



Ajuntament
Castellar del Vallès

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

Redacció
GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Gestió
Pilar Cervantes
Arquitecta
GSHUA

Desembre 2009



HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge**

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Antònia Amengual, politòloga

Maria Bonet, geògrafa

Anna Costa, arquitecta

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA

Antoni Clapés, economista

FORMULACIÓ

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Equip de govern

Serveis municipals

Oficina Local d'Habitatge

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

DIPUTACIÓ DE BARCELONA. GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Tècnica gestora del servei de planificació d'habitatge i millora urbana

Pilar Cervantes, arquitecta

ÍNDEX

0.	INTRODUCCIÓ	2
0.1.	ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	3
0.1.1.	Antecedents.....	3
0.1.2.	Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH	5
0.1.3.	Objectiu de solidaritat urbana	5
0.1.4.	Vigència i revisió del PLH	7
1.	ANÀLISI	9
1.1.	ESTRUCTURA RESIDENCIAL	10
1.1.1.	Situació i estructura territorial del municipi	10
1.1.2.	Estructura urbana residencial dels nuclis urbans	11
1.2.	PARC D'HABITATGES EXISTENT	12
1.2.1.	Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge.....	14
1.2.2.	Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla	17
1.3.	POBLACIÓ	19
1.3.1.	Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars	19
1.3.2.	Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.....	30
1.4.	DEMANDA D'HABITATGE	31
1.5.	OFERTA D'HABITATGE.....	41
1.5.1.	L'oferta de mercat.....	41
1.5.2.	L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública.....	52
1.6.	PLANEJAMENT	52
1.6.1.	Planejament territorial i urbanístic supramunicipal	52
1.6.2.	Planejament urbanístic municipal	57
1.7.	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	65
1.7.1.	Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge	65
1.7.2.	Patrimoni municipal de sòl i habitatge	68
2.	DIAGNOSI	70
2.1.	PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	71
2.1.1.	Accés a l'habitatge. La demanda exclosa.....	71
2.2.	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ.....	78
2.3.	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE	79
2.4.	COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE.....	81
2.4.1.	Diagnosi de la coherència entre organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge	81
2.4.2.	Diagnosi de la coherència entre els recursos econòmics i el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i les necessitats en matèria d'habitatge.....	81

3.	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	82
3.1.	OBJECTIUS DEL PLA	83
3.2.	ESTRATÈGIES DEL PLA	84
4.	PROGRAMA D'ACTUACIÓ	85
4.1.	ACTUACIONS I PROGRAMES	86
4.1.1.	Planejament i gestió urbanística	87
4.1.2.	Patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	87
4.1.3.	Promoció d'habitatges	87
4.1.4.	Actuacions en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.....	87
4.1.5.	Actuacions en el camp d'accés i ús adequat dels habitatges	88
4.2.	CALENDARI	89
4.3.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	89
5.	EXECUCIÓ DEL PLA	90
5.1.	GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH	91
5.2.	PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH	96
5.3.	CONCERTACIÓ DEL PLH.....	96
6.	ANNEXES	98
	ANNEX 1. QUADRES RESUM	99
	ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONSANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	100
	ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	101
	ANNEX 4. ENTREVISTES REALITZADES	102
	ANNEX 5 . PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES	103

0. INTRODUCCIÓ

- 0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I NATURALESA DEL PLH
- 0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH
- 0.3 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA
- 0.4 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

0.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH

0.1.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en aplicació de l'acord de data 15 de març de 2006, en el que l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar la sol·licitud a la Diputació de Barcelona d'assistència tècnica per a la redacció del Pla Local d'Habitatge .

D'acord amb això, amb data 5 de juny de 2006, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va adjudicar la redacció del PLH a GMG Plans i Projectes, sota la direcció de la tècnica gestora de l'Oficina de Planificació de la GSHUA, Pilar Cervantes.

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

0.1.1.1. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

Amb l'entrada en vigor de la Llei del Dret a l'Habitatge, el PLH ha passat a ser un instrument reglat i cal donar-li la tramitació reglamentària: la tramitació i aprovació dels Plans Locals d'Habitatge s'acomoden al que es disposa en la legislació de Règim Local respecte als règims de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i articula mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al Ple de l'Ajuntament.

En el cas que l'Ajuntament vulgui concertar polítiques d'habitatge amb el Govern de la Generalitat, cal formular un PLH. Aleshores, l'Ajuntament haurà de redactar i comunicar l'acord d'aprovació del PLH a la Direcció General d'Habitatge i trametre-li un exemplar. La Direcció General d'Habitatge podrà requerir a l'Ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla en base al compliment de la legalitat, a les disponibilitats pressupostàries i a la protecció d'interessos supralocals.

0.1.1.2. Naturalesa

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

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

0.1.1.3. Contingut i determinacions

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El **contingut** del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El **contingut analític** del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El **contingut estratègic** es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el **contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

En aquest cas, el contingut del Pla Local d'Habitatge de Castellar del Vallès es concreta en la present Memòria i els seus annexos.

0.1.2. Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH

Paral·lelament a l'inici del procés de redacció del PLH i d'acord amb el que estableix la normativa vigent, l'Ajuntament de Castellar del Vallès va engegar un procés de participació ciutadana en el marc del PLH durant la fase d'Avanç.

Així doncs, per tal d'informar i donar a conèixer a la ciutadania l'inici del procés de redacció del Pla Local d'Habitatge, es va celebrar una sessió de presentació al febrer de 2008 en la qual s'explicà el contingut i resultats de l'anàlisi del PLH de Castellar del Vallès.

D'altra banda, durant la redacció de l'anàlisi i diagnosi, es va obrir un termini de recollida d'aportacions ciutadanes a través de l'espai de participació telemàtica Consensus amb l'objectiu de facilitar la participació d'un ampli nombre de ciutadans i ciutadanes. Segons ha comunicat l'Ajuntament, a data de tancament del document d'Avanç no s'han rebut aportacions durant aquesta fase per aquest mitjà.

Un cop realitzat el procés de redacció del PLH, d'acord amb la normativa legal vigent, el document haurà de ser aprovat per l'Ajuntament i sotmetre's a un període d'exposició pública per tal que s'hi puguin fer al·legacions durant el termini reglamentari. Durant aquest termini d'exposició pública es celebrarà una sessió de retorn amb la finalitat de presentar a la ciutadania el Pla aprovat.

Per tal de concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament haurà de comunicar l'acord d'aprovació del PLH i trametre'n un exemplar al Departament competent en matèria d'habitatge

0.1.3. Objectiu de solidaritat urbana

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.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, a continuació s'estableixen els criteris utilitzats per a quantificar l'objectiu del present PLH.

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.

El parc principal d'habitatges actual, segons l'anàlisi del PLH, és de **8.287** (estimat a finals de 2009 per l'escenari A), dels quals podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents (dades cedides per la secretaria d'habitatge a data juny 2008):

- Actuacions públiques d'habitatge protegit entre 1992 i 2009: **225**
- Habitatges de lloguer privats en borses de cessió o mediació actualment: **32**
- 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**

Municipi	Població a 01/01/2006	Parc d'habitatge total. Any 2006	Parc d'habitatge principal. Any 2006	15% d'habitatge principal. Any 2006 (a)	Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	Parc de titularitat pública (c)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda (d)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer (e)	Parc social existent. Any 2006 (f= b+c+d+e)	Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	Escenari de Parc social (a-f)
Castellar del Vallès	21.335	9.923	7.317	1.098	101	145	171	-	416	953	681

Font: Pacte Nacional per l'Habitatge

Per tant, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials a data 2008 consta de **572** habitatges.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir pel PLH, a falta de la definició reglamentària, s'ha considerat la els següents aspectes:

- La part proporcional del "dèficit històric", entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. En els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit.
- El 15% dels habitatges principals existents a l'any 0 són **1.243** i la diferència amb el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actual és de **671** habitatges: això implica que en els propers 6 anys caldria disposar d'uns **33-34** habitatges complementaris anuals per assolir la part proporcional d'aquest dèficit (**201** habitatges totals en els propers 6 anys).
- La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment de llars previst pel PLH en aquest període.
- El nombre de llars estimades pel final del PLH és de **10.203** unitats (veure projeccions de població i llars punt 1.3.1 "Anàlisi demogràfica: Projeccions de població i de llars"). Així doncs, l'increment del llars seria d'unes **1.916**, i el 15% suposaria un total de **287** habitatges que s'haurien de destinar a polítiques socials.
- La part corresponent a la disminució d'un 0,7% anual dels habitatges del parc de lloguer anterior a 1985, és a dir **7** habitatges durant el període del PLH.

Del càlcul de les quantitats descrites anteriorment resultaria una necessitat de **495** habitatges destinats a polítiques socials al final del PLH. D'acord amb la programació municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial pels propers 6 anys es podrien obtenir **120** habitatges, resultants del desenvolupament de les noves Àrees Residencials Estratègiques i uns **120** més de la Xarxa de Mediació per al lloguer social.

Per tant, d'acord amb les previsions municipals, es considera que durant els anys de vigència del PLH no es podrà assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, considerant així la necessitat de prendre mesures rellevants en matèria d'habitatge com la revisió del Pla General i el foment de l'Oficina Local d'Habitatge. Tanmateix, cal tenir present que el desenvolupament complet de les ARE es produirà més enllà dels 6 anys del Pla i significarà un increment de 178 habitatges de protecció oficial més.

El recàlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana a partir de l'entrada en vigor del Reglament es produirà amb motiu del següent PLH que redacti el municipi, i a la vegada haurà d'actualitzar el còmput d'acord amb el parc real d'habitatges principals segons hagi evolucionat el mercat de l'habitatge.

0.1.4. Vigència i revisió del PLH

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

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. ANÀLISI

- 1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL
- 1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT
- 1.3 POBLACIÓ
- 1.4 DEMANDA D'HABITATGE
- 1.5 OFERTA D'HABITATGE
- 1.6 PLANEJAMENT
- 1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.1. ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1. Situació i estructura territorial del municipi

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

La configuració física de la vila ha determinat la situació dels diferents usos que han ocupat el territori. Al nord del terme, 703 ha. formen part del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac. L'àmbit protegit es va ampliar en incloure 644 ha. més en el Pla Especial de Protecció del Parc Natural. En resum doncs, un 30% del municipi es troba regulat per figures d'especial protecció, del total de les 3.702 ha. qualificades com a sòl no urbanitzable que té el terme municipal. L'altre agent geològic més important en la configuració del nucli, és el riu Ripoll que travessa el municipi de nord a sud. Les aigües del riu Ripoll han estat molt vinculades al desenvolupament econòmic de Castellar del Vallès, tant pel que fa al conreu de les planes agrícoles, com en el procés d'industrialització tèxtil del segle XIX. Procés que actualment està experimentant un important retrocés i que deixa en desús els terrenys que ocupaven aquestes indústries, això comporta un progressiu canvi d'ús d'algunes d'aquestes àrees.

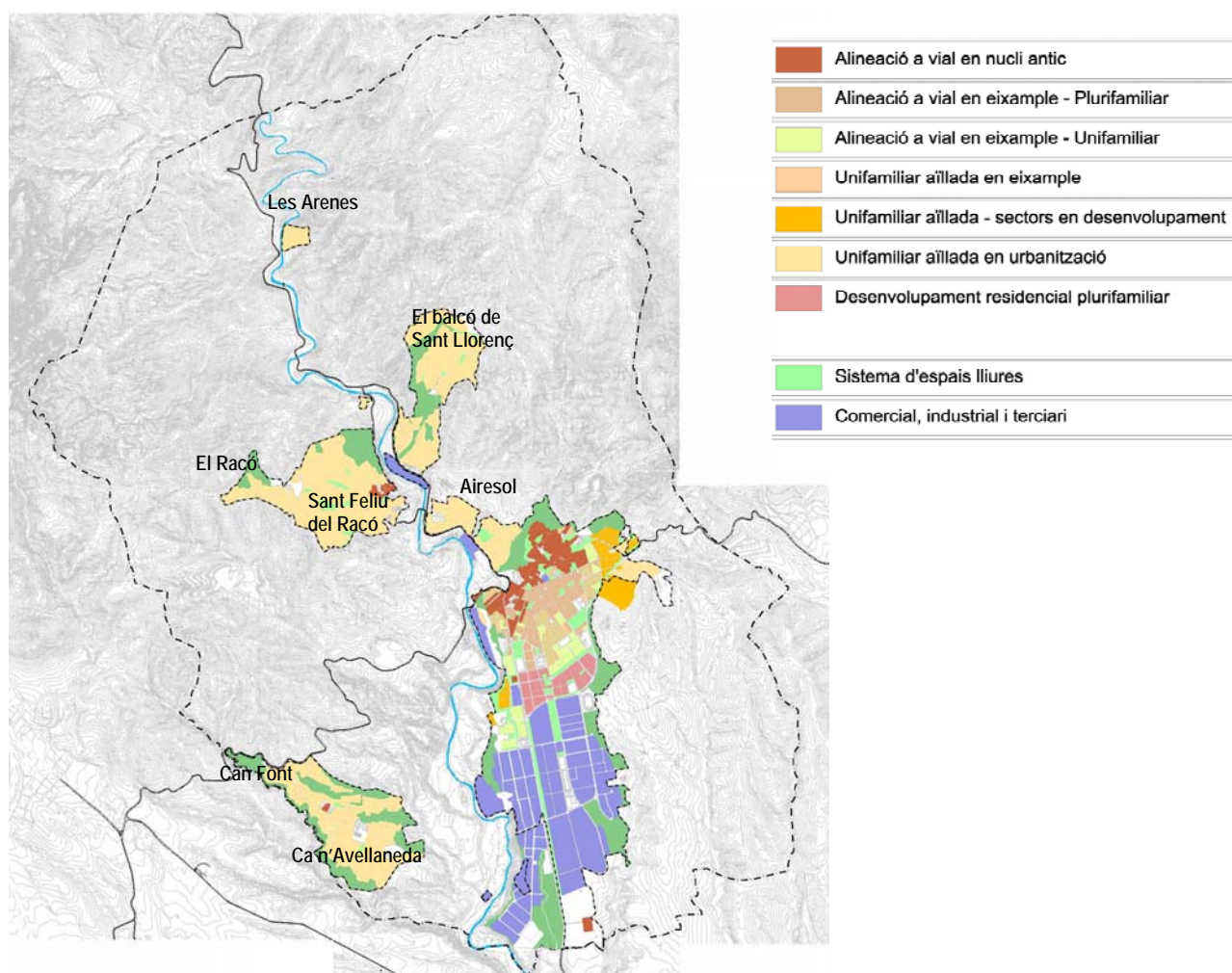


Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

1.1.2. Estructura urbana residencial dels nuclis urbans

Estructura urbana

El nucli urbà està ubicat al peu de la muntanya del Puig de la Creu, sobre la plana agrícola de la Bruguera i s'ha anat estenent per aquesta plana a mesura que els terrenys agrícoles han quedat en desús. El fenomen urbanitzador dels anys seixanta, va comportar un important creixement del sòl residencial de baixa densitat que suposa una part important de la superfície de sòl urbà del municipi. Així doncs, els nuclis de població existents són a banda del nucli urbà, les urbanitzacions de Can Font, Ca n'Avellaneda, Airesol A-B, Airesol C, Airesol D, el Balcó de Sant Llorenç, el Racó i Sant Feliu del Racó, que estan situats en zones de més pendent al nord i sud oest del municipi.



A banda de l'ús residencial tant en el nucli com en les urbanitzacions, cal destacar la superfície destinada a l'ús industrial i terciari, situada a la meitat sud del nucli urbà i d'extensió considerable. Aquesta superfície s'ha vist incrementada en 200.000 m² d'indústria a l'executar el polígon de Can Bages que completa el teixit del nucli a la part sud, i que garanteix al municipi un desenvolupament econòmic paral·lel al creixement residencial.

En l'àmbit de medi ambient i paisatge, el municipi de Castellar del Vallès es troba situat en un entorn forestal protegit en bona part pel Pla Especial de Protecció del Parc Natural i està inclòs en el Pla Director del riu Ripoll. El municipi també compta amb una Agenda 21 local i un Pla d'Acció Ambiental que confirmen els

objectius del PGO, de manteniment del sòl no urbà i d'intervenció per fer front a les pressions derivades del creixement urbanístic.

A nivell de la trama residencial existent, com ja hem comentat en un dels paràgrafs anteriors, un percentatge gens menyspreable del sòl residencial està situat a les urbanitzacions. El nivell de consolidació d'aquests nuclis perifèrics pel que fa a habitatge és alt, i no tant pel que fa als serveis i infraestructures.

Xarxa viària i mobilitat

Pel que fa a infraestructures i mobilitat, l'estructura viària interurbana de Castellar del Vallès no està connectada a la xarxa bàsica d'autopistes, la qual cosa fa que s'hagi de circular per carreteres comarcals fins a trobar l'enllaç a l'autopista i poder traslladar-se a l'àrea metropolitana. Amb la construcció de la ronda Est de Sabadell també anomenat Eix del Ripoll, la connexió a la C-58 milloraria notablement, també s'estableix com a prioritat en el Pla d'acció municipal millorar els accessos a Castellar per les carreteres de Terrassa, Sabadell i Sentmenat. L'altre canvi important en les infraestructures que es planteja és el IV cinturó, el traçat del qual encara s'està debatent i podria millorar notablement la connexió viària del municipi.

Pel que fa al transport públic, Castellar del Vallès està comunicat amb Sabadell i Terrassa únicament mitjançant un servei d'autobusos de línia regular. De manera que la millora de les connexions amb aquests dos municipis a les que es fa referència en el paràgraf anterior, també serviria per apropar als habitants de Castellar la utilització de les línies de Renfe i Ferrocarrils de Catalunya des de les poblacions veïnes, fins que aquestes no siguin una realitat al municipi.

1.2. PARC D'HABITATGES EXISTENT

El parc d'habitatges principals de Castellar del Vallès de l'any 2001 era de 6.171, dels quals només un 7% eren de lloguer. El nombre d'habitatges secundaris era de 849, i hi havia 1.328 habitatges vacants. Cal esmentar que només un 6% dels habitatges estaven en estat deficient o ruïnós.

Tanmateix cal esmentar que un 52% dels habitatges principals eren anteriors a l'any 1980.

L'ocupació era de 3,05 habitants per habitatge aproximadament (Castellar del Vallès tenia uns 18.800 habitants l'any 2001).

La superfície útil mitjana dels habitatges principals era de 110 m². Com hem comentat en l'apartat anterior, la superfície de l'habitatge mitjà que es construeix actualment s'ha reduït en gran mesura respecte aquesta ràtio.

Un fet destacat del cens d'habitatges del 2001 és que aquell any hi havia a Castellar del Vallès 2.007 fills entre 16 i 34 anys no independitzats. Quatre anys després, aquestes xifres ens confirmen la important demanda d'habitatge per emancipació pendent en pròxims anys.

En relació als possibles habitatges susceptibles d'incorporació al mercat per destrucció de llars, el cens del 2001 ens informava que 973 habitatges estaven ocupats només per persones de més de 65 anys, i que 349 estaven ocupats només per una persona de més de 65 anys.

A partir de les dades del parc d'habitatges del 2001 que hem comentat, s'ha fet la següent estimació fins a l'actualitat:

Evolució 2001-2008	Unitats			Població	Grandària mitjana llar
	Principals	Buits i altres	Total habitatges		
Parc d'habitatges 2001	6.171	2.177	8.348	18.333	3,05
Nous habitatges	Acabats				
2002		182		19.191	
2003		472		19.640	
2004		261		20.579	
2005		364		21.335	
2006		342		22.007	
2007		216		22.626	
2008		186	2.023	23.040	2,87
Traspassos de buits a principals i viceversa	(-) 155	155	-		
Enderrocs		(-) 1.010	(-)1.010		
Habitatges 2008	8.039	1.322	9.361	Dades del Padró municipal	

Font: Les dades sobre el parc d'habitatge són d'IDESCAT i del Padró Municipal.

Al parc d'habitatges esmentat hi hauriem d'afegir els habitatges iniciats en construcció i que s'haurien de posar al mercat en els pròxims tres anys. Aquest volum d'habitatges s'estimen en un màxim de 656 unitats en funció de les estadístiques sobre habitatges iniciats i acabats del Col·legi d'Aparelladors:

	Habitatges acabats	Habitatges iniciats	Estimació d'habitatges en construcció
2001			443
2002	182	425	686
2003	472	478	692
2004	261	397	828
2005	364	395	859
2006	342	364	881
2007	216	146	811
2008	186	31	656*

* No obstant, cal esmentar que considerant que una bona part de les obres iniciades o amb llicència concedida han estat frenades o aturades per la situació de crisi del mercat, una part d'aquests 656 habitatges podrien no estar disponibles en forces anys i per altra banda les contínues incidències en les estadístiques d'obres iniciades (licències retirades, etc.) fan més creïble un nombre d'habitatges en construcció susceptibles de tenir sortida en el període del PLH d'entre 350 (2,5 anys de llicències) i el màxim esmentat de 656 habitatges.

Com a conclusió d'aquesta estimació del parc actual, podem fer les següents consideracions:

- En els últims set anys el parc d'habitatges principals ha crescut en 267 unitats anuals netes mentre que els habitatges nous per any arriben al 289.
- Existeix a Castellar del Vallès un important parc d'habitatges buits i secundaris que s'estima en un màxim de 1.322 unitats. Aquesta dada es concreta més detalladament a l'apartat següent.
- A aquest parc d'habitatges buits i secundaris cal agregar l'estimació dels habitatges iniciats i en construcció i que s'acabaran en els pròxims anys (entre 350 i 656 habitatges).
- L'any 2001 els habitatges principals de lloguer només representaven el 7% del total. En els últims anys aquest percentatge s'ha anat incrementant.

Finalment cal ressaltar les problemàtiques específiques del municipi en matèria d'infrahabitatge i situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges que es descriuen en els dos apartats següents i que poden resumir en:

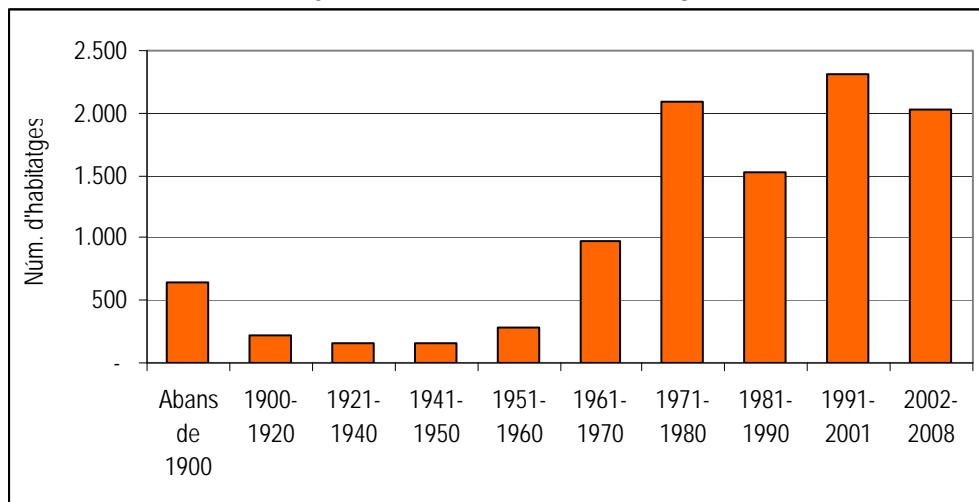
- La detecció de les problemàtiques de conservació i adequació normativa, amb especial atenció a les situacions d'infrahabitatge (immobles que es destinen a habitatge sense cèdula d'habitabilitat ni condicions per a obtenir-les) i els àmbits amb especial problemàtica.
- La detecció d'utilitzacions anòmlas dels habitatges, com son el manteniment d'habitatges buits durant un temps continuat i la problemàtica de la sobreocupació (habitatges on conviu un nombre excessiu de persones).

1.2.1. Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge

Castellar del Vallès es troba actualment amb un parc d'habitatges d'una antiguitat mitjana al voltant dels 25 anys, és a dir, disposa d'un parc d'habitatges molt jove i que conseqüentment tindrà unes característiques força bones pel que fa l'estat de conservació i poques deficiències relacionades amb la qualitat arquitectònica i constructiva.

Tal i com mostra el següent gràfic, tot i tenir un període important de construcció durant els anys 70 i 80, els anys de major creixement del municipi han estat des del 1990 fins a l'actualitat, moment en que s'ha produït una explosió demogràfica lligada a un fort procés de desconcentració residencial, especialment de l'àrea metropolitana de Barcelona cap a municipis de les comarques més properes, i d'intensitat de l'activitat immobiliària i constructiva.

Any de construcció dels habitatges



Font: IDSECAT i DGH

Així doncs, l'anàlisi de l'estat de conservació del parc mostra que un important 93% dels habitatges es trobaven en bon estat en el moment del cens de 2001 mentre que tant sols un 0,9% (74 habitatges) estaven en estat ruïnós o dolent i per tant podríem considerar que presentaven situacions d'infrahabitatge ja que la problemàtica que presentaven tenia a veure, entre d'altres, amb grans esquerdes o bombaments a les façanes, falta d'horitzontalitat en els sostres o terres, col·lapse de l'estructura. Val a dir que aquesta xifra és molt inferior a la del conjunt de la província de Barcelona, la qual tenia el 2001 un 3,03% del parc en estat dolent o ruïnós.

Cal mencionar que uns total de 509 habitatges presentaven un estat deficient amb problemàtiques relacionades amb el mal estat dels baixants de pluja o l'evacuació d'aigües residuals, humitats a la part baixa dels edificis o bé filtracions en els sostres i cobertes. Aquests casos no els hem tingut en consideració alhora de quantificar l'infrahabitatge ja que les seves patologies estan contemplades en el Decret d'habitabilitat i per tant no impedeixen l'obtenció de la cèdula. De totes maneres, són casos que representen patologies de caràcter lleu i que caldrà tenir en compte a l'hora de programar polítiques de rehabilitació.

Estat de conservació del parc d'habitatges, 2001

		Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
habitatges	% Província	1,0%	2,3%	8,4%	87,8%	100%
	% Municipi	0,5%	0,4%	6,1%	93,0%	100%
	Total municipi	42	32	509	7.779	8.369
edificis	% Província	1,0%	1,7%	7,3%	90,1%	100%
	% Municipi	0,5%	0,5%	4,9%	94,1%	100%
	Total municipi	27	25	250	4.817	5.119
població	Total població	67	25	810	17.004	17.930
	% Total població	0,4%	0,1%	4,5%	94,8%	100%

Font: Elaboració pròpia segons INE

Per complementar l'estudi sobre les situacions d'infrahabitatge, hem analitzat els serveis i les instal·lacions considerades bàsiques actualment en un habitatge tant per a l'accessibilitat a aquest com per una qüestió d'higiene i salubritat.

S'observen tant sols 8 casos en què els habitatges no tinguin aigua corrent, percentatge molt per sota els observats en el conjunt de la província, mentre que pel que fa als habitatges sense un sistema d'evacuació d'aigües residuals, és a dir amb manca de clavegueram o a través d'altres sistemes com per exemple fosses sèptiques, l'any 2001 hi havia un total de 231 habitatges afectats en el municipi. Aquesta situació segurament està estretament lligada al model de creixement en baixa densitat d'algunes zones del municipi i especialment a algunes zones aïllades i nuclis disseminats fora de la zona urbana.

Manca de serveis i instal·lacions en el parc principal, 2001

Habitatges	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació
% Província	0,22%	0,43%
% Municipi	0,13%	3,74%
Total municipi	8	231*

Font: Elaboració pròpia segons INE

* A través de l'anàlisi de les dades sobre la manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals a nivell inframunicipal, és a dir, per secció censal, s'ha pogut constatar que la zona amb més deficiència que mencionava el Cens forma un continu urbà amb el nucli antic i actualment està urbanitzada completament i disposa de tots els serveis. Per tant, podem considerar que el parc principal de Castellar del Vallès no presenta problemàtiques relacionades amb els serveis i instal·lacions.

Disponibilitat d'ascensor

La condició d'edificis amb més de quatre plantes sense ascensor suposa una barrera arquitectònica molt important per aquells col·lectius amb mobilitat reduïda.

Hem de destacar la falta d'instal·lació d'ascensors en bona part dels edificis ja que segons el cens, el nombre d'habitatges sense ascensor ascendeix fins al 72,6% del total de les llars principals. Ara bé, si creuem aquesta informació amb el nombre de plantes dels edificis, obtenim que hi ha 690 habitatges i un total de 105 edificis destinats principalment a habitatge i de més de 3 plantes que no disposen d'ascensor. Així doncs, podem afirmar que segons el cens un 41% dels edificis de més de 3 plantes no disposaven d'ascensor. Val a dir que des de l'ajuntament no s'ha portat a terme cap programa d'instal·lació d'ascensors però segurament les comunitats per compte pròpia han anat millorant l'accessibilitat dels seus habitatges.

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

	Núm total	Núm sense ascensor
Habitatges	2.694	690
Edificis	252	105

Font: Elaboració pròpia segons INE

En resum, podem concloure que el parc d'habitatges de Castellar del Vallès es troba en bon estat de conservació i, creuant la informació sobre l'estat de conservació, els serveis i instal·lacions dels habitatges per tal de no duplicar habitatges, podem estimar que actualment al voltant d'un escàs **1% del parc presenta problemes d'infrahabitatge**. Caldria considerar també el centenar d'edificis de més de tres plantes que no tenen un recorregut practicable.

1.2.2. Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala

Es considera, especialment, com a utilització anòmala de l'habitatge el manteniment d'habitatges buits durant un temps continuat i la problemàtica de la sobreocupació, habitatges on possiblement conviuen un nombre excessiu de persones i per tant veuen malmesa la seva qualitat de vida a causa de l'amuntegament. Aquestes dues situacions són considerades per la Llei del Dret a l'Habitatge com a incomplidores de la funció social de la propietat de l'habitatge o de l'edifici (art. 5).

Habitatges buits

La dificultat d'anàlisi del parc vacant ens ha portat a estudiar i contemplar la informació que ens proporcionen 2 fonts d'origen divers:

1. Cens del 2001

L'única font d'informació sistemàtica per a la quantificació del parc vacant a un nivell bàsic i en un àmbit territorial municipal és la procedent del cens del 2001. Ara bé, aquesta font presenta algunes incongruències així com diverses problemàtiques ja que no té en compte, per exemple, fenòmens com canvis d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, entre d'altres. Tanmateix, i encara que l'haguéssim pogut considerar fiable, la base del cens data de l'any 2001 i durant aquest període de temps hi ha hagut canvis substancials en matèria de població, migracions i habitatge.

Ara bé, al ser l'única font d'informació disponible per la quantificació del parc buit, hem partit d'aquesta font com a primer mètode de càlcul. El cens xifrava en 1.328 habitatges el parc buit de Castellar del Vallès és a dir, un 15,9% del parc total del moment. Hem incorporat les dades dels habitatges d'obra nova durant el període 2001-2008 i el nombre d'enderrocs per tal d'estimar aquesta xifra a data d'avui. D'aquest mètode, es dedueix que entre l'any 2002 i 2008 un total de 155 habitatges, secundaris o vacants, s'han reconvergit en principals i que per tant actualment Castellar del Vallès tindria un parc buit i de segona residència de 1.322 unitats, xifra sensiblement inferior a la del 2001.

2. Consum de subministrament d'aigua

Al mateix temps, a fi de complementar el resultat obtingut hem tingut en consideració una font d'informació sistemàtica que no respon a cap estadística pública. Es tracta dels consums de subministrament d'aigua, els quals permeten localitzar aquells indrets on es troben situacions extraordinàries i permeten relacionar consums baixos o nuls amb l'existència d'habitatges buits. Per a la detecció dels possibles habitatges vacants hem considerat no només els habitatges amb consums zero sinó també aquells amb un consum mínim de 5m³ anuals, el qual justifica la presència esporàdica d'algun dels propietaris dels immobles en una visita de

rigor per tal de comprovar l'estat de conservació de l'immoble i/o realitzar tasques de manteniment. Altrament, hem tingut en compte en un primer filtrat de no comptabilitzar totes aquelles adreces que no corresponien a habitatges pel fet de tractar-se de punts de consum de la via pública i d'altres com locals comercials, garatges, comunitats o obres. En un segon filtrat s'ha pogut creuar les adreces de consums baixos amb el padró municipal d'habitants, i s'ha obtingut aquelles habitatges que efectivament no mostraven ningú empadronat i a la vegada tenien un consum inferior a 5m³.

Així doncs, segons l'actualització per a l'exercici 2008, al voltant de **220 habitatges estarien desocupats**. Per tant, **el parc vacant s'ha reduït més de tres quartes parts respecte les dades del Cens** i actualment representa un 2,3% del total del parc.

Sobreocupació

Segons la Llei pel dret a l'habitatge:

"Habitatge sobreocupat és aquell en el que s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya. No s'entendrà que constitueixin situació de sobreocupació, als efectes d'aquesta Llei, les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu fins segon grau, encara que superin aquests estàndards".

Segons la disposició transitòria primera de l'esmentada llei:

"Mentre no s'aprovi la norma reglamentària que fixi els llindars d'ocupació dels habitatges, s'aplica el que estableix, pel que fa al nombre màxim de persones per metre quadrat, el Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat".

Aquests requisits, segons el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, els llindars per ocupar un habitatge en unes condicions d'ús adequades són els següents:

Superfície útil mínima (m ²)	Nombre de persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

Donat que la mitjana de superfície dels habitatges principals del municipi és d'uns 105 m² útils, significa que el llindar màxim de la sobreocupació al municipi, seria de 12 persones per llar. Aquesta dada no ens permet fer

una anàlisi de la problemàtica de sobreocupació doncs la mida mitjana dels habitatges, al ser un municipi amb un nombre significatiu de cases unifamiliars, és molt elevada i sovint els casos d'amuntegament es localitzen en habitatges de dimensions més reduïdes.

Observant el darrer full padronal hi ha detectats 13 casos de llars amb més de 9 habitants i 12 casos més de llars amb més de 10 persones, els quals podríem considerar com a situacions amb problemàtica d'amuntegament. Tot i així, és un nombre de casos poc rellevant (**25 casos**) que afecten a un 0,1% de la població. Segons nacionalitat, bona part de els situacions de sobreocupació són de persones de nacionalitat espanyola i en segon lloc de llars on hi viuen persones d'origen sud americà.

Llars de més de 9 persones segons nacionalitat

Nacionalitat	Núm. llars
Espanyola	13
Sud americana	6
Portuguesa	1
Xinesa	1
Marroquina	2
Europa de l'est	2
TOTAL	25

Font: padró d'habitants

1.3. POBLACIÓ

1.3.1. Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars

La realitat demogràfica de Castellar del Vallès a finals de l'any 2008 té les següents característiques:

- La població estava per sobre dels 23.000 habitants, en els últims cinc anys la població ha crescut en uns 3.600 habitants, el que representa un increment anual del 3,7%. D'aquest augment de població, uns 800 s'expliquen pel creixement vegetatiu, uns 800 més per les migracions estrangeres netes d'entrada i uns 2.000 per les migracions autòctones netes d'entrada.
- Aquest increment de població és superior a l'experimentat a la província de Barcelona (1,2%) i a la comarca del Vallès Occidental (2,3%).
- El saldo migratori ha estat la causa principal d'aquest augment de la població i en aquest sentit el creixement de les migracions autòctones ha estat superior a la mitjana de les altres poblacions catalanes. Alguns valors a considerar serien els següents:
 - a) La taxa de creixement de la població extracomunitària en els darrers cinc anys ha estat del 19,6% anual, superior al creixement experimentat a la província de Barcelona (11,8%). Tot i això, aquest increment superior en aquest últim quinquenni vindria explicat per que el creixement de la població estrangera en la dècada anterior va ser molt inferior a la mitjana dels municipis de Barcelona. En termes nets, l'increment de l'últim quinquenni de les persones estrangeres respecte el total de població ha estat d'un 3%.

- b) Una significativa entrada en termes nets de població autòctona des d'altres ciutats de la comarca (principalment Sabadell i rodalies) o de la província (comarca del Vallès Oriental, Barcelonès i altres) cercant principalment una millora residencial o un preu menor. Aproximadament les immigracions des d'altres ciutats de la mateixa comarca representen 58% i des de la resta província un 24%. Aquesta entrada neta de població s'ha avaluat en uns 2.000 habitants en els últims cinc anys.
- c) Tot i el saldo net positiu de migració, hi ha una corrent molt rellevant de sortida de població cap a altres municipis (més de 600 per any).
- A inicis de l'exercici 2008 el 42% del cens corresponia a persones nascudes fora de la comarca. Concretament, un 17% corresponien a població nascuda a altres comarques catalanes i un 25% població nascuda a la resta de l'Estat espanyol.
 - A inicis del 2008 a prop d'un 7% del cens (uns 1.500 habitants) corresponia a persones d'origen estranger, concentrats als edificis més antics i amb una densitat de persones per llar superior a la de les llars autòctones. La immigració extracomunitària no ha estat important fins a l'any 2004 si bé el seu percentatge respecte el total de població és molt reduït en comparació a d'altres municipis.
 - La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). A finals de l'exercici 2008 la població en aquest tram representava un 31% del total de la població de Castellar del Vallès.
 - Cal destacar que la creació de llars per divorci o separacions ha crescut molt en els últims anys, si bé s'ha realitzat amb la crisi econòmica.
 - Al següent quadre es poden comparar l'edat mitjana de la població de Castellar del Vallès i de la província de Barcelona de l'exercici 2007:

	Edat mitjana de la població		
	Homes	Dones	Total
Província de Barcelona	39,13	42,20	40,69
Castellar del Vallès	36,64	38,78	37,71

- Addicionalment a la demanda per emancipació també cal doncs considerar una demanda provinent de les separacions i divorcis, així com de les noves llars d'origen estranger per reagrupament familiar o noves altes al municipi.

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. Aquest moviment té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda. La nostra anàlisi pretén ser una predicció de les dues variables a un horitzó de 7 anys.

La demanda d'habitatge varia en funció de l'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, mentre que la demanda d'habitatge pel conjunt d'individus entre 35 i 50 anys es de tipus secundari o de reposició. Als majors de 50 anys i menors a 25 la demanda baixa significativament.

L'emancipació està molt relacionada amb els nivells d'ocupació i renda, que condicionen la capacitat dels individus per a l'adquisició d'un habitatge.

Durant l'última dècada 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:

- Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant l'última dècada s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del "*baby boom*" (1965-1976).
- 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 (al 2001 representaven a Espanya el 21% de les llars).
 - Augment de les llars monoparentals.
 - Disminució del nombre de fills per família.
 - Envel·liment de la població.

El municipi de Castellar del Vallès tenia a l'exercici 2001 una grandària mitjana de la llar de 3,05 persones per llar, (superior al 2,86 de mitjana espanyola de l'exercici 2001 i a la mitjana europea (2,5) de l'exercici 2000). Es calcula que en últim quinquenni la grandària mitjana de la llar s'ha reduït lleugerament fins als 2,90 persones per llar del 2005. Les projeccions realitzades en base a l'anàlisi de la demanda situen a finals de l'exercici 2015 la grandària de la llar en 2,6 persones. Aquesta davallada vindria explicada principalment per l'increment de les separacions i divorcis, l'increment de les llars amb un sol membre i l'efecte dels moviments migratoris (degut a la situació de crisi la immigració estrangera serà molt inferior a l'experimentada en els darrers exercicis i bàsicament es farà mitjançant reagrupaments de famílies, el que comporta una grandària de les llars més reduïda).

Si comparem les piràmides de població de l'exercici 2001 del municipi de Castellar del Vallès i del total de Catalunya observarem que el tram amb més nombre d'individus a Catalunya es situa entre els intervals de 20-24 anys, mentre que a Castellar del Vallès el cohort amb major població es situa entre els 35-39 anys. Respecte a la població estrangera, les persones entre 0 i 44 anys representen un 84,2 per del total.

Una particularitat del municipi és el gran creixement que ha experimentat en els últims anys el flux migratori de població intermunicipal, superior al experimentat a altres municipis de Catalunya. Fins fa poc, el motor de creixement demogràfic a Castellar del Vallès és la proximitat al municipi de Sabadell. Al període 1991-2001 Castellar del Vallès va incrementar la seva població en un 35 per cent mentre que Sabadell la veia reduïda en un 3 per cent. Addicionalment Castellar del Vallès va tenir un creixement demogràfic superior a la resta de poblacions properes a Sabadell. Segons dades IDESCAT el creixement derivat de la immigració ha estat el

factor més important de creixement en tots els períodes analitzats a partir de 1986. Malgrat tot, a diferència d'altres municipis, fins a l'exercici 2002, la immigració estrangera només va representar un 7 per cent del saldo migratori del municipi.

Segons un estudi elaborat pel "Centre de Política de Sòl i Valoracions" de la Universitat Politècnica de Catalunya, durant el període 1991-2001, el 64 per cent del volum de les immigracions a Castellar del Vallès provenia de municipis veïns, el 28 per cent d'altres municipis catalans, el 5 per cent de la resta de l'Estat Espanyol i un 3% per cent de la resta del món.

A partir de l'exercici 2003 hi ha una acceleració en el creixement de la població estrangera, tot i que encara es situa a nivells molt inferiors a d'altres municipis. Així a principis de l'exercici 2008, el total de població estrangera a Castellar del Vallès és de 1.533 persones, el que representa un 6,8% per cent del total de la població del municipi.

La evolució de la població durant els últims anys ha estat la següent:

	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008
Població Total	19.475	20.437	21.335	22.007	22.626
Naixements	277	271	302	306	309
Defuncions	-139	-120	-138	-128	-129
Creixement natural	138	151	164	178	180
Migració estrangera	156	199	117	176	112
migració nacional	668	548	391	265	122
Saldo migratori	824	747	508	441	234
Creixement Total	962	898	672	619	414
Població Total	20.437	21.335	22.007	22.626	23.040
<i>Increment % anual</i>	<i>4,94%</i>	<i>4,39%</i>	<i>3,15%</i>	<i>2,81%</i>	<i>1,83%</i>
	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009

Metodologia i escenaris de la projecció demogràfica

Dades disposades

El model utilitzat per a les nostres previsions opera amb una sèrie de dades recollides de les bases estadístiques de l'Ajuntament de Castellar del Vallès i de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Les bases de dades, referents a la composició de la població son les següents:

- Taula de grups d'edat, de cinc en cinc anys, corresponents a inicis de l'any 2008.

- Taula de naixements, de l'exercici 2008 i anteriors, corresponents a grups d'edat de les dones residents al municipi de Castellar del Vallès.
- Mortalitat, de l'exercici 2008 i anteriors, corresponent a grups d'edat de les persones residents al municipi de Castellar del Vallès.
- Taxes de principalitat de l'exercici 2001.
- Padró d'habitants del municipi de Castellar del Vallès corresponent a inicis de l'exercici 2009.
- Flux migratori històric i piràmides d'edat de la població immigrant.
- Taules de composició de les famílies per grups d'edat de l'exercici 2001.
- Parc d'habitatges totals, i estat de conservació de l'exercici 2001.

Adicionalment, hem utilitzat les anteriors bases de dades corresponents a altres exercicis per al càlcul de taxes i indicadors històrics, que ens permetin projeccions més acurades.

Composició de la demanda d'habitatges.

Les variables que composarien la demanda serien les següents:

- Població per trams d'edats en base a la projecció de la taxa conjuntural de natalitat, la taxa conjuntural de mortalitat i el moviment migratori.
- Edat d'emancipació.
- Coeficient persones divorciades o separades respecte el total de població.
- Creació de llars de les persones immigrants.
- Disponibilitat parc existent habitatges.
- Disponibilitat útil.
- Grandària mitjana de les llars i taxa de persona principal.

Per a totes dues poblacions, segregarem el nostre estudi en tres parts diferenciades:

- Projecció de la població en base a les variables de natalitat, mortalitat i flux migratori.
- Anàlisi de les causes de generació de llars: emancipació, ruptures matrimonials o de parella i immigració/emigració.
- Necessitats de nous habitatges

Taxes de natalitat

Utilitzar la Taxa bruta de natalitat (total de naixements per cada 1000 habitants) d'un municipi per preveure futurs naixements pot comportar errors, sobretot si es preveuen moviments en l'estructura de la piràmide d'edats i es realitzen anàlisis comparatius amb altres municipis. Així doncs, calcularem la Taxa Conjuntural de

Fecunditat (nombre mitjà de fills per dona), que per la seva forma de càlcul, es veu molt menys influenciada per l'estructura d'edat de la població.

El valor mínim de la Taxa Conjuntural de Fecunditat que assegura un reemplaçament generacional és de 2,1 fills per dona. Com hem pogut veure al quadre de creixement de població històric, les taxes experimentades han comportat un creixement natural elevat, sobretot si el comparem amb els experimentats per altres municipis catalans.

No obstant, si comparem la Taxa Conjuntural de Fecunditat de Castellar del Vallès de l'últim quinquenni vers les taxes resultants al conjunt de Catalunya, adjuntes al següent quadre, observarem que a Castellar del Vallès han estat superiors i que, han experimentat un contant creixement en aquests últims cinc anys. L'increment de la natalitat i les mes elevades taxes de reproducció de les famílies d'immigrants vindrien a ser les principals causes.

El context actual fa creure que en la pròxima dècada l'índex conjuntural de natalitat continuarà un creixement més accelerat del que s'ha produït fins al moment. En aquest sentit, les projeccions realitzades per l'IDESCAT no consideren cap escenari on la taxa conjuntural de fecunditat sigui decreixent o constant.

Indicador Conjuntural de Fecunditat		
Històric	Catalunya	Castellar del Vallès
2000	1,30	1,47
2001	1,32	1,29
2002	1,33	1,45
2003	1,38	1,52
2004	1,41	1,56
2005	1,43	
2006	1,45	
2007	1,46	

Considerant les dades històriques, les projeccions realitzades per IDESCAT, el grau de compliment d'aquestes, i les particularitats del municipi de Castellar del Vallès hem realitzat les següents estimacions:

Previsions Indicador Conjuntural de Fecunditat a Castellar del Vallès	
Anys	ESCENARI
2009	1,59
2010	1,62
2011	1,64
2012	1,65
2013	1,67
2014	1,67
2015	1,68

Cal, no obstant, apuntar que només hem plantejat un escenari degut a que quan es realitzen estudis de la demanda d'habitatges a un horitzó de 7 anys, les variacions que es puguin produir a les taxes de fecunditat tenen escassa o nul·la incidència.

Taxes de mortalitat

Una piràmide d'edats envellida o rejuvenida pot comportar que la taxa de mortalitat (número de morts per cada mil persones) estigui lleugerament sobrevalorada o infravalorada. Pel nostre estudi hem considerat la suma de les taxes específiques de mortalitat per edats simples per a un any. La composició per trams d'edat utilitzada al nostre estudi està calculada en base a la mitjana dels cinc últims anys i corregida per la taxa de mortalitat mitjana de Catalunya.

La taxa de mortalitat calculada presenta poques variacions per períodes menors o iguals a 10 anys. Així doncs, considerarem la taxa obtinguda per a grups d'edats, a partir de la mitjana, estable per a tota la nostra projecció.

Edat d'emancipació

Aquesta variable només la calcularem per població autòctona, ja que les motivacions a l'emancipació i la estructura de la llar de les persones estrangeres son molt diferents a la població autòctona. Per a les persones estrangeres considerem que formaran llars de grandària mitjana entre 3,0 i 3,7 persones.

Amb la finalitat de conèixer la demanda d' habitatges, fixarem el comportament de la població de cada un del grups d'edat en els quals es significatiu el fenomen d'emancipació i el mantindrem constant en el decenni estudiat.

Partim de les dades del "Consejo de Juventud de España" dels exercicis 2000 i 2003 que fixen la proporció de joves que romanen en el domicili familiar (dades resultants de la realització d'enquestes a Catalunya).

Proporció de no emancipació	
Grups d'edat	%
15-19	99,0
20-24	91,2
25-29	58,9
30-34	23,9

Per obtenir el nombre de llars que es generen en un any fixem que un 5% del nombre de emancipats formaran llars individuals i un 95% ho farà en parella o amb altre formules de convivència. Aquests tant per cent els hem extret de les taules de composició de llars unipersonals i nombre de parelles de fet o matrimonis mitjà de la població de Castellar del Vallès a l'exercici 2001 pels grups d'edat entre 15 i 39.

Coefficient de divorcis i separacions

Aquest coeficient fa referència al nombre de persones divorciades o separades en proporció al nombre d'individus per trams d'edat. Per obtenir el nombre de llars demandades hem considerat que un membre de la parella es quedarà la llar existent i l'altre demandarà un nou habitatge. La demanda resultant ha estat corregida per la projecció en base a dades històriques de persones divorciades que crearan una llar amb altre parella.

Aquesta variable només la calcularem per població autòctona. És molt probable que entre els estrangers també es produeixin separacions i divorcis. No obstant, la dificultat de trobar dades acurades ens impossibilita el seu càlcul.

Al nostre estudi hem considerat que el percentatge de persones divorciades o separades per tram d'edats es manté al nivell actual. No obstant, considerarem que com a màxim la proporció de persones divorciades durant un any respecte el total de població mitjana del mateix any es de 3,07 per mil habitants.

Hem utilitzat les dades sobre l'estat civil per grups d'edat a la població de Castellar del Vallès i les dades sobre llars monoparentals i unifamiliars de l'exercici 2001 així com les estadístiques posteriors sobre separacions i divorcis. També s'ha contemplat la taxa bruta de divorcialitat de l'exercici 2006 de Catalunya (Font: IDESCAT).

Saldo Migratori

El saldo migratori és la diferència entre el número d'immigracions i el d'emigracions en el decurs d'un període.

La projecció de la població a 7 anys es veurà influenciada, principalment, per les variacions en el flux migratori. Així doncs, serà una de les principals variables que incidirà en la demanda d'habitatge principal.

Per l'establiment dels diferents escenaris hem considerat les següents particularitats:

- Ritme decreixent de migració estrangera en tots escenaris.
- Proximitat al municipi de Sabadell.
- Estimacions del ritme de creixement de la població estrangera a Espanya entre els anys 2008-2015, realitzades per L'Institut Nacional d'Estadística, ajustades en funció de la situació actual de desacceleració econòmica.
- Considerem saldos migratoris nets (immigracions menys emigracions).

En consideració a aquestes particularitats es contemplem diverses possibilitats en relació al flux migratori:

- En relació a les migracions autòctones:
 - a) Les migracions autòctones son zero en termes nets. No segueix la sortida de població en edat d'emancipació cap a d'altres municipis.
 - b) Les migracions autòctones son positives en un saldo net d'entrada de 170 habitants i es mantenen creixents fins assolir els 530 habitants.
 - c) Les migracions autòctones son positives en un saldo net d'entrada de 215 habitants i es mantenen creixents fins assolir els 580 habitants.
- En relació a les migracions estrangeres:
 - a) Les migracions extracomunitàries per motiu laboral es redueixen amb intensitat. Hi ha un saldo net positiu d'entrada per reagrupaments familiars.
 - b) Per obtenir el nombre de llars que es generen en un any utilitzem els següents paràmetres:
 - Reagrupaments: es crea una llar per cada 2 persones que entren al municipi
 - Altres formes de entrada: grandària mitjana de la llar creada es de 3,7 persones.

En funció d'aquestes possibilitats es defineixen tres escenaris:

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

Disponibilitat parc existent habitatges i disponibilitat útil

La disponibilitat de parc existent correspon a la estimació dels habitatges ocupats que es buidarien durant l'any, es a dir, al decrement de persones principals (per mortalitat).

La disponibilitat útil es refereix al nombre d'habitatges reutilitzables que s'estima en un 94% dels que es buiden per mortalitat. La resta correspon a habitatges que es troben en estat ruïnós, o mal estat (índex del cens de població i vivendes de Castellar del Vallès per a l'exercici 2001).

Demanda d'habitatge secundari

L'habitatge secundari es l'utilitzat els caps de setmana o per períodes de vacances, tant per residents al municipi com per no residents.

La taxa de possessió d'habitatge secundari es mesura en funció del nombre de llars d'un determinat grup de persones principals.

Aquesta variable no la considerem en el nostre càlcul perquè no forma part de la demanda d'habitatge protegit i a la vegada el seu impacte és nul en un municipi com Castellar del Vallès.

Grandària mitja de les llars i taxa de persona principal.

- **Llars autòctones :**
 - Les llars de les persones autòctones han passat d'una grandària mitja de la llar de 3,35 en l'any 1991 a 2,87 a finals del 2008. Tanmateix, aquest coeficient no és sempre representatiu ja que depèn en gran mesura de l'estructura de la població. Per aquest motiu, al nostre model, utilitzarem la taxa de persona principal per a grups d'edat.
 - Es designa com a persona principal a una de les persones que integra una llar. La taxa de persona principal és la resultant de dividir el número total de persones principals en un moment donat entre el total de població. Quan més elevada sigui la taxa, més propensió tenen els individus a formar una nova llar.
 - Al nostre càlcul hem utilitzat les taxes corresponents a l'exercici 2001 per a grups d'edat del municipi de Castellar del Vallès i les hem ajustades en base als moviments experimentats fins a l'exercici 2008.

- **Llars estrangeres:**
 - Com ja en comentat anteriorment, hem considerat que les llars formades per persones d'origen estranger derivades de reagrupaments tenen una dimensió mitjana de 3 persones. La resta de llars estrangeres tenen una dimensió mitjana de 3,7 persones.

La demanda d'habitatge social.

Per a la seva estimació s'han classificat les llars de nova creació en base als seus ingressos anuals estimats. Les dades de base corresponen a les de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població elaborada per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, a l'Estadística d'Estructura Salarial 2002 (Idescat) i a la distribució de les llars a Espanya per trams d'ingressos anuals en l'exercici 2005 i que van esser publicades per l'INE (corregint els ingressos segons la inflació acumulada 2006-2008). Addicionalment s'ha aplicat un coeficient corrector per la diferència entre la renda anual neta mitjana de les taules de base i la de Castellar del Vallès.

Per a la població immigrant estrangera s'han adequat els resultats als nivells d'ingressos d'aquestes llars respecte les autòctones.

En total es podria estimar que un mínim del 60% de la demanda seria susceptible d'adquirir habitatge protegit.

Projeccions demogràfiques. Previsió de població i llars

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors, s'han fet les projeccions corresponents al termini del Pla local d'habitatge, és a dir fins a finals de l'any 2015. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a cinc escenaris diferents, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris.

Comentarem detalladament aquestes projeccions més endavant, però avancem ja les previsions de demanda de noves llars que en resulten dels diferents escenaris (annexos).

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

En conjunt, de l'anàlisi realitzada en podem treure les següents conclusions:

- La població de finals 2008 d'uns 23.000 habitants podria arribar a finals del 2015 entre els 24.000 i els 27.000 habitants. Les projeccions del Centre d'Estudis Demogràfics (CED) del 2006 la situava al 2012 entre 25.000 i 25.800 habitants.
- La mitjana anual de demanda neta d'habitatge està en un interval entre 118 (escenari Endogen) i 340 anuals (escenari B). L'interval s'obra en funció de que s'aconsegueixi reduir la intensitat de sortida

dels habitants autòctons i incrementar les entrades de població provinent d'altres municipis. El CED situava aquest interval entre 236 i 305 anuals.

- La formació de noves llars per al període 2008-2015 està en un interval entre 823 i 2.422. Un mínim del 60% d'aquestes pot correspondre a població susceptible d'adquirir habitatge protegit. La renda familiar disponible del municipi és inferior a la catalana.
- Observacions a fer:
 - Hi ha una important incertesa sobre el comportament futur del saldo migratori.
 - Cal monitoritzar la incorporació al mercat dels habitatges provinents de mortalitat.
 - En cas que la ràtio de persones per habitatge es reduís per sota del nivell de 2,6 previst a finals del 2015 es necessitarien habitatges addicionals per a cobrir la demanda per a la mateixa població prevista.

Escenaris de futur

Les projeccions s'han realitzat en els quatre escenaris descrits anteriorment:

- Segons les nostres previsions el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent.
- En relació al flux migratori es contemplen els escenaris esmentats.

En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i dels escenaris de futur esmentats es preveu la demanda de noves llars descrita anteriorment i que es detalla a continuació.

A continuació es detallen els resultats globals de l'escenari A que és el de referència segons l'Ajuntament.

PROJECCIONS DE LES LLARS A L'ESCENARI A :										
	CREIXEMENT NET DE POBLACIÓ									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
	23.040	379	385	390	496	592	668	740	26.690	
		23.419	23.804	24.194	24.690	25.282	25.950	26.690		
Naixements		309	311	313	313	322	331	347	2.246	
Defuncions		162	171	176	181	185	190	193	1.258	
Saldo migratori		233	244	254	364	455	526	587	2.663	
		CREIXEMENT NOVES LLARS								
Llars actuals (estimació)	8.039	248	247	246	299	342	375	407	10.203	
							acumulat:	2.165	2,60	
Emancipacions (persones)		313	301	291	281	273	267	261	1.987	
Noves llars mov. Vegetatiu										
Emancipació		164	158	153	148	143	140	137	1.043	
Separats		18	19	19	19	20	20	21	136	

Defuncions	-47	-49	-50	-51	-51	-52	-51	-351
Total	135	128	122	116	112	108	107	828
Noves llars saldo migratori								
Estrangeres	23	20	20	20	20	20	21	144
Autòctones	89	100	105	163	210	247	278	1.192
Total	112	120	125	183	230	267	299	1.336

S'afegeixen com annex els resultats detallats dels tres escenaris de projecció realitzats, que ens donen el ventall de possibilitats en funció de les variables expressades.

1.3.2. Sense llar i altres 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 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, 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 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.

- **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.)
- **Adequació:** Considerem 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 de adequació poden localitzar-se en problemes d'adequació 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 alts sense ascensor, en urbanitzacions aïllades, etc. La situació del mercat de l'habitatge i la manca de recursos impedeix sovint traslladar-se a un habitatge més adequat. Tot i que no es tracta d'un problema excessivament estès a Castellar del Vallès, segons el Cens 2001, 21 llars compostades exclusivament per persones majors de 65 anys residien en habitatges situats a quatre o més alçades, sense ascensor.
- **Sobreocupació:** Vinculat, 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 ha estat absorbida pel relloguer d'habitacions.
- **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.

1.4. DEMANDA 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. Així, en primer lloc, la demanda d'habitatge està composta per:

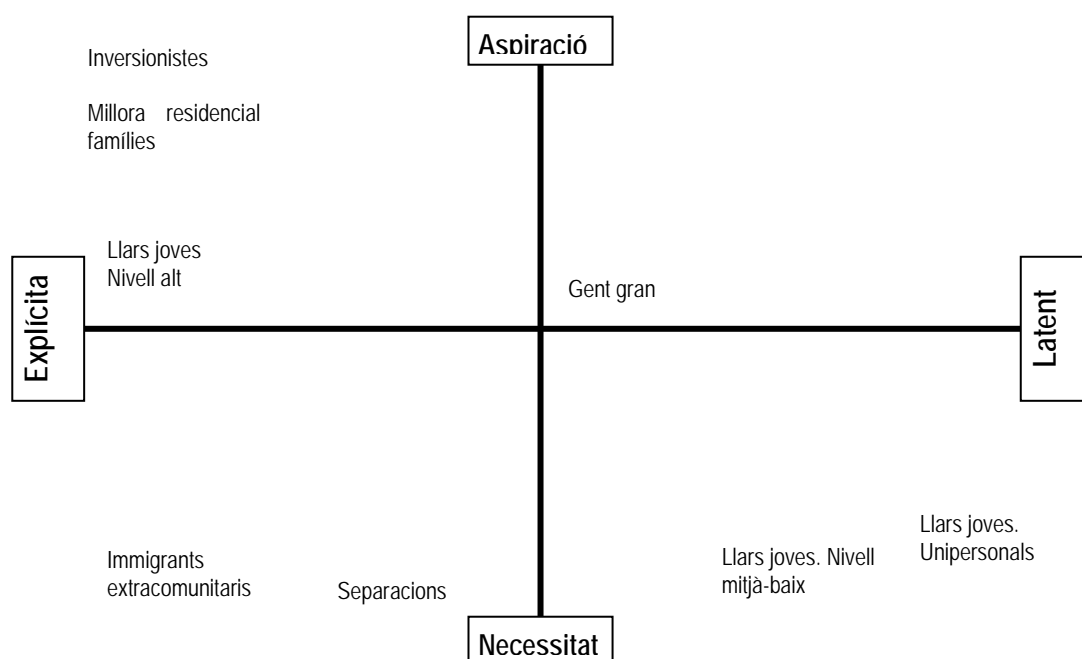
- Una **demanda efectiva**, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.
- Una **demanda latent**, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben una situació de necessitat 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:

- 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 tenència i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.
- 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.

Manifestació i motivació de la demanda segons col·lectiu



Característiques generals de la demanda d'habitatge

Les característiques generals de la demanda d'habitatge en el municipi són:

- Predomini de la demanda endògena – procedent del propi municipi - en l'habitatge plurifamiliar (obra nova i segona mà) i en el lloguer. Demanda endògena vinculada a la necessitat d'accés a l'habitatge.
- Predomini de la demanda exògena – procedent d'altres municipis - en l'habitatge unifamiliar (obra nova i segona mà). La demanda exògena apareix com a molt vinculada a la millora residencial.
- Falta de correspondència creixent entre els preus de l'oferta d'habitatge i perfils de la demanda (especialment l'endògena).
- Alta demanda d'habitatge de dimensions reduïdes (joves, gent gran, separacions), de lloguer i de preu assequible.
- Reducció de la demanda efectiva en favor de la demanda latent.
- Aparició de la immigració extracomunitària com a nou demandant d'habitatge al mercat privat tant de compra com de lloguer.

Perfils de demanda d'habitatge efectiva al mercat privat

A partir de l'estudi qualitatiu realitzat durant el 2007 a Castellar del Vallès considerem que els principals perfils de demanda detectats són els següents:

1- Llars joves primer accés. La demanda corresponent a la creació de noves llars per part de famílies joves ha suposat en els darrers cinc anys el gruix de la demanda d'habitatge. Tanmateix, en els darrers mesos s'observa un important retorcés d'aquesta demanda relacionada amb l'augment dels preus i del cost de l'endeutament. Entre aquests es fa necessari diferenciar 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 procedents de Castellar. La seva integració al mercat de treball és bona: els dos membres de la parella treballen i perceben sous elevats (llars amb rendes superiors als 3000 euros). Existeix, a més, un suport familiar elevat en relació a l'accés a l'habitatge.

Formen el grup més important de l'anomenada demanda efectiva en el mercat privat. És un grup especialment present en el mercat de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova on gairebé el 60% de la demanda correspon a aquest perfil.

Hi ha una clara preferència per l'habitatge plurifamiliar, de propietat i d'obra nova. No es contempla l'opció del lloguer. Pel que fa a la localització, es valora molt la permanència en el municipi, especialment en la zona centre.

L'habitatge efectivament adquirit és un habitatge d'obra nova, de dimensions reduïdes, amb una o dues habitacions. Es tracta d'un habitatge que es valora com de transició en la seva carrera d'habitatge. L'adquisició de l'habitatge suposa un endeutament d'entre un 40- 50% de la renda total de les llars, considerant que es dediquen dos salaris al pagament de la hipoteca.

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 d'una demanda basada en la necessitat d'habitatge més que no pas per l'aspiració, així doncs, més en l'accés a l'habitatge que en la millora residencial.

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) són 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 més minoritaris 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 entre 40 i 45 anys, generalment amb fills. Respecte a l'origen, al contrari que en el perfil anterior, 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 l'aspiració, és a dir, en la voluntat de millorar les actuals condicions residencials. Es valora doncs la qualitat de l'habitatge, la dimensió, els equipaments, etc. Així, les preferències apunten cap a un habitatge unifamiliar o un dúplex preferentment en les zones de nova de nova construcció (Can 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). És també un perfil important dins el mercat d'habitatge plurifamiliar usat. Es tracta de famílies que requereixen ampliar l'espai del seu habitatge.

Ha estat un perfil de comprador especialment important en els darrers anys, arrel de la construcció de nous habitatges unifamiliars.

Les operacions inclouen la venda de l'habitatge actual i l'ampliació del crèdit hipotecari - en els casos que aquest no hagués estat cancel·lat amb anterioritat. Per tant, són grups que s'han beneficiat del fort augment i convergència de preus que el mercat ha experimentat en els darrers anys, així com del fet que Castellar presenta encara uns preus de l'habitatge lleugerament inferiors als d'altres municipis propers com Sabadell o Terrassa.

3- Demanda origen de separacions matrimonials. Es tracta de la demanda provinent del trencament d'una parella després d'un procés de divorci o separació. Es tracta d'un perfil especialment important dins la demanda d'habitatge (entre el 30 i el 40% de la demanda total l'habitatge segons els operadors).

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.

La família juga un paper clau en la provisió d'allotjament durant els primers moments posteriors a la separació. Com a conseqüència una part de la demanda es manté com a latent.

En les preferències residencials s'apunta a l'habitatge en el municipi, de propietat, de dimensions reduïdes i amb un preu assumible per una sola persona. Tanmateix, el mercat de lloguer ha absorbit una part important d'aquesta demanda, tant com a allotjament temporal com una alternativa assequible.

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 encara relativament baixa al municipi de Castellar. Tanmateix, els estrangers extracomunitaris suposen ja 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 propietaris¹.

Degut a les dures condicions d'accés al lloguer (discriminació, avals, manca d'oferta, etc.) alguns immigrants opten per l'habitatge en propietat. L'estricta limitació en el preu els ha conduït a les opcions menys valorades – i més econòmiques – del mercat de l'habitatge: habitatges en edificis alts sense ascensor, amb problemes de conservació, etc.

Les persones immigrades són també les demandants principals en el tímid mercat de lloguer d'habitacions.

6- Inversionistes: Existeix una demanda important de cases entre mitgeres per part d'inversors interessats en la construcció d'obra nova. Tanmateix, degut als preus del sòl s'experimenta un retrocés en el nombre d'operacions d'aquest tipus. Perd importància també la compra d'habitatge amb finalitats especulatives que durant els darrers cinc anys ha representat entorn al 20% de les operacions

¹ El treball de camp mostra que aquesta discriminació és una pràctica prou estesa entre propietaris i agències en el mercat de lloguer.

Quadre resum: Perfils de la demanda d'habitatge a Castellar del Vallès (1)

Composició de la demanda segons segment de l' oferta d'habitatge			
Obra Nova Plurifamiliar	Segona Mà	Unifamiliar	Lloguer
Llars joves primer accés	Famílies millora residencial	Millora residencial de famílies d'altres municipis	Immigrants extracomunitaris
	Llars joves primer accés		Llars joves primer accés
Famílies	Separacions	Millora residencial famílies municipi	Separacions
Persones grans			
Separacions	Immigrants		Famílies

Quadre resum: Perfils de la demanda d'habitatge a Castellar del Vallès (2)

Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Ubicació	Preu màxim (orientatiu)	Coincidència oferta / demanda
Noves llars joves. Demanda solvent	Emancipació. Creació nova llar. Accés a la propietat	Habitatge d'obra nova, 1 o 2 habitacions, 50-60 metres	Permanència en el municipi Zona centre	250.000-300.000	Elevada
Noves llars joves. Rentes mitjanes i baixes.	Emancipació. Creació nova llar. Necessitat	Habitatge de propietat: Característiques condicionades al preu. Habitatge en lloguer	Preferència pel municipi. Municipis veïns.	200.000 (propietat) 500 (lloguer)	Baixa
Projectes d'emancipació unipersonal	Emancipació	Habitatge de propietat: Característiques condicionades al preu. Habitatge en lloguer	Preferència pel municipi. Municipis veïns.	150.000 (propietat) 400 (lloguer)	Molt baixa. Demanda latent

Millora residencial de famílies	Millora residencial Aspiració	1. Unifamiliar, nou o semi-nou. Habitatges espaiosos. Jardí o terrassa 2. Plurifamiliar amplis	Zones nova construcció. Urbanitzacions Centre	+400.000	Alta
Separacions	Necessitat	Propietat. Dimensions reduïdes. Econòmic. Lloguer	Permanència en el municipi	100.000-200.000 (propietat) 400 (lloguer)	Molt baixa Absorció per part de la família
Gent Gran	Millora de l'adequació dels habitatges	Propietat Dimensions reduïdes Ascensor	Zona centre, proximitat als serveis i comerços	250.000-300.000	Alta
Immigrants extracomunitaris	Necessitat. Accés a l'habitatge	Principalment lloguer. Habitatge usat preus mínims	Indiferent	600-700 (lloguer) 180.000 (propietat)	Baixa
Inversionistes	Inversió	Casa entre mitgeres. Habitatge obra nova	Zona centre	+400.000	

Demanda d'habitatge protegit

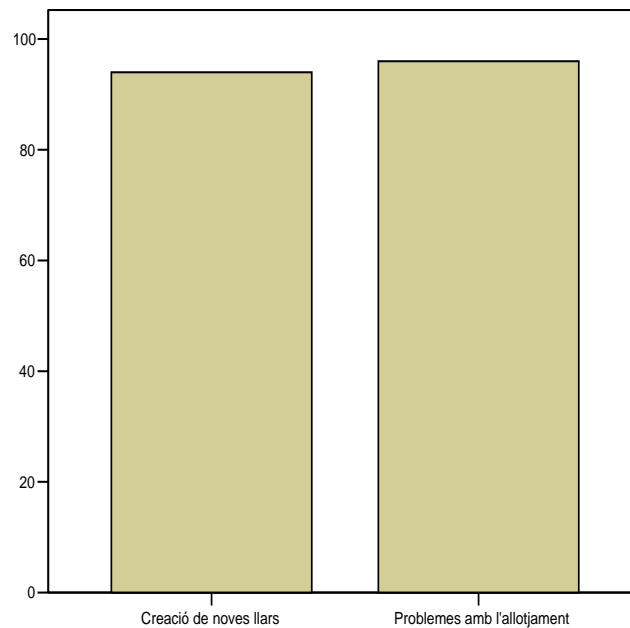
Les dades recollides en el primer any de funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge de Castellar del Vallès, permeten oferir un perfil de la demanda d'habitatge protegit. És una oportunitat de conèixer part de les característiques de la demanda exclosa i de la demanda latent.

Durant l'any 2006, l'oficina ha atès a 279 persones amb demandes, nombre d'usuaris que s'ha incrementat fins a 1.003 durant l'any 2008. La major part dels sol·licitants durant el 2006 s'han interessat per l'accés a l'habitatge protegit de compra o de lloguer (71,6%). Tanmateix, s'han registrat altres tipus de demandes:

- Habitatge dotacional (16%) per part de persones sense capacitat econòmica per accedir a un habitatge protegit (14%) o persones que requereixen un habitatge tutelat degut a situacions de dependència vinculades a malalties mentals (2%).
- Habitatge protegit exclusivament en règim de propietat (8%).

Resulta interessant destacar que la demanda d'habitatge protegit no té sols a veure amb la creació de noves llars, sinó que es reparteix gairebé al 50% entre la demanda vinculada a la creació de noves llars i demanda vinculada a problemes d'allotjament (50%).

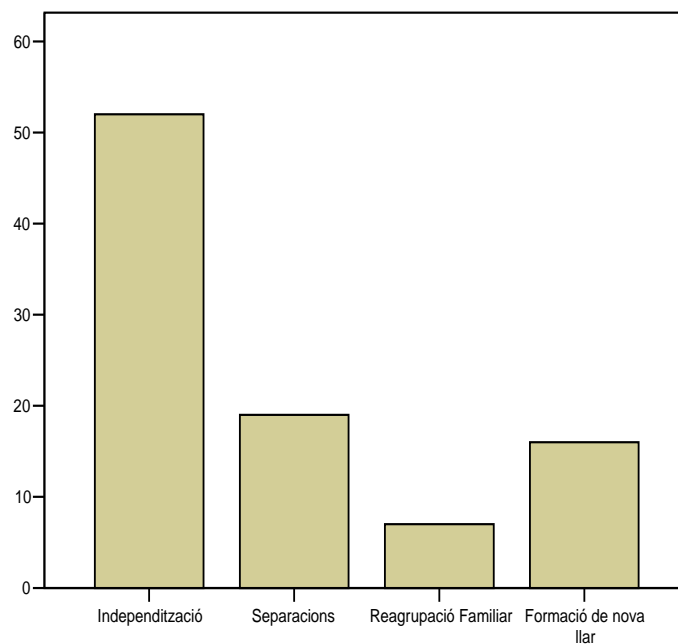
Gràfic: Motivació de la demanda d'habitatge protegit (grans grups). Castellar del Vallès



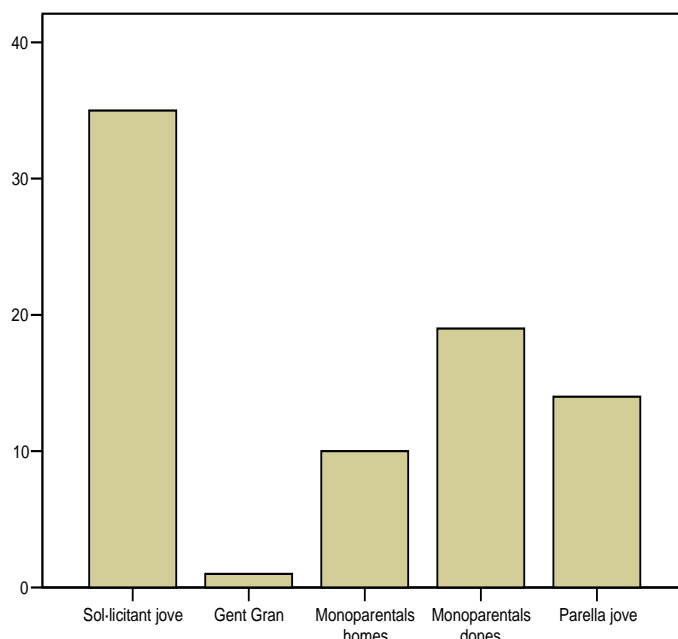
Demanda d'habitatge protegit vinculat a la creació de noves llars

La componen quatre tipus de demanda: persones joves amb un projecte d'emancipació, noves llars procedents de separacions matrimonials, projectes de reagrupació familiar i formació de noves llars per part d'adults. En conseqüència, en el perfil dels sol·licitants trobem sobretot persones joves i llars unipersonals (amb fills o sense) encapçalades tant per homes com per dones. Sols un 13% són estrangers.

Gràfic: Motivació de la demanda d'habitatge protegit (creació de llar). Castellar del Vallès



Gràfic: Perfils de la demanda d'habitatge protegit (creació de llar). Castellar del Vallès



Els joves que demanen un habitatge públic per a poder emancipar-se suposen el 30% de la demanda total (52 persones) i presenten un perfil similar al dels demandants d' habitatge en el mercat privat. Són residents al municipi i no disposen d'ingressos elevats (són estudiants, persones amb una trajectòria curta al mercat de treball, o treballadors en precari). Un 65% són menors de 25 anys, i la resta es troba entre els 25 i els 35 anys.

Representen sobretot projectes d'emancipació individual (69%), tot i que el 30% són parelles amb projectes d'emancipació familiar.

Es mostren interessats en accedir a un habitatge protegit tant en règim de compra com de lloguer, tot i que un grup (18%) demanda exclusivament habitatge de propietat. Les preferències respecte a la tipologia dels habitatges venen condicionades pel preu. Es busca sobretot un habitatge assequible, de dimensions reduïdes, d'entre 1 i 2 habitacions.

L'alt preu de l'habitatge en el municipi ha limitat les possibilitats de emancipació d'aquests joves, especialment d'aquells amb un projecte d'emancipació individual i d'aquells amb una relació no estable o precària amb el mercat de treball.

Un 31% dels sol·licitants tenia uns ingressos considerats com a baixos (per sota dels 800 euros per llar) mentre que un 16% tenia ingressos molt baixos (menor de 500 euros) o inexistents.

La demanda procedent directament de separacions matrimonials suposa sols el 10% de la demanda total d'habitatge protegit (19 casos). D'aquests, tres de cada quatre són dones (14) són dones, 9 d'elles amb fills a càrrec. Es tracta de casos en els que la necessitat d'habitatge es mostra especialment patent i immediata fruit de la situació actual dels sol·licitants. Entre les més habituals destaquen la residència en un habitatge familiar que han d'abandonar o que no poden mantenir, i sobretot la residència a casa de familiars i amics com a solució transitòria. La preferència és també per un pis petit i assequible, ja que la separació implica una reducció important dels ingressos.

El tercer dels perfils el componen en exclusiva persones estrangeres. L'obligació legal de disposar d'un habitatge propi i idoni com a condició per optar a la reagrupació de familiar obliga a les persones immigrades

a accedir a un habitatge propi. Es tracta de persones que resideixen en un pis compartit en el que lloguen una habitació. Com a conseqüència d'aquesta legislació, l'habitatge demandat requereix, a més de ser accessible econòmicament per una sola persona, prou espai per allotjar les persones a les que es pretén reagrupar.

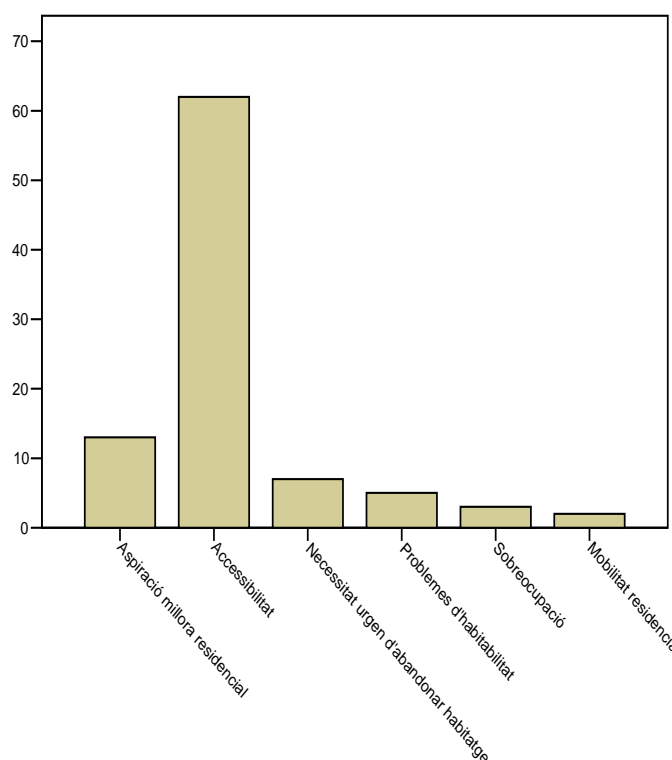
Finalment, dins del grup de creació d'una nova llar, diferenciem els casos de les llars amb més d'un nucli familiar, o més d'una família. Es tracta sobretot d'adults no emancipats, o de persones separades que van tornar a l'habitatge familiar i a les que no els ha estat possible de crear la seva pròpia llar de nou.

Demanda d'habitatge protegit vinculat a problemes d'allotjament

Com hem dit, més de la meitat dels demandants d'habitatge protegit són persones que ja disposen d'un habitatge propi però que, tot i així, es troben en una situació d'exclusió residencial. El motiu principal és el de l'accessibilitat, és dir, la dificultat per fer-se càrrec del cost de l'habitatge en el que viuen. En prop de la meitat dels casos, l'alt cost de l'habitatge es combina amb problemes de tipus social o econòmic de les llars (ingressos baixos o inexistents, atur, incapacitats, etc.). Tot i això, és una situació que afecta de forma creixent a persones amb una integració normal al mercat de treball.

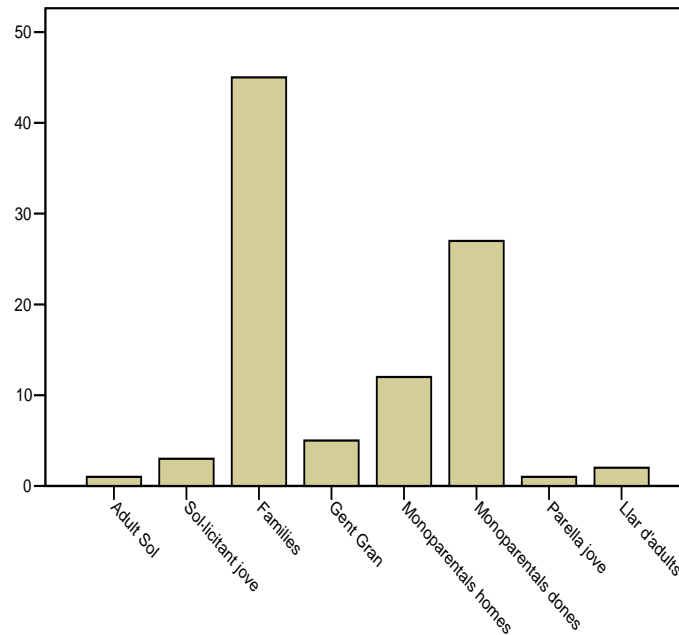
Un altre font d'exclusió residencial menys habitual és la inadequació de l'habitatge a les característiques de la llar, per exemple, en casos de sobreocupació, problemes d'habitabilitat, relloguer, o barreres arquitectòniques.

Gràfic: Motivació de la demanda d'habitatge protegit (problemes amb l'allotjament). Castellar del Vallès



A diferència del grup anterior, els perfils més representats són les famílies i les llars monoparentals encapçalades per dones, habitualment amb fills. Com a conseqüència, la mitjana de la mida de les llars (2,6 membres) és superior que en el grup de persones que creen una nova llar. Hi trobem també persones grans, llars monoparentals encapçalades per homes, i famílies de persones immigrades.

Gràfic: Perfils de la demanda d'habitatge protegit (problemes amb l'allotjament). Castellar del Vallès



La meitat dels sol·licitants d'aquest grup es troba actualment en un pis de lloguer amb un preu excessiu en relació als ingressos que perceben. De fet, els casos detectats mostren com el mercat de lloguer (degut sobretot a l'actualització contínua respecte als preus de mercat) és susceptible de provocar vulnerabilitat econòmica especialment a determinats grups socials com pensionistes, famílies nombroses, llars amb un sola persona ocupada, etc.

1.5. OFERTA D'HABITATGE

1.5.1. L'oferta de mercat

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, especialment en un context econòmic i immobiliari com l'actual. Conseqüentment, les dades i resultats que es representen a continuació són el resultat, d'una banda, d'un seguit d'entrevistes amb promotors i agents immobiliaris del municipi i de l'estudi estadístic de l'oferta d'habitatge publicada en la revista "7 dies Vallès", "El Pregó" i en el portal d'Internet "Habitat24" durant el mes de gener de 2007. D'altra banda, per tal d'actualitzar la informació sobre preus i disponibilitat de l'oferta en el municipi per l'any 2009, hem tingut en compte les dades que ens ha proporcionat una mostra de 310 immobles recollida durant el mes de juliol en el portal immobiliari "Habitaclic" així com l'*Estudi del mercat de lloguer* a febrer del 2009 realitzat per l'Oficina Local d'Habitatge de Castellar del Vallès.

Així doncs, podem resumir que l'oferta d'habitatge de Castellar del Vallès presenta un seguit de característiques que resumim a continuació:

Conjuntura

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

Mercat hipotecari

- El volum de concessió d'hipoteques va començar a baixar a partir de setembre de 2006. L'augment dels tipus d'interès va suposar un augment important de les hipoteques i a gener de 2007, la mitjana de l'import de les hipoteques era de 200.000/300.000€, el que suposava una quota propera als 1400€. La major part dels clients de primer accés demanava un finançament del 100 o el 110%. Aquesta situació s'ha capgirat completament i a partir del 2008 i 2009 el nombre de préstecs hipotecaris s'ha vist més fortament reduït, mentre que les entitats financeres han passat a acceptar tant sols finançaments al 80%.

Estructura de l' oferta

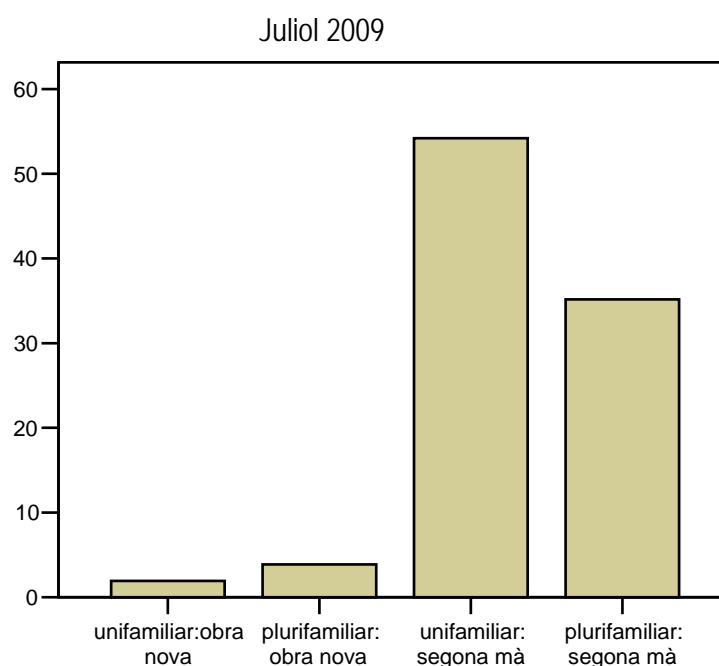
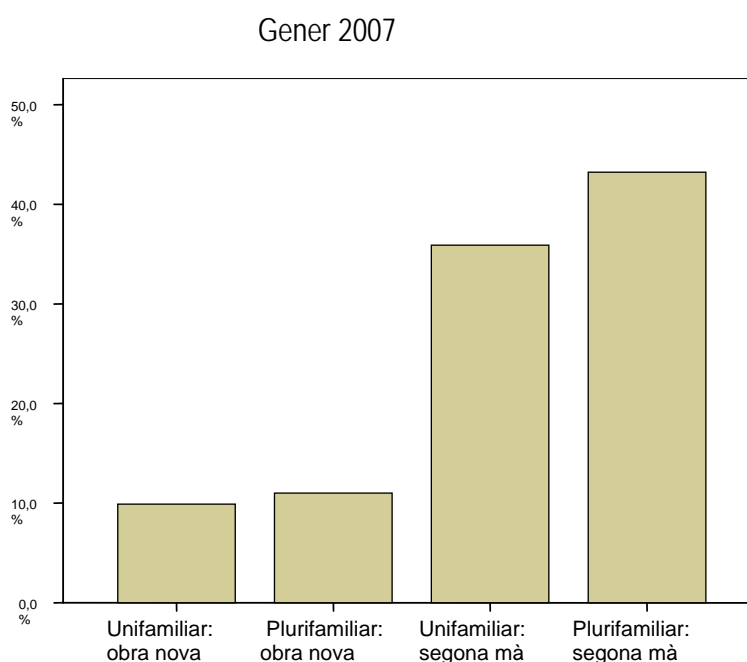
- En comparació amb altres municipis de l'entorn, el conjunt de l'oferta mostra un percentatge elevat d'habitatge unifamiliar i d'obra nova.
- L'obra nova d'habitatge plurifamiliar ha tendit a la reducció de les dimensions dels pisos i és el mercat de segona mà el que ofereix opcions d'habitatge de majors dimensions.
- Degut a l'estructura urbana de Castellar no existeixen variacions molt importants en el preu en funció de la localització dins el nucli urbà. No existeixen tampoc àrees urbanes amb un preu de l'habitatge sensiblement inferior. Existeixen sols alguns edificis molt densos sense ascensor on el preu de l'habitatge és lleugerament inferior.

- El mercat de lloguer presenta un volum d'oferta elevat, si bé, amb importants barreres d'accés pel que fa el preu. Tanmateix, cal remarcar que el preu del lloguer s'ha incrementat especialment entre el 2007 i el 2009, si bé a mitjans del 2009 comença a experimentar un petit decreixement per ajustar-se a la demanda.

Descripció dels segments de l' oferta d'habitatge

A partir de les entrevistes realitzades amb els operadors, analitzem d'estructura del mercat immobiliari al municipi a partir de quatre segments: Habitatge unifamiliar, plurifamiliar d'obra nova, plurifamiliar segona mà i lloguer.

Gràfic: Composició de l'oferta d'habitatge segons segments (%).



Habitatge unifamiliar

L'habitatge unifamiliar suposava el gener de 2007 un 45% del total de l'oferta d'habitatge al municipi, proporció que es mantenia tant en el segment d'obra nova com en el de segona mà. Un 21% d'aquests habitatges eren d'obra nova. Els darrers anys aquesta tipologia ha suposat el gruix de la construcció de nous habitatges a Castellar del Vallès. Així doncs, l'anàlisi de l'oferta l'any 2009, mostra que el percentatge d'oferta d'habitatge unifamiliar continua sent important, el 42% del total, però pel que fa l'obra nova, es constata un important decreixement d'aquesta, especialment en l'habitatge unifamiliar.

El 2009, l'oferta d'habitatges en venda de tipologia unifamiliar de segona mà ha incrementat de manera important, tant a la zona del centre com a les urbanitzacions.

L'habitatge unifamiliar en general es troba localitzat tant a les urbanitzacions properes com a les zones de nova construcció com la Soleia o Can Bruguera així com també dins del nucli urbà. La tipologia i qualitat dels habitatges és molt diversa, però sobretot es tracta d'habitatges d'entre 3 i 4 habitacions amb molta superfície (212m² de mitjana).

Com és evident, es situen en el segment de preu més elevat de l'oferta. Els preus mitjans de venda en el conjunt de l'habitatge unifamiliar han passat de 527.961€ l'any 2007 a 468.868€ el 2009, és a dir, una reducció al voltant de l'11%. El preu mínim també ha caigut al llarg d'aquests 2 darrers anys, passant de 261.000€ a trobar habitatges l'any 2009 a 219.400€. Degut a la gran extensió d'aquests habitatges, el preu del metre quadrat és, lògicament, inferior al d'altres segments (2.843€ el 2007 i 2.415€ el 2009).

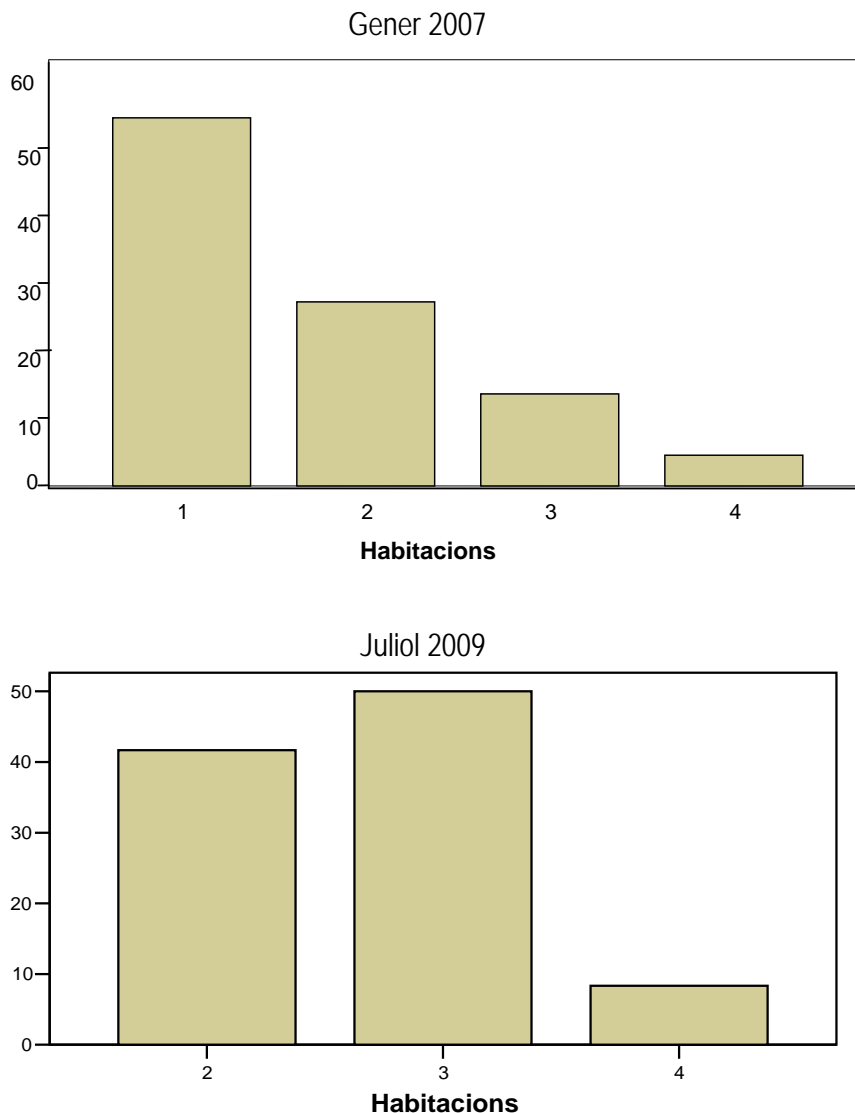
El dinamisme que havia experimentat el mercat de l'habitatge unifamiliar d'obra nova en els darrers anys s'ha vist atenuat mentre que el de segona mà denota un creixement important. El mercat de l'habitatge unifamiliar ha experimentat també un procés pel qual habitatges utilitzats com a segona residència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

Oferta d'habitatge plurifamiliar de nova construcció

L'any 2007 representava el 20% dels habitatges plurifamiliars publicitats mentre que el 2009 significava tant sols el 9%, corroborant la frenada del sector immobiliari. L'oferta d'habitatge plurifamiliar de nova construcció ha buscat l'adaptació a la demanda amb construccions basades en pisos petits completades amb algun habitatge més extens en forma de dúplex. Aquesta tipologia ha estat especialment habitual en edificacions dins el casc urbà provinents de la transformació de cases entre mitgeres. Tot i així, la major part de l'oferta de pisos de nova construcció el 2007 era de petita superfície: un 52% d'1 habitació i un 26% de 2 habitacions. L'actualització de l'oferta al municipi, en canvi, ens mostra una inexistència d'habitatges plurifamiliars d'obra nova de dimensions reduïdes, segurament conseqüència de, en primer lloc un descens del conjunt de l'obra nova i en segon lloc, de la compra o lloguer els dos darrers anys d'habitatges petits ja que el preu de venda és inferior als de grans dimensions.

La mitjana de superfície d'aquests pisos és de 76m², si bé un 65% de l'oferta té entre 55 i 70 metres quadrats.

Gràfic: Habitatges plurifamiliars d'obra nova segons nombre d'habitacions (%).



Pel que fa als preus, aquests també s'han vist reduït els darrers dos anys. La mitjana l'any 2007 oscil·lava entre els 366.000 € dels dúplex i els 265.000€ dels pisos. L'any 2009 la mitjana es situa als 281.981€ i pel que fa els pisos sense categoria de dúplex, un 5% inferior al preu de venda del 2007 (252.193€). Això significa que el preu del metre quadrat de l'habitatge plurifamiliar de nova construcció ha passat de 4.190€ a 3.637€/m², una reducció inferior als preus de l'habitatge unifamiliar.

Segons aquestes dades, doncs, l'obra nova a Castellar segueix mantenint uns preus inferiors als de municipis propers en totes les tipologies d'edificació. Com a mostra, la mitjana del preu per metre quadrat per habitatges d'obra nova és superior tant a Sabadell (4.788€), Terrassa (4.148€) com a Barberà (4.417)².

Existeix també un segment paral·lel a aquest, i amb un comportament similar, compostat per l'oferta d'habitatge semi-nou (2 – 3 anys) amb unes característiques i ubicació molt semblants a l'anterior.

² Segons dades de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis (APCE) de Barcelona i província, referides al segon semestre de 2008.

Oferta d' habitatge plurifamiliar de segona mà

Es tracta d'un segment molt divers en relació a 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, com hem mencionat anteriorment, 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.

En la tipologia dels habitatges, a més de la varietat, destaca la major superfície respecte els d'obra nova (95m² de mitjana) i el major nombre d'habitacions. La mitjana dels preus s'havia situat l'any 2007 per sobre la dels habitatges de nova construcció (318.523€) però amb el canvi de tendència en el sector immobiliari, el 2009 el preu mig de l'habitatge plurifamiliar de segona mà es situa als 267.908€.

És en aquest segment, així com en el de lloguer, on trobem les opcions d'habitatge més assequibles del mercat localitzades a edificis molt determinats del municipi.

Habitatge de lloguer

La tipologia de l'habitatge en lloguer és molt diversa. Tot i que hi predomina l'habitatge plurifamiliar, existeix també una oferta d'habitatge unifamiliar en lloguer, i aquesta s'ha incrementat els darrers dos anys com a conseqüència del context econòmic. Tanmateix, cal mencionar que a l'oferta tradicional i estable de pisos d'habitatge en lloguer al municipi s'ha afegit darrerament un alt nombre d'habitatges procedents del segment d'obra nova adquirits amb finalitats d'inversió i d'utilització futura.

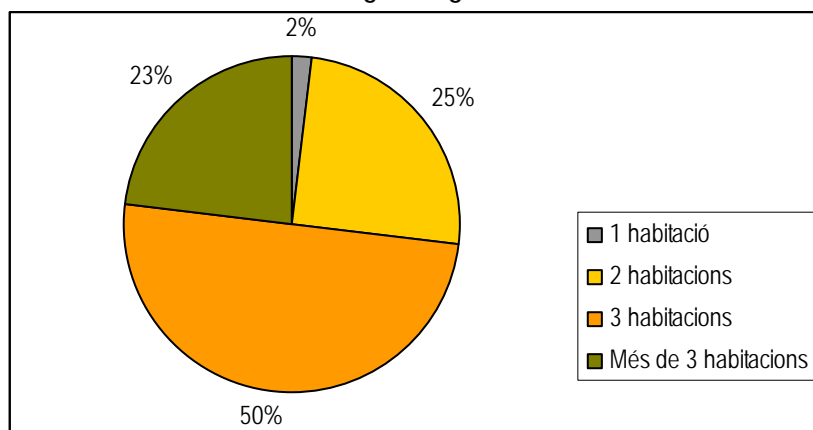
L'increment de l'oferta es percep en les dades sobre el nombre de contractes firmats que passa de 114 l'any 2003 a 225 l'any 2008³. En termes relatius suposa un mercat de lloguer (1 contracte per cada 100 habitants) menys dinàmic que el de municipis veïns però amb una dimensió i trajectòria més llarga en aquest règim d'habitatge com Sabadell (1/85,7) o Terrassa (1/67).

Els preus oscil·len entre els 500€ de mínim, fins a més de 1.300€ per habitatges de tipologia unifamiliars. La mitjana per un habitatge en bones condicions es situa als 850€ segons dades de la mostra recollida el juliol de 2009 i dades de l'estudi realitzat per l'OLH. La zona amb una major oferta és l'anomenada semi-centre (Eixample nou), seguida del centre (Eixample Vell) amb un 66% del total de l'oferta. A les urbanitzacions hi trobem el 21% dels habitatges de lloguer.

La tipologia predominant dels habitatges de lloguer és plurifamiliar (82% del total) i predominen els habitatges de 3 habitacions seguits dels de 2 i els de més de 3. Contràriament, els d'una sola habitació tant sols representen el 2% de l'oferta de lloguer al municipi. Cal destacar que una bona part dels habitatges són d'obra nova, la qual en el context actual no ha trobat sortida al mercat de compra i ha optat pel règim de lloguer.

³ Segons dades de la Secretaria d'Habitatge.

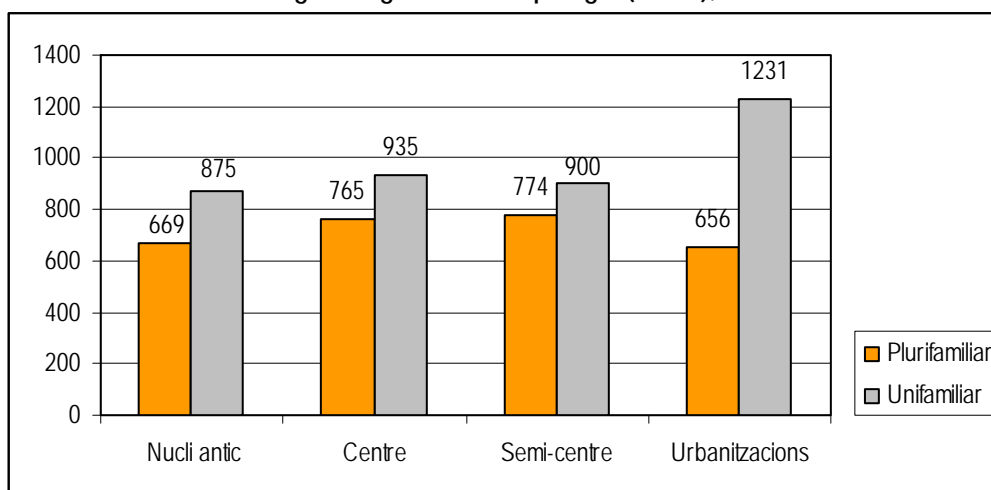
Distribució de l'oferta de lloguer segons habitacions, febrer 2009



Font: Estudi del mercat de lloguer, OLH

Segons aquest darrer estudi de l'OLH els preu mig de lloguer d'un habitatge plurifamiliar es situa als 716€ (9,15€/m²) i de l'unifamiliar als 985€, el qual significa uns 6,87€/m². Aquests preus també varien en funció de la zona del municipi, trobant habitatges a preus més assequibles al nucli antic. Pel que fa el preu mig en funció del nombre d'habitacions, aquest, lògicament, incrementa a mesura que augmenta el nombre d'estances de l'habitatge però el preu de repercussió disminueix. Així doncs, un habitatge d'1 habitació costa al voltant dels 675€ mensuals, el que representa uns 15€/m² i un habitatge de 3 habitacions té un cost de 794€/mes i una repercussió de 8,58€/m².

Preu del lloguer segons zona i tipologia (€/mes), febrer 2009



Font: Estudi del mercat de lloguer, OLH

Tot i que ofereix unes condicions d'accessibilitat més favorables que el mercat de la propietat, el mercat de lloguer presenta unes barreres d'accés molt importants. La primera és 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 segona de les barreres és la discriminació que afecta especialment, tot i que no de manera exclusiva, a la població immigrada procedent de països empobrits.

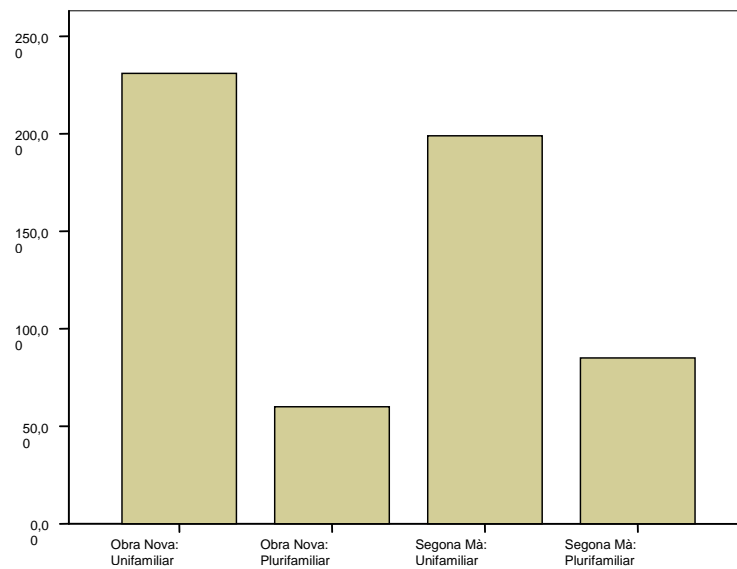
Existeix, finalment, un reduït mercat de lloguer d'habitacions (entre 200 i 300 Euros per habitació).

Quadre: Resum d'indicadors referents a l'oferta d'habitatge a Castellar del Vallès. Juliol 2009

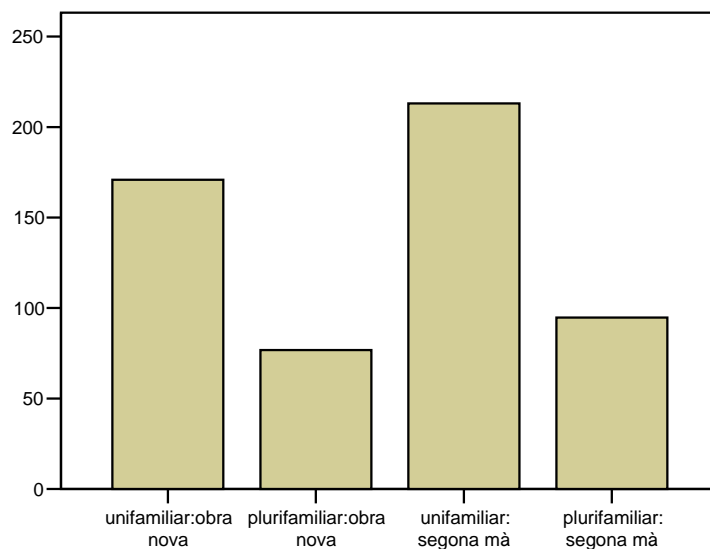
Segment	Proporció de l' oferta	Mitjana m ²	Preu m ²	Preus (mitjana)
Unifamiliar	58%	212m ²	2.415€	468.868€
Plurifamiliar nova construcció	42%	76 m ²	3.367€	281.981€
Plurifamiliar segona mà		95 m ²	2.908€	267.908€
Lloguer plurifamiliar		78m ²	9,1€	716€/mes
Lloguer unifamiliar		145m ²	6,8€	985€/mes

Gràfic: Mitjana de superfície dels habitatge segons segment (m2). Castellar del Vallès.

Gener 2007

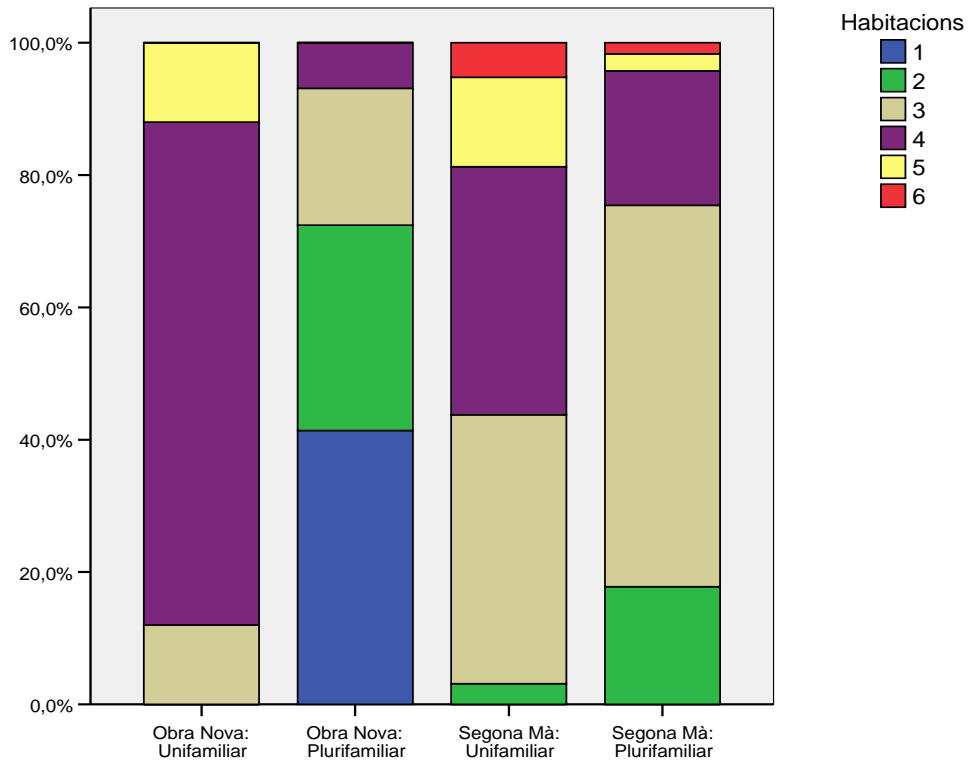


Juliol 2009

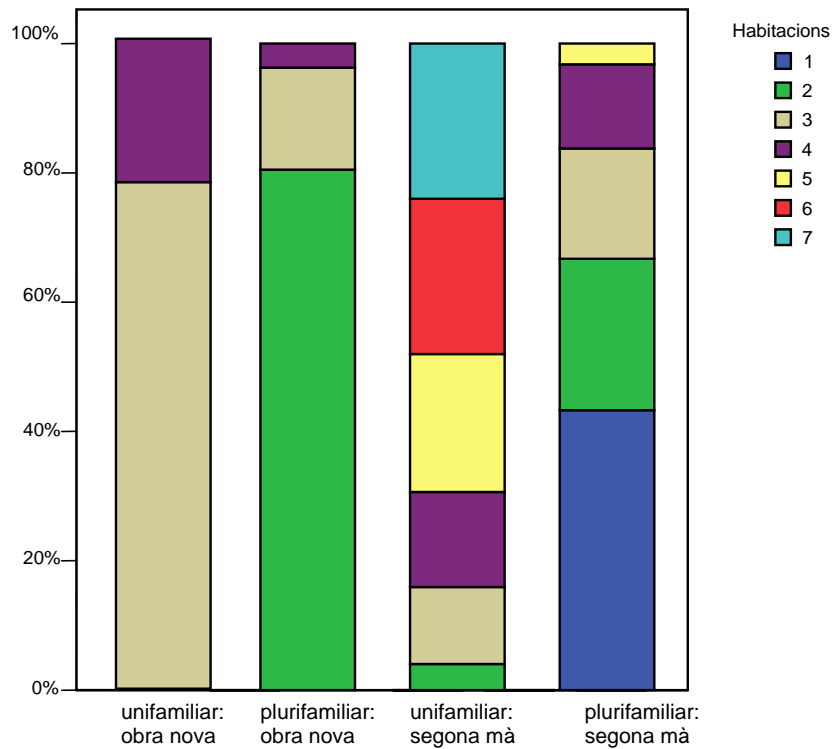


Gràfic: Habitacions dels habitatge segons segment. Castellar del Vallès.

Gener 2007

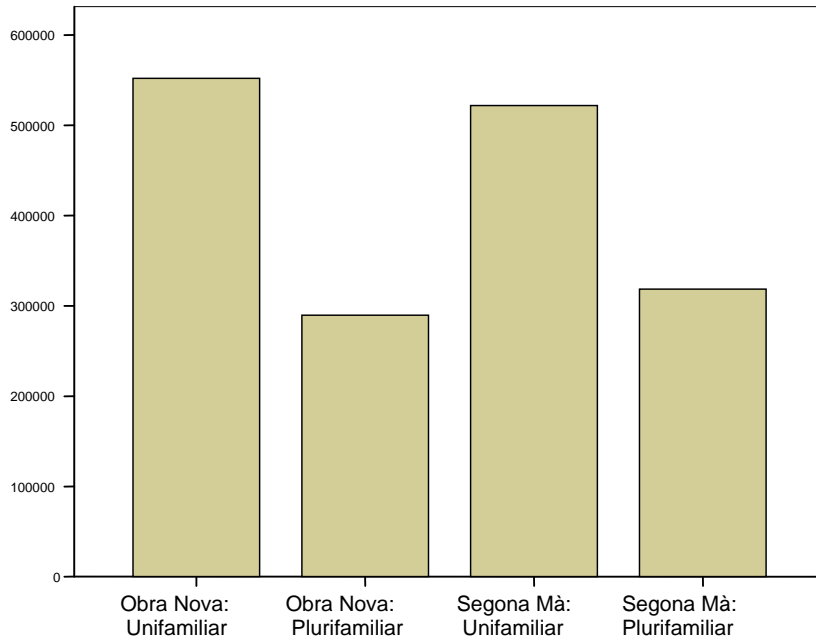


Juliol 2009

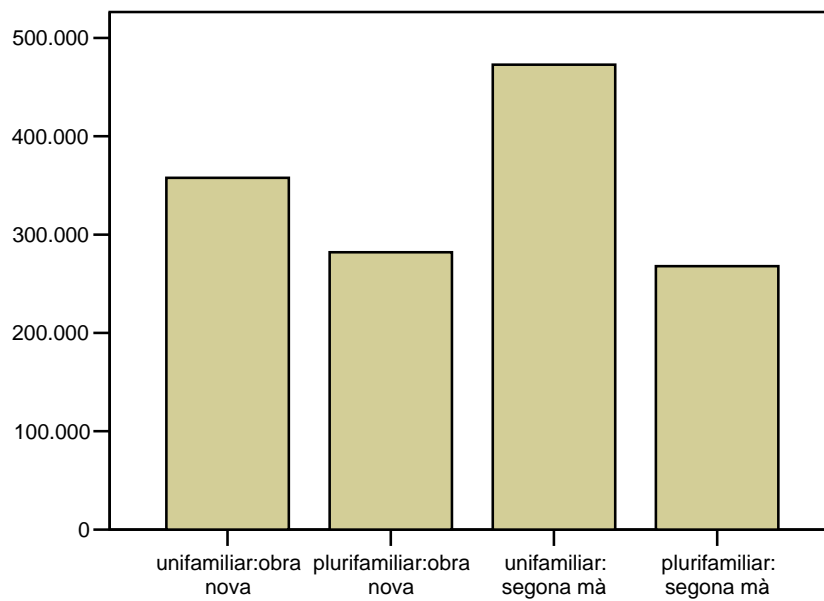


Gràfic: Mitjana de preu total dels habitatges segons segment (€). Castellar del Vallès.

Gener 2007

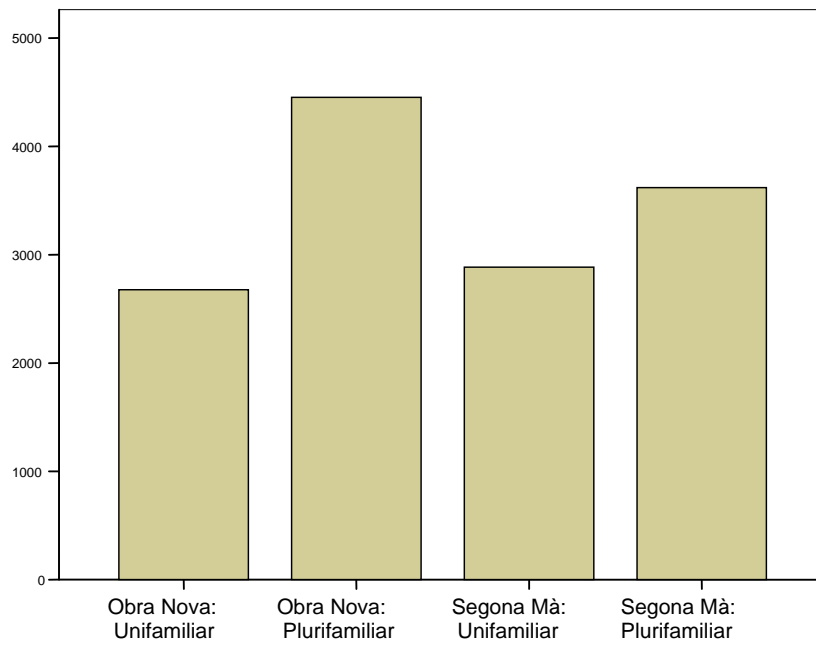


Juliol 2009

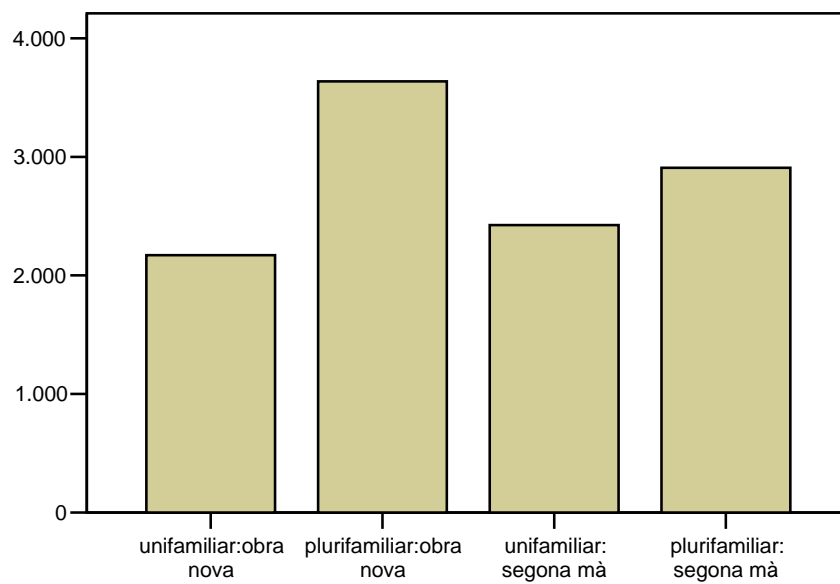


Gràfic: Mitjana de preu dels habitatge segons segment (€/m2). Castellar del Vallès.

Gener 2007



Juliol 2009



1.5.2. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

Segons la informació proporcionada per la Secretaria d'Habitatge a juny de 2008, el parc protegit de Castellar de Vallès és el que es detalla a continuació, amb un total de 371 habitatges amb protecció oficial construïts des de l'any 1992.

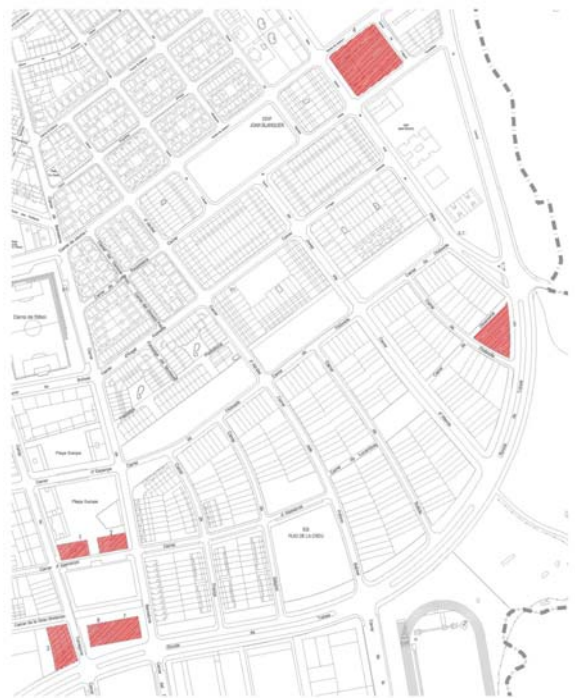
- Habitatges gestionats per les administracions públiques (ADIGSA) **146**
- Habitatges de protecció oficial finalitzats a partir de 1992 i que no han estat desqualificats **225**
- Habitatges privats en borses de lloguer social **34**
- Habitatges privats amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa **169**
- Total parc social (suma dels anteriors) **574**

Les promocions d'habitatge protegit existents al municipi són les següents:

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)

La gestió d'aquest parc d'habitatges protegit s'ha trobat amb diverses limitacions, com ara que la oferta en règim de compra-venda era de pisos molt petits i la demanda per part de famílies amb fills no quedava resolta, la lentitud en que es van fer les adjudicacions i altres limitacions en els requisits per accedir-hi, ha fet que tot i cobrir en bona part la demanda, alguns hagin estat desocupats més temps del desitjable.

Actualment l'Ajuntament col·labora a través de l'Oficina Local d'Habitatge amb Adigsa en la gestió dels habitatges protegits de lloguer per a millorar els processos d'adjudicació amb l'objectiu d'optimitzar el parc públic.



1.6. PLANEJAMENT

1.6.1. Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

Pel que fa al planejament territorial supramunicipal que afecta al municipi de Castellar del Vallès, hem de tenir en compte el Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) aprovat l'any 1995, que inclou tota la comarca del Vallès Occidental al sistema d'expansió i articulació del sistema central Metropolità. Per altra banda el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental i els diferents plans sectorials que abasten tot l'àmbit de Catalunya.

1.6.1.1. Planejament territorial i plans directores urbanístics

El **Pla territorial general de Catalunya**, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, defineix set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, basats en la funcionalitat territorial.

El Pla inclou les determinacions següents:

- La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

Els **Plans territorials parcials** han de desplegar les determinacions del Pla territorial general i han de fer-ho amb el major detall que permet la menor extensió del seu àmbit. La Llei de política territorial estableix que l'àmbit dels plans territorials parcials tindrà com a mínim l'extensió d'una comarca, que poden agrupar diverses unitats comarcals sense dividir-les i que, en tot cas, adaptaran els àmbits determinats a aquests efectes pel Pla territorial general.

El **projecte del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)** s'ha elaborat en desenvolupament del Programa de Planejament Territorial i, d'acord amb l'especificitat d'aquest Pla, l'elaboració s'ha portat a terme mitjançant la Ponència Tècnica de la Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona, creada amb aquesta finalitat. La concreció i materialització del projecte l'ha realitzat l'Institut d'Estudis Territorials sota la direcció del Programa de Planejament Territorial i es troba des del juny aprovat inicialment.

El PTMB és un dels set plans territorial parcials en què es desenvolupa el Pla territorial general de Catalunya. Com a tal, s'emmarca en un Programa de planejament més ampli i respon a uns principis que són compartits per la resta de plans de les seves característiques elaborats per a la resta d'àmbits de Catalunya.

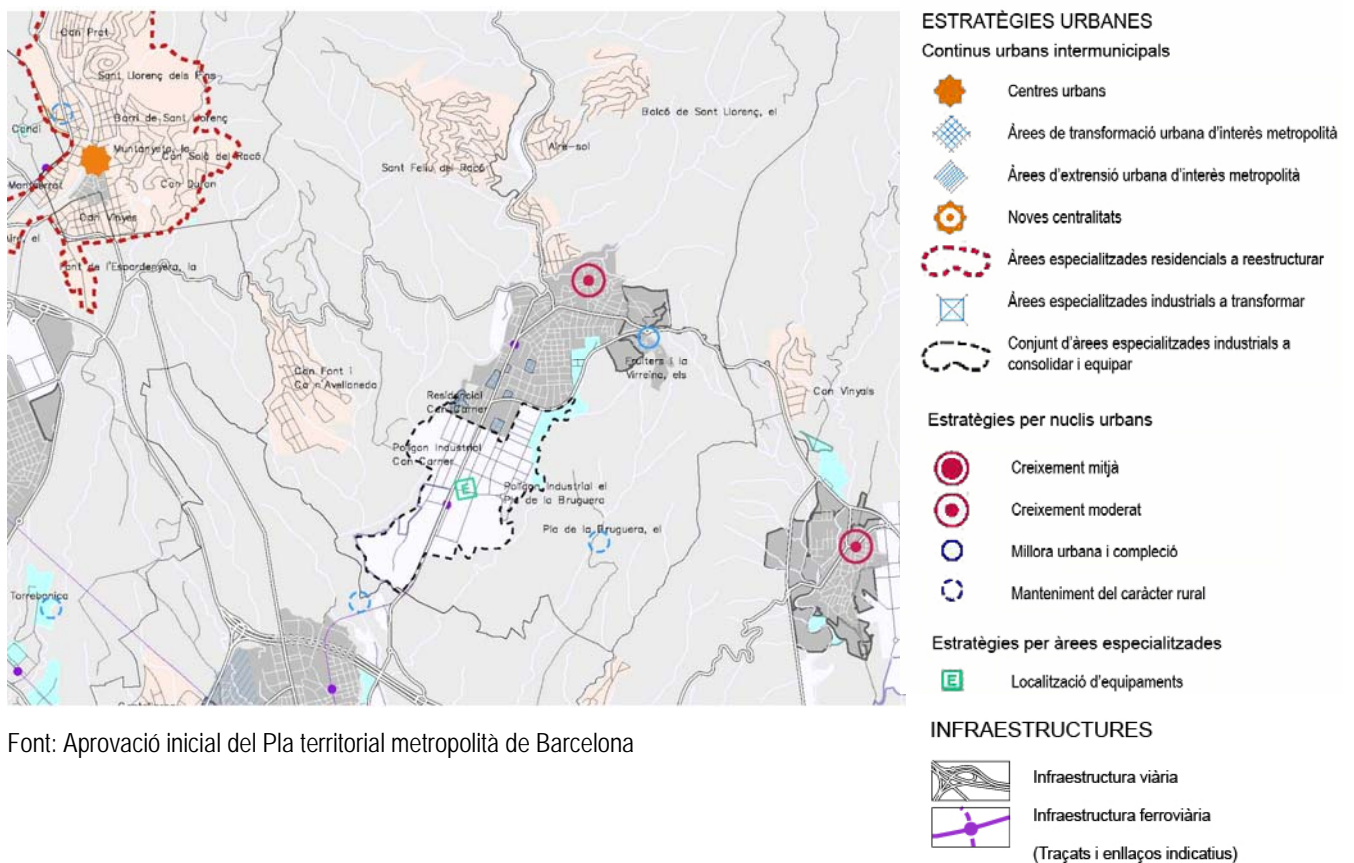
El Pla territorial metropolità de Barcelona comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, amb una superfície de 3.236 km² repartits entre 164 municipis.

El Pla estableix les seves determinacions sobre la base de tres estratègies: la d'espais oberts, la d'assentaments urbans i la d'infraestructures de mobilitat. En el cas de Castellar del Vallès, el planejament a nivell territorial estableix pel municipi una estratègia de creixement moderat que és coincident amb el model de polaritat comarcal que planteja. Alhora identifica com es pot veure al plànol següent, unes àrees concretes

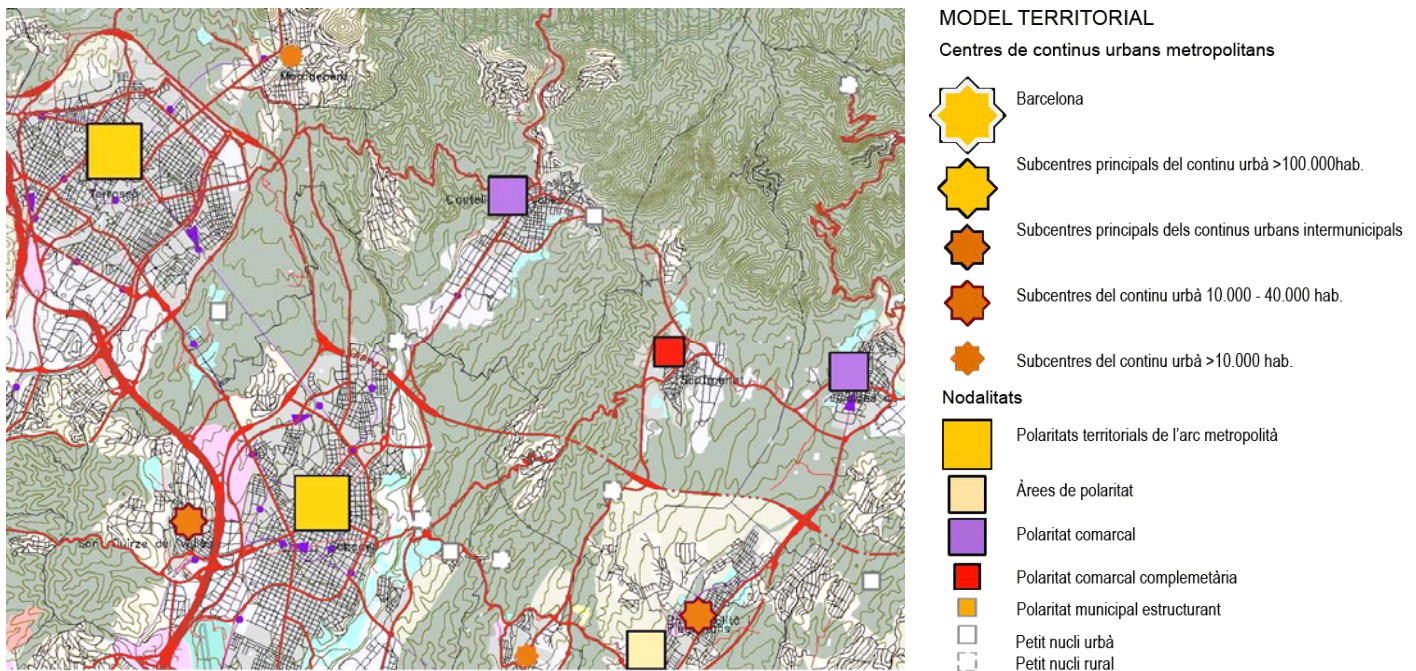
de transformació urbana d'interès metropolità, que han de dotar al municipi de potencial per a aquest creixement residencial moderat que el planejament general ja no té.

Així doncs, es preveu una transformació d'usos en sòl principalment industrial que per la seva ubicació dins del nucli urbà tenen potencial per esdevenir residencial i es consolida el nucli urbà a la meitat nord del municipi i per altra banda es consolida també la meitat sud com a àrea especialitzada industrial on s'han de localitzar alguns dels equipaments municipals. El desenvolupament d'aquestes àrees de transformació es farà a través del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental que es resumeixen també en el present document.

Pel que fa a la previsió de les infraestructures, el més remarcable del PTMB pel que fa al municipi de Castellar del Vallès és l'ampliació de la línia ferroviària de Sabadell, amb una proposta indicativa de 2 estacions al nucli.



Font: Aprovació inicial del Pla territorial metropolità de Barcelona



Pel que fa al **Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental**, definit en el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme al març del 2009, abasta un total de 130 Ha de sòl, que seran les receptores d'un programa d'uns 9.000 habitatges, dels quals almenys el 50% es destinaran a la construcció d'habitatges protegits. El principal i primer objectiu de les AREs és el de disposar, a curt termini, de sòl urbanitzat pel desenvolupament dels programes d'habitatge que es plantegen.

La quantificació dels objectius d'habitatge s'estableixen en base al requeriment d'habitatges amb necessitats d'ajut públic acumulats fins a la data i els que es produiran en els propers anys previstos pel Departament de Medi Ambient, pels treballs del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i pel Pacte Nacional de l'Habitatge. Amb un resultat de 9 Àrees Residencials Estratègiques en set municipis del Vallès Occidental, dues de les quals *Turuguè* i *Nou Eixample* es proposen al municipi de Castellar del Vallès amb la construcció d'un total de 591 habitatges, la meitat dels quals protegits.

ARE TURUGUET:

Superfície àmbit: 26.343 m²

Densitat bruta sobre sòl computable: 153 hab/Ha

Edificabilitat bruta: 0,686 m²st/m²sl

Sostre total: 32.060 m²

Sostre total residencial: 27.321 m²

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

Nombre d'habitatges de protecció oficial: 152

Total Habitatges ARE: 303

% d'aprofitament objecte de cessió: 15%

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

Modalitat de gestió: Cooperació

ARE NOU EIXAMPLE:

Superfície àmbit: 52.726 m²

Densitat bruta sobre sòl computable: 132 hab/Ha

Edificabilitat bruta: 0,56 m²st/m²sl

Sostre total: 29.617,32 m²

Sostre total residencial: 25.644 m²

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

Nombre d'habitatges de protecció oficial: 146

Total Habitatges ARE: 288

% d'aprofitament objecte de cessió: 15%

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

Modalitat de gestió: Cooperació

1.6.1.2. Planejament sectorial d'habitatge

- **Pacte Nacional per a l'Habitatge.**

Signat l'octubre del 2007 per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge, arriba a uns compromisos en matèria d'habitatge que el Pla Local d'Habitatge hauria de recollir. Els reptes importants: millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, millorar les condicions del parc d'habitatges, millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

- En el moment de redacció d'aquest Pla Local d'Habitatge el **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya** es troba en fase d'avantprojecte per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge i quan hagi assolit un grau suficient d'aprovació caldrà analitzar, com a mínim, els següents continguts, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

- a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.

b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:

- Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
- Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
- Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

c) La identificació al municipi d'àrees susceptibles d'ésser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (si s'escau).

d) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.

e) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya mitjançant plans específics que afectin el municipi.

1.6.2. Planejament urbanístic municipal

1.6.2.1. Característiques generals

El planejament vigent del municipi es concreta en el Pla general aprovat segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del 26 de maig de 1999 pel que fou aprovat el Pla general de Castellar del Vallès, tal i com consta al DOGC de 16 de juliol de 1999, número 2932, el text refós del qual fou aprovat segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del 20 d'abril de 2005 i la seva publicació al DOGC de 22 d'agost de 2005, número 4952, on consten publicades les Normes Urbanístiques del referit instrument de planejament. Durant aquest període no s'ha tramitat el Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

Els objectius del PGO vigent són força diferents als del planejament anterior de l'any 1978, el PGOU de Sabadell i comarca. En el PGO redactat el 1999 es pren consciència de la necessitat d'un desenvolupament sostenible de les ciutats, així que es planteja limitar el creixement del sòl urbà i reduir les reserves de sòl urbanitzable no programat que preveia l'anterior pla. De manera que el sòl no urbanitzable creix del 79% al 83% i s'estableix una regulació més exhaustiva per a aquest tipus de sòl, introduint mesures per tal d'evitar la seva transformació.

Amb l'aprovació de la Llei 10/2004, cal cedir també en sòl urbà el 10% de l'aprofitament total del sector o polígon d'actuació, i també s'introdueix l'obligació, en sectors de sòl urbà i urbanitzable, de reservar un 10% del nou sostre residencial per a habitatge de preu concertat, a més del 20% d'habitatge protegit.

1.6.2.2. Sòl urbà consolidat residencial

En el terme municipal es distingeixen diferents tipologies d'edificació, en diferents situacions, que podríem resumir en les següents:

- Casc antic: alineació a vial d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar entremitgeres, primers creixements i edificacions singulars del nucli històric de la vila i de Sant Feliu del Racó.

- Eixamples residencials urbans: zones de creixement adjacents al casc antic, conformant illes tancades amb edificacions segons alineació de vial.
- Zona d'habitatges aïllats: ús dominant residencial, en habitatge unifamiliar, envoltat de sòl lliure no edificable a cada parcel·la. El Balcó de Sant Llorenç, Urbanitzacions Airesol A-B-C-D, el Racó, Can Font i Ca n'Avellaneda. Tipologies de parcel·la de 200, 400, 800 i 1.200m².
- Zona de delimitació d'ordenació especial: zones que per la seva situació estratègica en el desenvolupament urbà requereixen un planejament més acurat.
- Residencial en transformació d'ús: terrenys ocupats per la fàbrica Tolrà-Pedrisos on es proposa el canvi d'ús industrial pel de residencial / equipaments.
- Zona industrial / terciari: composta per petites naus o polígons amb usos i tipologies no compatibles amb l'habitatge.

El PGO recull aquestes tipologies en diferents qualificacions, segons la següent descripció, per cadascuna de les quals defineix unes condicions de parcel·lació i edificació específiques:

Residencial en poble vell (1)

Subzones: Nucli antic (1.1) Eixample antic (1.2)



1.1 Nucli antic



1.2 Eixample antic

Tipus d'ordenació segons alineació a vial, conservant les característiques de l'edificació actual. S'estableixen condicions particulars de parcel·la per a habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

a) Condicions per a l'ús d'habitatge unifamiliar:

Parcel·la mínima: 100 m²

Amplada mínima de façana: 5,00 m

S'admetrà la disposició de fins a dos habitatges en parcel·les existents amb anterioritat a l'11 de juny de 2003 (data d'aprovació d'aquesta norma) quan comptin amb una superfície mínima de 140 m² i una façana mínima de 7,00 metres, havent-se de disposar en aquest cas superposats. En el cas de que es pugui assignar a cada habitatge una longitud de façana mínima de 4,00 metres i una superfície de parcel·la mínima de 75 m², es podran disposar també aparellats. (MPPG)

b) Condicions de la parcel·la per a l'ús d'habitatge plurifamiliar:

Parcel·la mínima: 200 m²

Façana mínima: 12,00 m. (En el cas de parcel·les cantoneres, s'admetrà una dimensió de façana mínima de fins a 10,00 metres mesurada en el front principal de l'edificació, sempre i quan es justifiqui tècnicament la correcta implantació de l'aparcament obligatori).

Només s'admet l'ús plurifamiliar en les parcel·les que tinguin assenyalada pel PGO un número de plantes de PB+2PP o superior, i estiguin situades en carrers d'amplada nominal superior a 8,00 metres, segons s'assenyala en els plànols normatius a escala 1:2000.

En les parcel·les existents en data 11/06/2003, quina longitud de façana superi el doble de la longitud mínima establerta en el punt c), (és a dir, més de 24,00 m.) caldrà que al menys, el 50% de la parcel·la i de la façana en el seu front edificable es destini a l'ús unifamiliar.

Per l'aplicació del punt precedent, es consideraran també les agrupacions parcel·laries existents en data de 11/06/2003 o les que es poguessin constituir en endavant, entenent com agrupació parcel·laria el conjunt de parcel·les contigües que pertanyin a un mateix titular.

Residencial en eixample (2)



2.1 Residencial plurifamiliar en eixample



2.2 Residencial unifamiliar en eixample



2.3 Edificació aïllada unifamiliar en eixample



2.4 Volumetria específica en eixample

Comprèn les zones de creixement de la vila caracteritzades per l'ordenació en illes tancades i amb l'edificació segons alineació de vial. Es situa al sud del poble vell, just per sota de la Ctra. de Sentmenat.

Es distingeixen quatre subzones segons la tipologia dominant:

Clau 2.1 Plurifamiliar

Condicions de parcel·la:

L'amplada mínima de la parcel·la serà de 5,0 m i 100 m² per habitatges unifamiliars i de 7m i 140 m² per habitatges plurifamiliars. Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4,0 m de façana i 75 m² de superfície, s'admetrà l'edificació unifamiliar en parcel·les constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

Clau 2.2 Unifamiliar

Condicions de parcel·la:

L'amplada mínima de la parcel·la serà de 5,0 m i la superfície mínima de 100 m². Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4,0 m de façana i 75 m² de superfície, s'admetrà l'edificació en parcel·les constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell.

Clau 2.3 Unifamiliar aïllada

S'estableix la superfície mínima de parcel·la en:

- 400 m² per habitatge unifamiliar
- 600 m² per habitatges aparellats (màxim 2 habitatges)

S'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva del PGO de la Comarca de Sabadell (27/07/78) o resultants del projecte de compensació del Pla Parcial de l'Eixample (1988).

Clau 2.4 Volumetria específica

Es distingeixen 7 situacions atenent a les diferents tipologies i emplaçaments i per cadascuna es regulen les condicions d'edificació.

Residencial en edificació aïllada (4)



4.1 Residencial en edificació aïllada Parcel·la 200m² 400m²



4.2 Residencial en edificació aïllada Parcel·la



4.3 Residencial en edificació aïllada Parcel·la 800m²

Aquesta zona comprèn els sòls qualificats per usos residencials, en habitatge unifamiliar, envoltats de sòl lliure no edificable i enjardinat en cada parcel·la. Es distingeixen 4 subzones en funció de la superfície de la parcel·la (200m², 400m², 800m² i 1.200m²), per les quals es defineixen uns paràmetres d'edificabilitat, ocupació i separació a vial particulars.

1.6.2.3. Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

Sectors de planejament parcial (3)



3.1 Sectors de planejament parcial

Aquesta zona comprèn els àmbits que s'han desenvolupat mitjançant plans parcials d'acord amb les previsions del planejament anterior i que per estar en curs d'execució no s'han refós en l'actual PGO.

Delimitació d'ordenació especial (5)

Les zones amb aquesta qualificació es desenvoluparan mitjançant Pla Especial (l'actual Pla de millora urbana). Es tracta de zones estratègiques en les que es vol incidir per tal d'optimitzar el seu planejament, per tant s'hi estableixen unes condicions bàsiques d'edificabilitat, usos, ocupació i cessions.

Residencial en transformació d'ús (6)

Aquesta zona només fa referència als terrenys que ocupava la fàbrica Tolrà-Pedrisos, en els quals es va fer un canvi d'ús d'industrial a residencial-equipaments.

Desenvolupament residencial (8)

Es tracta de sòl urbanitzable programat que mitjançant la tramitació dels corresponents Plans Parcials poden ser urbanitzats i incorporats a l'àmbit urbà. Per a cadascun dels sectors delimitats s'estableixen uns paràmetres.

Àrees Residencials Estratègiques de Castellar del Vallès

Delimitades pel Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès i que es descriuen a continuació:

ARE TURUGUET

L'actuació de l'ARE Turuguet es desenvolupa en un àmbit discontinu situat a banda i banda de la carretera de Sabadell, en sòl que actualment està destinat a usos industrials i que amb la corresponent MPPG es transforma en usos residencials i d'equipaments. Aquesta actuació permetrà la construcció de nous habitatges, bona part d'ells protegits i alhora crearà un itinerari de vianants que connecti l'equipament existent al nord (Tolrà) i l'equipament que proposa l'ARE al sud de l'àmbit.



Pel que fa als habitatges de protecció pública, el total és de 152 que representen el 50% dels habitatges totals previstos. Les diferents modalitats previstes segons l'establert a la memòria social del PDU de les AREs del Vallès Occidental, són:

Habitatges protegits en règim especial: 15 (5%) d'una superfície de 85m²
 Habitatges protegits en règim general: 61 (20%) d'una superfície de 85m²
 Habitatges protegits en règim concertat: 46 (15%) d'una superfície de 90m²
 Habitatges protegits en règim català: 30 (10%) d'una superfície de 90m²

ARE NOU EIXAMPLE

L'actuació de l'ARE Nou Eixample es desenvolupa en un àmbit discontinu de sòl residencial i serveis amb el doble objectiu de generar habitatge assequible i de traslladar el camp de futbol a unes noves instal·lacions més àmplies i accessibles. Tot això garantint la relació d'aquests nous espais amb els teixits urbans existents, potenciant les activitats de les diferents peces i enllaçant-les amb els recorreguts i activitats de l'entorn.



Pel que fa als habitatges de protecció pública de l'àmbit, el total és de 146 que representen el 51% dels habitatges totals previstos a l'ARE. Les diferents modalitats previstes segons l'establert a la memòria social del PDU de les AREs del Vallès Occidental, són:

- Habitatges protegits en règim especial: 15 (5%) d'una superfície de 85m²
- Habitatges protegits en règim general: 60 (21%) d'una superfície de 85m²
- Habitatges protegits en règim concertat: 43 (15%) d'una superfície de 90m²
- Habitatges protegits en règim català: 28 (10%) d'una superfície de 90m²

1.6.2.4. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Pel que fa a la reserva de sòl qualificat de sistema urbanístic d'habitatge dotacional, hem de fer esment que el Planejament General de Castellar del Vallès no compta amb aquesta qualificació urbanística ni amb cap modificació puntual per la seva creació.

1.6.2.5. Potencial total d'habitatges

Com a resum de l'anàlisi que hem realitzat del PGO i pel que fa referència al potencial d'habitatges podem concloure:

El PGO aprovat el 1999 feia una previsió màxima de creixement de 1.273 habitatges (267.782m² de sostre) distribuïts en 7 sectors de sòl urbanitzable i 8 sectors o polígons d'actuació en sòl urbà que han de resoldre situacions d'estancament d'algunes zones claus del municipi. Del total d'habitatges previstos pel PGO, 613 són plurifamiliars (48%) i 660 unifamiliars (52%), dels que a hores d'ara queden una cinquena part per construir.

A hores d'ara queden probablement uns 237 habitatges per construir en **polígons i sectors ja desenvolupats** com es pot veure al llistat, dels quals només una 20% són plurifamiliars.

80 habitatges unifamiliars a "ampliació Els Fruïters"

38 habitatges unifamiliars a "Ca n'Avellaneda"

35 habitatges plurifamiliars a "Plaça Major"

15 habitatges unifamiliars a "Ca n'Oliver"

17 habitatges unifamiliars a "La Soleia del cosidor", "Ronda Llevant" i "Ampliació de la Virreina"

27 habitatges unifamiliars a l'Airesol A-B (sòl urbà no consolidat) c/ Fleming

16 habitatges unifamiliars c/ Can Bogunyà i Av. Sant Esteve

10 habitatges plurifamiliars c/ Sentmenat

En els sectors de sòl urbanitzable ja era de cessió obligatòria el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Per tant l'Ajuntament ja ha rebut el 10% dels sectors de la Bruguera, Ca n'Oliver, La Soleia del Cosidor, Ronda Llevant i ampliació de la Virreina i Can Bages.

Els sectors de sòl urbanitzable i els polígons de sòl urbà no consolidat aprovats, provenen del PGO del 1999 i en la majoria no s'ha previst la reserva del 20% d'habitatge protegit i el 10% d'habitatge concertat, només s'ha previst en el cas del Polígon del Pla de la Bruguera.

Així doncs, els **polígons i sectors del que resten per desenvolupar** són únicament els següents, amb un total de 20 habitatges:

10 habitatges plurifamiliars a la UA Cal Segalès

10 habitatges unifamiliars a la UA Escorxador

El potencial residencial més important que queda per desenvolupar és sens dubte el **sòl urbà no consolidat provinent de la MPPG** que delimita els dos sectors per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques. Aquestes figures de planejament són per una banda l'ARE Turuguet i per altra l'ARE Nou Eixample, amb un total de:

303 habitatges a l'ARE Turuguet, (152 lliures - 46HPC - 30 HPCC - 76HPO)

288 habitatges a l'ARE Nou Eixample (146 lliures - 43HPC - 28HPCC - 75HPO)

POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES

	Habitatges lliures	HPP
Sòl urbà (polígons i sectors ja desenvolupats)	237	
Polígons i sectors per desenvolupar	20	
Sòl urbà no consolidat (Àrees Residencials Estratègiques)	298	293
	555	293

1.7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

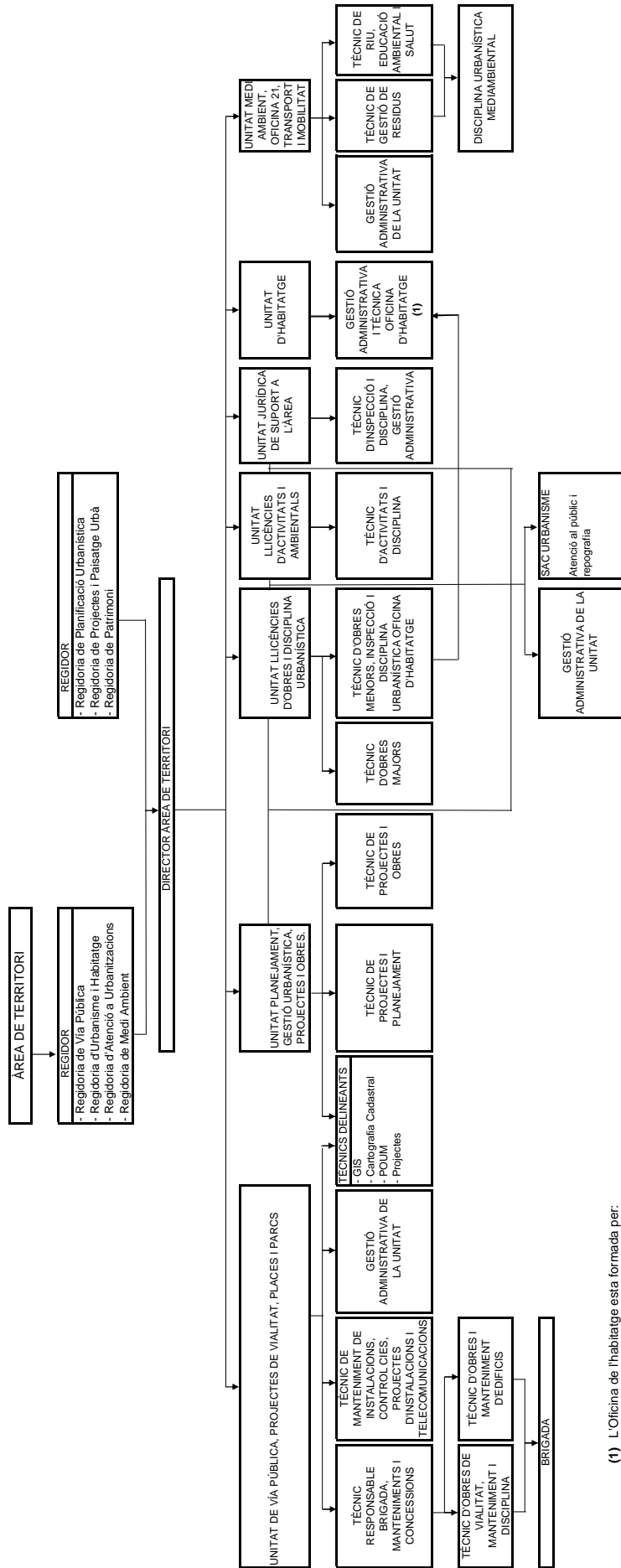
L'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Castellar del Vallès té actualment l'organigrama que es detalla en la pàgina següent, que ens dibuixa les relacions entre les diferents unitats de l'àrea així com la dotació de recursos humans.

En relació al PLH les unitats més involucrades de l'Àrea de Territori són les següents:

- Unitat de Llicències d'obres i disciplina urbanística
- Unitat de Planejament, gestió urbanística, projectes i obres (oficina revisió POUM)
- Unitat d'habitatge
- Unitats transversals: Unitat jurídica, gestió administrativa, tècnics delineants, SAC urbanisme (atenció al públic i reprografia).

En la unitat d'habitatge s'incorpora l'Oficina Local d'Habitatge amb els següents mitjans personals:

- Una cap a jornada completa
- Una administrativa a 10 hores setmanals
- L'ajuda puntual de personal en pràctiques o becaris
- L'ajut parcial de 2 arquitectes tècnics de l'Àrea per a informes tècnics.



(1) L'Oficina de l'habitatge esta formada per:

- 1 Cap (jornada completa)
- 1 Administratiu (10 hores setmanals)
- Ajuda puntual de persones en pràctiques o beques
- Ajuts parcials de 2 aparelladors tècnics de l'àrea de territori (per la realització d'informes tècnics)

En relació als mitjans econòmics, les obligacions liquidades en el pressupost de l'Ajuntament per arquitectura i urbanisme van passar dels 350 milers d'euros del 2004 als 418 milers del 2006, per altra banda les inversions en obres d'urbanització van ser de 452 milers d'euros, 541 milers d'euros i 1.505 milers d'euros en els anys 2004, 2005 i 2006 respectivament.

Pel que fa als anys 2007, 2008 i 2009 destaquen les següents magnituds del pressupost inicial (euros)

	2007	2008	2009
Total despeses pressupost inicial Ajuntament	31.388.750	33.846.200	28.265.148
Despesa total Regidoria d'urbanisme	1.251.400	769.600	431.122
Ajuts dret accés a l'habitatge	-	-	30.000
Plans i projectes urbanisme	80.000	50.000	16.000
Despesa de personal urbanisme	338.400	323.100	348.122
Despesa corrent urbanisme	18.000	49.500	37.000

Només s'han inclòs les despeses de l'orgànic d'urbanisme, no s'inclou per tant Medi ambient, Espai Públic, Projectes estratègics i Urbanitzacions.

Pel que fa a aquests recursos humans i monetaris consignats per l'Ajuntament en els últims anys, si bé són suficients per atendre les necessitats corrents de l'Ajuntament són insuficients per atendre tots els eventuals nous requeriments derivats de les possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge i principalment la potenciació de l'Oficina local d'habitatge i la impulsio de la revisio del POUM.

Anàlisi de la situació econòmica de l'Ajuntament de Castellar del Vallès

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació disposada (milers d'euros):

RESUM LIQUIDACIONS DE PRESSUPOST	2009 (prev)	2008	2007	2006	2005	2004
Ingressos corrents (cap. 1 a 5 del pressupost)	24.502	23.655	21.171	20.511	18.350	16.033
Despeses corrents (cap. 1 a 4 del pressupost)	22.307	22.456	20.679	18.526	16.037	14.368
Superàvit /(dèficit) d'exploració	2.195	1.199	491	1.985	2.313	1.665
Ingressos de capital (cap 6 a 8 del pressupost)	1.570	1.989	10.629	3.476	2.697	8.192
Despeses de capital (cap 6 a 8 del pressupost)	3.765	8.729	8.614	11.558	6.369	5.415
Superàvit /(dèficit) de capital	(-) 2.195	(-) 6.740	2.014	(-) 8.082	(-) 3.672	2.777

Superàvit (déficit) de l'exercici	-	(-) 5.541	2.505	(-) 6.097	(-) 1.369	4.441
Augment (disminució) de passius financers (cap. 9 ingressos menys cap. 9 de despeses)	-	(-) 4	1.612	1.689	1.167	1.757
Resultat pressupostari previ	-	(-) 5.544	.117	(-)4.408	(-) 192	6.199

Altres dades	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Resultat pressupostari ajustat	-	(-) 617	1.348	1.482	2.510	603
Romanent de tresoreria per a despeses generals	-	(-) 1.046	1	2.226	1.151	584
Endeutament bancari	-	18.971	17.655	16.170	14.481	13.314

La situació financera de l'Ajuntament de Castellar del Vallès es caracteritza per:

- Romanent ajustat de tresoreria negatiu a finals de l'exercici 2008.
- Estalvi net positiu per a tots els exercicis, amb tendència decreixent.
- Resultat pressupostari positiu per a tots els exercicis menys per a l'any 2008
- Rati endeutament per sota del màxim legal però elevat.

En base a les dades anteriors podem concloure que, l'Ajuntament de Castellar del Vallès ha tingut estalvi net i romanent de tresoreria positiu fins a l'exercici 2008 i que manté uns nivells de deute per sota de les ràtios màximes permeses.

Per a l'exercici 2009, després del romanent de tresoreria negatiu de finals del 2008, la situació es preveu més difícil sobretot per la reducció de la base d'ingressos, tant pròpia com de transferències de l'Estat (situació de crisi econòmica) i la pressió de la despesa corrent.

En aquest sentit caldrà mesurar adientment l'impacte del PLH sobre la despesa corrent de l'Ajuntament (que es preveu poc significatiu) i cercar el crèdit necessari per a la seva cobertura.

Pel que respecta al finançament de les promocions d'habitatge protegit, cal incidir en que hauria de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i les subvencions a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs associats a cada promoció han de ser el mitjà de finançament de les actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers.

1.7.2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge

La constitució del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge és obligatori per aquells municipis que tinguin un planejament urbanístic general, que delimiti àmbits de gestió urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament.

Així doncs, el municipi de Castellar del Vallès compta amb el Patrimoni de sòl i habitatge des de la seva aprovació per Ple el setembre del 2005.

Aquest PMSH incorpora els terrenys patrimonials que l'Ajuntament ha rebut procedents de la cessió d'aprofitament de sectors ja desenvolupats i en el cas del present Pla es llisten també els béns propis que es podrien destinar a polítiques d'habitatge (veure situació al plànol I.07 dels annexes).

BÉNS PROPIS QUE PODEN DESTINAR-SE AL PLH

Situació	Qualificació	superfície	sostre	Nombre hab.
C. de les Roques, 17	1.1	67 m2	134 m2	1 habitatge
C. de les Roques, 21	1.1	77 m2	154 m2	1 local llogat
C. de la Riera (Can Font)	4.3	4.500 m2	2.250 m2	5 unifamiliars

BÉNS QUE FORMEN PART DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL

Situació	Qualificació	superfície	sostre	Nombre hab.
Ronda del Turuguet, 6-8 (Can Oliver)	8.2	342		2 unifamiliars
C. de la Pomera, 37 - 43 (Ampliació Els Fruïters)	Uc	861,92 m2	1.016,12 m2	4 unifamiliars
C. de l'Olleta, 77 - 79 (Ampliació Els Fruïters)	Uc	735,21 m2	508,06 m2	2 unifamiliars
C. de l'Olleta, 73 - 75 (Ampliació Els Fruïters)	Uc	522,60 m2	508,06 m2	2 unifamiliars
C. de l'Olleta, 72 (Ampliació Els Fruïters)	Ui	400,93 m2	300,70 m2	1 unifamiliar
C. de l'Olleta, 70 (Ampliació Els Fruïters)	Ui	409,93 m2	307,45 m2	1 unifamiliar
C. de l'Olleta, 68 (Ampliació Els Fruïters)	Ui	402,58 m2	301,94 m2	1 unifamiliar
C. del Cirerer, 10 (Ampliació Els Fruïters)	Ui	400,44 m2	300,33 m2	1 unifamiliar

Com veurem en l'apartat de diagnòstic i en les estratègies plantejades, no tot el sòl que rep l'Ajuntament és objecte de promoció pública. Algun d'ells, per la seva dimensió o tipologia, no es consideren adequats per a la promoció, i queden en dipòsit en aquest PPSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

Els béns que l'Ajuntament ha rebut en concepte cessió d'aprofitament que ja han estat invertits segons les condicions particulars del PPSH, ja no figuren en la llista precedent, com és el cas de la cessió del PP del Polígon Industrial Can Bages, que s'ha reinvertit en el polígon de la Plaça Major.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PPSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, ja queda alliberat d'aquesta obligació, podent-se destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

A partir d'aquí, s'anirien afegint a aquest patrimoni els terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats per l'actual PGO i els que provinquin de les Àrees Residencials Estratègiques, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.

2. DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

A partir de l'anàlisi desenvolupat, podem concretar el problema residencial del municipi de Castellar del Vallès en els següents extrems:

- El bon moment del sector immobiliari dels darrers anys ha coincidit amb el desenvolupament del planejament derivat que preveia el PGO del municipi, de manera que s'han desenvolupat pràcticament tots els sectors i polígons residencials, que ara es troben molt consolidats.
- Per tal de mobilitzar sòl per a la construcció d'habitatge protegit s'ha portat a terme una MPPG que defineix dos àmbits de transformació d'usos que preveuen un creixement residencial, el 50% del qual tindrà algun tipus de protecció.
- Una bona part de l'oferta d'habitatge nou ha estat d'habitatge unifamiliar en filera o aïllat, condicionant la demanda de manera que ha fet que Castellar del Vallès hagi rebut població que no trobava aquesta tipologia i preu en altres municipis de l'àrea metropolitana.
- De l'anàlisi del mercat d'habitatges i de la població demandant en el municipi de Castellar del Vallès, en resulta que hi ha un desajust oferta-demanda en alguns dels segments.
- L'actual oferta d'habitatges nous i els habitatges vacants pot donar cobertura a una part de la demanda. Per la resta de la demanda (exclosa de l'accés a l'habitatge de compra) s'hauria de mobilitzar el mercat de lloguer, incentivar la rehabilitació i promoure habitatge públic.

Aquests aspectes s'analitzaran a continuació de manera més detallada, des dels diferents àmbits analitzats.

2.1.1. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa

L'evolució del mercat immobiliari al municipi de Castellar del Vallès s'ha caracteritzat per un desajust entre les característiques de l'oferta d'habitatge i les necessitats de la demanda local. Com a conseqüència d'aquest desajust, tot i que la xifra d'habitatges construïts ha estat molt important, una part de les necessitats d'habitatge de la població local no ha estat coberta de forma satisfactòria. Així, l'extensa oferta d'habitatge de tipus unifamiliar o plurifamiliar de preu elevat s'ha focalitzat en la demanda de millora residencial de forma que ha absorbit principalment a demandants d'altres municipis, llars amb nivells d'ingressos elevats o inversors.

Aquest desajust tipològic s'ha vist reduït en els darrers anys com a conseqüència de: a) la recent orientació del mercat d'obra nova cap a la demanda d'habitatge petit; b) l'augment de l'oferta d'habitatge en règim de lloguer – si bé encara és clarament insuficient .

Però la principal font de desajust no es troba en les característiques dels habitatges sinó en la relació entre el preu i els ingressos de les llars. El fort increment dels preus de l'habitatge els darrers anys, molt per sobre de la capacitat adquisitiva de les famílies, ha suposat un augment notable del nombre de persones excloses del mercat de l'habitatge, així com una diversificació dels seus perfils. Alhora, el context actual de crisi econòmica, d'increment de l'atur i de reducció de la flexibilitat en la concessió de préstecs, ha comportat un increment del nombre de persones en situació vulnerable, amb dificultats de pagament de l'habitatge i ha agreujat els casos exclosos del mercat de l'habitatge.

Per tant, el problema d'habitatge al municipi de Castellar de Vallès no té a veure amb la insuficiència de l'oferta, ni amb la inadaptació tipològica, sinó amb la inaccessibilitat econòmica dels habitatges.

Quantificació de la demanda exclosa

A partir de l'estudi del mercat immobiliari és possible establir la "frontera d'accessibilitat" o valor mínim que permet d'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat tres valors:

- El preu mínim del mercat de lloguer, establert en el percentil 10%⁴.
- El preu mínim del mercat d'habitatge plurifamiliar de propietat, establert en el percentil 10%
- La mitjana del preu de l'habitatge de propietat. plurifamiliar

Així, calculat per l'any 2009, observem que la frontera d'accessibilitat mostra el valor més baix en el segment del mercat de lloguer. El lloguer és, doncs, l'opció més accessible per aquells que necessiten accedir a un habitatge. Per accedir-hi en unes condicions de lloguer just (menys de 40% dels ingressos) una llar ha de percebre com a mínim 1.500 € mensuals. Conseqüentment, almenys un 35% de la demanda queda exclosa d'aquesta frontera d'accessibilitat mínima⁵.

La frontera d'accessibilitat és més elevada en el cas del mercat de propietat. Per accedir a algun dels pisos plurifamiliars amb un preu inferior a Castellar del Vallès, una llar hauria d'ingressar almenys 1.885€ mensuals. Per tant, prop del 50% de la demanda pot considerar-se exclosa del mercat de propietat al municipi. Finalment, com a dada orientativa, un 70% de les llars consideraria inaccessible el preu mitjà del mercat de l'habitatge a Castellar del Vallès.

Val a dir que des de l'Oficina Local d'Habitatge, a través de la borsa de mediació per al lloguer social, s'ha aconseguit reduir el preu mensual dels habitatges que té en lloguer fins a una mitjana de 546€, preu que significa una reducció de 29 euros mensuals respecte l'any 2007. Aquest esforç que dur a terme l'OLH contribuirà per una banda a oferir habitatges a preus més assequibles i d'altra banda a frenar i fins i tot disminuir els preus del mercat lliure de lloguer.

	Preu	Mensualitat hipoteca / lloguer ¹	Ingressos necessaris (40% endeutament)	Percentatge de demandants exclosos
Preu mínim habitatge en propietat (10% percentil)	186.000€	754€	1.885€	49,65%
Preu mitjana	253.679€	1.028€	2.571€	70,16%
Lloguer (10% percentil)	600 €/mes		1.500€	35,16%

Alhora, hem aproximat la demanda exclosa en funció del règim d'habitatge protegit. Els preus dels habitatges de protecció, comptant un habitatge de 70m² (sense annexes), superfície mitjana que preveu el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental en el municipi de Castellar del Vallès. Tanmateix, hem tingut en compte els preus màxims de venda actual dels habitatges protegits establerts per aquest municipi que es troba ubicat a la zona A3 pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge protegit a preu concertat i a la zona A pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer per l'habitatge protegit.

⁴ L'opció pel percentil 10 enfront el preu mínim respon al fet que no tots els preus publicats són realment disponibles en el mercat i que part de la oferta no reuneix les condicions mínimes per ser llogat.

⁵ Corregit pel municipi de Castellar del Vallès i actualitzat per l'any 2009 a partir de l'Enquesta de Condicions de Vida. No hem considerat diferències d'edat o estructura per nacionalitats.

Pel que fa les tipologies d'habitatges hem tingut en compte les que defineix la normativa vigent tot i que cal tenir present l'aprovació del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, que regula el Plan Estatal de la Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, i l'elaboració per part de la Generalitat del nou Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 per tal d'implementar i gestionar els recursos estatals. El projecte de decret es troba a informació pública des del 5 d'octubre de 2009 i es preveu que s'aprovi a finals d'aquest any.

El projecte de Decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 preveu un seguit de noves tipologies d'habitatges amb protecció oficial i els límits d'ingressos familiars en cadascuna d'elles segons l'IRSC (capítol 2 article 7 del projecte Decret).

Aproximació a la demanda exclosa en funció dels ingressos

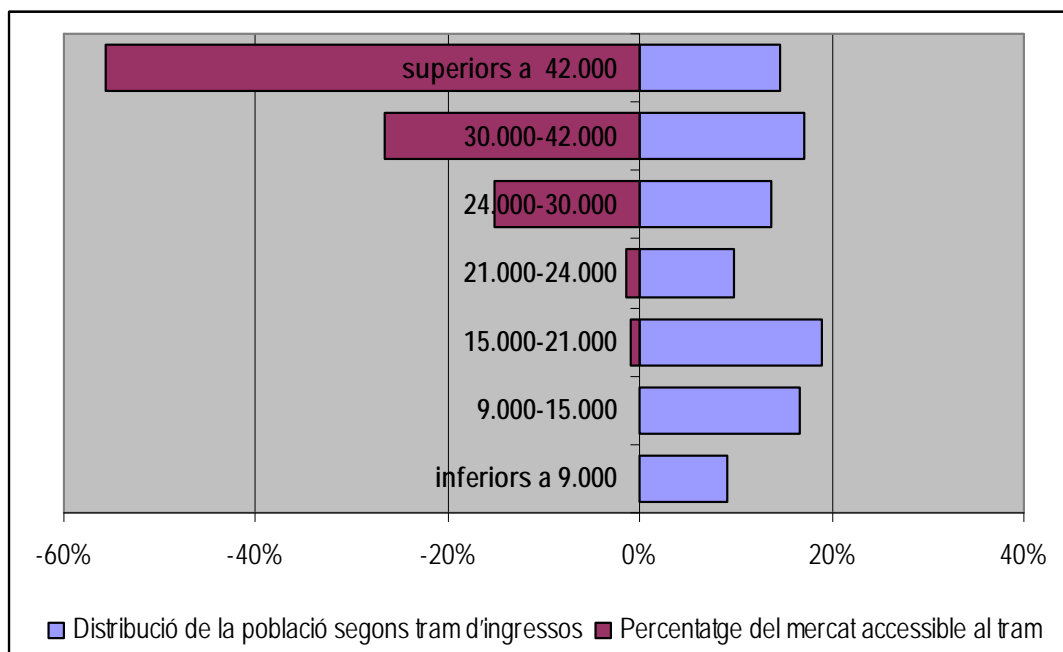
	Preu	80% del preu	Mensualitat hipoteca / lloguer	Ingressos mensuals necessaris (40% endeutament)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general	% població exclosa joves
Habitatge plurifamiliar en propietat (mitjana)	253.679 €	202.943 €	1.028 €	2.571 €	30.849 €	70,2	84,7
Habitatge plurifamiliar en propietat (percentil 10%)	186.000 €	148.800 €	754 €	1.885 €	22.618 €	49,7	53,3
Lloguer preu de mercat (percentil 10%)	600 €		600 €	1.500 €	18.000 €	35,2	35,3
HPCC	224.000 €	179.200 €	908 €	2.270 €	27.239 €	61,6	72,2
HPC	191.016 €	152.813 €	774 €	1.936 €	23.228 €	51,6	56,5
HPO compra-venda règim general	135.834 €	108.667 €	551 €	1.376 €	16.518 €	30,5	29,3
HPO compra-venda règim especial	119.385 €	95.508 €	484 €	1.210 €	14.518 €	23,9	21,9
Lloguer amb opció de compra HPCconcertat	560 €		560 €	1.400 €	16.800 €	31,4	30,8
Habitatge protegit de lloguer a 10 anys	622 €		622 €	1.556 €	18.669 €	37,1	38,3
Habitatge protegit de lloguer a 25 anys	396 €		396 €	991 €	11.886 €	15,5	17,8
Habitatge protegit de lloguer a 30 anys	283 €		283 €	707 €	8.484 €	7,9	12,4

Una altra forma d'aproximar-se al desajust entre la demanda i l'oferta d'habitatge al municipi és a partir de la comparació entre la distribució de la població en funció dels diferents trams d'ingressos, i el percentatge del mercat de l'habitatge en propietat al qual cada tram tindria accés. Com mostra la taula i el gràfic següents, un 55,6% de l'oferta del mercat immobiliari actual és únicament accessible per a un 14% de les llars. En l'altre extrem, el 50% de la població que pertany als trams de renda inferiors a 30.000€ té tant sols accés a un 2,3% de dels habitatges en oferta al municipi. Els preus màxims que aquests trams de renda podrien assumir estan molt allunyats dels que ofereix el mercat. Aquest fet mostra un mercat de l'habitatge molt focalitzat en la demanda d'alt poder adquisitiu amb tipologies d'habitatge unifamiliar on no hi figuren les opcions assequibles que requereix la majoria de la demanda.

Taula: Relació entre els trams d'ingressos de les llars i les fronteres d'accessibilitat econòmica al mercat de l'habitatge. Castellar del Vallès. 2009.

	Distribució de la població segons tram d'ingressos	Preu màxim accessible pel segment	Percentatge del mercat accessible al tram
inferiors a 9.000	9,13%	74.187€	0,0%
9.000-15.000	16,73%	123.125€	0,0%
15.000-21.000	18,9%	138.350€	1,02%
21.000-24.000	9,68%	172.937€	1,36%
24.000-30.000	13,74%	246.875€	15,25%
30.000-42.000	17,07%	345.500€	26,7%
superiors a 42.000	14,69%	+ 345.500€	55,6%

Gràfic: Relació entre els trams d'ingressos de les llars i les fronteres d'accessibilitat econòmica del mercat de l'habitatge. Castellar del Vallès. 2009.



Tipificació de la demanda exclosa

Si bé és cert que l'exclusió residencial té una incidència cada cop més general, és encara especialment evident entre col·lectius concrets. Entre aquests destaquem (veure apartat 1.4):

- Noves llars joves amb baix nivell adquisitiu i poc suport familiar. Es tracta de joves que busquen accedir al primer habitatge però que no disposen d'uns ingressos elevats sovint fruit d'una integració precària o inestable en el mercat laboral. Si bé per a un percentatge d'aquestes llars pot tractar-se d'una situació temporal (etapa de formació o d'entrada al mercat laboral), per a d'altres no existeix una expectativa realista i propera de millora en el nivell d'ingressos (treballadors poc

qualificats, etc.). El suport familiar directe – per mitjà d'ajut econòmic – o indirecte – per mitjà d'aval- és clau en l'accés d'aquests joves al mercat de l'habitatge, tot i que pot resultar insuficient.

- Com a subgrup del primer, cal fer menció a les llars unipersonals joves per a qui l'accés a l'habitatge independent esdevé pràcticament impossible en les actuals condicions de mercat.
- Persones separades, especialment quan la separació suposa la pèrdua de l'habitatge familiar i una reducció dels ingressos.
- Llars amb baixos ingressos residents en el mercat de lloguer privat no-protegit. Tot i que el lloguer és encara l'opció més assequible, l'exclusió residencial d'una part d'aquest col·lectiu radica en la possibilitat d'actualització periòdica de les rendes al preu vigent en el mercat lliure. Són especialment vulnerables a aquesta situació famílies amb baixos ingressos o pensionistes.
- Persones immigrades. La problemàtica residencial de les persones immigrades d'origen extracomunitari difereix en alguns aspectes de la problemàtica de la població local. En primer lloc, l'impacte de la discriminació en l'accés al mercat de lloguer és elevat, fet que pràcticament bloqueja aquesta opció residencial al municipi. En segon lloc, estan subjectes a certes limitacions administratives, sobretot aquelles persones amb una situació de permanència irregular. En tercer lloc, no disposen del suport familiar que tant bàsic és en l'accés a l'habitatge per part de la població local. Finalment, la segmentació del mercat de treball situa als immigrants en treballs inestables, mal pagats i sovint informals.
- Col·lectius en situació o risc d'exclusió social. A la demanda exclosa procedent de la creació de noves llars, cal afegir també la demanda exclosa procedent de llars que no tenen adequadament cobertes les seves necessitats habitacionals. Per quantificar el volum d'aquesta demanda hem tingut en compte les informacions dels serveis socials descrites a l'apartat 1.3.2, en què s'estima la necessitat d'un total de 51 places per atendre els col·lectius en situació o risc d'exclusió social, especialment al municipi persones sense llar i víctimes de violència de gènere.

Com es dedueix a partir dels perfils, tres són les principals variables que determinen el risc d'exclusió residencial: en primer lloc, la limitació d'ingressos; en segon lloc, una configuració de la llar basada en un sol perceptor d'ingressos; finalment, la dependència del mercat de lloguer privat.

Necessitats d'habitatge protegit

A partir de la relació entre les projeccions demogràfiques i els preus del mercat de l'habitatge és possible quantificar el nombre de noves llars anuals que es trobaran excloses del mercat de l'habitatge durant el període de vigència del Pla Local d'Habitatge. Definim com a "llars excloses del mercat de l'habitatge" aquelles que no poden accedir a un habitatge com a conseqüència de la relació entre el seu nivell d'ingressos i els preus del mercat de l'habitatge. Queden incloses, per tant, aquells nuclis que resideixen en un habitatge amb altres nuclis en règim de relloguer. L'exclusió del mercat de lloguer delimita una situació d'exclusió residencial extrema en tant que és l'opció més econòmicament accessible i per a la que no existeix alternativa.

El quadre següent resumeix aquesta quantificació a partir dels diferents escenaris proposats en l'estudi de les projeccions demogràfiques, diferenciant entre llars excloses del mercat de lloguer, llars excloses del mercat de propietat (preu mínim) i llars que no podrien accedir al preu mitjà del mercat.

Demanda exclosa procedents de noves llars**Taula: Població exclosa del mercat de l'habitatge. Segons escenaris demogràfics. Castellar del Vallès**

Escenari A							
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	TOTAL
Total llars	247	246	299	342	375	407	1.916
Exclusió lloguer	87	87	105	120	132	143	674
Exclusió preu mínim propietat	123	122	149	170	186	202	952
Exclusió preu mitjà propietat	173	173	210	240	263	286	1.345
Escenari B							
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	TOTAL
Total llars	279	289	331	390	428	433	2.150
Exclusió lloguer	98	102	117	137	151	152	757
Exclusió preu mínim propietat	139	144	165	194	213	215	1.069
Exclusió preu mitjà propietat	196	203	232	274	300	304	1.509
Escenari C- Endogen							
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	TOTAL
Total llars	127	121	116	111	106	106	687
Exclusió lloguer	45	43	41	39	37	37	242
Exclusió preu mínim propietat	63	60	58	55	53	53	341
Exclusió preu mitjà propietat	89	85	81	78	74	74	482

Si bé els escenaris A i B, han aportat molta informació sobre l'evolució i composició de la demanda d'habitatge, proposem considerar l'escenari endogen com aquell més adequat per a l'avaluació de la demanda exclosa. El motiu és que la inaccessibilitat de l'habitatge és un factor que impossibilita la immigració cap al municipi: podem esperar que el gruix de persones que emigren cap al municipi ho fan perquè poden accedir a un habitatge. Així, la demanda exclosa està composta majoritàriament per demandants endògens.

Ara bé, cal però introduir una matisació: la pràctica del relloguer d'habitacions – habitual especialment entre la població immigrada d'origen extracomunitari- fa possible l'increment poblacional a partir de població exclosa del mercat de l'habitatge segons ha estat definida.

Segons l'escenari endogen, entre el 2009 i el 2015, la xifra de llars completament excloses del mercat serà de 242. Més elevada és la xifra de llars excloses del mercat de propietat que es situa en 482. En tots els altres escenaris, la xifra de llars excloses del mercat és molt superior.

És necessari introduir una sèrie de consideracions metodològiques per interpretar correctament els resultats:

- Ha estat necessari establir una hipòtesis de treball referent al comportament dels salaris i, sobretot, dels preus de l'habitatge. Hem assumit un escenari futur d'equilibri entre els increments en els preus de l'habitatge i en el poder adquisitiu de les llars. Cal tenir en compte però que canvis en alguns dels factors vinculats tant al mercat de l'habitatge (tipus d'interès, decreixement de preus,

etc.) com al mercat laboral (crisis econòmica, atur, etc.), són susceptibles de modificar radicalment l'escenari previst.

- b) L'accés a l'habitatge no depèn exclusivament dels ingressos de les llars. Existeixen altres factors que poden facilitar l'accés a l'habitatge i que no prenem en consideració en aquesta projecció. Es tracta del suport familiar, el patrimoni, les estratègies de sobreendeutament, etc. Aquest factors redueixen el nombre llars que es troben efectivament en una situació d'exclusió residencial.
- c) A la demanda exclosa procedent del flux de creació de noves llars, cal afegir l'stock de noves llars amb necessitats d'habitatge no satisfetes que s'han acumulat durant els darrers anys arrel de l'increment en els preus de l'habitatge.
- d) Finalment, caldrà incorporar també aquelles llars que es troben mal allotjades o en risc d'exclusió social.

Demanda exclosa procedents de l'stock de noves llars i en risc d'exclusió social

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

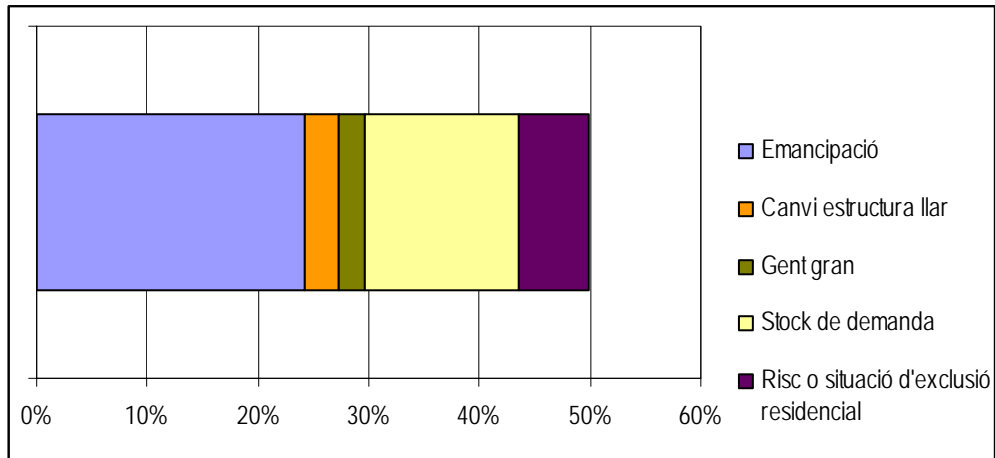
No disposem d'instruments fiables per quantificar aquest component de la demanda. Ara bé, un indicador de la magnitud del problema es troba en les sol·licituds trameses a l' Oficina Local d'Habitatge que mostren que un 50% de les sol·licituds procedeixen de llars mal allotjades i el 50% restant de la creació de noves llars. Així doncs, quantifiquem l'stock de noves llars amb necessitats d'habitatge protegit en 144 llars.

Pel que fa els problemes d'allotjament, tal i com s'esmenta a l'apartat 1.3.2 són diversos però es poden agrupar en tres: habitabilitat, adequació i accessibilitat econòmica. Tot i que són cada cop més freqüents en el mercat de propietat, els problemes d'accessibilitat apareixen molt vinculats a l'habitatge en lloguer degut a que allotja a la població amb menor nivell adquisitiu. A més a més, s'ha constatat un seguit de casos de violència de gènere que cal tenir present, tot i que a l'hora de establir mesures d'allotjament per a aquest col·lectiu, hem de considerar que des del Consell Comarcal del Vallès Occidental sembla que s'està treballant per donar resposta a les dones víctimes de maltractament mitjançant la implantació d'un centre especialitzat.

Quantificació de la demanda exclosa durant el PLH

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

Distribució de la demanda exclosa segons col·lectiu



2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

De les dades extretes del resultat definitiu del cens de població i habitatges del 2001 s'arriba a la conclusió que del total dels 8.348 habitatges de Castellar del Vallès, 6.171 eren habitatges principals, mentre que 2.177 eren vacants o secundaris. Si tenim en compte els nous habitatges construïts i els habitatges vells destruïts ens resulta que a finals de 2008 en total hi havia 8.039 habitatges principals i 820 vacants. Per tant en aquests anys al voltant de 855 habitatges vacants o secundaris han passat a ser habitatges principals, però tot i així existeix un volum important d'habitatges buits susceptibles a incorporar al mercat, sobretot de lloguer mitjançant la borsa de cessió i mediació.

Podem concloure que el traspàs és d'aproximadament 123 habitatges any, i que possiblement aquest volum d'habitatges ha requerit algun tipus de rehabilitació i millora. En aquests casos però les millores es van fer de manera natural per necessitat dels propietaris.

S'ha de tenir en compte que un nombre elevat d'aquest total d'habitatges, ha estat de la tipologia unifamiliar aïllada que té un preu més alt, però l'altra part es tractaria d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar més assequible, que és el que s'hauria d'incentivar amb ajuts al propietari per adequar aquests habitatges i poder cobrir part de la demanda exclosa.

D'altra banda, cal esmentar que els casos que requereixen una rehabilitació especial en el municipi són molt puntuals, per exemple el cas dels "Edificis d'en Tolrà" que no tenen ascensor i algunes cases del nucli antic, però que en qualsevol cas representen un percentatge molt baix del total d'habitatges del municipi.

2.3. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

En general, cal fer esment que tant el Pla General com la majoria dels plans derivats, pel fet de ser anteriors a la Llei d'Urbanisme del 2002 no contempnen les previsions d'habitatge concertat i de protecció que la Llei actual incorpora, així com la inclusió d'una memòria social. De manera que aquests creixements, majoritàriament de baixa densitat i poca diversitat pel que fa a la tipologia d'habitatge, no han fet incrementar l'oferta pública.

Com a resultat del desenvolupament del planejament del municipi pel que fa al tema de l'habitatge, cal fer referència al creixement previst pel PGO de 1999 i a la darrera modificació puntual del planejament que s'emmarca en el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental.

Donat l'alt grau de consolidació dels polígons i sectors del PGO, aquesta MPPG afegeix un potencial de creixement residencial al sòl urbà que dóna possibilitats al municipi per afrontar la demanda exclosa.

D'aquesta manera s'incrementa el parc d'habitatge protegit actual i també s'escurça el camí per donar compliment a l'Objectiu de Solidaritat Urbana que estableix la Llei pel dret a l'Habitatge i als altres objectius propis de la mateixa Llei.

En el següent quadre es comparen les **necessitats globals d'habitatge i el potencial de creixement del planejament actual**:

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

A priori es pot concloure que el planejament per si sol és insuficient per a cobrir els dos escenaris que es plantegen a banda de l'endogen. A més de ser insuficient, hem de afegir que el moment econòmic actual no fa pressuposar que bona part d'aquests habitatges surtin al mercat en els propers 6 anys.

D'altra banda, s'han creuat els resultats obtinguts del càlcul de la demanda exclosa –considerant l'escenari endogen- amb les reserves d'habitatge protegit del planejament vigent.

El quadre següent mostra la **previsió d'habitatges protegits** desglossats per tipologies, amb la distribució tipològica que es desprèn del PDU de les AREs del Vallès Occidental i les necessitats detectades amb l'estudi de la demanda exclosa del PLH (veure quadre Q2 dels Annexes):

Tipologies d'habitatge protegit	Potencial d'habitatge protegit del planejament		Necessitats d'habitatge (PLH)	
habitatges protecció oficial de règim de lloguer (*)	-	151	152	278
habitatges protecció oficial de règim especial 5%	30		41	
habitatges protecció oficial de règim general 20%	121		85	
habitatges protecció oficial amb preu concertat 15%	89		-	
habitatges concertat 10%	58		-	

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

Així doncs, segons l'anàlisi realitzada d'aquestes tipologies, es pot concloure que quantitativament podrien donar resposta a les necessitats de la demanda exclosa, però part de les reserves d'habitatge concertat hauria de sortir al mercat a un preu inferior al preu màxim.

Pel que fa a la **franja de demanda exclosa que restaria per cobrir** i que estaria per sota del lloguer protegit, s'haurien de preveure habitatges d'inserció o dotacionals a partir de la reserva d'aquest tipus de sòl en la redacció del nou POUM i en els casos més urgents a través d'altres recursos municipals o bé lloguers amb ajuts.

Tipologies d'habitatge protegit	Potencial d'habitatges		Necessitats d'habitatge (PLH)	
habitatges dotacionals o lloguer social amb ajuts	34	34*	134	165
habitatges d'inserció	-		31	

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

Els habitatges protegits previstos actualment al municipi (tots ells s'emmarquen en la mateixa figura de planejament, que és el PDU de les ARE del Vallès Occidental), oscil·len entre els 85 i 90 m² construïts, és a dir entre 65 i 70 m² útils. Aquesta dimensió s'ajusta en general a la demanda d'habitatge detectada, tot i que està per sobre de la demanda d'habitatges petits provinents de l'emancipació i del canvi d'estructura de les llars.

2.4. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

2.4.1. Diagnosi de la coherència entre organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge

Tot i que la organització municipal de l'Ajuntament en matèria d'urbanisme és suficient per atendre l'activitat normal actual, es percep com insuficient per cobrir les necessitats detectades en matèria d'habitatge. Aquest dèficit de recursos es concentra principalment en l'Oficina Local d'Habitatge, que precisa de una nova dimensió per atendre totes les seves funcions.

En la mesura que fos possible, l'Ajuntament hauria de fer dotacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les necessitats que suposen les actuacions del PLH.

2.4.2. Diagnosi de la coherència entre els recursos econòmics i el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i les necessitats en matèria d'habitatge.

Des del pressupost de l'Ajuntament i amb l'ajuda del finançament afecte rebut de la Generalitat de Catalunya i d'altres administracions s'hauria d'anar dotant els recursos necessaris per a desenvolupar el serveis en matèria d'habitatge.

Cal esmentar que una vegada aconseguit el sòl, el finançament de les promocions d'habitatge protegit hauria de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i els ajuts a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs qualificats associats a cada promoció són el mitjà de finançament d'aquestes actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers. I per tant poden ser desenvolupats i gestionats pels diferents operadors (INCASOL, ADIGSA, altres tercers, etc.) sense que l'Ajuntament aportï recursos del seu pressupost.

Addicionalment, els ingressos per eventuais aprofitaments urbanístics a rebre per l'Ajuntament poden complementar les dotacions de sòl previstes i guanyar nou sòl per a noves promocions d'habitatge protegit, alhora que amb la seva materialització aporten nous recursos per a finançar la resta de polítiques d'habitatge de l'Ajuntament.

Cal incidir en que aquesta autosuficiència atribuïda a les promocions d'habitatge no es automàtica, sinó que per al seu assoliment cal una òptima planificació dels recursos i de les necessitats de finançament que van sorgint atenent al calendari i la casuística de les diferents promocions.

Finalment, i atesa la situació actual de crisi econòmica, també cal assenyalar que abans d'endegar qualsevol actuació urbanística concreta l'Ajuntament hauria d'haver assegurat el seu finançament, tant a curt termini com a llarg termini.

3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1 OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

3.2 ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

3.1. OBJECTIUS DEL PLA

De la diagnosi sobre la situació de l'habitatge a Castellar del Vallès es pot concloure que, la nova oferta d'habitatges provinent de les Àrees Residencials Estratègiques completarà part de l'oferta de lloguer necessària que s'haurà de complementar amb la mobilització del parc buit. De manera que es creu necessari incrementar el parc assequible ja que el desajust més important que es detecta és el preu de l'oferta i les possibilitats econòmiques de la demanda del municipi.

En conseqüència, i fent nostres els reptes que planteja el Pacte Nacional per l'Habitatge de Catalunya 2007-2016, el Pla Local d'Habitatge de Castellar del Vallès 2010-2015 es marca els següents objectius generals:

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

Aquests objectius generals s'acompanyen d'altres objectius específics propis del present Pla Local d'Habitatge. Aquests prenen com a marc demogràfic més versemblant l'escenari de creixement conservador (veure apartat 1.3 de l'anàlisi), així doncs pel que fa a la part propositiva del Pla i el càlcul de l'Objectiu de solidaritat urbana es prendrà de referència aquest escenari. A continuació s'enumeren els objectius específics del PLH de Castellar del Vallès:

- **Donar resposta a la demanda interna del municipi** amb una oferta que s'ajusti a les necessitats dels seus habitants, de manera que es puguin cobrir les necessitats d'habitatge per emancipació i disgregació de llars i evitar que s'hagin de buscar aquests habitatges fora del municipi.
- **Activar la revisió del pla general i el desenvolupament de les àrees residencials estratègiques**, preveient des del planejament les reserves de sòl necessàries a fi d'evitar que es generin tensions entre l'oferta i la demanda.
- Impulsar la millora i rehabilitació d'habitatges buits, **fomentant la borsa de mediació** com a instrument per incrementar i ampliar l'oferta de lloguer disponible al municipi.

- **Disposar dels recursos i instruments de gestió i difusió adequats** per desenvolupar el Pla Local d'Habitatge i coordinar les actuacions.

3.2. ESTRATÈGIES DEL PLA

Per aconseguir els objectius plantejats, es proposen diverses estratègies que es concretaran en un seguit d'actuacions i programes. Les línies d'actuació generals que es preveuen són les següents:

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

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES

4.2 CALENDARI

4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.4 ACTUACIONS FORA DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ

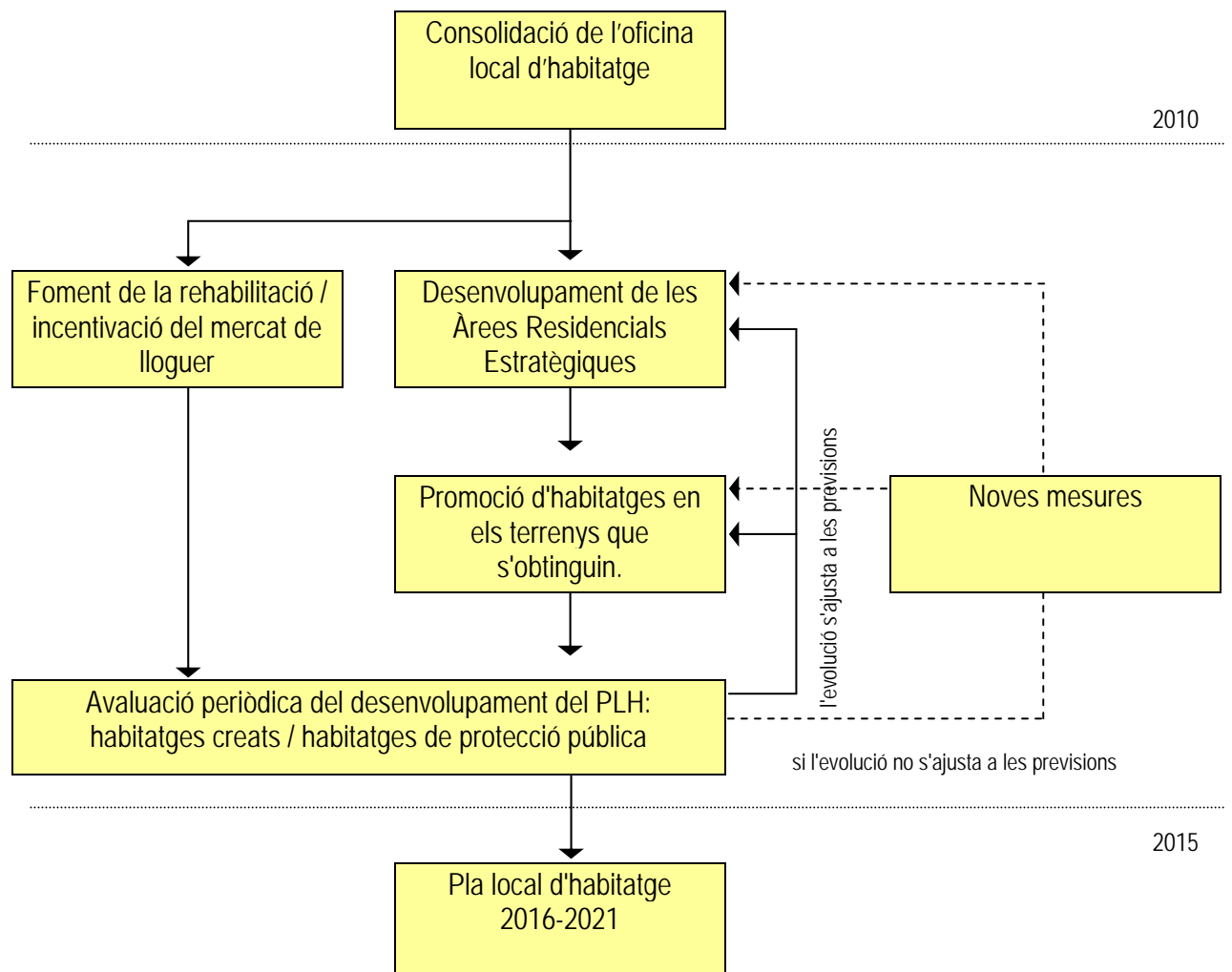
4.1. ACTUACIONS I PROGRAMES

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

Aquestes actuacions genèriques es descriuen a continuació, acompanyades d'un esquema indicatiu de seu desenvolupament:

- Pel que fa a les actuacions de planejament i gestió urbanística pels propers 6 anys, el Pla local d'habitatge haurà de, principalment, fer el seguiment del desenvolupament de les dues Àrees Residencials Estratègiques.
- Fomentar la rehabilitació d'habitatges vacants i dinamització del mercat de lloguer, especialment important per cobrir les necessitats d'habitatge més immediates. És per tant una actuació que cal iniciar de bon principi, mitjançant ajuts i/o mediació.
- Dotació de recursos i de noves funcions l'Oficina local d'habitatge, que haurà de gestionar les actuacions que es proposin i vetllar per l'acompliment dels objectius en matèria d'habitatge, a més de fer el seguiment i gestió del Patrimoni municipal del sòl i habitatge.
- Creació d'un observatori o dels corresponents mecanismes d'avaluació continuada del mercat de l'habitatge. L'ajust o desajust entre l'oferta generada i les necessitats d'habitatge, en relació a les polítiques planejades, faria activar les actuacions condicionades que planteja el mateix PLH.

L'esquema de desenvolupament d'aquestes actuacions a nivell general és el següent:



4.1.1. Planejament i gestió urbanística

Les actuacions en el camp del planejament i gestió urbanística es centren en programar i fer el **seguiment dels instruments de planejament i de gestió dels àmbits procedents de les Àrees Residencials Estratègiques**, així com de l'execució dels projectes d'urbanització.

Per altra banda, es preveu l'inici dels treballs de **redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística** que té per objectiu definir el model d'implantació urbana i l'ordenació del territori per un futur de 15-20 anys. Aquest tipus de planejament, ha de tenir en compte els aspectes tècnics, jurídics, polítics, econòmics, socials i mediambientals particulars del municipi i recollir les necessitats que es detecten. En el cas particular del planejament de l'habitatge, **aquest Pla ha de contenir la clau de sistema d'habitatge dotacional** que preveu la Llei d'Urbanisme i que ha de proporcionar eines al planejament per a la construcció d'habitatges socials temporals públics en sòl de sistema d'equipaments.

4.1.2. Patrimoni municipal del sòl i habitatge

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge està format pels béns obtinguts per cessió d'aprofitament en els diferents sectors que es desenvolupen al municipi. El funcionament d'aquest registre té per objecte gestionar aquest sòl de manera que, o bé es destini a la construcció d'habitatges protegits, o es permuti per altres parcel·les més aptes per a la construcció d'habitatge d'aquesta tipologia o bé també contempla l'alienació dels terrenys, sempre i quan el producte d'aquesta alienació passi a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte. Tal com estableix l'article 156.2 de la LU 10/2004:

"2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, mitjançant un règim de protecció pública."

Així doncs, en els casos en que l'Ajuntament rep terrenys de tipologies poc adequades per a promoure-hi **habitatge protegit** (per exemple parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats o aparellats) o bé quan la dimensió d'aquesta cessió fa inviable la promoció, la cessió es pot materialitzar mitjançant permuta o la incorporació dels terrenys al Patrimoni Municipal del Sòl per a futures promocions de major viabilitat o dimensió. També es contemplarà la possible modificació del planejament pel que fa a la densitat i tipologia d'aquesta cessió.

4.1.3. Promoció d'habitatges

En aquest camp es contempla el desenvolupament d'una part dels habitatges protegits provinents de l'ARE Turuguet i de l'ARE Nou Eixample.

4.1.4. Actuacions en matèria de rehabilitació i millora del parc d'habitatges

Pel que fa a l'habitatge ja construït i que presenta desajustos tipològics o bé deteriorament, es proposen algunes actuacions de foment de la rehabilitació que consoliden les actuacions que ja es porten a terme des de l'OLH com són la tramitació dels ajuts, etc.

4.1.5. Actuacions en el camp d'accés i ús adequat dels habitatges

En aquest sentit el Pla Local d'Habitatge i tenint en compte que l'Ajuntament ja compta amb una Oficina Local d'Habitatge, el que es proposa és consolidar els seus serveis per a que funcioni com un instrument útil de gestió i que ajusti en la mesura del possible els nivells d'oferta i demanda d'habitatge.

El llistat complet de les actuacions del PLH és detalla a continuació i les fitxes descriptives de cada actuació es poden trobar a l'Annex 2 del present document.

CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

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

CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DEL SÒL

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

CAMP H. PROMOCIÓ D'HABITATGES

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

CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

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

CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

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

CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

- O.1 Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge (dimensionament de l'OLH i manteniment del web)
- O.2 Creació del Consorci pel desenvolupament de les ARE

4.2. CALENDARI

Les actuacions previstes i detallades a l'apartat anterior es resumeixen en l'Annex 1 en forma de calendari d'execució de les propostes.

En el quadre resum Q3- Programació de les actuacions s'han llistat el conjunt de totes les actuacions previstes pel PLH, agrupades per camps.

Pel que fa al camp de planejament i gestió urbanística, s'ha estimat que es portarà a terme la gestió urbanística i l'execució de les obres d'urbanització de les Àrees Residencials Estratègiques. Per altra banda es programen per al segon trienni els treballs de revisió del Pla General, tenint en compte que la redacció del nou POUM serà probablement una actuació que duri entre 2 i 3 anys. També es proposa de manera genèrica, un seguiment del desenvolupament del planejament urbanístic al llarg de tot el període del PLH.

Pel que fa a la Promoció d'habitatges, s'ha previst que els darrers anys del PLH es pugui comptar amb els primers habitatges de protecció que es construiran a l'ARE Turuguet i l'ARE Nou Eixample.

A partir d'aquest desplegament temporal s'han distribuït els habitatges creats per cadascuna de les diferents tipologies i per cadascun dels sis anys del PLH (Quadre Q4- Programació d'habitatges). En aquesta programació també es compta amb els habitatges obtinguts a través de borses de cessió i mediació per al lloguer social.

Aquest quadre no mostra l'oferta total del municipi, ja que cal comptar també amb la part del mercat de segona mà que es mobilitzarà de manera independent a la Xarxa de mediació per al lloguer social i els habitatges lliures que es puguin construir durant aquests sis anys.

Tanmateix, el quadre Q3- Programació d'actuacions, mostra el desplegament d'un seguit d'actuacions de foment de la rehabilitació, d'accés i ús adequat a l'habitatge i de l'Oficina local d'habitatge, les quals tindran un desenvolupament constant al llarg del PLH així com un cop finalitzats els sis anys.

4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

A les fitxes detallades de les actuacions (Annex 2) s'ha fet una avaluació estimativa, a partir de preus globals, dels costos i ingressos que pot suposar la implantació de cada actuació.

En el quadre Q5- Resum econòmic-financer s'han resumit els costos i ingressos derivats de la implantació de les actuacions que fan referència al pressupost de l'Ajuntament. Tot i que algunes de les actuacions proposades no s'han valorat ja que no es tenen prou dades, com ara l'actuació P.2 d'alienació de béns del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge que es proposa de manera indeterminada. Els imports obtinguts d'aquesta operació, es destinarien en qualsevol cas a les despeses derivades de les polítiques d'habitatge social que impulsi el municipi.

Per altra banda, hem de fer referència als ingressos i despeses pròpies de l'Oficina Local d'Habitatge que s'han estimat en funció de les tasques i estructura que es preveuen.

Finalment s'ha reflectit com a despesa, l'estimació econòmica de la redacció dels treballs del POUM distribuïda al llarg de tres anys de treball i no s'ha estimat però s'haurà de tenir en compte les aportacions econòmiques que haurà de fer l'Ajuntament al Consorci urbanístic de gestió de les ARE conjuntament amb l'Incasol.

5. EXECUCIÓ DEL PLA

5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH

5.1. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i avaluació econòmico-financera) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els eventuals supòsits de revisió del Pla)

La concreció del model de gestió i avaluació del PLH s'haurà d'adaptar a la realitat de cada Ajuntament, les seves estructures, equips humans i dinàmiques específiques. Serà important definir el més aviat possible els responsables d'aquesta gestió per a un bon desenvolupament de les actuacions, és a dir poc després d'aprovar el document i consensuar la identificació d'aquests agents.

Identificació del agents responsables de la gestió del PLH

L'agent responsable de la gestió del PLH és l'Ajuntament de Castellar del Vallès

Una vegada aprovat el PLH caldrà definir al Director del PLH (màxim responsable de la seva gestió executiva) i les seves funcions concretes. Així com, els agents responsables de les diferents actuacions definides en el PLH i aquells altres col.laboradors amb funcions de caràcter sectorial (serveis socials, joventut, etc.) o transversal (secretaria, intervenció, participació, etc.)

Identificació del òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH

Els òrgans de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació són els següents:

Nivell de direcció i supervisió política del projecte: (**Comissió de Seguiment** a crear a l'efecte), amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.

Nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte: (**Director del PLH** a nomenar a l'efecte), amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions. A efectes operatius caldria constituir un òrgan de caire tècnic gestor del PLH encapçalat pel Director del PLH i on hi podrien tenir cabuda membres de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament.

A continuació s'adjunten unes fitxes descriptives de les funcions que hauran d'assumir els òrgans de coordinació i supervisió:

ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA				
Funcions	L'òrgan de coordinació tècnica ha de quedar facultat per exercir les competències següents: <ul style="list-style-type: none"> • Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar el treball en xarxa. • Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts per a cada actuació. • Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades. • Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política. 			
composició	<p>Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:</p> <p>a) El director/a del PLH que tindrà associades les funcions de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. • Subscriure la documentació oficial del PLH. • Fixar l'ordre del dia. • Vetllar per l'execució dels acords presos. • Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. • Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. • Trametre la documentació resultant de les reunions de treball a altres òrgans. <p>b) Els Caps d'àrea, Caps de servei o gestors principals d'actuació, segons el que es determini durant la constitució d'aquest òrgan, que exerciran funcions relacionades amb l'aportació de la documentació de seguiment existent d'aquelles actuacions de les que són responsables –directes o indirectes-, la validació dels informes de seguiment i la proposta i/o aprovació de reprogramacions o modificacions.</p> <p>Si es considera necessari, es pot crear la figura de secretari/ària per exercir les funcions que li delegui el director/a. D'altra banda, és important que els gestors col·laboradors assisteixin a les reunions de coordinació quan es consideri necessari, exercint funcions d'assessorament en el seu àmbit competencial.</p>			
Reunions ordinàries	L'òrgan de coordinació tècnica es reunirà ordinàriament en sessions de treball una vegada cada tres mesos al llarg de l'any.			
Reunions extraordinàries	Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el director/a, o bé quan així ho sol·liciti un terç dels seus membres, com a mínim.			
Convocatòria de les reunions	La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de set dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de tres dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al director/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel director/a.			
	En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.			
Funcionament de treball	Tipus de reunió	Reunió inicial del PLH	Reunions trimestrals	Reunió de tancament del PLH
	Objectius	Posar en marxa l'òrgan de coordinació tècnica. Proposar i aprovar el Programa Anual d'actuacions. Distribuir responsabilitats i competències entre els membres participants. Establir el calendari anual de reunions.	Validar els informes de seguiment trimestrals, abans d'eleva-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana. Validar les avaluacions realitzades, abans d'eleva-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana (si s'escau).	Validar l'informe final del PLH, abans d'eleva-lo als òrgans corresponents per a la seva aprovació definitiva. Validar l'avaluació del PLH, si s'escau. Proposar l'elaboració d'un nou PLH, si s'escau.
	Doc. resultants	Programa Anual d'actuacions	Informes de seguiment. Programa Anual d'actuacions. Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).	Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla). Avaluació final (si s'escau).

ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA				
Objectius	L'òrgan de supervisió política ha de quedar facultat per exercir les competències següents: <ul style="list-style-type: none"> • Aprovar en caràcter anual el programa d'actuacions. • Validar amb caràcter semestral els informes de seguiment. • Aprovar les propostes de reprogramació i modificacions puntuals de les actuacions del Pla. • Prendre la decisió sobre la revisió i/o actualització del PLH. 			
composició	Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per: <p>a) L'alcalde/ssa o regidor/a de serveis territorials, segons el cas, que exercirà durant el seu mandat el càrrec de president/a. Entre les seves atribucions tindrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan. • Fixar els ordres del dia. • Vetllar per l'execució dels acords presos. • Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès. • o Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial. <p>b) El director/a del PLH, amb funcions de secretari/ària de l'òrgan, tindrà associades les tasques de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política • Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions. • Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball. <p>c) Els vocals -representants polítics del consistori-, que juntament amb el president i el secretari de l'òrgan duran a terme el seguiment i l'avaluació de les propostes d'actuació del Pla.</p>			
Reunions ordinàries	L'òrgan de supervisió política es reunirà ordinàriament dos cops l'any, coincidint amb els mesos de març i octubre (primer i tercer trimestres de seguiment).			
Reunions extraordinàries	Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el president/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.			
Convocatòria de les reunions	La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de quinze dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de set dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al president/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel president/a. En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents. Els acords es prendran, de manera general, per majoria simple de les persones presents. No obstant això, exigiran una majoria de dos terços de les persones presents per a temes relacionats amb la continuïtat del PLH.			
Funcionament de treball	Tipus de reunió	Reunió inicial del PLH	Reunions semestrals	Reunió de tancament del PLH
	Objectius	Validar el Programa Anual d'actuacions.	Aprovar els informes de seguiment. Aprovar les reprogramacions proposades. Validar els programes anuals d'actuació (segona reunió anual). Aprovar les avaluacions realitzades (si s'escau).	Validar l'informe d'avaluació final. Proposar als òrgans polítics de l'ajuntament l'elaboració d'un nou PLH.
	Doc. resultants	Programa Anual d'actuacions	Informes de seguiment Programa Anual d'actuacions Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau)	Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla). Avaluació final (si s'escau)

Eines de seguiment i avaluació del PLH

Una vegada constituïda la Comissió de Seguiment del PLH i nomenat el Director d'aquest i l'òrgan gestor corresponent s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Definició del sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran d'establir els mecanismes de seguiment i avaluació del desplegament del Pla i els indicadors de qualitat de la gestió.

En general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió, procés o activitat**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

La validesa dels indicadors depèn del fet que reuneixin determinades qualitats en relació amb aspectes tals com:

- a) Rellevància: la informació aportada ha de ser imprescindible per informar, controlar, avaluar i prendre decisions.
- b) Pertinença: el concepte que expressa l'indicador ha de ser clar i es manté en el temps.
- c) Objectivitat: el càlcul a partir de les magnituds observades no és ambigu.
- d) Inequívoc: l'indicador no permet interpretacions contraposades.
- e) Accessibilitat: la seva obtenció té un cost acceptable i és fàcil de calcular i interpretar.

Els objectius de les diferents actuacions proposades en el PLH en ajuden a realitzar una primera proposta de indicadors clau per a realitzar el seguiment i avaluació del PLH que en tot cas hauria de ser complementat posteriorment.

- a) Mobilització del parc d'habitatges existent:
 1. Programa de rehabilitació, accessibilitat i col.locació d'ascensors

Indicadors: - Nombre d'actuacions per tipologia
- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH
 2. Servei de mediació i cessió d'habitatges de particulars

Indicadors: - Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment
- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH
 3. Obtenció d'habitatges del mercat lliure per posar a lloguer

- Indicadors: - Nombre d'habitatges en procés de lloguer per aquest procediment
 - Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

b) Promoció de sòl i nous habitatges protegits

- Indicadors: - Nombre d'habitatges protegits venuts o llogats
 - Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH
- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit venut o llogat
 - Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH
- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit susceptible de llicència per a construcció
 - Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

Aquests indicadors, tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluessin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m2 de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH)

Finalment cal incidir, en que si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge; una vegada aprovat cal procedir a la Gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Documents bàsics de gestió

Per tal de procedir a l'avaluació periòdica de l'assoliment dels diferents objectius, es proposa doncs la metodologia d'indicadors proposada anteriorment per tal de preveure les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions. En la línia de reduir al màxim el nombre i el tipus d'eines a utilitzar, en relació als documents de gestió, es proposen dos únics documents:

- el PROGRAMA ANUAL, que defineix, explicita i argumenta les actuacions a portar a terme en cada exercici, concretant i adaptant allò previst en el PLH.
- els INFORMES DE SEGUIMENT, que descriuen, expliciten i argumenten el grau d'execució de les actuacions previstes en el Programa Anual.

5.2. PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

Un cop aprovat el Pla Local de l'Habitatge (PLH), cal establir mecanismes que permetin el seguiment del mateix durant la seva execució, amb la finalitat de promoure la participació i corresponsabilització dels agents econòmics, polítics, tècnics i socials del territori en l'assoliment dels objectius del Pla.

Així doncs, serà l'òrgan de coordinació tècnica del Pla l'encarregat de dur a terme la programació dels processos de participació ciutadana vinculats a actuacions concretes que s'executin. La programació haurà de ser aprovada per l'òrgan de supervisió política.

Tanmateix, es contempla la possibilitat de crear una Comissió de Seguiment, espai d'informació i debat que té l'objectiu de fer el seguiment públic del procés d'execució del PLH, un espai on orientar les polítiques d'habitatge, proposar noves actuacions no previstes en el Pla i garantir la transparència, la informació i la participació en la implementació del mateix.

La Comissió de Seguiment del PLH estaria integrada pels responsables polítics i tècnics del Pla Local de l'Habitatge, pels representants dels grups polítics municipals, per representants dels agents implicats en l'àmbit de l'habitatge, representants de les entitats ciutadanes i per persones que en vulguin formar part a títol individual.

En relació a les convocatòries, la Comissió es reunirà com a mínim un cop a l'any i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes per a l'any següent.

5.3. CONCERTACIÓ DEL PLH

L'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament, ja s'ha exposat i valorat a l'apartat d'avaluació econòmica-financera de les actuacions del PLH.

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, una primera aproximació als compromisos que es derivaran de les propostes del PLH és el següent:

- a) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH (veure detall a les fitxes d'actuacions). Correspon al finançament previst pel conveni de l'OLH així com les que es deriven del programa d'arranjament d'habitatges per la gent gran en el que participa el Servei d'Ocupació de Catalunya.
- b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es deriven de les actuacions del PLH: (veure detall a les fitxes d'actuacions relatius a les promocions de lloguer i d'altres). Corresponen a les subvencions previstes al Pla d'habitatge.

La quantificació del finançament previst depèn del ritme d'execució de les diferents actuacions previstes, que pel que fa a l'habitatge protegit s'estima en uns 120 nous habitatges provinents de les Àrees Residencials Estratègiques. Pel que fa a les altres actuacions del PLH, dependrà del nivell d'activitat de l'Oficina Local d'Habitatge, del programa d'arranjament i de la subvenció que es pugui obtenir per la revisió del Pla General.

6. ANNEXES

ANNEX 1. QUADRES RESUM

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEX 4. ENTREVISTES REALITZADES

ANNEX 5. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

ANNEX 1. QUADRES RESUM

Quadre 1. Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

Quadre 2. Necessitats d'habitatge de protecció oficial o d'altres tipus d'habitatge social

Quadre 3. Programació d'actuacions

Quadre 4. Programació d'habitatges

Quadre 5. Resum economicofinancer

QUADRE Q1. POTENCIAL D'HABITATGES DEL PLANEJAMENT VIGENT

Classe de sòl	Nom sector o actuació	Sostre residencial m2	Nombre d'habitatges					Previsions de desenvolupament, gestió i execució				
			Llitres	HPC	HPCC	HPO	TOTAL	Pendent de construir	Sistema d'actuació	Planejament	Gestió	Projecte urbanització
sòl urbà no consolidat	5.7 PE Ca n'Avellaneda	11.794	38				38	38	Compensació	AD 11/06/2003	AD 26/10/2004	AD 30/07/2004
	6.1 PE Els Pedrissos	46.833	425				425	0	Compensació	AD 13/02/2002	AD 25/09/2001	AD 04/04/2002
	5.1 PE Plaça Major	4.000	35				35	35	Compensació	AD 18/09/2002	AD 18/05/2004	AD 26/09/2006
	5.2 UA Cal Calissó	4.500	36				36	0	Compensació	AD 17/05/2001	AD 02/11/2002	AD 25/10/2001
	5.3 UA Cal Sagalès	1.300	10				10	10	Compensació	Pendent Redacció	-	-
	5.4 UA Carrer Clavé	5.253	50				50	0	Compensació	AD 29/05/2001	AD 29/05/2001	AD 12/12/2002
	5.5 UA Escorxador	1.269	10				10	9	Compensació	Pendent Permuta	-	-
5.6 UA Ronda Llevant	1.400	20				20	0	Compensació	AD 03/04/2001	AD 22/01/02	AD 29/11/2001	
sòl urbanitzable	8.1 PP Polígon I Pla de la Bruquera (2a fase)	52.192	176			97	273	0	Compensació	AD 06/07/1994	-	AD 30/06/2000
	8.2 PP Ca n'Oliver	31.545	125				125	15	Compensació	AD 21/06/1195	AD 27/03/2003	AD 20/12/2001
	8.3 PP La Soleia del Cosidor	45.151	210				210		Compensació	AD 27/03/1996	AD 27/04/1999	AD 24/02/2000
	8.4 PP Ronda Llevant	11.769	55				55	17	Compensació	AD 17/01/2001	AD 25/01/2002	AD 02/05/2000
	8.6 Ampliació PP La Virreina	4.531	17				17		Compensació	AD 07/12/2001	AD 08/05/2003	AD 09/07/2004
	8.5 Ampliació PP Els Fruïters	24.098	80				80	80	Compensació	AD 26/07/2007	AD 21/04/2009	AD 29/09/2006
sòl urbà no consolidat fruit de MPPG	ARE Turuquet	27.321	152	46	30	76	303	303	Cooperació	AD 13/03/2009	-	AD 13/03/2009
	ARE Nou Eixample	25.644	146	43	28	75	288	288	Cooperació	AD 13/03/2009	-	AD 13/03/2009
total potencial planejament vigent		245.635	1.585	89	58	248	1.975					

QUADRE Q2. NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

Demanda exclosa durant el PLH segons col·lectiu

	Llars de processos d'emancipació	Canvi de l'estructura de la llar	Stock de demanda dels darrers anys	Gent gran mal allotjada	Risc o situació d'exclusió residencial	Total
Demanda noves llars	610	78				688
Mal allotjades/exclusió social						
Demanda total	610	78	123	21	56	888
Exclosa	215	27	123	21	56	443
Exclosa %	24,23%	3,08%	13,85%	2,36%	6,31%	49,8%

Demanda exclosa segons règim i col·lectiu

	Emancipació	Canvis en l'estructura familiar	Stock dels darrers anys	Gent Gran	Risc d'exclusió social	Total llars excloses
HPO compra-venda règim general i Opció de compra	36 4,07%	5 0,52%	44 4,95%	0 0,00%	0 0,00%	85 9,54%
HP especial	36 4,07%	5 0,52%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	41 4,58%
HPO Lloguer 25 anys	96 10,79%	12 1,37%	44 4,96%	0 0,00%	0 0,00%	152 17,12%
Habitatge dotacional, XMLLS	47 5,30%	6 0,67%	35 3,94%	21 2,36%	25 2,82%	134 15,10%
Habitatge d'inserció	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	31 3,49%	31 3,49%
Demanda exclosa	215 24,23%	27 3,08%	123 13,85%	21 2,36%	56 2,82%	443 49,83%
Demanda total	610	78	123	21	56	888

QUADRE Q4. PROGRAMACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DURANT EL PLH

	2010				2011				2012				2013				2014				2015				TOTAL PLH								
	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	TOTAL				
	lloguer				lloguer				lloguer				lloguer				lloguer				lloguer												
Habitatges rehabilitació vacants XMLLS	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	120	0	0	0	120	0	0	0	120

ARE Turuguet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0	0	0	30	30	60
ARE Nou Eixample	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	30	30	60

	2010				2011				2012				2013				2014				2015				TOTAL PLH								
	XMLLS	LLIURES	HPC	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	XMLLS	HPC	HPO	HPO	TOTAL				
	lloguer				lloguer				lloguer				lloguer				lloguer				lloguer												
total	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	30	30	20	0	30	30	120	0	60	60	240	0	60	60	240

QUADRE Q5. RESUM ECONÒMIC FINANCER DE L'AJUNTAMENT



Camp d'actuació		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents (redacció POUM)	0	0	100.000	100.000	100.000	0	300.000
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	0	0	100.000	100.000	100.000	0	300.000
CAMP P. PMSH I GESTIÓ DE SÒL								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
CAMP H. PROMOCIÓ D'HABITATGES								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES (1)								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES (1)								
Ingressos	Ingressos corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	0	0	0	0	0	0	0
Despeses	Despeses corrents	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT								
Ingressos	Ingressos corrents (conveni amb la Generalitat)	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
Despeses	Despeses corrents	38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
RESUM ECONÒMIC FINANCER AJUNTAMENT - PLH CASTELLAR DELS VALLES								
Ingressos	Ingressos corrents	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
	Ingressos capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total ingressos	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
Despeses	Despeses corrents	38.750	60.690	163.142	161.904	163.142	64.405	652.033
	Despeses capital	0	0	0	0	0	0	0
	Total despeses	38.750	60.690	163.142	161.904	163.142	64.405	652.033

(1) Actuacions repercutides en el cost de l'Oficina Local d'Habitatge (Camp O)

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.1 DESENVOLUPAMENT DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'ARE "TURUGUET"		
camp / instrument	U PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.1

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2012
Adreça:		ARE Turuguet	
Contingut:		Localització gràfica:	
Redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació.			
Recursos humans			
Departament de Gestió Urbanística.			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - Portar a terme les operacions tècniques i jurídiques necessàries per a definir la nova estructura de la propietat derivada de l'ordenació prevista en el planejament, localitzar l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament i repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació. - Situar els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. 			
Beneficiaris:			
Població de Castellà del Vallès, en general, i col·lectius susceptibles d'accedir a l'habitatge protegit, en particular.			
Agent:			
<p>D'acord amb l'art. 0.19 de les NNUU del PDU, el sector es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.</p> <p>L'administració actuant, d'acord amb l'apartat tercer de la disposició addicional vint-i-unena del TRLU i l'art. 0.14 de les NNUU del PDU, serà el consorci urbanístic a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Castellà del Vallès, a constituir en el termini de tres mesos a comptar des de l'entrada en vigor del PDU.</p>			
Actuacions prèvies / condicionants:			
Constitució del Consorci urbanístic entre l'Incasol i l'Ajuntament de Castellà del Vallès.			
Actuacions posteriors / derivades:			
Execució de les obres d'urbanització. Promoció d'habitatges.			
Documentació complementària (si s'escau):			

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del Projecte de reparcel·lació												
2	Tramitació del Projecte de reparcel·lació												

HABITATGES		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO especial	HPO general	HPO lloguer	HPO total	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²										
	Sostre m ²										
	Habitatges										
En altres classes de sòl	Sòl m ²										
	Sostre m ²	13.660		2.732	4.098	1.366	5.464		13.660		27.321
	Habitatges	151		30	46	15	61		152		303

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
 PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:


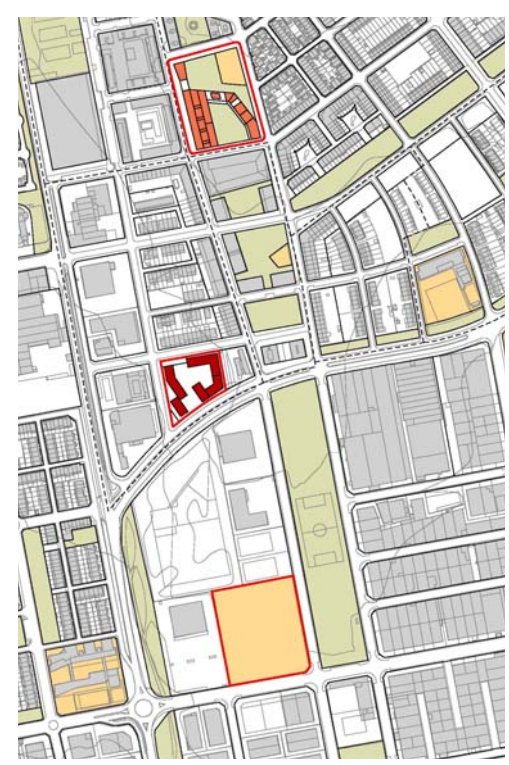
AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²) (habit.)	
ENTRADES					A definir pel PR (*)			
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ		Indicadors	
Descripció			
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte de Reparcel·lació fins a la inscripció al Registre de la propietat i control dels indicadors.	Indicadors de procés:	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovació inicial. - Exposició al públic. - Informes de serveis tècnics i altres organismes. 	
	Indicadors de resultat:	<ul style="list-style-type: none"> -Aprovació definitiva del Projecte de la reparcel·lació. -Inscripció al Registre de la propietat. -Cessió d'aprofitament a l'Administració actuant. 	

OBSERVACIONS
<p>(*) D'acord amb l'apartat 5.c) de la disposició addicional vint-i-unena del TRLU i l'art. 0.20 de les NNUU del PDU, el deure de cessió a la administració actuant s'estableix en el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'ARE.</p> <p>El producte obtingut de l'alineació d'aquest sòl es destinarà a la construcció del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de l'ARE que, d'acord amb les indicacions municipals, aquest planejament afecta a l'ús cultural, assistencial i educatiu, per a la instal·lació d'un centre de dia, una llar d'infants i un espai associatiu polivalent, tot i que en el plànol de zonificació únicament es preveu amb la clau C.7, corresponent a equipament cultural.</p> <p>En el cas d'existir un diferencial entre la cessió del 15% i la construcció dels equipaments, aquest haurà de passar a formar part del PMSH i s'haurà de destinar a polítiques socials d'habitatge.</p>

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.2 DESENVOLUPAMENT DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE L'ARE "NOU EIXAMPLE"		
camp / instrument	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.2

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2012
Adreça:		ARE Nou Eixample	
Contingut:		Localització gràfica:	
Redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació.			
Recursos humans			
Departament de Gestió Urbanística.			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - Portar a terme les operacions tècniques i jurídiques necessàries per a definir la nova estructura de la propietat derivada de l'ordenació prevista en el planejament, localitzar l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament i repartir entre els propietaris les càrregues de l'actuació. - Situar els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. 			
Beneficiaris:		Imatge actuació:	
Població de Castellà del Vallès, en general, i col·lectius susceptibles d'accedir a l'habitatge protegit, en particular.			
Agent:			
L'administració actuant d'aquest ARE Nou Eixample de Castellà del Vallès és l'Institut Català del Sòl.			
El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà el sector d'aquest ARE és el reparcel·lació en la modalitat de cooperació, tal com queda regulat en els articles 113 a 115 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.			
Actuacions prèvies / condicionants:			
Constitució del Consorci urbanístic entre l'Incasol i l'Ajuntament de Castellà del Vallès.			
Actuacions posteriors / derivades:			
Execució de les obres d'urbanització. Promoció d'habitatges.			
Documentació complementària (si s'escau):			

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del Projecte de reparcel·lació												
2	Tramitació del Projecte de reparcel·lació												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO especial	HPO general	HPO lloguer	HPO total	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²										
	Sostre m ²										
	Habitatges										
En altres classes de sòl	Sòl m ²										
	Sostre m ²	12.823		2.564	3.847	1.282	5.129		12.821		25.644
	Habitatges	142		28	43	15	60		146		288

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
 PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS:

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ									Total
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
INGRESSOS	Ingressos Corrents								
	Ingressos Capital								
	Total ingressos								
DESPESES	Despeses Corrents								
	Despeses Capital								
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m²)		Sostre (m²)	(habit.)	
ENTRADES					A definir pel PR (*)				
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte de Reparcel·lació fins a la inscripció al Registre de la propietat i control dels indicadors.	Indicadors de procés:	- Aprovació inicial. - Exposició al públic. - Informes de serveis tècnics i altres organismes.
	Indicadors de resultat:	-Aprovació definitiva del Projecte de la reparcel·lació. -Inscripció al Registre de la propietat. -Cessió d'aprofitament a l'Administració actuant.


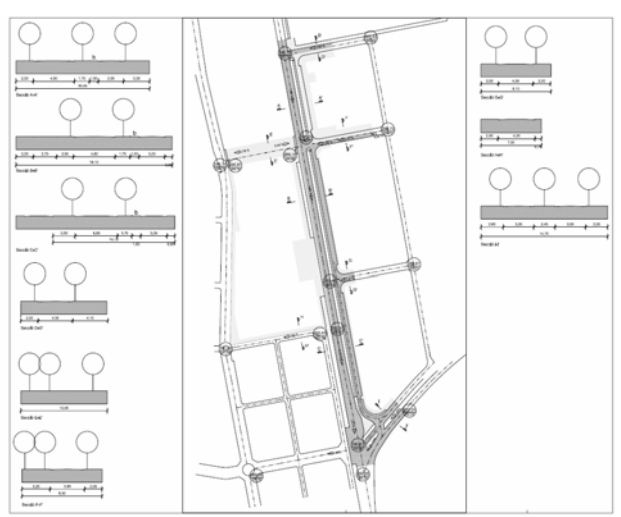
OBSERVACIONS

(*) En virtut del que determina l'article 19 del DL 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, i l'art 45 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant és la receptora de l'aprofitament urbanístic que correspongui en l'àmbit d'actuació. El Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental estableix que l'ARE Nou Eixample està subjecta a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

El destí d'aquest aprofitament serà el de construir els habitatges de protecció, l'equipament de proximitat i el nou equipament esportiu.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.3 EXECUCIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE L'ARE "TURUGUET"		
camp /instrument	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.3

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:		ARE Turuguet	
Contingut:		Localització gràfica:	
<p>Es tracta del seguiment de l'execució de les obres del projecte d'urbanització que forma part del PDU del Vallès Occidental. S'haurà d'impulsar i executar les determinacions del Pla director i coordinar si cal els projectes d'urbanització complementaris, així com la recaptació i liquidació de les quotes d'urbanització.</p>			
Recursos humans			
Representants del Consorci i tècnics del departament de Planejament urbanístic			
Objectius:			
Executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar el polígon residencial i portar-les a terme.			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Art. 46, 70 i 87 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. - D. 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. 			
Beneficiaris:		Imatge actuació:	
Població de Castellar del Vallès en general.			
Agent:			
Consorci urbanístic de l'Incasol i l'Ajuntament			
Gestor Principal (Ajuntament):			
Departament de Planejament urbanístic.			
Actuacions prèvies / condicionants:			
Redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació.			
Actuacions posteriors / derivades:			
Promoció d'habitatges protegits			
Documentació complementària (si s'escau):			
El projecte d'urbanització es troba en aquests moments redactat i aprovat definitivament i forma part del PDU del Vallès Occidental.			

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Execució del Projecte d'urbanització												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ													
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total					
INGRESSOS	Ingressos Corrents												
	Ingressos Capital												
	Total ingressos												
DESPESES	Despeses Corrents												
	Despeses Capital												
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)			Sostre (m ²)			(habit.)		
ENTRADES													
SORTIDES													
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA													

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
El Consorci creat per a la gestió de les ARE serà l'encarregat del seguiment i la presa de decisions d'aquesta actuació i els tècnics municipals realitzaran el seguiment del projecte d'urbanització i les qüestions més tècniques.	Indicadors de procés:	Grau d'execució de les obres.
	Indicadors de resultat:	Recepció de les obres.

OBSERVACIONS

(*) Els terrenys amb aprofitament urbanístic que rep l'Ajuntament en compliment del deure de cessió, s'han de cedir urbanitzats, tal com preveu la Llei d'urbanisme.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.4 EXECUCIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE L'ARE "NOU EIXAMPLE"		
Camp / instrument	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.4

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2011	Any final	2015
Adreça:		ARE Nou Eixample	
Contingut:		Localització gràfica:	
<p>Es tracta del seguiment de l'execució de les obres del projecte d'urbanització que forma part del PDU del Vallès Occidental. S'haurà d'impulsar i executar les determinacions del Pla director i coordinar si cal els projectes d'urbanització complementaris, així com la recaptació i liquidació de les quotes d'urbanització.</p>			
Recursos humans			
Representants del Consorci i tècnics del departament de Planejament urbanístic			
Objectius:			
Executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar el polígon residencial i portar-les a terme.			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Art. 46, 70 i 87 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. - D. 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. 			
Beneficiaris:		Imatge actuació:	
Població de Castellar del Vallès en general.			
Agent:			
Consorci urbanístic de l'Incasol i l'Ajuntament			
Gestor Principal (Ajuntament):			
Departament de Planejament urbanístic.			
Actuacions prèvies / condicionants:			
Redacció i tramitació del Projecte de reparcel·lació.			
Actuacions posteriors / derivades:			
Promoció d'habitatges protegits			
Documentació complementària (si s'escau):			
El projecte d'urbanització es troba en aquests moments redactat i aprovat definitivament i forma part del PDU del Vallès Occidental.			

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Execució del Projecte d'urbanització												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ													
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total					
INGRESSOS	Ingressos Corrents												
	Ingressos Capital												
	Total ingressos												
DESPESES	Despeses Corrents												
	Despeses Capital												
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)			Sostre (m ²)			(habit.)		
ENTRADES													
SORTIDES													
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA													

GESTIÓ I AVALUACIÓ


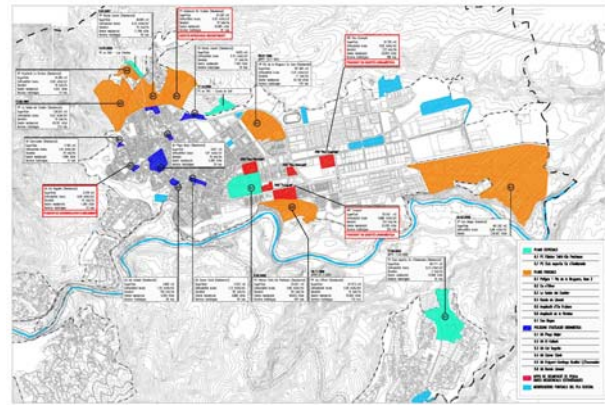
Descripció	Indicadors	
El Consorci creat per a la gestió de les ARE serà l'encarregat del seguiment i la presa de decisions d'aquesta actuació i els tècnics municipals realitzaran el seguiment del projecte d'urbanització i les qüestions més tècniques.	Indicadors de procés:	Grau d'execució de les obres.
	Indicadors de resultat:	Recepció de les obres.

OBSERVACIONS

(*) Els terrenys amb aprofitament urbanístic que rep l'Ajuntament en compliment del deure de cessió, s'han de cedir urbanitzats, tal com preveu la Llei d'urbanisme.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.5 SEGUIMENT DEL COMPLIMENT DELS TERMINIS ESTABLERTS AL PLANEJAMENT		
camp / instrument	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.5

DESCRIPCIÓ					
Any inici:	2009	Any final	2015		
Adreça:		Tot el terme municipal			
Contingut:		Localització gràfica:			
<p>Seguiment dels terminis establerts pel planejament per la redacció del planejament derivat i l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada; i, si s'escau, adopció de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis.</p>					
Recursos humans					
Servei d'Urbanisme: Seccions de planejament i gestió urbanística.					
Objectius:					
<p>Garantir l'execució del planejament derivat, així com dels polígons d'actuació d'iniciativa privada, per tal d'accelerar la sortida al mercat d'habitatge, especialment de protecció, així com de la dotació de serveis i infraestructures en els terminis fixats pel planejament general. Tanmateix es pretén garantir l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada per tal d'evitar l'especulació o retenció de solars i/o habitatges.</p>					
Marc Legal:					
<ul style="list-style-type: none"> - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. 					
Beneficiaris:				Sectors de desenvolupament:	
Població de Castellar del Vallès en general.					
Agent:					
Ajuntament de Castellar del Vallès.					
Gestor Principal (Ajuntament):					
Departament de Planejament urbanístic.					
Actuacions prèvies / condicionants:					
Actuacions de redacció i tramitació del planejament derivat, de desenvolupament de la gestió urbanística i projecte d'urbanització.					
Actuacions posteriors / derivades:					
Promocions d'habitatge, especialment protegit, derivades del desenvolupament de les actuacions prèvies.					
Documentació complementària (si s'escau):					

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Seguiment dels terminis del planejament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ													
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total					
INGRESSOS	Ingressos Corrents												
	Ingressos Capital												
	Total ingressos												
DESPESES	Despeses Corrents												
	Despeses Capital												
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)				Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habit.)			
ENTRADES													
SORTIDES													
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA													

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment.	Indicadors de procés:	Seguiment dels terminis establerts pel planejament en sectors i polígons.
	Indicadors de resultat:	Seguiment dels terminis establerts pel planejament en sectors i polígons.


OBSERVACIONS

El cost s'ha considerat inclòs en les despeses ordinàries del Servei d'Urbanisme, al ser una tasca a realitzar pel personal d'aquest departament.

L'incompliment dels terminis establertes pels planejament urbanístic pel desenvolupament dels sectors i polígons implicarà prendre mesures més enllà del període de vigència del PLH. De totes maneres aquesta actuació pretén anticipar-se i fer un seguiment de l'evolució del mercat immobiliari així com del seu planejament derivat per poder buscar solucions alternatives en cas que els sectors i polígons d'iniciativa privada no es desenvolupin.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	U.6 INICIAR ELS TREBALLS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ		
camp / instrument	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	codi	U.6

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2012	Any final:	2014
Adreça:		Tot el terme municipal	
Contingut:		Localització gràfica:	
<p>Es tracta d'iniciar la redacció dels treballs de revisió del Pla General, per a la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Correspon als POUM, com a mínim:</p> <p>a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.</p> <p>b) Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic.</p> <p>c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament.</p> <p>d) Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o revisió.</p>			
Recursos humans i procés de redacció:			
<p>S'adjudicarà a un equip redactor extern la redacció dels Pla i es treballarà de manera conjunta amb els serveis tècnics de l'Ajuntament durant tot el procés.</p> <p>Els treballs de redacció aniran acompanyats d'un Procés Participatiu que, a més d'informar sobre tots els resultats que es van obtenint, permetrà a la ciutadania donar la seva opinió sobre el model de creixement urbanístic que vol per al seu municipi.</p>			
Objectius:			
<p>El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és un document amb continguts tècnics, jurídics, polítics, econòmics, socials i mediambientals, que defineixen el model de municipi i permet el creixement urbanístic ordenat i sostenible d'un municipi, tenint-ne en compte les particularitats.</p>			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. - D. 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. 			
Gestor Principal (Ajuntament):			
Àrea de territori de l'Ajuntament			
Actuacions posteriors / derivades:			
Tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal			
Documentació complementària (si s'escau):			
Paral·lelament als treballs de revisió del PG s'hauran de portar a terme els estudis complementaris que s'escaiguin, com ara l'estudi de mobilitat, la memòria social, l'estudi mediambiental, etc.			

PROGRAMACIÓ

fases		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Treballs de redacció del nou POUM												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents			100.000	100.000	100.000		300.000
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	100.000	100.000	100.000	0	300.000
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m²)		Sostre (m²) (habit.)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA		Subvenció segons convocatòria vigent en el moment de la redacció.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment.	Indicadors de procés:	Procés de redacció Redacció dels treballs complementaris Procés de participació ciutadana
	Indicadors de resultat:	Finalització de la redacció del POUM i tramitació

OBSERVACIONS

La GSHUA de la Diputació de Barcelona dona suport als Ajuntaments per a la redacció de Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. L'import d'aquesta actuació és estimatiu i inclourà la redacció dels treballs complementaris associats al POUM.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DELS VALLPES 2010-2015			
actuació	P.1 FUNCIONAMENT DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE		
camp /instrument	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	codi	P.1

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:		Tot el municipi	
Contingut:		Localització gràfica: Tot el municipi	
<p>Gestió del fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'hi integrin els recursos patrimonials següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic - Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment - Import de les sancions urbanístiques - Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH - Imports per concessió del dret de superfície 			
<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. - Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida. - Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl. - Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc). - Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. 			
<p>Marc Legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març. - Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya. - DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL). - DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC). - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - Llei del dret a l'habitatge 			
<p>Beneficiaris:</p> <p>Població en general</p>			
<p>Gestor Principal (Ajuntament):</p> <p>Secció de Patrimoni Municipal de Béns</p>		<p>Observacions:</p> <p>Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.</p> <p>Si els terrenys del PMSH són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.</p> <p>En el cas de les ARE, excepcionalment es pot destinar el resultat de l'alienació del sòl cedit a la construcció dels equipaments del sector.</p>	
<p>Instruments relacionats:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alienació de béns afectes al PMSH - Cessió de béns afectes al PMSH - Concessió del dret de superfície de sòls afectes al PMSH - Desenvolupament de la gestió urbanística d'un sector o polígon 			


PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Funcionament del Patrimoni Municipal d'Habitatge												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m²)		Sostre (m²) (habit.)	
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ		
		Indicadors
Els agents pertinents de l'Ajuntament faran el seguiment del bon funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.	Indicadors de procés:	- Funcionament efectiu i gestió del PMSH
	Indicadors de resultat:	- Nous béns integrats - Ingressos obtinguts

OBSERVACIONS
El cost del funcionament del PMSH es considera inclòs en el cost total de la Secció de Patrimoni Municipal de Béns de l'Ajuntament.
La GSHUA de la Diputació de Barcelona dóna suport als Ajuntaments per a la constitució i el funcionament del PMSH.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DELS VALLPES 2010-2015			
actuació	P.2 ALIENACIÓ O PERMUTA DE SÒL I HABITATGE DEL PMSH		
camp /instrument	P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	codi	P.2

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2011
Adreça:		Indeterminat	
Contingut:		Localització gràfica: Tot el municipi	
<p>Es tracta de l'alienació o permuta dels recursos adscrits al PMSH que per la seva configuració no són aptes per a la construcció d'habitatges plurifamiliars protegits, i que poden dotar a l'Ajuntament de recursos econòmics per a portar a terme polítiques d'habitatge social.</p>			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - Incrementar els recursos econòmics del fons del PMSH per a destinar-los a polítiques d'habitatge protegit. - En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL). - DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC). - Art. 158 i 159 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de juny, del text refós de la Llei del sòl. 			
Beneficiaris:		Observacions:	
Població demandant d'habitatges protegits.		<p>La legislació urbanística permet als municipis la venda de sòl del PMSH no destinat a HPO, sense altre limitació que la integració dels ingressos obtinguts de la venda en el fons del PMSH i el seu destí obligatori a facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.</p> <p>Per tant, l'ajuntament podrà vendre aquest sòl al preu de mercat i a partir d'aquest preu de venda, es calcularà el valor del sòl pel mètode de repercussió que s'utilitza per les valoracions urbanístiques.</p>	
Gestor Principal (Ajuntament):			
Secció de Patrimoni Municipal de Béns			
Instruments relacionats:			
<ul style="list-style-type: none"> - Funcionament del PMSH - Cessió de béns afectes al PMSH - Concessió del dret de superfície de sols afectes al PMSH - Desenvolupament de la gestió urbanística d'un sector o polígon 			

PROGRAMACIÓ

fases		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Estudi de possibles operacions d'alienació o permuta												
2	Alienació o permuta de béns												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²) (habit.)	
ENTRADES								
SORTIDES					A determinar			
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ



		Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de les alineacions i de l'establiment de les condicions d'aquestes transaccions en totes les seves fases.	Indicadors de procés:	-Negociacions realitzades -Convenis signats	
	Indicadors de resultat:	-M2 de sòl alienats -M2 de sostre alienats -Ingressos dineraris a favor de l'Ajuntament	

OBSERVACIONS

La possible alienació de béns es destinarà totalment o en part a les despeses derivades del desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	H.1 PROMOCIÓ D'HABITATGES DE PROMOCIÓ OFICIAL A L'ARE "TURUGUET"		
camp / instrument	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	codi	H.1

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2011	Any final	2014
Contingut:		Adreça: ARE Turuguet	
<p>Construcció i promoció de 30 habitatges de protecció oficial de venda i 30 habitatges de protecció oficial de lloguer.</p>		Localització gràfica:	
<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat. - Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. 			
<p>Marc Legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012. - Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge. - Decret 455/2004, del 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el TRLLU. - Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 45) - RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006 - D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. - D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra. 			
<p>Beneficiaris:</p> <p>Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.</p>			
<p>Agent:</p> <p>Cooperativa d'habitatge.</p>			
<p>Gestor Principal (Ajuntament):</p> <p>Departament de Planejament urbanístic.</p>		<p>Imatge actuació:</p>	
<p>Actuacions prèvies / condicionants:</p> <p>Desenvolupament de la gestió urbanística Execució del projecte d'urbanització</p>			
<p>Actuacions posteriors / derivades:</p> <p>Adjudicació i gestió de la promoció.</p>			
<p>Documentació complementària:</p> <p>L'actuació inclou totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció dels habitatges un cop ja està disponible el sòl (redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, adjudicació dels habitatges, etc).</p>			

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció dels projectes i sol.llicitud de llicència												
2	Construcció dels habitatges												
3	Adjudicació dels habitatges												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges					30	30	60				
Total	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges					30	30	60				

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: **AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA**

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ									
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
INGRESSOS	Ingressos Corrents								
	Ingressos Capital								
	Total ingressos								
DESPESES	Despeses Corrents								
	Despeses Capital								
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	
AFFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²) (habit.)		
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits de venda construïts, adjudicats. -Beneficis obtinguts de l'operació.

OBSERVACIONS

La construcció d'aquests habitatges protegits es farà per part de tercers agents. El nombre d'habitatges és una previsió.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	H.2 PROMOCIÓ D'HABITATGES DE PROMOCIÓ OFICIAL A L'ARE "NOU EIXAMPLE"		
camp / instrument	H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	codi	H.2

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2012	Any final	2015
Adreça:		ARE Nou eixample	
Contingut:		Localització gràfica:	
<p>Construcció i promoció de 30 habitatges de protecció oficial de venda i 30 habitatges de protecció oficial de lloguer.</p>			
<p>Objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat. - Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. 			
<p>Marc Legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012. - Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge. - Decret 455/2004, del 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el TRLLU. - Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 45) - RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006 - D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. - D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra. 			
<p>Beneficiaris:</p> <p>Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.</p>			
<p>Agent:</p> <p>Tercers agents</p>		<p>Imatge actuació:</p>	
<p>Gestor Principal (Ajuntament):</p> <p>Departament de Planejament urbanístic.</p>			
<p>Actuacions prèvies / condicionants:</p> <p>Desenvolupament de la gestió urbanística Execució del projecte d'urbanització</p>			
<p>Actuacions posteriors / derivades:</p> <p>Adjudicació i gestió de la promoció.</p>			
<p>Documentació complementària:</p> <p>L'actuació inclou totes les operacions jurídiques i tècniques que implica la promoció i construcció dels habitatges un cop ja està disponible el sòl (redacció de projectes, tràmits administratius, construcció dels edificis, gestió de la promoció, adjudicació dels habitatges, etc).</p>			

PROGRAMACIÓ

		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció dels projectes i sol.litud de llicència												
2	Construcció dels habitatges												
3	Adjudicació dels habitatges												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges					30	30	60				
Total	Sòl m ²											
	Sostre m ²											
	Habitatges					30	30	60				

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:

PLANEJATS: AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: **AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA**

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ		ESTIMACIÓ ECONÒMICA							Total
		2010	2011	2012	2013	2014	2015		
INGRESSOS	Ingressos Corrents								
	Ingressos Capital								
	Total ingressos								
DESPESES	Despeses Corrents								
	Despeses Capital								
	Total despeses	0	0	0	0	0	0	0	
AFFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)			Sòl (m ²)		Sostre (m ²) (habit.)		
ENTRADES									
SORTIDES									
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits de venda construïts, adjudicats. -Beneficis obtinguts de l'operació.

OBSERVACIONS

La construcció d'aquests habitatges protegits es farà per part de tercers agents. El nombre d'habitatges és una previsió.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	R1. INFORMACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ, TESTS DE L'EDIFICI I INFORMES D'IDONEÏTAT		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	codi	R1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2010	Any final	2015	Adreça:	Tot el municipi
------------	------	-----------	------	---------	-----------------

Contingut:

Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. La sol·licitud dels ajuts a la rehabilitació ha de passar per una fase prèvia de justificació de la seva necessitat i idoneïtat mitjançant els Test de l'Edifici – TEDIs (cas d'edificis) o els informes interns d'idoneïtat (cas d'habitatges), documents on es descriu la situació de l'edifici o habitatge i es justifica la necessitat de rehabilitació.

El Pla de rehabilitació d'habitatges estableix la gratuïtat per als propietaris dels TEDI i informes d'idoneïtat, que seran redactats pel Departament de Medi Ambient i Habitatges un cop sol·licitats pel propietari al Departament. La sol·licitud pot ser tramitada també per les oficines locals d'habitatge, cas en el qual subscriuran un conveni amb el Departament pel qual aquest es farà càrrec d'una part dels costos que comporta el tràmit. L'Ajuntament també pot sol·licitar directament al Departament la redacció dels TEDIs quan es tracti de dur a terme campanyes d'inspecció de l'estat de diversos edificis o habitatges del municipi, mitjançant la signatura del corresponent conveni, en el qual es fixaran les condicions de finançament.

Pel que fa els ajuts a la rehabilitació, el Decret 455/2004 estableix ajuts per a:

Edificis:

- Obres de rehabilitació de patologies en diversos grups.
- Obres per millorar condicions d'accessibilitat i suprimir barreres arquitectòniques.
- Obres per a la millora de les xarxes d'instal·lacions comunitàries de sanejament, aigua, gas i electricitat.

Habitatges:

- Obres per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- Obres per a adequació de les instal·lacions interiors d'aigua, gas, electricitat i sanejament.
- Obres per a facilitar la mobilitat interior de persones disminuïdes.
- Obres per a la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic.

El Decret estableix els imports de les subvencions en cada cas. També preveu que es podran incrementar en els casos següents:

- 10% adicional si el promotor té menys de 35 anys, o si l'immoble un cop rehabilitat es destina a lloguer o venda protegida, o si està declarat com a bé d'interès cultural, o si s'integra en un conjunt d'especial interès definit per l'Ajuntament previ conveni amb el DMAH.
- Cost del projecte i la direcció d'obra, quan l'Ajuntament ho sol·liciti a DMAH per raó de la situació socioeconòmica de l'ocupant de l'habitatge.

Objectius:

- Foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi en general.
- Mobilització del parc d'habitatges existent.
- Dinamització del mercat d'habitatges de lloguer.

Marc Legal:

- Llei del Dret a l'Habitatge (art. 35)
- Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- Plan Estatal de la Vivienda i la Rehabilitación 2009-2012
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública)

Beneficiaris:

Comunitats de propietaris, titulars d'edificis d'habitatges i persones residents en habitatges que requereixen de rehabilitació i adequació.

Agent

Ajuntament de Castellar del Vallès

Gestor Principal:
Oficina Local d'Habitatge
Altres instruments relacionats:
- Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges. - Els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges.
Cost econòmic/ finançament:
- Ajuntament: El cost del personal i els medis materials de l'Oficina Local d'Habitatge imputables a la informació dels ajuts, TEDI i III. - Generalitat: El cost dels ajuts.

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	Informació d'ajuts a la rehabilitació, TEDI i III												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*		ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Descripció	Indicadors
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés: - Núm. de sol·licituds ateses
	Indicadors de resultat: - Núm. sol·licituds favorables - Núm. edificis/habitatges rehabilitats/adequats - Núm. llars beneficiades

OBSERVACIONS
<p>* Les despeses d'informació es comptabilitzen dins l'oficina local d'habitatge. No es disposa del finançament variable per part de la Generalitat ja que des de l'OLH no es realitza la de tramitació sinó només d'informació.</p> <p>L'Ajuntament i la GSHUA (Diputació de Barcelona) tenen signat un conveni de col·laboració per a impulsar actuacions en l'àmbit de l'habitatge, i que es concreta en la prestació d'assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica en diferents àmbits d'actuació, entre els quals, la implantació de serveis d'habitatge.</p>

PLA LOCAL HABITATGE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015

actuació	R2. PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'HABITATGES PER A LA GENT GRAN		
camp / programa	R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	codi	R2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	Tot el municipi
------------	------	-----------	------	---------	-----------------

Contingut:

El Projecte d'arranjaments d'habitatges per a la gent gran més vulnerable consisteix en facilitar reformes bàsiques en l'habitatge per a garantir l'accessibilitat i la seguretat principalment en banys i cuines. Aquest programa és una de les mesures d'acompanyament als serveis socials municipals davant els efectes de la crisi econòmica i aporta el suport tècnic i la provisió dels serveis:

- Intervencions en banys: instal·lació de plats de dutxa, pica de lavabo, tassa de wàter, aixetes, agafadors i barana basculant. Instal·lació d'escalfadors elèctrics.
- Intervencions en cuines: pica, aixetes, campana extractora, substitució de cuina de gas per cuina elèctrica (prioritàriament per a persones en procés de demència)
- Instal·lacions elèctriques: actuacions de millora de la seguretat i l'accessibilitat.
- Altres petites millores d'accessibilitat: adaptació de portes i manetes, petites rampes,...

Objectius:

L'objectiu d'aquest programa, cofinançat pel Servei d'Ocupació de Catalunya, el Fons Social Europeu i la Diputació de Barcelona, és la millora de l'accessibilitat dels domicilis de la gent gran mitjançant obres no estructurals que millorin la seva autonomia funcional, i la promoció de l'ocupació de persones en atur o en processos d'inserció sociolaboral.

Marc Legal:

- Llei del Dret a l'Habitatge (art. 35)
- Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- Plan Estatal de la Vivienda i la Rehabilitación 2009-2012
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública)

Beneficiaris:

Els beneficiaris dels arranjaments són persones grans, majors de 65 anys, amb mancances en l'autonomia personal i amb pocs recursos econòmics. Es prioritzen les persones majors de 65 anys amb discapacitat i les persones majors de 80 anys que viuen soles o amb altres persones grans. Els beneficiaris de l'acció de foment de la inserció laboral són persones en atur o en procés d'inserció sociolaboral.

Agent

L'Àrea de Benestar Social de la Diputació de Barcelona es fa càrrec de la coordinació i gestió del projecte, en col·laboració amb els ajuntaments de la província de Barcelona participants, i mitjançant la contractació d'empreses que realitzaran les actuacions als domicilis.

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

- Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges.
- Els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges.

Cost econòmic/ finançament:

- Diputació, Servei d'Ocupació de Catalunya i Fons Europeu: els ajuts per a la millora dels habitatges per a la gent gran.

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Signatura del protocol d'adhesió al Programa												
2	Gestió i tramitació d'ajuts												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *		ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ						
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT		Projecte cofinançat pel Servei d'Ocupació de Catalunya, el Fons Social Europeu i la Diputació de Barcelona						

GESTIÓ I AVALUACIÓ		Indicadors	
Descripció			
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Sol·licitud d'adhesió al programa	- Acord de l'Òrgan competent
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges arranats	

OBSERVACIONS
*Aquest Programa té caràcter bianual i els ajuntaments interessants en participar en el projecte hauran de fer arribar a l'Àrea de Benestar Social de la Diputació de Barcelona la sol·licitud d'adhesió al protocol del Projecte d'arranjaments d'habitatges per a la gent gran , amb l'acord de l'òrgan competent i en el termini establert.

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	A1. INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS D'HABITATGE		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	codi	A1

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:	Tot el municipi		
Contingut:			
<p>Es tracta d'un servei reglat de gestió pública d'habitatge i que per desenvolupar-se necessita la subscripció de conveni entre el Punt d'Informació amb la Generalitat. Pretén proporcionar als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i tramitació dels ajuts a l'accés, amb els següents productes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent del RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca. - Informació i derivació al DMAH per als ajuts al promotor RD 801/2005 i D 244/2005: préstecs convinguts per a reforçar la cohesió social, per a la viabilitat econòmica, per a la sostenibilitat, per a la mobilitat interior, per a l'adquisició d'habitatge lliure per a destinar-lo a lloguer protegit. - Informació sobre els sistema de prestacions per al pagament del lloguer de la Llei 18/2007: prestacions permanents al pagament del lloguer, i prestacions especials d'urgència al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials. - Informació sobre els estímuls als propietaris i els inversors, de la Llei 18/2007: garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat. - Informació dels ajuts sobre la Renda Bàsica d'Emancipació que ofereix el Ministeri d'Habitatge per a joves entre 20 i 30 anys emancipats o que vulguin emancipar-se ,segons el RD 1472/2007, de 2 de novembre i modificat pel RD 366/2009, de 20 de març. 			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - El foment de l'accés a l'habitatge. - La dinamització del mercat de lloguer. - L'optimització de l'ocupació del parc vacant. - La promoció del manteniment i la rehabilitació. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Articles 69, 70, 71 i 72 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. - Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. - Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. - Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra. - Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública) 			
Beneficiaris:			
Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública.			
Agent:			
Públic local o supra-local i/o privat no lucratiu			
Gestor Principal:			
Oficina Local d'Habitatge			
Altres instruments relacionats			
Tots els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges i els instruments del camp recursos, organització i coneixement.			
Observacions:			
<p>L'Ajuntament té signat un conveni relatiu a l'oficina d'habitatge per a l'assessorament i gestió en matèria d'habitatge amb la Direcció General d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge.</p> <p>La GSUHA de la Diputació de Barcelona dona suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.</p>			

PROGRAMACIÓ													
fases	2010		2011		2012		2013		2014		2015		
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	
Ajuts a l'accés a l'habitatge													

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA		Ajuts al lloguer just i a la Renda Bàsica d'Emancipació						

GESTIÓ I AVALUACIÓ		
Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	-Nombre de sol·licituds ateses
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'ajuts favorables - Nombre de RBE favorables - Nombre total de llars beneficiades

OBSERVACIONS
*Les despeses i ingressos corrents es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	A2. GESTIÓ DE LA BORSA D'HABITATGE ADSCRITA A LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	codi	A2

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:		Tot el municipi	
Contingut:			
<p>Consisteix en la mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats i que es nodreix d'habitatges nous o existents del mercat lliure que estan desocupats.</p> <p>L'OLH es fa càrrec de la tramitació, gestió i redacció dels contractes i es garanteix, durant tot el temps que l'habitatge està llogat, informació i assessorament a propietaris i llogaters, així com el seguiment de la relació contractual i del bon ús de l'habitatge.</p> <p>Realitza, informe i tramita el productes següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mitjançant entre propietaris (garanties de pagament i rescabament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just): <ul style="list-style-type: none"> - Gestió de la Base de dades de llogaters potencials - Localització i captació d'habitatges per llogar. - Elaboració d'inventaris, de contractes i subscripció de pòlisses. - Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències. ▪ Gestió i tramitació d'ajuts al lloguer <ul style="list-style-type: none"> - Tramitació i seguiment dels ajuts al pagament del lloguer de col·lectius amb dificultats: per majors de 65 anys en pròrroga forçosa, per usuaris del parc públic, per persones que es trobin en situacions especials, per menors de 35 anys, per el pagament del lloguer. ▪ Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge de lloguer o cessió a la borsa: tramitació dels ajuts a propietaris. 			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - El foment de l'accés assequible a l'habitatge. - La dinamització del mercat de lloguer. - L'optimització de l'ocupació del parc vacant. - La promoció del manteniment i la rehabilitació. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Articles 69, 70 i 72 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. - Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans. - Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. - Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública) 			
Beneficiaris:			
<ul style="list-style-type: none"> - Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM. - Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat. - Propietaris d'habitatges lliures desocupats. - Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al lloguer). 			
Agent:			
Públic local o supra-local i/o privat no lucratiu			
Gestor Principal:			
Oficina Local d'Habitatge			
Observacions:			
<p>L'Ajuntament compta un conveni signat per la posada en marxa del Programa de mediació per al lloguer social, amb la Direcció General d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'empresa ADIGSA i la Secretaria General de Joventut del Departament de la Presidència.</p> <p>La GSUHA de la Diputació de Barcelona dona suports als Ajuntaments per a la implantació de serveis d'habitatge.</p>			

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	Gestió de la Borsa d'Habitatge per al lloguer social												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA		Ajuts a la captació d'habitatges per a la borsa de lloguer social i ajusta al seguiment de la mediació del lloguer.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre d'habitatges captats per la borsa
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges llogats i llars beneficiades

OBSERVACIONS

*Les despeses i ingressos corrents es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	A3. COL·LABORACIÓ AMB ADIGSA EN LA GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	codi	A3

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:	Tot el municipi		
Contingut:			
<p>Castellar del Vallès compta amb 77 habitatges de protecció oficial de lloguer distribuïts en dues promocions situades al carrer Barcelona, 86 i al carrer Tarragona, 35 que són gestionades per Adigsa. L'Ajuntament col·labora amb aquesta empresa pública per tal de facilitar l'adjudicació de pisos que resten sense adjudicar al municipi.</p> <p>L'adjudicació d'un habitatge es realitza mitjançant la selecció entre totes les sol·licituds que compleixen els requisits establerts a les bases de cada convocatòria i que han estat presentades dins d'un termini determinat.</p> <p>L'informació relativa a l'accés a promocions de protecció oficial, tant promogudes per l'Ajuntament de Castellar del Vallès com per la Generalitat de Catalunya es publicita en els diferents mitjans informatius de la població (premsa, ràdio, web, informació al mateix Ajuntament, al Servei d' Atenció al Ciutadà, Punt d'Informació).</p>			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - El foment de l'accés assequible a l'habitatge. - L'optimització del parc d'habitatges de protecció - La transparència en l'adjudicació de l'habitatge de protecció - El foment de la cohesió social evitant la concentració d'habitatges destinats a contingents especials - El foment de polítiques integrals per a prevenir l'exclusió social 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. - Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. - Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. - Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública). 			
Beneficiaris:			
Persones que demanden habitatges de protecció pública			
Agent:			
Públic local o supra-local			
Gestor Principal (ajuntament):			
Oficina Local d'Habitatge			
Actuacions relacionades:			
Aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges			
Documentació complementària (si s'escau):			
L'Ajuntament té signat un conveni de col·laboració amb l'empresa pública Adigsa relatiu a l'adjudicació dels habitatges de promoció pública i/o amb protecció oficial que resten sense adjudicar al municipi.			
Bases per a l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial			

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	Col·laboració en la gestió d'habitatges protegits												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES*	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ	
Descripció	Indicadors
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés: - Nombre d'adjudicacions realitzades anualment
	Indicadors de resultat: - Nombre total d'habitatges adjudicats - Rotació del parc d'habitatges de protecció - Distribució equitativa entre els diferents perfils de demanda d'habitatge

OBSERVACIONS

*Les despeses derivades d'aquesta actuació estan incloses dins l'Oficina Local d'Habitatge

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	A4. COL·LABORACIÓ EN EL PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES DESOCUPATS A ADIGSA		
camp / programa	A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	<i>codi</i>	A4

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:	Tot el municipi		
Contingut:			
<p>Aquest programa consisteix a oferir als propietaris diversos ajuts per estimular-los a cedir els habitatges a l'empresa pública ADIGSA o als ens gestors de les borses de lloguer social, amb la finalitat de mobilitzar els habitatges lliures desocupats del municipi i atendre l'increment de la demanda de lloguer. El programa ofereix als propietaris diversos ajuts per estimular-los a cedir els habitatges i el propietari de l'habitatge i ADIGSA estableixen un contracte per un període no inferior a 6 anys.</p> <p>L'Ajuntament de Castellar del Vallès col·labora en el programa de cessió d'habitatges desocupats a Adigsa mitjançant la:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobilització dels habitatges desocupats a través de la gestió pública de les obres i del lloguer. - Localització i captació d'habitatges desocupats. - Assessorament i informació als propietaris. - Informació i tramitació d'ajuts al pagament del lloguer. 			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - El foment de l'accés assequible a l'habitatge. - L'optimització del parc d'habitatges desocupat. - La promoció del manteniment i la rehabilitació. - La dinamització del mercat de lloguer. - El foment de polítiques integrals per a prevenir l'exclusió social i residencial 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. - Decret 244/2005 d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. - Llei 29/1994 d'arrendaments urbans. - Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. - Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública). 			
Beneficiaris:			
<ul style="list-style-type: none"> - Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM. - Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat. - Propietaris d'habitatges lliures desocupats. - Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al pagament del lloguer). 			
Agent:			
Públic local o supra-local			
Gestor Principal:			
Oficina Local d'Habitatge			
Actuacions relacionades:			
Aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges i el camp de recursos, organització i coneixement.			
Documentació complementària (si s'escau):			

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	Programa de cessió d'habitatges desocupats												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA									
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ									
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
INGRESSOS	Ingressos Corrents								
	Ingressos Capital								
	Total ingressos								
DESPESES*	Despeses Corrents								
	Despeses Capital								
	Total despeses*								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA									

GESTIÓ I AVALUACIÓ		
Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Núm. de persones ateses i informades
	Indicadors de resultat:	- Núm. habitatges cedits - Núm. de llars beneficiades segons perfil

OBSERVACIONS
*Les despeses estan incloses dins l'Oficina Local d'Habitatge

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	O1. CONSOLIDACIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	codi	01

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:	Passeig Tolrà, 1 planta baixa		
Contingut:			
<p>En virtut del conveni de col·laboració i encàrrec de gestió signat entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, l'OLH es constitueix com a finestreta única dels diferents nivells de l'administració (estatal, autonòmica i local) per atendre tots els temes relacionats amb l'habitatge.</p> <p>Les tasques que realitza són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assessorament, gestió i tramitació de tot tipus d'ajuts existents en els diferents plans d'habitatge estatal, autonòmic o local (a la rehabilitació, a l'accés a un habitatge de compra o de lloguer, d'ajut al lloguer just, la Renda bàsica d'emancipació,...) - Informació sobre del programa de mediació i cessió d'habitatges desocupats. - Campanyes de difusió sobre els serveis d'habitatge i campanyes de sensibilització per incentivar el lloguer i la cessió d'habitatges buits. - Informació i gestió per l'adjudicació, si s'escau, de les existències d'habitatges d'HPO tant per la venda com per al lloguer - Informació i assessorament dels expedients necessaris per a una política activa de rehabilitació i col·locació d'ascensors, d'acord amb els plans d'habitatge estatal o autonòmic (TEDI, III...) - Informació periòdica sobre temes i qüestions relacionades amb el mercat de l'habitatge al municipi. - Manteniment i actualització del web com apunt d'informació virtual per tal d'oferir i difondre els serveis que presta l'OLH. 			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - El foment de l'accés assequible a l'habitatge - La dinamització del mercat de lloguer. - L'optimització de l'ocupació del parc vacant. - La promoció del manteniment i la rehabilitació. - Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge. - Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge. - Fomentar i difondre els diferents serveis locals i supralocals en matèria d'habitatge. - Informar i comunicar les novetats municipals en temes d'habitatge. - Aproximar les polítiques d'habitatge al ciutadà a través d'una atenció directa i de proximitat. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Reial Decret 801/2005, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. - Decret 244/2005 d'actualització el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. - Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. - Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans. - Decret 259/2003, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat. - Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (actualment a informació pública). 			
Beneficiaris:			
- Persones o agents que demandin o ofereixin habitatges de protecció, amb especial atenció als col·lectius més vulnerables			
Agent:			
Ajuntament de Castellar del Vallès			
Gestor Principal:			
Oficina Local d'Habitatge			
Actuacions relacionades:			
Totes les actuacions del PLH			

PROGRAMACIÓ													
	2010		2011		2012		2013		2014		2015		
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	
Consolidació de l'OLH													

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
	Ingressos Capital							
	Total ingressos	42.000	46.500	51.000	55.500	60.000	64.500	319.500
DESPESES	Despeses Corrents	38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
	Despeses Capital							
	Total despeses	38.750	59.500	60.690	61.904	63.142	64.405	348.391
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA		Pagament fix derivat del conveni de la Xarxa de Mediació de Lloguer Social Pagament variable derivat de les tramitacions realitzades per l'OLH						

GESTIÓ I AVALUACIÓ		
Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament de l'OLH per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'OLH en la situació de l'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'OLH	Indicadors de procés i resultat:	- Núm. d'usuaris atesos - Actualització de la pàgina web - Núm. de serveis oferts - Núm. de tràmits realitzats - Núm. d'estudis realitzats
	Indicadors de resultat:	- Núm. de llars allotjades - Núm. d'ajuts atorgats - Núm. d'habitatges captats

OBSERVACIONS
<p>*Els ingressos de l'oficina local d'habitatge deriven de les quotes de pagament fix que atorga la Generalitat anualment pel funcionament de l'OLH i el conveni de la xarxa de mediació del lloguer social així com de la quota variable resultant del nombre de tramitacions d'ajuts al lloguer, a la RBE, a la mediació de lloguer i seguiment, etc, la qual s'ha calculat a partir de les tramitacions del darrer any a Castellar del Vallès fent una estimació del nombre de tràmits en ells propers 6 anys.</p> <p>Les despeses de l'OLH corresponen a despeses corrents de personal (un cap d'oficina i un administratiu amb una dedicació de 10 hores setmanals) i de funcionament (difusió, publicitat, etc). A partir del segon any d'implantació del Pla, a fi de dotar a l'OLH de més recursos necessaris, s'ha tingut en compte la dedicació a mitja jornada de la persona administrativa actual així com la incorporació d'un nou tècnic a mitja jornada.</p> <p>La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona dona suports en la gestió de l'OLH i orienta en matèria de prestació dels serveis d'habitatge.</p>

PLA LOCAL HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS 2010-2015			
actuació	O2. CREACIÓ DEL CONSORCI PEL DESENVOLUPAMENT DE LES ARE		
camp / programa	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	codi	O2

DESCRIPCIÓ			
Any inici:	2010	Any final	2015
Adreça:			
Contingut:			
<p>El consorci pel desenvolupament de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Turuguet i de l'àmbit del Nou Eixample estarà integrat per l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl (INCASOL) que podran impulsar i promoure directament la urbanització d'aquests nous sectors residencials o bé establir per conveni la seva gestió amb agents privats, cooperatives o altres figures.</p> <p>El juny de 2009, el ple va aprovar la constitució del Consorci i els estatuts pels quals s'haurà de regir.</p>			
Objectius:			
<ul style="list-style-type: none"> - Plantejar, gestionar i executar la urbanització dels nous sectors residencials de manera àgil i coordinada. - Vetllar pel bon funcionament i desenvolupament de les ARE. - Donar resposta a les necessitats de sòl per a habitatge assequible. - Garantir la qualitat urbanística i d'equipaments necessaris per a la població. 			
Marc Legal:			
<ul style="list-style-type: none"> - Estatus del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les ARE Turuguet i Nou Eixample de Castellar del Vallès. - DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. - Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques el Vallès Occidental. - D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. - Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. - Llei estatal 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques. - Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana, aprovat pel Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre - Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 3/2002. 			
Beneficiaris:			
Persones que demanden habitatges de protecció oficial			
Agent:			
Ajuntament de Castellar del Vallès			
Gestor Principal:			
Àrea de Territori			
Actuacions relacionades:			
Les actuacions de planejament i gestió urbanística (camp U), de promoció d'habitatge (camp H), d'accés i ús adequat dels habitatges (camp A), i de recursos, organització i coneixement (camp O).			
Documentació complementària (si s'escau):			
Estatuts del Consorci			

PROGRAMACIÓ		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
	Creació i funcionament del Consorci de les ARE												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA								
ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos Capital							
	Total ingressos							
DESPESES*	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								

GESTIÓ I AVALUACIÓ		
Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament del Consorci per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Creació del Consorci - Núm. de reunions anuals
	Indicadors de resultat:	- Desenvolupament i execució de les ARE

OBSERVACIONS
<p>La participació dels ens consorciats en els drets i obligacions del Consorci s'estableix d'acord amb els percentatges de participació següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Correspon a l'Institut Català del Sòl el 50% dels totals drets i obligacions. - Correspon a l'Ajuntament de Castellar del Vallès el restant 50% dels totals drets i obligacions. <p>Segons els Estatuts que regeixen el Consorci, corresponen a aquest òrgan les funcions següents:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Coordinar l'actuació dels ens consorciats en l'exercici de les seves competències. b) Impulsar, i si s'escau executar, directament o a través del procediment que s'estableixi, les determinacions establertes pel Pla director urbanístic, tant pel que fa a l'ordenació com a les obres d'urbanització necessàries per al desenvolupament dels sectors. c) Redactar, tramitar, aprovar i executar els projectes d'urbanització complementaris, sempre que s'escaigui. d) Encarregar-se de la construcció dels equipaments previstos en el Pla director urbanístic corresponent, que s'haurà de dur a terme simultàniament amb la urbanització de les àrees. e) Fixar per a l'execució urbanística d'aquestes ARE el sistema d'actuació i la modalitat d'aquest que, per raó de les circumstàncies concurrents, permeti emprendre amb celeritat l'actuació urbanitzadora, en cas que es tracti d'una determinació no inclosa al Pla director corresponent, així com, si s'escau, modificar el sistema d'actuació o la seva modalitat, d'acord amb el que disposa l'article 113.1.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme. Redactar, tramitar, aprovar i executar els instruments de gestió que correspongui. f) Establir els criteris i els mecanismes de gestió i finançament dels diferents projectes d'infraestructures o de serveis. g) Liquidar i recaptar les quotes que siguin exigibles als propietaris de sòl per a la urbanització i gestió dels sectors, si s'escau. h) Totes aquelles altres funcions pròpies de la seva condició d'administració actuant dels sectors i aquelles que siguin necessàries per al compliment de l'objecte del Consorci.

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.1 SITUACIÓ

I.2 ORTOFOTOMAPA

I.3 ANÀLISI TERRITORIAL

a. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

b. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

c. USOS DEL SÒL. DESCRIPCIÓ DE LES TRAMES RESIDENCIALS

I.4 PLANEJAMENT VIGENT

I.5 SECTORS I ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT I GESTIÓ

I.6 LOCALITZACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

I.7 MERCAT D'HABITATGE. VALORS PONÈNCIA CADASTRAL 2001

ANNEX 4. ENTREVISTES REALITZADES

Responsable de l'Oficina d'Habitatge de Castellar del Vallès

Tècnica de Serveis Socials de Castellar del Vallès

Directora de l'oficina de "La Caixa de Pensions" del carrer Major de Castellar del Vallès

Director de l'oficina de "Caixa Penedès" del carrer Barcelona de Castellar del Vallès

Director de l'oficina de Caixa Catalunya de la carretera de Sentmenat de Castellar del Vallès

Director de l'oficina de Caixa Sabadell de la carretera de Sentmenat de Castellar del Vallès

Director de la immobiliària i promotora l'OBAC de Castellar del Vallès

Director de l'oficina de FINQUES VIDAL GOMÀ de Castellar del Vallès

Comercial d'Expofinques de Castellar del Vallès

Director d'EUOLLAR de Castellar del Vallès

Grups focals amb persones demandants d'habitatge social:

Joventut: 2 persones

Persones immigrades: 4 persones

Problemàtiques diverses: 5 persones

ANNEX 5 . PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES



Centre d'Estudis Demogràfics

**PREVISIÓ DE DEMANDA RESIDENCIAL DEL MUNICIPI DE
CASTELLAR DEL VALLÈS (2006-2016)**

Informe elaborat per a l'Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals

Direcció:

Dr. Julián López Colás

Suport tècnic:

Brenda Yépez Martínez

Desembre de 2006



Generalitat de Catalunya



Universitat Autònoma de Barcelona

INFORME PER A L'INSTITUT D'URBANISME, HABITATGE I ACTIVITATS LOCALS

«PREVISIÓ DE LA DEMANDA RESIDENCIAL DEL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS (2006-2016)»

Presentació

En aquest document s'exposen els principals resultats del treball que el Centre d'Estudis Demogràfics ha realitzat per a l'Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals sota el títol **“Previsió de la demanda demogràfica del municipi de Castellar del Vallès”** en el marc del conveni formalitzat entre ambdues institucions. El treball s'estructura en quatre parts. En la primera figura una breu introducció. En la segona es comenta la metodologia i les hipòtesis formulades per a la projecció demogràfica bàsica i l'evolució de la població i el nombre de llars. En la tercera part es presenten els resultats de la projecció de llars i la interpretació en forma de necessitats residencials. Finalment, un apartat de conclusions que resumeix sintèticament els principals resultats.

Bellaterra, 11 de desembre de 2006

Centre d'Estudis Demogràfics

Julián López Colás

Brenda Yépez Martínez

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	4
2. METODOLOGIA	4
2.1. PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ DE CASTELLAR DEL VALLÈS.....	4
2.1.1. <i>Mortalitat</i>	5
2.1.2. <i>Fecunditat</i>	5
2.1.3. <i>Migracions</i>	7
2.2. PROJECCIÓ DE L'EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLARS	8
3. BREU COMENTARI DELS RESULTATS	10
3.1. L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ.....	10
3.2. PROJECCIÓ DE LES PERSONES PRINCIPALS	11
3.3. EVOLUCIÓ PER EDAT DE LES PERSONES PRINCIPALS PROJECTADES	12
3.4. ELS GRANS FLUXOS DE CREACIÓ I DESTRUCCIÓ DE LLARS	15
3.5. ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA DEMOGRÀFICA D'HABITATGES	16
4. CONCLUSIONS	18
ANNEX ESTADÍSTIC	19

1 INTRODUCCIÓ

El present informe documenta la realització d'una projecció de llars a l'horitzó 2016 per al municipi de Castellar del Vallès. Es mostren les grans tendències previstes d'evolució dels components del creixement demogràfic, així com la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi.

Com tota projecció residencial a escala local, es realitza amb el supòsit implícit que la població és l'element determinant de les previsions d'evolució del parc residencial. Tanmateix, cal tenir en consideració que aquest supòsit és una simplificació instrumental i necessària de la realitat. La mateixa evolució residencial local té prou elements d'independència respecte de la base demogràfica i de connexió causal amb d'altres elements externs al binomi població i habitatge, que inviten a un ús correcte de les conclusions d'aquest estudi. Es demana, per tant, limitar les expectatives endivinatòries, les quals podrien amagar les veritables virtuts d'anàlisi i comprensió de la realitat demogràfica local, vista en una perspectiva temporal llarga.

Una de les principals regles de les projeccions demogràfiques és limitar al màxim la interacció continuada de paràmetres projectats. Això s'aconsegueix limitant l'abast temporal i la distància amb els horitzons finals. En el nostre cas, un horitzó a 5-10 anys impedeix l'acumulació d'una projecció de comportaments d'emancipació familiar dels joves sobre un col·lectiu jove també projectat. En el nostre estudi totes les llars projectades, existents al final de la projecció, estan encapçalades per persones ja nascudes en el moment d'inici de la projecció (residents al municipi o, això sí, prevista la seva immigració durant la projecció).

Les projeccions no són prediccions. Són eines d'anàlisi de les diverses possibilitats jerarquitzades de canvi de la realitat actual mitjançant les respectives visualitzacions formals en el futur, per tal d'extreure'n conclusions no observables en el moment present. El disseny de diferents escenaris de futur, fets a partir de la combinació d'hipòtesis evolutives dels diferents components i elements projectats és el camí més interessant. En aquesta ocasió es treballa amb quatre escenaris, dos que marquen els límits superiors i inferiors del ventall de possibilitats i dos centrals que intenten aproximar-se a les evolucions més versemblants.

2 METODOLOGIA

2.1 *Projecció de la població de Castellar del Vallès*

La projecció de la població de Castellar del Vallès s'ha realitzat mitjançant **el mètode dels components**. Aquest mètode consisteix en determinar el comportament futur dels diferents components que afecten el creixement d'una població (mortalitat, fecunditat i migracions) per integrar-los posteriorment en el conjunt de la projecció.

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.

La població de partida de la projecció ha estat la recomptada segons l'explotació específica del padró municipal de Castellar del Vallès amb data 1 de gener de 2006, per la qual cosa els resultats també seran a 1 de gener de cada salt temporal (anual) de la projecció fins a 2016.

Les hipòtesis de l'evolució futura dels diferents components del creixement demogràfic s'han formulat analitzant el seu comportament recent i es presenten a continuació.

2.1.1 Mortalitat

La mortalitat és el component demogràfic que ha tingut, i previsiblement tindrà, una evolució més constant. Els avenços mèdics, higiènics i socials han provocat un procés històric tendent cap a un augment de l'esperança de vida de la població i, per tant, a una reducció de les probabilitats de morir.

En aquest treball s'ha pres com a referència la mortalitat del conjunt de Catalunya i no la local, a causa de la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per a municipis de grandària petita o mitjana i al fet que les diferències de mortalitat dins de Catalunya no són gaire importants. L'esperança de vida se situa actualment a Catalunya al voltant dels 77 anys pels homes i dels 83 per les dones. La projecció de la mortalitat es basa en un manteniment dels guanys d'esperança de vida, ja que les previsions pessimistes dels darrers anys que apuntaven que no podia millorar molt més una esperança de vida força elevada, no s'han vist, afortunadament, confirmades. Al final de la projecció s'ha establert una **hipòtesi de vida mitjana de 81 anys pels homes i de 86 anys per les dones**, no excessivament optimista i, per tant, possible, en coherència amb la hipòtesi alta de mortalitat de les darreres projeccions de la població catalana de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'Idescat).

De tota manera, l'error que es pugui introduir en la previsió final de població pel fet d'haver escollit una hipòtesi de mortalitat equivocada és poc important. Afectaria més a les edats més sensibles, com ara els vells: la seva supervivència implica la supervivència de moltes llars i el retard en l'alliberament dels seus habitatges.

2.1.2 Fecunditat

El nombre futur de naixements depèn de dos factors: els nivells de fecunditat de la població de Castellar del Vallès i el volum i l'estructura de les dones en edat fèrtil. Es podria donar una situació en què augmentés el nombre de naixements per un increment de la població

femenina en edat de tenir fills i, en canvi, els nivells de fecunditat es reduïssin; o a l'inrevés, una reducció de naixements causada per un descens del nombre de dones en edat fèrtil que no fos compensada pels eventuais increments en els nivells de fecunditat. Com ja hem dit, el mètode dels components té en compte aquests dos factors ja que considera tant l'evolució futura de la població femenina, com els canvis en els seus nivells de fecunditat.

A Catalunya a mitjans de la dècada dels setanta es va iniciar una etapa de forta caiguda dels nivells de fecunditat, passant de 110.000 a 54.000 naixements entre 1975 i 1995. Després de 1996 s'ha experimentat una certa recuperació, l'any 2003 (la darrera xifra) es van registrar 72.980 naixements. **En el cas de Castellar del Vallès la recuperació s'inicia també a la meitat de la dècada dels noranta; l'any 1995 s'estableix el darrer mínim de natalitat amb 157 naixements i el 2004 els darrers màxim amb 274 naixements.**

Què podem esperar de cara al futur? Per contestar aquesta pregunta cal introduir una reflexió prèvia que ajudi a comprendre la caiguda de la fecunditat de finals del segle XX. L'elevada fecunditat dels anys seixanta i principis dels setanta s'explica per la confluència d'altres taxes de fecunditat a totes les edats, el que en termes demogràfics es denomina "concentració de calendari". En canvi, la davallada de la fecunditat a partir de 1975 fou el resultat de baixes taxes per edat. Per una banda, les dones en edat reproductiva més jove endarrerien la seva maternitat. I per una altra, les dones d'edat més avançada ja havien completat el seu projecte reproductiu als anys anteriors.

Per tal de contestar la pregunta plantejada caldria analitzar com pot variar la fecunditat de les diferents generacions. En aquest sentit, podem articular dues interpretacions sobre la situació actual. La primera és que ens trobem davant d'un endarreriment en el moment de formar parella i tenir la descendència. El retard en la formació de parella tindria a veure amb les dificultats del mercat de l'habitatge i laboral. I els fills es tindrien més tard a causa del procés d'ajustament de treball i família, especialment en les dones: primer s'intenta consolidar l'economia familiar, l'estabilitat en la feina i la carrera professional.

En base a aquesta interpretació, les perspectives de futur serien les d'un increment de les taxes de fecunditat, especialment en les edats més avançades com a reacció a l'ajornament de la maternitat a les edats més joves. A més, des d'aquesta perspectiva, una situació econòmica positiva, que impliqui uns termes contractuals més estables, afavoriria un augment de la fecunditat també en les edats més joves. Complementàriament, la millora en l'accés a l'habitatge facilitaria el pas previ de la formació d'unitats familiars.

La segona interpretació postula que els canvis intensos en el rol de les dones han provocat que les generacions més joves hagin decidit tenir menys fills al llarg de la seva vida fecunda. Segons aquesta interpretació no s'hauria d'esperar un augment significatiu del nivell de fecunditat actual.

Les dues interpretacions, si bé diferents, no són excloents ja que tenen un rerafons comú en els canvis de la societat en els darrers anys, especialment en relació al paper de la dona. **La hipòtesi emprada en aquest informe és la d'una progressiva recuperació dels nivells de fecunditat fins a assolir al 2016 un nivell de 1,75 fills per dona.** Hem adoptat el nivell i el calendari de fecunditat que tindria l'any 2016 el conjunt de Catalunya, segons la hipòtesi mitjana de fecunditat emprada per

les projeccions oficials de població de l'Idescat. Aquest augment vindrà en un primer moment de la recuperació de les taxes de fecunditat de les dones de 30 a 40 anys, que corresponen a les que van ajornar el seu projecte de constitució familiar en els darrers anys. Posteriorment, cal preveure un lleuger augment de la fecunditat de les dones de 25 a 29 anys, relacionat amb una certa millora dels processos d'emancipació i formació de parella, com a resposta a l'estabilització de les millores econòmiques i laborals, així com l'efecte d'ajust retardat dels comportaments reproductius de la nova immigració.

En resum, la hipòtesi de fecunditat emprada en aquest treball recull les dues interpretacions que es fan sobre la caiguda de la fecunditat i sobre la seva evolució futura. Cal tenir en compte, però, que la projecció de la fecunditat no afectarà la projecció del nombre de llars, ja que l'horitzó adoptat, 2016, significa que cap naixement projectat podrà ser cap de llar durant la projecció. Sí influeix tanmateix, en la grandària mitjana de les llars previstes.

2.1.3 Migracions

L'element més problemàtic a l'hora de determinar l'evolució futura de la població radica en preveure el comportament dels moviments migratoris (altes i baixes) que són, precisament, els que **més poden afectar el volum i l'estructura de les poblacions locals**. A més, la complexitat de la seva estimació s'ha vist agreujada per la intensificació recent dels fluxos migratoris de tot tipus, tant els de caire residencial de curta distància, com els de caràcter laboral, procedents majoritàriament de l'estranger.

En termes generals, els aspectes fonamentals a l'hora d'esbossar el nivell i l'estructura de les migracions en un municipi són els següents: les perspectives d'evolució social i econòmica de la societat en el seu conjunt, les característiques pròpies del municipi (grandària, plans d'urbanisme...) i la situació relativa d'aquest municipi dins el territori que l'envolta (accessibilitat, relacions funcionals, nivells de mobilitat residencial i de mobilitat obligada...).

Aquests aspectes generals es concreten en el binomi família-habitatge que es troba relacionat, per un costat, amb la formació de noves parelles i famílies i, per un altre, amb aspectes relacionats amb la qualitat, el règim de tinença i l'accés al mercat de l'habitatge. L'increment de la mobilitat residencial dels anys noranta i, sobretot, primers anys del nou segle ha comportat una accentuació de la causalitat relacionada estrictament amb l'habitatge: han augmentat principalment els canvis relacionats amb la millora de les condicions (físiques i de tinença) dels habitatges de llars ja formades.

En aquesta projecció, els fluxos migratoris s'han descompost en els seus dos components: la immigració i l'emigració. Les hipòtesis suposen que el moment actual d'alta mobilitat residencial tendirà a una certa correcció a la baixa:

- Per què el component aportat per la immigració estrangera és probable que no mantingui el ritme actual (tal com recullen també les projeccions de l'Idescat).

- Per què la conjuntura actual de mobilitat residencial i construcció residencial és probable que estigui actualment en un màxim amb tendència a la correcció.

Per simplificar el procés s'ha estimat que l'**emigració** seria similar al nivell inicial. Només s'ha contemplat aquesta hipòtesi. Pel que fa a la **immigració** cal comentar un aspecte sobre les fonts emprades:

Actualment el flux de migració recollit a l'Estadística de Variacions Residencials (EVR) no és coherent amb l'evolució de la població que marca el Padró Continu. Considerant que la resta de components de l'equació de població són correctes (és a dir, naixements, defuncions i emigracions), el desajustament a favor de la població del Padró respecte de la població estimada mitjançant l'equació de població partint de la xifra padronal de l'any anterior s'ha considerat com un volum d'empaddingaments per omisió (o no recollits pel mecanisme d'altres i baixes). El desajustament té a veure amb la no comunicació dels moviments residencials per part d'un nombre important d'estrangers, que entren al Padró com a altres per omisió. Aquest volum estimat d'omissions és sumat en el nostre procediment al volum d'immigrants de l'EVR per tenir una nova i superior xifra estimada d'immigrants. I és aquesta xifra estimada la que es projecta com a immigració. De vegades i molt puntualment, com és el cas de Castellar del Vallès en 2003, la xifra registrada a l'EVR és superior a la nostra estimació. Per coherència metodològica, s'ha mantingut el criteri de fer servir la sèrie temporal d'immigrants estimats per a projectar aquest paràmetre cap al futur. D'aquesta manera s'aconsegueix fer més coherent la projecció amb l'evolució més recent del padró continu.

En fi, s'han considerat dues hipòtesis d'immigració dinàmiques i una sense immigració:

- La **hipòtesi alta** apunta al creixement relatiu de la immigració actual i planteja un augment paulatí anual fins al 120% de l'actual nivell el 2016.
- La **hipòtesi baixa** considera l'opció d'una reducció d'un 80% dels fluxos actuals, al voltant 1050 immigrants al 2016.
- L'escenari endogen considera implícitament l'absència de migracions.

En **relació a l'emigració**, s'han calculat per sexe i grup d'edat quinquennal les taxes d'emigració de Castellar del Vallès del període 2002-2003. Totes les taxes es mantenen en nivells similars als inicials.

2.2 Projecció de l'evolució del nombre de llars

La projecció de població del municipi de Castellar del Vallès ha estat completada amb unes previsions de llars que serveixen per a estimar la demanda futura d'habitatges. **La metodologia utilitzada per a aquest objectiu és la coneguda com a "taxes de caps de llar" o "persones principals"**. Aquesta metodologia es basa en suposar que a cada habitatge només resideix una família i que aquesta família pot ser identificada en funció d'una persona de referència. Aquest mètode és força més consistent que el d'aplicar un factor de divisió al conjunt de la població (generalment la grandària mitjana de la llar), ja que considera l'estructura familiar de partida,

l'evolució de la població per sexe i edat, i els possibles canvis en la propensió a formar noves famílies.

En termes generals, la metodologia consisteix en aplicar a l'estructura per edat projectada, unes taxes de persones principals per edat per tal d'obtenir un nombre total de famílies per cadascun dels anys de la projecció. **Si hi ha un increment del nombre de llars entre dos moments això implica que el nombre d'habitatges existents al parc haurà de créixer en el mateix sentit.**

L'estructura per edat de les persones principals de Castellar del Vallès s'ha obtingut a partir d'una estimació de les persones principals existents per edat a data 1 de gener de 2006, basant-nos en les dades censals de 1-11-2001 i una estimació de l'evolució en els cinc anys i 2 mesos transcorreguts. El resultat de l'estimació suggereix un estancament del nivell de les taxes de persones principals respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi. Prenent l'estimació de 2006 com a punt de referència s'ha procedit a fer tres estimacions futures del nombre de llars (i, per tant, del seu creixement). **Les dues primeres, suposant un canvi en la propensió a emancipar-se i crear noves llars dels adults joves, i la tercera suposant que l'estructura de llar de 2006 roman inalterada.**

El primer supòsit, que anomenem **hipòtesi alta o optimista de taxes de llars projectades** modifica a l'alça les taxes de persones principals en les edats adultes-joves (20-34) fins a situar-les al final de la projecció en valors propers, però una mica inferiors, als que actualment té la població francesa (segons el cens de 1999). A la resta d'edats s'han mantingut més estables les taxes per edats, excepte un lleuger increment de les taxes en la franja central (degut a l'increment de la dissolució de parelles i les noves formes familiars) i, sobretot, en les edats més velles reflectint-hi l'increment de la seva autonomia residencial. Podem considerar-la un límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

La **hipòtesi moderada de taxes projectades de llars** fa continuar les tendències de millora de l'emancipació observades a finals dels anys noranta i, també, l'increment moderat de l'autonomia residencial de les persones grans. Es considera la hipòtesi més probable.

La **hipòtesi de taxes constants** també comporta un augment apreciable de la demanda d'habitatges. Aquesta hipòtesi vol mesurar l'efecte d'una aturada en el procés de millora de l'emancipació juvenil (per efecte de l'escalada de preus o per un empitjorament de la situació econòmica general, encara que com s'observa en els darrers anys, la immigració estrangera també hi pot tenir aquest efecte, en potenciar en una primera etapa la coresidència de diverses persones adultes).

Les tres projeccions de taxes de llar es poden combinar amb les hipòtesis migratòries (incloent-hi l'extrapolació de la població sense intercanvis migratoris) incorporades en la projecció demogràfica de base. Només hem portat a terme algunes de les possibles combinacions d'hipòtesis en la forma de quatre escenaris de futur del nombre de llars:

- **“Escenari màxim”**. Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).

- “**Escenari intermedi**”. Proposa una situació mixta en què continua el flux immigratori segons la hipòtesi optimista, però es dificulta el progrés en la formació de llars segons la hipòtesi moderada de llars.
- “**Escenari moderat**”. Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i de formació de llars),
- “**Escenari endogen**”. Representa l'escenari mínim, estancament de la formació de llars i absència d'intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Ara per ara, a molt curt termini, l'escenari més raonable semblaria l'intermedi. És pot esperar una continuació dels fluxos immigratoris, si de cas amb una petita reducció com la contemplada en la hipòtesi alta d'immigració. Cal esperar també una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de l'evolució del context residencial. **Per aquestes raons, l'escenari moderat emergeix com el més proper als condicionants just ara exposats.**

Per últim, s'ha fet una **petita aproximació als fluxos de creació de noves llars i als fluxos de desaparició de llars per mortalitat**, en els quatre escenaris proposats. Cal tenir en compte que el creixement del nombre de llars és un saldo entre les llars creades (principalment per joves que s'emancipen i formen parella, i per immigració) i les llars desaparegudes (per defunció del darrer membre de la llar, i per emigració de tota la llar). El càlcul que hem fet és senzill, amb seguiment generacional de tres franges d'edat (joves, madurs i vells) i serveix només per a donar una idea general del procés.

3 BREU COMENTARI DELS RESULTATS

3.1 L'evolució de la població

Tal com es pot veure en la taula 1, amb les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migracions que s'han assenyalat en l'apartat de metodologia, **la població de Castellar del Vallès tindrà un augment considerable**, independentment de l'escenari. Com és lògic, aquest creixement serà més intens en el cas que la immigració sigui més nombrosa, segons incorporen els escenaris màxim i intermedi¹. La projecció sense migracions és el límit inferior probable. Els escenaris màxim i intermedi resumeixen el resultat del manteniment a grans trets de la conjuntura actual.

¹ Els escenaris màxim i intermedi ofereixen la mateixa evolució futura de la població resident al municipi (perquè tenen idèntiques hipòtesis respecte dels componenets del creixement). Únicament difereixen en les hipòtesis de dinàmica de llars.

Taula 1. Projectió de la població de Castellar del Vallès (1 de gener)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
1999 (padró)		16.863		
2000 (padró)		17.444		
2001 (padró)		18.136		
2002 (padró)		18.644		
2003 (padró)		18.934		
2004 (padró)		19.475		
2005 (padró)		20.437		
2006 (padró)		21.399		
2007	22.001	22.001	22.006	21.538
2008	22.602	22.602	22.599	21.675
2009	23.210	23.210	23.163	21.806
2010	23.833	23.833	23.692	21.931
2011	24.478	24.478	24.182	22.048
2012	25.144	25.144	24.628	22.154
2013	25.836	25.836	25.032	22.252
2014	26.550	26.550	25.399	22.341
2015	27.285	27.285	25.730	22.420
2016	28.034	28.034	26.035	22.492

3.2 *Projectió de les persones principals*

Per aproximar-nos a les necessitats d'habitatge és més interessant referir-nos a la projectió de llars. Ja hem dit que identifiquem la xifra de llars amb la xifra de persones principals. A la taula 2, els resultats mostren que a Castellar del Vallès fins al 2016 **es pot preveure un augment de la xifra de llars en tots quatre escenaris dibuixats. En termes relatius, el creixement sempre és més important que el de persones.**

 Taula 2. Projectió de persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (real)			6.171	
2006 (estimació)			6.996	
2007	7.337	7.289	7.290	7.091
2008	7.681	7.583	7.581	7.180
2009	8.025	7.876	7.860	7.259
2010	8.383	8.181	8.136	7.339
2011	8.745	8.488	8.395	7.404
2012	9.131	8.816	8.653	7.479
2013	9.524	9.149	8.895	7.541
2014	9.934	9.496	9.128	7.601
2015	10.358	9.854	9.353	7.660
2016	10.793	10.219	9.568	7.712

L'escenari moderat, que inclou la hipòtesi baixa d'immigració en relació amb la conjuntura actual i contempla una millora tendencial de la formació de llars, presenta un creixement més aviat baix del nombre de llars i proper a l'escenari endogen. L'escenari màxim ofereix el 2016 una xifra final de 10.793 llars, l'intermedi 10.219, el moderat 9.568 i l'endogen 7.712 llars.

A la taula 3 hi figura la xifra de persones per llar resultant a cada escenari. En tots ells s'aprecia una disminució, producte de la reducció del nombre de fills per família i la progressiva autonomia de la gent gran. El principal factor explicatiu de la disminució de l'indicador és la facilitat d'accés dels joves a una llar pròpia. Per això, l'escenari màxim registra les xifres mínimes durant tota la projecció. La intensitat de les migracions no altera significativament el panorama.

Taula 3. Població per cada persona principal (nombre de persones per llar)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (real)			2,96	
2006 (estimació)			3,06	
2007	3,00	3,02	3,02	3,04
2008	2,94	2,98	2,98	3,02
2009	2,89	2,95	2,95	3,00
2010	2,84	2,91	2,91	2,99
2011	2,80	2,88	2,88	2,98
2012	2,75	2,85	2,85	2,96
2013	2,71	2,82	2,81	2,95
2014	2,67	2,80	2,78	2,94
2015	2,63	2,77	2,75	2,93
2016	2,60	2,74	2,72	2,92

La periodització del ritme d'increment del nombre de llars mostra tres possibilitats. Per una part, un ritme estable de creació de llars, amb lleugera tendència descendent (escenari moderat i endogen). Aquests escenaris recullen l'eventual reducció de la franja d'edat jove a partir de 2007. D'altra banda els escenaris màxim i intermedi presenten un tendència creixent.

Taula 4. Projecció de l'increment quinquennal de les persones principals

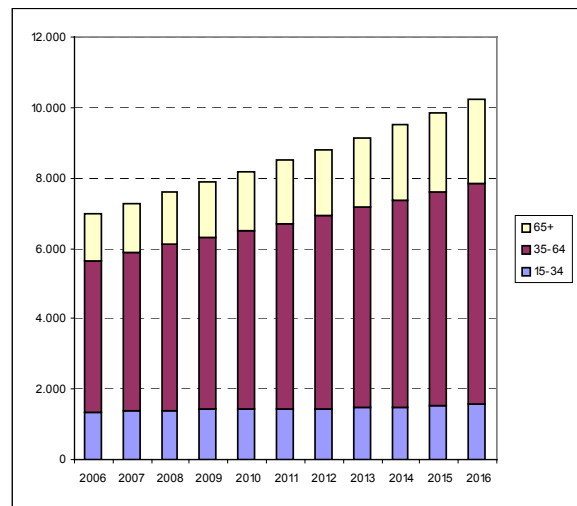
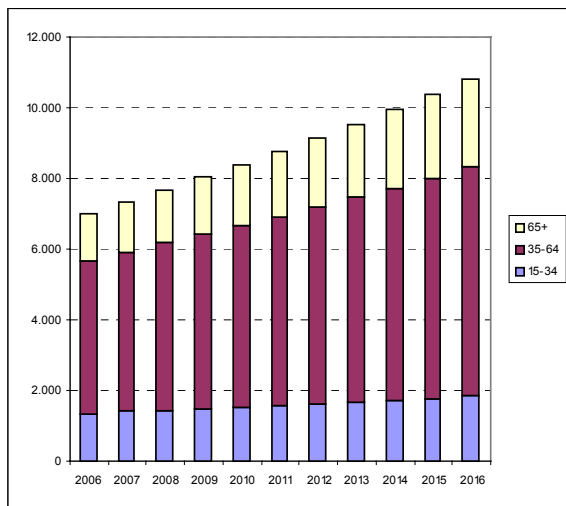
	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001-2006 (estimat)			825	
2006-2011	1.749	1.491	1.399	408
2011-2016	2.049	1.731	1.174	308
2006-2016	3.797	3.223	2.572	716

3.3 Evolució per edat de les persones principals projectades

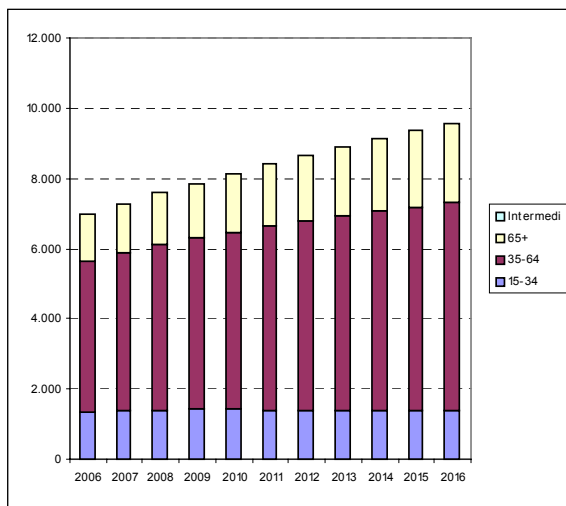
Pel que fa a l'evolució de les llars previstes pels tres grans grups d'edat de la persona principal, menys de 35 anys, de 35 a 64 i, 65 i més, les idees principals són:

- El nombre més gran de llars se situa sempre a la franja madura (entre 35 i 64 anys).
- El nombre de llars en què la persona principal és jove, tret de l'escenari màxim es manté estable o disminueix lleugerament al llarg de la projecció en tots els escenaris.
- L'escenari endogen mostra la petjada de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat. La xifra de llars joves es reduiria sensiblement des de l'any 2007-2008. La resta d'escenaris reflecteixen la tendència a la compensació del protagonisme posterior de les generacions buides dels noranta per la captació de joves foranis mitjançant immigració.

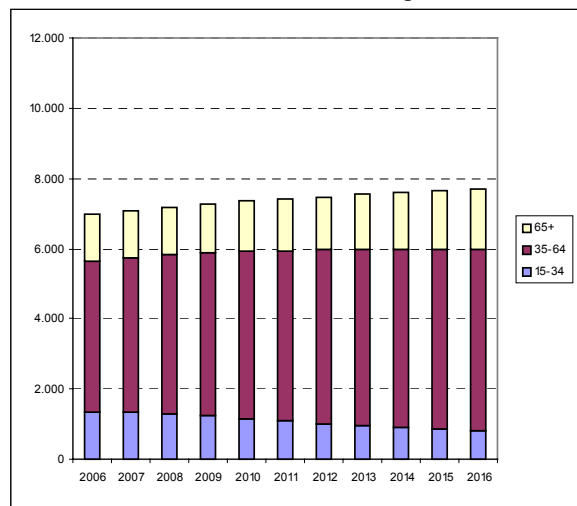
Gràfic 1: Evolució del nombre total de persones principals per grans grups d'edat
Escenari màxim Escenari intermedi



Escenari moderat

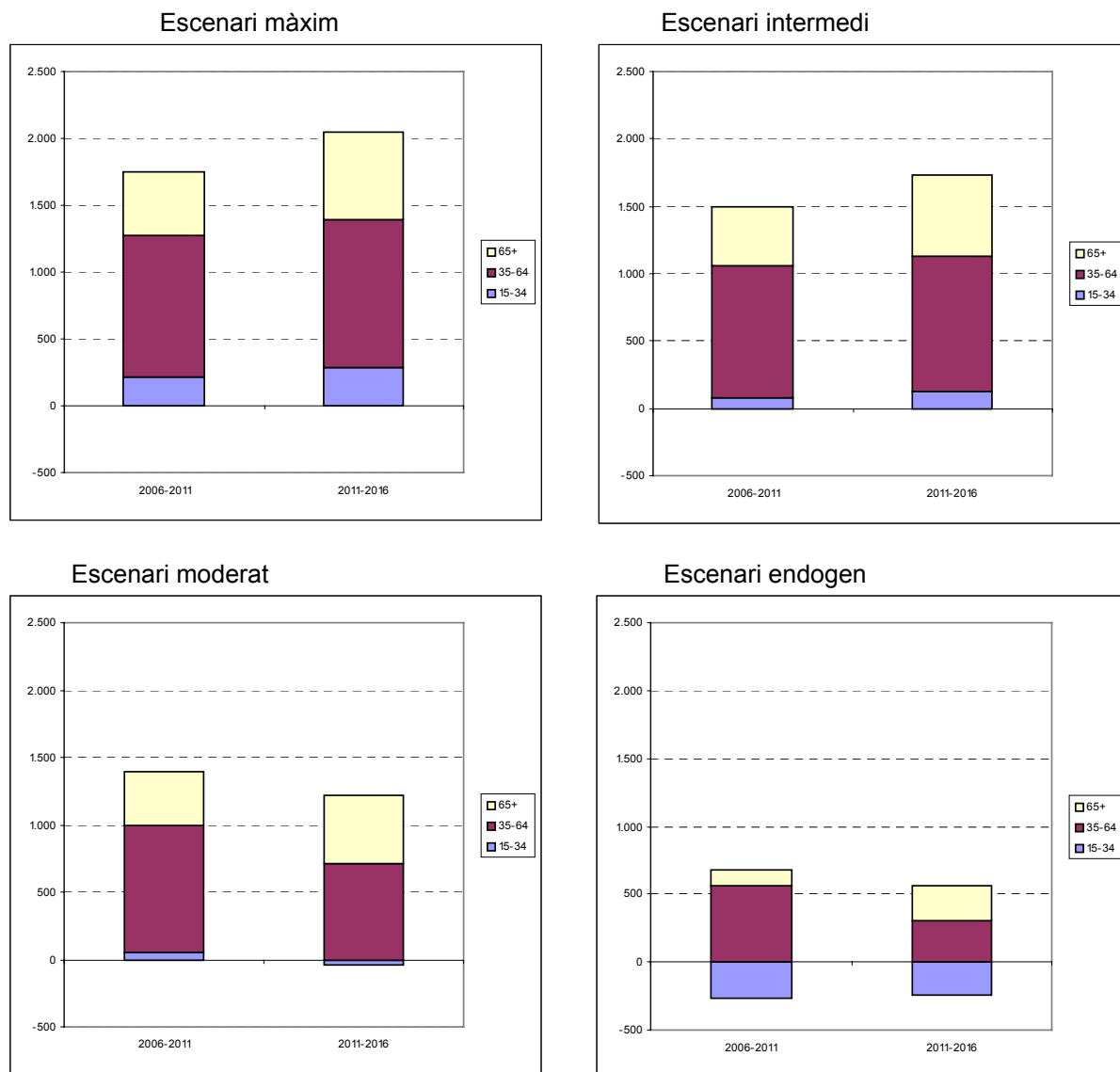


Escenari endogen



L'increment del volum total de llars és responsabilitat sobretot de l'engrossiment de la part central de la piràmide (per immigració, però sobretot per l'evolució estructural). **La població de Castellar del Vallès tendirà a ser més madura, la qual cosa pot ser interessant des del punt de vista de la demanda residencial de reposició o millora que s'hi pugui generar.**

Gràfic 2: Distribució del creixement de persones principals per grans grups d'edat



L'escenari endogen mostra una certa redistribució interna dels tipus de llars segons edat de la persona principal, malgrat la relativa estabilitat del nombre total. A grans trets hi hauria una disminució de les llars joves i un increment relatiu important de les llars velles i madures.

En el detall de la variació absoluta temporal de les llars distribuïdes en els tres grans grups d'edat es pot apuntar que:

- La comparació dels diferents escenaris dinàmics amb l'escenari endogen mostra que, l'entrada al segle XXI (i l'inici de la projecció) marca el final de la creació intensa de llars per part dels joves

residents a Castellar del Vallès a causa de la dinàmica interna estructural. Durant la projecció bona part de les llars afegides joves i madures es deuen a immigració o millora en la creació de les llars.

- L'augment de la xifra de llars és responsabilitat de l'increment de les llars encapçalades per persones d'edat central madura i vella.
- Com s'apuntava, les llars madures creixeran més com més important sigui la immigració, però és interessant comprovar que l'escenari moderat preveu una relativa pèrdua en la creació de llars madures a causa d'un saldo migratori negatiu en aquestes edats.

L'evolució de les llars velles és, en el curt termini de la projecció, independent de la dinàmica familiar i la immigració. És el grup d'edat més determinat per l'estructura interna en la seva dinàmica quantitativa.

3.4 Els grans fluxos de creació i destrucció de llars

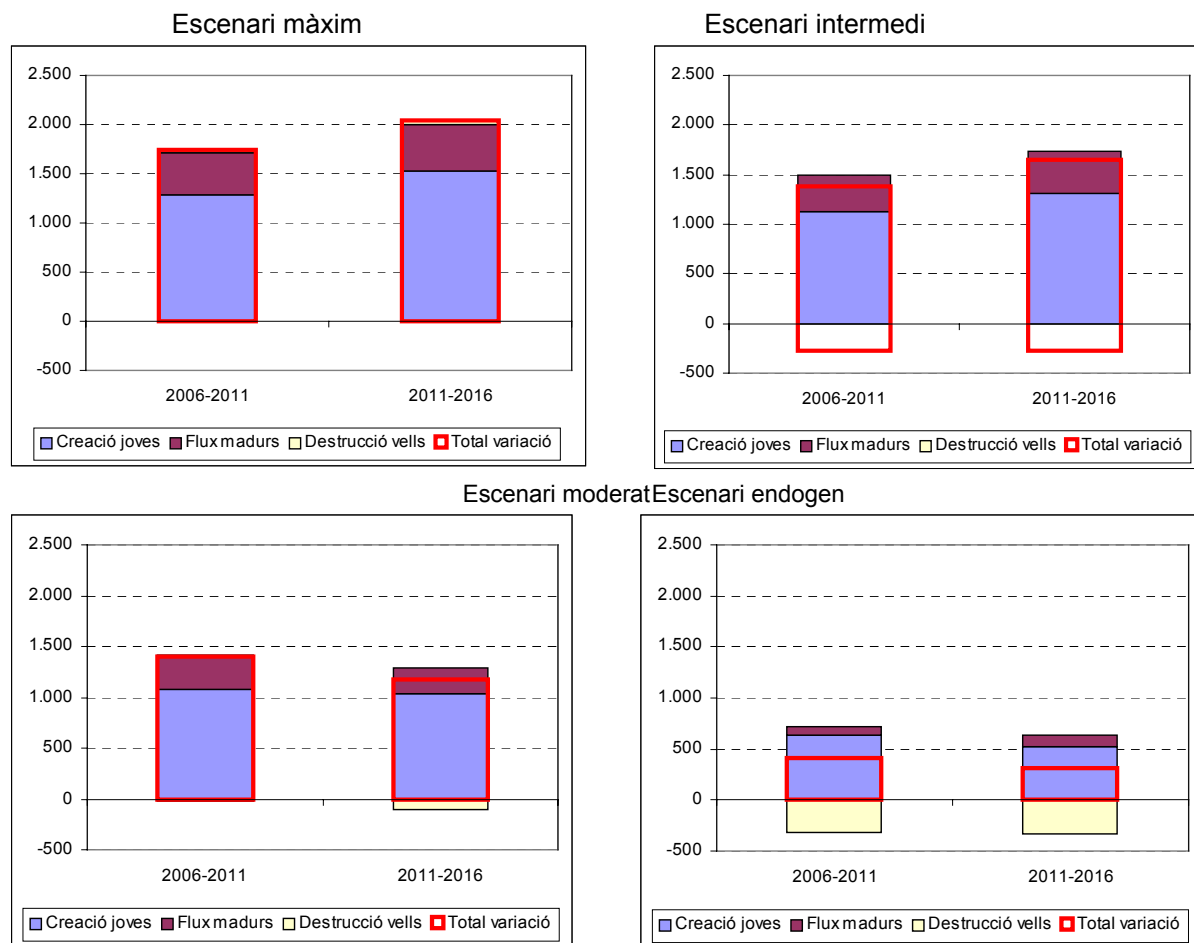
La variació del nombre total de llars és el saldo de dos grans fluxos de creació i de dissolució o destrucció de llars. Per simplificar l'anàlisi podem dir que es creen llars joves per la base i es dissolen llars velles per la cúspide de la piràmide. La mesura d'aquests dos grans fluxos és la raó d'aquest apartat.

Al **gràfic 3** s'han representat les estimacions dels fluxos de creació i destrucció de llars en funció de l'edat (límit 35 anys a l'inici de cada quinquenni per la creació jove, 60 anys per la dissolució de gent gran i un saldo dinàmic intern de les edats madures centrals), segons els tres escenaris, seguint una òptica generacional. En l'apartat anterior hem vist la variació de la distribució de les llars per edat. En aquest cas veurem l'evolució quinquennal dels corrents de creació i dissolució final pel seguiment d'un mateix gran grup generacional al llarg del temps, segons van complint diferents edats.

El color blau indica el flux de creació de llars per joves que s'emancipen i/o entren a viure en parella. El color morat representa el petit flux de creació a edats madures (per divorcis, casaments tardans de persones no emancipades). El color groc dibuixa la pèrdua quinquennal de llars per efecte de la mortalitat en edats avançades. Per últim, l'àrea de color vermell mostra el saldo dels fluxos representats i equival a la variació total de llars.

Segons l'escenari màxim, a l'entorn de 1.800 llars joves i madures es formaran cada quinquenni, 3.700 en tot el període de la projecció. **D'aquest flux acumulat de creació de llars, al voltant d'un 37% estaria garantit, segons indica l'escenari endogen (que indica un flux de 1.350 llars creades).** L'escenari intermedi apunta l'aparició total de 2.700 llars noves fins a l'horitzó de la projecció, mentre que el moderat proposa que es crearan unes 3.230 llars joves fins a 2016.

Gràfic 3 Aproximació als ritmes de creació de noves llars per joves i destrucció en edats velles



La destrucció de llars d'edat avançada dóna una idea del volum d'habitatges que s'aniran alliberant al mercat de segona mà, sense implicar una demanda paral·lela de nou habitatge pels ocupants anteriors: les xifres són variables en els tres escenaris perquè els saldos migratoris hi són importants. Podem estimar, doncs, que la destrucció de llars serà de 408 i 306 a cadascú dels quinquennis respectivament a l'escenari endogen, mentre que a l'escenari màxim presenta un saldo positiu de 40 i 44 llars.

3.5 Estimació de la demanda demogràfica d'habitatges

Cal tenir en compte que, si per les avaluacions de les necessitats d'habitatge considerem prioritàriament el ritme de creixement del volum total de llars (és a dir, les xifres ofertes en la taula 2 o gràfic 1) estem suposant que tots els habitatges alliberats per mortalitat dels seus membres són ocupats, simplificant, per llars que s'acaben de crear. Així, per exemple segons l'escenari endogen, que la necessitat de construcció d'habitatges entre 2011 i 2016 seria de 308 perquè de les 634 llars creades per joves, 326 aniran a viure als habitatges deixats lliures (com a saldo net) per gent gran i madura.

Taula 5. Intervals estimats de les necessitats de nous habitatges per quinquennis

	Escenari màxim		Escenari intermedi		Escenari moderat		Escenari endogen	
2006-2011	1.749	1.709	1.491	1.492	1.399	1.419	408	724
2011-2016	2.049	2.004	1.731	1.743	1.174	1.282	308	634
2006-2016	3.797	3.713	3.223	3.235	2.572	2.702	716	1.358

Dates a 1 de gener de cada any

Però, estaran tots aquests 326 habitatges alliberats en condicions d'ingressar en el mercat de segona mà? I, en cas afirmatiu, complirien les preferències residencials de les llars més joves? És a dir, les necessitats efectives de nou habitatge no corresponen directament amb el volum total de variació de les llars de la població; cal incrementar-les en relació amb els habitatges alliberats que no podran introduir-se de manera efectiva en el mercat d'entrada per a joves. **Les necessitats efectives oscil·laran entre la xifra oferta per la variació total del nombre de llars i el flux estimat de creació de noves llars.**

Com a cloenda d'aquest informe resumim els intervals on se situaran les xifres de demanda de nou habitatge. Recordem que l'escenari moderat és l'opció més probable si es compleix a curt termini el manteniment de l'actual conjuntura immigratòria. L'escenari endogen dóna la xifra mínima en el cas d'una evolució socioeconòmica restrictiva, i dependent de l'evolució interna. L'escenari màxim estima la situació si la conjuntura actual positiva es manté, es facilita l'emancipació juvenil i l'expansió constructora no té límits significatius, mentre que l'escenari intermedi manté l'actual paper atractor amb un cert estancament de la millora en l'emancipació. **Com més útil sigui el parc de segona mà, més a prop se situaran les necessitats de nou habitatge de la primera xifra, amb les condicions de cada escenari. Com més necessitat de substitució del parc existent, més a prop se situaran les necessitats residencials de la segona xifra.**

Cal considerar la qualitat del parc antic que entra de nou al mercat residencial. Si es considera que presenta dèficits importants d'habitabilitat l'esforç de construcció de nous habitatges i/o rehabilitació haurà de ser més important encara. El límit superior de l'interval de l'escenari moderat ens marca un límit màxim raonable quinquennal de necessitats en aquest procés conjunt de nova construcció i rehabilitació.

4 CONCLUSIONS

- 1) **La població de Castellar del Vallès continuarà creixent** en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències actuals. La població de 2006 de 21.399 persones passaria a unes 28.034 el 2016 segons l'escenari màxim i intermedi, i a **26.035 segons l'escenari moderat**. L'escenari endogen assegura un cert increment de la població actual, en cas d'absència de migracions, fins a 22.492 persones.
- 2) **El nombre de llars continuarà augmentant** en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. **La xifra passarà de 6.996 el 2006 a 10.219 el 2016**, segons l'escenari intermedi, **9.568 segons l'escenari moderat** o 10.793 segons l'escenari màxim. La inèrcia endògena de l'estructura encara relativament jove de Castellar del Vallès faria que la xifra arribés a 7.712 fins i tot en el cas que continuessin les dificultats per formar noves llars i no hi hagués immigració.
- 3) **El nombre de persones per llar continuarà baixant** per sota del nivell 3 i s'aproparà cap al 2016 la dimensió actual normal a països del nord d'Europa, al voltant de 2,6 persones.
- 4) **El ritme de creixement del nombre de llars assoleix el màxim en el segon quinquenni, el 2011-2016**, tant en l'escenari intermedi com al màxim (1.731 i 2.049 llars més respectivament). A l'escenari moderat i a l'endogen el ritme de creixement es desaccelera a partir del 2011.
- 5) **El creixement del nombre de llars és fruit de dos fluxos oposats: creació de llars pels joves i destrucció de llars per mortalitat o abandó dels seus membres, d'edat vella**. La creació de llars per joves supera les xifres de creixement global. El flux de creació de llars per a la població (sobretot, jove) serà més gran als escenaris màxim i intermedi.
- 6) Les necessitats d'habitatges resultants de la projecció de llars se situen en un punt situat entre l'increment total del nombre de llars (límit inferior) i el flux total de noves llars joves creades (límit superior). **A Castellar del Vallès les necessitats d'habitatges entre 2006 i 2016 variarien entre 3.797 i 3.713 segons l'escenari màxim, entre 3.223 i 3.235 segons l'intermedi, entre 2.572 i 2.702 segons el moderat i entre 716 i 1.358 segons l'endogen**. Dit d'una altra manera, l'escenari màxim implica la construcció de 380 habitatges de mitjana per any aproximadament, 325 l'escenari intermedi, 260 el moderat i 80 l'endogen.

ANNEX ESTADÍSTIC

1a. Components del creixement de la població. Escenari màxim i intermedi

Absoluts	Població a			Creixement			Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2006	21.399	144	291	147	1.303	848	455	602	22.001
2007	22.001	148	297	149	1.310	858	452	601	22.602
2008	22.602	154	303	149	1.328	869	458	607	23.210
2009	23.210	158	309	150	1.353	880	474	624	23.833
2010	23.833	163	314	150	1.385	891	494	644	24.478
2011	24.478	169	319	150	1.420	904	516	666	25.144
2012	25.144	173	324	152	1.456	916	540	692	25.836
2013	25.836	177	331	154	1.491	930	561	715	26.550
2014	26.550	181	339	157	1.522	945	577	735	27.285
2015	27.285	185	347	162	1.548	961	587	749	28.034

1b. Components del creixement de la població. Escenari moderat

Absoluts	Població a			Creixement			Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2006	21.399	147	291	144	1.312	848	464	607	22.006
2007	22.006	151	297	146	1.305	858	446	592	22.599
2008	22.599	156	303	146	1.287	869	418	564	23.163
2009	23.163	161	307	146	1.261	877	384	530	23.692
2010	23.692	165	309	144	1.230	884	346	490	24.182
2011	24.182	170	310	141	1.195	890	305	446	24.628
2012	24.628	172	310	138	1.159	892	267	405	25.032
2013	25.032	174	310	136	1.124	893	230	366	25.399
2014	25.399	178	310	132	1.092	893	199	332	25.730
2015	25.730	179	310	130	1.067	892	175	305	26.035

1c. Components del creixement de la població. Escenari endogen

Absoluts	Població a			Creixement			Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2006	21.399	147	287	139	0	0	0	139	21.538
2007	21.538	147	283	137	0	0	0	137	21.675
2008	21.675	147	279	131	0	0	0	131	21.806
2009	21.806	148	273	125	0	0	0	125	21.931
2010	21.931	148	265	117	0	0	0	117	22.048
2011	22.048	150	257	106	0	0	0	106	22.154
2012	22.154	150	248	98	0	0	0	98	22.252
2013	22.252	150	240	89	0	0	0	89	22.341
2014	22.341	152	231	79	0	0	0	79	22.420
2015	22.420	152	223	71	0	0	0	71	22.492

2a. Estructura per edat de la població. Escenari màxim i intermedi

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<15	3.873	3.974	4.091	4.200	4.329	4.475	4.582	4.715	4.836	4.966	5.055
15-19	1.136	1.161	1.211	1.245	1.260	1.268	1.298	1.322	1.355	1.399	1.500
20-24	1.198	1.210	1.187	1.218	1.251	1.287	1.318	1.368	1.408	1.430	1.446
25-29	1.771	1.728	1.710	1.675	1.654	1.657	1.686	1.691	1.736	1.784	1.831
30-34	2.049	2.123	2.148	2.200	2.218	2.209	2.202	2.216	2.221	2.236	2.267
35-39	1.914	2.005	2.048	2.090	2.171	2.249	2.320	2.359	2.421	2.457	2.474
40-44	1.877	1.885	1.976	2.023	2.021	2.052	2.139	2.185	2.234	2.316	2.396
45-49	1.619	1.703	1.714	1.773	1.849	1.913	1.927	2.014	2.065	2.072	2.108
50-54	1.397	1.436	1.518	1.536	1.580	1.610	1.690	1.705	1.763	1.836	1.900
55-59	1.128	1.179	1.229	1.290	1.348	1.437	1.477	1.556	1.578	1.625	1.658
60-64	815	898	982	1.050	1.090	1.121	1.169	1.218	1.277	1.333	1.418
65-69	670	627	626	677	809	829	906	984	1.048	1.088	1.119
70-74	677	714	703	713	659	706	673	676	725	844	867
75+	1.275	1.358	1.457	1.521	1.595	1.664	1.757	1.827	1.885	1.899	1.995
Total	21.399	22.001	22.602	23.210	23.833	24.478	25.144	25.836	26.550	27.285	28.034

2b. Estructura per edat de la població. Escenari moderat

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<15	3.873	3.975	4.091	4.193	4.305	4.422	4.487	4.563	4.614	4.661	4.657
15-19	1.136	1.161	1.211	1.244	1.254	1.255	1.276	1.287	1.305	1.332	1.414
20-24	1.198	1.211	1.187	1.215	1.241	1.266	1.282	1.314	1.333	1.331	1.323
25-29	1.771	1.729	1.711	1.668	1.632	1.611	1.608	1.574	1.575	1.577	1.577
30-34	2.049	2.125	2.148	2.194	2.197	2.165	2.122	2.092	2.042	1.996	1.961
35-39	1.914	2.006	2.048	2.086	2.158	2.220	2.267	2.274	2.297	2.286	2.249
40-44	1.877	1.885	1.976	2.021	2.013	2.033	2.103	2.129	2.151	2.200	2.243
45-49	1.619	1.704	1.714	1.771	1.844	1.902	1.907	1.982	2.016	2.003	2.016
50-54	1.397	1.437	1.518	1.535	1.577	1.602	1.676	1.683	1.731	1.793	1.843
55-59	1.128	1.180	1.229	1.288	1.343	1.428	1.461	1.531	1.543	1.577	1.597
60-64	815	898	982	1.049	1.087	1.115	1.159	1.202	1.254	1.301	1.375
65-69	670	627	626	676	806	823	896	969	1.027	1.059	1.083
70-74	677	713	703	711	655	699	661	659	700	812	826
75+	1.275	1.356	1.453	1.514	1.582	1.641	1.721	1.773	1.812	1.802	1.872
Total	21.399	22.006	22.599	23.163	23.692	24.182	24.628	25.032	25.399	25.730	26.035

2c. Estructura per edat de la població. Escenari endogen

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<15	3.873	3.909	3.957	3.992	4.039	4.095	4.097	4.118	4.107	4.097	4.019
15-19	1.136	1.135	1.163	1.177	1.170	1.154	1.157	1.150	1.157	1.173	1.266
20-24	1.198	1.169	1.112	1.115	1.124	1.133	1.132	1.161	1.174	1.167	1.151
25-29	1.771	1.628	1.521	1.383	1.264	1.194	1.165	1.108	1.112	1.120	1.130
30-34	2.049	2.065	2.011	1.984	1.898	1.763	1.620	1.514	1.376	1.259	1.188
35-39	1.914	1.968	1.967	1.967	2.011	2.037	2.053	1.999	1.973	1.888	1.753
40-44	1.877	1.860	1.927	1.943	1.903	1.901	1.955	1.954	1.954	1.998	2.024
45-49	1.619	1.695	1.699	1.748	1.814	1.861	1.844	1.911	1.927	1.888	1.886
50-54	1.397	1.432	1.509	1.525	1.571	1.599	1.675	1.680	1.728	1.794	1.841
55-59	1.128	1.166	1.201	1.248	1.291	1.372	1.407	1.484	1.500	1.546	1.575
60-64	815	894	975	1.039	1.075	1.097	1.134	1.169	1.217	1.259	1.340
65-69	670	613	600	642	769	781	857	936	998	1.034	1.055
70-74	677	695	667	661	589	624	572	561	601	721	734
75+	1.275	1.311	1.365	1.384	1.413	1.437	1.485	1.507	1.517	1.476	1.528
Total	21.399	21.538	21.675	21.806	21.931	22.048	22.154	22.252	22.341	22.420	22.492

3. Evolució del nombre de llars per escenari i grans grups d'edat de la persona

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Endogen											
15-34	1.356	1.323	1.271	1.224	1.158	1.084	1.019	962	908	862	836
35-64	4.289	4.422	4.557	4.654	4.752	4.854	4.955	5.025	5.079	5.124	5.158
65+	1.351	1.347	1.352	1.381	1.429	1.465	1.505	1.554	1.614	1.675	1.719
Moderat											
15-34	1.356	1.385	1.397	1.414	1.417	1.408	1.400	1.390	1.381	1.371	1.366
35-64	4.289	4.496	4.708	4.882	5.051	5.226	5.400	5.554	5.689	5.817	5.943
65+	1.351	1.409	1.476	1.564	1.669	1.761	1.853	1.950	2.058	2.165	2.260
Intermedi											
15-34	1.356	1.384	1.397	1.419	1.431	1.440	1.456	1.477	1.503	1.534	1.572
35-64	4.289	4.495	4.708	4.887	5.069	5.267	5.474	5.673	5.865	6.061	6.267
65+	1.351	1.410	1.478	1.570	1.680	1.781	1.885	2.000	2.128	2.258	2.380
Màxim											
15-34	1.356	1.410	1.449	1.498	1.537	1.572	1.616	1.665	1.722	1.784	1.855
35-64	4.289	4.510	4.739	4.935	5.135	5.351	5.579	5.798	6.012	6.231	6.460
65+	1.351	1.417	1.493	1.592	1.711	1.821	1.936	2.061	2.200	2.343	2.479

4. Variació del nombre de llars per escenari, grans grups d'edat de la persona principal i període

	2006-2011	2011-2016	2006-2016
endogen			
15-34	-271	-249	-520
35-64	565	303	868
65+	115	254	368
Moderat			
15-34	52	-42	10
35-64	936	717	1.654
65+	410	499	909
Intermedi			
15-34	84	132	216
35-64	977	1.000	1.978
65+	430	600	1.029
Màxim			
15-34	216	283	499
35-64	1.062	1.108	2.170
65+	470	658	1.128

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2009

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2009	Emancipats any 2009	persones separades any 2009	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació
TOTAL	11.498	11.542	50,1%	23.040	309	162	233	23.419	313	71	89	23	(-) 47	164
0-4	852	739	46,4%	1.591	-	1		1.587	-	-	-	-	-	-
5-9	742	720	49,2%	1.462	-	0		1.491	-	-	-	-	-	-
10-14	626	574	47,8%	1.200	-	0		1.256	-	-	-	-	-	-
15-19	659	563	46,1%	1.222	1	0		1.224	2	-	1	2	-	1
20-24	610	550	47,4%	1.160	9	0		1.190	16	0	7	2	-	9
25-29	777	760	49,4%	1.537	74	1		1.531	74	0	29	7	-	39
30-34	1.075	1.145	51,6%	2.220	159	1		2.150	125	4	31	4	-	66
35-39	1.123	1.055	48,4%	2.178	56	2		2.230	94	10	21	2	-	50
40-44	1.002	989	49,7%	1.991	9	3		2.031	-	13	-	2	-	-
45-49	911	915	50,1%	1.826	-	4		1.859	-	13	-	2	-	-
50-54	771	786	50,5%	1.557	-	5		1.607	-	11	-	1	-	-
55-59	635	627	49,7%	1.262	-	6		1.316	-	8	-	0	-	-
60-64	535	539	50,2%	1.074	-	8		1.104	-	6	-	0	-	-
65-69	331	323	49,4%	654	-	7		730	-	2	-	-	(-) 3	-
70-74	295	381	56,4%	676	-	13		660	-	2	-	-	(-) 6	-
75-79	269	337	55,6%	606	-	20		602	-	1	-	0	(-) 9	-
80-84	167	256	60,5%	423	-	27		434	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	88	186	67,9%	274	-	33		272	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	23	79	77,5%	102	-	21		113	-	-	-	-	-	-
95-99	7	17	70,8%	24	-	7		30	-	-	-	-	-	-
100 i més	-	1	100,0%	1	-	1		3	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2009	Demandes noves per persones principals 2009	Habitatges principals ocupats 2008	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2009
	8.287	295	8.039	50	47	248
menys 20 anys	25		20			5
20-29 anys	381		289			93
30-39 anys	1.501		1.323			178
40-49 anys	1.908		1.897			11
50-59 anys	1.753		1.748			6
més de 60 anys	2.718		2.761			(-) 43

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2009	demanda de llars per emancipació 2009	demanda de llars per divorcis 2009	demanda de llars migracions estrangeres 2009
	89	164	18	23
menys 20 anys	1	1	-	2
20-29 anys	36	48	0	9
30-39 anys	53	115	4	6
40-49 anys	-	-	7	4
50-59 anys	-	-	5	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	2	84	172	7	5	3	272	23	295	205
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	3	4	
10.001-15.200	1	10	0	1	0	1	12	4	16	
15.201-20.600	0	11	42	1	1	0	55	4	59	
20.600-27.100	0	15	31	1	1	0	48	5	53	
27.101-37.900	0	25	43	2	1	0	71	6	77	
més de 37.900	0	23	56	2	2	0	84	1	85	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2010														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació
TOTAL	11.688	11.731	50,1%	23.419	311	171	244	23.804	301	72	100	20	(-) 49	158
0-4	850	737	46,4%	1.587	-	1		1.585	-	-	-	-	-	-
5-9	757	734	49,2%	1.491	-	0		1.513	-	-	-	-	-	-
10-14	655	601	47,8%	1.256	-	0		1.306	-	-	-	-	-	-
15-19	660	564	46,1%	1.224	1	0		1.236	2	-	1	2	-	1
20-24	626	564	47,4%	1.190	10	0		1.215	17	0,047	8	2	-	9
25-29	774	757	49,4%	1.531	75	1		1.537	73	0,419	32	6	-	38
30-34	1.041	1.109	51,6%	2.150	157	1		2.099	116	4,200	35	3	-	61
35-39	1.150	1.080	48,4%	2.230	58	2		2.262	93	10,303	24	2	-	49
40-44	1.022	1.009	49,7%	2.031	9	3		2.072	-	13,592	-	2	-	-
45-49	927	931	50,1%	1.859	-	4		1.892	-	13,315	-	1	-	-
50-54	796	811	50,5%	1.607	-	6		1.653	-	11,206	-	0	-	-
55-59	662	654	49,7%	1.316	-	7		1.368	-	8,280	-	0	-	-
60-64	550	554	50,2%	1.104	-	8		1.139	-	5,911	-	0	-	-
65-69	370	361	49,4%	730	-	8		797	-	2,320	-	-	(-) 4	-
70-74	288	372	56,4%	660	-	12		662	-	1,518	-	-	(-) 6	-
75-79	267	335	55,6%	602	-	20		595	-	0,967	-	0	(-) 9	-
80-84	171	263	60,5%	434	-	28		441	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	87	185	67,9%	272	-	33		273	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	25	88	77,5%	113	-	23		120	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	9	21	70,8%	30	-	9		34	-	-	-	-	-	-
100 i més	1	2	70,8%	3	-	3		4	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.534	296	8.287	53	49	247
menys 20 anys	19		25			4
20-29 anys	357		381			95
30-39 anys	1.446		1.501			177
40-49 anys	1.892		1.908			10
50-59 anys	1.810		1.753			6
més de 60 anys	3.009		2.718			(-) 46

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2010	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	demanda de llars migracions estrangeres 2010
	100	158	19	20
menys 20 anys	1	1	-	2
20-29 anys	40	47	0	8
30-39 anys	59	110	4	5
40-49 anys	-	-	7	3
50-59 anys	-	-	5	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	2	87	172	7	5	3	277	20	296	206
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	10	0	1	0	1	13	4	16	
15.201-20.600	0	11	42	1	1	0	56	4	59	
20.600-27.100	0	15	31	1	1	0	49	4	53	
27.101-37.900	0	26	43	2	1	0	73	5	78	
més de 37.900	0	24	56	2	2	0	85	1	87	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2011														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació
TOTAL	11.881	11.923	50,1%	23.804	313	176	254	24.194	291	73	105	20	(-) 50	153
0-4	849	736	46,4%	1.585	-	1		1.585	-	-	-	-	-	-
5-9	768	745	49,2%	1.513	-	0		1.530	-	-	-	-	-	-
10-14	681	625	47,8%	1.306	-	0		1.350	-	-	-	-	-	-
15-19	666	569	46,1%	1.236	1	0		1.255	3	-	1	2	-	1
20-24	639	576	47,4%	1.215	10	0		1.238	17	0,048	8	2	-	9
25-29	777	760	49,4%	1.537	76	1		1.550	72	0,421	34	6	-	38
30-34	1.016	1.082	51,6%	2.099	155	1		2.062	109	4,110	37	3	-	57
35-39	1.166	1.096	48,4%	2.262	60	2		2.279	90	10,337	25	2	-	47
40-44	1.043	1.029	49,7%	2.072	10	3		2.111	-	13,790	-	2	-	-
45-49	944	948	50,1%	1.892	-	4		1.927	-	13,502	-	1	-	-
50-54	819	835	50,5%	1.653	-	6		1.697	-	11,451	-	0	-	-
55-59	688	680	49,7%	1.368	-	7		1.419	-	8,551	-	0	-	-
60-64	568	572	50,2%	1.139	-	9		1.177	-	6,082	-	0	-	-
65-69	403	394	49,4%	797	-	9		856	-	2,482	-	-	(-) 4	-
70-74	289	373	56,4%	662	-	12		678	-	1,546	-	-	(-) 6	-
75-79	264	331	55,6%	595	-	20		591	-	0,955	-	0	(-) 9	-
80-84	174	267	60,5%	441	-	28		446	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	88	185	67,9%	273	-	33		275	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	27	93	77,5%	120	-	25		124	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	10	24	70,8%	34	-	11		38	-	-	-	-	-	-
100 i més	1	3	70,8%	4	-	4		5	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.780	296	8.534	54	50	246
menys 20 anys	19		19			5
20-29 anys	386		357			97
30-39 anys	1.507		1.446			175
40-49 anys	1.897		1.892			10
50-59 anys	1.835		1.810			6
més de 60 anys	3.137		3.009			(-) 46

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2011	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars migracions estrangeres 2011
	105	153	19	20
menys 20 anys	1	1	-	2
20-29 anys	42	47	0	8
30-39 anys	62	104	4	5
40-49 anys	-	-	7	3
50-59 anys	-	-	5	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	2	89	170	7	5	3	277	20	296	206
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	11	0	1	0	1	13	4	17	
15.201-20.600	0	11	42	1	1	1	55	4	59	
20.600-27.100	0	16	31	1	1	0	49	4	53	
27.101-37.900	0	27	42	2	1	0	73	5	78	
més de 37.900	0	25	56	2	2	0	85	1	86	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2012														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació
TOTAL	12.076	12.118	50,1%	24.194	313	181	364	24.690	281	75	163	20	(-) 51	148
0-4	849	736	46,4%	1.585	-	1		1.586	-	-	-	-	-	-
5-9	777	754	49,2%	1.530	-	0		1.544	-	-	-	-	-	-
10-14	704	646	47,8%	1.350	-	0		1.389	-	-	-	-	-	-
15-19	677	578	46,1%	1.255	2	0		1.281	3	-	2	2	-	1
20-24	651	587	47,4%	1.238	10	0		1.269	17	0,049	13	2	-	9
25-29	783	766	49,4%	1.550	77	1		1.600	72	0,433	53	6	-	38
30-34	999	1.064	51,6%	2.062	153	1		2.074	103	4,126	57	3	-	54
35-39	1.175	1.104	48,4%	2.279	61	2		2.312	87	10,467	39	2	-	46
40-44	1.062	1.049	49,7%	2.111	10	3		2.146	-	13,992	-	2	-	-
45-49	962	966	50,1%	1.927	-	4		1.963	-	13,727	-	1	-	-
50-54	840	856	50,5%	1.697	-	6		1.738	-	11,710	-	0	-	-
55-59	714	705	49,7%	1.419	-	7		1.469	-	8,832	-	0	-	-
60-64	586	591	50,2%	1.177	-	9		1.218	-	6,279	-	0	-	-
65-69	433	423	49,4%	856	-	10		911	-	2,635	-	-	(-) 5	-
70-74	296	382	56,4%	678	-	13		701	-	1,597	-	-	(-) 6	-
75-79	262	329	55,6%	591	-	20		590	-	0,953	-	0	(-) 9	-
80-84	176	270	60,5%	446	-	28		448	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	88	187	67,9%	275	-	33		277	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	28	96	77,5%	124	-	26		127	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	11	27	70,8%	38	-	12		41	-	-	-	-	-	-
100 i més	1	3	70,8%	5	-	5		5	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	9.079	350	8.780	54	51	299
menys 20 anys	19		19			5
20-29 anys	429		386			120
30-39 anys	1.598		1.507			204
40-49 anys	1.909		1.897			10
50-59 anys	1.856		1.835			6
més de 60 anys	3.267		3.137			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2012	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars migracions estrangeres 2012
	163	148	19	20
menys 20 anys	2	1	-	2
20-29 anys	65	47	0	8
30-39 anys	96	99	4	5
40-49 anys	-	-	7	3
50-59 anys	-	-	5	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	3	112	199	7	5	3	330	20	350	243
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	13	0	1	0	1	16	4	19	
15.201-20.600	1	14	49	1	1	1	66	4	69	
20.600-27.100	0	20	36	1	1	0	58	4	62	
27.101-37.900	0	34	49	2	1	0	87	5	92	
més de 37.900	0	31	65	2	2	0	101	1	103	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2013															
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació	den div
TOTAL	12.324	12.366	50,1%	24.690	322	185	455	25.282	273	77	210	20	(-) 51	143	
0-4	849	737	46,4%	1.586	-	1		1.595	-	-	-	-	-	-	-
5-9	784	760	49,2%	1.544	-	0		1.555	-	-	-	-	-	-	-
10-14	725	665	47,8%	1.389	-	0		1.423	-	-	-	-	-	-	-
15-19	691	590	46,1%	1.281	2	0		1.310	3	-	2	2	-	-	1
20-24	667	602	47,4%	1.269	11	1		1.306	18	0,051	16	2	-	-	9
25-29	809	791	49,4%	1.600	81	1		1.676	72	0,454	68	6	-	-	38
30-34	1.004	1.070	51,6%	2.074	156	1		2.126	98	4,227	74	3	-	-	51
35-39	1.192	1.120	48,4%	2.312	62	2		2.362	83	10,694	50	2	-	-	44
40-44	1.080	1.066	49,7%	2.146	10	3		2.181	10	14,216	-	2	-	-	-
45-49	979	984	50,1%	1.963	-	4		1.999	-	13,975	-	1	-	-	-
50-54	861	877	50,5%	1.738	-	6		1.779	-	11,981	-	0	-	-	-
55-59	739	730	49,7%	1.469	-	7		1.516	-	9,117	-	0	-	-	-
60-64	607	611	50,2%	1.218	-	9		1.260	-	6,494	-	0	-	-	-
65-69	461	450	49,4%	911	-	10		962	-	2,783	-	-	-	(-) 5	-
70-74	306	395	56,4%	701	-	13		730	-	1,664	-	-	-	(-) 6	-
75-79	262	328	55,6%	590	-	20		595	-	0,959	-	0	-	(-) 9	-
80-84	177	271	60,5%	448	-	29		449	-	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	89	188	67,9%	277	-	33		279	-	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	29	99	77,5%	127	-	26		130	-	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	12	29	70,8%	41	-	13		43	-	-	-	-	-	-	-
100 i més	2	4	70,8%	5	-	5		6	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	9.421	393	9.079	55	51	342
menys 20 anys	20		19			6
20-29 anys	482		429			139
30-39 anys	1.712		1.598			228
40-49 anys	1.932		1.909			11
50-59 anys	1.875		1.856			6
més de 60 anys	3.400		3.267			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2013	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars migracions estrangeres 2013
	210	143	20	20
menys 20 anys	2	1	-	2
20-29 anys	84	47	0	8
30-39 anys	124	95	4	5
40-49 anys	-	-	7	3
50-59 anys	-	-	5	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	demanda autòctona						total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys				
	3	131	223	7	5	3	373	20	393	273
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	15	0	1	0	1	18	4	22	
15.201-20.600	1	17	55	1	1	1	74	4	78	
20.600-27.100	1	23	40	1	1	0	66	4	70	
27.101-37.900	0	40	55	1	1	0	99	5	104	
més de 37.900	0	37	73	2	2	0	114	1	116	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLÈS

Any 2014														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	de
TOTAL	12.620	12.662	50,1%	25.282	331	190	526	25.950	267	79	247	20	(-) 52	
0-4	854	741	46,4%	1.595	-	1		1.612	-	-	-	-	-	-
5-9	789	766	49,2%	1.555	-	0		1.566	-	-	-	-	-	-
10-14	743	681	47,8%	1.423	-	0		1.453	-	-	-	-	-	-
15-19	707	604	46,1%	1.310	2	0		1.341	3	-	2	2	-	-
20-24	687	619	47,4%	1.306	11	1		1.347	18	0,052	19	2	-	-
25-29	847	829	49,4%	1.676	85	1		1.767	72	0,479	80	6	-	-
30-34	1.029	1.096	51,6%	2.126	160	1		2.206	94	4,392	86	3	-	-
35-39	1.218	1.144	48,4%	2.362	64	2		2.430	80	11,009	59	2	-	-
40-44	1.097	1.083	49,7%	2.181	10	3		2.218	-	14,475	-	2	-	-
45-49	997	1.001	50,1%	1.999	-	4		2.034	-	14,236	-	1	-	-
50-54	881	898	50,5%	1.779	-	6		1.818	-	12,257	-	0	-	-
55-59	763	753	49,7%	1.516	-	8		1.562	-	9,402	-	0	-	-
60-64	627	632	50,2%	1.260	-	10		1.302	-	6,721	-	0	-	-
65-69	487	475	49,4%	962	-	11		1.011	-	2,927	-	-	(-) 5	-
70-74	319	412	56,4%	730	-	14		764	-	1,741	-	-	(-) 6	-
75-79	264	331	55,6%	595	-	20		604	-	0,975	-	0	(-) 9	-
80-84	177	272	60,5%	449	-	29		452	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	90	189	67,9%	279	-	33		281	-	-	-	-	(-) 16	-
90-94	29	100	77,5%	130	-	27		132	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	13	30	70,8%	43	-	13		44	-	-	-	-	-	-
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	9.797	427	9.421	56	52	375
menys 20 anys	21		20			6
20-29 anys	540		482			154
30-39 anys	1.842		1.712			246
40-49 anys	1.967		1.932			11
50-59 anys	1.892		1.875			6
més de 60 anys	3.536		3.400			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2014	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	dem
	247	140	20	dem
menys 20 anys	2	1	-	
20-29 anys	99	47	0	
30-39 anys	145	91	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	6	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	4	146	241	7	6	3	407	20	427	297
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	17	0	1	0	1	20	4	24	
15.201-20.600	1	19	59	1	1	1	80	4	84	
20.600-27.100	1	26	43	1	1	0	72	4	76	
27.101-37.900	1	44	60	2	1	0	108	5	113	
més de 37.900	1	41	79	2	2	0	125	1	126	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2015														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demanda emancipació
TOTAL	12.954	12.996	50,1%	25.950	347	193	587	26.690	261	82	278	21	(-) 51	137
0-4	863	749	46,4%	1.612	-	1		1.641	-	-	-	-	-	-
5-9	795	771	49,2%	1.566	-	0		1.579	-	-	-	-	-	-
10-14	758	695	47,8%	1.453	-	0		1.479	-	-	-	-	-	-
15-19	723	618	46,1%	1.341	2	0		1.373	3	-	3	2	-	1
20-24	708	639	47,4%	1.347	12	1		1.391	18	0	22	2	-	10
25-29	893	874	49,4%	1.767	90	1		1.867	73	1	90	6	-	38
30-34	1.068	1.138	51,6%	2.206	167	1		2.310	91	5	97	3	-	48
35-39	1.253	1.177	48,4%	2.430	66	2		2.514	77	12	67	2	-	40
40-44	1.116	1.102	49,7%	2.218	11	3		2.262	-	15	-	2	-	-
45-49	1.015	1.019	50,1%	2.034	-	5		2.070	-	15	-	1	-	-
50-54	900	918	50,5%	1.818	-	6		1.856	-	13	-	0	-	-
55-59	786	776	49,7%	1.562	-	8		1.607	-	10	-	0	-	-
60-64	649	654	50,2%	1.302	-	10		1.345	-	7	-	0	-	-
65-69	512	499	49,4%	1.011	-	12		1.058	-	3	-	-	(-) 5	-
70-74	333	430	56,4%	764	-	14		799	-	2	-	-	(-) 7	-
75-79	268	336	55,6%	604	-	20		617	-	1	-	0	(-) 9	-
80-84	178	273	60,5%	452	-	29		455	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	90	191	67,9%	281	-	34		282	-	-	-	-	(-) 16	-
90-94	30	102	77,5%	132	-	27		133	-	-	-	-	-	-
95-99	13	31	70,8%	44	-	14		46	-	-	-	-	-	-
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	10.203	457	9.797	54	51	407
menys 20 anys	22		21			6
20-29 anys	599		540			168
30-39 anys	1.986		1.842			261
40-49 anys	2.014		1.967			11
50-59 anys	1.907		1.892			7
més de 60 anys	3.675		3.536			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2015	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars migracions estrangeres 2015
	278	137	21	21
menys 20 anys	3	1	-	2
20-29 anys	112	48	0	8
30-39 anys	164	88	4	5
40-49 anys	-	-	8	3
50-59 anys	-	-	6	1
més de 60 anys	-	-	3	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	4	159	256	8	6	3	436	21	457	318
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	19	0	1	1	1	22	4	26	
15.201-20.600	1	20	63	1	1	1	86	4	90	
20.600-27.100	1	28	46	1	1	0	77	4	81	
27.101-37.900	1	48	63	2	1	0	116	5	121	
més de 37.900	1	44	84	3	2	0	134	1	135	

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2008-2015				
1.1.2008 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2016 POBLACIÓ
23.040	2.245	(-) 1.259	2.663	26.690

DEMANDA 2008-2015			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
1.334	(-) 350	1.043	137
2.165			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

Demanda segons motivació principal	Total llars	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
		Accés primer habitatge	248	247	246	299	342	375	407
Separació, divorci, altres	164	158	153	148	143	140	137	1.043	
Migracions estrangeres	18	19	19	19	20	20	20	137	
Migracions autoctons	23	20	20	20	20	20	21	142	
Mortaldat	89	100	105	163	210	247	278	1.192	
		(-) 47	(-) 49	(-) 50	(-) 51	(-) 51	(-) 52	(-) 51	(-) 350

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions i saldo migratori nacional									
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	Total demanda	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
		menys 10.000	272	277	277	330	373	407	436
10.001-15.200	2	2	2	2	2	2	2	13	
15.201-20.600	12	13	13	16	18	20	22	114	
20.600-27.100	55	56	55	66	74	80	86	473	
27.101-37.900	48	49	49	58	66	72	77	418	
més de 37.900	71	73	73	87	99	108	116	626	
	84	85	85	101	114	125	134	728	

Demanda bruta per saldo migratori estranger									
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori (€)	Total demanda	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
		menys 10.000	23	20	20	20	20	20	21
10.001-15.200	3	2	2	2	2	2	2	16	
15.201-20.600	4	4	4	4	4	4	4	26	
20.600-27.100	4	4	4	4	4	4	4	26	
27.101-37.900	5	4	4	4	4	4	4	30	
més de 37.900	6	5	5	5	5	5	5	36	
	1	1	1	1	1	1	1	9	

Demanda bruta total									
Demanda bruta segons ingressos total (€)	Total demanda	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
		menys 10.000	295	296	296	350	393	427	457
10.001-15.200	4	4	4	4	4	4	4	28	
15.201-20.600	16	16	17	19	22	24	26	140	
20.600-27.100	59	59	59	69	78	84	90	498	
27.101-37.900	53	53	53	62	70	76	81	448	
més de 37.900	77	78	78	92	104	113	121	662	
	85	87	86	103	116	126	135	738	

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

Demanda neta segons ingressos (€)	Total demanda	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
		menys 10.000	248	247	246	299	342	375	407
10.001-15.200	4	4	4	4	4	4	4	26	
15.201-20.600	14	14	14	17	19	21	23	124	
20.600-27.100	50	49	49	59	67	74	80	429	
27.101-37.900	44	44	44	53	61	67	72	386	
més de 37.900	65	65	65	79	90	99	108	570	
	71	71	71	87	100	110	119	630	

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
població	Total població	23.419	23.804	24.194	24.690	25.282	25.950	26.690
	Població 0-4 anys	1.587	1.585	1.585	1.586	1.595	1.612	1.641
	Població 05-09 anys	1.491	1.513	1.530	1.544	1.555	1.566	1.579
	Població 10-14 anys	1.256	1.306	1.350	1.389	1.423	1.453	1.479
	Població 15-19 anys	1.224	1.236	1.255	1.281	1.310	1.341	1.373
	Població 20-24 anys	1.190	1.215	1.238	1.269	1.306	1.347	1.391
	Població 25-29 anys	1.531	1.537	1.550	1.600	1.676	1.767	1.867
	Població 30-34 anys	2.150	2.099	2.062	2.074	2.126	2.206	2.310
	Població 35-39 anys	2.230	2.262	2.279	2.312	2.362	2.430	2.514
	Població 40-44 anys	2.031	2.072	2.111	2.146	2.181	2.218	2.262
	Població 45-49 anys	1.859	1.892	1.927	1.963	1.999	2.034	2.070
	Població 50-54 anys	1.607	1.653	1.697	1.738	1.779	1.818	1.856
	Població 55-59 anys	1.316	1.368	1.419	1.469	1.516	1.562	1.607
	Població 60-64 anys	1.104	1.139	1.177	1.218	1.260	1.302	1.345
	Població 65-69 anys	730	797	856	911	962	1.011	1.058
	Població 70-74 anys	660	662	678	701	730	764	799
	Població 75-79 anys	602	595	591	590	595	604	617
Població 80-84 anys	434	441	446	448	449	452	455	
Població 85-89 anys	272	273	275	277	279	281	282	
Població 90-94 anys	113	120	124	127	130	132	133	
Població 96-99 anys	30	34	38	41	43	44	46	
Població 99 anys i més	3	4	5	5	6	6	6	
llars	Total llars	8.287	8.534	8.780	9.079	9.421	9.797	10.203
	menys 20 anys	25	19	19	19	20	21	22
	20-29 anys	381	357	386	429	482	540	599
	30-39 anys	1.501	1.446	1.507	1.598	1.712	1.842	1.986
	40-49 anys	1.908	1.892	1.897	1.909	1.932	1.967	2.014
	50-59 anys	1.753	1.810	1.835	1.856	1.875	1.892	1.907
	més de 60 anys	2.718	3.009	3.137	3.267	3.400	3.536	3.675
Ocupació mitjana llar	2,83	2,79	2,76	2,72	2,68	2,65	2,62	

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2009														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2009	Emancipats any 2009	persones separades any 2009	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema emanc
TOTAL	11.498	11.542	50,1%	23.040	309	162	278	23.464	313	71	113	23	(-) 47	
0-4	852	739	46,4%	1.591	-	1		1.587	-	-	-	-	-	-
5-9	742	720	49,2%	1.462	-	0		1.491	-	-	-	-	-	-
10-14	626	574	47,8%	1.200	-	0		1.256	-	-	-	-	-	-
15-19	659	563	46,1%	1.222	1	0		1.224	2	-	1	2	-	-
20-24	610	550	47,4%	1.160	9	0		1.193	16	0	9	2	-	-
25-29	777	760	49,4%	1.537	74	1		1.546	74	0	36	7	-	-
30-34	1.075	1.145	51,6%	2.220	159	1		2.166	125	4	40	4	-	-
35-39	1.123	1.055	48,4%	2.178	56	2		2.241	94	10	27	2	-	-
40-44	1.002	989	49,7%	1.991	9	3		2.031	-	13	-	2	-	-
45-49	911	915	50,1%	1.826	-	4		1.859	-	13	-	2	-	-
50-54	771	786	50,5%	1.557	-	5		1.607	-	11	-	1	-	-
55-59	635	627	49,7%	1.262	-	6		1.316	-	8	-	0	-	-
60-64	535	539	50,2%	1.074	-	8		1.104	-	6	-	0	-	-
65-69	331	323	49,4%	654	-	7		730	-	2	-	-	(-) 3	-
70-74	295	381	56,4%	676	-	13		660	-	2	-	-	(-) 6	-
75-79	269	337	55,6%	606	-	20		602	-	1	-	0	(-) 9	-
80-84	167	256	60,5%	423	-	27		434	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	88	186	67,9%	274	-	33		272	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	23	79	77,5%	102	-	21		113	-	-	-	-	-	-
95-99	7	17	70,8%	24	-	7		30	-	-	-	-	-	-
100 i més	-	1	100,0%	1	-	1		3	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2009	Demandes noves per persones principals 2009	Habitatges principals ocupats 2008	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2009
	8.310	318	8.039	50	47	272
menys 20 anys	25		20			5
20-29 anys	391		289			102
30-39 anys	1.515		1.323			192
40-49 anys	1.908		1.897			11
50-59 anys	1.753		1.748			6
més de 60 anys	2.718		2.761			(-) 43

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2009	demanda de llars per emancipació 2009	demanda de llars per divorcis 2009	dema lla migra estran 20
	113	164	18	
menys 20 anys	1	1	-	
20-29 anys	45	48	0	
30-39 anys	66	115	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	2	93	186	7	5	3	296	23	318	222
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	3	4	
10.001-15.200	1	11	0	1	0	1	13	4	18	
15.201-20.600	0	12	45	1	1	0	60	4	64	
20.600-27.100	0	16	33	1	1	0	52	5	57	
27.101-37.900	0	28	46	2	1	0	78	6	83	
més de 37.900	0	26	61	2	2	0	91	1	93	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2010														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	de
TOTAL	11.711	11.754	50,1%	23.464	313	171	304	23.911	301	72	131	20	(-) 49	
0-4	850	737	46,4%	1.587	-	1		1.587	-	-	-	-	-	
5-9	757	734	49,2%	1.491	-	0		1.513	-	-	-	-	-	
10-14	655	601	47,8%	1.256	-	0		1.306	-	-	-	-	-	
15-19	660	564	46,1%	1.224	1	0		1.237	2	-	1	2	-	
20-24	627	566	47,4%	1.193	10	0		1.222	17	0,048	10	2	-	
25-29	781	764	49,4%	1.546	76	1		1.569	73	0,428	42	6	-	
30-34	1.049	1.117	51,6%	2.166	158	1		2.135	116	4,280	46	3	-	
35-39	1.155	1.085	48,4%	2.241	59	2		2.288	93	10,438	31	2	-	
40-44	1.022	1.009	49,7%	2.031	9	3		2.074	-	13,628	-	2	-	
45-49	927	931	50,1%	1.859	-	4		1.892	-	13,336	-	1	-	
50-54	796	811	50,5%	1.607	-	6		1.653	-	11,223	-	0	-	
55-59	662	654	49,7%	1.316	-	7		1.368	-	8,293	-	0	-	
60-64	550	554	50,2%	1.104	-	8		1.139	-	5,920	-	0	-	
65-69	370	361	49,4%	730	-	8		797	-	2,324	-	-	(-) 4	
70-74	288	372	56,4%	660	-	12		662	-	1,521	-	-	(-) 6	
75-79	267	335	55,6%	602	-	20		595	-	0,968	-	0	(-) 9	
80-84	171	263	60,5%	434	-	28		441	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	87	185	67,9%	272	-	33		273	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	25	88	77,5%	113	-	23		120	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	9	21	70,8%	30	-	9		34	-	-	-	-	-	
100 i més	1	2	70,8%	3	-	3		4	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.589	328	8.310	53	49	279
menys 20 anys	20		25			5
20-29 anys	374		391			108
30-39 anys	1.480		1.515			196
40-49 anys	1.896		1.908			10
50-59 anys	1.810		1.753			6
més de 60 anys	3.009		2.718			(-) 46

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2010	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	dem
	131	158	19	
menys 20 anys	1	1	-	
20-29 anys	53	47	0	
30-39 anys	77	110	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	3	100	191	7	5	3	308	20	328	228
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	12	0	1	0	1	14	4	18	
15.201-20.600	1	13	47	1	1	0	62	4	66	
20.600-27.100	0	17	34	1	1	0	54	4	58	
27.101-37.900	0	30	47	2	1	0	81	5	86	
més de 37.900	0	28	63	2	2	0	95	1	96	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Anys 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	11.935	11.976	50,1%	23.911	318	176	334	24.386	291	74	147	20	(-) 50	
0-4	850	737	46,4%	1.587	-	1		1.592	-	-	-	-	-	
5-9	768	745	49,2%	1.513	-	0		1.531	-	-	-	-	-	
10-14	681	625	47,8%	1.306	-	0		1.350	-	-	-	-	-	
15-19	667	570	46,1%	1.237	1	0		1.257	3	-	1	2	-	
20-24	643	579	47,4%	1.222	10	0		1.250	17	0,049	11	2	-	
25-29	793	776	49,4%	1.569	78	1		1.602	72	0,436	47	6	-	
30-34	1.034	1.101	51,6%	2.135	158	1		2.126	109	4,247	51	3	-	
35-39	1.180	1.108	48,4%	2.288	61	2		2.326	90	10,578	35	2	-	
40-44	1.044	1.030	49,7%	2.074	10	3		2.118	-	13,871	-	2	-	
45-49	944	948	50,1%	1.892	-	4		1.928	-	13,540	-	1	-	
50-54	819	835	50,5%	1.653	-	6		1.697	-	11,480	-	0	-	
55-59	688	680	49,7%	1.368	-	7		1.419	-	8,573	-	0	-	
60-64	568	572	50,2%	1.139	-	9		1.177	-	6,097	-	0	-	
65-69	403	394	49,4%	797	-	9		856	-	2,488	-	-	(-) 4	
70-74	289	373	56,4%	662	-	12		678	-	1,550	-	-	(-) 6	
75-79	264	331	55,6%	595	-	20		591	-	0,958	-	0	(-) 9	
80-84	174	267	60,5%	441	-	28		446	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	88	185	67,9%	273	-	33		275	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	27	93	77,5%	120	-	25		124	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	10	24	70,8%	34	-	11		38	-	-	-	-	-	
100 i més	1	3	70,8%	4	-	4		5	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.878	339	8.589	54	50	289
menys 20 anys	20		20			5
20-29 anys	415		374			114
30-39 anys	1.566		1.480			200
40-49 anys	1.906		1.896			10
50-59 anys	1.835		1.810			6
més de 60 anys	3.137		3.009			(-) 46

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2011	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	dema
	147	153	19	
menys 20 anys	1	1	-	
20-29 anys	59	47	0	
30-39 anys	87	104	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	3	106	195	7	5	3	319	20	339	235
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	12	0	1	0	1	15	4	19	
15.201-20.600	1	14	48	1	1	1	64	4	67	
20.600-27.100	0	19	35	1	1	0	56	4	60	
27.101-37.900	0	32	48	2	1	0	84	5	89	
més de 37.900	0	29	64	2	2	0	98	1	99	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	12.173	12.214	50,1%	24.386	322	181	424	24.951	281	76	194	20	(-) 51	
0-4	853	739	46,4%	1.592	-	1		1.600	-	-	-	-	-	-
5-9	777	754	49,2%	1.531	-	0		1.546	-	-	-	-	-	-
10-14	704	646	47,8%	1.350	-	0		1.390	-	-	-	-	-	-
15-19	678	579	46,1%	1.257	2	0		1.283	3	-	2	2	-	-
20-24	657	593	47,4%	1.250	11	0		1.284	17	0,050	15	2	-	-
25-29	810	792	49,4%	1.602	80	1		1.664	72	0,452	63	6	-	-
30-34	1.029	1.096	51,6%	2.126	158	1		2.157	103	4,302	68	3	-	-
35-39	1.199	1.127	48,4%	2.326	62	2		2.377	87	10,791	46	2	-	-
40-44	1.066	1.052	49,7%	2.118	10	3		2.161	-	14,130	-	2	-	-
45-49	962	966	50,1%	1.928	-	4		1.965	-	13,779	-	1	-	-
50-54	840	856	50,5%	1.697	-	6		1.738	-	11,744	-	0	-	-
55-59	714	705	49,7%	1.419	-	7		1.469	-	8,857	-	0	-	-
60-64	586	591	50,2%	1.177	-	9		1.218	-	6,297	-	0	-	-
65-69	433	423	49,4%	856	-	10		911	-	2,643	-	-	(-) 5	-
70-74	296	382	56,4%	678	-	13		701	-	1,601	-	-	(-) 6	-
75-79	262	329	55,6%	591	-	20		590	-	0,955	-	0	(-) 9	-
80-84	176	270	60,5%	446	-	28		448	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	88	187	67,9%	275	-	33		277	-	-	-	-	(-) 15	-
90-94	28	96	77,5%	124	-	26		127	-	-	-	-	(-) 2	-
95-99	11	27	70,8%	38	-	12		41	-	-	-	-	-	-
100 i més	1	3	70,8%	5	-	5		5	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	9.208	381	8.878	54	51	331
menys 20 anys	20		20			5
20-29 anys	464		415			133
30-39 anys	1.675		1.566			223
40-49 anys	1.925		1.906			11
50-59 anys	1.857		1.835			6
més de 60 anys	3.267		3.137			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2012	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	dema
	194	148	20	
menys 20 anys	2	1	-	
20-29 anys	78	47	0	
30-39 anys	114	99	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	3	125	218	7	5	3	362	20	381	265
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	15	0	1	0	1	17	4	21	
15.201-20.600	1	16	53	1	1	1	72	4	76	
20.600-27.100	0	22	39	1	1	0	64	4	68	
27.101-37.900	0	38	54	2	1	0	96	5	101	
més de 37.900	0	35	71	2	2	0	111	1	112	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demand emancipa
TOTAL	12.455	12.495	50,1%	24.951	333	186	545	25.644	273	78	257	20	(-) 51	
0-4	857	743	46,4%	1.600	-	1		1.618	-	-	-	-	-	
5-9	785	761	49,2%	1.546	-	0		1.560	-	-	-	-	-	
10-14	725	665	47,8%	1.390	-	0		1.424	-	-	-	-	-	
15-19	692	591	46,1%	1.283	2	0		1.313	3	-	3	2	-	
20-24	675	609	47,4%	1.284	11	1		1.325	18	0,052	20	2	-	
25-29	841	823	49,4%	1.664	84	1		1.759	72	0,478	83	6	-	
30-34	1.044	1.112	51,6%	2.157	162	1		2.236	98	4,461	90	3	-	
35-39	1.226	1.151	48,4%	2.377	64	2		2.452	83	11,138	61	2	-	
40-44	1.088	1.073	49,7%	2.161	10	3		2.206	-	14,428	-	2	-	
45-49	980	985	50,1%	1.965	-	4		2.003	-	14,054	-	1	-	
50-54	861	878	50,5%	1.738	-	6		1.779	-	12,025	-	0	-	
55-59	739	730	49,7%	1.469	-	7		1.516	-	9,148	-	0	-	
60-64	607	611	50,2%	1.218	-	9		1.260	-	6,517	-	0	-	
65-69	461	450	49,4%	911	-	10		962	-	2,793	-	-	(-) 5	
70-74	306	395	56,4%	701	-	13		730	-	1,669	-	-	(-) 6	
75-79	262	328	55,6%	590	-	20		595	-	0,963	-	0	(-) 9	
80-84	177	271	60,5%	448	-	29		449	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	89	188	67,9%	277	-	33		279	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	29	99	77,5%	127	-	26		130	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	12	29	70,8%	41	-	13		43	-	-	-	-	-	
100 i més	2	4	70,8%	5	-	5		6	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	9.598	441	9.208	55	51	390
menys 20 anys	21		20			6
20-29 anys	528		464			158
30-39 anys	1.816		1.675			256
40-49 anys	1.957		1.925			11
50-59 anys	1.876		1.857			6
més de 60 anys	3.400		3.267			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2013	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda llars migració estranger 2013
	257	144	20	
menys 20 anys	3	1	-	
20-29 anys	103	47	0	
30-39 anys	152	95	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	6	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	4	150	251	7	6	3	421	20	441	306
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	18	0	1	0	1	21	4	24	
15.201-20.600	1	19	61	1	1	1	83	4	87	
20.600-27.100	1	26	45	1	1	0	74	4	78	
27.101-37.900	1	45	62	2	1	0	112	5	117	
més de 37.900	1	42	82	2	2	0	129	1	130	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Anys 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat
TOTAL	12.802	12.841	50,1%	25.644	347	190	626	26.426	267	80	299	20	(
0-4	866	752	46,4%	1.618	-	1		1.646	-	-	-	-	-
5-9	792	768	49,2%	1.560	-	0		1.574	-	-	-	-	-
10-14	743	681	47,8%	1.424	-	0		1.454	-	-	-	-	-
15-19	708	605	46,1%	1.313	2	0		1.344	3	-	3	2	-
20-24	697	628	47,4%	1.325	11	1		1.371	18	0,053	23	2	-
25-29	889	870	49,4%	1.759	89	1		1.869	72	0,509	97	6	-
30-34	1.083	1.153	51,6%	2.236	168	1		2.346	94	4,688	105	3	-
35-39	1.264	1.188	48,4%	2.452	66	2		2.547	80	11,586	72	2	-
40-44	1.110	1.096	49,7%	2.206	10	3		2.256	-	14,779	-	2	-
45-49	999	1.004	50,1%	2.003	-	4		2.042	-	14,350	-	1	-
50-54	881	898	50,5%	1.779	-	6		1.819	-	12,313	-	0	-
55-59	763	753	49,7%	1.516	-	8		1.562	-	9,439	-	0	-
60-64	627	632	50,2%	1.260	-	10		1.302	-	6,747	-	0	-
65-69	487	475	49,4%	962	-	11		1.011	-	2,938	-	-	-
70-74	319	412	56,4%	730	-	14		764	-	1,747	-	-	-
75-79	264	331	55,6%	595	-	20		604	-	0,979	-	0	-
80-84	177	272	60,5%	449	-	29		452	-	-	-	-	-
85-89	90	189	67,9%	279	-	33		281	-	-	-	-	-
90-94	29	100	77,5%	130	-	27		132	-	-	-	-	-
95-99	13	30	70,8%	43	-	13		44	-	-	-	-	-
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
TOTAL	10.026	480	9.598	56	52	428
menys 20 anys	22		21			7
20-29 anys	596		528			175
30-39 anys	1.977		1.816			277
40-49 anys	2.003		1.957			11
50-59 anys	1.893		1.876			6
més de 60 anys	3.536		3.400			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2014	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorci 2014
TOTAL	299	140	
menys 20 anys	3	1	
20-29 anys	120	47	
30-39 anys	176	91	
40-49 anys	-	-	
50-59 anys	-	-	
més de 60 anys	-	-	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
TOTAL	4	167	272	8	6	3	460	20	480	334
menys 10.000	1	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	20	0	1	0	1	23	4	27	
15.201-20.600	1	21	67	1	1	1	91	4	95	
20.600-27.100	1	29	49	1	1	0	81	4	85	
27.101-37.900	1	51	67	2	1	0	122	5	127	
més de 37.900	1	47	89	2	2	0	141	1	142	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2015														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	13.195	13.232	50,1%	26.426	366	194	637	27.236	261	83	305	21	(-) 51	
0-4	881	764	46,4%	1.646	-	1		1.687	-	-	-	-	-	-
5-9	799	775	49,2%	1.574	-	0		1.592	-	-	-	-	-	-
10-14	759	696	47,8%	1.454	-	0		1.481	-	-	-	-	-	-
15-19	725	619	46,1%	1.344	2	0		1.376	3	-	3	2	-	-
20-24	721	650	47,4%	1.371	12	1		1.414	18	0	24	2	-	-
25-29	945	924	49,4%	1.869	95	1		1.970	73	1	98	6	-	-
30-34	1.136	1.210	51,6%	2.346	178	1		2.460	91	5	107	3	-	-
35-39	1.313	1.234	48,4%	2.547	69	2		2.648	77	12	73	2	-	-
40-44	1.135	1.121	49,7%	2.256	11	3		2.316	-	15	-	2	-	-
45-49	1.019	1.023	50,1%	2.042	-	5		2.084	-	15	-	1	-	-
50-54	901	918	50,5%	1.819	-	6		1.859	-	13	-	0	-	-
55-59	786	776	49,7%	1.562	-	8		1.607	-	10	-	0	-	-
60-64	649	654	50,2%	1.302	-	10		1.345	-	7	-	0	-	-
65-69	512	499	49,4%	1.011	-	12		1.058	-	3	-	-	(-) 5	-
70-74	333	430	56,4%	764	-	14		799	-	2	-	-	(-) 7	-
75-79	268	336	55,6%	604	-	20		617	-	1	-	0	(-) 9	-
80-84	178	273	60,5%	452	-	29		455	-	-	-	-	(-) 13	-
85-89	90	191	67,9%	281	-	34		282	-	-	-	-	(-) 16	-
90-94	30	102	77,5%	132	-	27		133	-	-	-	-	-	-
95-99	13	31	70,8%	44	-	14		46	-	-	-	-	-	-
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	10.459	484	10.026	54	51	433
menys 20 anys	23		22			7
20-29 anys	655		596			178
30-39 anys	2.133		1.977			277
40-49 anys	2.063		2.003			11
50-59 anys	1.910		1.893			7
més de 60 anys	3.675		3.536			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2015	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	dema
	305	137	22	
menys 20 anys	3	1	-	
20-29 anys	122	48	0	
30-39 anys	179	88	4	
40-49 anys	-	-	8	
50-59 anys	-	-	6	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	4	170	272	8	6	3	463	21	484	336
menys 10.000	1	0	0	0	0	1	2	2	4	
10.001-15.200	1	20	0	1	1	1	23	4	27	
15.201-20.600	1	22	67	1	1	1	91	4	95	
20.600-27.100	1	30	49	1	1	0	82	4	86	
27.101-37.900	1	51	67	2	1	0	123	5	128	
més de 37.900	1	47	89	3	2	0	142	1	143	

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2008-2015				
1.1.2008 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2016 POBLACIÓ
23.040	2.307	(-) 1.260	3.148	27.236

DEMANDA 2008-2015			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
1.589	(-) 350	1.043	139
2.421			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

Demanda segons motivació principal									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Total llars	272	279	289	331	390	428	433	2421	
Accés primer habitatge	164	158	153	148	144	140	137	1.043	
Separació, divorci, altres	18	19	19	20	20	21	22	139	
Migracions estrangeres	23	20	20	20	20	20	21	142	
Migracions autoctons	113	131	147	194	257	299	305	1.446	
Mortaldat	(-) 47	(-) 49	(-) 50	(-) 51	(-) 51	(-) 52	(-) 51	(-) 350	

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions i saldo migratori nacional

Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Total demanda	296	308	319	362	421	460	463	2.629	
menys 10.000	2	2	2	2	2	2	2	13	
10.001-15.200	13	14	15	17	21	23	23	127	
15.201-20.600	60	62	64	72	83	91	91	523	
20.600-27.100	52	54	56	64	74	81	82	464	
27.101-37.900	78	81	84	96	112	122	123	695	
més de 37.900	91	95	98	111	129	141	142	807	

Demanda bruta per saldo migratori estranger

Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori (€)									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Total demanda	23	20	20	20	20	20	21	142	
menys 10.000	3	2	2	2	2	2	2	16	
10.001-15.200	4	4	4	4	4	4	4	26	
15.201-20.600	4	4	4	4	4	4	4	26	
20.600-27.100	5	4	4	4	4	4	4	30	
27.101-37.900	6	5	5	5	5	5	5	36	
més de 37.900	1	1	1	1	1	1	1	9	

Demanda bruta total

Demanda bruta segons ingressos total (€)									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Total demanda	318	328	339	381	441	480	484	2.771	
menys 10.000	4	4	4	4	4	4	4	29	
10.001-15.200	18	18	19	21	24	27	27	153	
15.201-20.600	64	66	67	76	87	95	95	549	
20.600-27.100	57	58	60	68	78	85	86	493	
27.101-37.900	83	86	89	101	117	127	128	731	
més de 37.900	93	96	99	112	130	142	143	816	

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

Demanda neta segons ingressos (€)									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	
Total demanda	272	279	289	331	390	428	433	2.421	
menys 10.000	4	4	4	4	4	4	4	27	
10.001-15.200	15	16	16	19	22	24	25	136	
15.201-20.600	54	56	57	65	77	84	85	479	
20.600-27.100	49	50	52	59	69	76	77	432	
27.101-37.900	71	73	76	87	103	113	115	638	
més de 37.900	78	81	84	97	115	126	128	708	

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
població	Total població	23.464	23.911	24.386	24.951	25.644	26.426	27.236
	Població 0-4 anys	1.587	1.587	1.592	1.600	1.618	1.646	1.687
	Població 05-09 anys	1.491	1.513	1.531	1.546	1.560	1.574	1.592
	Població 10-14 anys	1.256	1.306	1.350	1.390	1.424	1.454	1.481
	Població 15-19 anys	1.224	1.237	1.257	1.283	1.313	1.344	1.376
	Població 20-24 anys	1.193	1.222	1.250	1.284	1.325	1.371	1.414
	Població 25-29 anys	1.546	1.569	1.602	1.664	1.759	1.869	1.970
	Població 30-34 anys	2.166	2.135	2.126	2.157	2.236	2.346	2.460
	Població 35-39 anys	2.241	2.288	2.326	2.377	2.452	2.547	2.648
	Població 40-44 anys	2.031	2.074	2.118	2.161	2.206	2.256	2.316
	Població 45-49 anys	1.859	1.892	1.928	1.965	2.003	2.042	2.084
	Població 50-54 anys	1.607	1.653	1.697	1.738	1.779	1.819	1.859
	Població 55-59 anys	1.316	1.368	1.419	1.469	1.516	1.562	1.607
	Població 60-64 anys	1.104	1.139	1.177	1.218	1.260	1.302	1.345
	Població 65-69 anys	730	797	856	911	962	1.011	1.058
	Població 70-74 anys	660	662	678	701	730	764	799
	Població 75-79 anys	602	595	591	590	595	604	617
	Població 80-84 anys	434	441	446	448	449	452	455
	Població 85-89 anys	272	273	275	277	279	281	282
Població 90-94 anys	113	120	124	127	130	132	133	
Població 96-99 anys	30	34	38	41	43	44	46	
Població 99 anys i més	3	4	5	5	6	6	6	
llars	Total llars	8.310	8.589	8.878	9.208	9.598	10.026	10.459
	menys 20 anys	25	20	20	20	21	22	23
	20-29 anys	391	374	415	464	528	596	655
	30-39 anys	1.515	1.480	1.566	1.675	1.816	1.977	2.133
	40-49 anys	1.908	1.896	1.906	1.925	1.957	2.003	2.063
	50-59 anys	1.753	1.810	1.835	1.857	1.876	1.893	1.910
	més de 60 anys	2.718	3.009	3.137	3.267	3.400	3.536	3.675
Ocupació mitjana llar	2,82	2,78	2,75	2,71	2,67	2,64	2,60	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2009														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2009	Emancipats any 2009	persones separades any 2009	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	11.498	11.542	50,1%	23.040	309	162	0	23.186	313	70	-	0	(-) 47	
0-4	852	739	46,4%	1.591	-	1		1.581	-	-	-	-	-	
5-9	742	720	49,2%	1.462	-	0		1.487	-	-	-	-	-	
10-14	626	574	47,8%	1.200	-	0		1.252	-	-	-	-	-	
15-19	659	563	46,1%	1.222	1	0		1.217	2	-	-	0	-	
20-24	610	550	47,4%	1.160	9	0		1.172	16	0	-	0	-	
25-29	777	760	49,4%	1.537	74	1		1.461	74	0	-	0	-	
30-34	1.075	1.145	51,6%	2.220	159	2		2.082	125	4	-	0	-	
35-39	1.123	1.055	48,4%	2.178	56	1		2.185	94	10	-	0	-	
40-44	1.002	989	49,7%	1.991	9	3		2.026	-	13	-	0	-	
45-49	911	915	50,1%	1.826	-	4		1.855	-	13	-	0	-	
50-54	771	786	50,5%	1.557	-	5		1.606	-	11	-	0	-	
55-59	635	627	49,7%	1.262	-	6		1.315	-	8	-	0	-	
60-64	535	539	50,2%	1.074	-	8		1.104	-	6	-	0	-	
65-69	331	323	49,4%	654	-	7		730	-	2	-	-	(-) 3	
70-74	295	381	56,4%	676	-	13		660	-	2	-	-	(-) 6	
75-79	269	337	55,6%	606	-	20		601	-	1	-	0	(-) 9	
80-84	167	256	60,5%	423	-	27		434	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	88	186	67,9%	274	-	33		272	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	23	79	77,5%	102	-	21		113	-	-	-	-	-	
95-99	7	17	70,8%	24	-	7		30	-	-	-	-	-	
100 i més	-	1	100,0%	1	-	1		3	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2009	Demandes noves per persones principals 2009	Habitatges principals ocupats 2008	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2009
	8.175	183	8.039	50	47	136
menys 20 anys	21		20			1
20-29 anys	337		289			48
30-39 anys	1.442		1.323			119
40-49 anys	1.904		1.897			7
50-59 anys	1.753		1.748			5
més de 60 anys	2.718		2.761			(-) 44

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2009	demanda de llars per emancipació 2009	demanda de llars per divorcis 2009	demanda de llars migrats 2009
	-	164	18	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	48	0	
30-39 anys	-	115	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	1	48	119	7	5	3	183	0	183	125
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	1	0	1	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	29	1	1	0	37	0	37	
20.600-27.100	0	8	21	1	1	0	32	0	32	
27.101-37.900	0	14	29	2	1	0	47	0	47	
més de 37.900	0	13	39	2	2	0	57	0	57	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2010														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	de
TOTAL	11.571	11.616	50,1%	23.186	301	170	0	23.317	301	71	-	0	(-) 49	
0-4	846	734	46,4%	1.581	-	1		1.565	-	-	-	-	-	
5-9	755	733	49,2%	1.487	-	0		1.506	-	-	-	-	-	
10-14	653	599	47,8%	1.252	-	0		1.299	-	-	-	-	-	
15-19	656	561	46,1%	1.217	1	0		1.224	2	-	-	0	-	
20-24	616	556	47,4%	1.172	10	0		1.181	17	0,046	-	0	-	
25-29	739	722	49,4%	1.461	72	1		1.403	73	0,380	-	0	-	
30-34	1.008	1.074	51,6%	2.082	152	1		1.957	116	3,888	-	0	-	
35-39	1.126	1.058	48,4%	2.185	57	2		2.162	93	9,778	-	0	-	
40-44	1.020	1.006	49,7%	2.026	9	3		2.055	-	13,383	-	0	-	
45-49	926	930	50,1%	1.855	-	4		1.885	-	13,170	-	0	-	
50-54	795	811	50,5%	1.606	-	6		1.650	-	11,104	-	0	-	
55-59	662	653	49,7%	1.315	-	7		1.367	-	8,208	-	0	-	
60-64	550	554	50,2%	1.104	-	8		1.138	-	5,861	-	0	-	
65-69	370	361	49,4%	730	-	8		797	-	2,302	-	-	(-) 4	
70-74	288	372	56,4%	660	-	12		662	-	1,507	-	-	(-) 6	
75-79	267	334	55,6%	601	-	20		594	-	0,958	-	0	(-) 9	
80-84	171	263	60,5%	434	-	28		441	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	87	185	67,9%	272	-	33		273	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	25	88	77,5%	113	-	23		120	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	9	21	70,8%	30	-	9		34	-	-	-	-	-	
100 i més	1	2	70,8%	3	-	3		4	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.302	177	8.175	53	49	127
menys 20 anys	15		21			1
20-29 anys	283		337			47
30-39 anys	1.318		1.442			113
40-49 anys	1.871		1.904			7
50-59 anys	1.808		1.753			5
més de 60 anys	3.007		2.718			(-) 46

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2010	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	dem
	-	158	18	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	47	0	
30-39 anys	-	110	4	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	1	47	113	7	5	3	177	0	177	120
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	28	1	1	0	36	0	36	
20.600-27.100	0	8	20	1	1	0	31	0	31	
27.101-37.900	0	14	28	2	1	0	46	0	46	
més de 37.900	0	13	37	2	2	0	55	0	55	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Anys 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	11.635	11.682	50,1%	23.317	292	176	0	23.434	291	71	-	0	(-) 50	
0-4	838	727	46,4%	1.565	-	1		1.543	-	-	-	-	-	
5-9	764	742	49,2%	1.506	-	0		1.517	-	-	-	-	-	
10-14	678	621	47,8%	1.299	-	0		1.340	-	-	-	-	-	
15-19	660	564	46,1%	1.224	1	0		1.239	2	-	-	0	-	
20-24	621	560	47,4%	1.181	10	0		1.189	17	0,046	-	0	-	
25-29	709	694	49,4%	1.403	70	1		1.358	72	0,365	-	0	-	
30-34	948	1.009	51,6%	1.957	145	1		1.845	109	3,639	-	0	-	
35-39	1.115	1.047	48,4%	2.162	57	2		2.120	90	9,515	-	0	-	
40-44	1.034	1.021	49,7%	2.055	10	3		2.074	-	13,407	-	0	-	
45-49	941	945	50,1%	1.885	-	4		1.915	-	13,282	-	0	-	
50-54	817	833	50,5%	1.650	-	6		1.692	-	11,302	-	0	-	
55-59	688	679	49,7%	1.367	-	7		1.417	-	8,448	-	0	-	
60-64	567	571	50,2%	1.138	-	9		1.175	-	6,010	-	0	-	
65-69	403	393	49,4%	797	-	9		856	-	2,456	-	-	(-) 4	
70-74	289	373	56,4%	662	-	12		678	-	1,530	-	-	(-) 6	
75-79	264	331	55,6%	594	-	20		590	-	0,943	-	0	(-) 9	
80-84	174	267	60,5%	441	-	28		445	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	88	185	67,9%	273	-	33		275	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	27	93	77,5%	120	-	25		124	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	10	24	70,8%	34	-	11		38	-	-	-	-	-	
100 i més	1	3	70,8%	4	-	4		5	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.423	171	8.302	54	50	121
menys 20 anys	13		15			1
20-29 anys	280		283			47
30-39 anys	1.308		1.318			108
40-49 anys	1.857		1.871			7
50-59 anys	1.831		1.808			5
més de 60 anys	3.134		3.007			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2011	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	dema
	-	153	18	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	47	0	
30-39 anys	-	104	3	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	1	47	108	7	5	3	171	0	171	117
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	26	1	1	0	35	0	35	
20.600-27.100	0	8	19	1	1	0	30	0	30	
27.101-37.900	0	14	27	2	1	0	44	0	44	
més de 37.900	0	13	35	2	2	0	53	0	53	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	11.692	11.742	50,1%	23.434	283	180	0	23.536	281	71	-	0	(-) 51	
0-4	826	717	46,4%	1.543	-	1		1.516	-	-	-	-	-	
5-9	770	747	49,2%	1.517	-	0		1.522	-	-	-	-	-	
10-14	699	641	47,8%	1.340	-	0		1.376	-	-	-	-	-	
15-19	668	571	46,1%	1.239	2	0		1.259	3	-	-	0	-	
20-24	625	564	47,4%	1.189	10	0		1.198	17	0,046	-	0	-	
25-29	686	671	49,4%	1.358	68	1		1.323	72	0,353	-	0	-	
30-34	893	952	51,6%	1.845	137	1		1.747	103	3,424	-	0	-	
35-39	1.093	1.027	48,4%	2.120	56	2		2.063	87	9,206	-	0	-	
40-44	1.044	1.030	49,7%	2.074	10	3		2.080	-	13,370	-	0	-	
45-49	956	960	50,1%	1.915	-	4		1.943	-	13,395	-	0	-	
50-54	838	854	50,5%	1.692	-	6		1.731	-	11,495	-	0	-	
55-59	713	704	49,7%	1.417	-	7		1.465	-	8,683	-	0	-	
60-64	586	590	50,2%	1.175	-	9		1.215	-	6,176	-	0	-	
65-69	433	423	49,4%	856	-	10		910	-	2,596	-	-	(-) 5	
70-74	296	382	56,4%	678	-	13		701	-	1,574	-	-	(-) 6	
75-79	262	328	55,6%	590	-	20		589	-	0,936	-	0	(-) 9	
80-84	176	269	60,5%	445	-	28		447	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	88	187	67,9%	275	-	33		277	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	28	96	77,5%	124	-	26		127	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	11	27	70,8%	38	-	12		41	-	-	-	-	-	
100 i més	1	3	70,8%	5	-	5		5	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	8.539	166	8.423	54	51	116
menys 20 anys	11		13			1
20-29 anys	277		280			47
30-39 anys	1.295		1.308			103
40-49 anys	1.842		1.857			7
50-59 anys	1.850		1.831			5
més de 60 anys	3.264		3.134			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2012	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars migrats 2012
	-	148	19	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	47	0	
30-39 anys	-	99	3	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	1	47	103	7	5	3	166	0	166	113
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	25	1	1	1	33	0	33	
20.600-27.100	0	8	18	1	1	0	29	0	29	
27.101-37.900	0	14	25	2	1	0	43	0	43	
més de 37.900	0	13	34	2	2	0	51	0	51	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori autòctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	demand emancipa
TOTAL	11.741	11.795	50,1%	23.536	276	185	0	23.627	273	72	-	0	(-) 51	
0-4	812	704	46,4%	1.516	-	1		1.488	-	-	-	-	-	
5-9	772	750	49,2%	1.522	-	0		1.521	-	-	-	-	-	
10-14	718	658	47,8%	1.376	-	0		1.405	-	-	-	-	-	
15-19	679	580	46,1%	1.259	2	0		1.282	3	-	-	0	-	
20-24	630	568	47,4%	1.198	10	0		1.210	18	0,046	-	0	-	
25-29	669	654	49,4%	1.323	67	1		1.298	72	0,345	-	0	-	
30-34	846	901	51,6%	1.747	131	1		1.661	98	3,242	-	0	-	
35-39	1.064	999	48,4%	2.063	56	2		1.998	83	8,877	-	0	-	
40-44	1.047	1.033	49,7%	2.080	10	3		2.074	-	13,271	-	0	-	
45-49	969	974	50,1%	1.943	-	4		1.967	-	13,495	-	0	-	
50-54	857	874	50,5%	1.731	-	6		1.768	-	11,686	-	0	-	
55-59	737	728	49,7%	1.465	-	7		1.511	-	8,917	-	0	-	
60-64	605	610	50,2%	1.215	-	9		1.256	-	6,356	-	0	-	
65-69	461	450	49,4%	910	-	10		961	-	2,728	-	-	(-) 5	
70-74	306	395	56,4%	701	-	13		730	-	1,632	-	-	(-) 6	
75-79	261	327	55,6%	589	-	20		593	-	0,938	-	0	(-) 9	
80-84	177	271	60,5%	447	-	29		449	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	89	188	67,9%	277	-	33		279	-	-	-	-	(-) 15	
90-94	29	99	77,5%	127	-	26		130	-	-	-	-	(-) 2	
95-99	12	29	70,8%	41	-	13		43	-	-	-	-	-	
100 i més	2	4	70,8%	5	-	5		6	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	8.650	162	8.539	55	51	111
menys 20 anys	10		11			1
20-29 anys	275		277			47
30-39 anys	1.278		1.295			98
40-49 anys	1.826		1.842			7
50-59 anys	1.865		1.850			5
més de 60 anys	3.396		3.264			(-) 48

Grups d'edat	demanda de llars migracions autòctones 2013	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda llars migració estranger 2013
	-	143	19	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	47	0	
30-39 anys	-	95	3	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	5	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autòctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autòctona									
	1	47	98	7	5	3	162	0	162	111
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	24	1	1	1	32	0	32	
20.600-27.100	0	8	18	1	1	0	28	0	28	
27.101-37.900	0	14	24	2	1	0	42	0	42	
més de 37.900	0	13	32	2	2	0	50	0	50	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Anys 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta
TOTAL	11.784	11.843	50,1%	23.627	266	188	0	23.705	266	72	-	0	(
0-4	797	691	46,4%	1.488	-	1		1.455	-	-	-	-	
5-9	772	749	49,2%	1.521	-	0		1.514	-	-	-	-	
10-14	733	672	47,8%	1.405	-	0		1.428	-	-	-	-	
15-19	691	590	46,1%	1.282	2	0		1.306	3	-	-	0	
20-24	636	574	47,4%	1.210	10	0		1.224	18	0,046	-	0	
25-29	656	642	49,4%	1.298	66	1		1.280	72	0,339	-	0	
30-34	804	857	51,6%	1.661	125	1		1.588	94	3,089	-	0	
35-39	1.030	968	48,4%	1.998	54	2		1.929	80	8,543	-	0	
40-44	1.044	1.030	49,7%	2.074	10	3		2.056	-	13,114	-	0	
45-49	981	985	50,1%	1.967	-	4		1.984	-	13,571	-	0	
50-54	875	892	50,5%	1.768	-	6		1.802	-	11,872	-	0	
55-59	760	751	49,7%	1.511	-	8		1.555	-	9,147	-	0	
60-64	626	630	50,2%	1.256	-	10		1.298	-	6,546	-	0	
65-69	486	475	49,4%	961	-	11		1.009	-	2,856	-	-	
70-74	319	412	56,4%	730	-	14		763	-	1,700	-	-	
75-79	263	330	55,6%	593	-	20		602	-	0,949	-	0	
80-84	177	272	60,5%	449	-	29		451	-	-	-	-	
85-89	90	189	67,9%	279	-	33		280	-	-	-	-	
90-94	29	100	77,5%	130	-	27		131	-	-	-	-	
95-99	13	30	70,8%	43	-	13		44	-	-	-	-	
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	8.756	159	8.650	56	52	106
menys 20 anys	9		10			1
20-29 anys	273		275			47
30-39 anys	1.259		1.278			94
40-49 anys	1.809		1.826			7
50-59 anys	1.876		1.865			5
més de 60 anys	3.530		3.396			(-) 49

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2014	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorci 2014
	-	140	
menys 20 anys	-	1	
20-29 anys	-	47	
30-39 anys	-	91	
40-49 anys	-	-	
50-59 anys	-	-	
més de 60 anys	-	-	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	1	47	94	7	5	3	159	0	159	108
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	23	1	1	1	31	0	31	
20.600-27.100	0	8	17	1	1	0	28	0	28	
27.101-37.900	0	14	23	2	1	0	41	0	41	
més de 37.900	0	13	31	2	2	0	49	0	49	

Previsions demanda d'habitatge 2009-2015 - CASTELLAR DEL VALLES

Any 2015														
Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori autoctons	demanda de llars per flux migratori estrangers	oferta mortalitat	dema
TOTAL	11.820	11.885	50,1%	23.705	259	192	0	23.773	261	74	-	0	(-) 50	
0-4	779	676	46,4%	1.455	-	1		1.423	-	-	-	-	-	
5-9	768	745	49,2%	1.514	-	0		1.502	-	-	-	-	-	
10-14	745	683	47,8%	1.428	-	0		1.445	-	-	-	-	-	
15-19	704	602	46,1%	1.306	2	0		1.330	3	-	-	0	-	
20-24	644	580	47,4%	1.224	11	0		1.240	18	0	-	0	-	
25-29	647	633	49,4%	1.280	65	1		1.268	73	0	-	0	-	
30-34	769	819	51,6%	1.588	120	1		1.525	91	3	-	0	-	
35-39	995	934	48,4%	1.929	52	2		1.859	77	8	-	0	-	
40-44	1.035	1.021	49,7%	2.056	10	3		2.028	-	13	-	0	-	
45-49	990	994	50,1%	1.984	-	4		1.994	-	14	-	0	-	
50-54	892	910	50,5%	1.802	-	6		1.832	-	12	-	0	-	
55-59	782	773	49,7%	1.555	-	8		1.597	-	10	-	0	-	
60-64	647	651	50,2%	1.298	-	10		1.340	-	7	-	0	-	
65-69	511	498	49,4%	1.009	-	12		1.056	-	3	-	-	(-) 5	
70-74	333	430	56,4%	763	-	14		799	-	2	-	-	(-) 7	
75-79	267	335	55,6%	602	-	20		615	-	1	-	0	(-) 9	
80-84	178	273	60,5%	451	-	29		454	-	-	-	-	(-) 13	
85-89	90	190	67,9%	280	-	34		282	-	-	-	-	(-) 16	
90-94	30	102	77,5%	131	-	27		133	-	-	-	-	-	
95-99	13	31	70,8%	44	-	14		46	-	-	-	-	-	
100 i més	2	4	70,8%	6	-	6		6	-	-	-	-	-	

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	8.862	156	8.756	54	50	106
menys 20 anys	8		9			1
20-29 anys	271		273			48
30-39 anys	1.240		1.259			91
40-49 anys	1.791		1.809			7
50-59 anys	1.884		1.876			6
més de 60 anys	3.668		3.530			(-) 47

Grups d'edat	demanda de llars migracions autoctones 2015	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	dema
	-	137	19	
menys 20 anys	-	1	-	
20-29 anys	-	48	0	
30-39 anys	-	88	3	
40-49 anys	-	-	7	
50-59 anys	-	-	6	
més de 60 anys	-	-	3	

nivell ingressos nets familiars anuals 2008	menys 20 anys	20-29 anys	30-39 anys	40-49 anys	50-59 anys	més de 60 anys	total demanda autoctons	total demanda estrangers	total demanda	total demanda habitatge protegit
	demanda autoctona									
	1	48	91	7	6	3	156	0	156	107
menys 10.000	0	0	0	0	0	1	2	0	2	
10.001-15.200	0	6	0	1	0	1	8	0	8	
15.201-20.600	0	6	22	1	1	1	31	0	31	
20.600-27.100	0	8	16	1	1	0	27	0	27	
27.101-37.900	0	14	22	2	1	0	41	0	41	
més de 37.900	0	13	30	2	2	0	48	0	48	

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2008-2015				
1.1.2008 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2016 POBLACIÓ
23.040	1.986	(-) 1.253	0	23.773

DEMANDA 2008-2015			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
0	(-) 350	1.043	130
823			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

Demanda segons motivació principal	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	Total llars	136	127	121	116	111	106	106
Accés primer habitatge	164	158	153	148	143	140	137	1.043
Separació, divorci, altres	18	18	18	19	19	19	19	130
Migracions estrangeres	0	0	0	0	0	0	0	0
Migracions autoctons	-	-	-	-	-	-	-	-
Mortaldat	(-) 47	(-) 49	(-) 50	(-) 51	(-) 51	(-) 52	(-) 50	(-) 350

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions i saldo migratori nacional

Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	Total demanda	183	177	171	166	162	159	156
menys 10.000	1	2	2	2	2	2	2	11
10.001-15.200	8	8	8	8	8	8	8	55
15.201-20.600	37	36	35	33	32	31	31	236
20.600-27.100	32	31	30	29	28	28	27	206
27.101-37.900	47	46	44	43	42	41	41	305
més de 37.900	57	55	53	51	50	49	48	361

Demanda bruta per saldo migratori estranger

Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori (€)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	Total demanda	0	0	0	0	0	0	0
menys 10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
10.001-15.200	0	0	0	0	0	0	0	0
15.201-20.600	0	0	0	0	0	0	0	0
20.600-27.100	0	0	0	0	0	0	0	0
27.101-37.900	0	0	0	0	0	0	0	0
més de 37.900	0	0	0	0	0	0	0	0

Demanda bruta total

Demanda bruta segons ingressos total (€)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	Total demanda	183	177	171	166	162	159	156
menys 10.000	1	2	2	2	2	2	2	11
10.001-15.200	8	8	8	8	8	8	8	55
15.201-20.600	37	36	35	33	32	31	31	236
20.600-27.100	32	31	30	29	28	28	27	206
27.101-37.900	47	46	44	43	42	41	41	305
més de 37.900	57	55	53	51	50	49	48	361

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

Demanda neta segons ingressos (€)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	Total demanda	136	127	121	116	111	106	106
menys 10.000	1	1	1	1	1	1	1	8
10.001-15.200	6	6	5	5	5	5	5	38
15.201-20.600	28	26	25	23	22	21	21	166
20.600-27.100	24	22	21	20	19	19	19	144
27.101-37.900	35	33	31	30	29	28	28	214
més de 37.900	42	39	37	36	34	33	32	254

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
població	Total població	23.186	23.317	23.434	23.536	23.627	23.705	23.773
	Població 0-4 anys	1.581	1.565	1.543	1.516	1.488	1.455	1.423
	Població 05-09 anys	1.487	1.506	1.517	1.522	1.521	1.514	1.502
	Població 10-14 anys	1.252	1.299	1.340	1.376	1.405	1.428	1.445
	Població 15-19 anys	1.217	1.224	1.239	1.259	1.282	1.306	1.330
	Població 20-24 anys	1.172	1.181	1.189	1.198	1.210	1.224	1.240
	Població 25-29 anys	1.461	1.403	1.358	1.323	1.298	1.280	1.268
	Població 30-34 anys	2.082	1.957	1.845	1.747	1.661	1.588	1.525
	Població 35-39 anys	2.185	2.162	2.120	2.063	1.998	1.929	1.859
	Població 40-44 anys	2.026	2.055	2.074	2.080	2.074	2.056	2.028
	Població 45-49 anys	1.855	1.885	1.915	1.943	1.967	1.984	1.994
	Població 50-54 anys	1.606	1.650	1.692	1.731	1.768	1.802	1.832
	Població 55-59 anys	1.315	1.367	1.417	1.465	1.511	1.555	1.597
	Població 60-64 anys	1.104	1.138	1.175	1.215	1.256	1.298	1.340
	Població 65-69 anys	730	797	856	910	961	1.009	1.056
	Població 70-74 anys	660	662	678	701	730	763	799
	Població 75-79 anys	601	594	590	589	593	602	615
	Població 80-84 anys	434	441	445	447	449	451	454
Població 85-89 anys	272	273	275	277	279	280	282	
Població 90-94 anys	113	120	124	127	130	131	133	
Població 96-99 anys	30	34	38	41	43	44	46	
Població 99 anys i més	3	4	5	5	6	6	6	
llars	Total llars	8.175	8.302	8.423	8.539	8.650	8.756	8.862
	menys 20 anys	21	15	13	11	10	9	8
	20-29 anys	337	283	280	277	275	273	271
	30-39 anys	1.442	1.318	1.308	1.295	1.278	1.259	1.240
	40-49 anys	1.904	1.871	1.857	1.842	1.826	1.809	1.791
	50-59 anys	1.753	1.808	1.831	1.850	1.865	1.876	1.884
	més de 60 anys	2.718	3.007	3.134	3.264	3.396	3.530	3.668
Ocupació mitjana llar	2,84	2,81	2,78	2,76	2,73	2,71	2,68	