



Ajuntament  
de Castelldefels

---

# Pla Local d'Habitatge de Castelldefels

## MEMÒRIA

redacció

**Pere Mogas**, *arquitecte*

**Montserrat Mercadé**, *geògrafa*

**Raimon Soler**, *advocat*

*demografia i mercat habitatge: d'Aleph*

Gestió

**Albert Batiste**

*GSHUA*

**novembre de 2009**

**PLA LOCAL D'HABITATGE DE CASTELLDEFELS**  
novembre de 2009

*índex*

**I. MEMÒRIA**

0. Introducció

- 0.1 Marc legal i vigència del PLH
- 0.2 Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH
- 0.3 Justificació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana

1. Anàlisi

- 1.1 Descripció de la realitat física del municipi
- 1.2 Anàlisi del planejament vigent
- 1.3 Anàlisi de la demanda d'habitatge
- 1.4 Col·lectius en situació o risc d'exclusió social
- 1.5 Anàlisi del parc d'habitatges existent
- 1.6 Situacions d'utilització anòmala dels habitatges
- 1.7 Anàlisi de l'oferta d'habitatge
- 1.8 Recursos municipals i patrimoni municipal del sòl

2. Diagnosi

- 2.1 Diagnosi de la problemàtica del municipi en matèria d'habitatge i avaluació de les necessitats actuals i futures
- 2.2 Diagnosi de la problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació
- 2.3 Diagnosi del planejament en relació a la problemàtica de l'habitatge al municipi
- 2.4 Diagnosi dels recursos municipals per a fer front a la problemàtica de l'habitatge

3. Objectius i estratègies

- 3.1 Objectius del Pla
- 3.2 Estratègies del Pla

4. Programa d'actuació

- 4.1 Descripció de les actuacions
- 4.2 Calendari
- 4.3 Pressupost

5. Gestió i Avaluació del Pla

**II. ANNEXOS**

- 1. Càlcul de valors d'homogeneïtzació
- 2. Fitxes de les actuacions
- 3. Quadre resum de la programació de les actuacions
- 4. Quadre resum del pressupost de les actuacions
- 5. Acta del Consell Sectorial d'Urbanisme (Participació Ciutadana)

### III. ESTUDIS COMPLEMENTARIS

Estudi de l'oferta, la demanda i les necessitats d'habitatge a Castelldefels. Any 2006  
(d'ALEPH)

Detecció i caracterització del parc d'habitatges buit del municipi de Castelldefels. Any 2009  
(d'ALEPH)

Mecanismes legals per fer efectiva la política d'habitatge de l'Ajuntament de Castelldefels a partir del planejament general vigent.

### IV. PLÀNOLS

(A1)

Estructura del territori municipal.  
Descriptiu del nucli urbà amb identificació de les trames residencials

(A2)

Solars buits al sòl urbà.  
Planejament general: sectors i àmbits de planejament derivat i gestió: identificació i grau de desenvolupament  
Planejament general: xarxa viària, espais lliures, equipaments i serveis: previsions i grau d'execució

(A3)

Planejament general: Estructura general i classificació del sòl

(A4)

Localització i característiques de les actuacions del PLH

(A5)

Proposta d'habitatges dotacionals en les actuacions del Poal i Bellamar

*redacció*

**Pere Mogas, arquitecte**

**Montserrat Mercadé, geògrafa**

**Marc Junyent, (BRF advocats)**

**Raimón Soler, (BRF advocats)**

*col.laboradors*

**Nicolas Tugas, arquitecte**

**Arnau Berenguer, arquitecte**

*estudi demogràfic i de mercat de l'habitatge*

**d'ALEPH**

*gestió*

**Albert Batiste**

G.S.H.U.A.

Diputació de Barcelona. Xarxa de Municipis

## 0. INTRODUCCIÓ

El PLH és un document tècnic que, partint de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en el municipi i de les condicions de context (socio-econòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.) on aquesta situació es produeix, defineix les estratègies i concreta les actuacions a promoure o desenvolupar des del govern local en relació al sòl i al sostre residencial, existent o de nova creació, per un període de sis anys, amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

El PLH es planteja com un document de caràcter estratègic o planificador (en definir les directrius d'actuació municipal) i al mateix temps de contingut operatiu o programàtic (en desenvolupar i programar les actuacions concretes).

La justificació del PLH i l'èxit de la seva implementació raurà en la plena assumpció dels seus continguts per part dels seus destinataris directes (representants i tècnics municipals) i en un elevat grau de complicitat o sintonia amb els potencials beneficiaris o afectats (operadors diversos i població en general).

El Pla Local d'Habitatge, com a document d'anàlisi, diagnosi i proposta d'actuacions en matèria de política d'habitatge municipal, pretén assolir els següents objectius:

- Obtenir informació objectiva sobre el mercat d'habitatge al municipi en relació amb el parc existent, l'oferta immediata i la demanda amb l'objectiu de caracteritzar les necessitats d'habitatge al municipi.
- Analitzar l'estat del planejament actual i el seu nivell de desenvolupament per tal d'ampliar i gestionar correctament el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge municipal a curt i mitjà termini.
- Proposar iniciatives encaminades a facilitar la creació de noves promocions d'habitatge, tant de lloguer com de venda, i tant de promoció privada com pública.
- Determinar les condicions idònies amb vistes a afavorir les promocions d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública, i en especial en el cas de promoció pública.
- Definir àmbits possibles de concertació entre les diferents administracions implicades, operadors disponibles i altres agents públic i privats.
- Proposar les actuacions necessàries a nivell del planejament municipal per tal de fer viables aquestes iniciatives en matèria d'habitatge.
- Proposar iniciatives per a la dinamització i intermediació en el parc d'habitatges de lloguer, la mobilització del parc d'habitatges vacants i la rehabilitació dels

habitatges construïts, determinant els instruments de gestió més oportuns i la conveniència o no de crear una oficina local d'habitatge.

## 0.1 MARC LEGAL I VIGÈNCIA DEL PLH

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 ajuntament 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 per el 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.

El termini de vigència del present Pla Local d'Habitatge del municipi de Castelldefels és el **sexenni 2009-2014**.

## 0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El present PLH del municipi de Castelldefels fou iniciat l'any 2005 i es realitzà un primer document d'avanç el juliol de 2006. Aquest Avanç de PLH fou informat per l'Ajuntament i l'Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (actualment Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats) de la Diputació de Barcelona.

Durant el període de redacció posterior del PLH va entrar en vigor la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya en la que es determinaven un seguit

de novetats en el contingut del document, en canviava el procediment de tramitació i establia la necessitat d'habilitar algun tipus de participació ciutadana durant la seva gènesi. Aquesta circumstància va interrompre la redacció del PLH per tal d'adaptar-la a les noves determinacions. El gener del 2008 i posteriorment el maig de 2009 es realitzà un pre-lliurament dels documents d'adaptació a la Llei del Dret a l'Habitatge, així com un recull ja pormenoritzat de les diferents actuacions que proposa el PLH. El present document es configura ja com el treball complet del PLH de Castelldefels amb la incorporació i adaptació a les noves disposicions de la Llei 18/2007.

La **participació ciutadana** en la redacció del document un cop efectuats els treballs de l'avanç i la proposta inicial de les actuacions potencials es basa en un primer estadi en les conclusions del document de la sessió celebrada pel "**Consell Sectorial d'Urbanisme, Via Pública i Medi Ambient**" en data 21 d'octubre de 2009 on es va realitzar una exposició de les principals conclusions del document, una explicació de l'avanç de les propostes d'actuació i es varen recollir algunes suggerències dels participants. L'acta d'aquesta sessió s'adjunta com a annex 5 del present document.

Un segon estadi del procés de participació es basa en l'exposició del seu contingut que es realitzarà per mitjà dels òrgans municipals a l'efecte i en l'aprovació del PLH pel Ple municipal amb la consegüent exposició pública de 30 dies. El recull d'al·legacions i suggeriments i el seu tractament i la valoració de la seva incorporació o no dins el document permetran la seva aprovació final amb les suficients garanties de participació i transparència.

### 0.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'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 partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideren habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- a. **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.*
- b. **Habitatges de titularitat pública:** *Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.*

- c. **Habitatges dotacionals públics:** Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- d. **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.
- e. **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.
- f. **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.
- g. **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.
- h. **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.
- i. **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.
- j. **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.
- k. **Habitatges d'empreses per als treballadors:** Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- l. **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.

Donat que Castelldefels és un municipi de més de 5.000 habitants, aquest es veu subjecte a l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) establert per la Llei del dret a l'habitatge i pel Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007.

El Pacte Nacional per l'habitatge identifica:

*Les projeccions oficials demogràfiques i de llars ens indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016. D'aquestes*

llars, un 60% necessitarà algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge, si es té en compte que l'estructura de la rendes de la població catalana comptabilitza en aquest percentatge les llars amb uns ingressos fins a 6'5 vegades el salari mínim. Aquests càlculs permeten comptabilitzar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys. (pàgina 15)

És objectiu del pacte, entre d'altres:

1. *Mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial (objectiu 1.1).*
2. *Construir 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals 50.000 en 4 anys (objectiu 1.2).*
3. *Promoure l'accés a l'habitatge mitjançant ajuts directes a 140.000 famílies, dels quals 60.000 en 4 anys (objectiu 1.4).*
4. *Aconseguir un parc suficient d'habitatges per a polítiques socials (Objectiu 1.5).*

*Aquest objectiu determina que per a la garantir la creació d'aquest parc, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han d'anar augmentant el seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins arribar al 15% del parc d'habitatges principals en el termini de 20 anys.*

En l'Annex IV del Pacte s'inclou una taula en que es fa el càlcul d'aquest 15%, del parc de titularitat pública i del parc social actualment existent per aquests municipis, així com el càlcul dels parcs públic i social pendents.

En un termini de 20 anys, al municipi de Castelldefels, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal<sup>1</sup> haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 3.247 habitatges (15% de 21.648 llars). Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 1.455 unitats, i com a resultat, un parc social pendent de 1.792 habitatges.

El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social, amb el que per al primer quinquenni s'haurien d'obtenir 448 unitats.

Per al càlcul més ajustat de l'OSU, les dades contingudes a l'annex IV estan actualitzades a partir de les projeccions de llars realitzades per d'Aleph en el present PLH. Malgrat que els estudis realitzats varen emprar el període 2006-2011 com a sexenni establert en l'inici dels treballs, entenem que la projecció en el seu escenari baix es pot traslladar a l'any 2014 com a conseqüència de l'actual recessió econòmica<sup>2</sup>.

#### Habitatge social existent a 2008

Font: Annex IV del PNH + dades pròpies Castelldefels Projeccions

$$\mathbf{Hs0 = 607 + 848 = 1.455}$$

<sup>1</sup> Segons l'annex IV del Pacte, el 2006 tenia 18.190 habitatges principals, un parc social existent de 773 unitats i per tant un parc social pendent de 1.955 habitatges.

<sup>2</sup> El treball està adjuntat com estudi complementari del PLH.



**Habitatges principals al 2008**

Font: Padró d'habitants (2,92 p/llar). S'assimila el nombre de llars a habitatge principal.

**Hp0 = 20.744**

**Dèficit d'habitatge social al 2008 ("dèficit històric")**

Ha estat calculat seguint la proposta metodològica realitzada per la GSHUA (Guia metodològica per a la redacció dels PLH).

**DH = 15% Hp0 – Hs0 = 1.656**

**OSU sobre llars actuals per al sexenni corresponent al PLH (2008/2009-2014)**

**7/20 (15% Hp0 – Hs0) = 580**

**Habitatges principals al 2014**

Font: Projecció de llars. S'assimila llars a habitatge principal.

**Hp6 = 21.648**

**Increment d'habitatges principals a 2014**

Font: Projecció de llars. S'assimila llars a habitatge principal.

**ΔHp6 = 904**

**OSU sobre projecció de noves llars per al sexenni corresponent al PLH**

**7/20 (15% ΔHp6) = 47**

**TOTAL OSU per al sexenni corresponent al PLH (2008/2009-2014)**

**OSU = 580 + 47 = 627**

**Programació de nous habitatges socials establerts en el present PLH**

HPO = 159

HPO CONCERTAT = 59

CONCERTAT CATALÀ = 8

DOTACIONAL = 447

**TOTAL = 673 > 627**

Com es pot observar, si bé les previsions de l'OSU augmenten a partir de les previsions de llars a l'any 2014, l'habitatge social a obtenir a partir de les actuacions proposades al PLH en l'horitzó d'un sexenni permeten acomplir ajustadament amb l'OSU. Les dificultats apareixerien en l'horitzó de l'any 2028 (20 anys des de l'establiment del Pacte) ja que no es pot confiar en les reserves d'HPO dels nous creixements per quasi inexistents. Les polítiques d'habitatge hauran d'accentuar per tant la seva incidència en l'habitatge no principal, en la rehabilitació del parc actual i en la incentivació del lloguer assitit. Modificacions del planejament general de cara a densificar determinats sectors podrien ser contraproductes de cara a l'equilibri de l'estructura urbana i dotacional.

## 1. ANÀLISI

La fase d'anàlisi desenvolupa els estudis demogràfics, de l'habitatge i urbanístics necessaris per a obtenir una visió completa de la problemàtica de l'habitatge al municipi de Castelldefels i de la seva relació amb les polítiques de sòl i urbanístiques.

L'àmbit territorial de l'anàlisi és el del terme municipal, però tenint en compte el context comarcal i territorial per a la correcta valoració d'aquesta problemàtica dins l'àmbit metropolità i comarcal (Baix Llobregat).

### 1.1 DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI

#### 1.1.1 Descripció de l'estructura territorial i urbana.

Castelldefels és un municipi situat a la vora sud de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), dins la comarca de Baix Llobregat. Limita al nord-oest amb l'àrea de muntanya i Parc Natural del Massís de Garraf, a l'oest amb la delimitació administrativa del municipi de Gavà i al sud amb la mar Mediterrània. La seva localització la fa per tant particularment sensible a les dinàmiques metropolitanas.

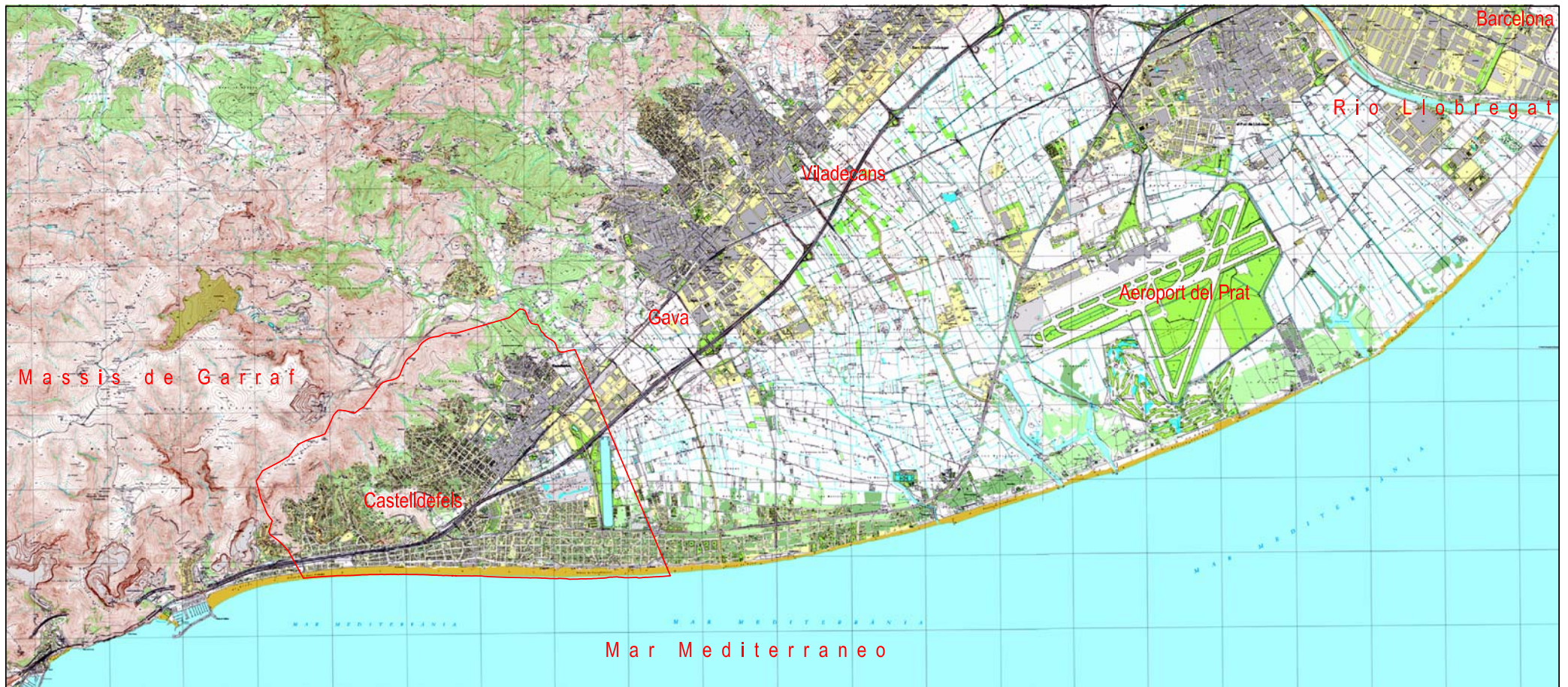
La superfície del seu terme municipal és de **1.275'90 hectàrees** i la seva població actual (1 de gener de 2008) és de **60.572 habitants\***, concentrada de forma no homogènia sobre el territori en diverses tipologies edificatòries, de primera i segona residència, que pràcticament esgoten la totalitat del sòl de desenvolupament i ús residencial.

El municipi poseeix una consistent dotació d'infraestructura viària i ferroviària (RENFE rodalies i regionals), autopistes (C-32 i C-31) i carreteres (C-245), que connecten el territori amb la capital catalana i amb els principals nuclis del Baix Llobregat i del Garraf. Aquests sistemes estableixen un seguit de barreres lineals que prefiguren les àrees internes de la població malgrat que, a l'ensem, faciliten la seva accessibilitat i permeten una més gran integració a les infraestructures i serveis metropolitans.

Podem dir que Castelldefels manté un equilibri natural ajustat entre els elements medulars del sistema metropolità (malgrat que generen externalitats negatives locals com l'aeroport del Prat i els sistemes viaris d'alta capacitat) i els importants i potents elements naturals de valor intangible com la vora costanera i el Massís del Garraf, components del paisatge molt positius però fràgils i de fàcil degradació.

\* font: IDESCAT. Padró continu a 1 de gener de 2008.

## Situació del municipi



*plànols relacionats:*

Plànol: Situació del municipi

Plànol: Estructura del municipi (A1)

### 1.1.2 Descripció de la trama urbana residencial existent

Dins el conjunt de trames urbanes existents a Castelldefels i deixant de banda les àrees específiques de desenvolupament industrial, comercial i dotacional podem reconèixer quatre tipus residencials característics:

#### ***Nucli urbà de densificació.***

A partir de l'eix Plaça-Estació es desenvolupa de forma paral·lela a la línia de tren. Zona de façana continua (aliniació de vial) de generalitzat ús comercial a la planta baixa i ús residencial a les plantes pis. Densitat "semiintensiva" amb una mitja (d'acord amb les diferents amplàries de carrers) de PB+4PP (clau urbanística **13b** segons PGM). Les altures de les edificacions malgrat tot en molts casos sobrepassa el màxim permès (situació de volum disconforme) però en molts altres casos no s'hi arriba. La irregularitat d'altures és una constant de les nostres ciutats; Castelldefels no n'és una excepció.

#### ***Edificació aïllada.***

Aquesta categoria es caracteritza pel distanciament del volum edificat de l'aliniació de vial i dels llinars a veïns. És el teixit urbà que més superfície ocupa dins el nucli urbà de Castelldefels. S'hi identifiquen dos subtipus: unifamiliar i plurifamiliar. En molts casos el primer subtipus no es correspon amb la realitat edificada fent molt difusa la diferenciació entre ambdós. En les zones planeres el teixit es presenta segons el tipus d'exemple tradicional (illes rectangulars) amb una relativa regularització de l'illa i les diagonals. On la topografia és més accidentada, la vialitat i la parcel·lació s'adapta a la sinuositat de les corbes de nivell del terreny.

Aquestes formes es varen gestar principalment com a segona residència i si bé hi ha encara barris on aquest ús continua essent representatiu (barris a la vora de la costa, per exemple), la integració de Castelldefels a l'Àrea Metropolitana (AMB) ha pressionat lentament però progressivament la seva transformació a primera residència

Habitatge Unifamiliar Aïllat (claus urbanístiques **20a/10, 20a/11 i 20a/9u**): aquesta tipologia és menys densa i ineficient des del punt de vista de les infraestructures. Destacable és que manté una considerable i important massa arbòria que convindria conservar.

Habitatge Plurifamiliar Aïllat (claus urbanístiques **20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8 i 20a/9**): sota criteris d'asolellament, il·luminació, ventilació i eficiència energètica, aquesta tipologia residencial considerem que resulta òptima. Costa malgrat tot

consolidar i integrar aquesta tipologia amb altres activitats per l'absència d'un perfil dens que permeti flexibilitat amb usos complementaris.

### ***Ciudad Autogestionada.***

Coincideix amb l'anomenat barri de Vista Alegre. Parcel·lació intensiva i habitatges d'autoconstrucció generats pels processos d'immigració camp-ciutat durant l'etapa de desenvolupament industrial de la segona meitat del segle XX. Edificacions de configuració irregular avui amb un alt grau de consolidació i amb diversificació d'usos. El barri va ser objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) el maig de 1990 (sobre les claus urbanístiques **20a/8b** i **20a/9u**) en el que entre d'altres coses es determinava una disminució de la parcel·la mínima per tal d'adequar-la a la realitat existent.

### ***Planejament derivat.***

Polígons d'actuació urbanística vinculats a diversos tipus de planejament derivat (plans parcials, estudis de detall, plans especials, plans de millora urbana) i en la seva gran majoria ja desenvolupats (87'80%). Destaquen per la seva presència en el teixit urbà, algunes de les quals formen part d'operacions immobiliàries de gran entitat. Volums aïllats d'alta densitat residencial agrupant diversos solars o en solars de major superfície voltat d'espais públics o privats lliures d'edificació amb diverses configuracions d'usos en planta baixa (terciari-comercial).

S'identifiquen també petites àrees d'actuació, de poca representativitat en el conjunt urbà, però que formen part del procés de consolidació del teixit.

*NOTA: el detall de les claus urbanístiques i el seu desenvolupament i característiques individuals s'especifiquen en les taules "Planejament derivat en Sòl Urbà" i "MXPN" (màxim potencial normatiu) dels capítols 1.1.3 i 1.2*

*plànols relacionats:*

Plànol: Descriptiu del nucli urbà amb identificació de les trames residencials (A2)

### **1.1.3 Valoració del grau de compacitat de la trama existent i del seu potencial d'absorció de creixement residencial.**

Castelldefels té exhaurit, d'acord amb les característiques normatives actuals, pràcticament la totalitat del seu sòl desenvolupable residencial.

#### Observacions quantificades

*Les dades que s'expressen a continuació són d'elaboració pròpia en base a les característiques del territori, la seva parcel·lació, l'estudi de la planimetria i fotografies aèries, les xifres dels cens de l'any 2001 projectades a l'actualitat (en aquest cas any*

2006) i les estimacions de noves construccions obtingudes de la base del Col·legi d'Arquitectes Tècnics de Barcelona, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i l'IDESCAT.

Es detecten **129 solars sotsconstruïts**, en relació al màxim normatiu permès (MXPN), en les àrees del “Nucli urbà de densificació” (clau **13b**) que, en el supòsit de la seva edificació total admetria un total de **449 habitatges** més dels existents en l'actualitat.

Del total d'aquests 129 solars, 85 tenen edificat entre el 50 i el 25% de la seva capacitat normativa. El dret de vol restant podria suposar la construcció de fins a 232 unitats residencials. La resta (44 solars) estan edificats per sota del 25% de la seva capacitat normativa (majoritàriament una sola planta). Completar la seva edificació suposaria la incorporació de 217 noves unitats al parc d'habitatges del municipi.

Es detecten també 222 solars sense edificar. Solament 1 en clau 13b i 221 en les restants claus d'edificació aïllada, a alts preus de mercat i amb una capacitat d'incorporació de nous habitatges relativament baixa: **293 habitatges** (1'32 habitatges per solar tenint en compte que alguns d'ells són de tipologia plurifamiliar).

Del planejament derivat o bé de les diverses modificacions puntuals del planejament ja gestionats en l'actualitat resten pendent de construcció (gener de 2006) un total de **733 habitatges**. Es tracta sempre de planejament derivat en sòl urbà gestionat amb anterioritat a les noves lleis urbanístiques catalanes per la qual cosa no s'han pogut obtenir els recursos públics que ara són obligatoris: reserves d'habitatge social i cessió del 10% de l'aprofitament en sòl urbà.

El sòl urbanitzable encara pendent de desenvolupament representa solament el 0,50% del terme municipal i amb una capacitat poc representativa de construcció (**152 habitatges**). Aquest sòl presenta també dificultats de gestió per l'atomització de la propietat, la preexistència d'altres usos i la coparticipació del terme municipal de Gavà.

Estimem per tant que, tenint en compte el planejament vigent (PGM) i les possibilitats reals de noves implantacions residencials, el nucli urbà del municipi de Castelldefels podria absorbir un total de 1.627 nous habitatges. Aquesta xifra és la que anomenem Potencial de Nous Habitatges (PNH):

<b>PNH Castelldefels = 1.627 habitatges</b>
---

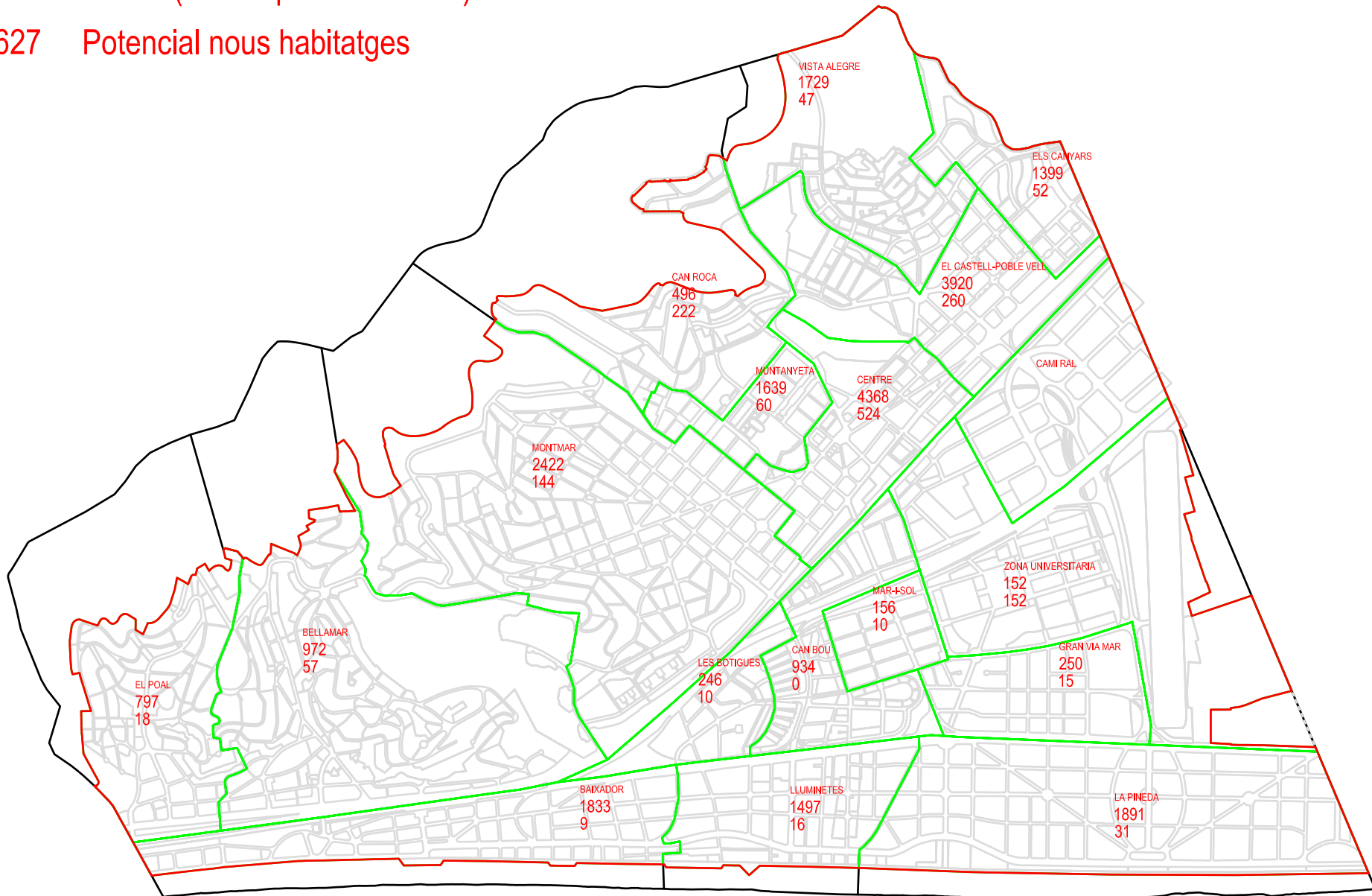
#### Observacions no quantificables.

Els teixits residencials de Castelldefels mantenen un bon nivell dotacional des del punt de vista de les infraestructures urbanes malgrat que es detecten alguns dèficits a nivell assistencial.

Algunes zones de tipologia unifamiliar o plurifamiliar aïllada, per les seves característiques urbanístiques, tenen un índex de densitat d'habitatges molt baix en comparació al seu entorn metropolità.

24700 MXP (màxim potencial PGM)

1627 Potencial nous habitatges



Fora dels àmbits d'usos residencials apareixen grans àrees d'equipament on es podria avaluar la possibilitat d'incorporació d'algun tipus d'habitatge social o mixte que fins i tot podria ser complementària i compatible amb les propies activitats de l'equipament (exemple: zona universitària, parc-equipament interior). La possibilitat d'utilitzar el sistema d'habitatge dotacional, establert en la Llei urbanística 1/2005, en aquests àmbits, es prefigura com una de les poques alternatives per a l'impuls de les polítiques d'habitatge.

Convé avaluar també el potencial de les àrees de sòl no urbanitzable, de forts pendents però de gran valor mediambiental, perimetrals a les àrees urbanes existents. En cap cas es pot pensar en requalificacions per a sòl destinat a habitatge però sí com a superfícies quantificables com a verd públic (claus 6b, 6c) en processos de densificació a l'interior del casc urbà.

*NOTA: vegis el detall normatiu en el punt 1.2*

*plànols relacionats:*

Plànol: Solars buits al sòl urbà (A2)

### QUADRE I

*Quadre de detall del potencial de nous habitatges a Castelldefels per barris i claus urbanístiques.*

potencial construcció		2005	mar2006	2005				total	
A	nombre barrio	MXPN	plans deriv.	solars buits		13b solars sots-const		viv. a const.	
				Nºsol.	viv. a const.	menys 50%	menys 25%		
B	clau urbana	Nº de habitatges	viv. a const.	Nºsol.	viv. a const.	Nºsol.	viv. a const.	viv. a const.	
C	pla derivat SU								
	pla derivat SURba.								
<b>1</b>	<b>Baixador</b>	<b>1.833</b>	-	2	9				<b>9</b>
A	20a/7	1.833		2	9				
<b>2</b>	<b>Bellamar</b>	<b>972</b>	-	38	57				<b>57</b>
A	20a/6	387		6	9				
	20a/10	361		16	28				
	20a/11	133		16	20				
B	Bellamar Zona Llano	91							
<b>3</b>	<b>Les Botigues</b>	<b>246</b>	-	13	10				<b>10</b>
A	20a/10	132		13	10				
B	Can Bou 1 (40%)	75							
	Can Bou 3 (40%)	39							
<b>4</b>	<b>Can Roca</b>	<b>496</b>	<b>214</b>	7	8				<b>222</b>
A	20a/10	134		7	8				
B	Cal Tiesso	74	14						
	Zon. 18 Ganxo/Vinader	288	200						
<b>5</b>	<b>El Castell-Poble Vell</b>	<b>3.920</b>	<b>195</b>	4	21	5	13	4	<b>31</b>
A	20a/8	461		2	8				
	13b	2.663		2	13				
B	Zona 18 c/Piedad	60	60						
	Can Alaió	300							
	MP: G.Palafox/R.Otero	135	135						
	Rocalla (36%)	120							
	Can Vinader(44%)	181							



<b>6</b>	<b>Els Canyars</b>	<b>1.399</b>	<b>52</b>	-	-					<b>52</b>
	B Riera_Canyars	1.399	52							
<b>7</b>	<b>Centre</b>	<b>4.368</b>	<b>149</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	72	<b>197</b>	36	<b>173</b>	<b>524</b>
	A 13b	4.007		1	5					
	B E.D.Rocalla (64%) PMU: D.Trueta/S.Rusinol H. Rocalla	212 35 114								
			35 114							
<b>8</b>	<b>Gran Via Mar</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>15</b>					<b>15</b>
	A 20a/10	250		13	15					
<b>9</b>	<b>Lluinetes</b>	<b>1.497</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>16</b>					<b>16</b>
	A 20a/10 20a/7	102 1.305		4 2	6 10					
	B Lluinetes	90								
<b>10</b>	<b>Mar-i-Sol</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>10</b>					<b>10</b>
	A 20a/10	156		11	10					
<b>11</b>	<b>Montmar</b>	<b>2.422</b>	<b>54</b>	<b>94</b>	<b>90</b>					<b>144</b>
	A 20a/9 20a/10 20a/11	1.092 1.113 49		2 82 10	5 78 7					
	B P.E. Can Aimeric Barri Ribera	114 54	54							
<b>12</b>	<b>La Pineda</b>	<b>1.891</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>31</b>					<b>31</b>
	A 20a/5 20a/7 20a/10 20a/11	1.270 340 24 257		3 19	12 19					
<b>13</b>	<b>El Poal</b>	<b>797</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>18</b>					<b>18</b>
	A 20a/6 20a/10 20a/9	705 3 90		10	18					
<b>14</b>	<b>Zona Universitaria</b>	<b>152</b>	<b>152</b>							<b>152</b>
	C Zona 21 Camping	152	152							
<b>15</b>	<b>Cami Ral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
<b>16</b>	<b>Vista Alegre</b>	<b>1.729</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>3</b>					<b>47</b>
	A 20a/10 20a/8 20a/9u	11 379 7		1	3					
	B 20a/8b (Peri) Zon. 16 Pozo Quirantes Can Vinader (56%)	1.054 44 234	44							
<b>17</b>	<b>Can Bou</b>	<b>934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
	B Can Bou 1 (60%) Can Bou 2 Can Bou 3 (60%) Can Bou 4 Can Bou 5	113 124 60 156 481								
<b>18</b>	<b>Muntanyeta</b>	<b>1.639</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	8	<b>22</b>	4	<b>14</b>	<b>60</b>
	A 13b	164								
	B Muntanyeta	1.475	25							
<b>Totals</b>		<b>24.700</b>	<b>885</b>	<b>222</b>	<b>293</b>	85	<b>232</b>	44	<b>217</b>	<b>1.627</b>

en plans derivats i MP	54%	885
en 13b (sotsconstruït i buit)	28%	454
en claus unifamiliars	12%	200
en claus plurifamiliars	5%	88
	<b>100%</b>	<b>1.627</b>

**QUADRE II**

Quadre de detall dels diferents plans derivats, gestionats en el municipi de Castelldefels fins a la data, amb detall del seu potencial d'habitatges nous (inclòs l'habitatge protegit) i del seu estat de construcció a març de 2006

Plans Derivats en Sòl Urbà SU i Urbanitzable SUD					mar-06	
B	Nombre	Nº Hab.	constr.	no constr.	% des.	
1	Bellamar Zona Llano	91	91		100%	
2	Muntanyeta	1.475	1.450	25	98,3%	
3	Can Bou 1	188	188		100%	
4	Can Bou 2	124	124		100%	
5	Can Bou 3	99	99		100%	
6	Can Bou 4	156	156		100%	
7	Can Bou 5	481	481		100%	
8	Can Alaió	300	300		100%	
9	Lluminetas	90	90		100%	
10	Can Vinader	415	415		100%	
11	P.E. Can Aimeric	114	114		100%	
12	Cal Tiesso	74	60	14	81,1%	
13	Vista Alegre PERI	1.054	1.054		100%	
14	Barri Ribera	54	-	54	0%	
15	E.D. Rocalla	332	332		100%	
16	Riera _Canyars	1.399	1.347	52	96,3%	
17	Zon. 18 Ganxo/Vinader	288	88	200	30,6%	
18	Zona 18 c/Piedad	60	-	60	0%	
19	Zon. 16 Pozo Quirantes	44	-	44	0%	
20	18 centre, H. Rocalla	114	-	114	0%	
21	PMU: D.Trueta/S.Rusinol	35	-	35	0%	
22	MP: G.Palafox/R.Otero	135	-	135	0%	
	subtotal B	<b>7.122</b>	6.389	733	89,7%	
(projectes posteriors a la entrada en vigor del DL 1/2005)						
<b>Plans Derivats en Sòl Urbanitzable NO desenvolupats</b>						
C	Zona 21 Camping	subtotal C	<b>152</b>	-	152	0%
		<b>totals</b>	<b>7.274</b>	<b>6.389</b>	<b>885</b>	<b>87,8%</b>

## 1.2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT

### Aproximació al contexte general

L'ordenació urbana i tècniques normatives del planejament general vigent (Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 19 de juliol de 1976) respon als conceptes emprats en la disciplina urbanística dels anys 70: delimitació de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, zonificació per usos i definició de tipologies edificatòries i densitats. Eina jurídica que va servir en el seu moment com a garantia de protecció del territori en un període amb dinàmiques d'ocupació del sòl menys controlades que en l'actualitat.

Els processos econòmic-territorials dels darrers 15 anys han pressionat la necessitat d'intervenció o actualització del PGM per mitjà de nombroses modificacions puntuals del planejament que pactaven rendibilitat amb construcció d'infraestructures al servei de la comunitat. El sòl per a aquest tipus de gestió està avui a Castelldefels pràcticament exhaurit (vegis quadres posteriors) la qual cosa posa un cop més en qüestió el pla i/o la necessitat de generar noves eines per a necessitats específiques. Necessitats específiques generades pel que podríem anomenar "errada del mercat" que els ens públics s'esforcen per redreçar. Una d'aquestes "errades" és la dificultat del mercat de créixer en un sòl urbà saturat i la impossibilitat per tant de generar els recursos públics necessaris per a permetre polítiques d'habitatge i satisfer el dèficit habitacional.

### Precisions per tipus de sòl

Es relacionen a continuació les característiques del sòl en funció del seu règim jurídic i les diferents qualificacions urbanístiques sempre des de l'òptica i la problemàtica de l'habitatge.

#### **QUADRE III**

*Quadre de detall dels diferents règims jurídics del sòl al municipi de Castelldefels*

		ha	%	%
<b>Àrea Total Municipi</b>		<b>1.275,9</b>	100,0%	
Sòl Urbà	SU	1.020,5	80,0%	100,0%
<i>(SU consolidat)</i>		<i>1.012,5</i>		<i>99,2%</i>
<i>(SU no consolidat)</i>		<i>8,1</i>		<i>0,8%</i>
Sòl Urbanitzable	SUD	6,6	0,5%	
Sòl No Urbanitzable	SNU	248,8	19,5%	

**A. Sòl Urbà (SU)**

El sòl urbà de Castelldefels ocupa un total de 1.020'50 ha, el que representa el 80% del Terme Municipal. Consolidat en un 99'21%, les restants 8'10 ha (0.79%) es troben en procés de concreció.

**QUADRE IV**

Quadre de superfícies per tipus de sòl al municipi de Castelldefels

		ha	%
<b>Sòl Urbà</b>	<b>SU</b>	<b>1.020,5</b>	100,0%
Arees Residencials		396,8	38,9%
Equipaments		151,4	14,8%
Arees Verdes Urbanes		155,5	15,2%
Indústria		26,2	2,6%
Infraestructures Viaries		278,1	27,2%
Prot. Sist. Generals (9)		12,6	1,2%

**Àrees Residencials**

Representen un total de 396'80 ha. dins el terme municipal de Castelldefels (38'90% del sòl urbà). D'acord amb el desglossat de les diferents claus normatives i plans derivats desenvolupats i en base a la informació actualitzada a la que s'ha tingut accés es pot concloure que l'aplicació completa del planejament vigent a Castelldefels permet un màxim de 24.700 habitatges. Aquesta dada és la que anomenem Màxim Potencial Normatiu (MXPN).

**MXPN Castelldefels = 24.700 habitatges**

**QUADRE V**

Quadre detallat per a l'obtenció del Màxim Potencial Normatiu d'Habitatges a Castelldefels en funció de l'aplicació del PGM sobre el sòl qualificat.

**Maxims Potencials Normatius (per clau urbanística i plans derivats)**

Sòl Urbà		SU									
	Nom	clau	Nºilles	ha	%	m²t/m²s	m²t_total	den/hè	den.	SMP	MXPN
<b>A</b>	Semiintensiva	13b	55	25,9	6,5%						
	(edificable)			19,1	4,8%			358			6.834
	Unifamiliar VII	20a/10	212	137,1	34,6%	0,75	1.028.220			600	2.285
	Unifamiliar VIII	20a/11	59	44,0	11,1%	0,50	219.772			1.000	440
	Plurifamiliar II	20a/5	29	25,4	6,4%	0,50	126.962		100		1.270
	Plurifamiliar I	20a/6	87	43,7	11,0%	0,25	109.154		100		1.092
	Plurifamiliar III	20a/7	89	46,4	11,7%	0,75	347.787		100		3.478
	Plurifamiliar V	20a/8	11	5,6	1,4%	1,50	83.983		100		840
	PlurifamiliarIVa	20a/9	18	11,8	3,0%	1,00	118.167		100		1.182
	UnifamiliarVI	20a/9u	7	0,1	0,0%	1,00	1.445			400	7
suma de max. normatius per clau/ subtotal A										<b>17.426</b>	

<b>B</b>	Remodelació	14	3	1,9	0,5%	veure plans derivats/ subtotal B	<b>7.122</b>	
	Rehabilitació	16b	2	0,5	0,1%			
		18	5	2,8	0,7%			
		19	24	10,6	2,7%			
		20a/8b	25	8,7	2,2%			
		20b	7	2,4	0,6%			
		SUP.D	69	24,2	6,1%			
		SUP.PD	42	5,8	1,5%			
Total sup. per a habitatge en SU				396,8	100,0%			
<b>Sòl Urbanitzable</b>								
<b>C</b>		21	1	6,6		veure plans derivats/ subtotal C	<b>152</b>	
							C+B	7.274
<b>Maxims Potencials Normatius/ Total</b>								<b>24.700</b>

Tenint en compte els habitatges existents en l'actualitat (vegis apartat 1.5), davant d'un escenari tendencial sense actuació de l'administració i amb el nivell d'informació del que es disposa (això és, sense considerar possibles modificacions futures, revisions del PGM o actuacions del Pla Local d'Habitatge) es pot arribar a estimar que Castelldefels assoliria un parc d'habitatges de 29.758 unitats. La xifra s'obté afegint als 28.131 habitatges existents en l'actualitat els 1.627 potencials (PNH). Aquesta dada l'anomenem Màxim Potencial d'Habitatges (MPH):

**MPH Castelldefels = 29.758 habitatges**

#### **QUADRE VI**

*Relació entre els habitatges existents i futurs i el màxim potencial normatiu*

<b>2005</b>	Total Habitatges Existents	28.131	121,92%
	Habitatges per construir	1.627	
	<b>MXPN (excepte hab. per construir)</b>	<b>23.074</b>	<b>100,00%</b>
	<b>sobreocupació normativa</b>	<b>5.057</b>	<b>21,92%</b>
<b>potencial</b> (escenari futur)	Total Habitatges Potencials (MPH)	29.758	120,50%
	<b>Total MXPN</b>	<b>24.700</b>	<b>100,00%</b>
	<b>sobreocupació normativa</b>	<b>5.057</b>	<b>20,50%</b>

De la simple comparació entre els habitatges potencials reals en un escenari d'esgotament del sòl i el màxim potencial normatiu es pot concloure que en l'interior del municipi de Castelldefels s'hi encabiran un total de 5.057 habitatges per sobre de les previsions del planejament (un 20'50%). Aquesta sobreocupació es concentra principalment en barris amb edificacions construïdes amb anterioritat a l'aprovació del PGM (vegis plànol adjunt) a les quals no se'ls atorgà una zonificació adient a la seva realitat. Aquestes edificacions, a les quals no se'ls qüestiona la seva legalitat, romanen com a volum disconforme fins la seva transformació o substitució urbanística.

## **B. Àrea Urbanitzable.**

L'àrea municipal classificada com a sòl urbanitzable ocupa una superfície de 6'60 ha. (0.5% del Terme Municipal), malgrat que no està clara la delimitació d'aquesta en funció de la quantitat de dotacions i espai verd que hi cal incloure. La dimensió per a aquest règim jurídic és poc representativa en la seva capacitat de previsió d'habitatge (152 unitats aproximadament), es situa sobre una zona usada actualment per un càmping d'alta demanda a cavall dels municipis de Castelldefels i Gavà i, per tant, amb poques expectatives de transformació.

## **C. Àrea No Urbanitzable**

L'àrea municipal classificada com a sòl NO urbanitzable ocupa una superfície de 248.8'0 ha. (19.50% del Terme Municipal). Es divideix entre l'àrea *rústica protegida de valor agrícola* (clau **24**) de 7'4 ha, i els sistemes corresponents a la *zona marítime-terrestre* (clau **1c**) de 45'4 ha i la zona de *parc forestal de conservació i de repoblació* (claus **27** i **28**) de 196'0 ha. Aquesta darrera majoritària dins el conjunt i situada en zones d'alts pendents i amb un interès medioambiental notable.

### **QUADRE IX**

*Quadre de superfícies de les àrees classificades com a sòl no urbanitzable al municipi de Castelldefels.*

		ha	%
<b>Sòl No Urbanitzable</b>	<b>SNU</b>	<b>248,8</b>	100,0%
	Rústic protegit (24)	7,4	3,0%
	Parque forestal (27+28)	196,0	78,8%
	Zona Marítimo-Terrestre (1c)	45,4	18,3%

La totalitat d'aquestes àrees resten incloses actualment dins el **Parc del Garraf** gestionat per l'Àrea d'Espais Naturals de la Diputació de Barcelona i disposa d'un Pla Especial aprovat l'any 1986 i modificat el 2001 (*Modificació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf* de 26/07/2001)

*plànols relacionats:*

Plànol: Planejament general: Estructura general i classificació del sòl (A3)

Plànol: Planejament general: sectors i àmbits de planejament derivat i gestió: identificació i grau de desenvolupament (A2)

Plànol: Planejament general: xarxa viària, espais lliures, equipaments i serveis: previsions i grau d'execució (A2)

### 1.2.2 Previsions del planejament vigent en relació a l'habitatge protegit.

Com a conseqüència de les característiques de la trama urbana descrita anteriorment i també per la manca de sòl a desenvolupar, les previsions del planejament en relació a l'habitatge protegit per aplicació de la legislació actual ens dona unes xifres molt petites i que queden lògicament molt lluny de les necessitats detectades.

Aquest tipus de sòl només s'obté per mitjà de les reserves obligatòries determinades per la llei en els diversos planejaments derivats (plans parcials, plans de millora urbana i plans especials). En els darrers anys s'han efectuat però un seguit de petites modificacions puntuals del planejament general que han permès la densificació d'alguns sectors i com a tal la possibilitat de reservar el sostre d'habitatge protegit en la quantia legal corresponent. Aquests processos urbanístics permetran la construcció de **110 habitatges de protecció en règim general o especial, 35 habitatges en règim concertat i 177 habitatges de caràcter dotacional** (total = **322 habitatges protegits**).

ACTUACIÓ URBANÍSTICA	TOTAL	LLIURES	HAB. DOTACIONAL	HPO	CONCERTAT
	habitatges				
	756 h		177 h	110 h	35h
PPU Barri Ribera	54 h	54 h		tipologia incompatible	tipologia incompatible
MPGM Pietat / 1r de Maig	205 h	143 h		42 h	20 h
PAU Botigues Oest	46 h	26 h		13 h	7 h
Sector Rocalla	120 h	100 h		12 h	8 h
MPGM Plaça de la Música (et alt.)	85 h		42 h	43 h	
Promoció DOTACIONALS PALAFOX	135 h		135 h		

### 1.2.3 Sistemes: equipaments, espais lliures, infraestructures de transport i altres.

L'abast del concepte sistema és difícil de precisar. Comprèn un ventall de funcions molt diverses i d'efectes sobre el teixit urbà qualitativament molt diferents. Podríem resumir el seu concepte establint que sistemes son totes les estructures funcionals urbanes d'interès públic per a les quals l'ordenació urbanística ha de reservar sòl en les quantitats i localitzacions adequades.

#### Equipament

Representen un total de 151'40 ha (14'80% del SU). De la superfície destinada a equipament, excluint els de propietat privada i el sòl públic ja desenvolupat, solament existeixen 5 terrenys (amb una superfície total de 1'40 ha) als quals s'hi pot plantejar la possibilitat de transformació com a sistema d'habitatge dotacional. La limitació reglamentària per a destinar determinats equipaments al sistema d'habitatge dotacional és la de ser inferior al 5% de la superfície total qualificada. Cumplint amb

aquesta condició la superfície màxima destinada a l'efecte no podria superar les 7'57 ha. L'Ajuntament preveu però la necessitat de construcció de diverses infraestructures públiques (entre d'altres un nou CAP) per la qual cosa caldrà avaluar-ho en funció d'aquestes necessitats.

#### QUADRE VII

Quadre de superfícies de les àrees qualificades com a equipament dotacional al municipi de Castelldefels.

Equipaments			
Nom	clau	Nº illes	ha
Equipaments/ Varis	7abc	85	115,5
<i>(possible us en sist. Dot)</i>		5	1,4
Equip./Àrea Universitaria		37	20,2
Equip./Canal Olímpic	7-A	1	15,7
<b>Total</b>			<b>151,4</b>

#### Area Verda Urbana

Representa un total de 155'50 ha (15'20 % del SU). En diversos casos l'obtenció d'aquest sòl per part de l'Ajuntament ha estat possible únicament per mitjà de l'expropiació. En molts casos doncs la manca de concreció de polígons de gestió per part del PGM ha implicat un sobre esforç pressupostari dels escassos recursos econòmics municipals.

#### QUADRE VIII

Quadre de superfícies de les àrees qualificades com a sistema de verd públic al municipi de Castelldefels.

Arees Verdes			
Nom	clau	Nº poligons	ha
Arees Verdes Publiques	6a/b	169	124,8
Arees Verdes Privades	8a/b	5	4,9
Arees Verdes Publ. Metrop.	6c	2	25,7
<b>Total</b>			<b>155,5</b>

#### Sistemes de Protecció Viària (clau 9)

Representen un total de 12'60 ha (1'20% del SU). Degut a l'alt grau de consolidació de la xarxa viària local i general del municipi es podria iniciar un procés de reconsideració de part d'aquestes àrees que representen un percentatge relativament important en el conjunt territorial. No es tracta de permetre requalificacions destinades a sòl residencial però sí de possibles increments de les àrees verdes urbanes per tal de possibilitar puntuals densificacions internes vinculades a l'habitatge social.



### 1.3 ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

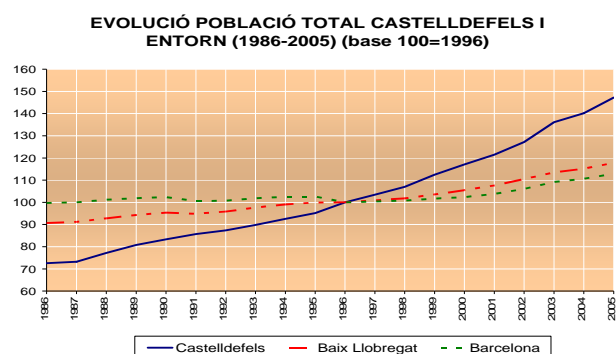
Aquest apartat es basa en l'estudi realitzat per l'empresa d'Aleph a propòsit del Pla Local d'Habitatge de Castelldefels.

En la present memòria es posarà la síntesi dels aspectes més rellevants però el treball per ells realitzat s'adjunta com a Estudi complementari al present Pla.

És per aquest motiu que no s'explicarà la metodologia emprada en el càlcul de projeccions demogràfiques i de llars així com la metodologia seguida en l'anàlisi qualitativa per caracteritzar la demanda. Així mateix aquí només es posarà una selecció dels gràfics i taules que acompanyen l'estudi.

#### 1.3.1 Anàlisi quantitativa. Projeccions demogràfiques

Castelldefels té unes dinàmiques de creixement demogràfic que el diferencien a la comarca; així mentre que el Baix Llobregat ha guanyat un 30% de població entre 1986 i 2005 –és a dir, un increment de l'1,4% anual acumulat-, Castelldefels ha duplicat la seva població per aquest mateix període (ha crescut en un 102% entre 1986 i 2005), amb un índex de creixement anual acumulat del 3,8%.



Font: INE, IDESCAT, Ajuntament de Castelldefels i elaboració pròpia.

Aquest important creixement s'ha produït sobretot per la entrada de nova població, distribuint-se en parts gairebé semblants entre immigració interior i immigració exterior, malgrat tenir un major pes la d'origen estranger. Així, en el període 1996 i 2005, la població d'origen estranger ha augmentat en 9.386 persones mentre que la immigració interior ha suposat un increment en 8.792.

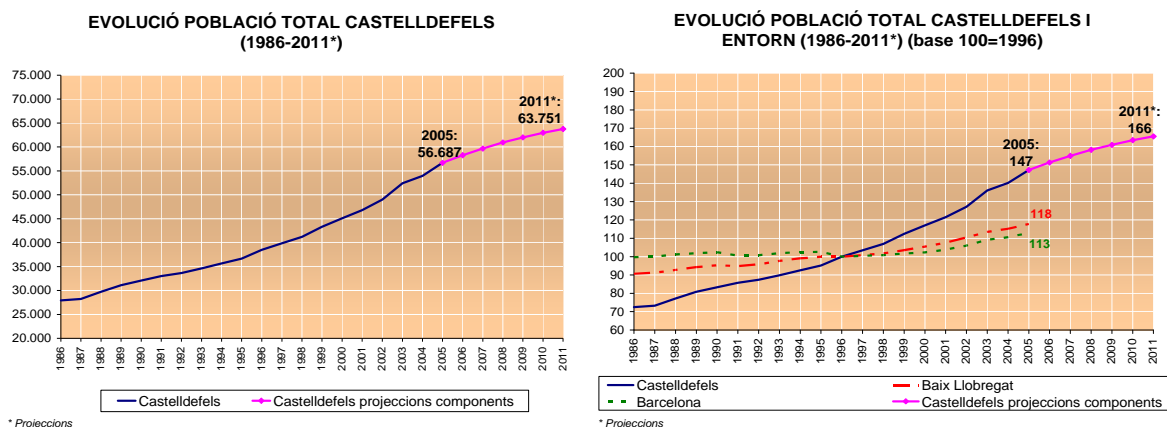
En relació al Baix Llobregat existeixen diferències en quant el pes segons orígens; mentre que la immigració d'origen estranger del municipi ha crescut de forma gairebé idèntica a la de la comarca, la interna ha mostrat unes tendències diferents: al Baix Llobregat ha crescut molt lentament per aquest mateix període, mentre que a Castelldefels ha crescut en un 24,6% (un 2,5% de creixement anual acumulat).

Les diferències entre municipi i comarca poden ser enteses en bona mesura perquè el fort moviment que es pot haver produït a l'interior de la comarca no es veu en el saldo migratori. D'altra banda això estaria parlant d'un moviment residencial que té la pròpia comarca com a principal origen i destí.

En tot cas, i centrant-nos en Castelldefels, des de 1988, el saldo migratori intern ha estat positiu gairebé de forma constant tot i que ha perdut intensitat progressivament. Segons orígens, entre 1998 i 2004 les úniques aportacions positives han estat les procedents de la resta de la demarcació –molt fonamentalment de Barcelona ciutat– i de la resta d'Espanya, encara que la primera ha assolit una magnitud deu vegades superior a la segona; per contra, els saldos corresponents a la mateixa comarca i la resta de Catalunya han realitzat aportacions negatives, amb un pes especialment elevat en el darrer cas. D'altra banda, el saldo migratori extern ha estat constantment positiu i intens des del 1999.

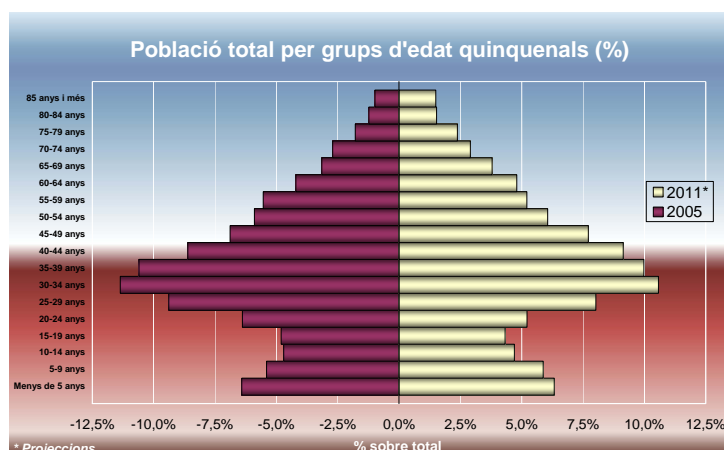
### Població al municipi, horitzó 2011

L'1 de gener de 2005, Castelldefels tenia 56.687 habitants empadronats, xifra que s'incrementarà en 7.064 persones, és a dir, que arribarà als 63.751 habitants l'any 2011. Aquesta evolució suposa un creixement total del 12'5%.



Font: INE, IDESCAT, Ajuntament de Castelldefels i elaboració pròpia.

Per grups d'edat quinquennals, les projeccions assenyalen un manteniment de l'estructura d'edat de la població de partida.



### Nombre de llars a l'any 2001

El nombre de llars a Castelldefels pot créixer fins a 22.241 si es pren l'escenari alt com a referència, o bé fins a 21.648 si és l'escenari baix el de referència. Aquests dos possibles es deuen a pressuposar que, la taxa de 2'89 persones per llar segons les dades del Padró de 2005 ascendirà fins a 2,91 per l'escenari baix, i descendirà fins a 2,83 per l'escenari alt.

	<b>Projecció del nombre de llars, 2006-2011</b>							
	<b>Escenari baix</b>				<b>Escenari alt</b>			
	<i>Llars</i>	<i>Variació (%)</i>	<i>Variació (abs)</i>	<i>Persones/llar</i>	<i>Llars</i>	<i>Variació (%)</i>	<i>Variació (abs)</i>	<i>Persones/llar</i>
<b>2005: Punt de partida</b>	19.594			2,89	19.594			2,89
<b>2006*</b>	<b>19.753</b>	0,81%	159	<b>2,87</b>	<b>19.822</b>	1,16%	228	<b>2,86</b>
<b>2007*</b>	<b>20.069</b>	1,60%	316	<b>2,90</b>	<b>20.278</b>	2,30%	456	<b>2,87</b>
<b>2008*</b>	<b>20.447</b>	1,89%	378	<b>2,92</b>	<b>20.804</b>	2,59%	525	<b>2,87</b>
<b>2009*</b>	<b>20.916</b>	2,30%	469	<b>2,91</b>	<b>21.356</b>	2,66%	553	<b>2,85</b>
<b>2010*</b>	<b>21.276</b>	1,72%	359	<b>2,91</b>	<b>21.799</b>	2,07%	443	<b>2,84</b>
<b>2011*</b>	<b>21.648</b>	1,75%	372	<b>2,91</b>	<b>22.241</b>	2,02%	441	<b>2,83</b>
<b>2006*-2011*</b>			<b>2.054</b>				<b>2.647</b>	

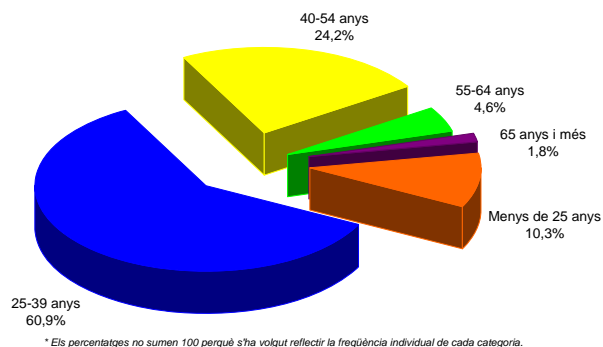
\* Projeccions

### **1.3.2 Anàlisi qualitativa de la demanda. Perfil dels demandants d'habitatge**

L'estructura d'edats de la població sol·licitant d'habitatge, i les diferències entre els col·lectius que sol·liciten habitatge lliure i els que sol·liciten habitatge protegit, permet determinar si existeix un grup de població potencialment demandant d'ajut en matèria d'habitatge.

A Castelldefels, els sol·licitants d'habitatge lliure són, majoritàriament, persones tant jove com jove-adulta, d'entre 25 i 39 anys, representant el 60% del total, seguit pels col·lectius d'entre 40 i 54 anys (24'2%) i de menys de 25 anys (10'3%). A una distància notable es troben els demandants d'entre 50 i 64 anys i de 65 anys i més, que representen conjuntament el 6'4% del total.

Gràfic 1: Sol·licitants segons edat (% sobre el total)



L'anàlisi de l'estructura d'edats dels sol·licitants d'habitatge lliure segons lloc de naixement no revela diferències substancials respecte al comportament global, si bé és cert que els grups amb edats superiors als 39 anys tenen un pes lleugerament superior entre els nascuts a Espanya respecte a aquells que han nascut a l'estranger (33'4% i 29'9% sobre el total de cada lloc de naixement, respectivament).

Taula 2. Sol·licitants per lloc de naixement segons edat (% sobre el total a cada lloc de naixement)

	Menys de 20 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys	35-39 anys	40-44 anys	45-49 anys	50-54 anys	55-59 anys	60-64 anys	65 anys i més	Total
Espanya	0,7	9,5	16,1	24,6	19,0	7,2	12,8	4,6	3,0	3,3	2,6	103,3
Fora d'Espanya	1,5	7,5	17,2	31,3	16,4	11,9	9,0	3,0	1,5	2,2	2,2	103,7
<b>Total</b>	<b>0,9</b>	<b>8,9</b>	<b>16,4</b>	<b>26,7</b>	<b>18,2</b>	<b>8,7</b>	<b>11,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>	<b>103,4</b>

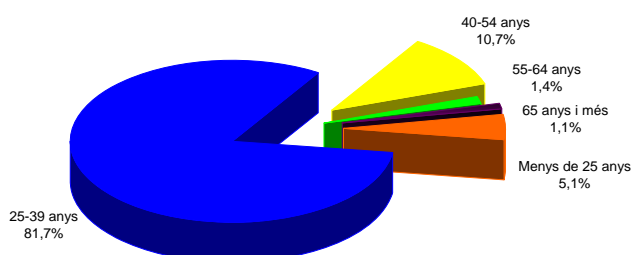
Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

\* La categoria Fora d'Espanya inclou les següents zones de procedència: Europa, Llatinoamèrica, Magrib, Àfrica subsahariana, Àsia i Altres (EE.UU.).

\* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

L'estructura d'edats de la població sol·licitant d'habitatge protegit magnifica la mostrada per la població sol·licitant d'habitatge lliure: una mica més del 80% són joves i joves-adults, el 10'7% tenen entre 40 i 54 anys, un 5'1% menys de 25 anys i el dos grups d'edat restants -55 anys o més- no superen l'1'4% del total individualment.

Gràfic 1HPO: Sol·licitants d'HPO segons edat (% sobre total)



El 31'1% dels que sol·liciten habitatge lliure són persones soles o persones soles amb fills, i/o persones grans; al voltant d'un terç del total són parelles sense fills (33'3%) i també parelles amb fills (30%) i la resta, un reduït 5'5% respon als models familiars tradicionals –parelles amb fills i/o persones grans-. Per tant, el demandant tipus d'habitatge lliure del municipi és, clarament, una parella amb o sense fills.

En creuar l'estructura de la llar amb l'edat dels sol·licitants d'habitatge lliure es veu que la demanda de persones jove i adultes, d'entre 25 i 54 anys, està formada principalment per parelles -amb o sense fills-, i, en menor proporció per persones soles.

En general el pes de les parelles amb fills creix a mesura que incrementa l'edat dels sol·licitants, i és superior entre els 40 i els 54 anys que a la resta de trams. D'altra banda, les famílies tradicionals es mostren amb més intensitat entre els sol·licitants d'entre 40 i 64 anys que a la resta.

D'acord amb la informació recollida, mentre que les famílies formades per parelles o persones soles han nascut majoritàriament a Espanya, les famílies tradicionals són originàries de l'estranger pràcticament en la meitat dels casos.

L'ocupació mitjana de les llars que sol·liciten habitatge lliure és de 2'49 persones per habitatge, ja que tenen més pes els de dues persones que els d'1.

**Gràfic 7: Sol·licitants segons nombre de persones que hi viuran (% sobre el total)**



\* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

En canvi, si s'examina el nombre de persones que viuran a l'habitatge segons les dades dels sol·licitants d'habitatge protegit, la dimensió mitjana baixa fins a 1'48 persones per llar, com a conseqüència del fet que gairebé el 90% d'aquestes llars que seran habitades per entre 1 i 2 persones

### Situació laboral

Segons la situació laboral declarada pels sol·licitants, prop del 90% té el treball com a única activitat i només el 2'4% la combina amb els estudis. El 2'9% dels casos són pensionistes.

## Ingressos familiars

D'acord amb la informació recopilada, que conté dades d'ingressos familiars mensuals nets per a tres quartes parts dels sol·licitants, aquests tenen un nivell de renda mitjà lleugerament superior als 1.700 € familiars mensuals nets.

Aquest nivell mitjà es distribueix de manera considerablement uniforme en tots els trams de renda d'entre 900 i 2.999 €. Ara bé, el grup majoritari, el 23'2% del total amb informació sobre ingressos, està compostat per persones que disposen entre 1.800 i 2.999 € familiars mensuals nets.

**Taula 10. Sol·licitants d'habitatge lliure segons ingressos familiars mensuals nets (% sobre el total)**

Entre 300€ i 599€	0,9
Entre 600€ i 899€	6,8
Entre 900€ i 1.199€	14,3
Entre 1.200€ i 1.499€	12,1
Entre 1.500€ i 1.799€	13,7
Entre 1.800€ i 2.999€	17,4
3000€ i més	9,7
NS/NC	24,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.*

En contraposició, al voltant del 10% dels sol·licitants no arriben als 900 € familiars mensuals nets. Es tracta, per tant, d'un col·lectiu que no pot destinar ni 360€ mensuals al pagament d'un lloguer, constituint un dels grups que potencialment pot sol·licitar algun tipus d'ajut per a poder accedir o inclús mantenir l'habitatge.

Segons edat, el percentatge de sol·licitants amb uns ingressos inferiors a 1.200 € familiars mensuals nets es redueix a mesura que augmenta l'edat fins al tram d'entre 35-39 anys, grup a partir del qual aquest percentatge torna a augmentar. Un terç dels sol·licitants que disposen d'entre 1.800 i 2.999 € familiars mensuals nets té entre 30 i 34 anys.

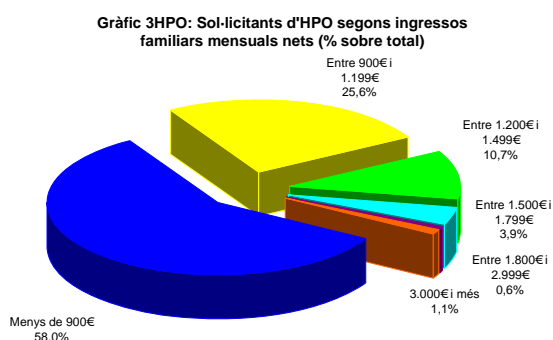
Segons orígens, el 53'3% dels sol·licitants nascuts a l'estranger no arriba als 1.500 € familiars mensuals nets, mentre que el 58'4% dels sol·licitants nascuts a Espanya tenen, com a mínim, 1.500 € familiars mensuals nets.

D'altra banda, són les persones soles les que presenten un major risc d'insolvència. Del total de persones soles que sol·liciten habitatge, un 45% disposa d'uns ingressos mensuals inferiors als 1.200 € (60'6% si només es consideren les dones soles, el pes més elevat de totes les categories de persones soles). En les llars formades per parelles

amb o sense fills i persones grans a càrrec els percentatges són notablement inferiors, no superant el 33% en termes mitjans en cap cas.

Els recursos econòmics de les parelles usualment són força més elevats que els de la resta com a conseqüència de la possibilitat de gaudir de dos salaris; aquest grup constitueix, per tant, la major part de la demanda amb uns ingressos mensuals mínims de 1.500 € com a mínim; i quasi exclusivament la demanda més solvent

Els demandants d'habitatge protegit tenen uns nivells de renda notablement inferiors als dels sol·licitants d'habitatge lliure, situant-se al voltant dels 890 € mensuals nets. En el nivell més baix, amb menys de 1.200 € d'ingressos familiars mensuals nets, es trobaria el 83'7% dels sol·licitants, dels quals el 35'5% tenen entre 600 i 899 €, un 29'4% en el cas de l'habitatge lliure. Entre els 1.200 € i els 1.499 € estaria el 10'7% dels sol·licitants, i la resta –un 5'6%– disposen com a mínim de 1.500 € familiars mensuals nets.



### Lloc d'origen dels sol·licitants

El 64'5% de la demanda d'habitatge de Castelldefels prové de la mateixa població, en un 11'8% de la resta de la comarca, i en un 18% de la resta de la demarcació de Barcelona. El 5'7% restant procedeix de les demarcacions de Lleida o Tarragona, de la resta d'Espanya o de l'estranger.

Per edats, els joves del propi municipi i de la comarca representen el 32% i 22% de les sol·licituds d'habitatge mentre que els que provenen de la resta de la demarcació només representen el 15'8%.

### Habitatge de residència dels sol·licitants

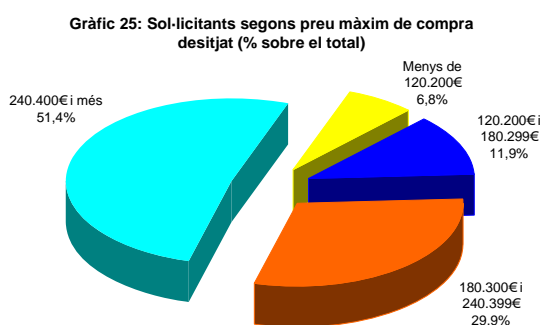
El 23'5% dels sol·licitants viuen en un habitatge propietat de la família, com a conseqüència del fort pes de la gent jove en la demanda; un 34'6% dels sol·licitants viuen en un habitatge de la seva propietat o propietat de la parella constituint el grup de demanda que cerca millorar l'habitatge; i, finalment, el 37'2% dels demandants viuen en règim de lloguer.

En resum, el 65'4% dels sol·licitants no procedeix d'un habitatge en propietat la venda del qual permeti finançar totalment o parcial la compra d'un habitatge. Si es té en compte l'origen, el 83% dels immigrants d'origen estranger es troben en què l'habitatge de procedència no és propi.

### Característiques de l'habitatge desitjat

Respecte al mercat de compravenda, els sol·licitants expressen en primer lloc (51'48%) el desig de comprar un habitatge amb un preu màxim comprès entre els 240.400 € i 420.707 €, seguit a certa distància per la demanda que cerca un habitatge d'entre 180.300 € i 240.399 € (29'98%) i per la que pot pagar entre 120.200 € i 180.299 € (11'9%). La resta de trams de preus només suposen un 6'85%.

Com a conseqüència, com a mínim el 75% dels sol·licitants d'habitatge desitjarien pagar un preu màxim inferior als 494.631'21 € que costa un habitatge de propietat representatiu.

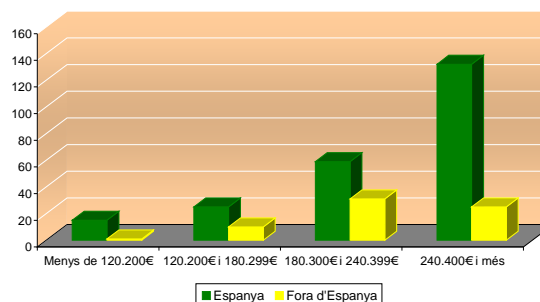


L'anàlisi del preu de compra màxim segons l'edat dels sol·licitants mostra el mateix dibuix perfilat en termes globals. No obstant això, i en coherència amb els ingressos familiars, en general el pes dels sol·licitants que demanen habitatges més econòmics (menys de 120.200 €) és superior en els menors de 20 anys, es redueix considerablement a mesura que augmenta l'edat, i augmenta novament prop dels 65 anys o més. En canvi, a la resta d'edats aquest grup no arriba a representar la quarta part de la població total del tram d'edat corresponent.

En general a Castelldefels, la proporció de sol·licitants estrangers que es concentren en el segments de demanda d'habitatge més econòmic (menys de 120.200 €) és molt inferior a la proporció corresponent als demandants nascuts a Espanya, i es va incrementant a mesura que es consideren preus de compra superior, fins a arribar a un percentatge màxim en el tram de preus d'entre 180.300€ i 240.399€. Aquest fet constitueix un tret diferencial respecte molts municipis de la RMB i evidencia la presència d'una immigració estrangera amb uns ingressos superiors al nivell mitjà que habitualment presenta aquest col·lectiu.



Gràfic 28: Sol·licitants segons lloc de naixement i preu màxim de compra desitjat (nombre de casos)

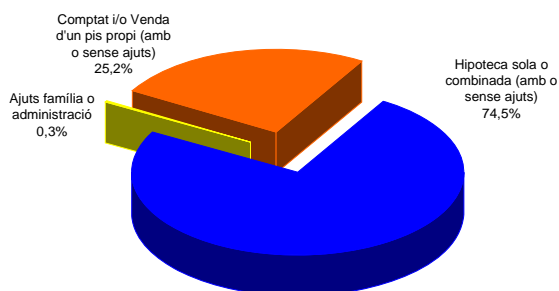


En relació als preus de lloguer que estan disposats a pagar els sol·licitants, més de tres quartes parts (78'9%) estan disposades a pagar un lloguer mensual de 540 € o més (de fet, el 64'7% dels sol·licitants desitgen pagar un lloguer mensual d'entre 540 i 902 €). De la resta, gairebé una sisena part (15%) està disposada a pagar entre 480 € i 539 € i el 16% restant preveu menys de 480 €. Altrament dit, al voltant del 90% dels sol·licitants no arribarien als 1.211'32 € que costaria un habitatge de lloguer representatiu.

### Formes de pagament

El 67'7% dels sol·licitants del mercat de compravenda preveu la hipoteca com a única forma de finançament de la compra, i un 6'8% planteja complementar-la amb la venda d'un habitatge de la seva propietat o bé realitzant una part del pagament al comptat, o mitjançant l'ajut de la família o de l'administració. El 25'5% restant no preveu necessitar cap préstec hipotecari, bé perquè pot pagar al comptat o mitjançant la venda d'un altre pis o ambdues coses, o bé amb l'ajut familiar o de l'administració.

Gràfic 30: Sol·licitants segons forma de pagament prevista de l'habitatge en propietat (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge en propietat)



Dintre del segment de demanda de 44 anys o més és on es troba la major proporció (49% de mitjana en total) de sol·licitants que pagaran la compra de l'habitatge mitjançant la venda de l'habitatge anterior totalment o amb el complement de la realització d'una part del pagament al comptat o amb ajuts. En canvi, la demanda de

gent jove (menys de 45 anys) depèn força més de les condicions de finançament actuals, ja que més d'un 80% del total d'aquests sol·licitants en preveuen l'obtenció d'un préstec hipotecari com a única forma de pagament o bé complementat amb d'altres formes.

D'acord amb les dades recollides, el 68'7% dels sol·licitants que desitgen comprar un habitatge destinaran més del 40% dels seus ingressos familiars mensuals nets en concepte de finançament del preu màxim de compra que poden pagar.

Si s'analitza la relació preu de compra/ingressos només per al col·lectiu de sol·licitants que no procedeix d'un habitatge en propietat, el grup de persones que hauran de destinar més del 40% dels seus ingressos augmenta fins al 69'1% del total d'aquest col·lectiu.

En el cas dels sol·licitants que opten pel lloguer, la relació entre preu màxim de lloguer i ingressos familiars mensuals nets, i d'acord amb les dades recopilades, el 68'6% dels sol·licitants d'habitatge de lloguer sobrepassen el límit del 40% dels ingressos; per tant, és el grup que es trobaria en una situació de risc mesurada per un elevat endeutament.

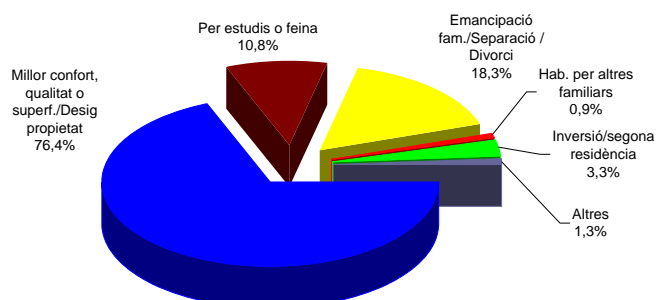
#### Motivació de la demanda

Els resultats indiquen que, una cinquena part de la cerca d'habitatge està motivada pel desig de ser propietària (19'8%) i més d'una tercera part per la millora en el confort, la qualitat i/o la superfície (36'1%). El desig d'emancipar-se de la família representa un incentiu per al 12'6% dels casos, mentre que un 5'3% cerca habitatge per trobar-se immers en un procés de divisió familiar i un 10'6% dels sol·licitants respon a motivacions derivades dels estudis o la feina. La resta de motius representen un incentiu per al 4'4% dels sol·licitants i l'11'2% restant respon a una combinació dels diferents motius considerats.

Ara bé, si es considera la freqüència individual dels diversos motius de la cerca d'habitatge, els sol·licitants actuen motivats, en més de les tres quartes parts dels casos (76'4%), per la cerca d'una millora en el confort, la qualitat o la superfície, o ser propietari, o bé, a molta distància, per l'emancipació o la immersió en un procés d'escissió familiar (18'3%), o pels estudis o la feina (10'8%).

En general, els menors de 30 anys cerquen un habitatge perquè volen ser propietaris, millorar confort o qualitat, per emancipar-se de la família o bé, en menor grau, per la feina. A mesura que augmenta l'edat s'incrementa el pes de les persones que cerquen un habitatge més per millorar el confort, la qualitat i/o la superfície, a més de desitjar ser propietaris, però també per motivacions laborals o per divisions familiars. A partir dels 55 anys, la cerca d'habitatge obeeix, pràcticament de forma exclusiva, a la millora del confort, la qualitat i/o la superfície.

Gràfic 51: Sol·licitants segons motius individuals de la cerca d'habitatge (% sobre el total)



\* Els percentatges no sumen 100 perquè s'ha volgut reflectir la freqüència individual de cada categoria.

Els sol·licitants procedents de Castelldefels són majoritaris i cerquen la millora de confort, qualitat, o superfície; desig de propietat; emancipació de la família. En canvi per als demandants que provenen de la resta de la comarca o de la demarcació de Barcelona les motivacions de caire laboral tenen un pes a considerar a la decisió de cercar un habitatge. Addicionalment, per a aquelles persones que procedeixen de la resta de la demarcació de Barcelona els processos de divisió familiar i la cerca d'una segona residència també suposen un incentiu per un 15% dels casos conjuntament.

Pel que fa al lloguer, un 50'8% declara cercar un habitatge d'aquest règim perquè no disposa de suficients recursos per accedir a la propietat, mentre que un 25% manifesta planificar fer una estada temporal al municipi. De la resta, un 10'5% no desitja tenir un lligam econòmic a llarg termini, un 5'6% té una situació laboral inestable, i un 2'4% declara moure's per altres motivacions fonamentalment degudes a un procés de transició a un nou habitatge; la cerca de l'habitatge obeeix a un conjunt de motivacions per al 5'6% dels sol·licitants, i sobre el 7'3% restant no es disposa d'informació.

En conjunt la cerca d'un habitatge de lloguer obeeix més a una situació obligada per les circumstàncies, és a dir no disposar de recursos econòmics suficients o situació laboral inestable, representant el 61'3%; mentre que la voluntària (estada temporal, no desitjar un lligam a llarg termini, o immersió en un procés de transició a un nou habitatge) representaria el 44'4%.

El 54'7% dels sol·licitants que responen al primer grup de són persones que busquen una habitatge per motius acadèmics o laborals, mentre que el 30'2% d'aquest grup cerca un habitatge de lloguer per millorar confort, qualitat o superfície, amb tota seguretat fins a poder assolir una situació que permeti comprar un habitatge. En el segon cas, es tracta de sol·licitants que cerquen una millora en confort, qualitat i/o superfície en el 51'4% dels casos, mentre que el 33'8% d'aquest grup de sol·licitants desitgen emancipar-se de la família o bé procedeixen de situacions de divisió familiar i, clarament, no disposen dels recursos suficients per comprar un habitatge.

## 1.4 COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

### **Els sense sostre i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social**

Els col·lectius en situació o risc d'exclusió social s'analitzen i identifiquen a la present memòria del PLH en els punts 1.3.2, d'anàlisi, i 2.1.1 d'avaluació.

En relació a la problemàtica dels sense sostre, tot i no quedar explicitat en la memòria, si que en el redactat de la memòria en l'anàlisi de la demanda s'indica que a Castelldefels no han estat detectades situacions socials extremes, incloent-hi en aquests col·lectius a les persones sense llar.

Això no obstant si que es proposa l'obtenció habitatges assistencials per a poder donar resposta a possibles situacions de risc en un futur immediat.

## 1.5 ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

### 1.5.1 Anàlisi del parc d'habitatges <sup>3</sup>

#### Règim de tinença

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges podem destacar que el 36'7% de les llars són de propietat consolidada (per sota del nivell mig de la comarca que està en el 45'9%), un 41'6% es troba en procés de pagament (per sobre del nivell mig de la comarca que és del 36'9%) i un 15% són de lloguer (també per sobre del nivell mig de la comarca que representa un 10%).

#### **QUADRE X**

*Quadre de característiques dels habitatges per règim de tinença al municipi de Castelldefels.*

Habitatges per règim de tinença				2001/ idescat			
	De propietat			De lloguer %	Cedida gratis o a baix preu %	Altra forma %	Total Nº
	per compra amb						
	per compra pagada %	pagaments pendents %	per herència o donació %				
<b>Castelldefels</b>	<b>36,7</b>	<b>41,6</b>	<b>2</b>	<b>15,9</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>16.585</b>
Baix Llobregat	45,9	36,9	3,1	10,6	1,1	2,4	240.574
Catalunya	45,9	27,6	5,5	16,6	1,6	2,7	2.315.774

#### Estat de conservació

Des d'aquest punt d'anàlisi Castelldefels conté un parc construït en pitjors condicions que la mitja del Baix Llobregat. Dels 6.203 edificis destinats principalment a habitatge 239 (3.9%) estarien en estat ruïnós (60) o dolent (179). Aquesta xifra és major percentualment que la de la comarca (2.4%) però l'atribuïm no a l'existència de determinats barris antics en procés de degradació (situació comú a altres municipis) sinó a l'existència de gran quantitat d'habitatges de segona residència i de temporada que en estar ocupats molt pocs dies durant l'any sofreixen una certa "deixadesa" per part de la propietat. Es tracta a més d'habitatges amb un cert dèficit d'instal·lacions (manca de calefacció en molts casos) que els converteixen en objectius per a la rehabilitació.

<sup>3</sup> Anàlisi sobre dades del cens realitzat l'any 2001

**QUADRE XI**

Quadre de característiques dels habitatges per grau de conservació al municipi de Castelldefels.

Edificis destinats a hab. fam. segons grau de conservació					2001/ idescat
	Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
Castelldefels	60	179	875	5089	6203
	1,0%	2,9%	14,11%	82,04%	100%
	<b>3,9%</b>				
Baix Llobregat	711	1273	5344	74736	82064
	0,9%	1,6%	6,51%	91,07%	100%
	<b>2,4%</b>				

Superfície dels habitatges

La dimensió mitja dels habitatges ocupats és de 92'2 m<sup>2</sup> en el municipi de Castelldefels (la mitja de la comarca és de 89'4 m<sup>2</sup>). En ambdós casos la franja més representativa és la d'habitatges entre 60 i 89 m<sup>2</sup> (47'7% i 53'2% respectivament).

Pel que fa a habitatges de majors dimensions (per sobre dels 120 m<sup>2</sup>) a Castelldefels representen el 13'5% per sobre de la mitja de la comarca del Baix Llobregat que és del 10'4% (cal fer esment ací també la incidència que representen els habitatges d'estiueig i la gran proliferació d'habitatges aïllats). Resulta significativa la dada en la que es comprova que els habitatges per sobre dels 120 m<sup>2</sup> augmenten en relació al conjunt (tant localment com comarcament) durant el període 1991 – 2001.

**QUADRE XII**

Quadre de característiques dels habitatges segons la seva superfície útil, al municipi de Castelldefels.

Habitatges principals segons la superfície útil						2001/idescat	
		Fins a 59 m <sup>2</sup>	De 60 a 89 m <sup>2</sup>	De 90 a 119 m <sup>2</sup>	De 120 i més m <sup>2</sup>	Total	media
		%	%	%	%	Nº	m <sup>2</sup>
Castelldefels	2001	13,2	47,7	25,6	13,5	16.585	92,2
	1991	14,2	54,5	19,2	12,2	9.992	88,9
Baix Llobregat	2001	11,6	53,2	24,8	10,4	240.574	89,4
	1991	15,3	58,5	18,6	7,6	179.996	84,0
Catalunya	2001	11,1	45,3	29,3	14,3	2.315.774	94,6
	1991	13,9	48,1	25,8	12,2	1.931.172	90,9

El nombre d'habitacions per llar ocupada (4'6 habitacions/llar) es situa en la mitja comarcal (4'6 habitacions/llar) i és pràcticament coincident amb la de la ciutat de Barcelona (4'7 habitacions/llar). Font: elaboració pròpia en base a les dades d'idescat

**QUADRE XIII**

Quadre de característiques dels habitatges segons nombre d'habitacions, al municipi de Castelldefels.

Habitatges principals segons el nombre d'habitacions								2001/idescat	
	1	2	3	4	5	6	7	8 y més	mitja
Castelldefels.	1%	4%	16%	25%	31%	17%	4%	3%	4,6
Baix Llobregat.	0%	2%	17%	23%	32%	19%	3%	3%	4,7
Barcelona	1%	3%	16%	23%	31%	18%	4%	3%	4,7

**Mancances de serveis (informació del 1991)**

De les instal.lacions bàsiques (sota el criteri d'un habitatge urbà en els termes actuals), el 0'05% no disposa de vàter, el 0'64% no disposa de bany o dutxa fixa, el 3'08% no disposa de cuina i el 20'30% no disposa de telèfon fixe. El poc representatiu d'aquestes dades i la incorporació d'aquest tipus de dades en el cens del 2001 permet suposar que aquestes problemàtiques son ara inexistents o insignificants. La no disponibilitat de calefacció per a un 11% de les llars sí que entenem que és una dada significativa i ja comentada en anteriors apartats.

**QUADRE XIV**

Quadre de característiques dels habitatges segons instal.lacions i serveis, al municipi de Castelldefels (any 1991).

Habitatges principals segons instal.lacions i serveis						Castelldefels. 1991/ idescat			
Vàter			Bany o dutxa fixos		Cuina		Telèfon		
interior	exterior	no	sí	no	sí	no	sí	no	
9948	39	5	9928	64	9684	308	7964	2028	
		0,05%		0,64%		3,08%		20,30%	

**QUADRE XV**

Quadre de característiques dels habitatges segons instal.lacions i serveis, al municipi de Castelldefels (any 2001).

Habitatges principals segons instal.lacions					Castelldefels. 2001/ idescat			
Calefacció				Refrigeració			Total	
col·lectiva	individual	mòbils o fixos	total amb calefacció	no	sí	no		
560	9006	5188	14754	1831	4145	12440	16585	
				11,0%		75,0%		

## Tipologia de l'edificació

De les 6.443 edificacions identificades com de primera residència 3.684 (el 57%) corresponen a la tipologia d'habitatge unifamiliar, 1.787 (el 28%) a edificis plurifamiliars i 714 (l'11%) a habitatges amb alguna activitat comercial incorporada. Els restants 258 edificis (4%) es divideixen entre hotels, hospitals, convents, acadèmies, quarters, presons, locals, etc.

### **QUADRE XVI**

*Quadre de característiques dels edificis segons tipologia de l'edificació, al municipi de Castelldefels.*

Edificis segons el seu tipus				Castelldefels 2001/idescat					
Principalment destinats a habitatge			principalment amb habitatges col·lectius			Altres tipus		Total	
amb només hab familiars		habitatge familiars amb locals	hotel, albergs i pensions	convent, cuartel, presons	internats, acadèmies militars	hospitals inst per a discapacitats	ppalment locals amb habitatge locals		
1 únic habitatge	2 o més habitatges								
3684	1787	714	3	11	1	3	39	201	6443
			258						
57%	28%	11%	4%						100%

## Nivell d'ocupació dels habitatges

Del total de 25.891 habitatges registrats el 2001, 16.585 (el 64%) els podem considerar llars, 5.648 (el 22%) apareixen com de segona residència, 2.966 (l'11%) es troben en la situació de vacants i 692 (el 3%) desocupats per motius diversos. Es determina doncs que un 36% dels habitatges NO es poden considerar com de primera residència.

### **QUADRE XVII**

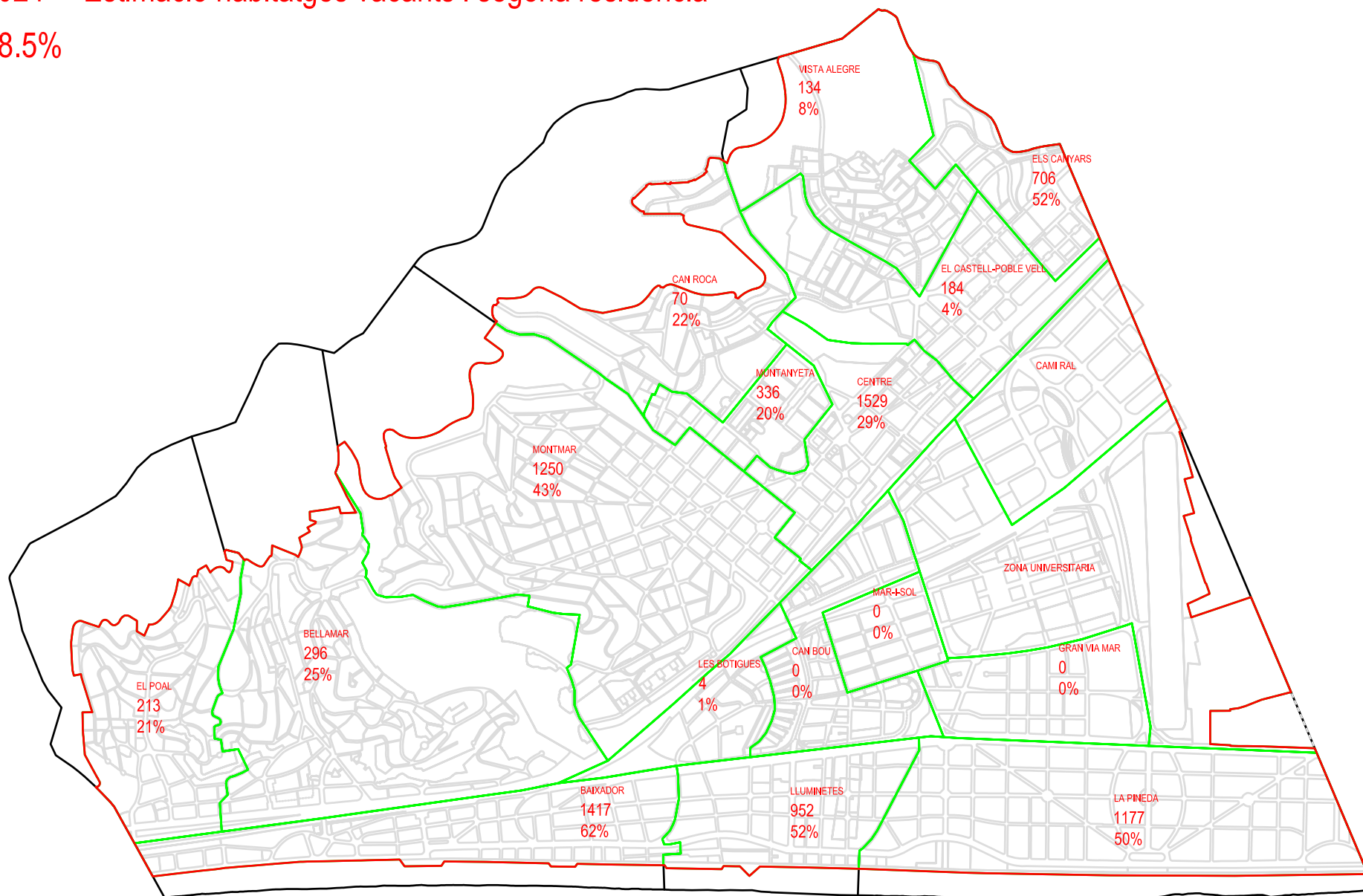
*Quadre de característiques dels habitatges segons ocupació, al municipi de Castelldefels.*

2001			font: idescat
Nºhabitants	46.428		
(habitants/llar)	2,80		
Nº llars	16.585	64%	
Nº 2ª residència	5.648	22%	
NºVacants	2.966	11%	
Altres	692	3%	
<b>Total Habitatges</b>	<b>25.891</b>	<b>100%</b>	
<b>Habitatges NO llars</b>	<b>9.306</b>	<b>36%</b>	



## 8024 Estimació habitatges vacants i segona residència

28.5%



L'actualització d'aquestes dades a l'any 2006 amb la incorporació de les xifres d'habitatges acabats publicades pel Col·legi d'Aparelladors de Barcelona s'obtenen unes dades en les que s'observa una progressiva disminució dels habitatges considerats com a NO llars (passa del 36 al 28'5%) malgrat que es tracta d'una xifra que continua essent considerable.

**QUADRE XVIII**

*Quadre de característiques dels habitatges segons ocupació, al municipi de Castelldefels.*

2006			font:
Nºhabitants	58.203		Castelldefels Projeccions d'Aleph
(habitants/llar)	2,89		
Nº llars	20.107	71,5%	
Nº 2ª residència	no discriminable		
NºVacants	no discriminable		
Altres	no discriminable	28,5%	
<b>Total Habitatges</b>	<b>28.131</b>	<b>100%</b>	
<b>Habitatges NO llars</b>	<b>8.024</b>	<b>28,5%</b>	
Habitatges nous 2002-2005	2.240		

Col·legi d'aparelladors

Aquesta xifra global pel municipi de Castelldefels s'ha intentat discriminar per àrees urbanes per mitjà d'un exercici de creuament de diverses dades basades en la fiabilitat del nombre d'habitants per barris extrems del departament d'estadística del propi ajuntament. El resultat es resumeix en el quadre següent i en el plànol per barris adjunt.

**QUADRE XIX**

*Determinació dels habitatges segons ocupació per barris, al municipi de Castelldefels.*

Estimació Habitatges		2005	2005	2005	2005	2005	
Nom Barri		Nº	família	llars	estimació	estimació viv. no	
A	clau urbananística	habitants	mitjana	Habitatges	llars		
B	pla derivat SU	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%
C	pla derivat SURba.	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%
<b>1</b>	<b>Baixador</b>	2.518	2,89	870	<b>2.287</b>	1.417	62%
A	20a/7				2.287		
<b>2</b>	<b>Bellamar</b>	2.586	2,89	893	<b>1.190</b>	296	25%
A	20a/6				483		
	20a/10				450		
	20a/11				166		
B	Bellamar Zona Llano				91		
<b>3</b>	<b>Les Botigues</b>	794	2,89	274	<b>278</b>	4	1%
A	20a/10				164		
B	Can Bou 1 (40%)				75		

		Can Bou 3 (40%)				39			
<b>4</b>	<b>Can Roca</b>		709	2,89	245	<b>315</b>	70	22%	
	A	20a/10				167			
	B	Cal Tiesso Zon. 18 Ganxo/Vinader				60 88			
<b>5</b>	<b>El Castell-Poble Vell</b>		12.490	2,89	4.315	<b>4.499</b>	184	4%	
	A	20a/8 13b				575 3.323			
	B	Zona 18 c/Piedad Can Alaió MP: G.Palafox/R.Otero Rocalla (36%) Can Vinader(44%)				- 300 120 181			
<b>6</b>	<b>Els Canyars</b>		1.856	2,89	641	<b>1.347</b>	706	52%	
	B	Riera _Canyars				1.347			
<b>7</b>	<b>Centre</b>		10.657	2,89	3.682	<b>5.211</b>	1.529	29%	
	A	13b				4.999			
	B	E.D.Rocalla (64%) PMU: D.Trueta/S.Rusinol H. Rocalla				212 -			
<b>8</b>	<b>Gran Via Mar</b>		1.023	2,89	353	<b>312</b>	- 41	0	-13%
	A	20a/10				312			
<b>9</b>	<b>Lluminetes</b>		2.584	2,89	893	<b>1.845</b>	952	52%	
	A	20a/10 20a/7				127 1.628			
	B	Lluminetas				90			
<b>10</b>	<b>Mar-i-Sol</b>		737	2,89	255	<b>194</b>	- 60	0	-31%
	A	20a/10				194			
<b>11</b>	<b>Montmar</b>		4.853	2,89	1.677	<b>2.927</b>	1.250	43%	
	A	20a/9 20a/10 20a/11				1.363 1.389 62			
	B	P.E. Can Aimeric Barri Ribera				114 -			
<b>12</b>	<b>La Pineda</b>		3.422	2,89	1.182	<b>2.360</b>	1.177	50%	
	A	20a/5 20a/7 20a/10 20a/11				1.584 425 30 321			
<b>13</b>	<b>El Poal</b>		2.263	2,89	782	<b>995</b>	213	21%	
	A	20a/6 20a/10 20a/9				879 4 112			
<b>14</b>	<b>Zona Universitaria</b>		16	2,89	6	-	- 6		
	C	Zona 21 Camping				-			
<b>15</b>	<b>Cami Ral</b>		7	2,89	2	-	- 2		
<b>16</b>	<b>Vista Alegre</b>		4.773	2,89	1.649	<b>1.783</b>	134	8%	
	A	20a/10 20a/8 20a/9u				14 473 9			
	B	20a/8b (Peri) Zon. 16 Pozo Quirantes Can Vinader (56%)				1.054 - 234			
<b>17</b>	<b>Can Bou</b>		3.096	2,89	1.070	<b>934</b>	- 136	0	-15%
	B	Can Bou 1 (60%) Can Bou 2 Can Bou 3 (60%) Can Bou 4 Can Bou 5				113 124 60 156 481			
<b>18</b>	<b>Muntanyeta</b>		3.819	2,89	1.319	<b>1.655</b>	336	20%	
	A	13b				205			
	B	Muntanyeta				1.450			
<b>Totals</b>			<b>58.203</b>		<b>20.107</b>	<b>28.131</b>	<b>8.024</b>	<b>28,5%</b>	

No ha estat una sorpresa constatar que la major proliferació d'habitatges NO llars (habitatges vacants i de segona residència) es situa principalment als barris costaners (Baixador, Lluminetes i La Pineda) així com a l'àrea urbana interior de Montmar en el que hi proliferen els habitatges unifamiliars aïllats.

Altres barris però que han estat originàriament sectors de segona residència (El Poal i Bellamar) mantenen uns índex de no llars per sota de la mitja municipal. S'hi adverteix per tant una progressiva transformació a habitatges de primera residència.

Una excepció a aquest model el trobem al barri de Els Canyars al límit nord de la població que degut a la seva recent construcció i potser a alguns indicis de retenció especulativa dels habitatges manté un alt grau índex de No llar (el 52%).

### Accessibilitat dels habitatges

S'ha realitzat una anàlisi específica en relació a l'estat de l'edificació i el seu grau d'accessibilitat centrada en l'existència o no d'instal·lació d'ascensor en edificis d'habitatges de més de PB+2PP. Les dades del cens d'habitatges de l'any 2001 ens indiquen un elevat grau de mancances en aquest sentit: del total del parc d'edificis plurifamiliars de més de PB+2PP, un 63% no disposen d'ascensor. Aquests edificis sense ascensor contenen un total de 8.344 habitatges i com a conseqüència afecten a un total aproximat de 24.000 persones residents. Es tracta d'una xifra molt considerable que convé tractar amb una certa prudència.

Per una banda no s'ha pogut discriminar quants d'aquests 8.344 habitatges en edificis de més PB+2PP sense ascensor estan situats per sobre d'aquesta altura ni a quin tipus de llar corresponen (persones soles, famílies, avis, discapacitats...). Per altra banda tampoc es pot fer una estimació fiable dels edificis que físicament per les seves condicions arquitectòniques tenen la possibilitat real d'instal·lar un aparell elevador. La incidència per tant sobre la qualitat de vida dels habitants tot i ser important no es pot precisar adequadament a no ser que es faci un estudi quantitatiu i qualitatiu amb treball de camp individualitzat, la qual cosa s'escapa de l'abast del present PLH.

El que si s'ha pogut és discriminar aquestes xifres per barris per mitjà de les dades del Cens 2001 de l'INE i de la seva divisió per seccions (cal fer esment que aquesta divisió censal no coincideix amb la divisió per barris que apareix en el municipi i en el present PLH però ens permet realitzar una aproximació territorial al fenomen). Des d'aquest punt de vista ja s'ha pogut detectar que hi ha una gran incidència d'aquest fenomen en barris on també és majoritària la segona residència i per tant es correspon amb habitatges d'ocupació estacional. Així veiem com els barris de Lluminetes, Baixador i La Pineda tenen un índex altíssim d'edificis sense ascensor d'entre el 87% i el 94%, on s'hi contenen un total de 2.205 habitatges, però queda relativament compensat també per l'alt grau d'índex de segona residència d'entre el 50% i el 62% aproximadament.

El mateix podríem dir dels barris d'El Poal, Bellamar i Montmar, amb un índex d'edificis sense ascensor d'entre el 92% i el 98% tot i que el nombre d'habitatges afectats és menor (1.520 habitatges). L'índex de segona residència es troba entre el 21% i el 43% però tot i així es tracta d'uns barris on s'està produint una progressiva transformació dels habitatges en principals i per tant la incidència sobre la població pot acabar essent important. També cal tenir en compte que ens molts casos es tracta d'edificis de més de PB+2PP com a conseqüència dels forts desnivells topogràfics que es produeixen al barri però que en realitat es corresponen a habitatges unifamiliars aïllats on la problemàtica de l'accessibilitat pot tenir altres alternatives.

En el quadre que s'adjunta així com en els diagrames de les pàgines posteriors es detallen les xifres a les que fem referència.

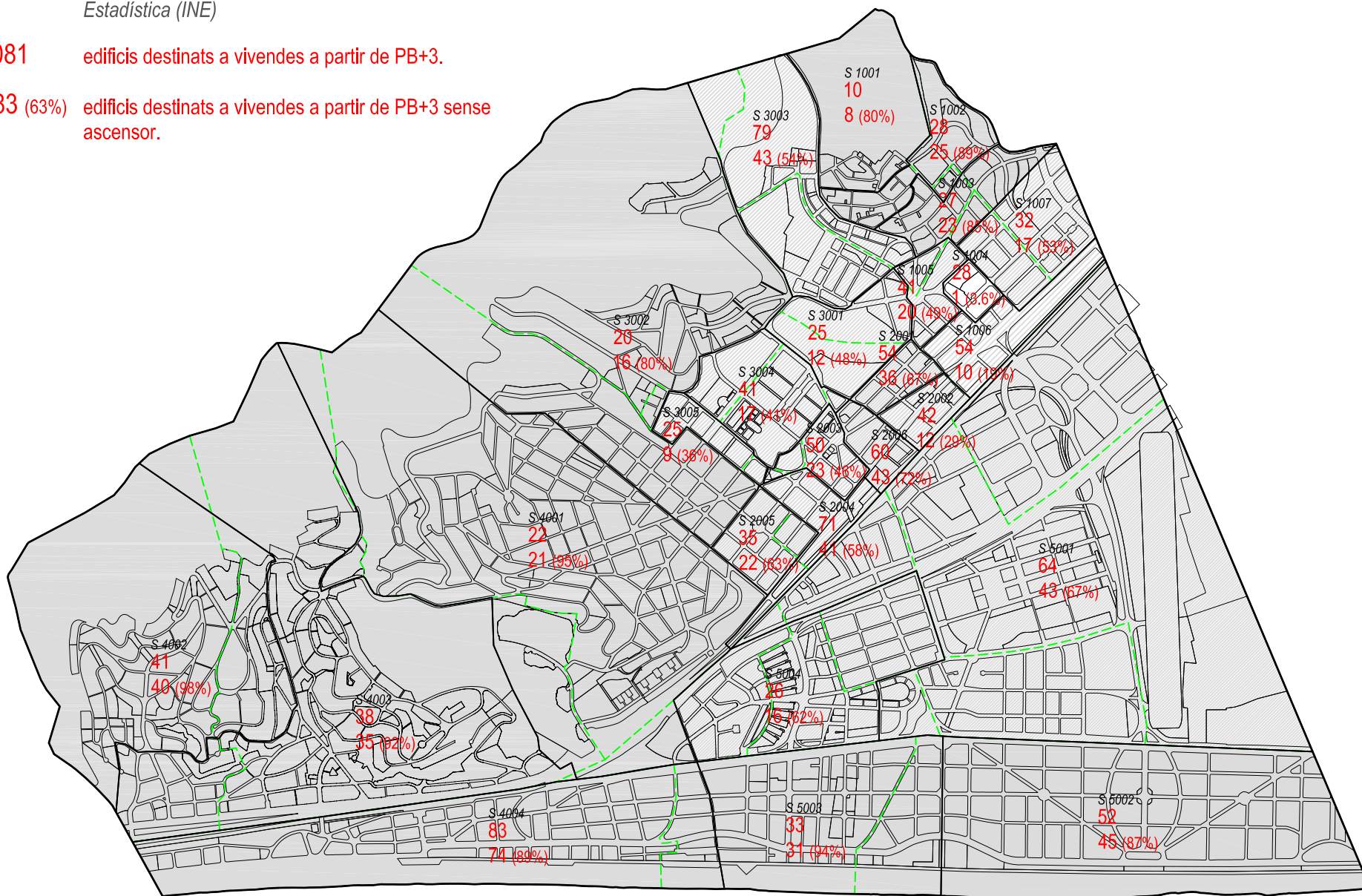
SECCIONS	EDIFICIS DESTINATS A VIVENDA A PARTIR DE PB+3		Nº DE VIVENDES EN EDIFICIS A PARTIR DE PB+3	
	AMB ASCENSOR	SENSE ASCENSOR	AMB ASCENSOR	SENSE ASCENSOR
S1001	2	8 80%	10	52 84%
S1002	3	25 89%	18	183 91%
S1003	4	23 85%	27	143 84%
S1004	27	1 4%	748	8 1%
S1005	21	20 49%	409	223 35%
S1006	44	10 19%	902	148 14%
S1007	15	17 53%	191	265 58%
S2001	18	36 67%	209	343 62%
S2002	30	12 29%	486	145 23%
S2003	27	23 46%	305	242 44%
S2004	30	41 58%	438	443 50%
S2005	13	22 63%	161	195 55%
S2006	17	43 72%	194	376 66%
S3001	13	12 48%	264	177 40%
S3002	4	16 80%	29	163 85%
S3003	36	43 54%	412	414 50%
S3004	24	17 41%	474	243 34%
S3005	16	9 36%	223	135 38%
S4001	1	21 95%	23	218 90%
S4002	1	40 98%	15	732 98%
S4003	3	35 92%	7	570 99%
S4004	9	74 89%	123	986 89%
S5001	21	43 67%	348	516 60%
S5002	7	45 87%	38	676 95%
S5003	2	31 94%	28	543 95%
S5004	10	16 62%	118	202 63%
	<b>398</b>	<b>683 63%</b>	<b>6200</b>	<b>8341 57%</b>
		<b>1081</b>		<b>14541</b>

Altres barris de la ciutat tot i no presentar un índex tan elevat d'edificis sense ascensor poden representar un més alt grau d'incidència negativa a la qualitat de vida dels ciutadans donada la centralitat dels habitatges i en molts casos un major grau d'envelliment de la població. En aquest sentit creiem que mereix especial atenció els barris del Centre i Vista Alegre i parcialment els barris del Castell-Poble Vell i Els Canyars. Els seus índex oscil·len entre un 42% i un 89% d'edificis sense ascensor però

S1001 seccions delimitades segons l'Institut Nacional de Estadística (INE)

1081 edificis destinats a vivendes a partir de PB+3.

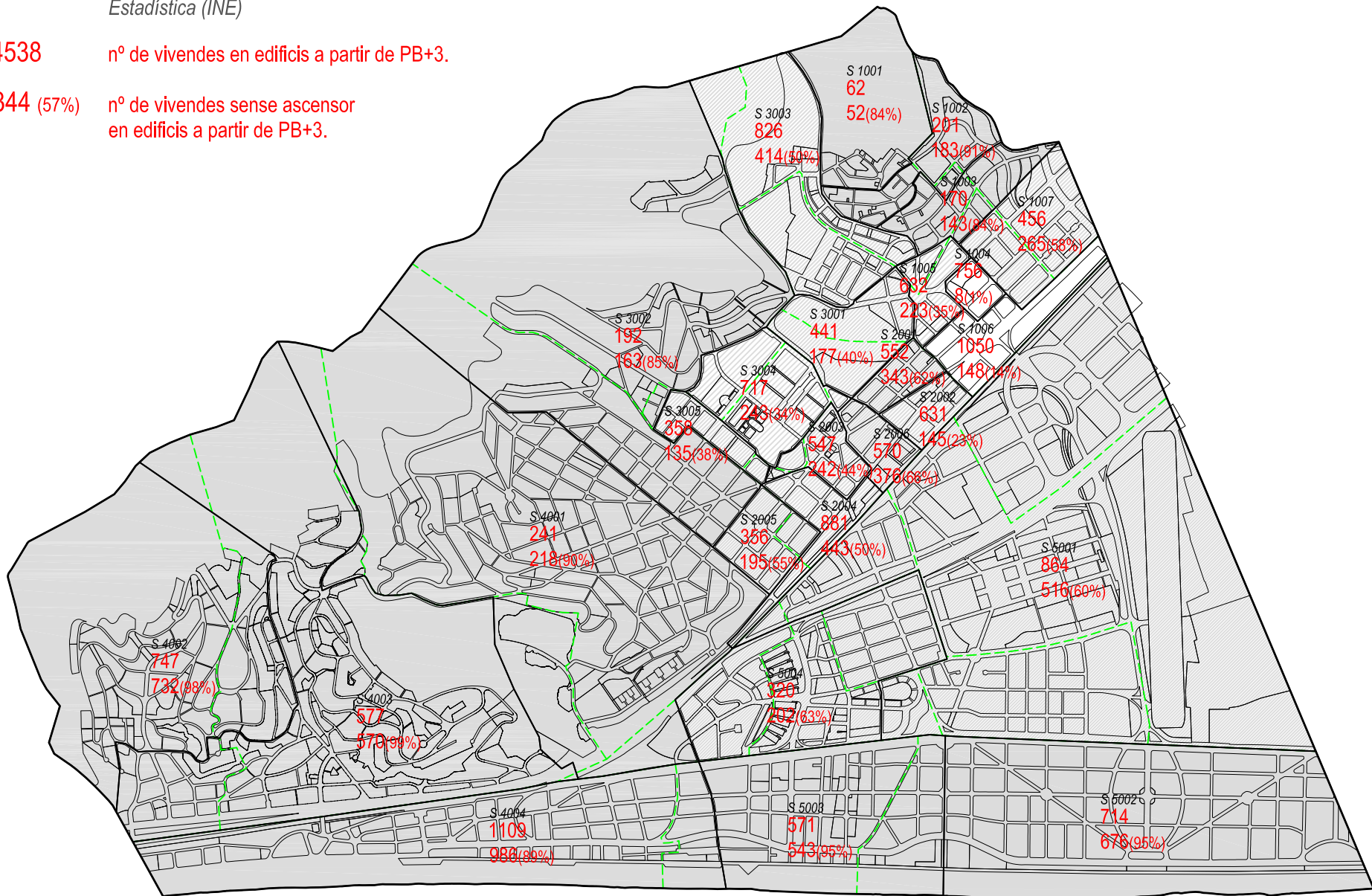
683 (63%) edificis destinats a vivendes a partir de PB+3 sense ascensor.



S1001 seccions delimitades segons l'Institut Nacional de Estadística (INE)

14538 nº de vivendes en edificis a partir de PB+3.

8344 (57%) nº de vivendes sense ascensor en edificis a partir de PB+3.



afecten a una quantitat molt considerable d'habitatges principals (llars) de l'ordre de 2.801 habitatges.

### 1.5.2 Àrees amb necessitats especials

De la informació recollida en els anteriors apartats es pot dir que en el municipi de Castelldefels no es detecten àrees d'atenció especial en el sentit de que s'hi concentrin problemes de deficiències del parc d'habitatges, dèficits d'urbanització, fenòmens de barraquisme o problemàtica social. Les problemàtiques recollides en aquest anàlisi es reparteixen en el territori i obeeixen a lògiques derivades dels usos i característiques urbanístiques precises. Tret de les característiques especials concentrades en el barri de **Vista Alegre** o **Pozo Quirantes** no es pot considerar que Castelldefels contingui altres àrees que estiguin en la línia del que estableix la Llei 2/2004 de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen atenció especial.



També cal esmentar en especial la situació del parc d'habitatges de **Baixador / Lluminetes / La Pineda**. Es tracta de l'àrea urbana compresa entre l'autovia C-31 i la costa en la que s'hi concentra en gran mesura l'habitatge de segona residència a Castelldefels. Aquesta circumstància d'ocupació estacional dels habitatges no afavoreix l'adequació d'aquests a les exigències d'habitabilitat i accessibilitat legalment establertes (el percentatge d'edificis de més de PB+2 sense ascensor és elevadíssim). Per altra banda, com s'ha comprovat anteriorment en l'anàlisi del planejament, hi ha un cert grau de contradicció entre la realitat física actualment construïda i la seva qualificació urbanística. Això fa que es concentrin un nombre superior d'habitatges al que propiament li reconeix el planejament: apareixen edificacions plurifamiliars (apartaments) on la qualificació urbanística solament li reconeix l'edificació unifamiliar aïllada. Aquest fenomen de volumetries disconformes impedeix també la normal



renovació i manteniment de les construccions. Entenem per tant que caldria aprofundir en les possibilitats reals que tenen aquests tres sectors a contribuir a la millora de la oferta de l'habitatge principal a Castelldefels. En la majoria de les urbanitzacions perifèriques de l'entorn metropolità es produeix el fenomen de conversió de la segona residència en habitatge principal. Cal estudiar si aquest fenomen es pot produir també en aquests barris donada l'escassetat de nou sòl residencial al municipi i quines serien les possibles actuacions que l'afavoririen: adequació del planejament a la realitat actual, potenciació i ajuts a la instal·lació d'ascensors i rehabilitació d'habitatges, etc.



## 1.6 SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES

La Llei 18/2007 del dret de l'habitatge en el seu capítol III, d'utilització anòmal dels habitatges, defineix quines són les situacions anòmales (article 41) i les actuacions per evitar-les (articles 42 a 44). D'altra banda, en l'article 3, defineix que s'entén (a efectes de dita llei) per habitatge buit, habitatge sobreocupat i infrahabitatge, identificades totes tres com a situacions d'utilització anòmal de l'habitatge.

### 1.6.1 Habitatges buits

L'article 3.d, defineix com a habitatge buit:

*Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.*

S'ha realitzat un estudi específic l'any 2009 en relació a l'habitatge buit per part de l'empresa d'Aleph (s'adjunta com a estudi complementari del present PLH) en el que posa en entredit les dades establertes en el Cens del 2001 rebaixant el percentatge d'habitatge vacant de l'11'00 al 0'62%. La diferència és molt considerable i s'atribueix a dues causes principals:

- a. La sobreestimació de l'habitatge buit que en general fa aquest Cens.
- b. La notable dinàmica de creixement demogràfic derivada de l'afluència immigratòria (interna i externa) que, sens dubte, ha reduït substancialment el nombre d'habitatges buits existents el 2001. D'aquesta manera el mercat ha corregit en part una situació insostenible en un context de potent creixement poblacional.

De les conclusions principals de l'estudi destaquem:

- a. El volum de parc vacant a Castelldefels es situaria en una franja que va de 167 a 180 habitatges, la qual cosa suposa un percentatge aproximat sobre el total de parc d'habitatges estimat a principis de 2009 **entre el 0'59% i el 0'62%**.
- b. L'habitatge buit de Castelldefels **es concentra fonamentalment al centre de la població** i especialment als barris Centre i El Castell-Poble Vell.
- c. Nou de cada deu casos de parc vacant de Castelldefels **forma part d'edificis plurifamiliars**.
- d. L'estat de conservació d'aquest parc és **majoritàriament satisfactori**. No obstant això, hi ha nivells significatius d'habitatges **amb deficiències** (21'3%) i, en menor grau, **en mal estat** (3'4%).
- e. L'**antiguitat** d'aquest parc d'habitatges buits es pot considerar moderadament superior a la del conjunt del parc.

- f. **Tres quartes parts** del parc vacant **té menys de 90 m<sup>2</sup>** de superfície construïda. Aquesta xifra és lleugerament superior a la que presenta el conjunt del parc d'habitatges.
- g. L'**accessibilitat** d'aquests habitatges **no és bona en termes generals**. Un 73'0% es pot considerar amb dèficits d'accessibilitat.

### 1.6.2 Sobreocupació

L'article 3.e, defineix com a habitatge sobreocupat:

*L'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.*

No s'observen fenòmens significatius de sobreocupació dins el municipi de Castelldefels tret de casos molt puntuals. La Xarxa d'Informació de Serveis Socials d'Atenció Primària de la Diputació de Barcelona per a l'any 2007 dóna unes xifres de sobreocupació (amuntegament) de l'ordre de 56 unitats. No es pot descartar però que com a conseqüència de la recessió econòmica actual aquest fenomen s'hagi pogut accentuar i per tant caldrà efectuar un seguiment per part dels serveis socials municipals de cara a detectar-ne la seva incidència.

### 1.6.3 Infrahabitatge

L'article 3.f, defineix com a infrahabitatge:

*L'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.*

La informació disponible sobre immobles que no compleixen els requisits necessaris per a obtenir la cèdula d'habitabilitat a Castelldefels és poca.

D'una banda tenim que el percentatge d'habitatges en estat ruïnós i dolent és molt baix (el 0'97% i el 2'89% respectivament), percentatges lleugerament superiors als de la mitjana del Baix Llobregat i quasi idèntics als de la província de Barcelona, de la qual cosa s'infereix que les inversions per al seu manteniment han estat continuades.

De l'altra, en el moment de realitzar els treballs del PLH, des de serveis socials no se'ns informà de l'existència de situacions d'infrahabitatge al municipi. La Xarxa d'Informació de Serveis Socials d'Atenció Primària de la Diputació de Barcelona per a l'any 2007 dóna unes xifres de 16 unitats corresponents a habitatges deficients. Així mateix, en l'avaluació de les necessitats de rehabilitació realitzada al PLH es posa de relleu les relatives bones condicions del parc d'habitatges del municipi.

## 1.7 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE

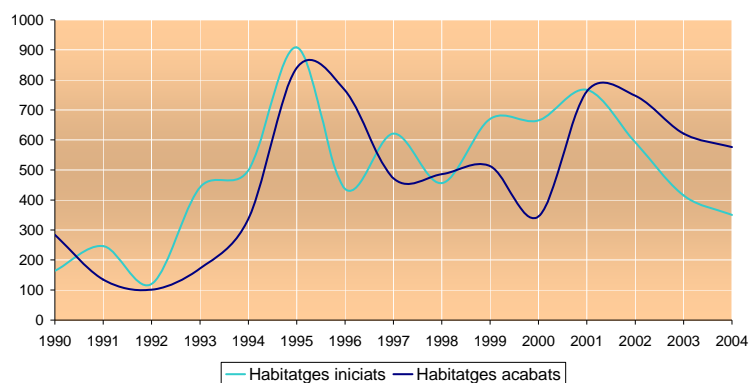
Aquest apartat es basa en l'estudi realitzat per l'empresa d'Aleph a propòsit del Pla Local d'Habitatge de Castelldefels. En la present s'incorpora la síntesi dels aspectes més rellevants però el treball per ells realitzat s'adjunta com Annex al present document.

El comportament del mercat immobiliari de Castelldefels va tenir un moment de màxim inici d'obra nova el 1995, dos anys abans que a la resta de Catalunya comencés l'actual cicle alcista del sector. A partir d'aquell moment, aquesta variable va fluctuar fins el 98, moment en el que va començar a remuntar arribant a un segon màxim el 2001. Després d'aquest any, el nombre de visats de nous inicis d'obra va experimentar una progressiva i notable davallada.

El fort increment de preus que ha patit l'habitatge durant els darrers anys ha estat percentualment semblant al de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (14,7% en l'obra nova entre 2003 i 2004). No obstant, en termes absoluts, Castelldefels es pot considerar un dels municipis amb el metre quadrat més car de l'àrea metropolitana de Barcelona, fet que és més significatiu en la mesura que no es troba en l'entorn capitalí més immediat. La causa d'això cal trobar-la en un emplaçament costaner i un perfil molt enfocat al turisme, a pocs minuts de Barcelona tant per carretera com per ferrocarril.

Els darrers habitatges assequibles del municipi es van iniciar l'any 2003 i van ser lliurats el 2004. A partir d'aquest moment, tota l'oferta iniciada del municipi ha estat lliure. Val a dir que aquesta ha disminuït des de 2001, la qual cosa pot haver influït també en l'increment de preus exponencial registrat entre 2000 i 2005.

**Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Castelldefels (1990-2004)**



Tot i aquesta mancança actual, a diferència d'altres municipis, a Castelldefels les promocions protegides han tingut, en general, més pes a partir de 1998. Això és especialment positiu en un context d'alt creixement de preus i de forta demanda immobiliària.

### Els preus

Com a primera observació, cal destacar l'estructura típica del mercat immobiliari: superiors preus –totals i unitaris- a l'obra nova respecte a la segona mà. Això, que pot ser habitual en la major part de municipis, no ho és tant en aquells que són costaners i turístics. L'explicació vindria donada pel caracter 'mixt' de la seva oferta: una part d'ella seria efectivament turística, però no així la resta, més pròpia de municipis típicament metropolitans.

**Taula 1. Preus mitjans de l'oferta immobiliària a Castelldefels, 2005**

	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )
Obra nova	620.693,33	4.873,85
Segona mà	487.627,76	4.288,18
<b>Conjunt propietat</b>	<b>494.631,21</b>	<b>4.319,00</b>
Lloguer	1.211,32	12,60

Els preus de l'oferta immobiliària a Castelldefels es poden considerar elevats. Així, pel conjunt de l'oferta en propietat (nova i de segona mà) el preu unitari mitjà és de 4.319,00 €/m<sup>2</sup>, i l'absolut se situa en 494.631,21 €. El preu absolut de l'obra nova és molt més elevat que el de la segona mà (27,3%). Aquest diferencial és sensiblement inferior en els preus unitaris (per metre quadrat): un 13,7%. Això indica que l'obra nova actual presenta superfícies, en general, superiors a la segona mà, d'acord amb una oferta força dirigida als productes de qualitat.

Pel que fa al lloguer, manté uns –també elevats- preus mitjans de 1.211,32 € mensuals, amb una repercussió per metre quadrat de 12,60 €. Val a dir que aquest resultat supera en un 45,4% el que mostra per 2004 la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. És un increment molt acusat: la principal explicació vindria donada per l'aparició d'una quantitat significativa d'immobles unifamiliars d'alt standing. Si s'observa només l'oferta de lloguer d'habitatges en edificis plurifamiliars, aquest preu queda en 971,48 € de mitjana.

A data d'octubre de 2005 no era possible trobar a Castelldefels cap immoble amb un preu inferior als 137.700 €. Es tracta d'un producte de segona mà, amb una superfície de 25 m<sup>2</sup> que, com es veurà més endavant, és pràcticament igual a la superfície mínima existent al mercat de segona mà, i un preu unitari de 5.508,00 €/m<sup>2</sup>. A banda, destaca l'elevat màxim en segona mà, degut a la presència d'habitatges unifamiliars de segona mà d'alt standing en ubicacions privilegiades.

Com a mostra de la vertiginosa evolució del mercat immobiliari al municipi, especialment en els segments més baixos, a mitjans de gener de 2006 el producte mínim que es podia cercar costava 126.212 € -més econòmic en termes absoluts- però només ofería 20 m<sup>2</sup> de superfície, és a dir, que presentava un preu unitari de 6.310,60 €/m<sup>2</sup>. El segon producte més econòmic ja ascendia a 192.323 €, amb un cost per metre quadrat de 6.410,77 €. En la mostra d'estudi, d'octubre de 2005, el segon producte més econòmic costava 145.000 €, amb un preu unitari de 4.142,86 €/m<sup>2</sup>.

**Taula 2. Preus màxims i mínims de l'oferta immobiliària a Castelldefels, 2005**

	Preu total (€)		Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Obra nova	1.260.000,00	315.000,00	5.953,70	3.380,69
Segona mà	1.904.500,00	137.700,00	7.212,31	1.394,35
<b>Conjunt propietat</b>	<b>1.904.500,00</b>	<b>137.700,00</b>	<b>7.212,31</b>	<b>1.394,35</b>
Lloguer	4.500,00	500,00	20,51	7,50

Segons la tipologia de l'habitatge, el producte unifamiliar presenta un preu total mitjà superior i un preu unitari mitjà inferior al corresponent al producte plurifamiliar, tant en l'obra nova com en la segona mà. Això aniria en correspondència amb el fet que els habitatges unifamiliars presenten superfícies més grans i, per tant, rendibilitats per m<sup>2</sup> més petites, que els habitatges plurifamiliars.

Potser destaca la quasi nul·la diferència entre el preu per metre quadrat unifamiliar i plurifamiliar dins de l'obra nova. Aquest fet vindria donat per la presència d'una quantitat significativa d'obra nova unifamiliar d'alt standing, la qual, tot i tenir superfícies elevades, presenta preus de venda tan cars (el preu mitjà d'un habitatge unifamiliar d'obra nova és de 942.000 €) que, necessàriament, repercuteixen en preus per metre quadrat molt alts.

Segons les zones del municipi, els preus dels habitatges en oferta varien notablement. Així, a Montmar, Can Roca, Can Bou o Bellamar es registren preus totals mitjans de propietat molt elevats, degut en bona mesura al pes que té l'edificació unifamiliar. Més homogeneïtat es detecta en els preus unifamiliars (per metre quadrat) tot i que també poden establir-se diferències entre barris: contrasten les ofertes de la platja o de Granvia-Mar amb les del Centre o les del Castell-Poble Vell, tot i que aquestes darreres, amb preus superiors als 3.600 €/m<sup>2</sup> de mitjana, no es poden considerar, en cap cas, com a econòmiques. El contrast que es dona en alguns barris entre els preus de l'obra nova i de la segona mà resulta també força interessant.

Taula 9. Preus de l'oferta segons mercat i zones, 2005

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )
Platja	973.600,00	3.894,40	485.693,95	4.958,01	491.717,48	4.846,11	1.256,79	12,73
Centre	399.750,00	5.092,10	340.078,44	3.738,92	345.629,28	3.864,79	975,00	10,06
Montmar	900.455,00	3.840,51	783.988,80	4.194,12	791.267,94	4.172,02	816,67	14,10
Castell-Poble Vell	-	-	323.676,87	3.695,93	323.676,87	3.695,93	1.300,00	11,82
Can Bou	-	-	628.518,32	4.115,69	628.518,32	4.115,69	1.045,00	12,99
Poal	960.509,00	5.585,08	512.046,82	4.387,07	559.253,37	4.513,18	1.487,50	12,34
Bellamar	750.000,00	4.902,88	562.674,50	4.125,63	583.488,44	4.211,99	1.100,00	14,10
Els Canyars	378.968,00	5.047,01	393.388,20	4.185,04	389.268,14	4.431,32	1.133,33	14,45
Vista Alegre	-	-	258.384,33	4.067,88	258.384,33	4.067,88	720,00	10,29
Granvia Mar	-	-	454.240,00	5.015,00	454.240,00	5.015,00	-	-
Muntayeta	-	-	387.374,40	3.977,23	387.374,40	3.977,23	-	-
Can Roca	-	-	798.000,00	4.475,23	798.000,00	4.475,23	-	-
Les Botigues	-	-	279.000,00	5.891,11	279.000,00	5.891,11	-	-

Pel que fa a l'oferta exclusivament plurifamiliar, es pot comprovar com els preus mitjans de les diverses zones oscil·len –pel conjunt d'aquelles en propietat- entre els 258.384,33€ de Vista Alegre i els 434.552,00€ de Can Bou. Això suposa una dispersió força notable, amb una diferència entre els dos preus del 68,18%. Ara bé, si comparem els preus unitaris (per metre quadrat), aquesta dispersió es redueix notablement, homogeneïtzant molt més el producte en venda: la variació és només del 32,81% (entre els 3.744,00 €/m<sup>2</sup> del Castell-Poble Vell i els 4.972,24 €/m<sup>2</sup> de la Platja1).

Els lloguers presenten una major homogeneïtat, movent-se entre els 775,00€ de Montmar i els 1.133,33€ d'Els Canyars (46,23% de variació). No obstant, els seus preus unitaris, tot i també ser més homogenis que els totals, no ho són de manera significativa, amb una variació entre el màxim (Els Canyars) i el mínim (Centre) del 43,64%.

Taula 9 bis . Preus de l'oferta plurifamiliar segons mercat i zones, 2005

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	Preu total (€)	Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )
Platja	-	-	360.168,48	4.972,24	360.168,48	4.972,24	966,19	12,88
Centre	399.750,00	5.092,10	340.078,44	3.738,92	345.629,28	3.864,79	975,00	10,06
Montmar	540.910,00	3.380,69	377.093,90	3.971,30	391.986,27	3.917,61	775,00	14,72
Castell-Poble Vell	-	-	319.440,80	3.744,00	319.440,80	3.744,00	1.300,00	11,82
Can Bou	-	-	434.552,00	4.481,39	434.552,00	4.481,39	931,25	13,89
Poal	-	-	263.426,91	4.849,12	263.426,91	4.849,12	983,33	13,21
Bellamar	-	-	287.630,38	4.065,69	287.630,38	4.065,69	900,00	17,40
Els Canyars	378.968,00	5.047,01	387.013,67	4.399,63	384.538,08	4.598,82	1.133,33	14,45
Vista Alegre	-	-	258.384,33	4.067,88	258.384,33	4.067,88	720,00	10,29
Granvia Mar	-	-	244.233,33	4.826,74	244.233,33	4.826,74	-	-
Muntayeta	-	-	387.374,40	3.977,23	387.374,40	3.977,23	-	-
Can Roca	-	-	496.000,00	4.550,46	496.000,00	4.550,46	-	-
Les Botigues	-	-	279.000,00	5.891,11	279.000,00	5.891,11	-	-

## Tipologia

La tipologia predominant dels habitatges en oferta al mercat de compravenda de Castelldefels, (segons mostra) indica una proporció de tres quartes parts d'habitatge en edifici plurifamiliar contra una única quarta part de tipus unifamiliar.

## Superfícies

Les superfícies mitjanes es poden considerar mitjanes-altes, en relació a altres municipis de l'entorn de Barcelona: uns 122,58 m<sup>2</sup> per la oferta en propietat. Això es deu fonamentalment al gran pes que exerceix l'oferta d'habitatges unifamiliars.

Destaca el pes de superfícies extremadament reduïdes entre els immobles de segona mà: es tracta d'apartaments o estudis situats majoritàriament a prop del mar. Les superfícies que presenten estan a prop del límit dels requeriments legals per l'obtenció de cèdula d'habitabilitat (20 m<sup>2</sup> per habitatges usats). Aquesta característica confereix a aquests habitatges una gran rendibilitat per metre quadrat.



## 1.8 RECURSOS MUNICIPALS I PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL

### 1.8.1 Recursos municipals

A continuació es detallen les dades financeres pròpies de l'Ajuntament de Castelldefels d'acord amb la informació de la qual es va disposar en el moment de tancar l'avanç del present PLH.

<b>Taula 1. DADES ECONÒMIQUES GENERALS</b>					
Ingressos	1999	2000	2001	2002	2003
Ingressos corrents consolidats (mil €)	26.286.575,26	28.468.704,84	30.572.502,64	34.794.790,76	35.610.187,28
Ingressos corrents per habitant (€/hab)	<b>583 €/hab</b>	<b>608 €/hab</b>	<b>621 €/hab</b>	<b>664 €/hab</b>	<b>660 €/hab</b>
Despesa	1999	2000	2001	2002	2003
Inversions municipals (Cap VI) (mil €)	7.073.757,15	7.046.763,35	7.657.267,64	11.361.589,31	26.847.191,06

<b>Taula 2. SITUACIÓ ENDEUTAMENT</b>							
Distribució de l'endeutament	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Banc crèdit cooperació							
Caixa d'estalvi	28.392.414,50	24.986.875,66	21.343.972,62	17.990.746,45	15.640.523,84	13.502.295,16	11.878.168,32
Banca privada	27.642.770,63	24.544.829,05	21.538.370,07	19.371.297,56	17.204.225,07	15.354.353,39	13.654.734,75
Altres entitats							
<b>Total</b>	<b>56.035.185,13</b>	<b>49.531.704,72</b>	<b>42.882.342,69</b>	<b>37.362.044,01</b>	<b>32.844.748,90</b>	<b>28.856.648,55</b>	<b>25.532.903,07</b>
Càrrega financera / habitant (any 2005)							

Pel que fa als recursos humans, dedicats a qüestions relatives als diferents aspectes del Pla Local d'Habitatge, segueixen el següent organigrama:

**Alcalde-President**

*Joan Sau Pagès*

**Regidoria d'Urbanisme i Obres, Turisme i Comunicació Institucional**

*María Miranda Cuervas*

ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS  
(cap d'àrea pendent d'assignació)

**Secció de Planejament i Urbanisme**

cap: Joana Badell, arquitecta

Suport tècnic superior: Henar Herrera, arquitecta

Suport tècnic mig: Antoni Cases i Sr. Tejedor

**Secció de Via Pública**

cap: Carles Pérez

Unitat Intermèdia Infraestructura

*Pere Martínez*

Unitat Intermèdia Espai Públic I Serveis

*Jordi Serret*

Unitat Intermèdia Qualitat Urbana

*Marian Sarda*

**Secció Jurídica i Administrativa**

cap: Josep Benet

Unitat Intermèdia Administrativa i atenció a la ciutadania

*Maria Jesús Franco*

Unitat Bàsica de Gestió

*Carme Colomer*

**CASTELLDEFELS PROJECCIONS**

Castelldefels disposa a més d'una societat municipal anomenada "Castelldefels Projeccions" constituïda a finals de l'any 1.989 amb la finalitat de realitzar actuacions de gestió urbanística, de sòl, d'infraestructura i serveis d'habitatge de protecció oficial i de preu assequible. A banda de realitzar inversions propies, també gestiona aquelles delegacions que l'Ajuntament Ple considera oportunes, ja siguin equipaments, zones verdes, projectes, etc.

Fins a la data ha realitzat nombroses actuacions de gestió urbanística (Plans Parcial de Can Vinader, Canyars i Ca n'Alaió), promocions industrials, comercials i d'oficines (diverses naus al polígon industrial, edifici Projeccions al centre de la ciutat, edifici Ajuntament, oficines al PP El Camí Ral) i d'habitatge social (**848 habitatges**) que en resum es concreten en les següents actuacions:

Can Vinader	410 habitatges
Ca la Quela	8 habitatges

La Muntanyeta	116 habitatges
Can Bou	112 habitatges
Plaça Colom	24 habitatges
Els Canyars	98 habitatges
Av. Diagonal, 22	9 habitatges
Ca n'Alaió	71 habitatges

Les principals dades financeres de la societat "Castelldefels Projeccions" s'expressen en el següent quadre:

<b>Taula 3. SOCIETAT MUNICIPAL DE GESTIÓ DE SÒL I PROMOCIÓ D'HABITATGE</b>						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ingressos total Societat Municipal	5,04	8,64	9,21	17,51	24,26	10,56
Subvenció ajuntament a Societat M.	0	0	0	0	0	0
Tranf. patrimoni de l'ajuntament a Soc M (1)	0	3,45	1,15	0,43	0	0
Patrimoni de la Societat (2)	5,26	5,24	5,14	6,21	8,57	9,85
Endeutament de la Societat (3)	9,65	7,38	5,17	10,67	3,04	3,67
Despeses d'administració (4)	0,23	0,35	0,32	0,32	0,52	0,39
Despeses de personal (5)	0,27	0,29	0,33	0,41	0,43	0,43

**(DADES EN MILIONS DE EUROS)**

- (1) Ampliacions de capital (valor de solars aportats)  
 (2) Immovilitzacions materials (inclou actius per a ús propi i per arrendament )  
 (3) Creditors a llarg termini (No inclou deutes a curt termini per operacions de tràfic corrent ni d'altres a curt termini)  
 (4) Serveis Exteriors, Tributs, Altres despeses de gestió corrent ( NO inclou aprovisionaments, consums, obres i serveis)  
 (5) Personal + Carregues Socials

**Organigrama de *Castelldefels Projeccions***

JUNTA GENERAL

*Ajuntament Ple*

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

*President: María Miranda Cuervas*

DIRECCIÓ GENERAL

*Lola Irún Ruiz*

ÀREA DE GESTIÓ

*Gerència: Lola Irún Ruíz*

**Gestió Jurídica-Comercial**

*M. Dolors Ferràndiz Berna*

**Suport Tècnic Projectes**

*Manel Bosch Aragó*

**Gestió Econòmica Financera i Administració**

*Enric Dimas Oliveras*

*Coordinació Política-Tècnica Urbanística de Planejament i de Serveis*

*Regidor: María Miranda Cuervas*

*Coordinació Tècnics Externs*

*Gerència*

**OFICINA LOCAL D'HABITATGE**

Castelldefels disposa d'una **Oficina Local d'Habitatge** inaugurada el 9 de novembre de l'any 2006. L'Oficina Local d'Habitatge és una iniciativa conjunta de l'Ajuntament de Castelldefels i l'empresa municipal Castelldefels Projeccions. La finalitat d'aquesta Oficina és oferir a tots els ciutadans un servei d'informació integral sobre tot allò que estigui relacionat amb l'habitatge a Castelldefels, des del lloguer assequible fins a informació sobre la compra o el lloguer d'un habitatge de protecció oficial, passant per la rehabilitació d'immobles o l'assessorament legal, fiscal i tècnic.

Un dels serveis més destacats de l'Oficina Local d'Habitatge és la Borsa de Mediació de Lloguer Social. Amb aquest servei es posen en contacte llogaters i propietaris. Els propietaris obtenen un seguit de garanties respecte al seu habitatge, mentre els que busquen un pis de lloguer poden trobar en la borsa habitatges a un preu més reduït que el que estan al mercat obert.

La seva ubicació i característiques principals són:

<b>Adreça</b>	Ptge. de les Caramelles, 2 bxs (Barri: Centre) 08860 CASTELLDEFELS
<b>Telèfon</b>	936 646 990
<b>Fax</b>	936 646 992
<b>E-mail</b>	olh@olhcastelldefels.com

**Serveis que ofereix:**

Serveis de l'Oficina Local d'Habitatge de Castelldefels:

-Informació bàsica sobre aspectes legals, fiscals, econòmics i tècnics relacionats amb l'habitatge, tant de compra-venda com de lloguer.

- Informació i tramitació per incloure pisos buits en una borsa de lloguer assequible.
- Informació sobre les promocions d'obra nova que estiguin sotmeses a ajuts públics, tant de compra com de lloguer.
- Sol·licitud i tramitació de les Cèdules d'Habitabilitat.
- Informació i tramitació d'ajuts per a la realització d'obres de rehabilitació d'edificis i habitatges.

### **1.8.2. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge**

L'actuació municipal en matèria d'habitatge s'ha centrat en les promocions gestionades majoritàriament per Castelldefels Projeccions. Aquesta societat ha utilitzat ja pràcticament la totalitat del sòl de cessió disponible obtingut en les diferents àrees de gestió urbanística públiques i privades.

Com ja hem vist en l'anàlisi del planejament s'han gairebé esgotat les àrees de nous desenvolupaments residencials. Tret per tant del conjunt patrimonial corresponent a les dotacions comunitàries, serveis i espais verds, el municipi de Castelldefels no disposa en l'actualitat de sòl per a fer efectiva una política d'habitatge concordant amb les seves expectatives i necessitats socials reals.

És per això que cal centrar l'objectiu en el sòl qualificat d'equipament (sense assignació d'ús concret) i que sigui ja de titularitat municipal (àrea de Bellamar/passeig de Bellavista, illa Palafox/Otero i El Poal/c. Maragall) o bé en els processos de nova gestió urbanística en els que es podrà obtenir a curt termini el sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament (PMU Trueta/Rusiñol i H. Rocalla/Einsten/Edison).

## 2. DIAGNOSI

A partir de l'anàlisi desenvolupat, es sintetitza en termes quantitius i qualitatius la problemàtica de l'habitatge al municipi.

### 2.1 DIAGNOSI DE LA PROBLEMÀTICA DEL MUNICIPI EN MATÈRIA D'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS ACTUALS I FUTURES.

#### 2.1.1 Avaluació de la demanda exclosa del mercat lliure

L'estudi de la demanda i de l'oferta d'habitatge ha posat en evidència una sèrie de desequilibris dels quals es podria destacar:

1. El 29'4% dels sol·licitants opten pel lloguer mentre que només el 15'8% de l'oferta ho és.
2. Mentre que el 94'2% de l'oferta de compra és de segona mà, només és demandat pel 59'4% dels que cerquen un habitatge.
3. Mentre que el sol·licitant tipus busca entre 60 i 90 m<sup>2</sup>, el mercat ofereix una mitjana mínima de 100 m<sup>2</sup>, divergència que automàticament determina un factor d'exclusió: la superfície de l'habitatge tipus ofert pel mercat de Castelldefels comportarà un preu total de venda superior al que desitja o pot pagar la demanda tipus com a màxim.

Ara bé, el desequilibri més rellevant ve determinat per la comparació entre els preus oferts per la ciutat i els desitjats pels sol·licitants.

1. Pel que fa a la propietat, mentre que el sol·licitant tipus està disposat a pagar com a màxim entre 180.300€ i 420.707€, el preu mitjà del conjunt d'habitatge en oferta al municipi és de 494.631'21€. La divergència es manté si es tradueixen els esmentats preus en termes unitaris, donat que el sol·licitant tipus pagaria, com a molt, 4.006'71 €/m<sup>2</sup> i, en canvi, la ciutat ofereix un preu mitjà per metre quadrat de 4.319 €.
2. D'altra banda, els sol·licitants d'habitatges de lloguer no troben només dificultats en termes de volum, sinó també, i fonamentalment, en termes de preus. El sol·licitant tipus està disposat a pagar entre 540 i 902 €, i el preu que ofereix el mercat arriba als 1.211'31€.

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge de la ciutat de Castelldefels, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, podem deduir quin és el percentatge de la demanda que quedarà teòricament exclòsa del mercat i que, per tant, previsiblement necessitarà d'ajuts per a poder accedir a un habitatge.

Partint dels preus del mercat immobiliari de Castelldefels disponibles (finals de l'any 2005), el producte més econòmic en termes mitjans és un habitatge amb un preu total de 190.313'31€. Si es consideren unes condicions realistes de finançament –termini de 30 anys, finançament del 100% del preu de l'habitatge, destinant no més del 40% dels ingressos mensuals al pagament de la quota hipotecària i un tipus d'interès del 3'283%-, accedir al producte més econòmic mitjà requereix uns ingressos mensuals nets no inferiors als 2.079'28 €.

**Taula C1. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de Castelldefels segons producte 2005.**

	Preu total del pis	Interessos	Total Hipoteca	Quota mensual	Ingressos Mensuals mínims
Obra nova mitjana 132 m <sup>2</sup>	620.693,33	355.824,67	976.518,00	2.712,55	<b>6.781,38</b>
2 <sup>a</sup> mà mitjana 122 m <sup>2</sup>	487.627,76	279.543,04	767.170,80	2.131,03	<b>5.327,58</b>
Mercat lliure més econòmic: segona mà 137.700 € 25 m <sup>2</sup>	137.700,00	78.940,80	216.640,80	601,78	<b>1.504,45</b>
<b>Producte més econòmic mitjà: 172.728 € 44,5 m<sup>2</sup></b>	190.313,31	109.102,29	299.415,60	831,71	<b>2.079,28</b>

*Nota metodològica:*

*Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 3,283% (corresponent a la mitjana del tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys de les dades mensuals per 2005 segons el Banc d'Espanya), un termini de 30 anys, un préstec pel 100% del preu de venda de l'habitatge.*

Per la seva banda, el decret 244/2005 d'actualització del *Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007*, preveu per a facilitar l'accés a l'habitatge, entre d'altres, ajuts a l'adquisició protegida d'habitatges construïts, i la promoció d'habitatges nous protegits en règim general o en règim especial. Per a la zona on es troba Castelldefels (zona A), aquestes mesures es desenvolupen a partir de dos preus: els 1.779'68€/m<sup>2</sup> del règim general, i els 1.557'22€/m<sup>2</sup> de l'especial.

Així mateix, el *Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007* creava la figura de l'habitatge a preu concertat com un producte per aquella demanda que es troba per sobre de les condicions de la protecció pública, però encara no pot accedir al mercat lliure. Per a Castelldefels (zona A2), el preu màxim previst de l'habitatge concertat és, segons l'actualització de l'esmentat Pla, de 1.950 €/m<sup>2</sup>. Si diversifiquem la superfície de l'habitatge tipus en tipologies de 55 m<sup>2</sup>, 65 m<sup>2</sup> i 75 m<sup>2</sup> útils sobre els mòduls esmentats podem conèixer les condicions econòmiques que exigeix cada producte.

**Taula C2. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de Castelldefels segons tipus d'habitatge (concertat, protegit en règim general o especial) i superfície.**

Mercat protegit, finançament lliure

2006	Preu m <sup>2</sup>	Preu total del pis	Interessos	Total Hipoteca	Quota mensual	Ingressos Mensuals mínims
Preu concertat (75m <sup>2</sup> )	1.950,00	146.250,00	83.840,40	230.090,40	639,14	<b>1.597,85</b>
Preu concertat (65m <sup>2</sup> )	1.950,00	126.750,00	72.661,20	199.411,20	553,92	<b>1.384,80</b>
Preu concertat (55m <sup>2</sup> )	1.950,00	107.250,00	61.482,00	168.732,00	468,7	<b>1.171,75</b>
HPO R. general (75m <sup>2</sup> )	1.779,68	133.476,00	76.519,20	209.995,20	583,32	<b>1.458,30</b>
HPO R. general (65m <sup>2</sup> )	1.779,68	115.679,20	66.315,20	181.994,40	505,54	<b>1.263,85</b>
HPO R. general (55m <sup>2</sup> )	1.779,68	97.882,40	56.114,80	153.997,20	427,77	<b>1.069,43</b>
HPO R. especial (75m <sup>2</sup> )	1.557,22	116.791,50	66.952,50	183.744,00	510,40	<b>1.276,00</b>
HPO R. especial (65m <sup>2</sup> )	1.557,22	101.219,30	58.026,70	159.246,00	442,35	<b>1.105,88</b>
HPO R. especial (55m <sup>2</sup> )	1.557,22	85.647,10	49.097,30	134.744,40	374,29	<b>935,73</b>

Nota metodològica:

Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 3,283% (corresponent a la mitjana del tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de 3 anys de les dades mensuals per 2005 segons el Banc d'Espanya), un termini de 30 anys, un préstec pel 100% del preu de venda de l'habitatge.

En termes generals, i per al producte més econòmic mitjà del mercat (en termes de preu total), la demanda que no arriba a aquest llindar dels 2.079'28 € d'ingressos mensuals per a poder accedir al preu del producte mitjà més econòmic del mercat és aproximadament d'entre un 69'8% dels sol·licitants d'habitatge lliure i un 98'4% dels sol·licitants d'HPO.

Aquesta demanda està formada, en el cas dels sol·licitants d'habitatge lliure, en un 29'4% pel segment de demanda menys solvent, amb uns ingressos mensuals inferiors als 1.200 €, i en un 40'4% per sol·licitants dins del tram d'entre 1.200 i 2.079'28 €/mes; en el cas dels sol·licitants d'HPO, els percentatges són del 83'6% i el 14'8%, respectivament.

D'una banda, a priori, aquest 29'4%-83'6% de la demanda per sota dels 1.200 €/mes té uns ingressos tan baixos que, en no poder destinar en cap cas ni 480 € mensuals a cobrir les necessitats d'habitatge (considerant el 40% màxim dels ingressos), fonamentalment només pot trobar sortida en el mercat de lloguer o, en menor proporció, en el mercat de compravenda més econòmic.

D'altra banda, el segment de demanda amb ingressos mensuals entre els 1.200 i els 1.887'15 €, té un lleu augment en la solvència que li permetria, en les condicions adients, accedir amb més facilitat a la compra d'un habitatge, règim de tinença que semblen preferir molts dels sol·licitants.

A partir d'ingressos superiors als 1.887'15 €, situació en què es troba el 30'2% dels sol·licitants d'habitatge lliure i el 1'6% de la demanda d'HPO, l'accessibilitat millora suficientment com per a optar a una part del mercat lliure. Ara, mentre que per a l'obra nova cal disposar, com a mitjana, d'uns ingressos de 6.781'38€ mensuals, per a la segona mà aquesta barrera es redueix fins als 5.327'58€.



### 2.1.2 Avaluació de les necessitats totals en matèria d'habitatge

No totes les llars excloses del mercat d'habitatge lliure disposen de les mateixes condicions a l'hora de comprar o llogar un habitatge. S'ha procedit a examinar la proporció de llars que, no arribant als 2.079'28€ mensuals que els permetria trobar un dels habitatges que ofereix el mercat lliure de Castelldefels, tampoc no procedeix d'un habitatge en propietat que li proporcioni un ajut al finançament de l'operació.

Amb la finalitat de determinar l'esmentada proporció s'han considerat dos escenaris: màxim i mínim. L'escenari mínim estableix el percentatge més baix de llars excloses del mercat lliure només a partir de les dades recollides sobre els sol·licitants d'habitatge lliure, sota la hipòtesi consistent en que aquest és el percentatge mínim d'exclusió residencial. D'altra banda, i tot i tenir en compte les dades referents als sol·licitants d'HPO, s'ha procedit a calcular el percentatge d'exclusió de tota la demanda d'habitatge, és a dir, de la demanda d'habitatge lliure i de la demanda d'HPO (escenari màxim). Els resultats es poden trobar als quadres següents.

**Taula C4a. Sol·licitants d'habitatge lliure segons ingressos familiars nets i habitatge de procedència (% sobre el total de sol·licitants d'habitatge lliure)  
Escenari Mínim**

Menys de 2.079,28€	69,8
Habitatge de procedència propi	13,1
Habitatge de procedència no propi	56,8
2.079,28€ i més	30,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries.

**Taula C4b. Sol·licitants segons ingressos familiars nets i habitatge de procedència (% sobre el total de sol·licitants)  
Escenari Màxim**

Menys de 2.079,28€	84,7
Habitatge de procedència propi	6,3
Habitatge de procedència no propi	78,4
2.079,28€ i més	15,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Font: elaboració pròpia a partir de les fitxes complimentades a les agències immobiliàries i de les informacions sobre els sol·licitants d'HPO facilitades per l'Ajuntament.

Com es pot apreciar, les llars que no poden accedir al mercat lliure es situen entre un mínim del 69'8% i un màxim del 84'7%. Aquesta proporció es compon en un 56'8% com a mínim i un 78'4% com a màxim que, a més, no són propietaris, i entre un 13'1%

i un 6'3% restants que, tot i no disposar d'uns ingressos mensuals suficients, són propietaris.

Des d'aquesta perspectiva, i segons l'escenari mínim, el 56'8% de la demanda representa entre 389 i 270 llars en el període 2006-2007 (194-135 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut), entre 612 i 482 en el període 2008-2009 (306-241 llars anuals amb necessitats d'ajut), i entre 502 i 402 en el període 2010-2011 (251-201 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut).

Ara bé, segons l'escenari màxim, el 78'4% de la demanda representa entre 536 i 372 llars en el període 2006-2007 (268-186 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut), entre 845 i 665 en el període 2008-2009 (423-332 llars anuals amb necessitats d'ajut), i entre 693 i 573 en el període 2010-2011 (347-287 llars anuals amb necessitat d'ajut).

Taula C5a. Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari. (hipòtesi: 56,8% de la demanda amb necessitat d'ajuts).

Escenari alt.	2006-2007		2008-2009		2010-2011	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
	TOTAL quinquenal	684	389	1.078	612	884
Mitjana anual	342	194	539	306	442	251

Escenari baix.

Escenari baix.	2006-2008		2006-2008		2009-2011	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
	TOTAL quinquenal	475	270	848	482	731
Mitjana anual	237	135	424	241	366	201

Taula C5b. Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari. (hipòtesi: 78,4% de la demanda amb necessitat d'ajuts).

Escenari alt.	2006-2007		2008-2009		2010-2011	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
	TOTAL quinquenal	684	536	1.078	845	884
Mitjana anual	342	268	539	423	442	347

Escenari baix.

Escenari baix.	2006-2008		2006-2008		2009-2011	
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Noves llars	Noves llars amb necessitats
	TOTAL quinquenal	475	372	848	665	731
Mitjana anual	237	186	424	332	366	287

La taula anterior mostra una estimació del nombre de llars que necessitaran habitatges i que no podran trobar-los de cap manera al mercat, a partir de les pressions demogràfiques projectades, l'estudi de l'actual demanda d'habitatge al municipi, i l'anàlisi del producte que ofereix el mercat residencial de la ciutat.

L'estructura de la demanda social del municipi de Castelldefels és la següent:

Programació d'habitatges per règim i nombre de dormitoris				
	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	11,6%	7,0%	Residual	18,6%
General	3,2%	7,2%	Residual	10,4%
Especial	11,2%	3,2%	0,4%	14,8%
Lloguer	33,1%	22,7%	0,4%	56,3%
<b>TOTAL</b>	<b>59,1%</b>	<b>40,2%</b>	<b>0,8%</b>	<b>100,0%</b>

Aquest és el perfil d'habitatge social que cal aproximar com a referència. Predominen de forma molt contrastada els grups d'habitatge de lloguer. Tanmateix, una mica més de la meitat del total dels habitatges hauria de ser d'entre un i dos dormitoris, i el 40% de tres dormitoris –un terç i una cinquena part del total, respectivament, en el cas de considerar únicament els habitatges de lloguer-, producte en bona part de les expectatives de descendència de les actuals parelles joves, les quals pràcticament suposen un 26% de tota la demanda social.

D'altra banda, un element crucial a l'hora de determinar les característiques de la població objectiu dels habitatges socials és el perfil de la demanda exclosa del mercat: es tracta majoritàriament de joves d'entre 25 i 34 anys, parelles amb o sense fills i, en menor grau, persones soles, que procedeixen del mateix Castelldefels i que no desitgen abandonar-lo.

Del quadre anterior es pot desprendre la quantificació d'aquestes necessitats en termes d'habitatges per tipologies i règims. Aquesta quantificació es calcula en funció de l'escenari demogràfic baix, considerat més plausible.

Quantificació de les necessitats per règim i nombre de dormitoris				
<i>Escenari alt, hipòtesi 56'8%</i>				
	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
<b>2006-2007</b>				
Concertat	45	27	Residual	72
General	13	28	Residual	40
Especial	43	13	1	57
Lloguer	129	88	1	219
<b>TOTAL</b>	<b>230</b>	<b>156</b>	<b>3</b>	<b>389</b>
<b>2008-2009</b>				
Concertat	71	43	Residual	114
General	20	44	Residual	64
Especial	68	20	2	90
Lloguer	203	139	2	344
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>	<b>246</b>	<b>5</b>	<b>612</b>
<b>2010-2011</b>				
Concertat	58	35	Residual	93
General	16	36	Residual	52
Especial	56	16	2	74
Lloguer	166	114	2	283
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>202</b>	<b>4</b>	<b>502</b>

Si s'aplica l'escenari màxim d'exclusió sobre les noves llars amb necessitats projectades segons l'escenari baix, es troba al quadre següent:

Quatificació de les necessitats per règim i nombre de dormitoris				
<i>Escenari alt, hipòtesi 78'4%</i>				
2006-2007	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	62	38	<i>Residual</i>	100
General	17	39	<i>Residual</i>	56
Especial	60	17	2	79
Lloguer	178	122	2	302
<b>TOTAL</b>	<b>317</b>	<b>215</b>	<b>4</b>	<b>536</b>
2008-2009	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	98	59	<i>Residual</i>	157
General	27	61	<i>Residual</i>	88
Especial	94	27	3	125
Lloguer	280	192	3	475
<b>TOTAL</b>	<b>499</b>	<b>339</b>	<b>6</b>	<b>845</b>
2010-2011	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Concertat	80	49	<i>Residual</i>	129
General	22	50	<i>Residual</i>	72
Especial	77	22	3	102
Lloguer	230	158	3	390
<b>TOTAL</b>	<b>410</b>	<b>278</b>	<b>5</b>	<b>693</b>

## 2.2 DIAGNOSI DE LA PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ AL MUNICIPI

De la informació recollida en els anteriors apartats es pot dir que en el municipi de Castelldefels no es detecten àrees d'atenció especial en el sentit de que s'hi concentren problemes de deficiències del parc d'habitatges, dèficits d'urbanització, fenòmens de barraquisme o problemàtica social. Les problemàtiques recollides en aquest anàlisi es reparteixen en el territori i obeeixen a lògiques derivades dels usos i característiques urbanístiques precises.

La problemàtica principal es concentra en el barri de **Vista Alegre** o **Pozo Quirantes**, els quals podrien estar en la línia del que estableix la Llei 2/2004 de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen atenció especial.

També cal esmentar en especial la situació del parc d'habitatges de **Baixador / Lluminetes / La Pineda**. Es tracta de l'àrea urbana compresa entre l'autovia C-31 i la costa en la que s'hi concentra en gran mesura l'habitatge de segona residència a Castelldefels. Aquesta circumstància d'ocupació estacional dels habitatges no afavoreix l'adequació d'aquests a les exigències d'habitabilitat i accessibilitat legalment establertes (el percentatge d'edificis de més de PB+2 sense ascensor és elevadíssim). Per altra banda, com s'ha comprovat anteriorment en l'anàlisi del planejament, hi ha un cert grau de contradicció entre la realitat física actualment construïda i la seva qualificació urbanística. Això fa que es concentren un nombre superior d'habitatges al que propiament li reconeix el planejament: apareixen edificacions plurifamiliars (apartaments) on la qualificació urbanística solament li reconeix l'edificació unifamiliar aïllada. Aquest fenomen de volumetries disconformes impedeix també la normal renovació i manteniment de les construccions. Entenem per tant que caldria aprofundir en les possibilitats reals que tenen aquests tres sectors a contribuir a la millora de la oferta de l'habitatge principal a Castelldefels. En la majoria de les urbanitzacions perifèriques de l'entorn metropolità es produeix el fenomen de conversió de la segona residència en habitatge principal. Cal estudiar si aquest fenomen es pot produir també en aquests barris donada l'escassetat de nou sòl residencial al municipi i quines serien les possibles actuacions que l'afavoririen: adequació del planejament a la realitat actual, potenciació i ajuts a la instal·lació d'ascensors i rehabilitació d'habitatges, etc.

Per altra banda cal destacar la problemàtica de l'accessibilitat als edificis i la manca d'ascensors en habitatges per sobre de la PB+2PP. Aquesta mancança pot representar un alt grau d'incidència negativa a la qualitat de vida dels ciutadans i en especial a les àrees de centralitat i en les de més alt grau d'envelliment de la població. En aquest sentit creiem que mereix especial atenció els barris del Centre i Vista Alegre i parcialment els barris del Castell-Poble Vell i Els Canyars. Els seus índex oscil·len entre un 42% i un 89% d'edificis sense ascensor però afecten a una quantitat molt considerables d'habitatges principals (llars) de l'ordre de 2.801 habitatges.

## 2.3 DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT EN RELACIÓ A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE AL MUNICIPI

De les dades obtingudes durant el procés d'anàlisi del planejament i la realitat del parc d'habitatges en el municipi de Castelldefels així com del creuament de les projeccions demogràfiques i de necessitats d'habitatges assistits es poden extreure les següents conclusions:

- A. Castelldefels té exhaurit, d'acord amb les característiques normatives actuals, pràcticament la totalitat del seu sòl desenvolupable residencial.
- B. Les possibilitats d'obtenció de recursos públics per a la implantació de polítiques d'habitatge protegit per mitjà de les reserves i cessions d'aprofitament en planejaments derivats són pràcticament nul·les. Solament es pot preveure aquesta circumstància en petites modificacions puntuals del planejament general que en cap cas suposaran una xifra significativa.
- C. L'esgotament del sòl urbà per mitjà de la màxima aplicació normativa sobre els solars buits o sotsconstruïts podria representar una incorporació de nous habitatges al parc del municipi de 1.627 unitats:

**PNH Castelldefels = 1.627 habitatges**

- D. Des d'un punt de vista estrictament teòric en l'aplicació de la normativa metropolitana sobre la totalitat dels terrenys qualificats com a residencials dins el municipi de Castelldefels el resultat en nombre d'habitatges potencials seria de 24.700 unitats.

**MXPN Castelldefels = 24.700 habitatges**

- E. Tenint en compte els habitatges existents en l'actualitat (28.131 habitatges), davant d'un escenari tendencial sense actuació de l'administració i amb el nivell d'informació del que es disposa es pot arribar a estimar que Castelldefels assoliria un parc d'habitatges de 29.758 unitats.

**MPH Castelldefels = 29.758 habitatges**

- F. El planejament vigent, davant d'una potencial incorporació màxima normativa de 1.627 nous habitatges, no podrà absorbir ni assumir en cap cas la projecció en els propers sis anys (en un escenari baix) de l'increment de 2.054 unitats del parc d'habitatges actual de Castelldefels.

Nº llars noves		
<b>2006-2012/ d`Aleph</b>	<b>2054</b>	<b>escenari baix</b>
2006-2012/ d`Aleph	2647	escenari alt
	2351	mitja

- G. Si ens atenem a la demanda exclosa del mercat lliure xifrada en una quantia de **1503 unitats** (escenari alt, hipòtesi 56'8%) i ho comparem amb la quasi nula capacitat de generació de nous habitatges de caràcter protegit com a conseqüència de la manca d'àrees de gestió de nou sòl residencial ens adonarem immediatament de la greu problemàtica social que es pot generar a curt termini.

## **2.4 DIAGNOSI DELS RECURSOS MUNICIPALS PER A FER FRONT A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE**

El municipi de Castelldefels no disposa en l'actualitat de sòl suficient per a fer front a les polítiques d'habitatge social que es necessiten d'acord amb les projeccions demogràfiques i la creixent demanda exclosa del mercat lliure. Malgrat tot sí podem afirmar que disposa de recursos econòmics, humans i administratius suficients per a corregir, si més no, aquesta perspectiva negativa.

És en aquest sentit doncs que entenem que a curt i mitjà termini hi haurà la capacitat suficient com per a generar la mobilització del parc d'habitatges existent vacant i de segona residència, així com les modificacions puntuals de planejament i les noves, encara que petites, àrees de gestió urbanístiques que portin a un escenari de millor ocupació i aprofitament del sòl residencial.



### 3. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

#### 3.1 OBJECTIUS DEL PLA

La diagnosi de la situació actual de l'habitatge a Castelldefels així com la capacitat futura del municipi per a fer front a la demanda creixent és clara: existeix un important desequilibri entre les necessitats reals d'habitatge protegit i les possibilitats de donar sortida a aquestes necessitats. La capacitat del planejament de generar recursos municipals per a les polítiques d'habitatge per mitjà de les reserves i cessions obligatòries en el procés de creixement residencial és escàs. El grau de consolidació urbanística és molt alt i, per tant, els objectius del PLH cal adreçar-los a la revitalització del teixit i a l'actuació puntual directa.

#### 3.2 ESTRATÈGIES DEL PLA

Les línies estratègiques del PLH les podem resumir en els següents apartats:

1. Crear el “Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge” establert per la legislació vigent i impulsar els mecanismes de promoció dels desenvolupaments urbanístics que poden generar recursos per a aquesta finalitat.
2. Concretar i gestionar puntualment noves àrees d'equipament per a redefinir-les urbanísticament com a “sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics” i destinar-les a *satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides*.
3. Estudiar la possibilitat de produir canvis normatius urbanístics sobre àrees de baixa densitat sempre condicionats a la gestió conjunta per mitjà de polígons d'actuació d'una dimensió mínima de sòl que permetés la redistribució equitativa de beneficis i despeses així com la internalització de les noves càrregues derivades de les reserves per a habitatge protegit.
4. Promoure i activar el lloguer d'habitatge tan sobre les aproximadament 8.024 unitats detectades de segona residència o vacants, com en les noves possibles promocions. Aquesta línia estratègica hauria de passar pel reforçament de l'Oficina local de l'habitatge integrat en la societat municipal “Castelldefels Projeccions”.

5. Atorgar un valor prioritari a la construcció de residències/habitatges per a estudiants en l'interior de la Zona Universitària. Aquestes possibles promocions malgrat tenir un abast metropolità creiem que podria incidir positivament en la disminució de la pressió de la necessitat d'habitatge a nivell local.
6. Malgrat no haver-se detectat àrees significatives carecteritzades per la degradació constructiva o funcional creiem que caldria aprofundir en l'estudi sobre els habitatges amb algun tipus de necessitat de rehabilitació per tal d'incorporar-los al parc d'habitatges de venda i sobretot de lloguer.
7. Posar de manifest la incapacitat econòmica i jurídica de fer front a la totalitat de la demanda habitacional i generar i impulsar per aquesta via mecanismes legals i de cooperació amb altres administracions que permetin donar sortida a diverses problemàtiques relacionades amb l'habitatge des d'una òptica metropolitana.

Pel que fa a les iniciatives directes de nou habitatge el conjunt d'actuacions que es proposen en el present PLH han de propiciar la promoció d'un total de 673 habitatges de caràcter social que es resumeixen en el següent quadre:

ACTUACIÓ URBANÍSTICA	LLIURES	HPO	CON	C CAT	DOT	total hab
MPGM I PPU Barri Ribera	133 h	32 h	16 h			181 h
MPGM Pietat / 1r de maig	143 h	42 h	20 h			205 h
PAU Botigues Oest	26 h	13 h	7 h			46 h
Sector Rocalla	94 h	12 h	8 h			114 h
MPGM Plaça de la Música		43 h			42 h	85 h
Promoció DOTACIONAL Palafox					135 h	135 h
Promoció DOTACIONAL El Poal					53 h	45 h
Promoció DOTACIONAL Bellamar					25 h	32 h
Promoció DOTACIONAL Vista Alegre					33 h	33 h
MPGM Pozo Quirantes	50 h	17 h	8 h	8 h		83 h
Habitatges Zona Universitària					159 h	159 h
	<b>446 h</b>	<b>159 h</b>	<b>59 h</b>	<b>8 h</b>	<b>447 h</b>	<b>1.118 h</b>
	<b>673 h</b> socials					

Donat que el total de llars que es preveu necessitin d'ajuts durant el període de vigència del PLH 2009-2014 (d'acord amb les projeccions d'habitants i llars i de la concreció de la demanda exclosa del mercat lliure) és de 1.503 unitats, els 673 habitatges socials programats no serien suficients per a atendre-les. Caldrà doncs efectuar una intensa tasca d'ajut al lloguer en totes les versions establertes en el Pla pel dret a l'habitatge estatal i autonòmic vigent.

## 4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

### 4.1 DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS

Es relaciona a continuació les actuacions establertes en el PLH. Aquestes actuacions s'ordenen d'acord amb els àmbits establerts en el catàleg d'instruments tècnics dels Plans Locals d'Habitatge elaborat per la GSHUA (Diputació de Barcelona) i es situen en els àmbits físics del plànol 04 (Localització i característiques de les actuacions proposades). Aquestes localitzacions, per l'estat de desenvolupament del planejament, permeten incidir en els diferents aspectes estratègics del Pla:

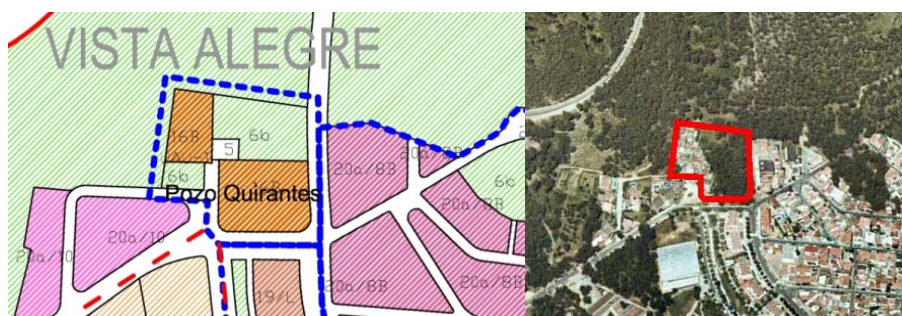
#### 4.1.1 Àmbit U: Planejament i gestió urbanística

Un **primer grup d'actuacions** es centra en la modificació de paràmetres de densitat i aprofitament dels desenvolupaments residencials de nova implantació per tal d'augmentar el potencial edificatori amb la consegüent reserva d'habitatge protegit. Aquestes actuacions necessiten d'una modificació puntual del planejament general. Els àmbits on es concentren aquests tipus d'actuacions són:

#### POZO QUIRANTES

Es tracta d'un sector en sòl urbà qualificat de clau 16b (*Zona de renovació urbana. Rehabilitació. Tipus d'ordenació per edificació aïllada*) d'acord amb el planejament general vigent (PGM 1976). El sector conté actualment un seguit de construccions obsoletes i va tenir un primer intent d'ordenació per mitjà del Pla especial Vista Alegre aprovat definitivament el 30 de maig de 1990. Aquest planejament derivat no s'ha portat a terme degut a la inviabilitat econòmica de l'ordenació proposada com a conseqüència de les càrregues derivades de les preexistències actuals.

Es proposa per tant una modificació puntual del planejament per a adequar-ho a la realitat i reconsiderar tant l'àmbit d'actuació com la densitat i tipus d'ordenació.

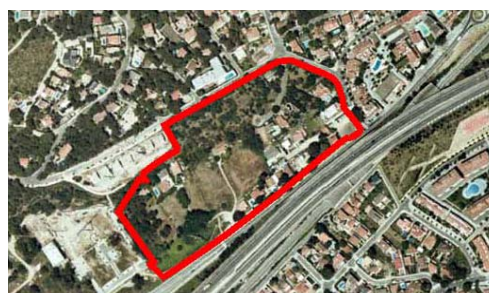


Donada però la indefinició de quines podrien ser les propostes d'ordenació adequades, en el present PLH es recullen simplement els paràmetres actuals a l'espera de que els estudis previs per a la modificació puntual concretin l'increment.

SECTOR POZO QUIRANTES		paràmetres actuals		proposta modificació		increment HPO
	superfície	1,1100 ha		1,1100 ha		
	densitat	75,00 hab/ha	83 hab	<b>75,00 hab/ha</b>	83 hab	
	reserva habitatge social					
	HPO general	20,00%	17 hab	20,00%	<b>17 hab</b>	<b>0 hab</b>
	concertat	10,00%	8 hab	10,00%	<b>8 hab</b>	<b>0 hab</b>
	concertat català			10,00%	<b>8 hab</b>	<b>8 hab</b>

- *Actuacions vinculades:* No es deriva cap actuació en el present PLH
- *Programació:* El present PLH l'incorpora en la part central del sexenni 2009-2014.

## BARRI RIBERA



El desenvolupament d'aquest sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial ha quedat bloquejat donada la seva inviabilitat econòmica per la baixa densitat proposada. Tipològicament els edificis proposats tampoc s'adaptaven a les previsions de reserva de l'habitatge protegit i per tant es pretén realitzar una modificació puntual del planejament (l'Ajuntament preveu la seva aprovació inicial a curt termini) per tal d'augmentar-ne la densitat i afavorir la seva gestió.

SECTOR BARRI RIBERA		paràmetres actuals		proposta modificació		increment HPO
	superfície	4,8382 ha		4,8382 ha		
	densitat	18,00 hab/ha	54 hab	<b>37,41 hab/ha</b>	181 hab	
	reserva habitatge social					
	HPO general	20,00%		20,00%	<b>32 hab</b>	<b>32 hab</b>
	concertat	10,00%		10,00%	<b>16 hab</b>	<b>16 hab</b>
	concertat català				<b>0 hab</b>	<b>0 hab</b>

- *Actuacions vinculades:* La modificació puntual del planejament convertirà el sòl en urbà no consolidat i per tant el sector no necessitarà de la posterior redacció del pla parcial urbanístic propi del sòl urbanitzable. El PLH contemplarà la redacció del projecte de reparcel·lació, el projecte d'urbanització, l'adscripció del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mig en el PMSH i la promoció dels habitatges protegits.
- *Programació:* El present PLH l'incorpora correlativament durant la totalitat del sexenni 2009-2014.

Un **segon grup d'actuacions** es centraria a analitzar la oportunitat de modificar diversos paràmetres urbanístics de les àrees incloses en el sòl urbà, consolidat o no, per tal d'incidir en polítiques que permetessin una millor adequació del parc d'habitatges a la realitat sociològica de la població.

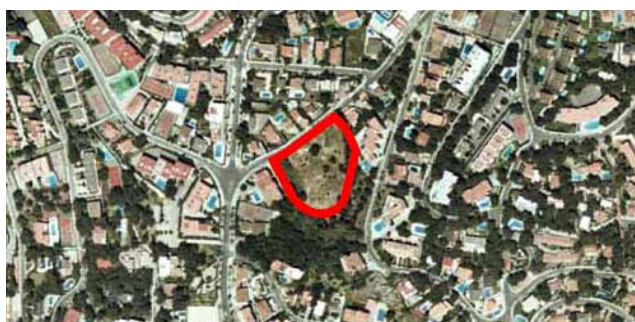
## SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

Per tal d'atendre a curt termini la demanda exclosa de la població amb necessitats d'assistència especial, es creu convenient redefinir urbanísticament algunes àrees d'equipament del municipi com a "sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics" i destinar-les a *satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides* (article 34.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).

Les àrees que el PLH proposa per a ser objecte de la corresponent modificació puntual del planejament i la concreció de l'ús d'equipaments al del sistema d'habitatges dotacionals són:

### D1. Habitatge Dotacional al barri del Poal

Es proposa l'adscripció del terreny de titularitat municipal situat al carrer de Joan Maragall, 6 del barri del Poal al sistema d'habitatges dotacionals. La creixent transformació del barri en habitatges principals genera unes noves expectatives pel que fa a les necessitats assistencials.



Els primers esquemes de distribució sobre el terreny (vegis plànol 05, *Proposta d'habitatges dotacionals en les actuacions del Poal i de Bellamar*) ens donen la possibilitat d'habilitar un edifici per a 53 habitatges dotacionals. Un estudi arquitectònic més aprofundit donada la complexitat topogràfica del terreny ens permetria adequar l'emplaçament per a altres dotacions en planta baixa i en els espais lliures sobrants.



## D2. Habitatge Dotacional al barri de Bellamar

Es proposa l'adscripció del terreny de titularitat municipal situat al Passeig dels Til·lers, 6 del barri de Bellamar al sistema d'habitatges dotacionals.



Els primers esquemes de distribució sobre el terreny (vegis plànol 05, *Proposta d'habitatges dotacionals en les actuacions del Poal i de Bellamar*) ens donen la possibilitat d'habilitar un edifici per a 25 habitatges

dotacionals. Un estudi arquitectònic més aprofundit donada la complexitat topogràfica del terreny i les edificacions contigües ens permetria adequar l'emplaçament per a altres dotacions en planta baixa i en els espais lliures sobrants.



### D3. Habitatge Dotacional al barri de Vista Alegre

Es proposa l'adscripció del terreny de titularitat municipal de 4.167 m<sup>2</sup> de superfície situat en l'illa formada pels carrers de Ramon i Cajal, de Cervantes, de Pep Ventura i de Mansio, del barri de Vista Alegre, al sistema d'habitatges dotacionals.



Els primers esquemes de distribució sobre el terreny d'equipament que ha efectuat el servei tècnic de l'ajuntament de Castelldefels donen la possibilitat d'habilitar un edifici per a 33 habitatges dotacionals de 2.032 m<sup>2</sup> de sostre. L'estudi a més permet la ubicació d'un equipament educatiu

de 2.339 m<sup>2</sup> de sostre (serveis educatius, escola d'adults, escola oficial d'idiomes i local de garantia social) i d'un casal d'avis de 427 m<sup>2</sup> de sostre en els baixos del mateix edifici destinat a habitatge dotacional.



#### D4. Habitatge Dotacional al carrer Palafox

En data 8 de març de 2006 es va aprovar definitivament (DOGC 4639 de 23/05/2006) la "Modificació puntual del PGM a l'àmbit discontinu de l'illa delimitada pels carrers del General Palafox, l'Església, Ramon Otero Pedrayo i Mollet" amb la finalitat de qualificar aquests terrenys com a dotació d'habitatges per a joves i gent gran (**clau 10hjj**).



L'illa qualificada com a clau 10hjj de 5.127 m<sup>2</sup> de superfície permet la construcció en tres blocs diferenciats d'un total de 135 habitatges dotacionals amb un sostre construït de 10.225 m<sup>2</sup>. En el moment de la redacció del present PLH el projecte de l'obra ja està redactat i pendent de la resolució administrativa de la seva llicència d'obres.



- *Actuacions vinculades:* Totes aquestes actuacions venen vinculades a les posteriors promocions públiques dels habitatges establerts en les corresponents modificacions puntuals del planejament.
- *Programació:* El present PLH incorpora aquestes actuacions correlativament durant la totalitat del sexenni 2009-2014.

#### **D5. Habitatge Dotacional Zona Universitaria**

En data 6 de novembre de 2007 i en el marc de la Comissió Bilateral de seguiment del Conveni de Col.laboració entre el Ministerio de la Vivienda i la Generalitat de Catalunya per a l'aplicació del Pla Estatal 2005-2008 per a afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge es va signar un Acord entre la Ministra de la Vivienda, la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge, la Conselleria d'Innovació, Universitats i Empresa, l'Ajuntament de Castelldefels i el rectorat de la Universitat Politècnica de Catalunya per a la promoció de 150 habitatges de lloguer destinats especialment a la població jove i dirigits a sectors específics amb problemes d'accés a l'habitatge, com els joves estudiants i en general a tota la comunitat universitària.



Conseqüència d'aquest acord s'ha realitzat la consegüent modificació puntual del planejament en la Zona Universitària de Castelldefels per tal de qualificar una determinada àrea interior com a sistema d'habitatges dotacionals

- *Actuacions vinculades:* Promoció d'habitatges (159 unitats) per part de la Universitat Politècnica en virtut d'un dret de superfície atorgat per la Generalitat de Catalunya al seu favor.
- *Programació:* El present PLH incorpora aquestes actuacions en el primer terç del sexenni 2009-2014.

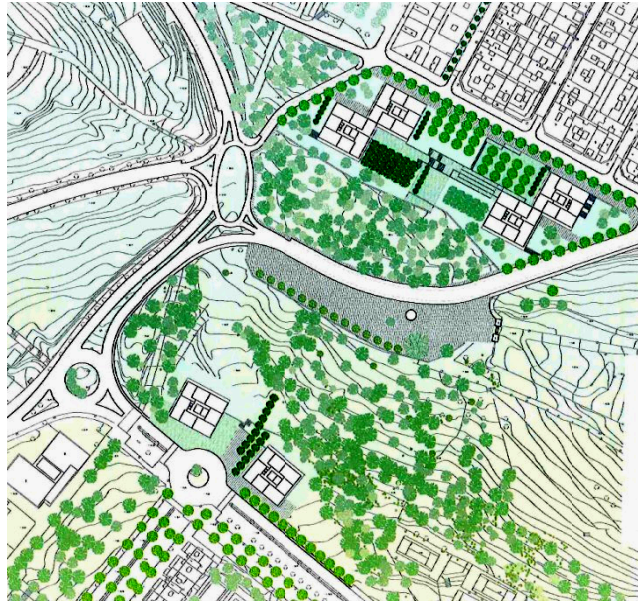
Un **tercer grup d'actuacions** serien les destinades a la redacció i tramitació de planejament derivat (plans parcials, plans especials i plans de millora urbana) d'aquells sectors que les anteriors modificacions puntuals del planejament determinin o bé de les diferents àrees del planejament ja vigent que representin una certa dificultat de gestió privada o bé siguin claus en el desenvolupament urbanístic municipal. Aquestes figures de planejament en alguns casos van acompanyades també del projecte de reparcel·lació, del projecte d'urbanització corresponent i fins i tot de l'execució de les obres. Les despeses generades per aquestes actuacions no es podran considerar mai a fons perdut ja que es rescabalaran dels propietaris beneficiaris per mitjà de les quotes d'urbanització o bé per mitjà dels propis beneficis de l'actuació.

En aquest sentit el present PLH incideix sobre un seguit d'actuacions previstes en el planejament actual que es relacionen a continuació:

#### Pietat / 1r de Maig



En data 05/08/2008 es va aprovar definitivament la *“Modificació puntual del PGM a l'àmbit discontinu del sector del carrer de la Pietat, l'avinguda de Manuel Girona i l'avinguda del Primer de Maig”*. Entre d'altres l'objectiu d'aquesta modificació del PGM fou *“contribuir a pal·liar els actuals dèficits d'habitatge assequible que pateix el municipi (...) generant una reserva del 30% del sostre total, destinada a habitatges sotmesos a algun règim de protecció”*.



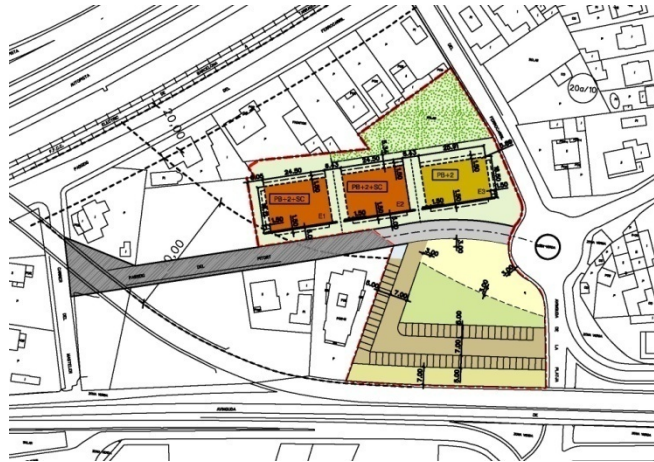
El sector discontinu d'aquesta modificació constitueix un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat que cal desenvolupar per mitjà d'un projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'impuls i seguiment d'aquesta reparcel·lació esdevé necessari per a l'obtenció del sòl municipal corresponent al 10% de l'aprofitament mig. El sòl destinat a habitatges protegit (edifici H1 de la proposta d'ordenació) contindrà 42 habitatges de PO en règim general i 20 en règim concertat.

## BOTIGUES OEST



El desembre de 2008 es va procedir a l'aprovació inicial de la *"Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del Sector Barri Botigues Oest"*. Aquest document, seguint els tràmits reglamentaris, s'ha aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament de Castelldefels i s'ha enviat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per la seva aprovació definitiva.

L'objecte d'aquest document és la requalificació de la part de les àrees desafectades pel traçat de l'Autovia del Garraf, proposant un sector que possibilita la requalificació de part de les zones 9, 5 i 20a/10 a sistemes d'espais lliures, viari, equipament, serveis tècnics i volumetria específica zona 18, garantint l'obertura del Passeig del Pitort.



La modificació del planejament genera la possibilitat de reservar sòl per a habitatges de protecció oficial que passarà a mans de l'ajuntament per la cessió del 10% de l'aprofitament per mitjà del projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. L'impuls i seguiment d'aquesta reparcel·lació esdevé necessari per a l'obtenció del sòl municipal. El sòl destinat a habitatges protegits contindrà 13 habitatges de PO en règim general i 7 en règim concertat.

#### **4.1.2 Àmbit P: Patrimoni municipal de sòl i habitatge**

Es tracta d'actuacions que desenvolupen la política municipal envers la gestió del propi patrimoni municipal de sòl i habitatge i també dels mecanismes per a incrementar aquest patrimoni.

S'ha analitzat la capacitat d'obtenció de recursos públics per mitjà de les cessions del 10% de l'aprofitament dels diferents sectors de desenvolupament per mitjà de les reparcel·lacions dels corresponents PAU's. En aquest sentit i d'acord amb les característiques del mercat i dels preus de venda màxims per a protecció oficial podem concloure (vegis annex 2 *Full de càlcul de valors d'homogeneïtzació d'usos*) que la cessió del 10% de l'aprofitament dels diferents polígons s'aproparà al valor del 100% de les reserves de sòl per a habitatge protegit general i a dues terceres parts del concertat. La resta de les reserves d'habitatge protegit hauran de ser promogudes pels agents privats corresponents.

La següent taula determina aquesta relació d'acord amb les homogeneïtzacions dels usos tenint en compte la reserva d'habitatge protegit mínim obligat per la Llei actual.

<b>HOMOGENEÏTZACIÓ DE SOSTRES EN UNITATS D'APROFITAMENT</b>			
	<i>reserva</i>	<i>coeficient</i>	
habitatge lliure	60,00%	1,0000	<b>0,6000 ua</b>
habitatge protegit en règim general	20,00%	0,2083	<b>0,0417 ua</b>
habitatge protegit en règim concertat	10,00%	0,5389	<b>0,0539 ua</b>
habitatge concertat català	10,00%	0,6525	<b>0,0653 ua</b>
			<b>0,7608 ua</b>
<b>VALORACIÓ URBANÍSTICA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT</b>			<b>0,0761 ua</b>
habitatge lliure	<b>0,00%</b>	0,0000 ua	
habitatge protegit en règim general	<b>100,00%</b>	0,0417 ua	
habitatge protegit en règim concertat	<b>63,87%</b>	0,0344 ua	
habitatge concertat català	<b>0,00%</b>	0,0000 ua	
			<b>0,0761 ua</b>

L'obtenció de sòl per a poder promoure directament o per mitjà de tercers els diferents habitatges establerts queda doncs garantida per la pròpia gestió dels diferents polígons d'actuació urbanística.

Val a dir també que en els casos on les cessions es produeixen en sòls no aptes per a la construcció d'habitatges protegits, tals com solars per habitatges unifamiliars o d'usos no residencials, es poden produir alienacions dels bens immobles per tal de destinar-los a les pròpies promocions o bé a despeses de desenvolupament de planejaments derivats i urbanitzacions. L'aplicació de l'article 153.4 de la Llei d'Urbanisme dóna diverses finalitats a aquests recursos:

*4. Sens perjudici del que estableix l'article 156.2, el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:*

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.*
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.*
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.*
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.*

*5. L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades per l'apartat 4.*

*Actuacions vinculades:*

**P.1.1** Constitució i funcionament del **patrimoni municipal de sòl i habitatge**

\* *ASSESSORAMENT TÈCNIC PER A LA CONSTITUCIÓ DEL PMSH*

\* *Adquisició o alienació de sòl i altres recursos patrimonials*

#### **4.1.3 Àmbit H: Promoció d'habitatges**

Es tracta de l'àmbit d'actuacions de promoció directa d'habitatge, tant d'obra nova com de rehabilitació. En les fitxes individualitzades de les actuacions del PLH es concreta l'operador, i també el seu destí, tipologia, règim de tenença, etc.

Tot aquest seguit d'actuacions es podran desenvolupar sobre els sols obtinguts per la cessió del 10% de l'aprofitament dels diferents polígons d'actuació on hi hagi una reserva expressa d'habitatge social en el planejament que desenvolupa o bé sobre sòls que són ja de titularitat municipal.

*Actuacions vinculades:* Les derivades de l'obtenció del sòl per mitjà de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic dels PAU's i les derivades de la promoció del sistema d'habitatge dotacional.

#### **4.1.4 Àmbit R: Rehabilitació i millora del parc d'habitatges**

Actuacions de creació o aplicació d'instruments diversos per fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges existent (inspeccions, ordres d'execució, subvencions, assessorament als particulars, etc.), amb vistes a millorar les seves condicions d'habitabilitat, estructurals i d'instal·lacions, i a estendre l'ús del parc d'habitatge existent. En concret pel cas de Castelldefels, donades les característiques del seu parc d'habitatges, no es preveuen actuacions directes d'aquest àmbit d'actuació ja que no es detecten àrees d'especial atenció en quant a l'estat de l'edificació.

El PLH únicament incideix sobre els ajuts a la **implantació d'ascensors** en edificis de més de PB+2PP ja que en l'estudi realitzat (*vegis apartat 2.4 del present Avanç de PLH*) es detecten un nombre important d'edificis que necessitarien d'aquesta instal·lació. El PLH proposa centrar-se en dos àmbits concrets:

1. **Eixample Centre.** Àrea on es detecta un total de 177 edificis d'aquestes característiques amb 1.744 habitatges vinculats i una població aproximada de 5.200 persones. El PLH preveu l'execució en el període 2009-2014 del 25% d'aquest parc d'edificis d'habitatges.



2. **Vista Alegre / Castell / Canyars.** Àrea on es detecta un total de 116 edificis d'aquestes característiques amb 1.057 habitatges vinculats i una població aproximada de 3.150 persones. El PLH preveu l'execució en el període 2009-2014 del 25% d'aquest parc d'edificis d'habitatges.



#### **4.1.5 Àmbit A: Accés i ús adequat dels habitatges**

Instruments destinats a facilitar l'accés dels ciutadans a totes aquelles actuacions, iniciatives i ajuts destinats a promoure l'accés, la conservació i la millora del parc d'habitatge, posant en relació l'oferta i la demanda, amb els seus específics requeriments i potencialitats.

Aquests serveis han d'estar a la mida de la capacitat municipal, tenint en compte però els possibles ajuts que es puguin establir per part d'altres administracions. La redacció del PLH determina actuacions basades en el reforç administratiu de l'Oficina Local d'Habitatge per tal de donar aquests tipus de serveis al ciutadà.

*Actuacions vinculades:*

Gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge (A.1.1)

Gestió de la Borsa adscrita a la Xarxa de Mediació pel Lloguer Social (A.3.1)

#### 4.1.6 Àmbit O: Recursos, organització i coneixement

Actuacions adreçades a millorar els recursos i l'organització municipal o fins i tot implementar nous mecanismes de gestió, relatius a qualsevol dels àmbits d'actuació del Pla.

S'inclouen també les actuacions adreçades a un major i millor coneixement de la realitat del municipi en relació al mercat de l'habitatge, oferta i demanda, estructura social, explotació de dades, participació d'agents implicats, etc.

L'adaptació del PLH als requeriments de la Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007) determina ja un obligat seguiment del propi desenvolupament del PLH en els terminis establerts (vegis capítol 5: Gestió i avaluació del PLH). Aquest seguiment comportarà una actualització constant de dades que ha de facilitar la consecució dels objectius del PLH i la modificació d'aquests en funció de la realitat del moment.

##### *Actuacions vinculades:*

Estudi sobre la situació urbanística i propostes d'ordenació per al sector Baixador / Lluminetes / La Pineda (O.8.1)



##### *Actuacions vinculades:*

Estudi sobre la viabilitat econòmica i tècnica de la transformació d'un sector de Ca n'Aimeric (àrees destinades a aparcament clau A d'acord amb la Modificació puntual del PE de Ca n'Aimeric, aprovat definitivament el 19/03/2002; i amb el Pla Especial Urbanístic per a la concreció d'usos de l'equipament, aprovat definitivament el 25/01/2007) com a sistema d'habitatges dotacionals públics (O.8.2)



## 4.2 CALENDARI DE LES ACTUACIONS

Les actuacions previstes i detallades a l'apartat anterior es resumeixen (vegis Annex. Fitxes de les Actuacions del PLH) en forma de calendari d'execució de les propostes, amb indicació de les dades més característiques de cadascuna per facilitar la comprensió i l'abast del pla.

El **termini de vigència del PLH** en relació a les actuacions proposades abasta el període **2009-2014**.

S'incorpora una relació temporal amb indicació de les prioritats que s'estableixen i determinant per a cada termini les seves dades econòmiques i la iniciativa pública o privada segons correspongui (vegis Annex. Fitxes de les Actuacions del PLH).

## 4.3 PRESSUPOST

Aquest apartat es conforma a partir de les dades de cadascuna de les actuacions, es resumeixen totes les propostes i es quantifica l'abast del PLH des del punt de vista econòmic i financer (vegis Annex 3. Fitxes de les Actuacions del PLH).

En les fitxes detallades de les diferents actuacions es realitza una estimació de les despeses ocasionades per la seva execució, es quantifiquen globalment en els quadres de resum i es determina l'operador públic o privat en cadascuna d'elles.

### 4.3.1 Obtenció de recursos públics per mitjà de la cessió del 10% de l'aprofitament

Per altra banda i en relació a la obtenció de sòl a través de la cessió del 10% de l'aprofitament dels diferents polígons d'actuació que es desenvolupin cal concretar que d'acord amb la taula de valors dels diferents usos urbans la relació econòmica que es produeix és la següent:

#### RELACIÓ ECONÒMICA SEGONS USOS DE L'HABITATGE

habitatge lliure	1,0000
habitatge protegit en règim general	0,2083
habitatge protegit en règim concertat	0,5389
habitatge concertat català	0,6525

Aquesta relació és conseqüència del càlcul dels valors de repercussió entre l'ús característic del sector i els destinats a les diferents modalitats de l'habitatge protegit d'acord amb el Pla per al Dret a l'Habitatge 2004-2007 (actualització D. 244/2005, de 8 de novembre) per a la **zona A** on s'adscriu Castelldefels.

		HPO <i>protecció oficial</i>	RE <i>règim especial</i>
<b>ZONA A</b>		1.940,48 €/m <sup>2</sup> tu	1.705,50 €/m <sup>2</sup> tu
factor m <sup>2</sup> tu/m <sup>2</sup> t	<b>0,87</b>	<b>1.688,22 €/m<sup>2</sup>t</b>	<b>1.483,79 €/m<sup>2</sup>t</b>
<b>VR (15% s/vv)</b>		<b>253,23 €/m<sup>2</sup>t</b>	<b>222,57 €/m<sup>2</sup>t</b>

		CONCERTAT <i>HPO concertat</i>	CONCERTAT <i>conc. CATALÀ</i>
<b>ZONA A2</b>		3.001,68 €/m <sup>2</sup> tu	3.500,00 €/m <sup>2</sup> tu
factor m <sup>2</sup> tu/m <sup>2</sup> t	<b>0,87</b>	<b>2.611,46 €/m<sup>2</sup>t</b>	<b>3.045,00 €/m<sup>2</sup>t</b>
<b>VR (15% s/vv)</b>		<b>391,72 €/m<sup>2</sup>t</b>	<b>456,75 €/m<sup>2</sup>t</b>

El valor de repercussió que ens ha de servir per a comparar i homogeneïtzar les diferents tipologies d'habitatge es realitza d'acord amb la norma ECO/805/2003 pel mètode del valor residual (el valor en venda mig de l'habitatge en edifici plurifamiliar s'obté per la ponderació en un 15% del valor obtingut en l'estudi de la oferta de l'habitatge realitzat per d'Aleph l'any 2006):

<b>HABITATGE LLIURE EN PLURIFAMILIAR</b>	
<b>VR = Vv x (1 - b) - Σ Ci</b>	(ECO/805/2003)
VR = <i>valor de repercussió del sòl pel mètode residual</i>	
Vv = <i>valor en venda</i>	<b>4.142,77 €/m<sup>2</sup>t</b> (d'Aleph 2006 x 0'85)
b = <i>benefici promotor</i>	12,00%
Cc = <i>cost construcció / COAC 2009</i>	1.088,25 €/m <sup>2</sup> t
Ct = <i>taxes, impostos</i>	76,18 €/m <sup>2</sup> t 7,00%
Ch = <i>honoraris tècnics</i>	190,53 €/m <sup>2</sup> t 12,00%
Ca = <i>altres despeses inherents</i>	54,41 €/m <sup>2</sup> t 5,00%
<b>VR =</b>	<b>2.236,26 €/m<sup>2</sup>t</b>

<b>HABITATGE PROTEGIT (règim general)</b>	
<b>VR = Vv x (1 - b) - Σ Ci</b>	(ECO/805/2003)
VR = <i>valor de repercussió del sòl pel mètode residual</i>	
Vv = <i>valor en venda</i>	<b>1.688,22 €/m<sup>2</sup>t</b>
b = <i>benefici promotor</i>	6,00%
Cc = <i>cost construcció / COAC 2009</i>	865,66 €/m <sup>2</sup> t
Ct = <i>taxes, impostos</i>	60,60 €/m <sup>2</sup> t 7,00%
Ch = <i>honoraris tècnics</i>	151,56 €/m <sup>2</sup> t 12,00%
Ca = <i>altres despeses inherents</i>	43,28 €/m <sup>2</sup> t 5,00%
<b>VR =</b>	<b>465,83 €/m<sup>2</sup>t</b>
<i>homogeneïtzació</i>	<b>0,2083</b>

<b>HABITATGE PROTEGIT CONCERTAT</b>			
<b>VR = Vv x (1 - b) - Σ Ci</b>		<b>(ECO/805/2003)</b>	
VR =	valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv =	valor en venda	<b>2.611,46 €/m<sup>2</sup>t</b>	
b =	benefici promotor	6,00%	
Cc =	cost construcció / COAC 2009	964,99 €/m <sup>2</sup> t	
Ct =	taxes, impostos	67,55 €/m <sup>2</sup> t	7,00%
Ch =	honoraris tècnics	168,95 €/m <sup>2</sup> t	12,00%
Ca =	altres despeses inherents	48,25 €/m <sup>2</sup> t	5,00%
<b>VR =</b>		<b>1.205,03 €/m<sup>2</sup>t</b>	
homogeneïtzació		<b>0,5389</b>	

<b>HABITATGE CONCERTAT CATALÀ</b>			
<b>VR = Vv x (1 - b) - Σ Ci</b>		<b>(ECO/805/2003)</b>	
VR =	valor de repercusió del sòl pel mètode residual		
Vv =	valor en venda	<b>3.045,00 €/m<sup>2</sup>t</b>	
b =	benefici promotor	10,00%	
Cc =	cost construcció / COAC 2009	989,32 €/m <sup>2</sup> t	
Ct =	taxes, impostos	69,25 €/m <sup>2</sup> t	7,00%
Ch =	honoraris tècnics	173,21 €/m <sup>2</sup> t	12,00%
Ca =	altres despeses inherents	49,47 €/m <sup>2</sup> t	5,00%
<b>VR =</b>		<b>1.459,25 €/m<sup>2</sup>t</b>	
homogeneïtzació		<b>0,6525</b>	

Establerta aquesta relació de valors es pot ja predeterminar el valor que adquiriria la cessió del 10% de l'aprofitament tenint en compte les reserves mínimes establertes per la legislació urbanística.

<b>HOMOGENEÏTZACIÓ DE SOSTRES EN UNITATS D'APROFITAMENT</b>				
	reserva	coeficient		
habitatge lliure	60,00%	1,0000	<b>0,6000 ua</b>	
habitatge protegit en règim general	20,00%	0,2083	<b>0,0417 ua</b>	
habitatge protegit en règim concertat	10,00%	0,5389	<b>0,0539 ua</b>	
habitatge concertat català	10,00%	0,6525	<b>0,0653 ua</b>	
			<b>0,7608 ua</b>	
<b>VALORACIÓ URBANÍSTICA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT</b>			<b>0,0761 ua</b>	
habitatge lliure	<b>0,00%</b>	0,0000 ua		
habitatge protegit en règim general	<b>100,00%</b>	0,0417 ua		
habitatge protegit en règim concertat	<b>63,87%</b>	0,0344 ua		
habitatge concertat català	<b>0,00%</b>	0,0000 ua		
			<b>0,0761 ua</b>	

Aquest valor de la cessió del 10% es correspondria en gran part del sostre reservat per a l'habitatge protegit (100'00% del règim general i 63'87% del concertat).

Aquests pre-càlculs s'han de verificar durant el procés de reparcel·lació dels diferents polígons d'actuació delimitats o que es delimitin en els documents de planejament derivat o bé en les modificacions puntuals del planejament general. Malgrat tot sí que es pot assegurar que en la majoria dels casos es correspondrà amb gran part de les reserves d'habitatge social per la qual cosa es pot garantir l'obtenció del sòl públic suficient per a possibilitar les polítiques d'habitatge establertes en el present PLH.

En les concrecions econòmiques de les fitxes de les actuacions del present PLH s'ha considerat en els casos de reparcel·lació amb reserves d'habitatge social que, malgrat representar una adjudicació amb escreix, la totalitat de l'habitatge d'HPO i el concertat es cedeix a l'Ajuntament. L'escreix d'adjudicació (aproximadament 1/3 part del sostre concertat) apareix com a despesa a assumir per l'Ajuntament en la liquidació de la reparcel·lació (vegis fitxa U.10.3\_B). Aquest escreix genera també la necessitat d'assumir aquesta part proporcional en les despeses d'urbanització (vegis fitxa U.11.1\_B).

#### **4.3.2 Avaluació econòmica per a la promoció d'habitatges protegits**

Les despeses que apareixen en les fitxes de promoció d'habitatges responen a un seguit de valors actualitzats en funció dels mòduls habituals de càlcul. Els principals valors emprats en les fitxes de les actuacions són:

Cost de la construcció	844'37 €/m <sup>2</sup> st + IVA (PEM)
Despeses grals + benefici	160'43 €/m <sup>2</sup> st + IVA (19% del PEM)
Projecte tècnic	4'95 €/m <sup>2</sup> st + IVA
Direcció facultativa obra	5'64 €/m <sup>2</sup> st + IVA
Altres despeses inherents	10'00 €/m <sup>2</sup> st + IVA
Despeses de promoció	5'00 €/m <sup>2</sup> st + IVA
<b>TOTAL</b>	<b>1030'39 €/m<sup>2</sup>st + IVA</b>

Pel que fa als ingressos atribuïbles a les vendes dels habitatges de protecció oficial s'han emprat els mòduls màxims de venda establerts legalment per metre quadrat útil. Castelldefels s'inclou en la zona A d'acord amb la reglamentació actual i per tant els mòduls de venda són de 1940'48€/m<sup>2</sup>u per al règim general i 3001'68 per al preu concertat. S'ha considerat un coeficient de 0'73 per a la trasllació del m<sup>2</sup> construït total de l'edifici respecte el m<sup>2</sup> útil habitable.

Les estimacions d'ingressos relatius als lloguer protegits s'han estimat també segons la reglamentació actual (Pla pel dret a l'habitatge, D 244/2005; D 50/2009) en 8'89€ al mes per cada m<sup>2</sup> útil d'habitatge protegit en règim general i en 4'26€ al mes per cada m<sup>2</sup> útil d'habitatge protegit en règim especial (el lloguer de l'habitatge dotacional s'ha assimilat a aquesta darrera quantia).

En els càlculs s'han tingut en compte també les subvencions generals a la promoció establertes per la Generalitat en el Pla pel dret a l'habitatge (art. 36 del D 244/2005; D 50/2009).

### **4.3.3 Avaluació econòmica global**

El conjunt d'actuacions suposen en termes generals una inversió de fins a **32'34 milions d'euros** i una capacitat d'ingrés de fins a **23'61 milions d'euros**. Cal tenir en compte però que la recuperació de la despesa no s'acaba en el període 2009-2014 sinó que es difereix en el temps per la venda de les promocions no acabades, per la liquidació dels lloguers a llarg termini i pel cobrament dels cànon anuals en el cas de les concessions de promoció d'habitatges dotacionals a altres empreses.

Per altra banda i per aplicació dels ajuts establerts en el Pla pel Dret a l'Habitatge 2004-2007 (*D 50/2009, de 24 de març que modifica el D. 244/2005, de 8 de novembre*) de la Generalitat de Catalunya s'estableix que la quantitat ingressada per part de l'administració de Castelldefels en concepte de subvencions pot arribar fins a la xifra de **5'86 milions d'euros**. Les subvencions per als particulars (actuacions H.3.1, R.4.1 i R.4.2) arriben fins a la xifra de **3'33 milions d'euros**.

A aquestes xifres cal afegir-hi les subvencions compromeses pel Ministerio de la Vivienda pel que fa a l'actuació d'habitatges de la Zona universitària (actuació H.3.6 del PLH) en virtut de l'acord de novembre de 2007 entre la Ministra de la Vivienda, la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge, la Conselleria d'Innovació, Universitats i Empresa, l'Ajuntament de Castelldefels i el rectorat de la Universitat Politècnica de Catalunya. La xifra estimada és de **2'10 milions d'euros** (13200 €/viv).

El balanç negatiu conjunt per a l'administració de Castelldefels és de **2'87 milions d'euros** en el període 2009-2014 tenint en compte que aquesta xifra es pot recuperar en un procés diferit a llarg termini. El balanç per a cadascun dels àmbits d'actuació s'expressa a continuació (per a completar la informació vegis *Quadre resum del pressupost de les actuacions* a l'annex 4 del present PLH):

Àmbit de Planejament i gestió urbanística  
**-0'72 milions d'euros**

Àmbit de Patrimoni municipal de sòl i habitatge  
**-0'07 milions d'euros**

Àmbit de Promoció d'habitatges  
**-1'68 milions d'euros**

Àmbit de Rehabilitació i millora del parc d'habitatges  
Àmbit d'Accés i ús adequat dels habitatges  
Àmbit de Recursos, organització i coneixement  
**-0'40 milions d'euros**

## 5. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i pressupost) 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.

L'apartat 8 de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran de preveure els mecanismes següents:

- a. Aquells que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic s'hauran de proposar els compromisos financers que requereixin un concert amb l'administració de la Generalitat.
- b. Els de seguiment i avaluació del seu desplegament amb establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

Per fer possible aquesta seqüència, en aquest apartat es defineixen, d'acord amb els criteris municipals, les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla.

D'acord amb la diagnosi de la coherència entre l'organització municipal i les necessitats detectades en matèria d'habitatge i amb la proposta d'actuacions del pla, s'especifica:

### Directrius per a la gestió i avaluació del PLH de Castelldefels

Per tal de fer una proposta sobre aquest àmbit cal tenir en compte les característiques de l'estructura política i tècnica de l'Ajuntament per tal que la proposta sigui realment viable i efectiva. L'Ajuntament de Castelldefels compta a nivell tècnic amb arquitectes municipals de dedicació, igualment formen part de la plantilla dos arquitectes tècnics a jornada completa, un assessor jurídic a dedicació parcial i dues administratives a jornada completa. A banda cal fer palesa l'existència de serveis de la secretaria municipal i intervenció com legalment correspon i tècnics en l'àmbit de participació ciutadana i en l'àmbit dels serveis socials. Aquestes persones conformaran l'esquelet de l'estructura tècnica, ja siguin com gestors principals o bé com a gestors col·laboradors.

Pel que fa a l'estructura política, l'Ajuntament compta en l'Àrea de Serveis Interns amb una regidoria específica de Participació Ciutadana, en l'Àrea de Serveis Personals amb una regidoria específica de Gent Gran i Benestar i Família i, en l'Àrea de Serveis Territorials amb regidories específiques per a Obres i Serveis, Habitatge i Urbanisme Planificació Urbanística i Habitatge, amb la voluntat d'abordar a fons el tema del Pla Local d'Habitatge i una eventual revisió del Planejament.

Castelldefels disposa a més d'una societat municipal anomenada "Castelldefels Projeccions" amb la finalitat de realitzar actuacions de gestió urbanística, de sòl, d'infraestructura i serveis d'habitatge de protecció oficial i de preu assequible. A banda de realitzar inversions pròpies, també gestiona aquelles delegacions que l'Ajuntament Ple considera oportunes, ja siguin equipaments, zones verdes, projectes, etc. Disposa de tècnics qualificats, per la qual cosa la seva participació tècnica pot resultar també d'utilitat per a la gestió i avaluació del PLH.

Castelldefels compta a més amb una Oficina Local d'Habitatge des de finals de l'any 2006.

És doncs, partint d'aquesta estructura, que es formula una proposta de gestió del Pla, acollint-nos al suggeriment d'enquadrar-nos en l'àmbit del model bàsic ateses les característiques del municipi i de l'estructura tècnica i política de l'Ajuntament.

### **Directora del Pla Local d'Habitatge**

Gerent Castelldefels Projeccions, SA: *Lola Irún Ruiz*

### **Òrgan de Coordinació Tècnica**

- Directora Pla Local Habitatge: *Lola Irún Ruiz*
  
- Agents Principals:
  - Cap Serveis Territorials: *Carles Pérez Mauri*
  - Cap de Planejament: *Joana Badell Ros*
  - Cap Oficina Local d'Habitatge: *Dolors Ferrándiz Berna*
  - Cap Jurídic: *Josep Benet i Pallàs*
  
- Agents Col.laboradors:
  - Secretari Municipal: *Josep Antoni Andrés Hernández*
  - Interventor Municipal: *Jose Luis Iranzo*
  - Tècnics d'altres regidories implicats en el Pla Local (serveis socials, joventut)

**Òrgan de supervisió política**

- Alcalde : *Joan Sau i Pagés*
- Regidora Urbanisme i Obres, Turisme i Comunicació Institucional: *Sra. María Miranda Cuevas*
- Regidor Cultura/Joventut: *(a decidir)*
- Regidor Serveis Socials/Promoció Econòmica: *(a decidir)*
- Regidor Gent Gran: *Sr. Pedro Sanz Sánchez*

Castelldefels, novembre de 2009

per l'equip redactor,  
**Pere Mogas i Maresma**, *arquitecte*