15-19	33														
20-24	26	25	25	25	24	24	24	24	24	24	24	24	25	25	
25-29	25														
30-34	31	31	30	30	30	29	29	29	29	29	29	30	30	30	
35-39	30														
40-44	84	84	82	82	81	80	80	79	79	80	80	80	81	81	
45-49	81														
50-54	171	170	168	166	165	163	163	162	162	162	163	163	163	163	164
55-59	147	147	144	143	142	141	140	140	140	140	140	141	141	141	141
60-64	81	81	79	79	78	77	77	77	77	77	77	77	78	78	
65-69	78														
70-74	48	48	47	46	46	46	46	45	45	45	45	46	46	46	
75-79	46														
80-84	32	32	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	
85+	31														
Total	836	832	818	812	804	796	795	792	791	793	794	797	799	800	803

ESCENARI ENDOGEN

Resultats de la projecció. Defuncions per grup d'edat quinquennal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	
5-9	1														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55-59	0														
60-64	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
65-69	0														
70-74	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75-79	1														
80-84	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
85+	1														
Total	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	181

Resultats de la projecció. Naixements per grup d'edat quinquennal de la mare.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
15-19	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
20-24	8	9	9	9	9	9	9	9	10	10	11	11	12	12	12
25-29	30	29	29	29	29	29	31	31	31	32	32	32	32	34	
30-34	35														
35-39	115	104	93	84	78	73	72	72	71	71	74	75	76	78	80
40-44	97	99	95	90	82	75	66	59	54	50	47	47	47	47	
45-49	47														
Total	269	259	246	231	218	207	198	191	184	181	179	179	181	183	186

ESCENARI ENDOGEN

Resultats de la projecció. Emigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5-9	0														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55-59	0														
60-64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65-69	0														
70-74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75-79	0														
80-84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85+	0														
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Resultats de la projecció. Immigrants per grup d'edat quinquenal.

Edats	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
0-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5-9	0														
10-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15-19	0														
20-24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25-29	0														
30-34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35-39	0														
40-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45-49	0														
50-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55-59	0														
60-64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65-69	0														
70-74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75-79	0														
80-84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85+	0														
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0