

Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030

Novembre 2025

ANNEXOS

AUTORIA



PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

Georgina Vázquez Utzet

Enric González Duran

Arquitecta, directora del Pla
Especialista en documents econòmics

Col·laboradors:

Gemma Vilà Bosqued

Andrea Barragán Ayala

Clara Grenzner Matheu

Sociòloga

Arquitecta

Arquitecta

Sílvia Monge
García -

Firmado digitalmente por
Sílvia Monge García -

Motivo: <DILIGÈNCIA-
APROVAT INICIALMENT per
acord núm. 16 del PLE
municipal de data
18/12/2025>
Fecha: 2026.01.19 13:48:04
+01'00'

DILIGÈNCIA.- APROVAT
DEFINITIVAMENT 06/03/2026,
segons acredita el Certificat
emès en data 19/03/2026 pel
Secretari acctal.
2026.03.23 10:38:05 +01'00'

GRUPS DE TREBALL

AJUNTAMENT DE VILADECANS

Rosa Ma Fernández

Enric Serra

Enric Montanyà

Antoni Chaves

Directora Àmbit de Sostenibilitat Ecològica, Ocupació i Economia

Director de Serveis Àrea de Planificació Territorial

Cap Dept. Edificació i Disciplina

Cap Dept. Territori i Ciutat

VIMED

Alberto Rodríguez

Isabel Marín

Director Oficina Local d'Habitatge

Advocada

Oficina del Futur de la Ciutat – Viladecans 2030

Marina Jarque

Liana Lonita

Sílvia Espín

Annex 1. Diagnosi – prognosi. Febrer 2022



AJUNTAMENT DE
VILADECANS

**PLA LOCAL D'HABITATGE
DE VILADECANS**

2021-2030

Diagnosi - prognosi

PROMOTOR

Ajuntament de Viladecans

EQUIP REDACTOR

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
Gemma Vilà Bosqued, sociòloga

Referència interna arquitectes 13518 | DATA 2/2022

Altres / Còpia -

ÍNDEX

1. Introducció.....	5
1.1 Aspectes generals.....	6
Introducció i antecedents.....	6
Marc legal.....	6
Naturalesa.....	6
Contingut i determinacions.....	7
1.2 Tramitació.....	8
1.3 Vigència i revisió del PLH.....	9
2. Anàlisi i diagnosi.....	10
2.1 Descripció de la realitat física del municipi.....	11
El creixement de la ciutat.....	11
L'estructura territorial metropolitana.....	13
L'estructuració física del municipi.....	18
La trama urbana existent.....	20
2.2 El planejament urbanístic vigent.....	30
El planejament territorial i supramunicipal.....	31
El planejament municipal.....	34
Estat de tramitació del planejament urbanístic. Potencial residencial previst pel planejament vigent.....	45
Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat.....	54
2.3 La població.....	56
Evolució de la població i dinàmica de creixement.....	57
Els components del creixement: creixement natural.....	59
Els components del creixement: creixement migratori.....	63
Característiques i perfil de la població.....	67
2.4 Formació de les llars.....	76
2.5 Activitat econòmica i renda de la població.....	78
2.6 L'índex de vulnerabilitat social.....	83
2.7 Projeccions de població i llars (2021-2031).....	87
La projecció de població.....	88
Les projeccions de llars.....	94
2.8 Oferta d'habitatge.....	103
Evolució i tendències de la construcció d'habitatges.....	104

L'oferta d'habitatge actual. Els preus de mercat	106
2.9 Demanda exclosa del mercat lliure.....	111
2.10 El parc d'habitatges existent.....	114
Característiques del parc d'habitatges	115
Qualitat del parc d'habitatges	125
Anàlisi de l'ús anòmal dels habitatges	128
El parc d'habitatges de promoció pública	131
2.11 Actuacions en matèria de rehabilitació	132
2.12 Les polítiques públiques d'accés a l'habitatge.....	137
Polítiques per a facilitar l'accés a l'habitatge	138
Polítiques per a evitar la pèrdua de l'habitatge	141
Polítiques per a promoure la rehabilitació d'habitatges.....	143
La declaració d'àrea de mercat tens.....	143
2.13 L'adequació del planejament a les projeccions de població.....	144
2.14 El compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.....	145
3. Estudi de demanda d'habitatge	149
3.1 Síntesi projeccions de població i llars 2021-2031.....	150
3.2 Demanda d'habitatge 2031	152
3.3 Demanda exclosa del mercat lliure de l'habitatge.....	156
4. Conclusions, Estratègies i objectius.....	157
4.1 síntesi.....	158
Elements clau per a la definició de les polítiques d'habitatge	158
Anàlisi dafo vinculat a l'habitatge	162
4.2 Objectius i Estratègies del Pla local d'habitatge	163
EN QUANT A LES NECESSITATS D'HABITATGE:.....	163
EN QUANT A LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ.....	166
Crèdits	168
Annexos.....	170

Índex de plànols

- P01 Àmbits de creixement del municipi de Viladecans
- P02 Estructura territorial del municipi, usos del sòl i espais protegits
- P03 Xarxa viària
- P04 Sectors i subsectors urbanístics
- P05 Densitat de la trama urbana
- P06 Alçades de les edificacions
- P07 Superfície mitjana dels habitatges per parcel·la cadastral
- P08 Classificació del sòl del planejament vigent
- P09 Sectors i àmbits de planejament derivat
- P10 Qualificació del sòl
- P11 Equipaments segons planejament vigent
- P12 Estàndards d'equipaments en sòl urbà consolidat per habitant
- P13 Espais lliures del planejament vigent
- P14 Estàndards d'espais lliures en sòl urbà consolidat per habitant
- P15 Grau de desenvolupament del planejament urbanístic
- P16 Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat
- P17 Tipologies dels àmbits de planejament derivat. Qualificacions.
- P18 Reserves d'habitatge protegit i dotacional del planejament
- P19 Densitat de població per barris
- P20 Índex d'envelliment de la població per subsectors urbanístics
- P21 Renda per persona 2017 per seccions censals
- P22 Renda per llar 2017 per seccions censals
- P23 Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum inferiors a 10.000 €
- P24 Índex de referència dels preus de lloguer
- P25 Inaccessibilitat al mercat lliure de lloguer
- P26 Habitatges per escala en blocs plurifamiliars aïllats i agrupats
- P27 Tipologies residencials del parc existent
- P28 Antiguitat del parc d'habitatges, per etapes de desenvolupament
- P29 Antiguitat del parc d'habitatges
- P30 Qualificacions de les certificacions energètiques
- P31 Percentatge d'habitatges amb baixa certificació energètica
- P32 Ràtio mitjana d'habitants per habitatge per a cada nucli d'escala
- P33 Habitatges d'ús turístic
- P34 Necessitats en matèria de rehabilitació

1. INTRODUCCIÓ

1.1 ASPECTES GENERALS

INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de deu anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

El municipi de Viladecans aborda la redacció del seu segon Pla local d'habitatge, transcorreguda la vigència del primer Pla, vigent de l'any 2008 a l'any 2019. Transcorregut aquest període es fa necessària la revisió d'aquest document, en el benentès que els necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge han anat evolucionant, com també els instruments per a fer-hi front.

El present document aborda la fase de diagnosi-prognosi del Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2021-2030, el qual s'haurà de completar amb la fase d'estratègies i actuacions a realitzar durant la vigència del Pla.

MARC LEGAL

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost 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.

NATURALESA

El Pla local d'habitatge constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament.

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

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir la memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els seus continguts relatius a l'habitatge, sempre que contingui tots els aspectes relacionats amb l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

CONTINGUT I DETERMINACIONS

D'acord amb l'article 14.2 de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge de Catalunya, els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

En compliment de l'article 14.3 de la Llei del Dret a l'habitatge els plans locals d'habitatge tenen els apartats següents:

- a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge a Viladecans.
- b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
- c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.

El present document inclou la part de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Viladecans durant la vigència del document (2021-2030) i ha de de permetre tenir una radiografia de les necessitats d'habitatge del municipi per tal de poder, en fases posteriors del document, establir les estratègies d'actuació i concretant actuacions i la seva avaluació econòmica.

El document inclou els següents aspectes:

- l'estudi de la demografia, la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció a mig i llarg termini (6-12 anys);
- la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent, tot detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació;
- l'estudi de l'oferta de mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat;
- el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge protegit o social, o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat;

1.2 TRAMITACIÓ

D'acord amb l'article 10.4 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, la tramitació i aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació del Pla inclourà un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. Es proposa l'inici dels treballs de participació ciutadana a partir de l'aprovació inicial del Pla local per part de l'administració local, d'acord amb els mecanismes que determini el departament corresponent de l'ajuntament de Viladecans.

Donat que el present document únicament inclou la part d'anàlisi i diagnosi, caldrà completar el document amb el contingut estratègic i programàtic prèviament a la seva tramitació.

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

Finalment, el contingut programàtic del Pla consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis/dotze anys següents a la seva aprovació i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté els següents aspectes:

- la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren,
- l'avaluació econòmica de les actuacions;
- la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna de les actuacions;
- la programació temporal de les actuacions;
- les modalitats i instruments de gestió a implementar;
- els resultats perseguits, i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats

1.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla local d'habitatge de Viladecans ha de constituir la memòria social del planejament a tramitar en els propers anys.

Els treballs de planificació s'estan duent a terme amb un horitzó de deu anys, raó per la qual les projeccions de població i anàlisi demogràfics s'han efectuat considerant aquest període.

La justificació de l'adopció del marc de referència per a les propostes del PLH en deu anys ve determinada per:

- L'alentiment del mercat immobiliari amb l'incertesa per a fixar objectius a curt i llarg termini
- L'Estat actual de desenvolupament del planejament derivat a Viladecans, en el què s'ha de preveure terminis de gestió i promoció d'habitatges d'entre 4 i 8 anys;
- La limitada disponibilitat de sòl residencial urbanitzable, amb previsió d'importantes operacions de renovació urbana que precisen de llargs períodes de tramitació i gestió.
- L'adopció de polítiques i programes de foment de la rehabilitació del parc d'habitatges existent, periodificats a llarg termini.

En conseqüència s'estableix la vigència del Pla local d'habitatge de Viladecans en deu anys amb una revisió de les propostes marc d'aquest document als sis anys.

Així mateix, les propostes del PLH s'ajustaran a les determinacions en matèria d'habitatge establertes pel Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya. El document, aprovat inicialment el 21 d'octubre de 2021, estableix un horitzó de vint anys per a assolir els objectius de les diverses polítiques d'habitatge a comptar des de l'u de juliol de 2022. És per això que el present PLH haurà de preveure el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana per al segon quinquenni (1 de juliol 2027 – 30 de juny de 2032).

Es podrà fer, tanmateix, una revisió anticipada del PLH abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència pels següents motius:

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

2. ANÀLISI I DIAGNOSI

2.1 DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI

Per a la descripció de la realitat física del municipi s'ha pres com a referència allò descrit en el Pla Local de l'Habitatge de Viladecans 2008-2019; en aquest, s'indica que tal descripció referirà als aspectes conceptuals desenvolupats en els treballs del Pla director del sòl urbà de l'Àrea de Planificació Territorial.

Així mateix, els àmbits d'agrupació estadística (sectors i subsectors) amb els quals s'agrupa la informació provenen de la delimitació sectorial, del pla director. D'altra banda, per a la ordenació de les estadístiques de població i habitatge també s'empra, quan s'escau, les delimitacions de les seccions censals de l' *Instituto Nacional de Estadística*.

El creixement de la ciutat

L'estructura territorial metropolitana

La trama urbana existent

La compacitat de la trama urbana. Densitats de població

EL CREIXEMENT DE LA CIUTAT

El terme municipal de Viladecans forma part de la comarca del Baix Llobregat. Amb una extensió de 20,40 km², el municipi té una població total de 67.197 habitants (dades IDESCAT de l'any 2020), que es concentren al nucli urbà.

A la segona meitat del segle XX, es configura la transformació física de Viladecans, que passa de ser un municipi característic d'una economia rural a una ciutat que participa de la dinàmica de l'entorn metropolità de Barcelona definida per l'intens creixement demogràfic i per la transformació de les estructures productives de l'agricultura cap a la indústria i els serveis.

Aquesta transformació es resumeix en les següents fases o etapes:

Formació del nucli urbà (fins a 1960)

Es dibuixen les traces que han de delimitar l'espai físic que ocuparà el nucli central de Viladecans definides per:

- La zona centre o nucli antic
- Els nous assentaments deslligats del nucli central: el barri de Sales (1920) i el de Santa Isabel – Alba-rosa (1950).

Compactació i densificació del nucli urbà (1960-1976)

Sota les directrius del Pla Comarcal de Barcelona de l'any 1953 es desenvolupa el nucli urbà de Viladecans mitjançant un procés de compactació i densificació amb tipologia d'eixample i un altre d'extensió al voltant de quatre sectors de planejament:

- Sector Oest (creixement poligonal)
- Sector Centre (zona industrial)
- Sector nord-est (eixample – ciutat jardí)

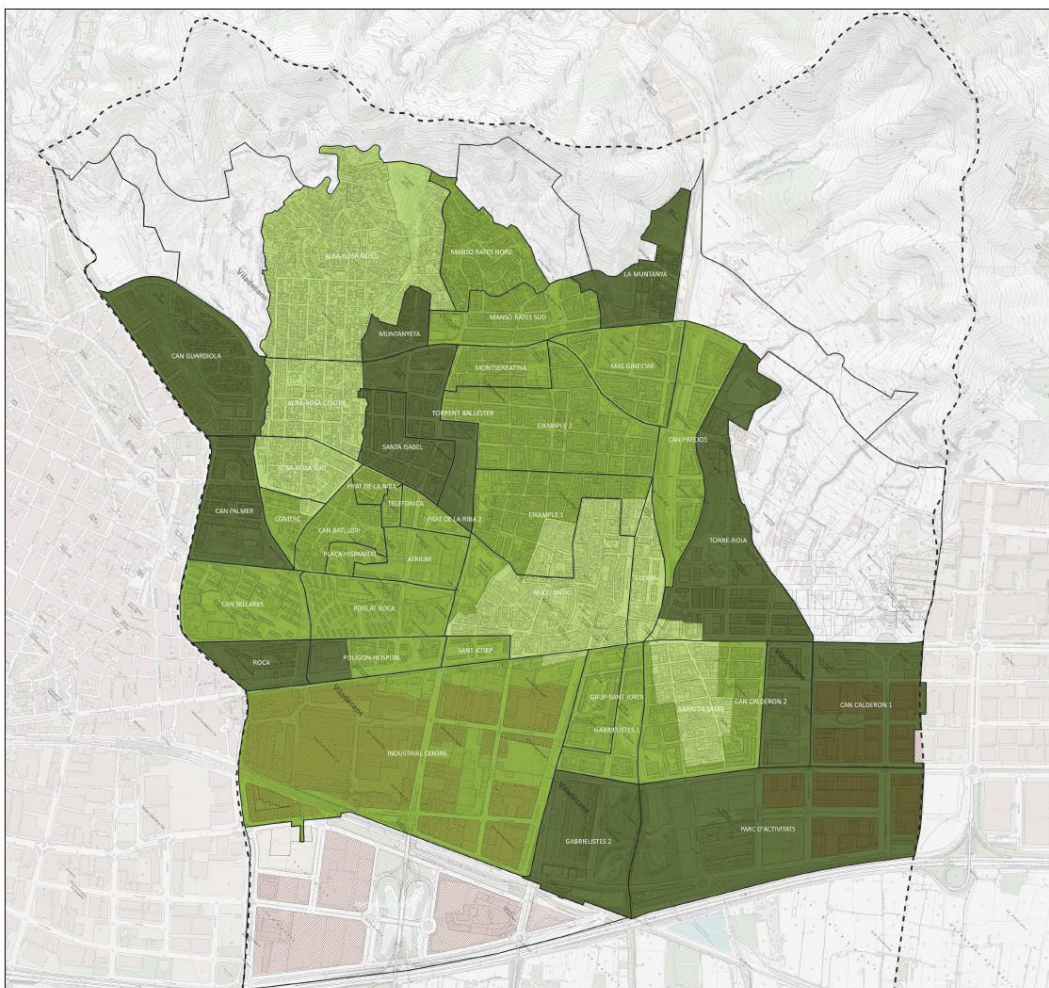
Aprovació del Pla General Metropolità i desenvolupament de la ciutat (1976-2006)

Amb el Pla General Metropolità de 1976, s'inicia el redreçament dels greus dèficits infraestructurals i de serveis generats en l'etapa anterior, conformant la imatge actual de Viladecans.

Des de mitjans dels anys noranta i fins als anys previs a la crisi immobiliària (fins 2001) es desenvolupa la zona industrial i terciària de Can Calderón 1.

Crisi immobiliària i darrers anys (2007-2020)

A partir de la crisi immobiliària, el desenvolupament urbanístic cau abruptament. El 2006 s'inicia una davallada en la producció d'habitatges, si bé es desenvolupen dos àmbits industrials: el Parc d'activitats (2007-2010 segons dades d'antiguitat cadastrals) en primer terme, i posteriorment (2016 a 2019 segons dades cadastrals) el sector de ca n'Alemanya.



Plànol P 01. Àmbits de creixement del municipi de Viladecans



L'ESTRUCTURA TERRITORIAL METROPOLITANA

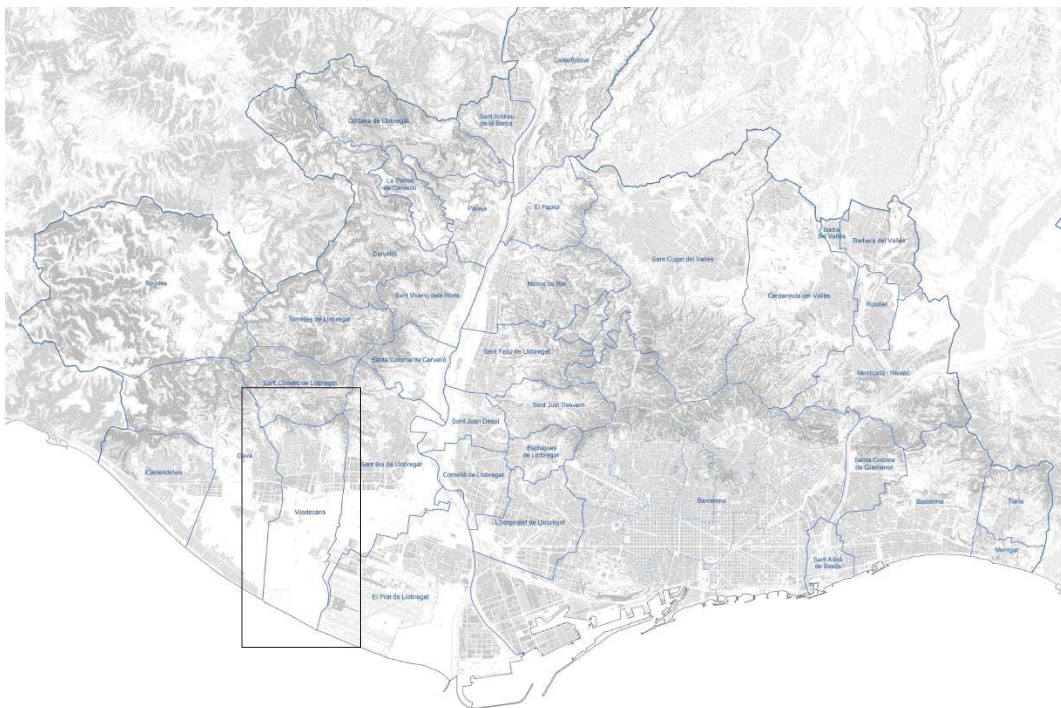
El municipi de Viladecans en el context metropolità

Administrativament, el terme municipal de Viladecans se situa al centre dels municipis situats a primera línia de mar de la comarca del Baix Llobregat; limita per l'oest amb Gavà, al nord amb Sant Climent de Llobregat i a l'est amb Sant Boi i el Prat de Llobregat.

La morfologia del territori metropolità

Dins del sistema urbà del delta del Llobregat, Viladecans s'alinea amb els municipis de Castelldefels, Gavà i Sant Boi, tots ells relligats per la carretera C-245, que unia les poblacions de Castelldefels amb Cornellà en paral·lel amb la línia del ferrocarril inaugurada l'any 1881 per unir Barcelona amb Vilanova.

Des del punt de vista morfològic, el municipi té una geometria aproximadament rectangular i s'estan de la muntanya a la costa. El teixit residencial es concentra al nord de la carretera C-245, si bé l'antic barri de Sales, juntament amb els barris limítrofs de Can Calderón, Gabrielistes i Grup Sant Jordi, es situen al sud de la mateixa.



Límits administratius, Font: Plànol I.03. Avanç PDU Metropolità.

Així doncs, el teixit urbà residencial de Viladecans es troba interromput fonamentalment per dues grans infraestructures; d'una banda, per l'esmentada carretera C-245; de l'altra, per la Riera de Sant Climent, que fa de límit amb els teixits residencials més nous juntament amb bona part de les previsions de nova implantació d'habitatge: Can Preciós, Torre-roja, Can Torrents i Llevant.

La mobilitat metropolitana

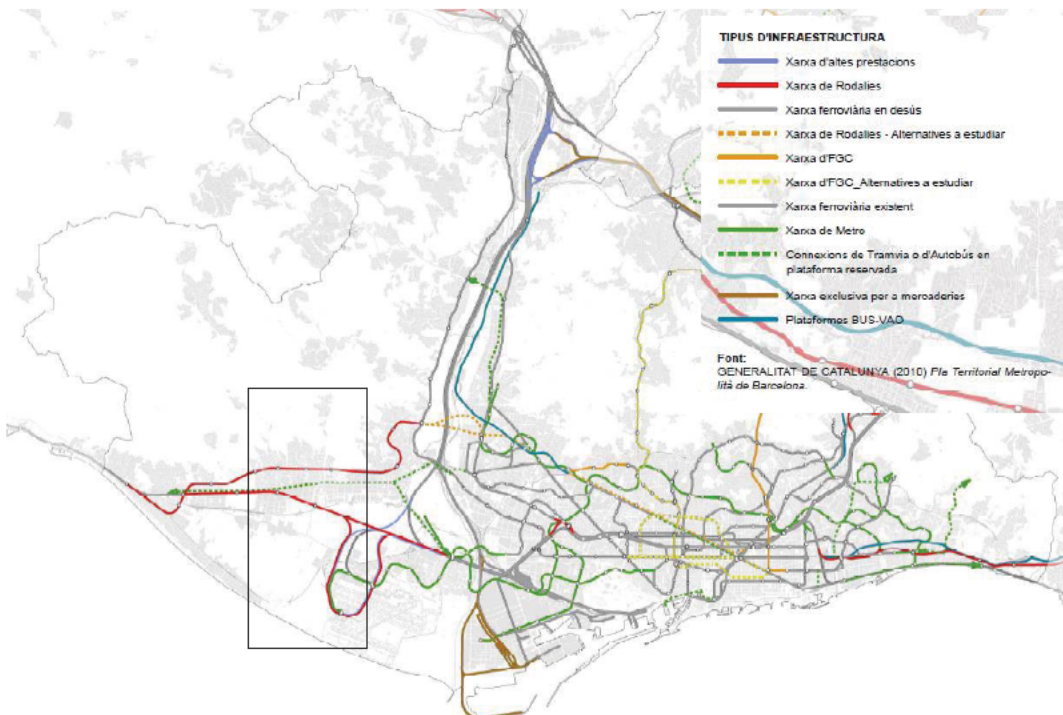
El terme municipal de Viladecans és creuat per diverses infraestructures de mobilitat longitudinals:

- al centre del municipi, per la C-245, l'antiga carretera comarcal que uneix Castelldefels amb Cornellà de Llobregat;
- també per a C-32 o Corredor Mediterrani, que enllaça el Baix Penedès amb el Maresme i té un pes rellevant pel que fa al trànsit de mercaderies;
- finalment, al sud del municipi, per la C-31, que prové de Gavà paral·lela a la costa i s'enfila pel sòl no urbanitzat de Viladecans cap al nord del Prat de Llobregat.

A més, la xarxa de ferrocarril que enllaça els municipis costers des de Tarragona fins a Barcelona creua el municipi pel polígon industrial tot dirigint-se a Barcelona via el nucli del Prat de Llobregat. L'estació de ferrocarril més propera és la de Gavà.

Val a dir que el PTMB recull les previsions per a una nova línia ferroviària, la rodalia C3 Castelldefels-Cornellà-Barcelona que ha de circular en la direcció de l'autovia de Castelldefels i virar cap a l'àmbit del Campus Universitari, tot creuant els nuclis urbans de Gavà i Viladecans i Sant Boi. D'acord amb el PTMB, per a aquesta línia es plantegen dues propostes alternatives per entrar a Barcelona: una connexió amb la línia actual de Sant Joan Despí, i la construcció d'un nou túnel de rodalies a Barcelona, a la qual connectar la línia esmentada.

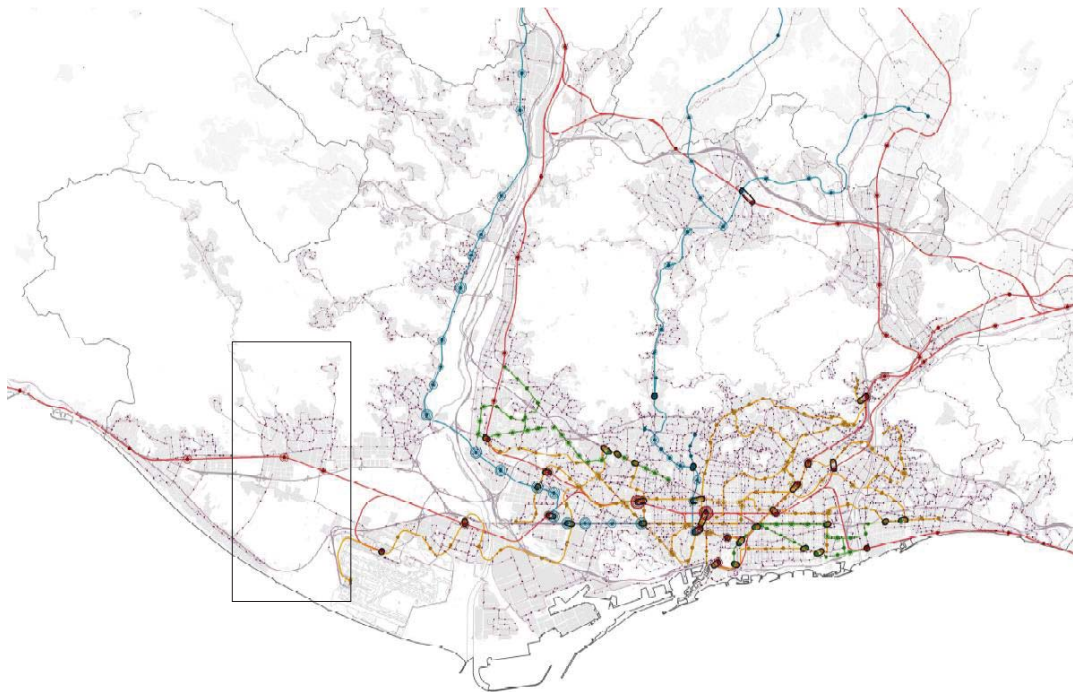
A dia d'avui s'està executant un nou projecte d'integració urbana i de millora de la mobilitat de la carretera C-245, que ha de permetre integrar un carril bus segregat de 13 quilòmetres i un nou carril bici, així com implementar una línia d'autobús exprés d'alta ocupació.



PTMB. Infraestructures de transport proposades. Font: Plànol I.04.3 Avanç PDU Metropolità.

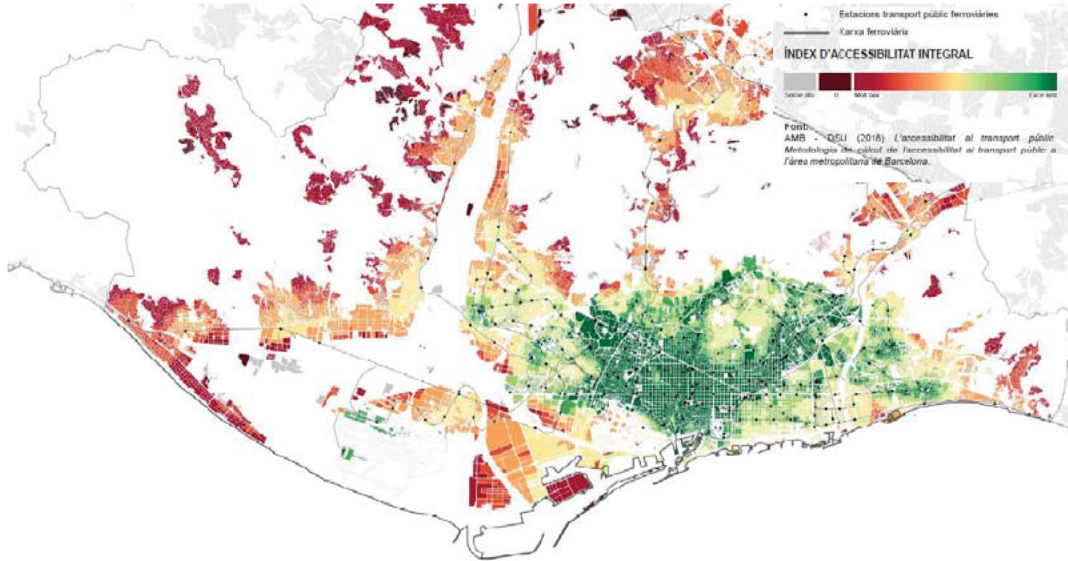


PTMB. Infraestructures viàries proposades. Font: Plànol I.04.4 Avanç PDU Metropolità



Xarxes de transport públic. En vermell, línia de ferrocarril de Renfe. En color morat, xarxa i estacions d'autobús.
Font; Plànol I.16.1 Avanç PDU Metropolità

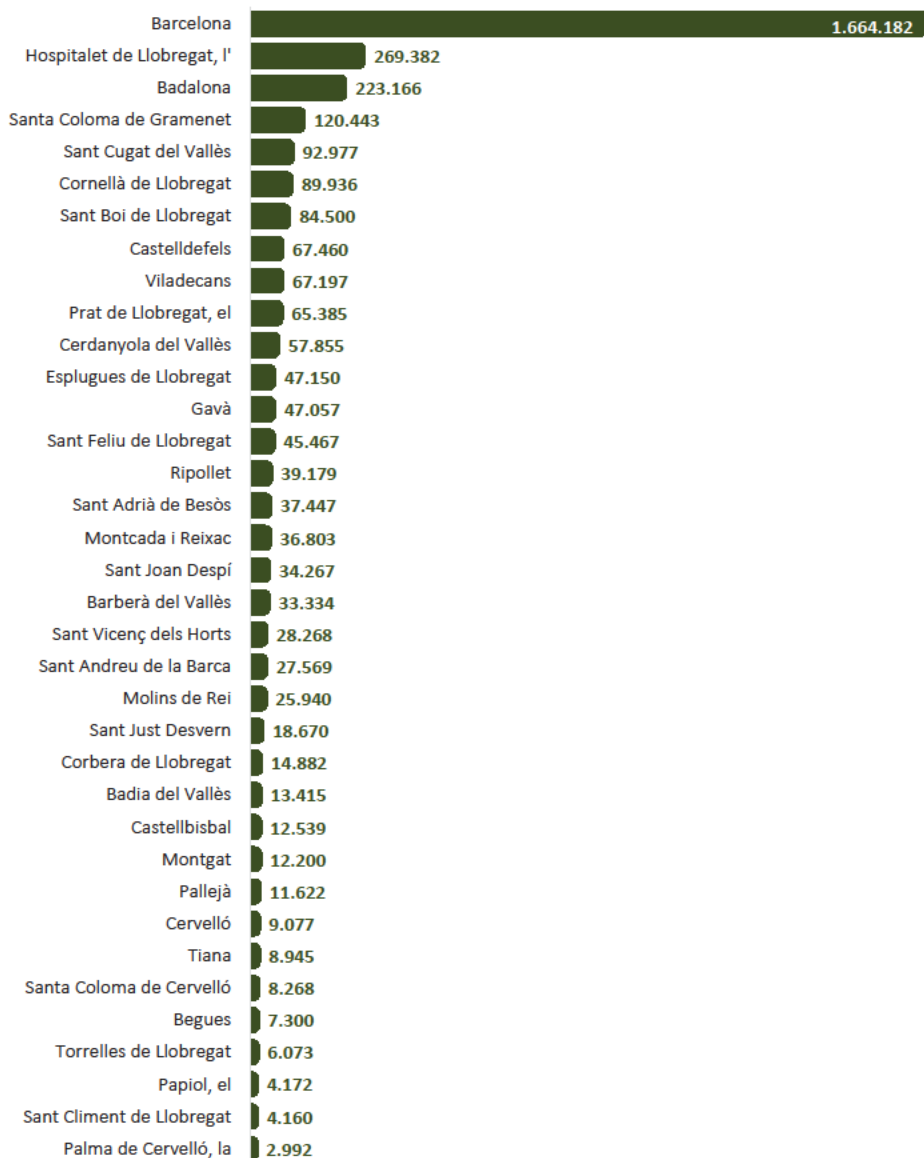
El plànol d'accessibilitat integral al transport públic del PDU permet observar com els barris situats al sud del sector Ponent (Roca, Can Sellarès, Polígon Hospital), així com els barris que limiten amb la carretera C-245 (entorns del barri de Sales) són els que tenen una major accessibilitat a la xarxa metropolitana de transport públic.



Índex d'accessibilitat integral al transport públic. Font: Plànol D.IV.01 Avanç PDU Metropolità

La demografia en el context metropolità

Respecte a l'arc metropolità, Viladecans és la novena ciutat pel que fa a població, amb 67.197 habitants l'any 2020 (dades IDESCAT). L'apartat 2.3 *La població* del present document detalla els aspectes i característiques demogràfiques de Viladecans i en fa la comparativa amb el conjunt de la comarca i de Catalunya.



Taula 1. Població dels municipis de l'AMB a 1 de gener de 2020. Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

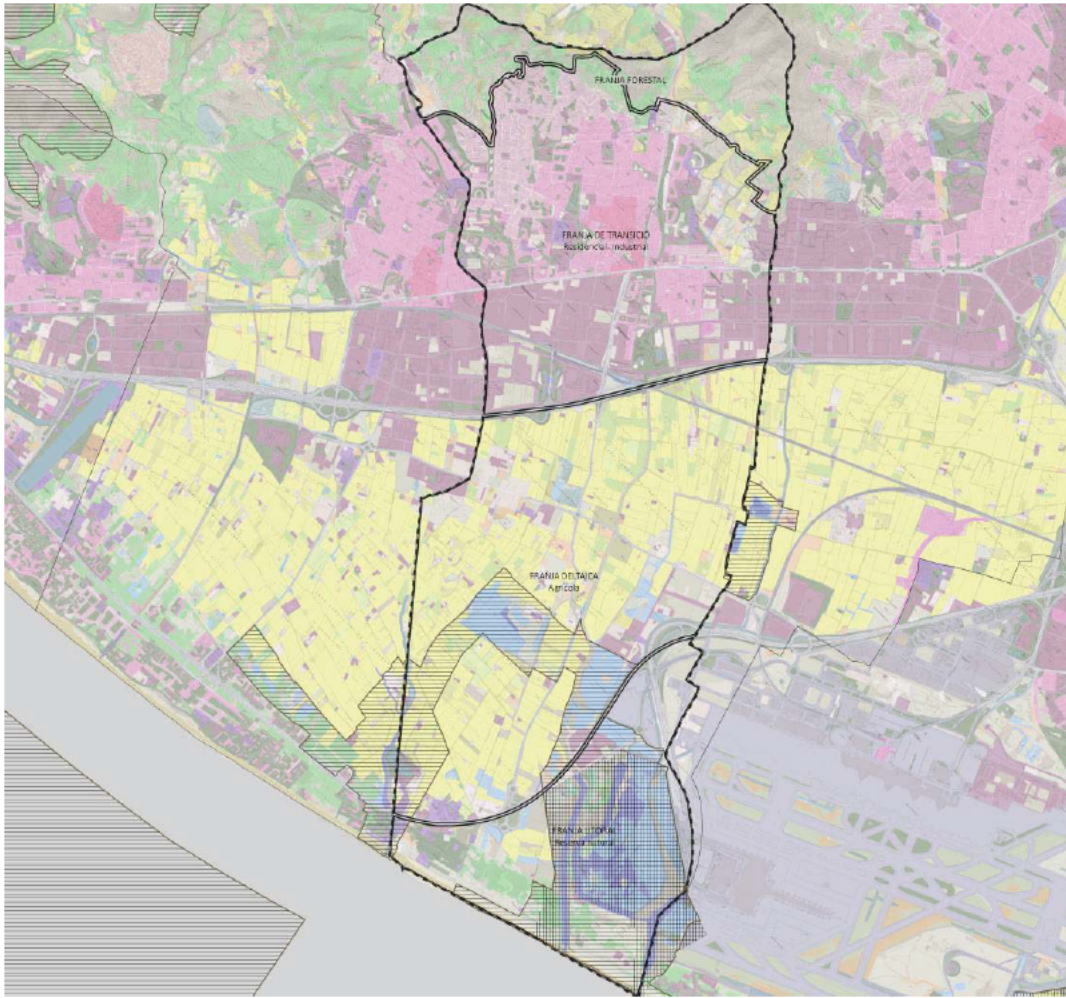
L'ESTRUCTURACIÓ FÍSICA DEL MUNICIPI

A grans trets, el terme municipal es pot estructurar de muntanya a mar, en quatre grans franges amb usos majoritaris predominants:

- A la zona no urbanitzada muntanyosa, que és la de cotes més elevades i la que té una topografia més pronunciada, la franja forestal. Hi predominen els matollars, els boscos densos d'aciculifolis i alguns conreus llenyosos.
- A la zona del nucli urbà, situada entre la franja forestal i l'autopista C-32, la franja de transició. Hi predominen els usos residencials i industrials.
- A la zona planera situada entre les infraestructures viàries de la C-32 i la C-31, la franja deltaica. S'hi concentren els usos agrícoles del Delta del Llobregat. Hi ha també concentracions de zones humides.
- Al la zona compresa entre la C-31 i el mar, la franja marítima-litoral. En aquesta franja ni ha una major diversitat d'usos del sòl: des de boscos clars d'aciculifolis, prats i herbassars i conreus herbacis, com també zones verdes i zones esportives i de lleure.

D'altra banda, el municipi inclou diversos espais de protecció:

- Els espais d'aiguamolls litorals del Delta del Llobregat es troben protegits per la Xarxa Natura 2000. Es delimita amb un perímetre verd al plànol que segueix.
- La Reserva Natural del Remolar-Filipines, que limita amb l'aeroport del Prat de Llobregat per l'oest, està catalogat com a espai natural de protecció especial (ENPE). Es delimita amb un tram vertical al plànol que segueix.
- El Delta del Llobregat està catalogat dins el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN). Es delimita amb un tram horitzontal al plànol que segueix.



Plànol P 02. Estructura territorial del municipi, usos del sòl i espais protegits.

La llegenda incorpora les cobertes del sòl més representatives.

Cobertes del sòl

- 111. Conreus herbacis
- 115. Altres conreus llenyosos
- 221. Boscos densos d'aciculifolis
- 224. Matollar
- 225. Boscos clars d'aciculifolis
- 228. Prats i herbassars
- 233. Platges
- 341. Casc urbà
- 342. Eixample

- 346. Zones verdes
- 347. Zones industrials, comercials i/o de serveis
- 348. Zones esportives i de lleure
- 353. Zones aeroportuàries
- 355. Zones portuàries
- 463. Cursos d'aigua

Espais naturals protegits

- |||| ENPE
- PEIN
- XN 2000

LA TRAMA URBANA EXISTENT

Les àrees de centralitat

La trama urbana existent s'estructura amb un model d'implantació definit pels següents elements:

Àrees de centralitat general: són àmbits homogenis de zones verdes i equipaments d'abast general i supramunicipal.

- A1. Torrent Ballester (Àtrium, Hospital de Viladecans, Biblioteca i Parc de Can Xic...)
- A2. Torre Roja (Parc i complex esportiu de la Torre Roja)
- A3. Parc de la Marina - Bitàgora

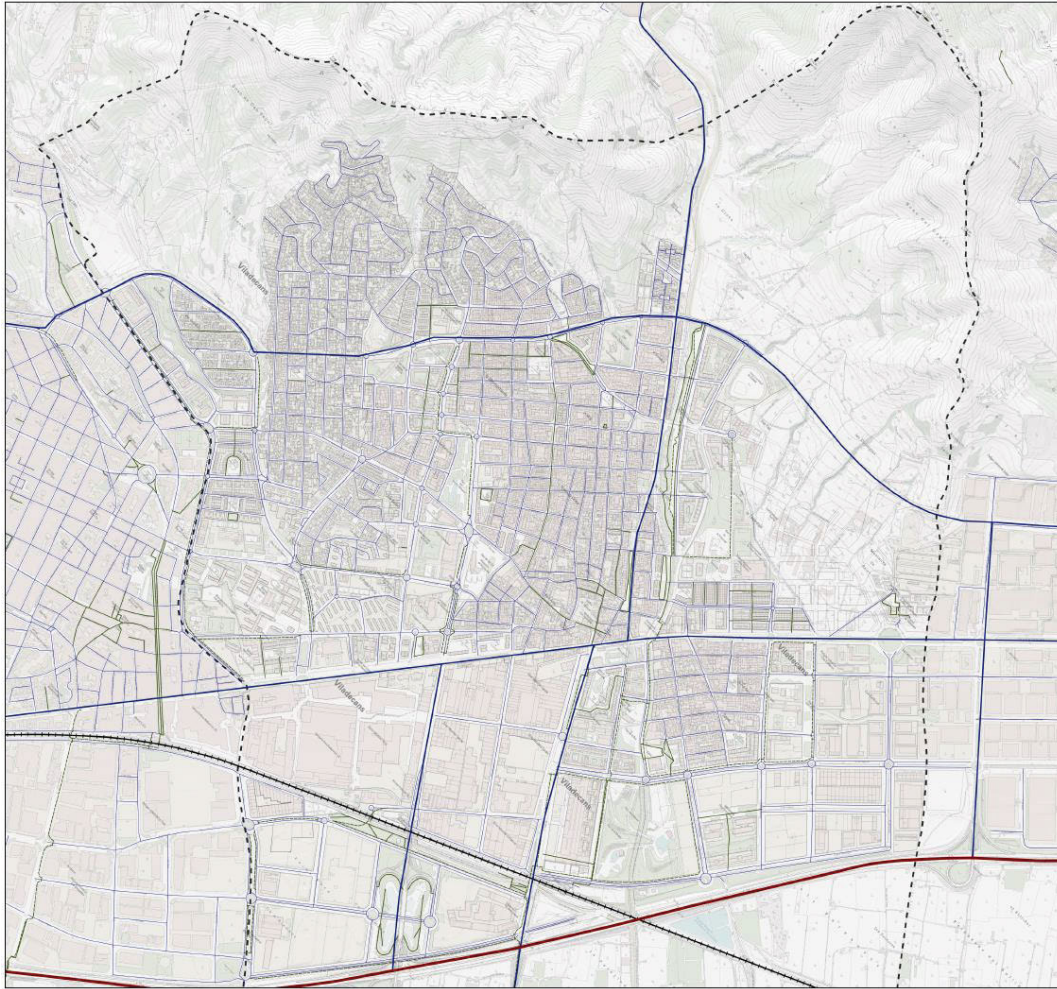
Àrees de centralitat local: són àmbits heterogenis de comerç, habitatge, equipaments d'abast sectorial o de barris.

- B1. Nucli antic
- B2. Mas Ginestar
- B3. Ponent

La mobilitat municipal

La xarxa viària es classifica amb criteris de vertebració i funcionalitat per a vehicles i vianants.

- Vies estatals: sense espai de vianants, comunicacions supramunicipals, C-32
- Vies intermunicipals: xarxa de comunicació entre poblacions veïnes i vies estatals
- Vies municipals bàsiques: vies principals d'accés a la xarxa intermunicipal
- Vies locals: vies mixtes de vehicles i vianants d'accés als habitatges (malla viària)
- Xarxa verda: vies exclusives de vianants

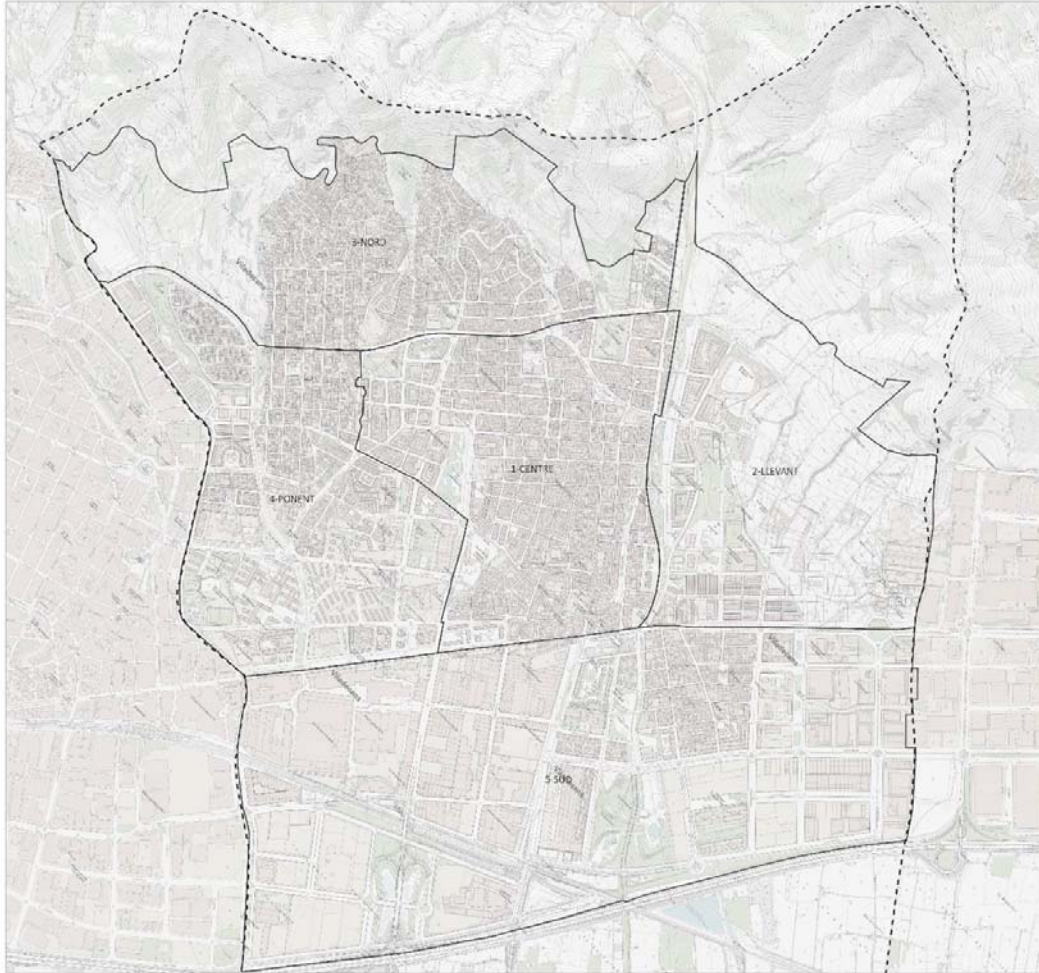


Plànol P03. Xarxa viària

— Vies Estats — Vies intermunicipals —+— Xarxa de ferrocarril RENFE — Vies locals — Xarxa verda peatonal - - - - Vies ciclades

La delimitació sectorial

La delimitació sectorial establerta respon a una proposta d'estructuració urbana segons posició geogràfica i característiques urbanístiques que ja va proposar el PLH 2008-2019. Amb aquesta delimitació, el teixit urbà de Viladecans s'estructura amb cinc sectors, cadascun dels quals es divideix en diversos subsectors. A continuació es descriuen les característiques de cadascun d'aquests sectors tot indicant el nombre d'habitatges i habitants existents segons dades del Padró de l'any 2020.



Plànol P04. Delimitació de sectors urbanístics. Font: Elaboració pròpia. Dades de l'Ajuntament de Viladecans

1. Sector Centre

Hi predominen les tipologies residencials amb alineació a vial. És un àmbit d'alta densitat d'habitatges i població (12.723 habitatges i 34.753 habitants segons Padró municipal any 2020).

El sector Centre es divideix en els següents subsectors:

- 1.1 Nucli antic
- 1.2 Llevat
- 1.3 Eixample 1
- 1.4 Eixample 2
- 1.5 Mas Ginestar
- 1.6 Montserratina
- 1.7 Torrent Ballester
- 1.8 Santa Isabel
- 1.9 Sant Josep

Les zones més del casc històric són les més antigues del municipi, juntament amb el barri de Sales, amb edificis anteriors a 1953. Per altra banda, a l'Eixample hi predominen les tipologies construïdes entre 1953 i 1976. Al sector centre, en conjunt, la major part de les tipologies residencials s'han construït abans del 2006.

2. Sector Llevant

Limitant amb el terme municipal de Sant Boi de Llobregat, el sòl construït a dia d'avui és el més proper al Centre, limitant amb la Riera, i a la carretera C-245. Hi predominen les tipologies unifamiliars i els blocs agrupats. D'acord amb el Padró municipal, disposa actualment de 1.524 habitatges i té 4.557 habitants. El sector Llevant es divideix en els següents subsectors:

- 2.1 Torre-Roja
- 2.2 Can Preciós
- 2.3 Llevant
- 2.4 Can Torrents

Al sector Llevant, pràcticament tots els edificis d'habitatges s'han construït entre 1987 i 2006. El subsector Llevant, identificat als plànols d'anàlisi amb el codi 2.3, prové d'un àmbit de Pla Parcial aprovat i preveu uns 2.986 habitatges nous.

3. Sector Nord

El sector Nord se situa entre el cinturó que conformen l'Avinguda de Miguel de Cervantes – carrer de les Orquídies – avinguda Miramar – Avinguda Roureda i el sòl no urbanitzable de la vessant sud del massís del Garraf. Hi predominen els habitatges unifamiliars aïllats, si bé hi continua, en part, el teixit d'Eixample. A tocar de la riera hi ha alguns blocs agrupats. Al sector Nord hi ha 1.583 habitatges i 4.699 habitants. Es divideix en els següents subsectors:

- 3.1 Manso Ratés Sud
- 3.2 La Muntanya
- 3.3 Manso Ratés Nord
- 3.4 Alba-Rosa Nord
- 3.5 Muntanyeta
- 3.6 Can Preses
- 3.7 Bassa Riera Sant Llorenç
- 3.8 Manso Ratés

Al sector Nord, el teixit unifamiliar d'Alba-Rosa és el més antic, construït fonamentalment entre 1953 i 1976. Posteriorment (1976-1987) es desenvolupà Manso-Ratés. En darrer terme es desenvoluparen els sectors de la Muntanya i la Muntanyeta (1987-2006).

4. Sector Ponent

El sector Ponent se situa entre la ronda nord i la C-245, limitant amb el terme municipal de Gavà. Es configura d'una banda, d'habitatges unifamiliars aïllats, que s'estenen en sentit muntanyamà; de l'altra, de blocs plurifamiliars de mitjana densitat, que s'ubiquen sobretot als fronts de l'antiga carretera C-245 i en el límit amb el municipi de Gavà. Actualment hi ha 4.315 habitatges i 12.218 habitants segons Padró Municipal. Es divideix en els següents subsectors:

- 4.1 Poblal Roca
- 4.2 Plaça Hispanitat
- 4.3 Prat de la Riba
- 4.4 Telefònica
- 4.5 Prat de la Riba 2
- 4.6 Can Batllori
- 4.7 Alba-Rosa Centre
- 4.8 Can Guardiola
- 4.9 Can Palmer
- 4.10 Alba-Rosa Sud
- 4.11 Comerç
- 4.12 Can Sellarès
- 4.13 Roca
- 4.14 Polígon Hospital
- 4.15 Àtrium

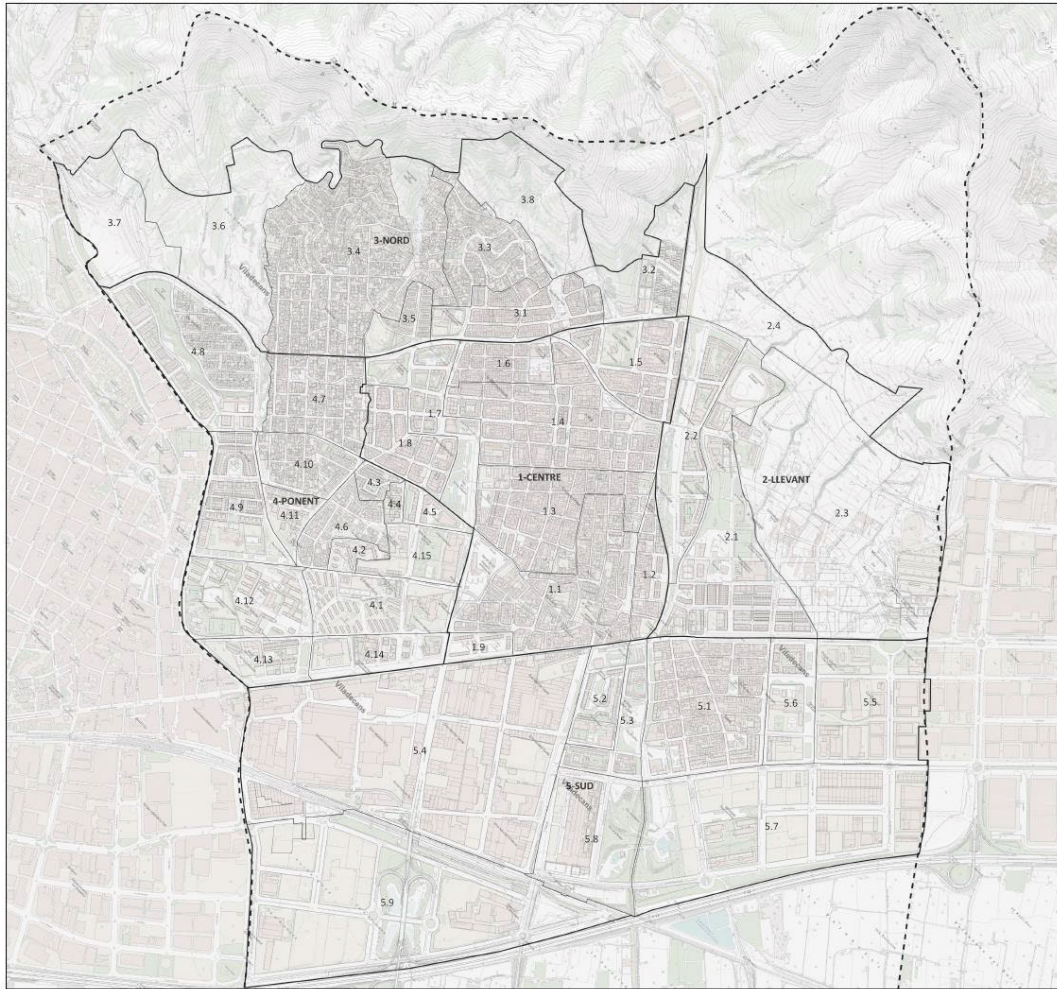
El sector Ponent, tant el teixit unifamiliar com el de blocs plurifamiliars, es desenvolupa fonamentalment en el període entre 1976 i 1987. Les zones més noves (1987-2006) són les que limiten amb Gavà: Can Guardiola i Can Palmer i els blocs aïllats d'Àtrium, (2018).

5. Sector Sud

El sector Sud se situa entre la C-245 i la C-32. Els habitatges es concentren fonamentalment a l'històric barri de Sales, amb habitatges anteriors a 1953; la resta de sòl és fonamentalment industrial. Hi ha uns quants blocs plurifamiliars agrupats i aïllats, si bé majoritàriament el teixit residencial és alineat a vial i combina unifamiliars i plurifamiliars. Té 3.691 habitatges i 12.218 habitants segons Padró municipal. Es divideix en els següents subsectors:

- 5.1 Barri de Sales
- 5.2 Grup Sant Jordi
- 5.3 Gabrielistes 1
- 5.4 Industrial Centre
- 5.5 Can Calderón 1
- 5.6 Can Calderón 2
- 5.7 Parc d'activitats
- 5.8 Gabrielistes 2
- 5.9 Parc aeroespacial

A banda dels habitatges del barri de Sales, els habitatges del Grup Sant Jordi són els més antics del sector sud (1969). Els habitatges del nord de Gabrielistes són de l'any 2000; els de Can Calderón i els del Vilamarina (Gabrielistes 2) són posteriors a 2006.



Plànol P04. Sectors i subsectors urbanístics. Font: Elaboració pròpia. Dades de l'Ajuntament de Viladecans

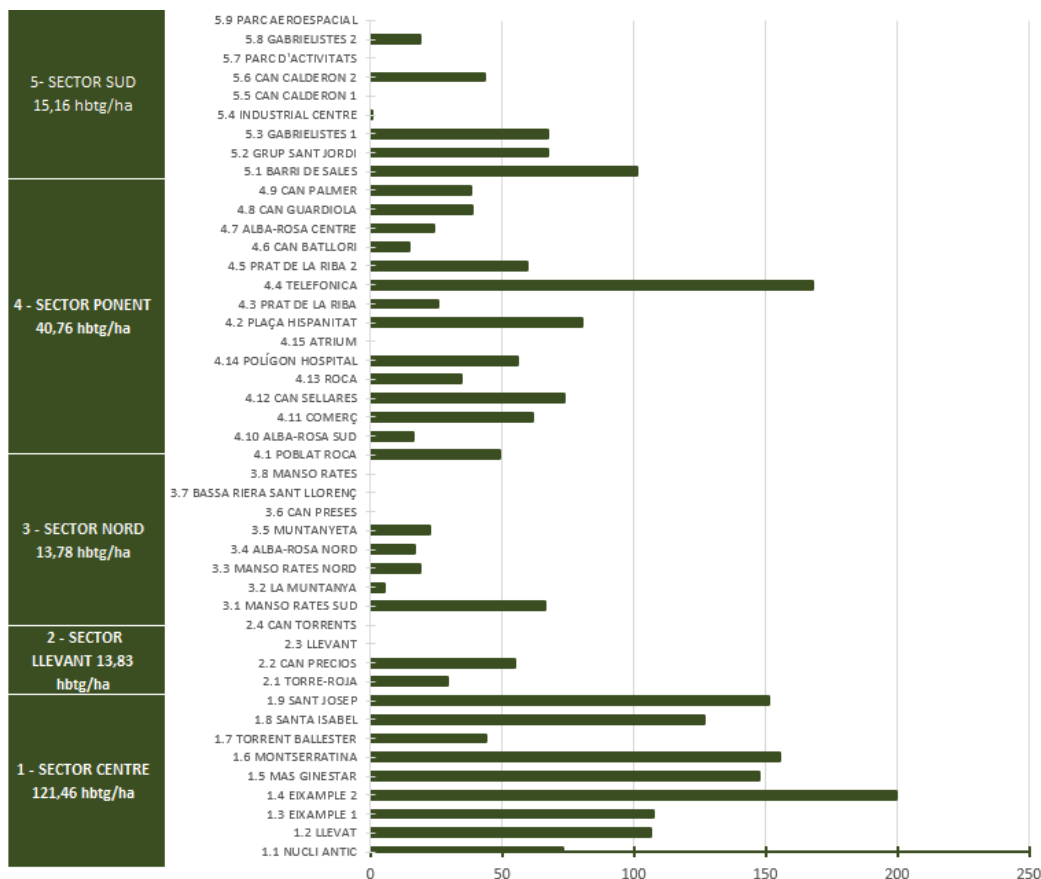
La compacitat de la trama urbana. Densitats de població

La trama urbana de Viladecans és compacta. En base a la delimitació sectorial es constata que la major densitat d'habitatges es troba al sector centre, especialment als barris de l'Eixample 2 (200 habitatges/ha) i Montserratina (155 habitatges/ha). Podem concloure que els desenvolupaments amb majors densitats es relacionen amb els períodes de major creixement demogràfic (anys 60 i 70).

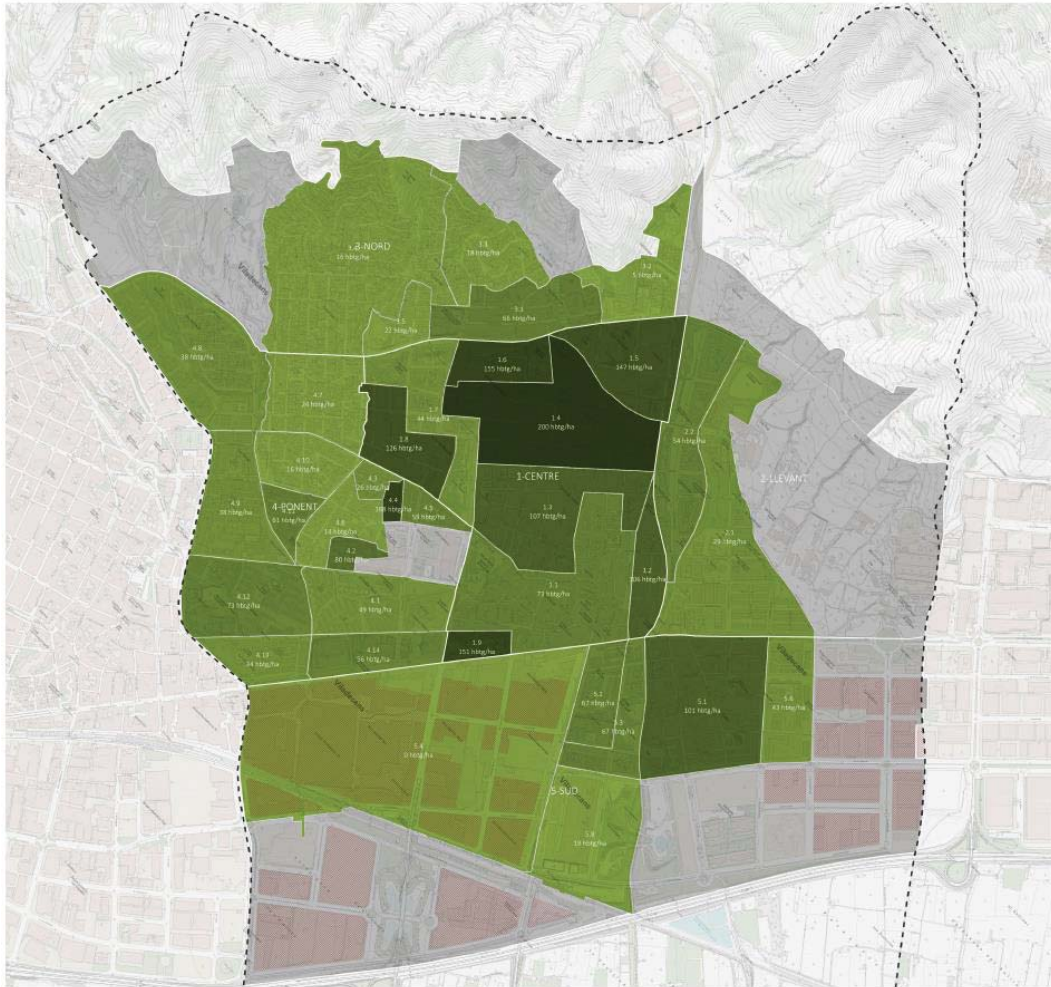
El barri de Sant Josep, que limita amb la C-245, també concentra una elevada densitat de població i habitatges, amb 151 habitatges/ha, mitjançant un conjunt de dues illes obertes de blocs lineals plurifamiliars de planta baixa + 9 i bloc tipus torre de planta baixa +12, construïts entre els anys 1970 i 1977 (font: Cadastre). També concentra molta densitat d'habitatges el barri o subsector de Telefònica: un conjunt de quatre blocs plurifamiliars aïllats de planta baixa + 4 construïts entre els anys 1977 i 1978 (segons Cadastre).

D'altra banda, els barris amb menors densitats se situen fonamentalment al sector nord, a les vessants del Garraf, on hi predomina l'habitatge unifamiliar: són els subsectors d'Alba-Rosa Nord (16 habitatges/ha), amb un teixit urbà consolidat a finals dels anys 60; el de Manso Ratés Nord (18 habitatges/ha), desenvolupat als anys 80, o el de la Muntanya (5 habitatges/ha), desenvolupat a partir de la segona meitat dels anys 90.

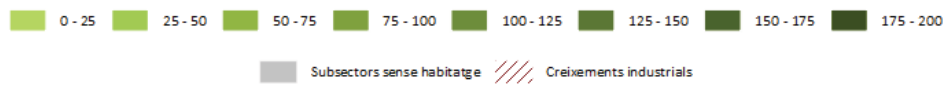
Les majors densitats d'habitatge es troben al nord de l'Eixample; les menors, als teixits unifamiliars d'Alba-Rosa, al nord-oest del municipi.



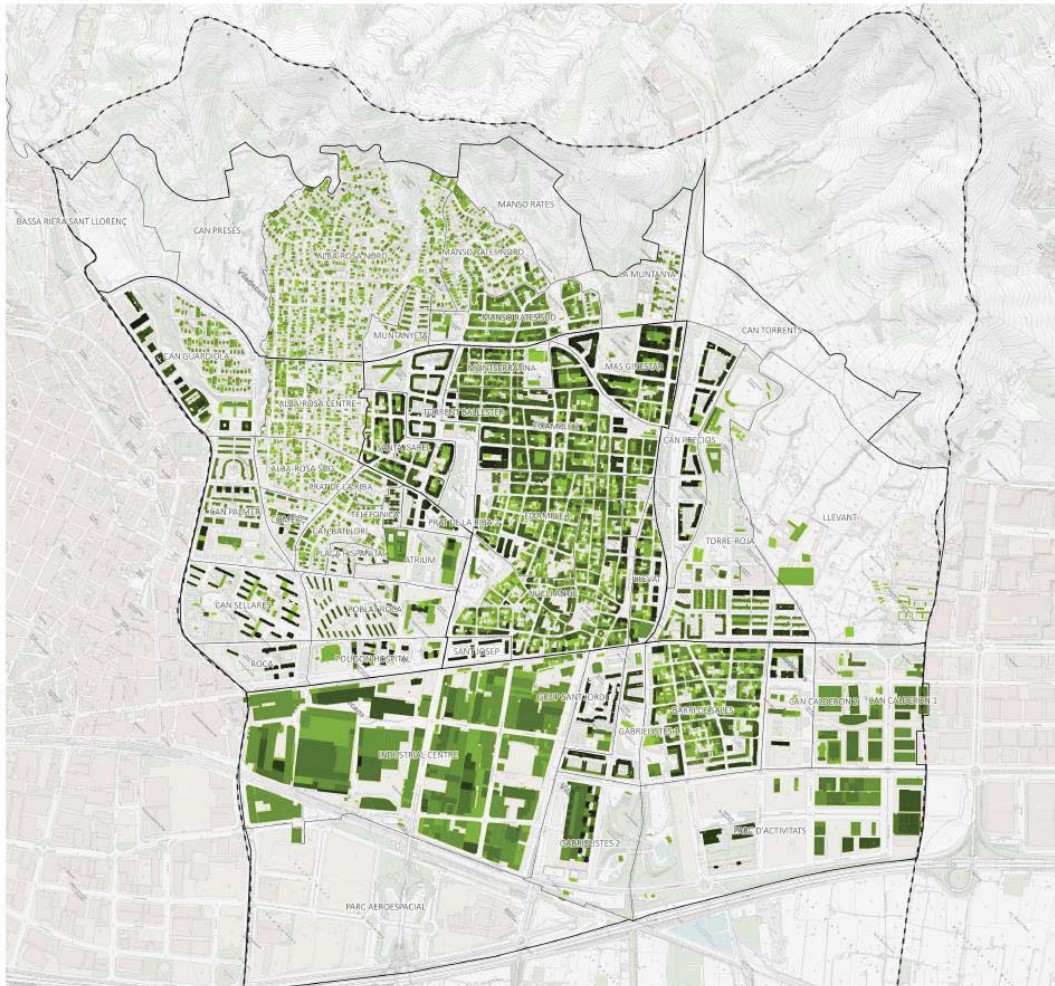
Taula 2. Densitat d'habitatges per hectàrea per sectors i subsectors. Font: elaboració pròpia en base a les dades del Padró Municipal



Plànol P05. Densitat de la trama urbana. (habitats/ha). Font: elaboració pròpia en base a les dades del Padró municipal.



Alguns dels barris més antics amb més densitat de població són també els barris amb edificis de major alçada: Telefònica, Prat de la Riba 2, Santa Isabel, Mas Ginestar, Montserratina i Eixample 2.



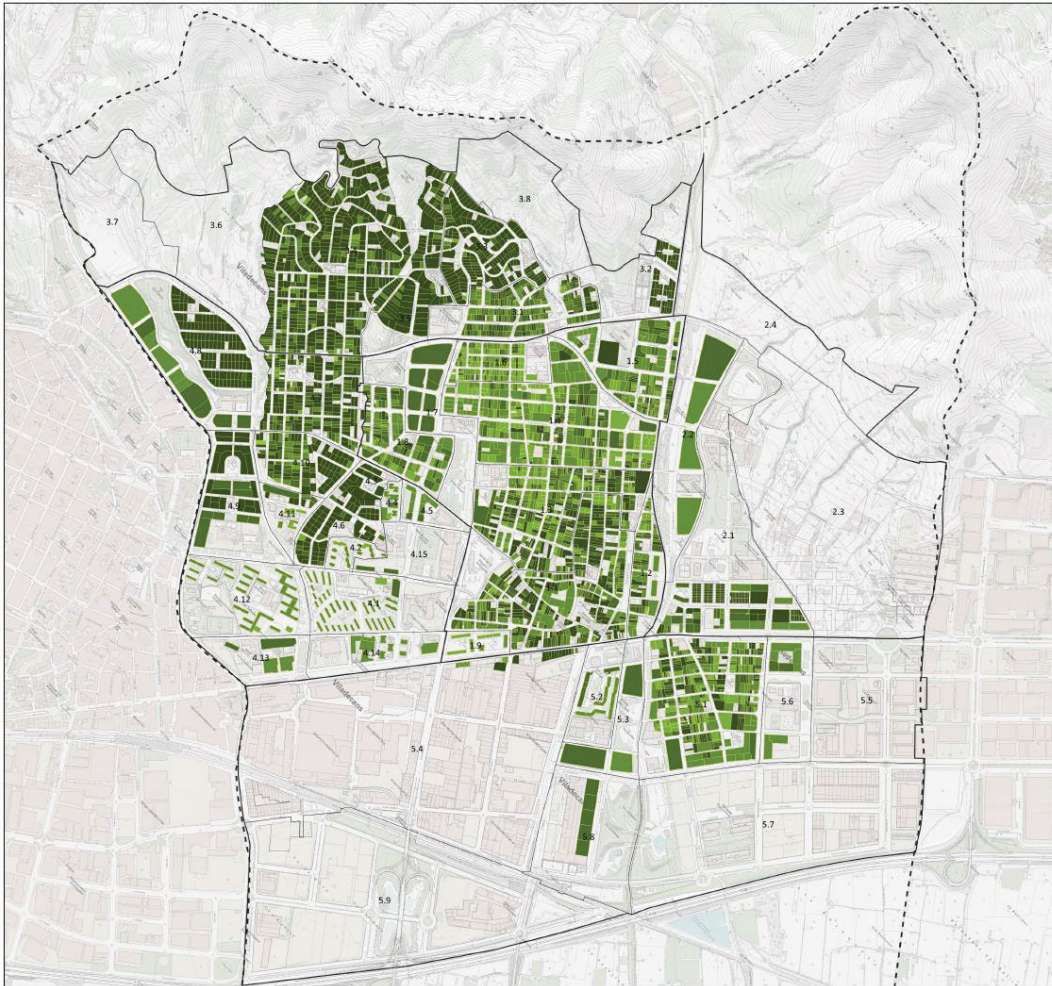
Plànol P06. Alçades de les edificacions. Font: elaboració pròpia en base les alçades que estableix el Model Digital de Superfícies d'edificació - MDSn2,5 de l'Institut Geogràfic Nacional, i la informació de les construccions cadastrals a data 2021.

Els edificis més alts (5 plantes o més) es troben al front de la carretera C-245, tant al sud-oest de Ponent com al sector Sud, i al nord del Sector Centre: Mas Ginestar, Torrent Ballester i Santa Isabel, i tots els edificis de Can Preciós.

Cal fer esment de la quantitat d'habitatges de gran superfície: segons dades cadastrals, un 43% dels béns immobles d'ús habitatge (1.795 habitatges) tenen més de 180 m² de superfície construïda, i se situen majoritàriament a l'oest del municipi al barri d'Alba-Rosa, coincidint amb les zones amb majors rendes per persona.

Els habitatges més petits (de menys de 80 m²) es troben fonamentalment majoritàriament al barri de Montserratina, a l'Eixample, al barri de Sales i al de Sant Josep. Representen un 12% dels habitatges del municipi.

Els habitatges de mida mitjana (entre 80 i 120 m²) representen el 25% dels habitatges totals del municipi (1.038 habitatges segons Cadastre). Els blocs aïllats de Can Sellarès, Poblats Roca, Can Guardiola i gairebé la totalitat de Can Preciós i Plaça Hispanitat tenen habitatges d'entre 80 i 120 m².



Plànol P07. Superfície mitjana dels habitatges per parcel·la cadastral.

■ 1 - 40 m² / habitatge ■ 40 - 80 m² / habitatge ■ 80 - 120 m² / habitatge ■ 120 - 180 m² / habitatge ■ > 180 m² / habitatge

Els habitatges més grans es troben a la urbanització d'Alba Rosa – que és també el barri amb majors rendes - : un 43% del parc d'habitatges té més de 180 m².

Els habitatges més petits es troben a l'Eixample, a Montserratina, al barri de Sales i al de Sant Josep. Un 12% dels habitatges de Viladecans té menys de 80 m².

2.2 EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El planejament territorial i supramunicipal

El planejament territorial

Els plans directors

El planejament municipal

Classificació del sòl

Sectors i àmbits de planejament

Qualificació del sòl

El sistema d'equipaments. El sistema d'habitatge dotacional

El sistema d'espais lliures

El sistema viari

Estat de tramitació del planejament urbanístic. Potencial residencial previst pel planejament vigent

Potencial residencial a curt termini

Potencial residencial a mig termini

Potencial residencial a llarg termini

Potencial residencial total del planejament

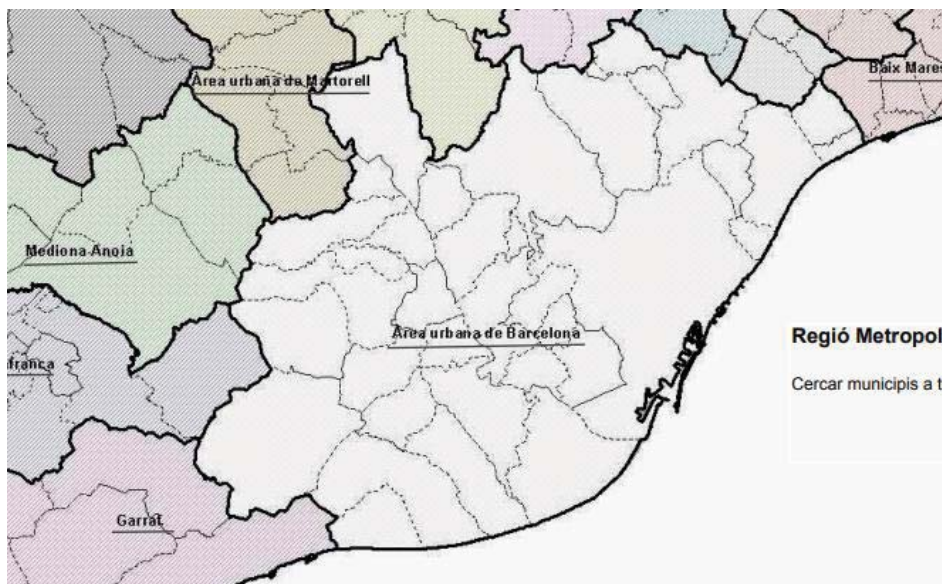
Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat

EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SUPRAMUNICIPAL

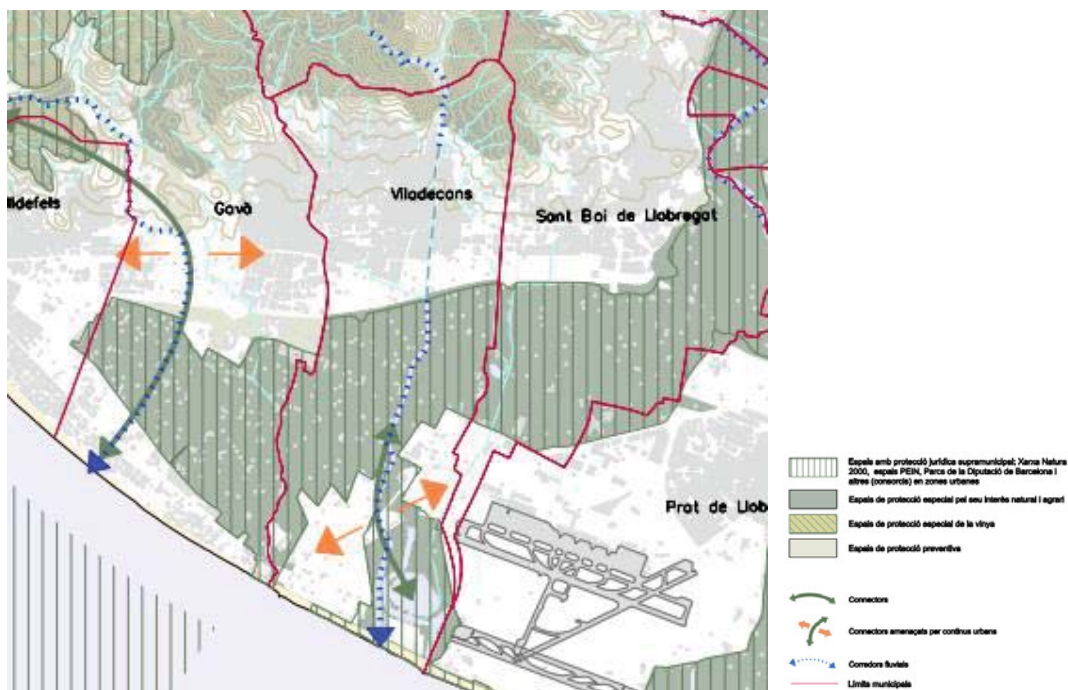
El planejament territorial

El Pla territorial metropolità

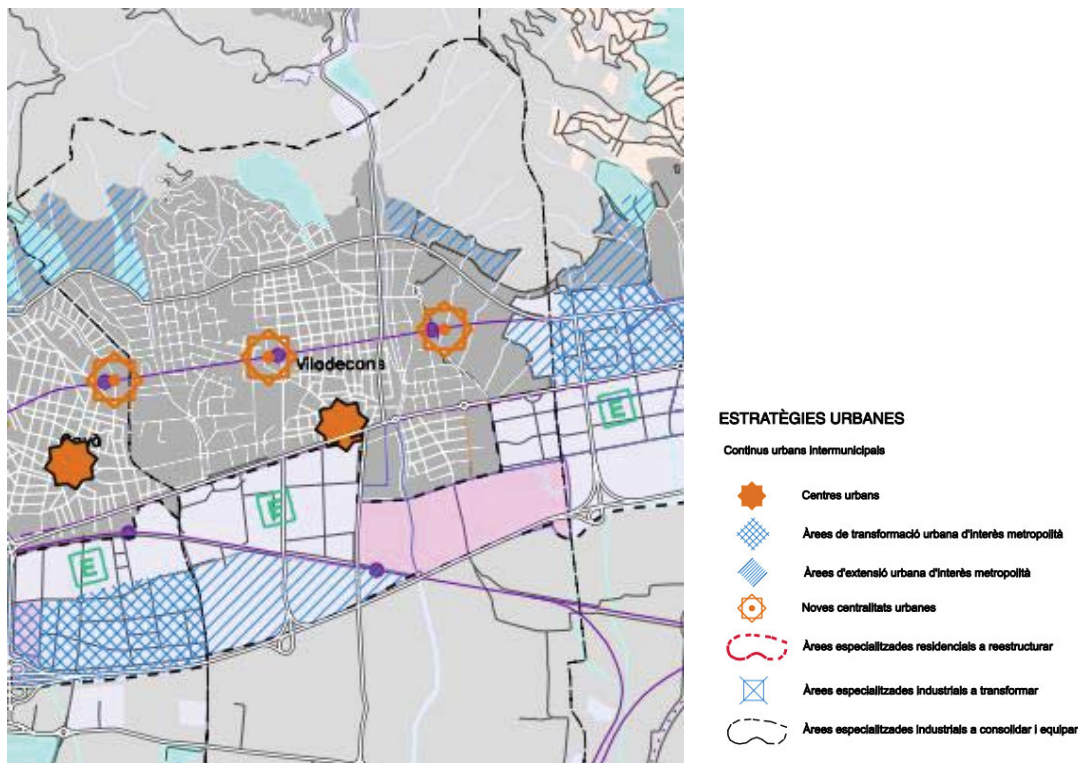
El Pla territorial metropolità (PTM) va ser aprovat definitivament el 20/04/2010 i publicat al DOGC 5627 de 12/05/2010 i inclou Viladecans a l'àrea urbana de Barcelona.



Pel que fa als espais oberts el PTM reconeix els espais amb protecció jurídica supramunicipal i els considera Espais de protecció especial pel seu especial interès natural i agrari. També detecta que hi ha un connector amenaçat pel continu urbà.



Pel que fa al sistema urbà, el PTM preveu noves centralitats urbanes als voltants de les noves estacions ferroviàries, dues àrees de transformació urbana d'interès metropolità: una al nord-oest de caire residencial i una al sud de caire industrial; i una àrea especialitzada industrial a consolidar i equipar, que inclou la franja d'activitat econòmica que s'estén en paral·lel a la carretera C245 i l'autopista C32 al llarg dels termes municipals de Castelldefels, Gavà, Viladecans i Sant Boi de Llobregat.



El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) aprovat inicialment l'any 2019, Viladecans està inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada subjectes al mandat de solidaritat urbana de l'àmbit metropolità (taula 6.2.1.1).

Pel que fa als objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana, segons el PTSH el municipi disposava en el moment de l'aprovació inicial del document (2019) de 1.309 habitatges destinats a polítiques socials que representava un rati del 5,4% d'habitatges principals destinats a polítiques d'habitatge. El pla determina que Viladecans hauria d'assolir l'objectiu del 15% de solidaritat urbana al final del 3r quinquenni, que es correspondrien amb 783 nous habitatges durant el 1r quinquenni (8,3%), 1.080 al 2n quinquenni (11,9%) i 1.005 al 3r quinquenni (15%), amb un total de 2.868 nous habitatges destinats a polítiques socials sobre un total de 26.862 habitatges principals.

Viladecans forma part del sistema urbà de Barcelona i té una polaritat com a subcentre principal dels continus urbans intermunicipals amb una previsió de creixement de nombre de llars amb l'horitzó de l'any 2030 del sistema urbà molt alta (11,6%).

El PTSH preveia que calia crear 2.868 habitatges nous destinats a polítiques socials en 15 anys, és a dir, abans del 2035 .

Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026

El PITC preveu la construcció d'una línia de metro ràpida pel Baix Llobregat que portarà dos noves estacions a Viladecans que generaran noves centralitats.

Els plans directors

Es tracta de Plans directors que tot i que afecten al municipi no tenen afectació sobre l'abast d'aquest document, donat que el seu àmbit d'actuació no afecta al nucli urbà de Viladecans ni les seves possibles ampliacions.

- Pla director urbanístic dels àmbits d'activitat econòmica del Delta del Llobregat
- Pla director del parc agrari del Baix Llobregat
- Pla director urbanístic del sistema costaner
- Pla director de mobilitat de la Regió Metropolitana de Barcelona
- Pla director de l'aeroport del Prat

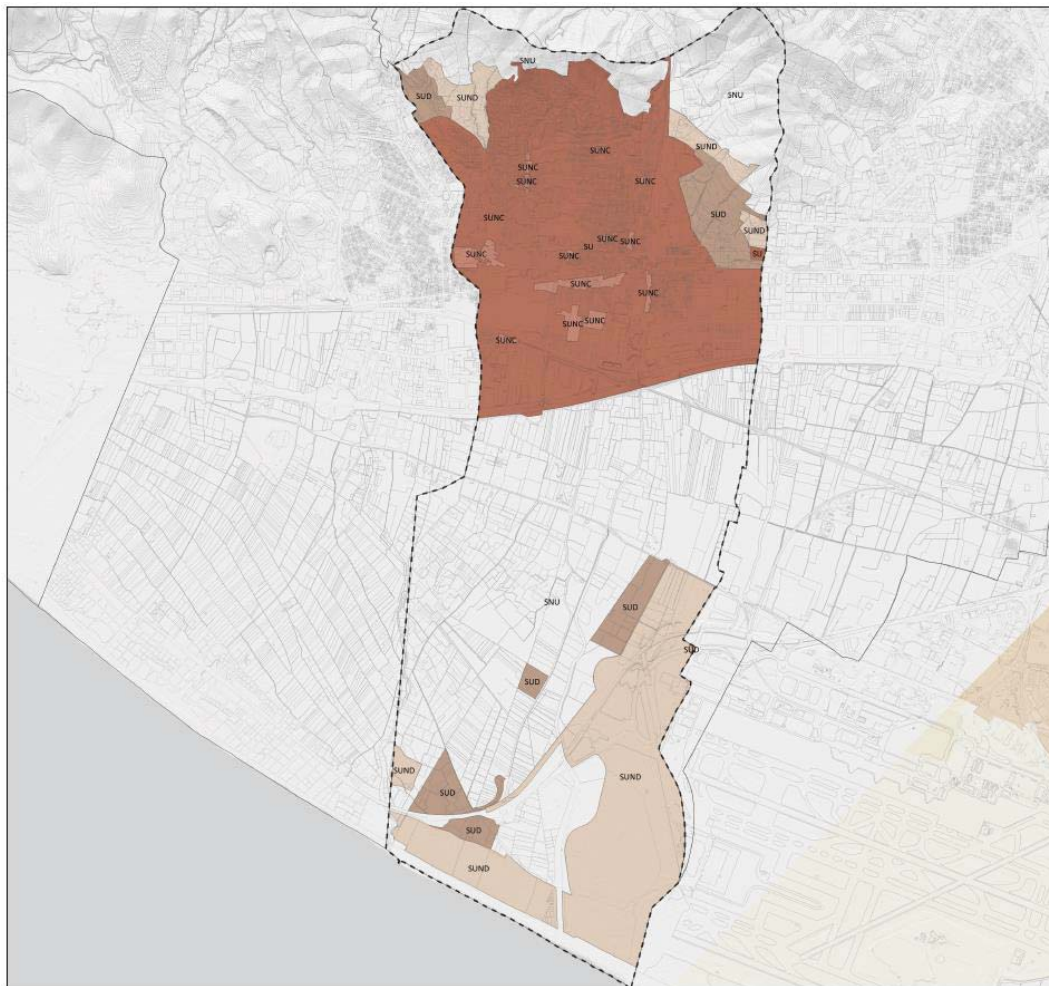
EL PLANEJAMENT MUNICIPAL

Classificació del sòl

El planejament vigent al municipi és el Pla General Metropolità de Barcelona (PGM), aprovat definitivament l'any 1976, i les seves modificacions posteriors. Les dades urbanístiques del Geoportal de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) indiquen que, per classificació del sòl, actualment hi ha 977,5 ha classificades com a sòl urbà consolidat; 26 ha de sòl urbà no consolidat; 109,3 ha de sòl urbanitzable delimitat; 352,2 ha de sòl urbanitzable no delimitat i 977,48 ha de sòl no urbanitzable.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
Sòl urbà consolidat (SU)	570,64 ha
Sòl urbà no consolidat (SUNC)	26,09 ha
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	109,30 ha
Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)	352,20 ha
Sòl no urbanitzable (SNU)	977,48 ha
Total	2.035,70 ha

Taula 3. Superfícies per règim de sòl. Font: dades urbanístiques del Geoportal AMB. Actualització Juliol 2020.



Plànol P8. Classificació del sòl del planejament vigent. Elaboració pròpia en base a les dades urbanístiques del Geoportal AMB

Sectors i àmbits de planejament

Les dades urbanístiques del Geoportal de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) publicades l'any 2020 assenyalen que el planejament vigent preveu 13 sectors de desenvolupament residencial o residencial i terciari; 10 en sòl urbà no consolidat, un sector en sòl urbanitzable delimitat i dos sectors en sòl urbanitzable no delimitat.

Sectors en sòl urbà no consolidat

Dels 10 sectors en sòl urbà no consolidat, 5 d'ells tenen planejament derivat aprovat. Són els sectors del PAU-2 Plaça de la Constitució, Av. Josep Tarradellas, Josep Pallach, Can Batllori i Pere Masallach. Els 6 sectors restants es troben pendents de planejament aprovat (Can Sellarès, Central, Polígon Industrial Centre, Residencial 14b i 6).

Els sectors en sòl urbà no consolidat preveuen un total de **1.673 habitatges**, dels quals **546** destinats a **HPO**.

Cal matisar que, a data 2021, part del sector de Josep Pallach ja s'ha executat, tal com es detalla a l'apartat *Estat de tramitació del planejament urbanístic. Potencial residencial previst pel planejament vigent*.

Sectors en sòl urbanitzable delimitat

El planejament preveu un àmbit de sòl urbanitzable delimitat. És el que correspon al Pla Parcial de Llevant, que té planejament derivat aprovat i projectes d'urbanització i reparcel·lació aprovats. Preveu **2.956 habitatges**, dels quals **1.411** destinats a **HPO**. És un sector discontinu en el qual se cedeix sòl de sistemes, tant espais lliures com equipaments, a l'àmbit més oriental del municipi, en contacte amb el municipi de Gavà i amb el sòl no urbanitzable de Viladecans.

Sectors en sòl urbanitzable no delimitat

El sòl urbanitzable no delimitat correspon a les franges de transició entre el sòl no urbanitzable del massís del Garraf i el sòl urbà.

Els sectors identificats com a Residencial(19) i Residencial (21A) conformen la zona de Can Torrents i se situen a llevant de la riera. El sector identificar com a Residencial (21B) se situa als entorns del torrent de Can Guardiola, al nord-oest del municipi, i preveu creixements residencials a l'oest i nord de la mateixa.

En els dos sectors de sòl urbanitzable no delimitat s'estimen un total de **805 habitatges**.

Conjunt dels àmbits de planejament derivat

El planejament vigent preveu de l'ordre de **5.434 nous habitatges**, dels quals **1.957 habitatges protegits** en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. Els **habitatges protegits** corresponen a un **36%** de tots els habitatges en nous sectors de planejament.

Sectors en sòl urbà no consolidat	1.673	546
--	--------------	------------

Polígons d'actuació urbanística

Nom	Superfície	Id. ed. brut	hbtg/ha	Habitatges	Hbtg. HPO	Gr. deserv.
PAU 2-Pl. de la Constitució	4.457 m2			64	26	SPDA

Plans de millora urbana

Nom	Superfície	Id. ed. brut	hbtg/ha	Habitatges	Hbtg. HPO	Gr. deserv.
Can Sellares	35.281 m2	0.64		238	131	SPPD
Central	27.701 m2	0.48		125		SPPD
Av.Josep Tarradellas	4.933 m2			62		SPDA
Josep Pallach	15.848 m2			265	52	SPDA
PMU 3-Polígon Industrial Centre (La Vileta)	66.318 m2	1.5		633	317	SPPD
Can Batllori (Comerç)	10.210 m2			103	20	SPDA
SRI-Residencial (14b)	7.633 m2			83		SPPD
16	2.172 m2	0.9		18		SPPD

Plans especials

Nom	Superfície	Id. ed. brut	hbtg/ha	Habitatges	Hbtg. HPO	Gr. deserv.
Pere Massallach	4.583 m2			82	0	SPDA

Sectors en sòl urbanitzable delimitat	2.956
--	--------------

Plans parcials urbanístics

Nom	Superfície	Id. ed. brut	hbtg/ha	Habitatges	Hbtg. HPO	Gr. deserv.
Llevant	548.909 m2			2956	1411	SPDA

Sectors en sòl urbanitzable no delimitat	1.155
---	--------------

Plans parcials de delimitació

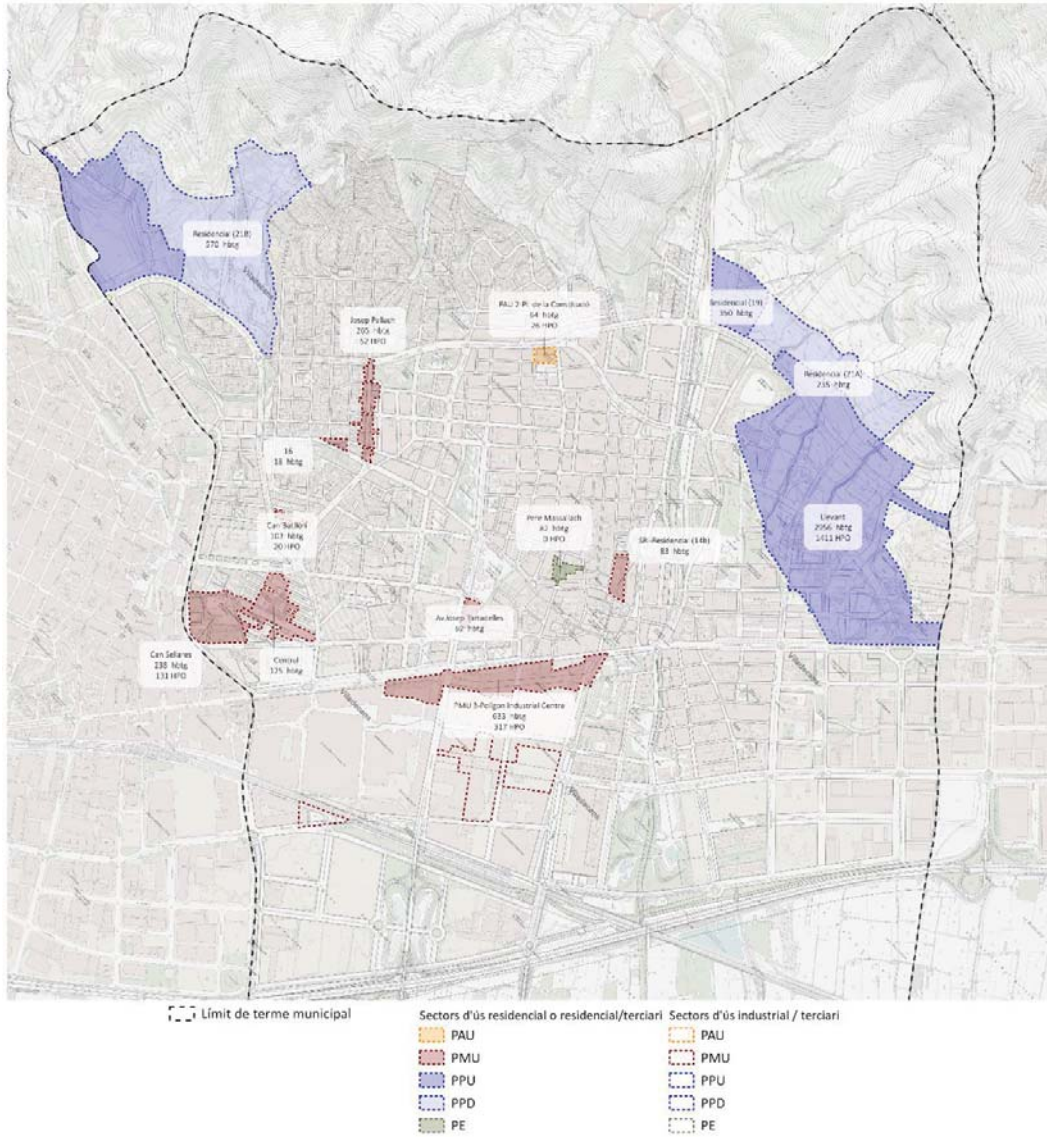
Nom	Superfície	Id. ed. brut	hbtg/ha	Habitatges	Hbtg. HPO	Gr. deserv.
Residencial (19)	40.779 m2	0.8		350		SPPROG
Residencial (21A)	93.831 m2	0.25	25	235		SPPROG
Residencial (21B)	227.929 m2	0.25	25	570		SPPROG

Total	5.784	1.957
--------------	--------------	--------------

SPDA: sector amb planejament derivat aprovat.

SPPD: sector pendent de planejament derivat

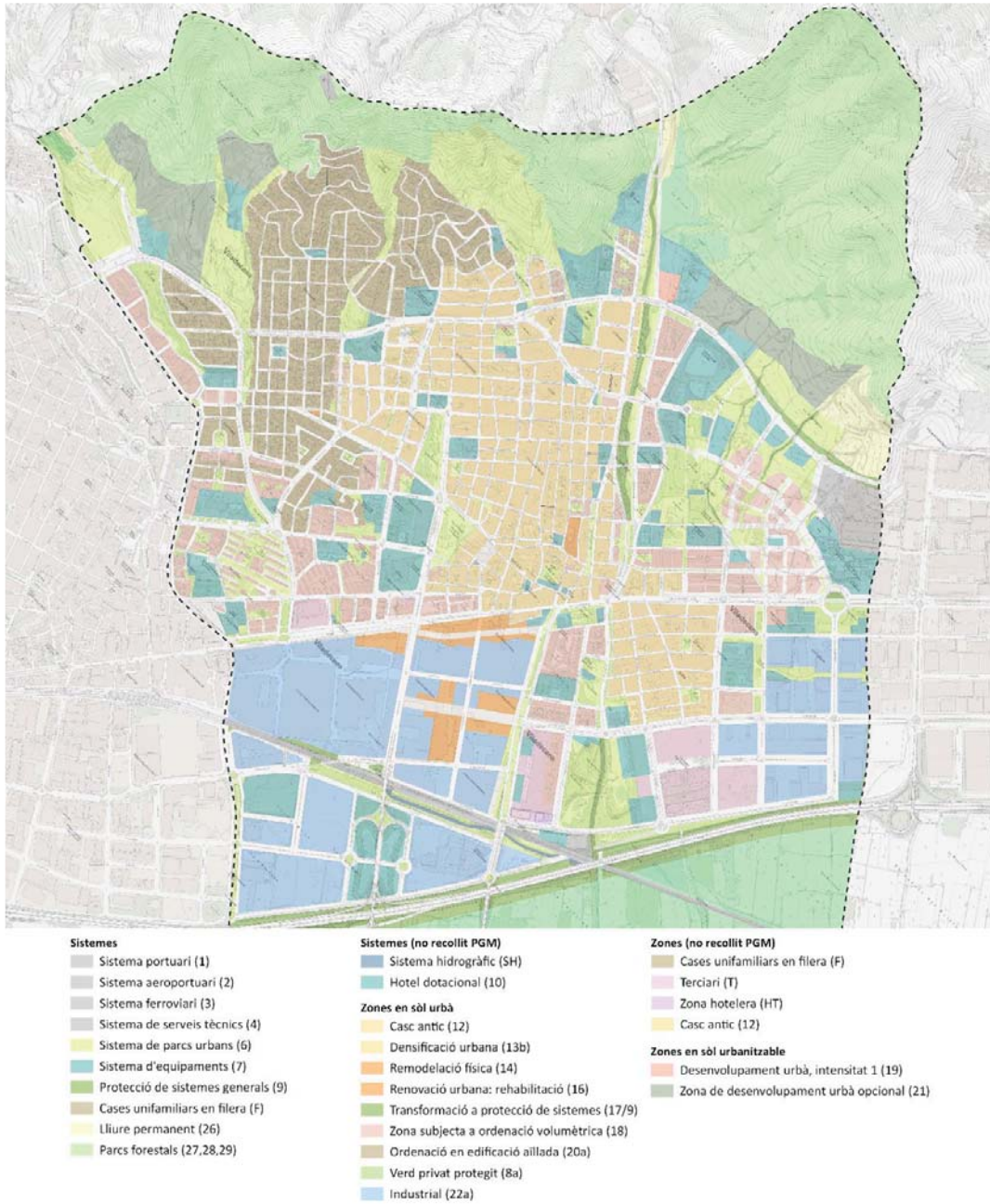
SPPROG: sector pendent de programació



Plànol P.9 Àmbits de planejament derivat

Font: Elaboració pròpia en base a les dades urbanístiques del Geoportal AMB. Actualització juliol 2020

Qualificació del sòl



P10. Qualificació del sòl. Font: Geoportal AMB. Actualització juliol 2020.

El sistema d'equipaments. El sistema d'habitatge dotacional

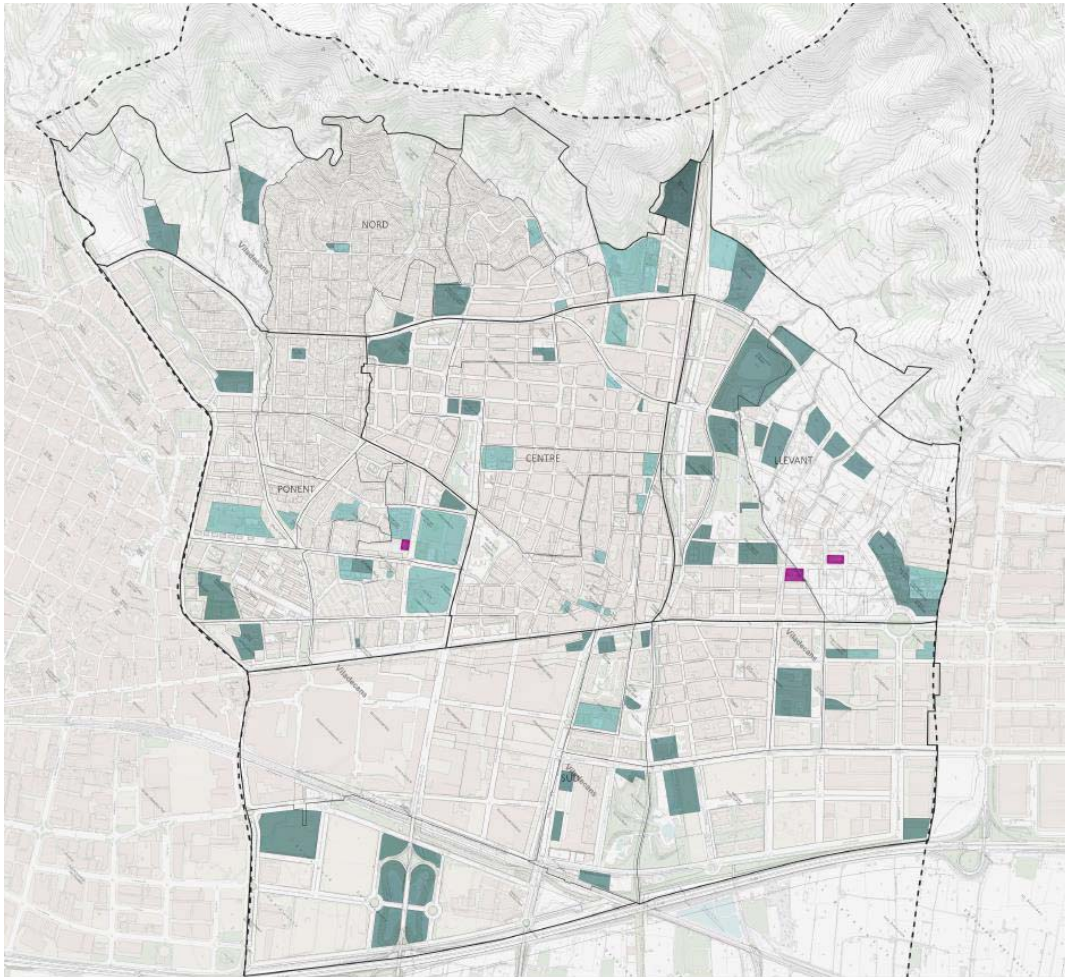
La superfície qualificada d'equipaments en sòl urbà consolidat és de 53 ha, el que suposa el 9,3 % del sòl urbà. Tenint en compte una població al municipi de 67.197 habitants l'any 2020 (dades IDESCAT), això suposa un estàndard de 7,95 m²/habitant. Aquest indicador es troba per sota de l'estàndard mitjà del conjunt de municipis de l'Àrea metropolitana.

En funció de la seva ubicació, funcionalitat i àmbit de servei, els equipaments es classifiquen en generals i locals, classificació que ha servit de base per definir l'estructura del nucli urbà, el qual s'ha conformat amb àrees de centralitat general i local segons agrupi una major superfície homogènia de zones verdes i equipaments o un àmbit de servei de ciutat o de barri.

El planejament preveu 110 habitatges dotacionals al municipi de Viladecans:

- Una peça en sòl urbà consolidat al carrer Josep Vicenç Foix, 10 (Torre Roja) amb 60 habitatges dotacionals segons la MPGM per a la creació del sistema d'habitatges dotacionals públics.
- Una peça en sòl urbà consolidat d'almenys 20 habitatges dotacionals al subsector Àtrium, d'acord amb la MPGM en l'entorn de l'avinguda Lluís Moré (carrer Ferran i Clua).
- Una peça d'habitatge dotacional al sector Llevant amb un màxim de 30 habitatges.

Les dues primeres peces es troben incloses en àmbits de planejament que es van aprovar amb posterioritat a l'aprovació del Pla local d'habitatge de l'any 2008, i no s'han executat. Pel que fa al sector Llevant, es troba reparcel·lat però no ha iniciat obres d'urbanització.



Plànol P11 . Equipaments segons planejament vigent. Font: Geoportal AMB. En lila, sòls qualificats d'habitatge dotacional (hd).

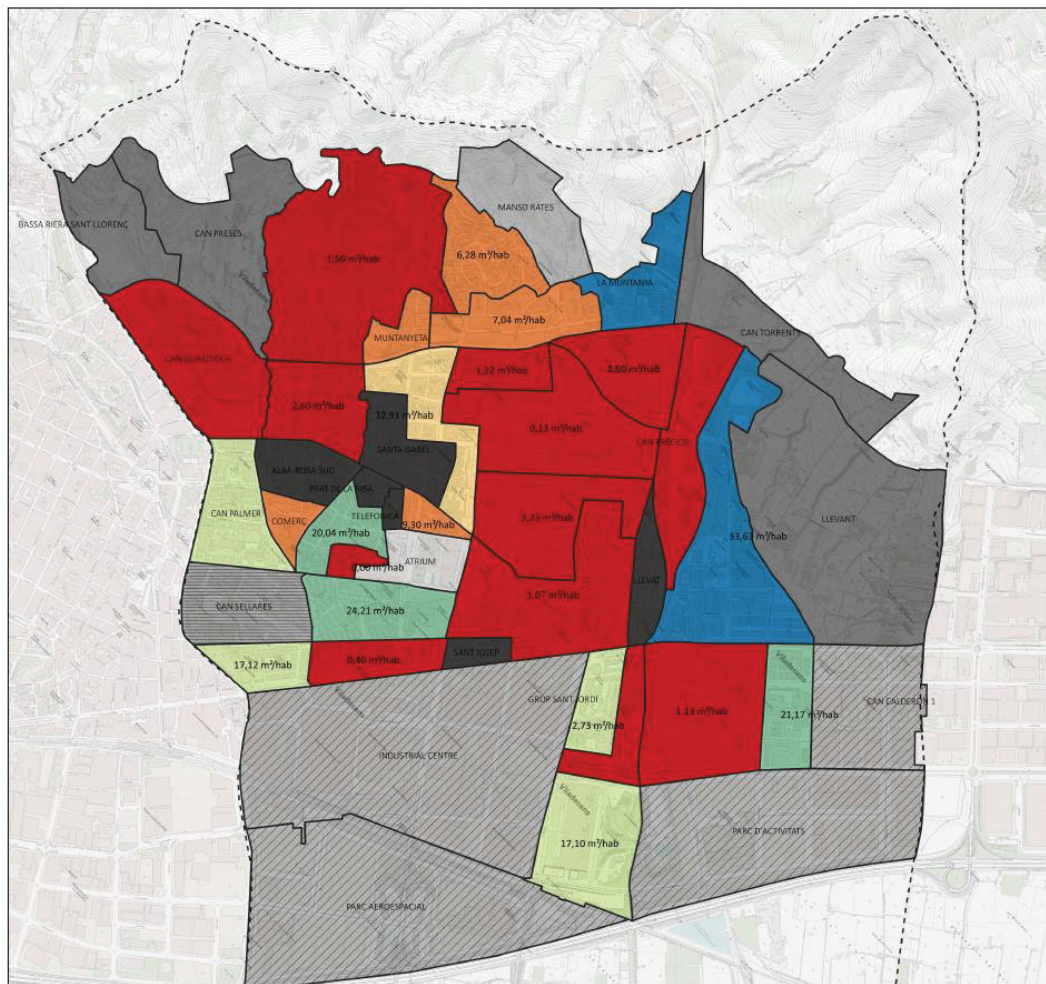
■ Existents, en execució o amb llicència (7a) ■ De nova creació i àmbit local (7b) ■ De nova creació d'interès supralocal o metropolità (7c) ■ Habitatge dotacional (7hd)

Pel que fa als equipaments urbans, els subsectors amb majors dèficits d'equipaments per habitant (menys de 5 m² de sòl /habitant) són o bé els teixits de baixa densitat (Alba-Rosa Nord i Centre), o bé els teixits més antics (barri de Sales, Eixample).

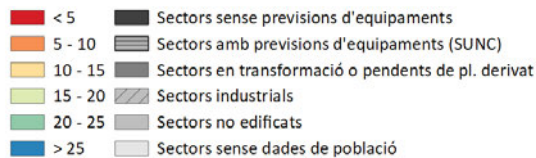
D'altra banda, als subsectors d'Alba-Rosa Sud, Santa Isabel, Prat de la Riba, Telefònica, Sant Josep i Llevant no hi preveu sòls per a equipaments.

Els subsectors de Torre-Roja i Muntanyeta són els àmbits amb una major ràtio d'equipaments per habitant (> 25 m² d'equipament en sòl urbà consolidat per habitant).

El subsector d'Àtrium no s'ha quantificat per no disposar de dades del Padró, si bé disposa de dos blocs aïllats de tipologia plurifamiliar d'obra nova.



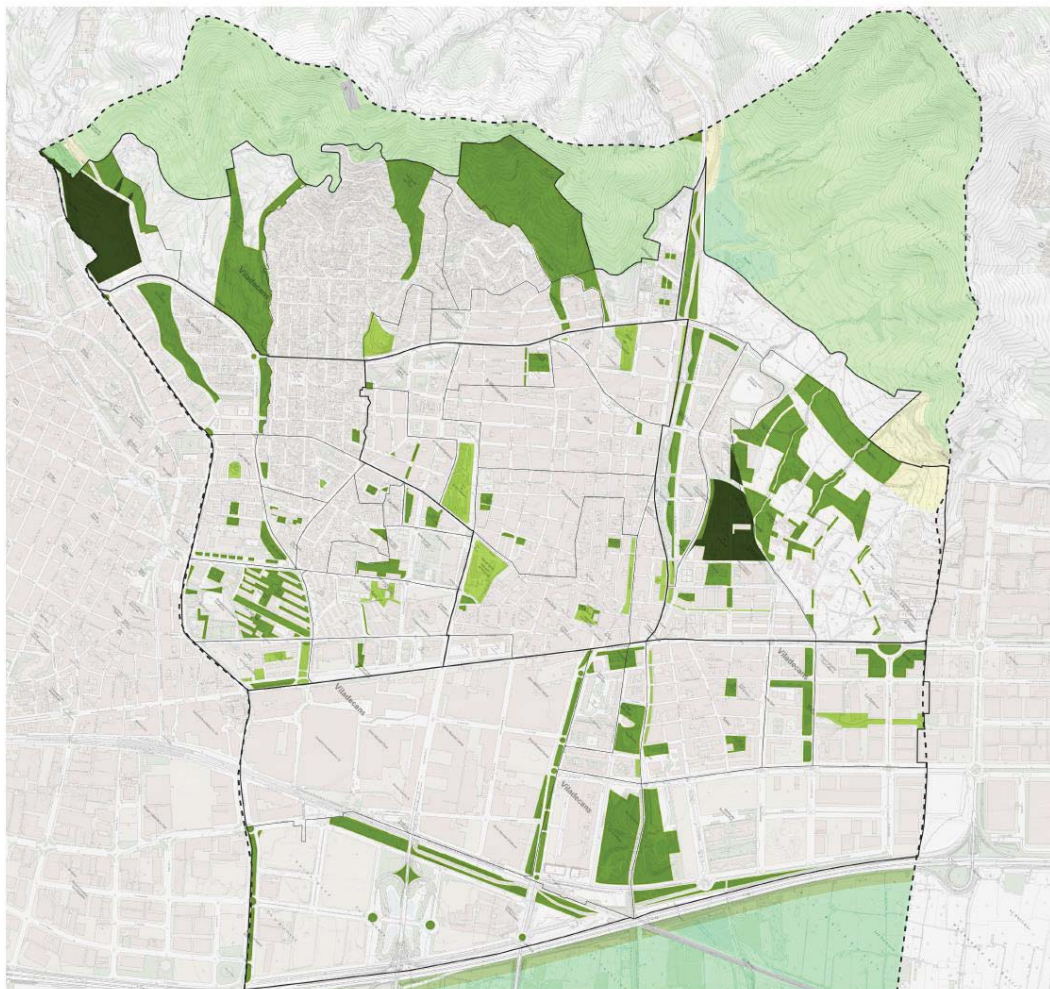
Plànol P12. Estàndards d'equipaments en sòl urbà consolidat per habitant (m²/hab). Elaboració pròpia en base al planejament vigent (AMB) i dades del Padró municipal.



La urbanització d'Alba Rosa, l'Eixample, el nucli antic i el barri de Sales tenen un dèficit d'equipaments (menys de 5 m² per habitant de sòl d'equipaments en sòl urbà consolidat).

El sistema d'espais lliures

La superfície qualificada d'espais lliures en sòl urbà consolidat és de 69,55 ha, el que suposa el 12,18 % del sòl urbà. Tenint en compte una població al municipi de 67.197 habitants l'any 2020 (dades IDESCAT), això suposa un estàndard de 10,35 m²/habitant. Aquest indicador es troba per sota de l'estàndard mitjà del conjunt de municipis de l'Àrea metropolitana.



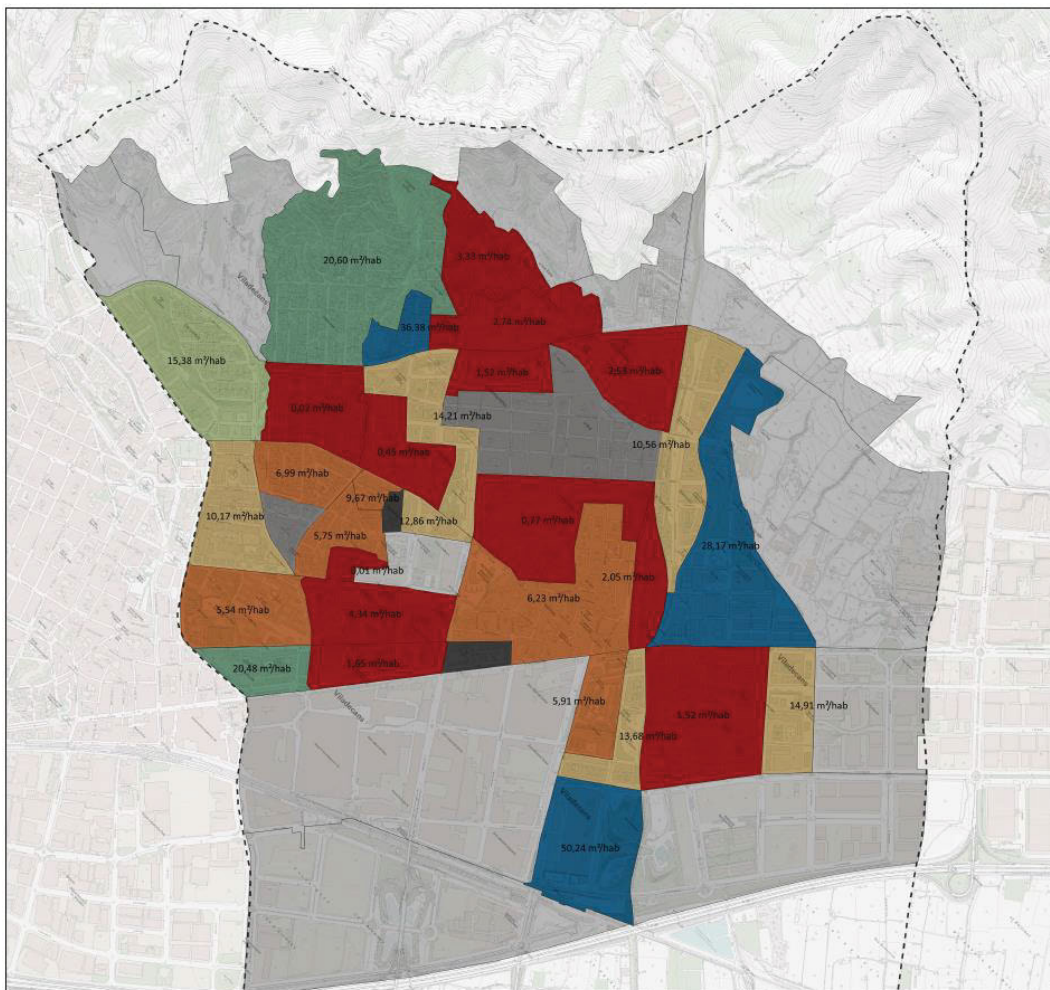
Plànol 13. Espais lliures segons planejament vigent. Geoportal AMB.

Pel que fa a les zones verdes urbanes, hi ha cinc subsectors administratius sense parcs i jardins urbans en sòl urbà consolidat: Telefònica i Sant Josep, que no tenen previsions de sòl qualificat com a zones verdes; Comerç, on es preveuen 1.156 m² en l'àmbit del sector de Can Batllori, actualment sòl urbà no consolidat; i Bassa Riera Sant Llorenç, sector de Pla Parcial.

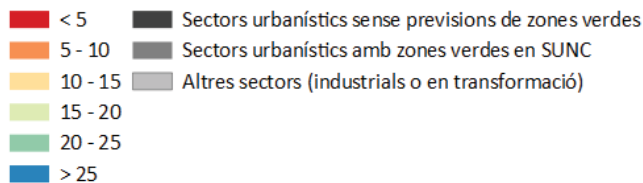
Al subsector Eixample 2 ha finalitzat recentment l'execució de l'àmbit de la carretera del Molí, que ha generat una plaça urbana de 795 m² al subsector de l'Eixample 2. Aquesta és l'única superfície d'espais lliures que té el subsector Eixample 2.

Els subsectors urbanístics amb menys superfície destinada a espais lliures per habitant (< 1 m²/habitant) són es troben als sectors de Ponent (el teixit de baixa densitat d'Alba-Rosa Centre) i Centre (Eixample 1, Santa Isabel). Al subsector de Plaça Hispanitat, si bé l'indicador és 0, es configura de blocs aïllats envoltats d'espais lliures. El subsector d'Àtrium no s'ha quantificat per no disposar de dades del Padró, si bé disposa de dos blocs aïllats de tipologia plurifamiliar d'obra nova.

Els subsectors urbanístics amb major cobertura actual d'espais lliures per habitant són els de baixa densitat d'Alba-Rosa Nord, que inclou el parc forestal de Mas Ratés i el torrent de Can Trius; Muntanyeta, amb la zona de l'escola bressol, i sobretot el de Torre-Roja, amb unes 6 hectàrees corresponents al Parc de la Torre-Roja.



Plànol P14. Estàndards d'espais lliures en sòl urbà consolidat per habitant. Elaboració pròpia en base al planejament vigent (AMB) i dades del Padró municipal.



La urbanització Els barris de Sales, Polígon Hospital, Poblat Roca, Plaça Hispanitat, el nord de l'Eixample, el nord del sector Centre i l'oest del sector Nord tenen un dèficit d'espais lliures urbans (menys de 5 m² per habitant de sòl d'espais lliures en sòl urbà consolidat).

El sistema viari

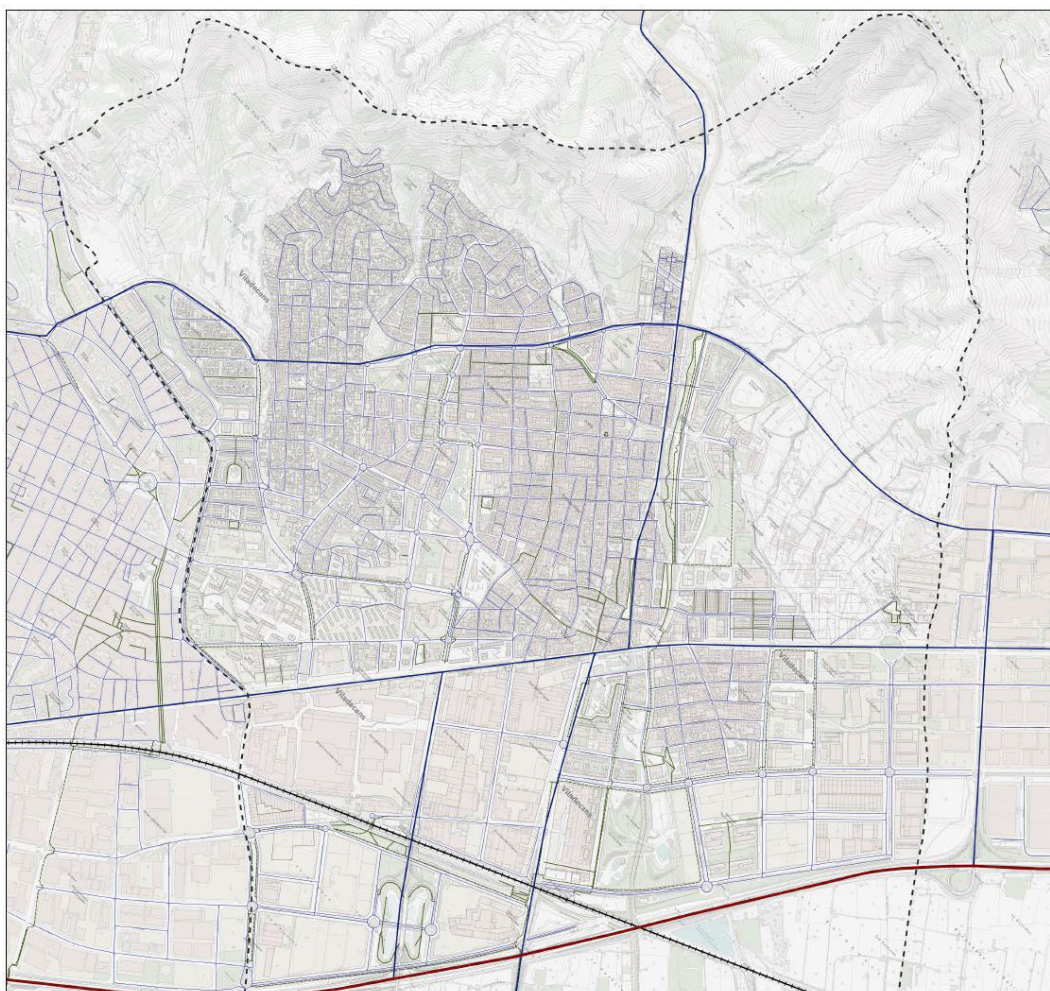
L'estructura del sistema viari de Viladecans respon als dos fluxos principals de mobilitat:

Mobilitat interna: generada amb els accessos als habitatges i els moviments amb origen i destinació a l'interior del nucli.

Mobilitat externa: generada amb els accessos d'origen o destinació des del nucli cap a altres municipis.

La mobilitat interna es resol amb un sistema viari on predomina la malla rectangular amb vies jerarquizades (vies municipals bàsiques) que connecten amb les vies inter-municipals de l'interior del nucli (Carretera de Sant Climent, Av. Roureda, Av. Riera de Sant Llorenç, Carretera de Barcelona a Santa Creu de Calafell)

La mobilitat externa es recolza principalment amb la C-32, que absorbeix els principals moviments amb la resta de poblacions de la comarca i amb Barcelona i la Carretera de Barcelona a Santa Creu de Calafell que constitueix la via històrica de comunicació.



Plànol P3. Xarxa viària

— Vies Estatals — Vies intermunicipals — Xarxa de ferrocarril RENFE — Vies locals — Xarxa verda peatonal Vies ciclades

ESTAT DE TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. POTENCIAL RESIDENCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT VIGENT

En aquest apartat es fa una radiografia de l'estat del planejament vigent en base a la informació facilitada pels serveis tècnics municipals relativa a la programació i estat de tramitació del planejament vigent. Els àmbits de planejament amb previsions d'habitatge a Viladecans s'agrupen en tres categories en funció del seu potencial de desenvolupament.

Potencial residencial a curt termini:

Engloba el conjunt d'àmbits amb possibilitat d'execució immediata o en un període curt de temps. S'hi inclouen:

- Solars urbans de llicència directa: solars en sòls urbans consolidats amb una disponibilitat d'execució immediata.
- Sectors en execució: sectors que tenen projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats i que per tant poden començar les obres d'urbanització de forma immediata i poden tenir disponibilitat residencial en 1 – 2 anys.

Potencial residencial a mig termini:

Engloba els àmbits amb planejament aprovat o en tràmit sense projectes d'urbanització ni reparcel·lació aprovats, i que per tant no poden iniciar les obres d'execució de forma immediata. En aquest apartat s'hi inclouen:

- Sectors amb planejament aprovat definitivament
- Sectors amb planejament no aprovat definitivament

Potencial residencial a llarg termini:

Engloba els àmbits sense planejament aprovat inicialment i que per tant es preveu el seu desenvolupament a llarg termini. S'hi inclouen:

- Sectors sense planejament aprovat
- Sectors no programats

Potencial residencial a curt termini

Es considera potencial residencial a curt termini els habitatges edificables en solars amb llicència directa i els sectors amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats. Amb una execució teòrica total dels solars buits residencials, el potencial a curt termini de nous habitatges és al voltant d'uns 3.750 habitatges.

Àmbits	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
Solars urbans (SUC)	540	460		80
Comerç	103	72	31	
Llevant	2.986	1.585	1.371	30
Pere Masallach	121	121	0	
Total general	3.750	2.238	1.482	110

Solars urbans de llicència directa

Segons dades municipals hi ha un total de 122 solars buits destinats a ús residencial plurifamiliar. S'hi estima un total de **540 habitatges potencials**, dels quals **472 són habitatges plurifamiliars**. D'aquests, 80 són per a habitatge dotacional.

La metodologia emprada per al càlcul estimat del nombre d'habitatges potencials en sòl urbà consolidat és la següent:

- 8 habitatges plurifamiliars a Manso Ratés Sud (Edificació aïllada plurifamiliar. Subzona IVa. 20a/9). S'estimen 100 m² per habitatge amb un índex d'edificabilitat net d'1 m²st/m²sòl.
- 60 habitatges unifamiliars a l'Alba-Rosa, a Manso Ratés i al sector Comerç. (20a/9u).
- 8 habitatges unifamiliars a Can Guardiola (20a/10). S'estima un habitatge per parcel·la.
- 43 habitatges al nucli antic (substitució edificació antiga: 12). Amb un índex d'edificabilitat net màxim de 1,40 m²st/m²sòl. S'estimen 100 m²c./habitatge. Es comprova que no superen els 200 habitatges/ha.
- 159 habitatges en densificació urbana semi-intensiva (13b). Se situen dispersos als sectors Nord, Centre i Sud, si bé es concentren sobretot a Manso Ratés Sud i al barri de Sales. S'estimen 100 m²c./habitatge. Es comprova que no superen els 250 habitatges/ha.
- 41 habitatges en clau remodelació física privada (14b) al Nucli antic. S'estableix una ràtio de 100 m²c./habitatge d'acord amb l'article 357 de les normes urbanístiques del PGM.
- 141 habitatges en blocs plurifamiliars a Can Calderón 2, un cop descomptats, dels 253 previstos al segons Pla Parcial del sector Can Calderón-I, Residencial, aprovat definitivament el 17 de març de 1999 (Ordenació volumètrica: clau 18), els 112 habitatges executats a l'illa situada entre l'av. Del segle XXI, carrer Jaume I, Antonio Machado i carrer del Torrent Fondo.
- 80 habitatges dotacionals: 20 al subsector Àtrium i 60 a Torre-Roja, derivat d'expedients de planejament aprovats i encara no executats (en clau 7hd).

Clau	Tipologia	Ubicació	Habitatges
20a/9	Plurifamiliars	Manso Ratés Sud	8
20a/9u	Unifamiliars	l'Alba-Rosa, a Manso Ratés i al sector Comerç	60
20a/10	Unifamiliars	Can Guardiola	8
12	Plurifamiliars	Nucli antic	43
13b	Plurifamiliars	Sectors Nord, Centre i Sud	159
14b	Plurifamiliars	Nucli antic	41
18	Plurifamiliars	Can Calderón 2	141
7hd	Plurifamiliars	Àtrium	20
7hd	Plurifamiliars	Torre Roja	60
Totals			540
<i>Unifamiliars</i>			<i>68</i>
<i>Plurifamiliars</i>			<i>472</i>

Sectors en execució

Es consideren sectors en execució aquells que tenen projecte de reparcel·lació i urbanització aprovat, i que per tant hauran començat o iniciaran les obres d'urbanització i edificació a **curt o mig termini**. Sumen un total de 3.210 habitatges, dels quals 1.402 protegits i 30 habitatges dotacionals.

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
Comerç	103	72	31	
Llevant	2.986	1.585	1.371	30
Pere Masallach	121	121	0	
Total general	3.210	1.778	1.402	30

El potencial residencial a curt termini (sectors en execució o amb possibilitat d'execució immediata) és de l'ordre dels 3.750 habitatges, dels quals 1.482 protegits (un 40%) i 30 dotacionals.

Potencial residencial a mig termini

Es consideren els sectors amb planejament aprovat o en fase d'aprovació, que per tant no tenen projecte de reparcel·lació ni urbanització aprovats. L'execució d'aquests sectors es preveu a mig termini, si bé desenvolupables dins el període de vigència del present Pla local. Corresponen a tres àmbits que han de comportar la regeneració del teixit residencial i/o industrial del municipi.

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
Can Sellarès	363	163	200	
Pallach (resta)	265	152	71	
PMU-3 Polígon Industrial Centre (Vileta)	634	317	317	
Total general	1.255	632	623	

Can Sellarès

Les actuacions a la zona de Can Sellarès tenen per objectiu garantir una major permeabilitat i connectivitat interna del barri, que juntament amb la incorporació de noves arquitectures, permeti la revitalització del teixit comercial i d'activitat econòmica al barri.

Es vol millorar la continuïtat de comunicacions en sentits longitudinal i transversal; oferir una major intensitat cívica a l'avinguda de la riera de Sant Llorenç mitjançant nous edificis d'habitatges i activitats comercials, i diversificar i optimitzar els equipaments extensius existents.

S'hi preveuen 363 nous habitatges, dels quals 163 lliures i 200 protegits (un 55%).



Qualificació i gestió del sòl de la modificació puntual de PGM a l'illa delimitada per les Av. Gavà, riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Dr. Fleming. A.D. 27.01.2015



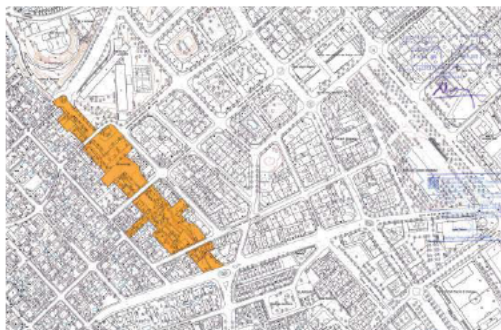
Ordenació indicativa de la modificació puntual de PGM a l'illa delimitada per les Av. Gavà, riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Dr. Fleming. A.D. 27.01.2015.

Obertura del carrer Josep Pallach

L'actuació d'obertura del carrer Josep Pallach entre el carrer de les Orquídiades, a nord, i el carrer Prat de la Riba, a sud, ha de permetre la reordenació dels terrenys abans ocupats per l'antic torrent de Can Trius alhora que implantar noves reserves d'habitatge assequible.

La Modificació puntual de PGM per a l'obertura del carrer Josep Pallach delimita quatre polígons d'actuació en aquest àmbit. Actualment s'ha edificat part del PAU-01, amb 42 habitatges protegits construïts.

Segons informació municipal, als tres polígons restants s'hi preveuen 265 habitatges, dels quals 71 protegits.



Situació i polígons d'actuació de la MPPGM per a l'obertura del carrer Josep Pallach, aprovada definitivament a 11 de novembre de 2013.

Vileta: Polígon Industrial Centre

L'altre àmbit amb planejament en tramitació és el del PMU del Polígon Industrial Centre, aprovat inicialment a 2 de juny del 2021. El PMU proposa un espai de transició entre el nucli antic de Viladecans i el polígon industrial tot consolidant el front del polígon a la carretera C-245. També inclou edificacions terciàries que completen el polígon industrial i fan de front comercial i terciari.



Ordenació detallada del sòl del PMU-2 Polígon Industrial Centre.

Els sectors amb planejament aprovat o en tràmit preveuen fins a 1.262 habitatges, dels quals un 47% protegits (588).

D'altra banda, també està aprovat definitivament el Pla de millora urbana del Barri de Sales (A.D. 17 de desembre de 2003), que preveu consolidar i millorar l'estructura urbana del barri amb actuacions com la compactació de fronts d'illa, l'augment de dotacions comercials i la millora d'espais lliures públics. Aquesta actuació preveu la densificació estratègica del barri mitjançant catorze Polígons d'Actuació Urbanística.



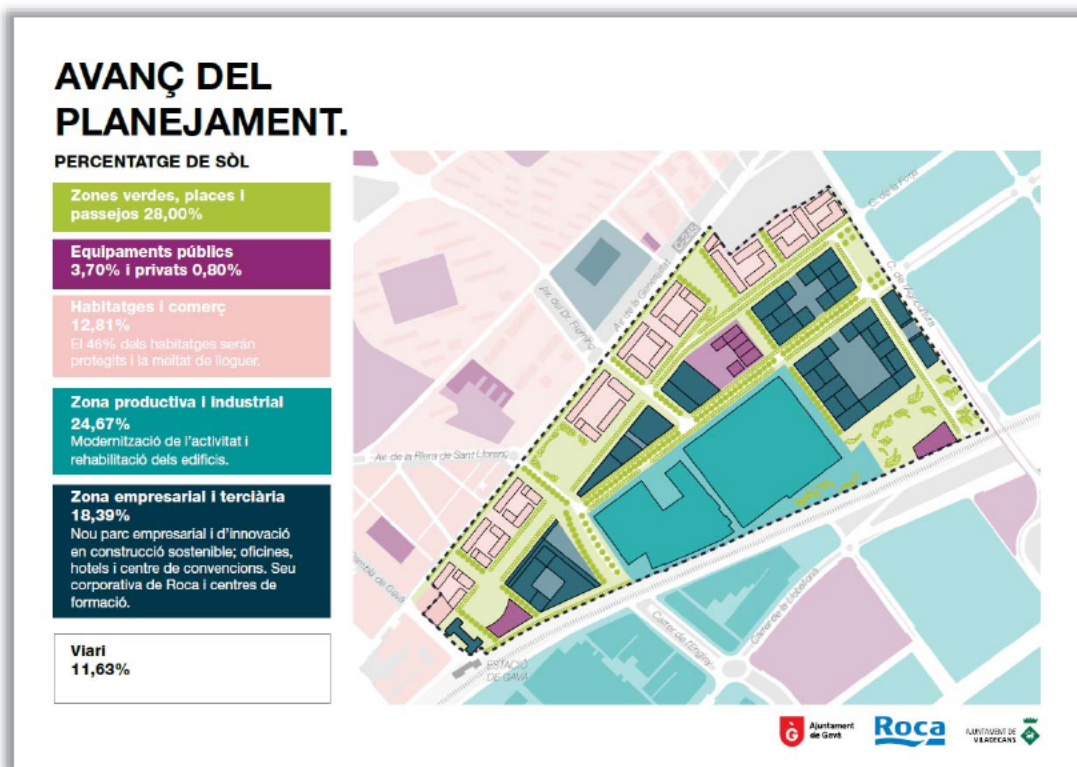
Potencial residencial a llarg termini

Sectors sense planejament aprovat

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
Can Torrents	415	232	183	
Espai Roca	1.223	655	568	
Total general	1.638	877	751	

L'Espai Roca és un projecte de transformació urbana per a la reconversió de la peça industrial compresa entre la C-245, la via del Ferrocarril, la Rambla de Joaquim Vayreda i el carrer de l'Agricultura, i que abasta els municipis de Gavà i Viladecans. Es preveu potenciar l'activitat econòmica reconvertint els teixits industrials a terciaris, i augmentar l'oferta residencial amb 1.223 habitatges nous, un 46% dels quals destinat a habitatge protegit.

Aquest projecte es troba en fase d'Avanç de planejament i se'n preveu el seu desenvolupament en cinc fases. Per la seva complexitat i l'estat de tramitació del planejament, se'n preveu el seu desenvolupament a llarg termini.



Projecte Espai Roca. Font: <https://www.gavaciutat.cat/ciutat/urbanisme-i-obres/espai-roca>

D'altra banda, el sector urbanitzable de Can Torrents es troba en fase d'Avanç de Pla. D'acord amb la informació facilitada pels serveis tècnics municipals, preveu 415 habitatges, dels quals 183 protegits (un 44%).

Sectors de planejament no programats

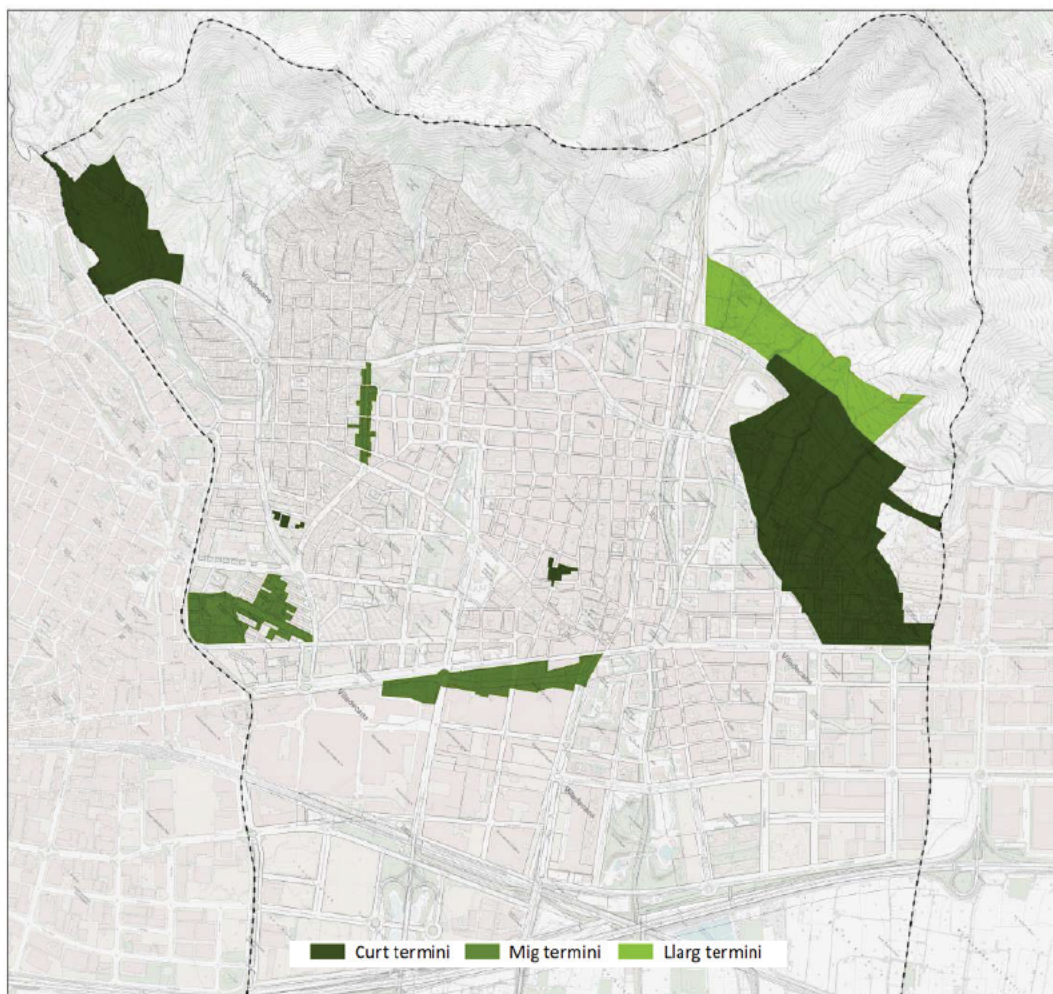
Per últim, el sector de sòl urbanitzable no delimitat identificat al planejament com a Residencial (21B) preveu uns 570 habitatges.

El potencial residencial a llarg termini (sectors sense planejament aprovat) entre és de l'ordre dels 1.638 habitatges, dels quals un 46% protegits (751).

Potencial residencial total del planejament

El planejament vigent, preveu teòricament un total de l'ordre de 6.650 habitatges, incloent els habitatges potencials en solars urbans i els sectors no programats. D'aquests, se'n preveuen 2.741 de protegits (un 41% del total) i 110 de dotacionals (entre solars i els previstos al sector Llevant).

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
curt termini	3.750	2.318	1.402	110
llarg termini	1.638	887	751	
mig termini	1.262	632	588	
Total general	6.650	3.837	2.741	110



Plànol P15. Grau de desenvolupament del planejament urbanístic

Potencial residencial previst en el període de vigència del PLH (escenari de 10 anys)

Tenint en compte que aquells sectors pendents de programació contemplen una execució a llarg termini, és previsible el seu desenvolupament fora de la durada del present Pla local d'habitatge. Per tant, per als propers 10 anys de durada del present Pla local d'habitatge, no es contemplen els habitatges previstos en sectors amb planejament no programats ni sectors sense planejament aprovat.

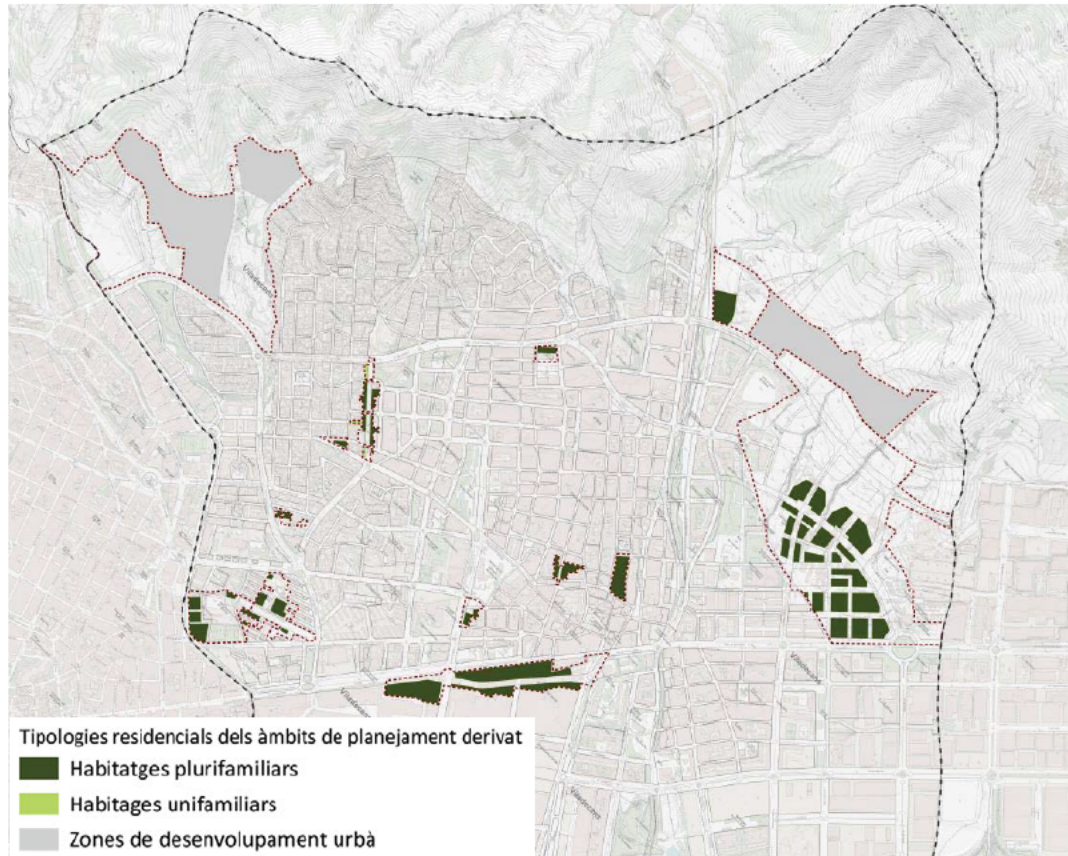
Així doncs, en el marc de vigència del present PLH el planejament vigent preveu teòricament un potencial total de 5.012 habitatges, dels quals 1.990 destinats a protecció oficial (un 40%) i 110 habitatges dotacionals.

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
curt termini	3.750	2.318	1.402	110
Comerç	103	72	31	
Llevant	2.986	1.585	1.371	30
Pere Masallach	121	121	0	
Solars urbans (SUC)	540	540		80
mig termini	1.262	632	588	
Can Sellarès	363	163	200	
Pallach (Resta)	265	152	71	
Vileta	634	317	317	
Total general	5.012	2.950	1.990	110

El potencial total del planejament vigent per a l'escenari de 10 anys previst per a l'execució del PLH és de 5.012 habitatges, dels quals un 40% destinat a protecció oficial (1.990 habitatges HPO). Es preveuen també fins a 110 habitatges dotacionals.

TIPOLOGIES RESIDENCIALS DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT

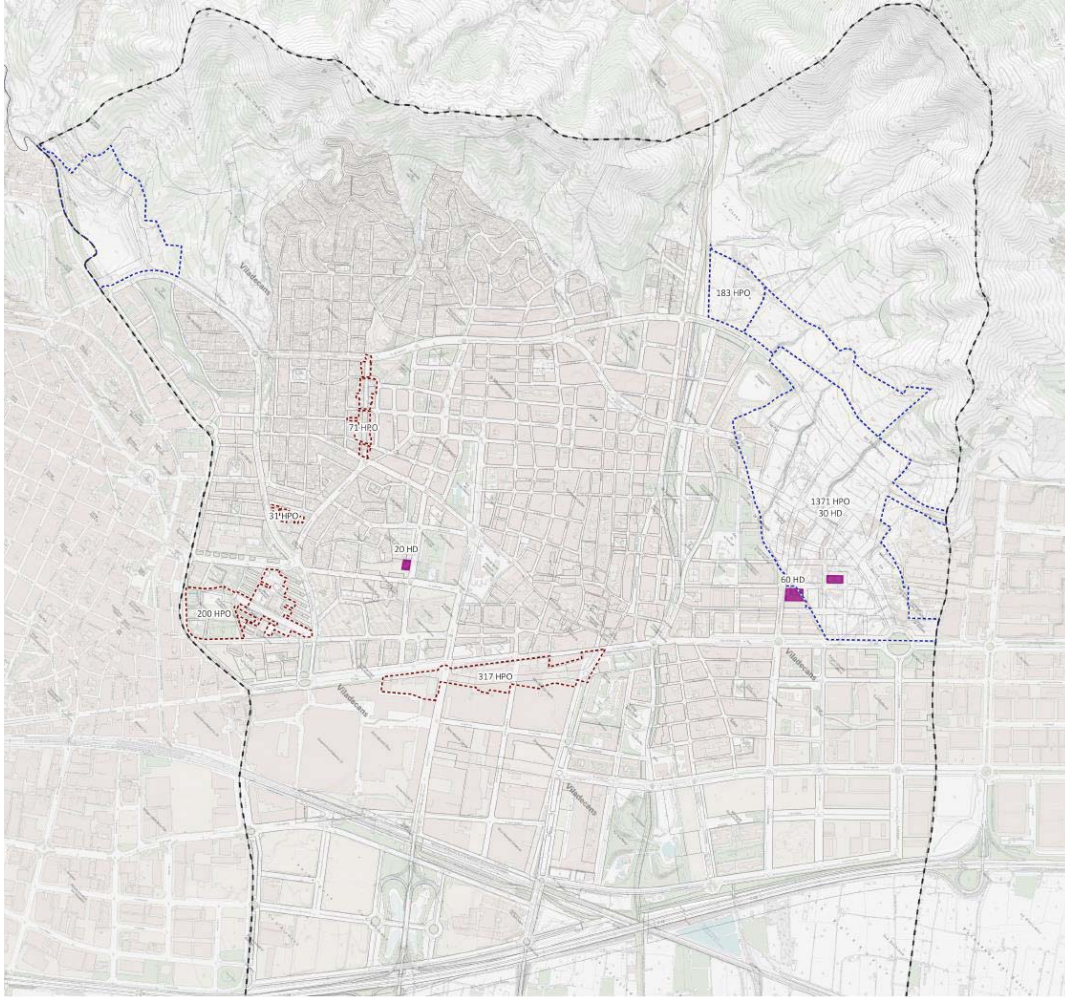
Gairebé la totalitat dels habitatges que es preveuen en els sectors delimitats en el planejament vigent són plurifamiliars, a excepció de tres peces destinades a habitatge unifamiliar al sector de Josep Pallach.



Plànol P 16. Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat



P 17 Tipologies dels àmbits de planejament derivat. Qualificacions



P 18 Reserves d'habitatge protegit i dotacional del planejament

Altres / Còpia -

2.3 LA POBLACIÓ

Es presenta a continuació l'anàlisi de la dinàmica i l'estructura de la població de Viladecans. Aquest apartat analitza, en primer lloc, quina ha estat l'evolució recent de la població del municipi i quines dinàmiques han marcat aquesta evolució. En segon lloc, quin és el perfil de la població a partir de l'anàlisi de les característiques bàsiques de la població. Finalment es presenten les projeccions de població.

En concret, en aquesta anàlisi s'aborden les següents qüestions:

Evolució de la població i dinàmica de creixement

Els components del creixement: creixement natural

Els components del creixement: creixement migratori

Característiques i perfil de la població

L'àmbit temporal de l'anàlisi abraça el període 2000-2021. Excepcionalment s'han pogut incloure altres anys en l'estudi. L'àmbit territorial s'ha basat en el conjunt del municipi de Viladecans com a referència. S'han utilitzat altres àmbits territorials a efectes comparatius i contextualitzadors com ara la comarca del Baix Llobregat (en conjunt i els seus municipis), l'Àmbit Metropolità i el conjunt de Catalunya. En alguns casos concrets, s'ha inclòs l'anàlisi detallada per seccions censals.

Les fonts utilitzades han estat les principals fonts d'anàlisi de la població: el Padró continu, el Cens de població i Habitatge de l'INE, el Moviment Natural de la Població i l'Estadística de Variacions Residencials. També altres fonts més específiques com la Taxa d'atur registral o l'*Atlas de distribución de renta de los Hogares*, entre d'altres. Les dades s'han obtingut de l'Institut d'Estadística de Catalunya, de l'*Instituto Nacional de Estadística* i de la Unitat d'Estadística de l'Ajuntament de Viladecans.

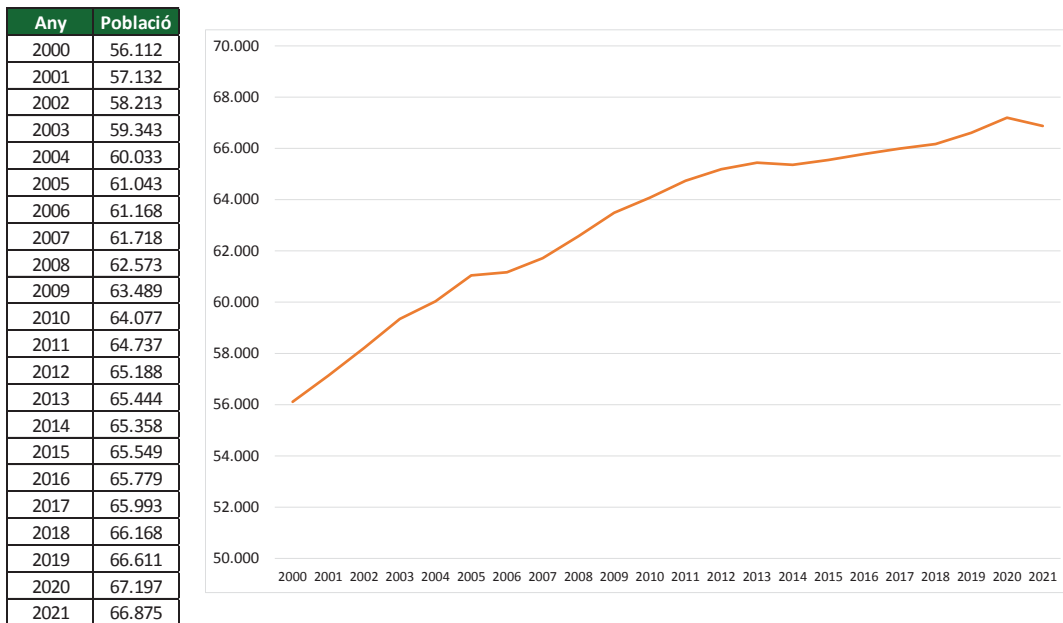
EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DINÀMICA DE CREIXEMENT

Viladecans compta actualment amb 66.875 persones¹. En el període 2000-2021 s'ha produït un increment sostingut i significatiu de la població que es tradueix en un augment global de 12.035 persones, fet que suposa un increment relatiu del 19,2%. Aquest creixement s'ha produït a un ritme anual del 0,84% de mitjana.

En aquest període es poden distingir tres grans etapes amb una dinàmica diferenciada:

- Primera etapa: període 2000-2005. Es produeix el període de creixement més intens amb un increment del 8,8% de la població amb un ritme anual de l'1,7%.
- Segona etapa: període 2006-2013. Es produeix una dinàmica similar de creixement tot i que amb menor intensitat: la població incrementa en un 6,8% i ho fa amb un ritme anual menor, de l'1%.
- Tercera etapa: període 2014-2021, el creixement s'alenteix i tendeix a estabilitzar-se. Es produeix un 2,3% d'increment total amb un ritme anual del 0,3%. En aquest període es registren alguns creixements negatius.

Evolució de la població. Viladecans, 2000-2021



Font: 2000-2020: Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya. 2021: Padró Continu. Ajuntament de Viladecans (dada provisional)

Viladecans ha mantingut una dinàmica de la població similar, en conjunt, a la dinàmica registrada per la població del conjunt del Baix Llobregat. Tot i això, en alguns períodes difereix en les intensitats del creixement. Viladecans inicia la dècada dels 2000 amb un creixement relatiu inferior al del Baix Llobregat. Aquesta dinàmica es manté fins al 2006, moment a partir del qual el municipi registra uns creixements relatius superiors als del conjunt de la comarca. La tendència es reverteix l'any 2016 fins al moment actual.

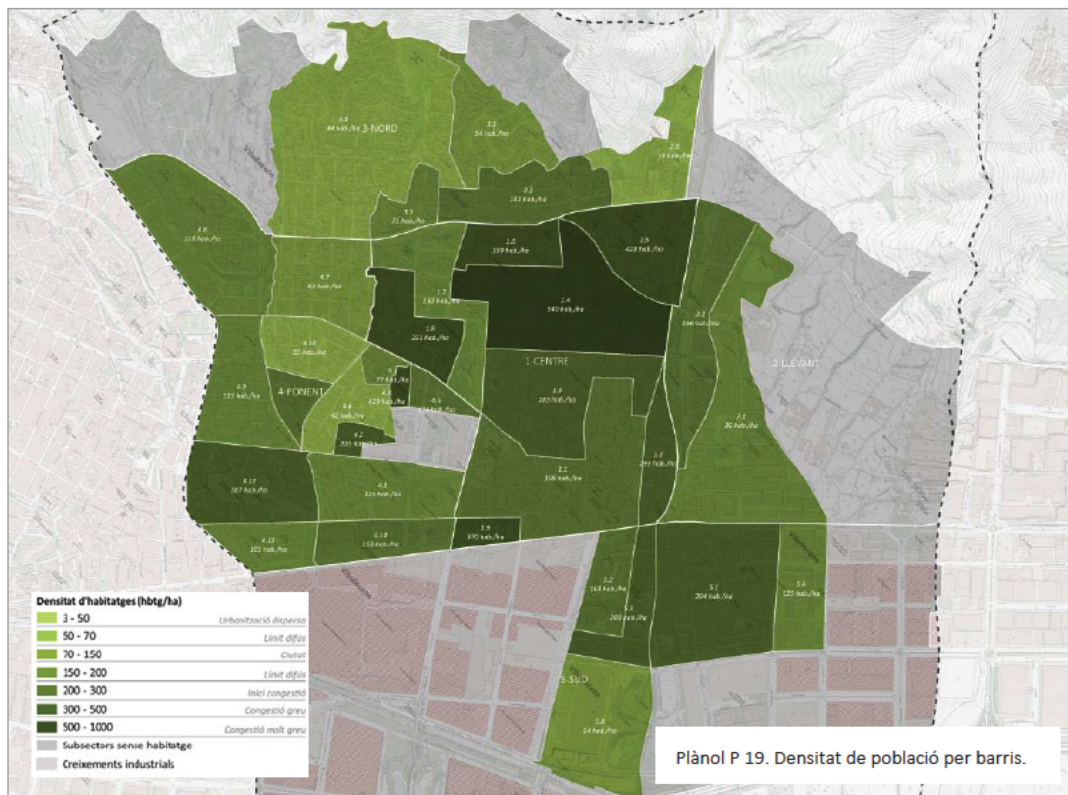
¹ Font: Padró Municipal d'Habitants. Ajuntament de Viladecans. Dada provisional a 1 de gener de 2021.

Evolució del creixement relatiu. Viladecans i Baix Llobregat, 2000-2021



Font: Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya

Pel que fa al a distribució de la població en el municipi, el mapa que segueix mostren les densitats de població de les diferents zones de Viladecans. Com es pot observar, la població es concentra en major mesura a la zona del Centre, que és el lloc on hi ha més àrees amb les densitats més elevades, d'entre 300 i 500 habitants/ha i amb més de 500 habitants/ha. A la zona Nord, les densitats són força més baixes i oscil·len entre els 15 habitants/ha i els 182 habitants/ha. L'àrea de Ponent també presenta densitats força més baixes amb l'excepció d'una secció censal que presenta un valor molt més elevat. Les àrees de Llevant i Sud presenten unes densitats intermèdies.



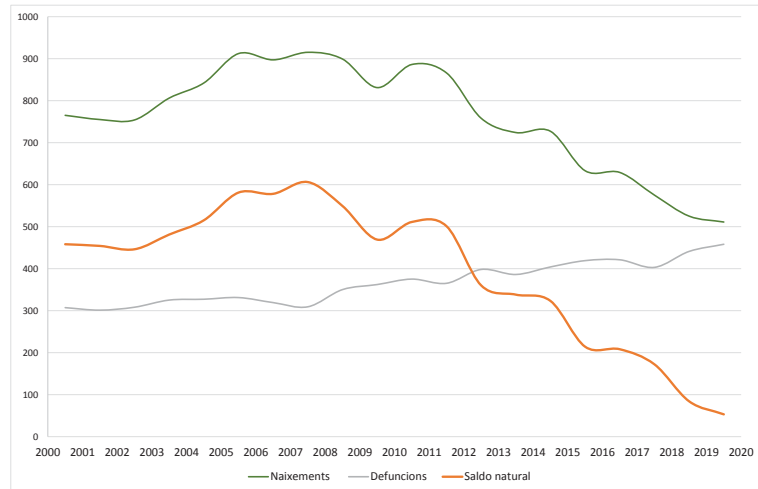
Altres / Còpia -

ELS COMPONENTS DEL CREIXEMENT: CREIXEMENT NATURAL

Al llarg del període 2000-2019 el creixement natural presenta un saldo positiu cada any. Malgrat que es produeixen oscil·lacions, es consolida una tendència a la disminució dels naixements i a l'augment de les defuncions que es tradueix en una reducció dràstica del saldo natural total des del 2011 que tendeix progressivament a aproximar-se al valor zero.

Naixements, defuncions i saldo natural. Viladecans, 2000-2019

Any	Naixements	Defuncions	Saldo natural
2000	765	307	458
2001	755	301	454
2002	754	308	446
2003	806	325	481
2004	842	327	515
2005	912	331	581
2006	897	319	578
2007	915	309	606
2008	899	350	549
2009	831	362	469
2010	886	375	511
2011	866	365	501
2012	758	398	360
2013	724	386	338
2014	727	404	323
2015	633	419	214
2016	629	421	208
2017	575	403	172
2018	525	441	84
2019	511	458	53



Font: Elaboració pròpia a partir del Moviment natural de la població. Institut d'Estadística de Catalunya.

Els naixements

Una de les transformacions més significatives de la dinàmica de la població de Viladecans en els darrers anys ha estat la progressiva davallada del nombre de naixements que s'inicia a partir de l'any 2007. Aquesta tendència no és excepcional i s'emmarca en una dinàmica més àmplia de reducció dels naixements que també es produeix en el conjunt del Baix Llobregat i de Catalunya. En aquest sentit, cal distingir dos moments diferenciats. En primer lloc, entre l'any 2000 i 2007, moment en què es produeix la màxima intensitat de creixement al municipi, el nombre de naixements augmenta progressivament fins a arribar al màxim registre l'any 2007 amb un total de 915 naixements i una taxa bruta de natalitat del 14,8‰. A partir del 2007, la dinàmica s'inverteix i els naixements inicien un període de davallada progressiva fins a arribar als 511 naixements registrats el 2019 amb una taxa bruta de natalitat del 7,7‰.

En aquest període, Viladecans, tot i mantenir una dinàmica similar a la del Baix Llobregat, ha registrat una major intensitat de naixements en relació amb la població total. L'any 2019 presenta la quarta taxa més elevada a nivell municipal, per darrere de Cornellà de Llobregat (8,5‰), Sant Boi de Llobregat (7,9‰) i el Prat de Llobregat (7,9‰). En tot aquest període, el municipi presenta taxes brutes de natalitat per sobre de les del conjunt de la comarca. L'any 2000 marca el moment de màxima diferència: mentre que a Viladecans es van produir 13,7 naixements per cada 1.000 habitants, al Baix Llobregat se'n van produir 11,5. A partir del 2015 aquesta tendència es reverteix i les taxes s'equiparen amb les de la comarca.

Taxes brutes de natalitat. Viladecans i Baix Llobregat. 2000-2019.

Any	Taxa bruta de natalitat	
	Viladecans	Baix Llobregat
2000	13,7	11,5
2001	13,3	11,9
2002	13,1	12,2
2003	13,8	12,5
2004	14,1	12,9
2005	15,1	13,1
2006	14,7	12,9
2007	14,8	12,7
2008	14,4	12,9
2009	13,1	12,2
2010	13,8	11,9
2011	13,4	11,2
2012	11,6	10,8
2013	11,1	9,7
2014	11,1	9,9
2015	9,7	9,6
2016	9,6	9,3
2017	8,7	8,7
2018	7,9	8,2
2019	7,7	7,6

Font: Elaboració pròpia a partir del Moviment natural de la població. Institut d'Estadística de Catalunya.

Les defuncions i l'esperança de vida

Les defuncions a Viladecans segueixen, en aquest període, una dinàmica oposada a la dels naixements i han consolidat una tendència progressiva a l'alça. Aquest augment de les defuncions s'explica, sobretot, per l'increment de l'esperança de vida i per l'augment de població gran i molt gran. Les defuncions han augmentat progressivament tot i que amb una intensitat menor del que han disminuït els naixements. Si bé l'any 2000 es van registrar un total de 307 defuncions, l'any 2019 se'n registren 458, un 49% més que al principi del període. Aquest increment també es reflecteix en la intensitat de la mortalitat en relació amb la població. Les taxes brutes de mortalitat han anat incrementant progressivament i han passat de registrar 5,5 defuncions per cada 1000 habitants l'any 2000 a 6,9 defuncions per cada mil habitants l'any 2019.

Tot i això, Viladecans ha presentat en els darrers anys una menor intensitat de mortalitat en relació amb la comarca. La taxa bruta ha estat inferior cada any a la del Baix Llobregat, i a nivell municipal presenta la taxa més baixa de tots els municipis que componen la comarca.

Taxes brutes de mortalitat. Viladecans i Baix Llobregat. 2000-2019.

Any	Taxa bruta de mortalitat	
	Viladecans	Baix Llobregat
2000	5,5	6,9
2001	5,3	6,7
2002	5,3	6,9
2003	5,5	7,0
2004	5,5	6,7
2005	5,5	6,9
2006	5,2	6,4
2007	5,0	6,7
2008	5,6	6,7
2009	5,7	6,6
2010	5,8	6,5
2011	5,6	6,7
2012	6,1	7,1
2013	5,9	7,1
2014	6,2	7,1
2015	6,4	7,5
2016	6,4	7,3
2017	6,1	7,8
2018	6,7	7,7
2019	6,9	7,5

Font: Elaboració pròpia a partir del Moviment natural de la població. Institut d'Estadística de Catalunya.

La població de Viladecans té, l'any 2019, una esperança de vida de 82,3 anys de mitjana. L'anàlisi per sexe mostra importants diferències i indica que les dones tenen una esperança de vida superior a la dels homes. En aquest mateix any les dones tenen una esperança de vida de 84,3 anys i els homes de 80,1. Aquesta diferència en l'esperança de vida es reflecteix en l'evolució de la relació de masculinitat i en el fet que a edats avançades hi ha un major nombre de dones que d'homes (vegeu apartat següent). L'esperança de vida ha augmentat considerablement en els darrers anys, especialment en els homes. L'any 2001 la població de Viladecans tenia una esperança de vida de 79 anys. La dels homes era de 75,9 i la de les dones de 82,1.

Esperança de vida en néixer. Viladecans, 2000-2019.

	2001	2019
Homes	75,9	80,1
Dones	82,1	84,3
Total	79	82,3

Font: Elaboració pròpia a partir del Moviment natural de la població i de les Estimacions de població. IDESCAT.

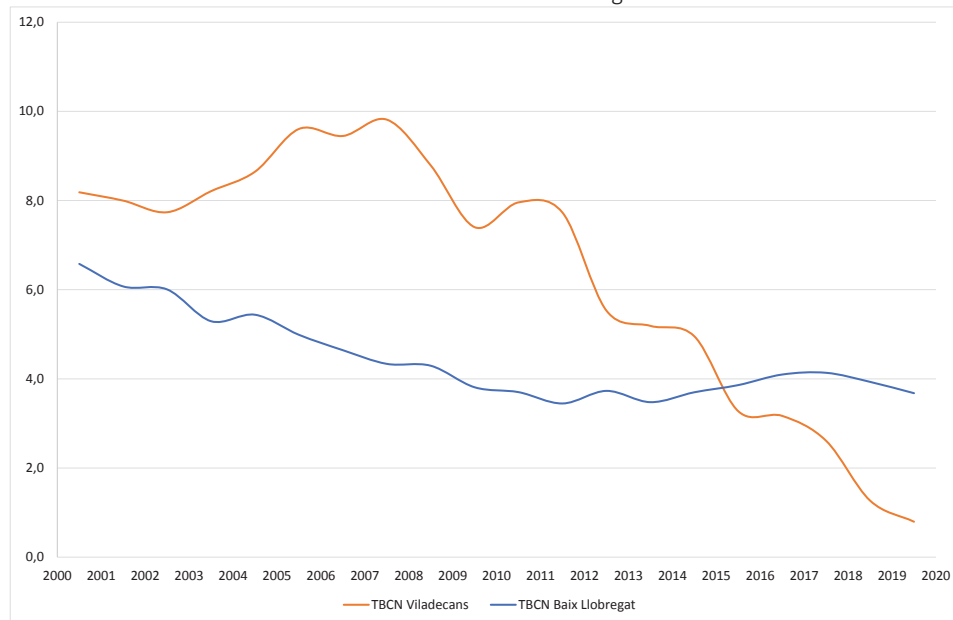
El creixement natural

A conseqüència de la dinàmica descrita en relació amb els naixements i les defuncions, Viladecans registra un important descens del saldo natural en els darrers anys i consolida una tendència en què, progressivament, es va apropant al creixement zero. Tot i així, el creixement natural ha estat sempre positiu en tots els anys del període. L'any 2000 el municipi va registrar un creixement natural positiu de 458 persones, mentre que el 2019 el saldo és de 53. Aquest descens s'accentua a partir del 2018.

Aquest descens del creixement natural es reflecteix també en les taxes brutes. L'evolució de les taxes al llarg del període registra una disminució progressiva fins a arribar a valors inferiors a l'1 l'any 2019. Si bé l'any 2000 hi havia un creixement natural de 8,2 persones cada mil habitants, l'any 2019 la taxa bruta de creixement natural és del 0,8‰.

En relació amb el conjunt de la comarca, Viladecans registra entre l'any 2000 i el 2015 unes taxes brutes per sobre de les de la comarca. Tot i això, la tendència a la reducció de les taxes en combinació amb una dinàmica a l'increment de les taxes en el conjunt de la comarca suposen un canvi de tendència i, a partir de 2015, les taxes brutes de creixement natural al municipi acceleren el descens.

Taxes brutes de creixement natural. Viladecans i Baix Llobregat. 2000-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir del Moviment natural de la població. Institut d'Estadística de Catalunya.

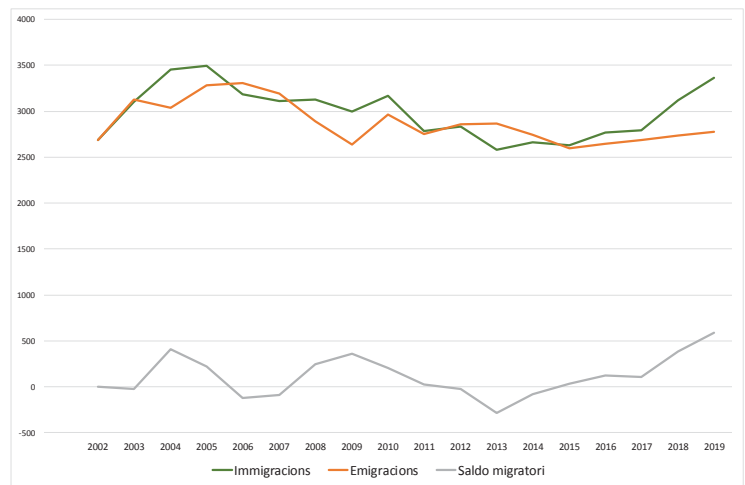
ELS COMPONENTS DEL CREIXEMENT: CREIXEMENT MIGRATORI

Viladecans presenta l'any 2019 un saldo migratori total positiu de 588 persones. Al llarg del període, el saldo total ha registrat diverses oscil·lacions entre les quals s'inclouen saldos més baixos així com diversos anys amb saldos negatius (2003, 2006 i 2012-2014). A partir de l'any 2014 el saldo migratori total inicia una etapa de creixement que s'intensifica a partir del 2017 fins al moment actual, que registra el saldo més elevat de tot el període.

Els saldos baixos que presenta el municipi són el resultat no tant de pocs moviments migratoris com d'una intensitat similar pel que fa a les immigracions i a les emigracions. És a partir del 2018 que la diferència entre els moviments d'entrada i de sortida presenten uns valors més elevats a conseqüència d'un augment de les immigracions.

Immigracions, emigracions i saldo migratori total. Viladecans, 2002-2019

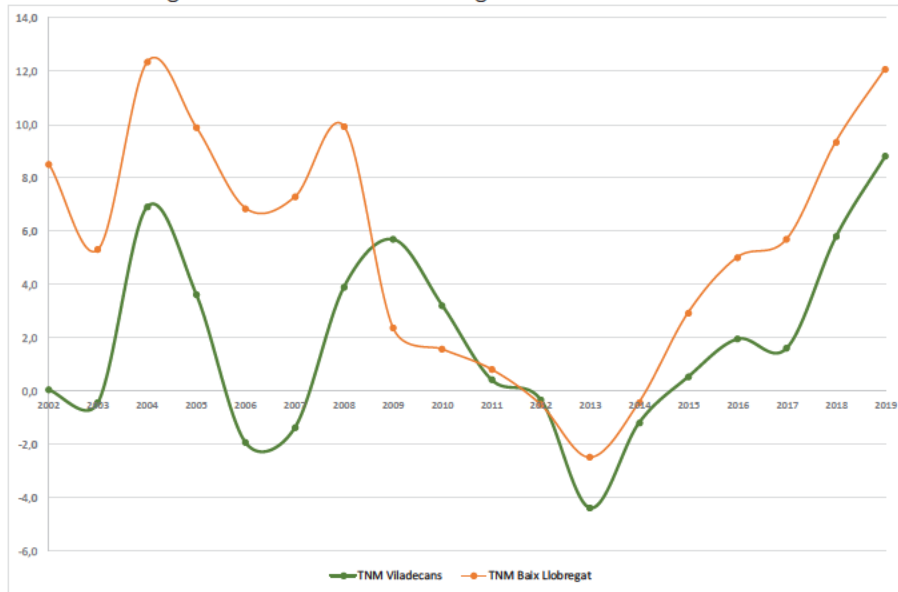
Any	Immigracions	Emigracions	Saldo migratori
2002	2.688	2.687	1
2003	3.102	3.129	-27
2004	3.452	3.041	411
2005	3.497	3.279	218
2006	3.188	3.308	-120
2007	3.109	3.196	-87
2008	3.130	2.887	243
2009	2.995	2.635	360
2010	3.171	2.966	205
2011	2.782	2.756	26
2012	2.837	2.860	-23
2013	2.578	2.866	-288
2014	2.661	2.740	-79
2015	2.632	2.598	34
2016	2.770	2.643	127
2017	2.789	2.684	105
2018	3.121	2.738	383
2019	3.366	2.778	588



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

En relació amb el Baix Llobregat, Viladecans presenta, globalment, una intensitat més baixa pel que fa a la migració amb l'excepció dels anys 2009 i 2010. L'evolució de les taxes netes de migració, que indiquen el saldo migratori per cada mil habitants, ha seguit una dinàmica molt similar a Viladecans i al Baix Llobregat. Si bé entre el 2002 i el 2008, la diferència entre les taxes era força elevada, és a partir del 2009 que el municipi i la comarca tendeixen a aproximar-se en el valor de les taxes.

Taxa neta de migració. Viladecans i Baix Llobregat. 2002-2019.

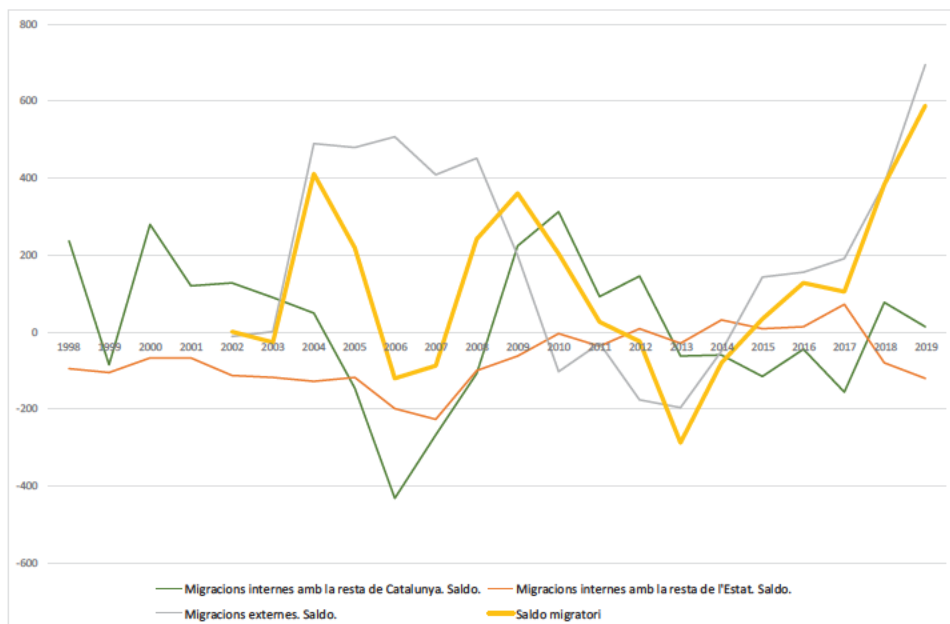


Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

Migracions segons procedència i destinació

L'evolució del saldo migratori de Viladecans s'ha vist molt influenciada per la dinàmica de les migracions internes amb la resta de Catalunya i també per les migracions externes. A partir del 2014 bona part del saldo migratori s'explica per l'aportació de les migracions externes.

Migracions segons origen i destinació. Saldo. Viladecans, 1998-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

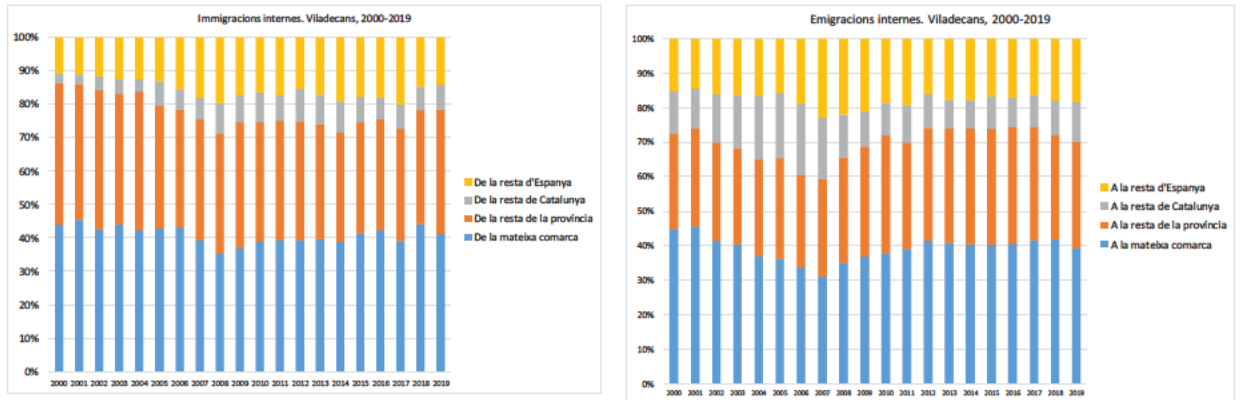
Altres / Còpia -

Les migracions internes

L'anàlisi de les migracions internes segons origen i destinació permet dibuixar l'àrea d'influència del municipi pel que fa a la mobilitat residencial. La gran part dels moviments migratoris amb destinació Viladecans provenen de la província de Barcelona. Les immigracions procedents de municipis de resta de la comarca del Baix Llobregat presenten valors al voltant del 40%. Aquesta dinàmica es manté al llarg dels anys del període 2000-2019 tot i que amb algunes oscil·lacions. Les migracions amb origen municipis de la resta de Catalunya tenen un caràcter més residual i se situen per sota dels moviments provinents de la resta de l'Estat. Viladecans, per tant, s'insereix en una dinàmica de mobilitat residencial eminentment metropolitana.

Per la seva banda, els canvis de residència de la població que abandona Viladecans tenen com a destí principal la comarca del Baix Llobregat i altres municipis de la resta de la província de Barcelona, consolidant així la dinàmica metropolitana de mobilitat residencial. Tot i això, municipis de la resta de Catalunya i també de la resta de l'Estat exerceixen atracció d'una part important de la població que emigra de Viladecans. Per aquest motiu, al llarg d'aquest període es produeixen en gran mesura uns saldos migratoris negatius amb la resta de Catalunya i de l'Estat.

Migracions internes segons origen i destinació. Viladecans, 2000-2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

Les migracions externes

Viladecans presenta l'any 2020 un saldo migratori exterior positiu de 695 persones. Les immigracions procedents de l'estranger suposen el 25,9% del total d'immigracions, mentre que les emigracions suposen el 6,4% el sobre el total de moviments de sortida del municipi. El gràfic que segueix mostra com la dinàmica migratòria del municipi en relació amb altres països ha passat per diverses fases: entre el 2002 i el 2009 el saldo migratori és positiu tot i que es dibuixa una tendència a la reducció progressiva de les immigracions en combinació amb un augment de les emigracions. La combinació d'aquestes dues dinàmiques acabant general un saldo migratori negatiu que es manté fins al 2014. A partir d'aquest moment, la tendència s'inverteix i les immigracions tornen a augmentar els registres que consoliden una tendència a l'alça.

Immigracions exteriors, emigracions exteriors i saldo migratori exterior. Viladecans, 2020.



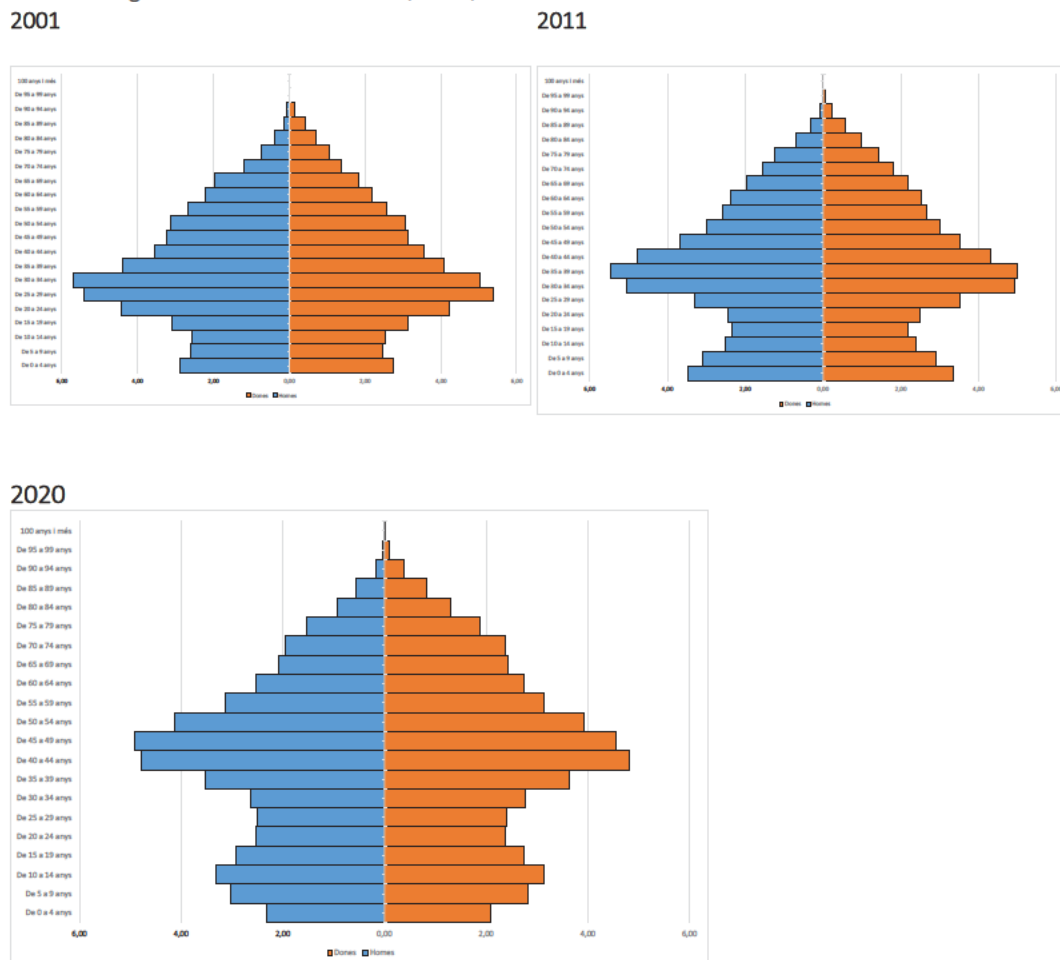
Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE. Institut d'Estadística de Catalunya.

CARACTERÍSTIQUES I PERFIL DE LA POBLACIÓ

Estructura segons sexe i edat

En els darrers anys, Viladecans ha vist transformat el seu perfil de la població. S'ha passat d'una estructura de la població jove l'any 2001 a un perfil molt marcat pel pes relatiu de la població adulta. En aquests vint anys, l'edat mitjana ha augmentat gairebé cinc anys i ha passat dels 36,3 anys al principi del període als 41,5 al 2020. L'any 2000, l'estructura de la població de Viladecans ve marcada per un important percentatge de població jove que deixa veure una recuperació del percentatge de la població infantil en relació amb anys anteriors. Aquesta població presenta uns indicadors d'envelliment baixos. Passats vint anys, l'any 2020 les generacions que havien estat en les franges d'edat dels 20-39 anys l'any 2000 han passat a omplir les franges d'edat adultes d'entre els 35 i 54 anys. L'elevat nombre dels naixements associats a aquestes franges registrats entre el 2001 i el 2011 han suposat un increment relatiu de la població d'entre 5 i 19 anys. Així mateix, el descens posterior dels naixements es tradueixen en una contracció de la població infantil d'entre 0 i 4 anys. En aquest període els índexs d'envelliment han augmentat tot i que se situen per sota dels de la comarca.

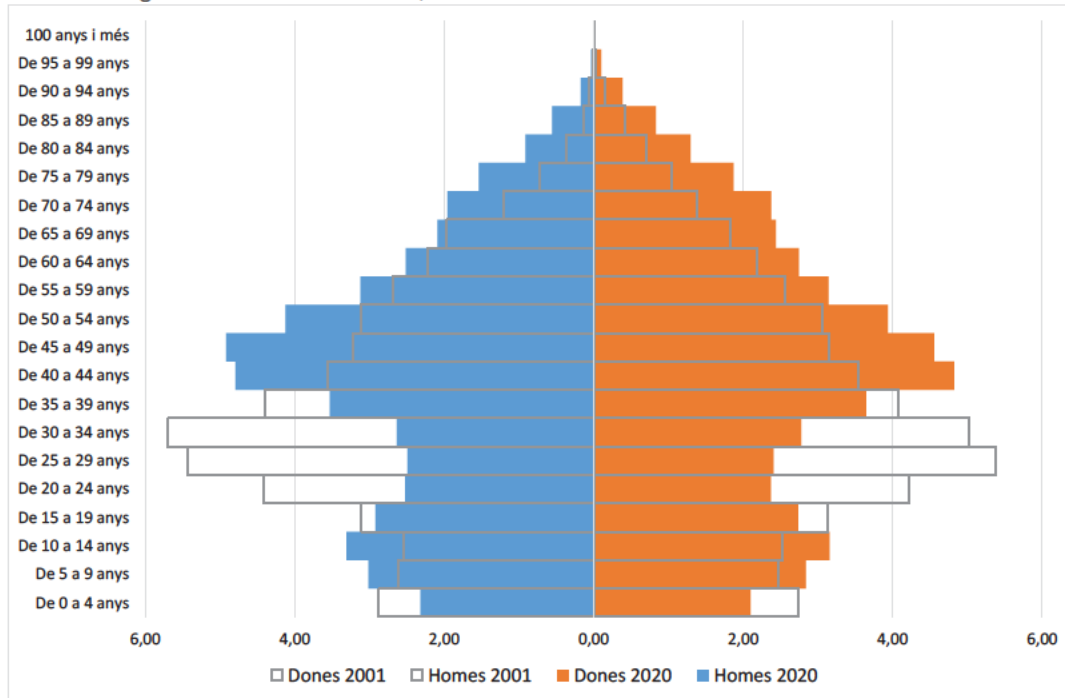
Estructura segons sexe i edat. Viladecans, 2001, 2011 i 2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

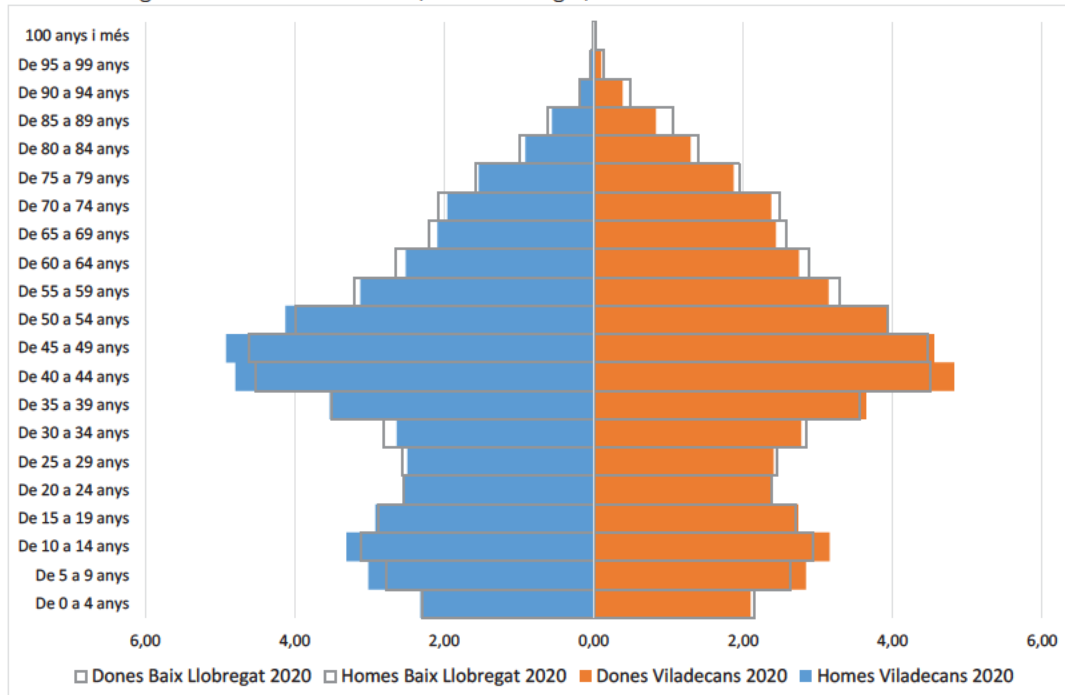
Altres / Còpia -

Estructura segons sexe i edat. Viladecans, 2001 i 2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Estructura segons sexe i edat. Viladecans, i Baix Llobregat, 2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Altres / Còpia -

L'estructura de la població segons sexe i edat mostra un perfil de població molt similar al del conjunt de la comarca. Tot i això, destaquen algunes diferències tal com es pot apreciar a la piràmide d'edats. Aquestes diferències es basen, d'una banda, en una major proporció de població adulta d'entre 40 i 54 anys així com de població infantil entre 5 i 14 anys. De l'altra, en un menor percentatge de població de 55 i més anys, que es tradueix en uns índexs d'envelliment menors. Finalment, la relació de masculinitat (nombre d'homes per cada 100 dones) presenta un valor de 97,8%, lleugerament per sobre de la del Baix Llobregat (96,6%).

Població infantil

L'any 2020 hi ha un total d'11.241 infants d'entre 0 i 14 anys que suposen el 16,7% del total de la població. Aquest percentatge ha augmentat des del 2001 a conseqüència de l'augment dels naixements en els primers anys del període i suposa un major pes en relació amb la comarca. La relació de dependència infantil (població de 0 a 14 anys en relació amb la població de 15 a 64 anys) és del 25,1%, per sobre de la del Baix Llobregat i de Catalunya. En aquesta franja d'edat es manté la relació de masculinitat estàndard de la població infantil amb un valor del 107% que indica que hi ha 107 nens per cada 100 nenes.

Població jove i en edat d'emancipació

La població de 15 a 29 anys és de 10.379 persones. La població jove s'ha reduït considerablement en relació amb el 2001. Ha passat del 25,7% l'any 2001 al 15,4% actual. El nombre d'efectius s'ha reduït en un 29,3%.

La població en edat d'emancipar-se (25-34 anys) també s'ha reduït considerablement en aquests anys. Actualment són 6.923 persones les que es troben en aquesta franja d'edat. Suposen el 10,3%, davant del 20,3% que suposaven el 2001. Viladecans té un percentatge de joves en edat d'emancipació lleugerament per sota del percentatge del Baix Llobregat. En aquesta franja d'edat la relació entre els efectius d'homes i dones es manté tot i que es redueix lleugerament: la relació de masculinitat suposa el 106%.

Població adulta

El col·lectiu de població adulta és el col·lectiu més nombrós i amb un major pes relatiu en relació amb el conjunt de la població de Viladecans. Les persones d'entre 30 i 64 anys són un total de 34.440 i representen el 51,3% del total de la població del municipi. Dins d'aquest grup es troben les franges d'edat més nombroses i que, fonamentalment, són les que provenen de la població jove de l'any 2000. En aquesta franja d'edat és on es dona un major equilibri entre la població masculina i femenina. La relació de masculinitat entre els adults de 30 a 49 anys és del 100% i entre els adults grans de 50 a 64 anys, la relació de masculinitat és del 99%.

La població adulta, en conjunt, ha augmentat en els darrers anys. Tot i això, les diferents franges d'edat han tingut dinàmiques diferents: mentre es registra una important reducció d'una part de la població adulta jove, d'entre 30 i 39 anys, es produeix un fort increment de la població adulta d'entre 40 i 59 anys. Aquest col·lectiu inclou un total de 22.448 persones que suposen el 33,4% del total de la població de Viladecans. Actualment, el conjunt de la població adulta té un pes lleugerament major al municipi que al conjunt del Baix Llobregat.

Població gran

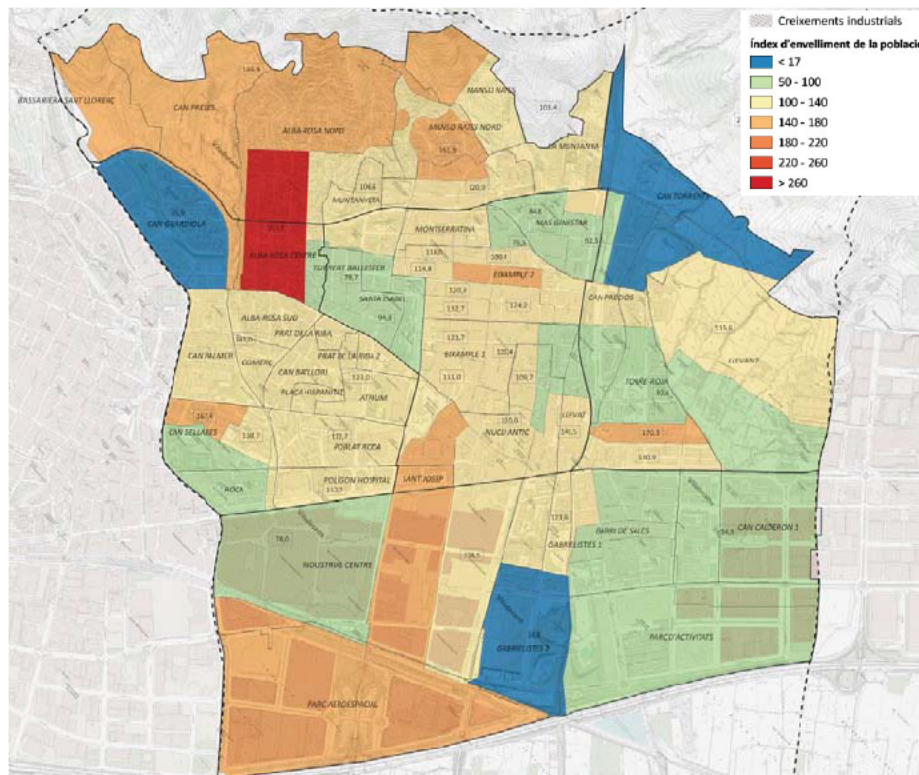
La població de 65 i més anys suposa un total d'11.137 persones que representen el 16,6% de la població de Viladecans. La població gran d'entre 65 i 84 anys suposa el 14,5% mentre que la molta gran, a partir dels 85 anys té un pes del 2,1% del total de la població. La població ha augmentat considerablement en els darrers anys i ha passat del 9,2% de la població gran d'entre 65 i 84 anys

l'any 2000 al 14,5% el 2020. La població molt gran de 85 i més anys ha passat del 0,8% al 2,1% del moment actual. Tot i aquest augment, Viladecans compta amb un percentatge de població gran i molt gran per sota del del Baix Llobregat (15,3% i 2,6% respectivament).

Aquest increment de la població gran s'ha traduït en un augment de tots els índexs d'envelliment. La relació de dependència (població de 65 i més anys en relació amb la de 15 a 64 anys) ha passat del 34,8% el 2001 al 49,9% el 2020. L'índex d'envelliment ha augmentat un 35,5% i ha passat del 70,7% al 93% l'any 2020. Finalment, l'índex de sobreenvelliment ha augmentat des del 7,9% l'any 2001 al 12,7% actual. En relació amb el Baix Llobregat, mentre la relació de dependència senil presenta un valor molt similar, els índexs d'envelliment i sobreenvelliment estan per sota dels valors del conjunt de la comarca.

En el grup d'edat de gent gran de Viladecans és on es registra un major desequilibri entre els efectius de població femenina i masculina. La sobremortalitat masculina en aquestes edats i l'augment de l'esperança de vida de les dones provoca un augment progressiu del nombre de dones en detriment del d'homes. La població gran de 65 a 84 anys registra una relació de masculinitat del 81% mentre que entre la població molt gran de 85 i més anys, aquesta relació baixa al 57%. L'anàlisi de la relació per edats simples mostra aquest desequilibri poblacional fins al punt que en edats més avançades la reducció és més dràstica (vegeu gràfic).

A nivell inframunicipal, s'observa com bona part del municipi presenta uns índexs d'envelliment amb valors entre el 100 i el 150%. És el cas de bona part de l'àrea del Centre, de Ponent i de les àrees més properes al centre de la zona Nord. Per contra, els índexs més baixos es recullen a la zona Sud i en algunes zones de la zona Centre i Llevant.



Plànol P 20. Índex d'envelliment de la població per subsectors urbanístics. Font: Elaboració pròpia en base a les dades del Padró continu.

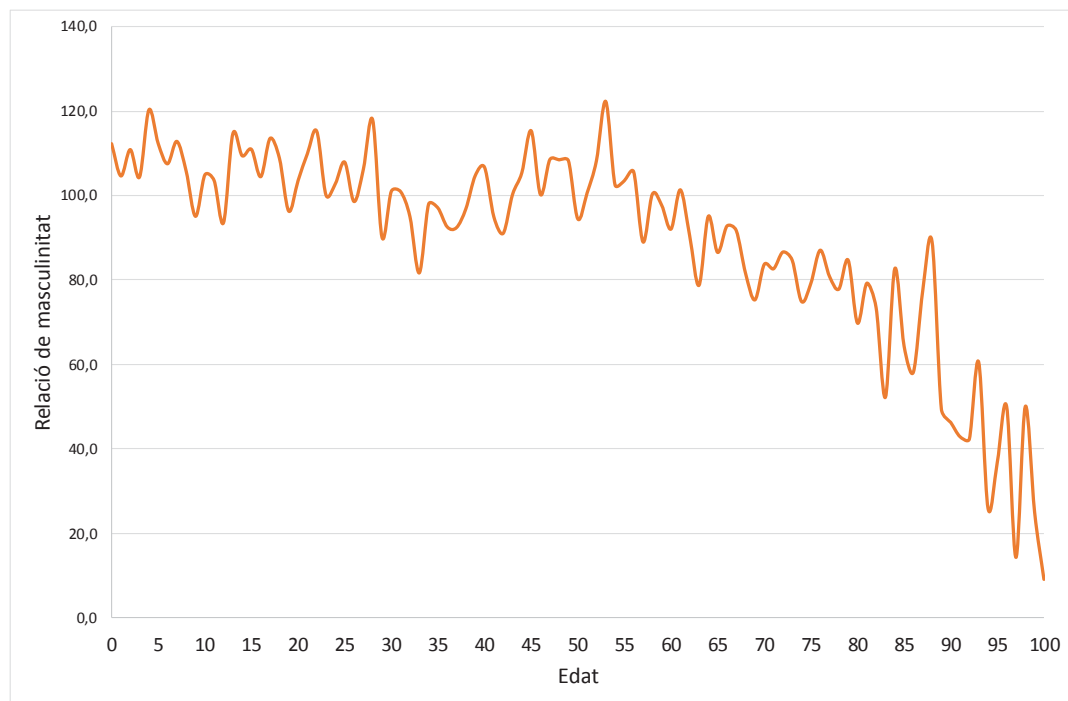
Altres / Còpia -

Indicadors de població segons sexe i edat. Viladecans, Baix Llobregat i Catalunya. 2001, 2011 i 2020.

	Viladecans			Baix Llobregat	Catalunya
	2001	2011	2020	2020	2020
Grups d'edat	%	%	%	%	%
Població infantil (0-14 anys)	15,8	17,7	16,7	15,9	15,0
Població jove (15-29 anys)	25,7	16,3	15,4	15,5	16,0
Població adulta (30-49 anys)	32,7	36,7	31,7	30,8	30,4
Població adulta gran (50-64 anys)	15,8	16,2	19,6	19,9	19,8
Població gran (65-84 anys)	9,2	11,9	14,5	15,3	15,7
Població molt gran (85 i més anys)	0,8	1,2	2,1	2,6	3,2
Indicadors					
Relació dependència infantil	21,3	25,6	25,1	24,0	22,7
Relació de dependència senil	13,5	19,0	24,8	26,9	28,5
Relació de dependència total	34,8	44,6	49,9	50,9	51,2
Índex d'envelliment	63,6	74,3	99,1	112,0	125,9
Índex sobreenvelliment	7,9	9,5	12,7	14,3	17,0
Índex recanvi poblacional	70,7	108,4	93,0	99,2	112,2
Percentatge joves edat emancipació (25-34)	20,3	15,4	10,3	10,7	11,9
Edat mitjana	36,3	38,5	41,5	42,2	42,9
Relació de masculinitat	101,4	99,5	97,8	96,6	96,8
Població nascuda a Catalunya	60,5	62,1	65,2	64,0	63,6
Població nascuda a la resta d'Espanya	36,6	28,1	22,9	20,6	16,0
Població nascuda a l'estranger	3,3	10,5	11,9	15,4	20,4
Població amb nacionalitat estrangera	2,8	8,7	8,2	11,0	16,2

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Relació de masculinitat per edats. Viladecans, 2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

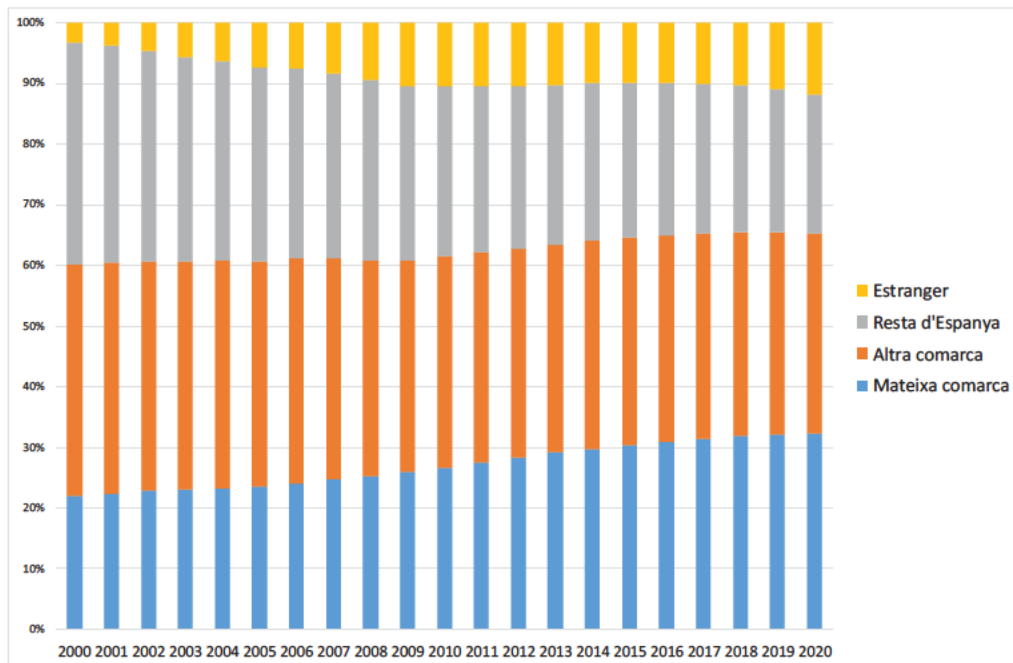
La població segons el lloc de naixement i nacionalitat

Lloc de naixement de la població

La població de Viladecans ha nascut majoritàriament a Catalunya. L'any 2020 aquesta població representava el 65,2%. El 22,9% ha nascut a la resta de l'Estat i l'11,9% és nascuda a l'estranger.

Des de l'any 2000 s'han produït dinàmiques diferenciades en la composició de la població segons el lloc d'origen. Mentre la població que ha nascut a la mateixa comarca ha tendit a augmentar i ha passat del 21,9% el principi del període al 32,2% l'any 2020, la població nascuda a altres comarques i a la resta de l'Estat s'han reduït progressivament, especialment en el segon cas. La població nascuda a l'estranger ha augmentat i ha passat de representar el 3,3% del total de la població l'any 2000 a l'11,9% del moment actual.

Població segons el lloc de naixement. Viladecans, 2000-2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En comparació amb el conjunt del Baix Llobregat, Viladecans presenta un perfil de la població similar al de la comarca tot i que presenta un major percentatge de població nascuda a Catalunya i a la resta de l'Estat i un menor percentatge de la població nascuda a l'estranger.

Població segons el lloc de naixement. Viladecans i Baix Llobregat, 2020.

	Viladecans		Baix Llobregat	
	Població	%	Població	%
Població nascuda a Catalunya	43.828	65,2	533.796	64,0
Població nascuda a la resta d'Espanya	15.360	22,9	172.295	20,6
Població nascuda a l'estranger	8.009	11,9	128.562	15,4
Població total	67.197	100,0	834.653	100,0

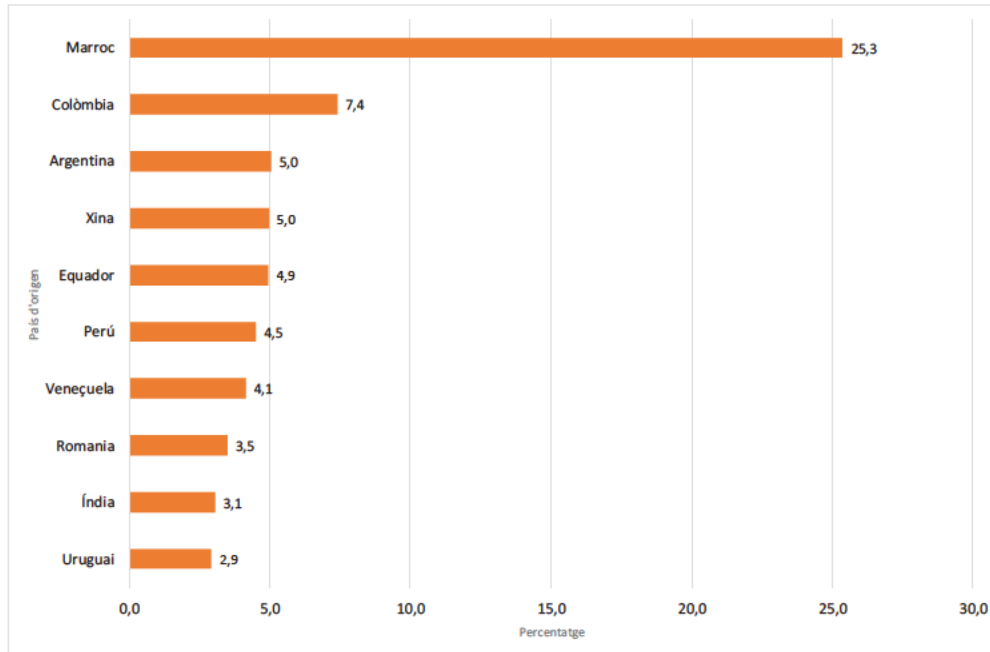
Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Principals llocs d'origen

Atenent als llocs d'origen concrets, la majoria de la població nascuda a Catalunya ho ha fet en un municipi de la Província de Barcelona, incloent-hi Viladecans. La població nascuda a la resta de l'Estat prové majoritàriament d'Andalusia i suposa el 53,6%. Aquest percentatge s'ha vist reduït en els darrers anys de forma progressiva. A continuació s'hi troba la població nascuda a Extremadura (9,4%), a Castella – la Manxa (8,2%), a Castella i Lleó (7%) i Aragó (4,4%).

Pel que fa a la població estrangera i als països d'origen, es produeix una gran diferència entre el primer país emissor i la resta i és que una quarta part de la població prové del Marroc. El segueixen amb un percentatge menor la població nascuda a Colòmbia, Argentina, la Xina i Equador.

Principals països de naixement de la població estrangera. 10 primers. Viladecans, 2020.

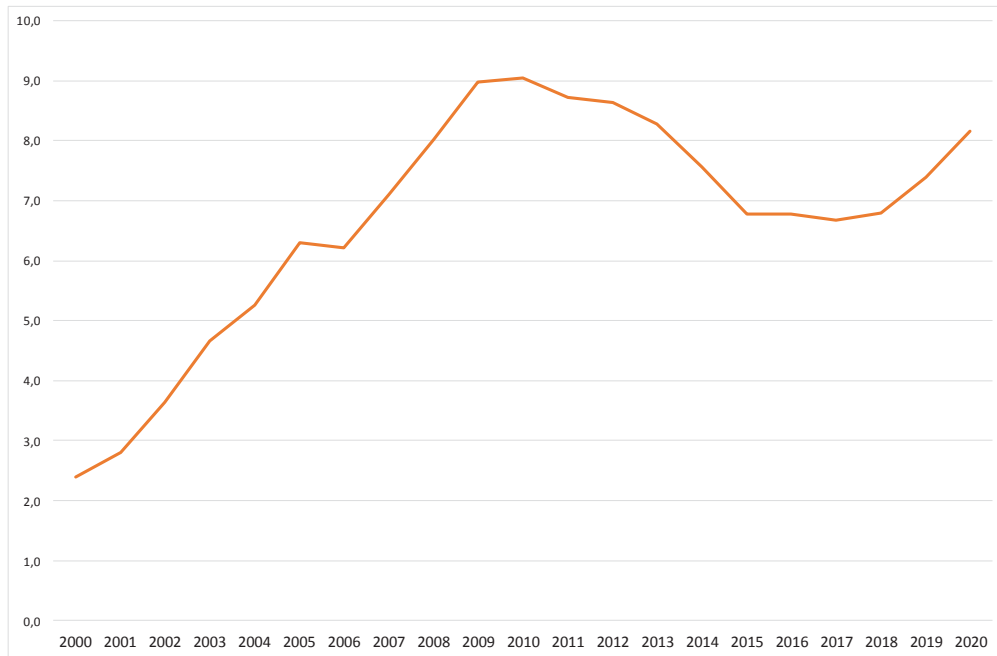


Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Població segons nacionalitat

La gran majoria de la població de Viladecans és de nacionalitat espanyola. Suposen un total de 61.711 persones que suposen el 91,8% de la població. La població estrangera suposa un total de 5.486 persones, que representen el 8,2% de la població del municipi. El percentatge de població amb nacionalitat estrangera ha augmentat en els darrers anys i ha passat del 2,4% de l'any 2000 al 8,2% actual. En aquest període hi ha hagut fluctuacions pel que fa a la població estrangera, tant pel que fa als efectius com el seu pes relatiu. La població estrangera segueix una evolució creixent des de l'any 2000 fins al 2010, moment en què registra el major pes relatiu sobre el conjunt de la població amb un 9,1%. A partir d'aquest moment, el percentatge de població estrangera inicia una etapa en què es redueix el seu pes relatiu de forma progressiva fins a arribar al 2018, moment en què la població estrangera suposa el 6,8%. A partir d'aquest moment, la tendència es reverteix i s'inicia un nou període d'increment de la població estrangera que arriba fins al moment actual.

Evolució de la població estrangera. Viladecans, 2000-2020



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En comparació amb el conjunt del Baix Llobregat, Viladecans presenta un major percentatge de població amb nacionalitat espanyola (91,8% en relació amb el 83,8% del Baix Llobregat. La població estrangera al Baix Llobregat és gairebé el doble que a Viladecans (16,2%).

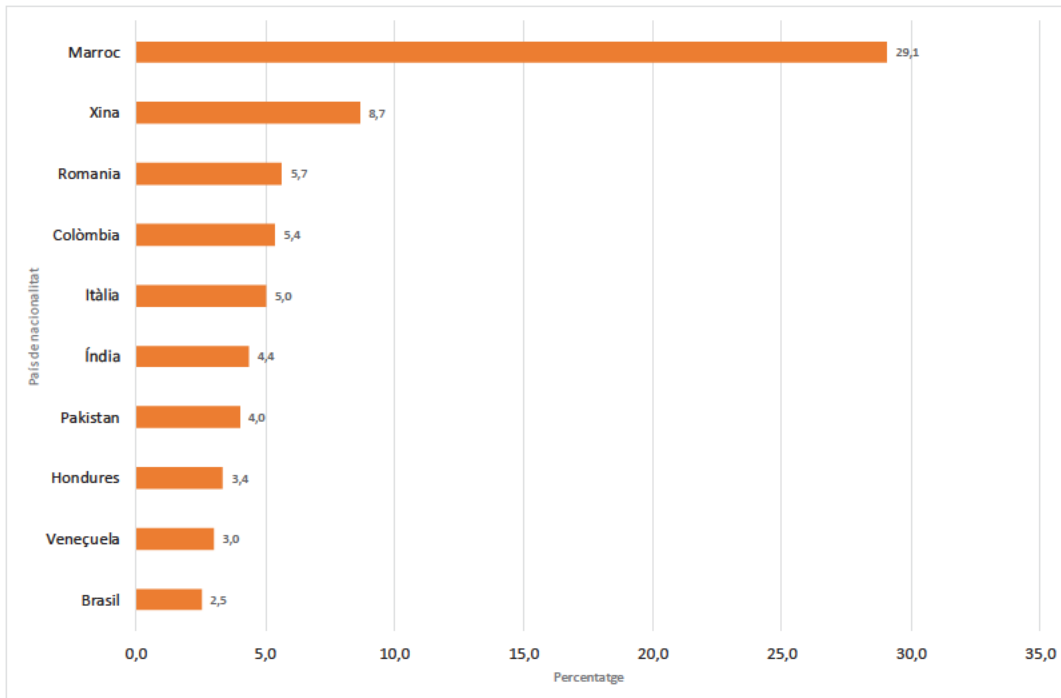
Població segons nacionalitat. Viladecans i Baix Llobregat, 2020.

	Viladecans		Baix Llobregat	
	Població	%	Població	%
Població amb nacionalitat espanyola.	61.711	91,8	743.134	83,8
Població amb nacionalitat estrangera.	5.486	8,2	91.519	16,2
Població total	67.197	100,0	834.653	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Pel que fa a les principals nacionalitats de la població estrangera, la principal nacionalitat és la marroquina amb un 29,1% de la població estrangera. La segueixen les persones amb nacionalitat xinesa (8,7%), romanesa (5,7%), colombiana (5,4) i italiana (5%).

Població estrangera segons país de la nacionalitat. Viladecans, 2020.

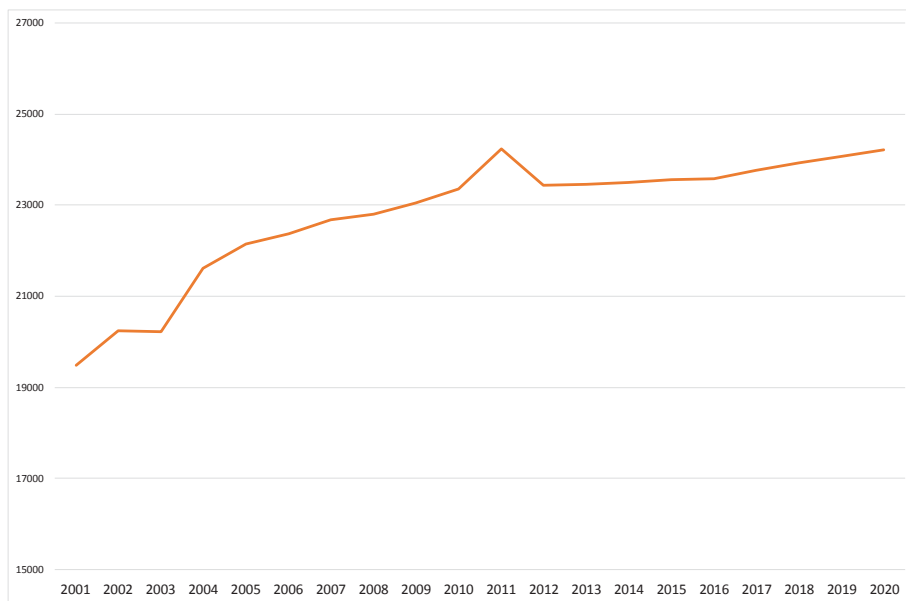


Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

2.4 FORMACIÓ DE LES LLARS

L'any 2020 hi ha un total de 24.222 llars formades a Viladecans. El nombre de llars ha augmentat de forma progressiva des de l'any 2001. En aquell moment hi havia un total de 19.486 llars. Entre aquests dos moments, s'ha produït un increment de 4.736 llars que suposa un augment relatiu del 24,3%. Es poden diferenciar dues grans etapes en l'evolució del nombre de llars. La primera etapa és la compresa entre 2001 i 2011. En aquest moment es registra el creixement de llars amb més intensitat de tot el període. Les llars s'incrementen en un total de 4.745, fet que suposa un creixement relatiu del 24,6%. A partir d'aquest moment, el nombre de llars segueix augmentant, però ho fa amb una intensitat molt menor. Entre 2012 i 2020 es registra un increment de 786 llars, que suposen un creixement relatiu del 3,4%.

Evolució del nombre de llars. Viladecans, 2001-2020.



Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2001 i 2011) i de l'Anuari Estadístic de l'Ajuntament de Viladecans, any 2020.

Les llars de Viladecans tenen una dimensió mitjana l'any 2020 de 2,8 persones. La dimensió mitjana de la llar ha tendit a reduir-se en els darrers anys, en paral·lel a com ho han fet les llars del conjunt de la comarca i del país. L'any 2001 la dimensió mitjana de la llar era de 2,93 persones. En comparació amb el conjunt del Baix Llobregat, Viladecans presenta una dimensió mitjana gairebé idèntica a la del conjunt de la comarca: 2,68 i 2,65 respectivament (dades del Cens de població i habitatge, 2011).

L'anàlisi de les llars segons tipus de nucli indiquen que gairebé la meitat de les llars de Viladecans estan formades per una parella amb fills (44,6%). Les segueixen les llars formades per una parella sense fills (25,1%) i les llars unipersonals (18,2%). Les llars monoparentals suposen el 7,6% mentre que les llars sense nuclis amb dues o més persones o amb dos nuclis o més representen uns percentatges molt menors (2,5% i 2,1% respectivament).

En comparació amb el Baix Llobregat, Viladecans compta amb un major percentatge de llars formades per una parella amb fills o sense, mentre que presenta un pes relatiu menor de llars unipersonals i monoparentals.

Llars segons nombre i tipus de nucli. Viladecans i Baix Llobregat. 2011.

	Viladecans	Baix Llobregat
Sense nucli. Unipersonals	18,2	19,1
Sense nucli. 2 persones o més	2,5	2,5
Amb nucli. Parella sense fills	25,1	24,7
Amb nucli. Parella amb fills	44,6	41,1
Amb nucli. Pare o mare amb fills	7,6	10,4
Amb nucli. Dos nuclis o més	2,1	2,2
Total	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011)

Pel que fa a la composició de les llars l'any 2020, a Viladecans, les llars més nombroses són les formades per dues persones. Són un total de 6.748 i suposen el 27,9% del total de llars. Les segueixen les llars formades per tres i quatre persones seguides de les unipersonals. Tot i que les dades del Padró continu no permeten l'anàlisi del tipus de nucli de les llars, aquestes dades es poden analitzar en relació amb les dades que ens ofereix el Cens de població segons les característiques dels nuclis. L'edat mitjana de les llars també complementa aquesta informació i ofereix una panoràmica coherent amb la distribució de llars segons nucli del Cens del 2011. Les llars unipersonals són les que registren una mitjana d'edat més elevada (59,3), la qual cosa indica el pes important que tenen les llars de gent gran. A mesura que augmenta el nombre de persones a la llar, l'edat mitjana es va reduint, en bona part per la presència de població infantil i jove en una proporció important d'aquestes llars.

Nombre de llars segons nombre de persones que les formen i edat mitjana. Viladecans, 2020.

Nombre persones	Total llars	Percentatge	Edat mitjana
1	4.528	18,7	59,3
2	6.748	27,9	55,8
3	5.812	24,0	40,4
4	5.207	21,5	32,3
5	1.139	4,7	37,8
6 i més	788	3,3	33,2
Total llars	24.222	100,0	

Font: elaboració pròpia a partir de l'Anuari Estadístic de l'Ajuntament de Viladecans, any 2020.

Persones que viuen soles per edat. Viladecans, 2020.

Grups d'edat	Total llars	Percentatge
Menys de 25 anys	54	1,2
25-34	382	8,4
35-44	702	15,5
45-44	800	17,7
55-64	639	14,1
65-74	808	17,8
75-84	770	17,0
85-94	350	7,7
95 i més anys	23	0,5
Total	4.528	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de l'Anuari Estadístic de l'Ajuntament de Viladecans, any 2020.

2.5 ACTIVITAT ECONÒMICA I RENDA DE LA POBLACIÓ

Població en relació amb l'activitat

L'any 2011 la població de Viladecans tenia una taxa d'activitat del 70,2% i una taxa d'atur del 19,3%, ambdues per sobre de les taxes del Baix Llobregat.

Taxa d'activitat i d'atur. Viladecans i Baix Llobregat. 2011

	Taxa d'activitat	Taxa d'atur
Viladecans	70,2	19,3
Baix Llobregat	67,9	17,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011)

Per sectors d'ocupació, gairebé tres quarts parts de població ocupada treballa en el sector serveis (73,8%). Aquest percentatge és similar al del conjunt del Baix Llobregat (73,1%). El segueix la població ocupada en la indústria (17,1%), que presenta un percentatge inferior al del conjunt de la comarca (19,3%). El sector de la construcció ocupa un 8,1% de la població de Viladecans.

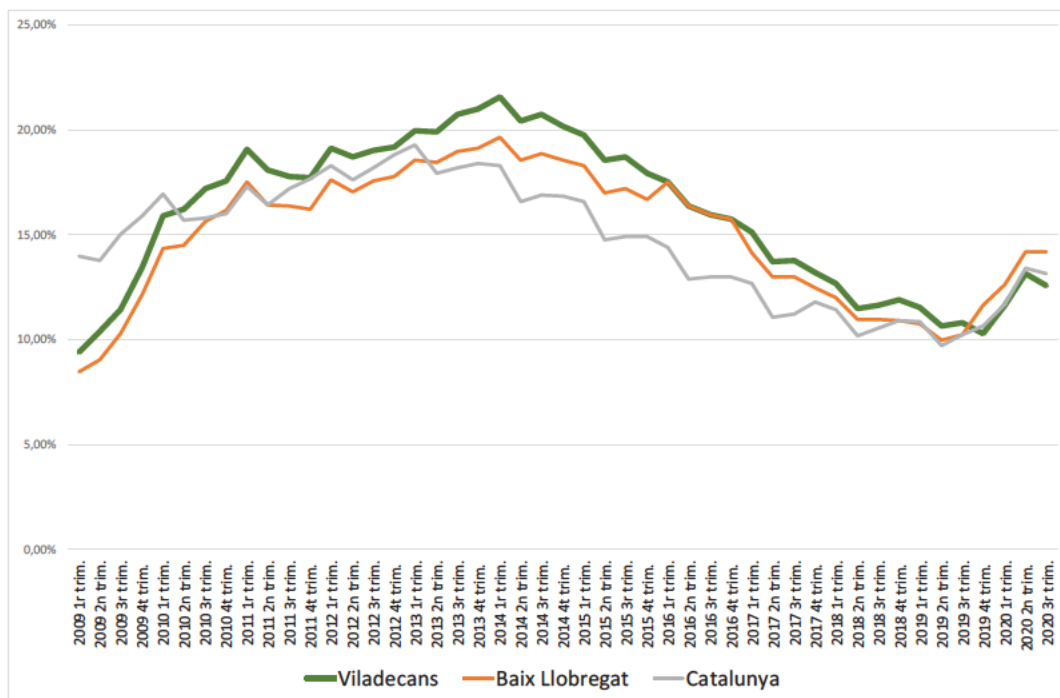
Població ocupada per sectors d'activitat. Viladecans i Baix Llobregat, 2011.

	Viladecans		Baix Llobregat	
	Població	Percentatge	Població	Percentatge
Agricultura	268	1,0	2.391	0,7
Indústria	4.560	17,1	63.771	19,3
Construcció	2.163	8,1	22.592	6,9
Serveis	19.713	73,8	240.978	73,1
Total	26.704	100,0	329.732	100

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011)

Pel que fa a l'atur, les dades disponibles sobre la Taxa d'atur Registral procedent de l'Observatori del Treball de la Generalitat de Catalunya xifren l'atur a Viladecans el setembre del 2020 en un 12,6%, per sota del 14,9% de la taxa del Baix Llobregat és del 9,4%. La taxa arriba al seu valor màxim l'any 2013 (20,8%), moment a partir del qual inicia una etapa de disminució de la taxa. Tot i això, en els darrers anys aquesta taxa presenta valors superiors als del conjunt de la comarca i de Catalunya. Des del 2014 es registra una tendència a la disminució de la diferència amb la comarca i Catalunya fins el 2019 en què la taxa de Viladecans se situa per sota de la dels altres àmbits territorials.

Evolució de la taxa d'atur registral. Viladecans, Baix Llobregat i Catalunya.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Observatori del Treball i Model Productiu. Generalitat de Catalunya.

Renda de la població

La renda familiar disponible per habitant de 2018 és lleugerament inferior a la del conjunt del Baix Llobregat i similar a Catalunya. Viladecans presenta un índex del 97,5 respecte a la base 100 de Catalunya. Viladecans presenta així una renda lleugerament inferior a la mitjana del país. La RFDB ha experimentat un augment des del 2011.

Evolució Renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant. Viladecans, 2011-2018

	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant. Milers d'euros	RFDB per habitant. Índex Catalunya = 100
2010	1.057.619	16,5	98,4
2011	1.079.262	16,7	100,3
2012	1.042.718	16,1	101,7
2013	1.035.324	16,0	101,1
2014	1.058.652	16,3	102,1
2015	1.095.561	16,8	101,2
2016	1.088.536	16,7	98,1
2017	1.087.739	16,6	96,1
2018	1.131.813	17,2	97,5

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Renda familiar disponible. Viladecans, Baix Llobregat i Catalunya, 2016

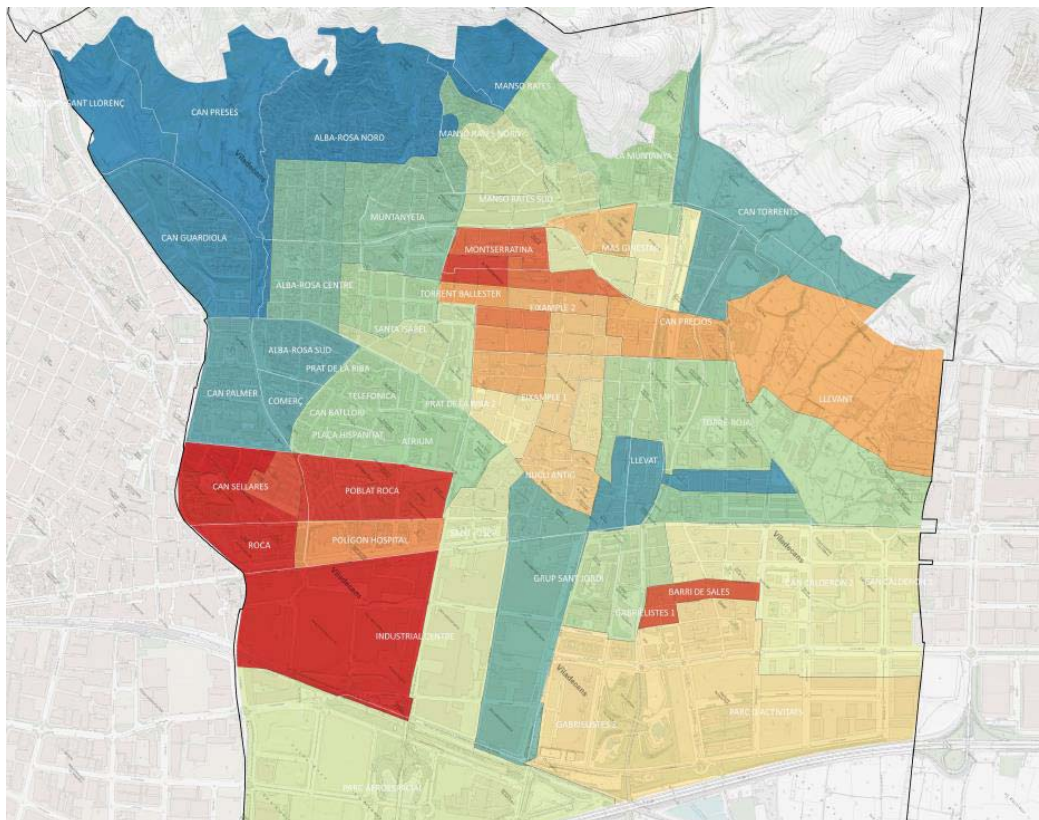
	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant. Milers d'euros	RFDB per habitant. Índex Catalunya = 100
Viladecans	1.131.813	17,2	97,5
Baix Llobregat	14.909.650	18,3	103,7
Catalunya	133.679.103	17,6	100,0

Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

Pel que fa als indicadors de renda mitjana que calcula l'INE, Viladecans presenta l'any 2018 una renda mitjana per persona de 12.962 € i una renda mitjana per llar de 35.947 €.

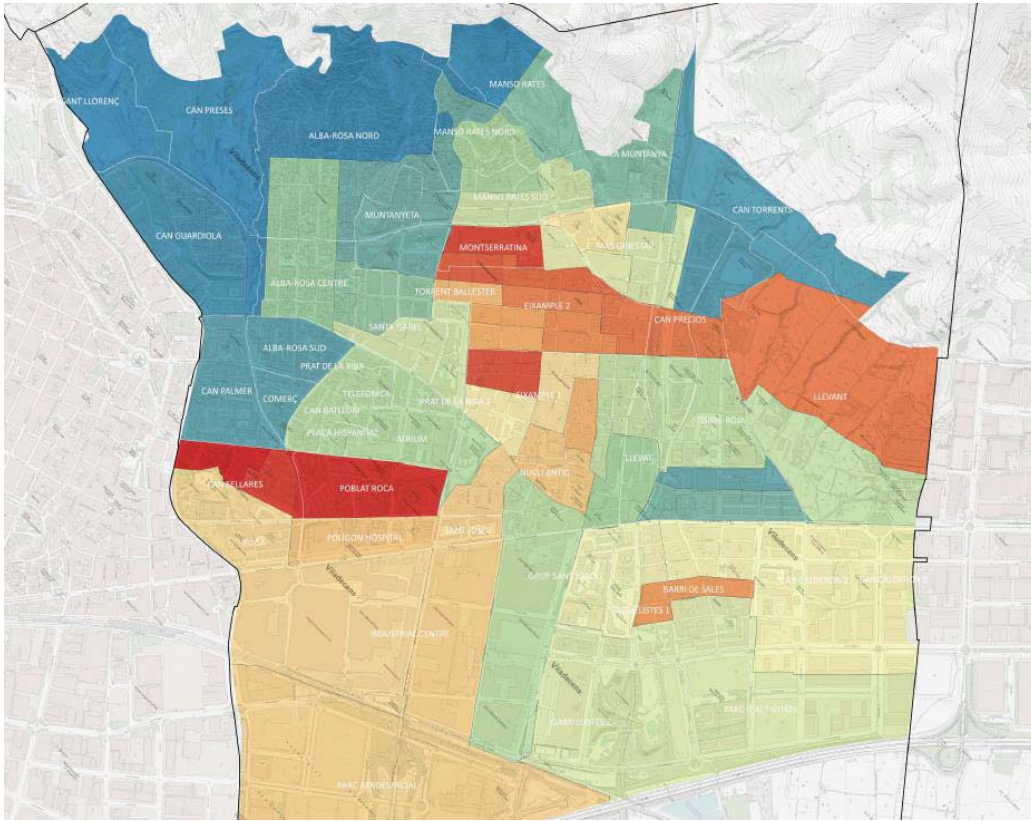
Ara bé, per situació geogràfica, les rendes mitjanes per secció censal varien substancialment i posen de manifest els desequilibris socials segons barris. De mitjana, les rendes més baixes se situen a la zona de Can Sellarès, amb una renda per persona mínima mitjana de la secció censal de 9.056 € i una renda per llar mínima mitjana de la secció censal de **24.882 €**. En canvi, les rendes més altes se situen a les vessants del massís del Garraf, especialment a la zona més elevada del barri d'Alba Rosa Nord. En aquesta zona, les rendes mitjanes per persona són de 15.028 €, és a dir, són un 66% més elevades que la renda mitjana més baixa. Per llar, les rendes mitjanes en aquest àmbit del barri d'Alba Rosa Nord són de **46.694 €**, és a dir, són un 87% més elevades que les rendes mitjanes més baixes.

A banda del barri de Can Sellarès, altres àmbits vulnerables quant a rendes baixes són Roca i Poblat Roca i part del barri de Sales, així com part dels barris de Montserratina i l'Eixample.



Plànol 21. Renda per persona 2017 per seccions censals. Font: Instituto Nacional de Estadística





Plànol 22. Renda per llar 2017 per seccions censals. Font: Instituto Nacional de Estadística



Les rendes mitjanes a les urbanitzacions d'Alba-Rosa són fins a un 87% més elevades que les de Can Sellarès.

Per la seva banda, a Viladecans hi ha un 15,1% de la població que es troba amb uns ingressos per unitat de consum per sota del llindar dels 10.000 €. Un 8,3% es troba per sota dels 7.500 € i un 3,8% per sota dels 5.000 €. Les dones presenten un percentatge lleugerament major en tots els casos.

Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars. Viladecans, 2018.

	Homes (%)	Dones (%)	Total (%)
Per sota dels 5.000€	3,7	4	3,8
Per sota dels 7.500€	8	8,6	8,3
Per sota dels 10.000€	14,4	15,8	15,1

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE.

2.6 L'ÍNDEX DE VULNERABILITAT SOCIAL

La Secció d'Estudis Territorial de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha desenvolupat un índex sintètic de Vulnerabilitat social². L'objectiu d'aquest índex és el de detectar les àrees de l'àmbit metropolità de Barcelona que experimenten unes condicions adverses que les fan especialment vulnerables.

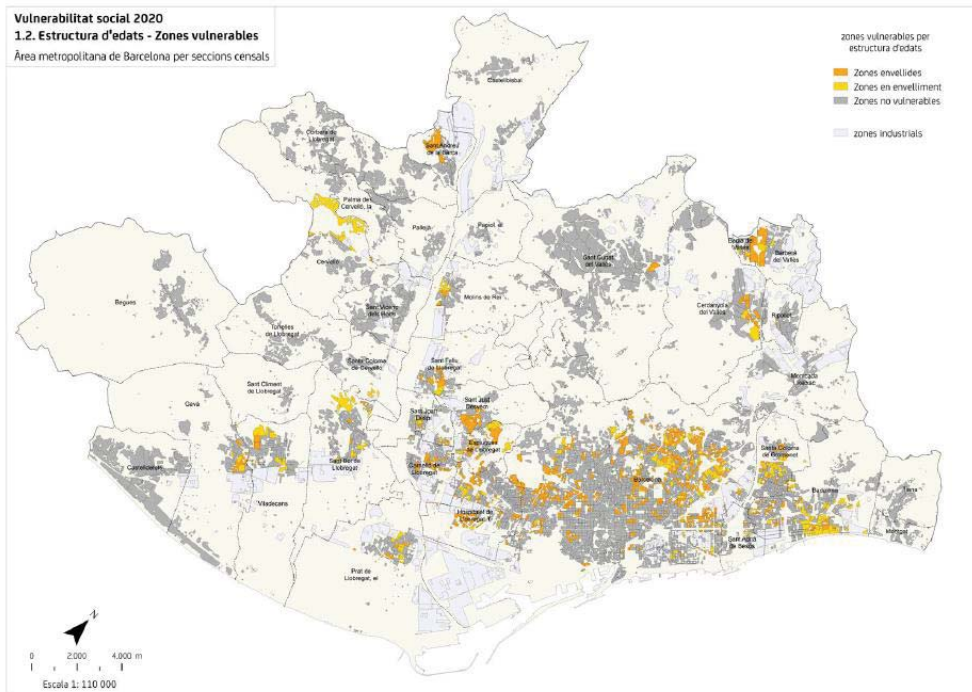
L'indicador es basa en tres àmbits clau: envelliment de la població, migració i renda. En cadascun d'aquests àmbits s'estableixen uns paràmetres d'anàlisi que permet d'una banda, establir els perfils de les diferents àrees territorials d'acord amb aquests indicadors i de l'altra, obtenir un indicador sintètic per tal de detectar les àrees de major vulnerabilitat social. L'indicador es basa en la secció censal com a unitat territorial de referència bàsica i utilitza les dades del Padró Municipal d'Habitants i l'Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares de l'INE com a fonts principals.

L'anàlisi dels diferents paràmetres de l'indicador de Vulnerabilitat Social estableix els següents elements del municipi de Viladecans:

- 1) Quant a perfils de població:
 - A Viladecans apareixen 4 grans grups de zones vulnerables per estructura d'edats. Són zones que es troben envellides o en ple procés d'envelliment.
 - Pel que fa a la vulnerabilitat per lloc de naixement, Viladecans no té cap àrea en condició de vulnerabilitat.
 - Pel que fa a la renda, el municipi compta amb dues àrees vulnerables per rendes baixes i altres zones més petites i localitzades.
- 2) Quant a tipologia i intensitat de la vulnerabilitat:
 - Viladecans compta amb tres tipus de zones vulnerables: les zones envellides, les zones amb rendes baixes i les zones en què es combinen envelliment i rendes baixes.
 - Pel que fa a la intensitat de l'Índex de Vulnerabilitat, la majoria de les zones considerades vulnerables presenten una baixa intensitat d'índex (entre el 2 i el 3). Tot i això, la zona de Can Sellarès presenta un índex més elevat per sobre del 4.

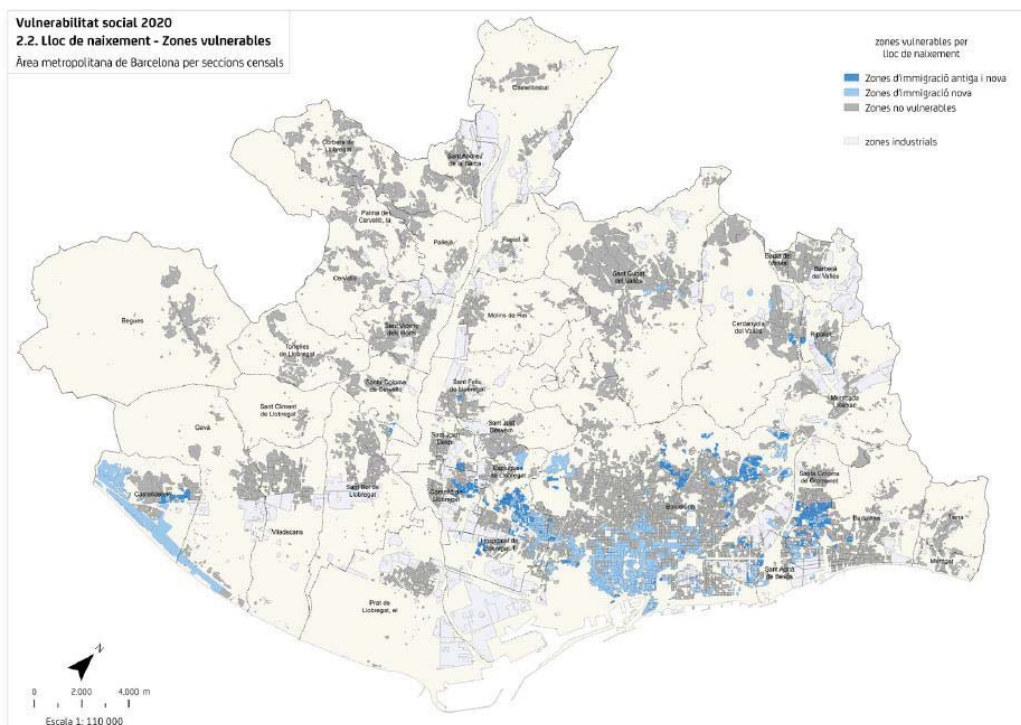
² Per a la metodologia completa i els resultats, vegeu Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). *Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona*. Document electrònic.

Zones vulnerables per estructura d'edats. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

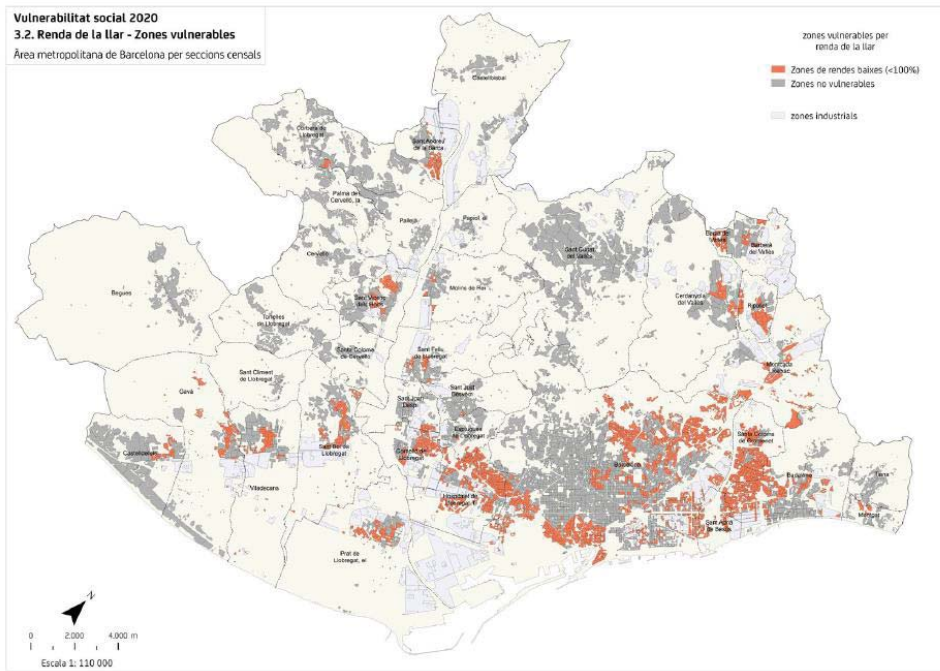
Zones vulnerables per lloc de naixement. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

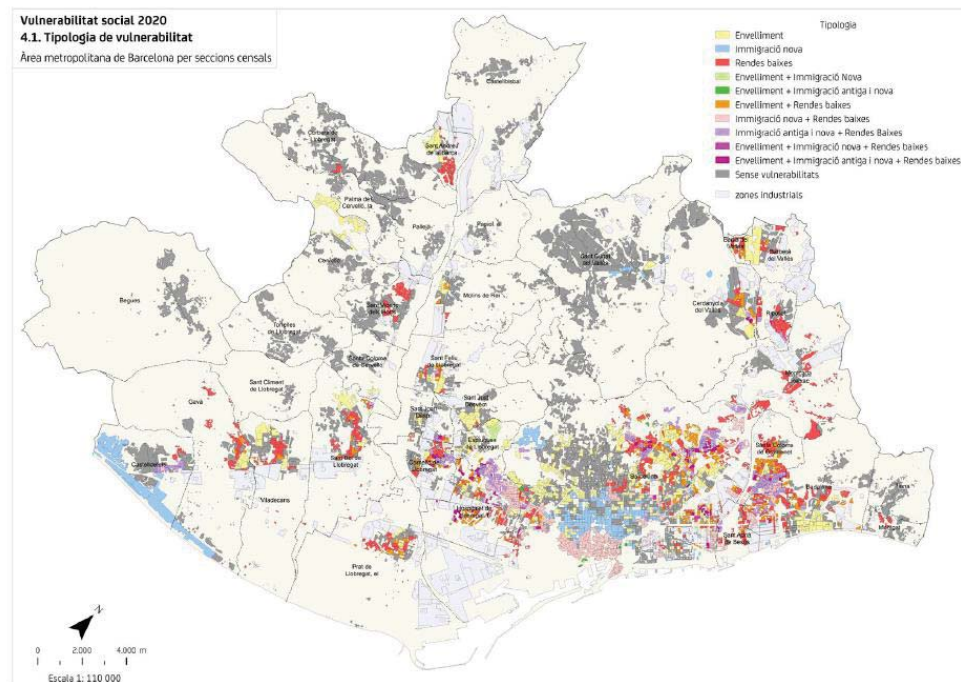
Altres / Còpia -

Zones vulnerables per rendes baixes. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

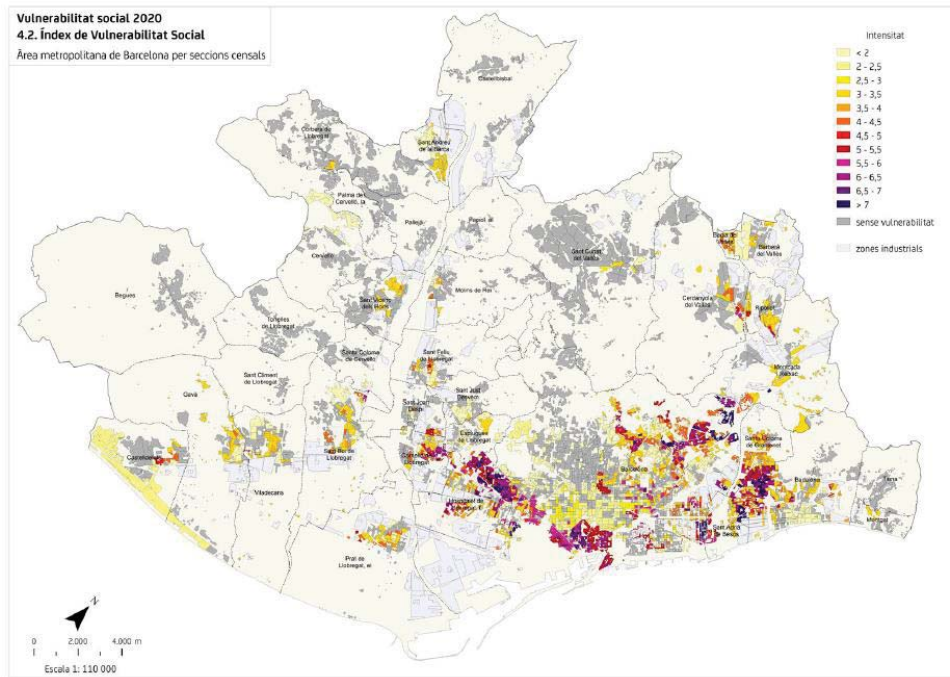
Zones vulnerables segons tipologia de la vulnerabilitat. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

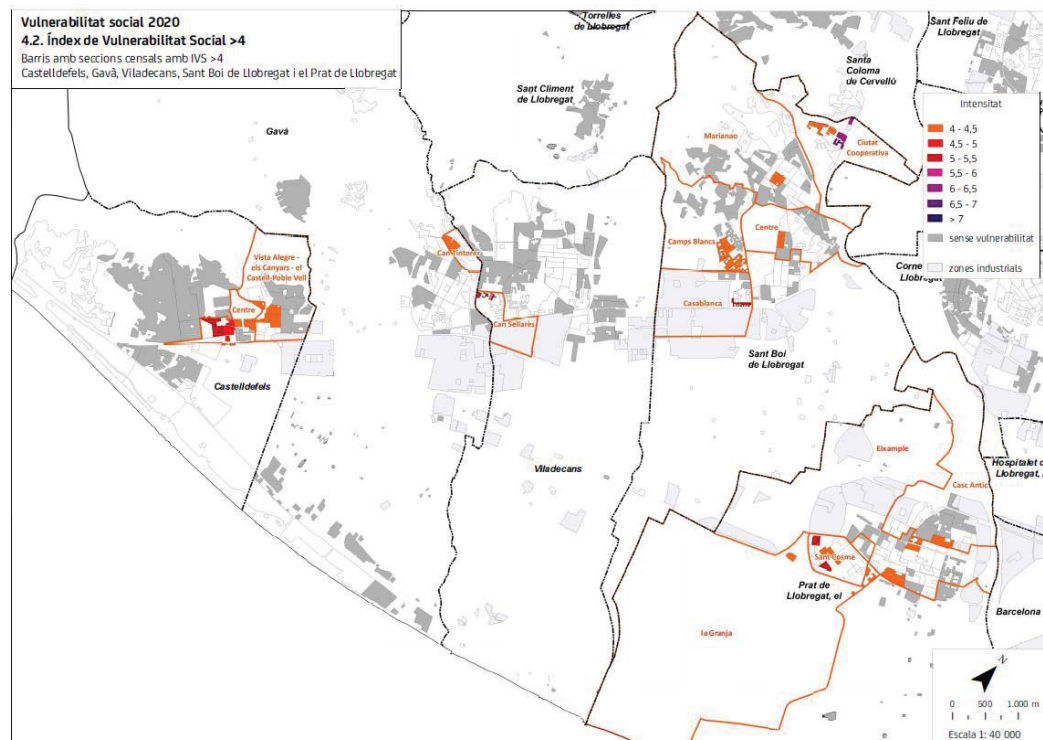
Altres / Còpia -

Zones vulnerables segons Índex de Vulnerabilitat Social. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Zones vulnerables segons Índex de Vulnerabilitat Social >4. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2020



Font: Ruiz, E; Velasco, A; Marco, C. (2020). Indicadors per a la mesura de situacions de desigualtat i vulnerabilitat social. L'Índex de Vulnerabilitat Socials aplicar a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Altres / Còpia -

2.7 PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS (2021-2031)³

En l'evolució del nombre i de les característiques de les llars interactuen factors demogràfics, com el creixement i els canvis en la piràmide de la població, amb d'altres d'índole cultural, social i econòmica que determinen els processos de formació i dissolució de les llars, com l'emancipació dels joves, la ruptura de parelles, o el grau d'autonomia residencial de la gent gran. La previsió de l'evolució futura de les llars esdevé clau en la planificació urbanística i en l'estimació de la demanda d'habitatge. Si bé la multiplicitat de factors que intervenen eleva el grau d'incertesa sobre el futur, els resultats que es deriven dels exercicis projectius constitueixen una eina bàsica que permet: a) oferir un marc de referència pels gestors públics i privats; b) acotar els futurs més previsibles a la llum de les tendències demogràfiques recents; i, c) analitzar l'efecte d'alguns determinants de la demanda futura d'habitatge.

A continuació es presenten dos escenaris d'evolució de les llars al període 2021-2036 en el municipi de Viladecans. L'informe s'estructura en dos apartats: un sobre l'evolució futura de la població i un altre sobre l'estimació del nombre de llars.

- En el primer apartat es formulen dos escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesis de mortalitat i fecunditat de l'escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l'IDESCAT, i establint hipòtesis diferents sobre l'evolució dels moviments migratoris. A més, es construeix un escenari de caire instrumental consistent en analitzar quina seria l'evolució futura en absència de migracions o, en d'altres paraules, el potencial demogràfic intern del municipi.
- En el segon apartat, combinant els escenaris de població amb una hipòtesi sobre l'evolució de les proporcions de persones principals, s'elaboren dues estimacions de futur del nombre de llars. A més de la xifra de llars segons l'edat de la persona de referència, es quantifica el paper que juga la dinàmica demogràfica i els factors relacionats amb la formació i dissolució de les llars. Per un costat, la variació anual del nombre de llars es descompon en tres elements: la demanda interna, és a dir la relacionada amb els canvis en l'estructura per edats de la població ja resident al municipi; la demanda externa, la resultant dels processos migratoris; i, la demanda afegida, l'originada pels canvis en la propensió dels individus a formar i/o mantenir una llar. Per un altre, es quantifica per a cada quinquenni els fluxos de creació i dissolució de llars comparant l'evolució del seu nombre segons la cohort de pertinença de la persona de referència.

³ Projeccions elaborades amb la col·laboració del Centre d'Estudis Demogràfics.

LA PROJECCIÓ DE POBLACIÓ

La projecció de la població de Viladecans s'ha realitzat mitjançant el mètode clàssic dels components. Aquest mètode considera el creixement o decreixement d'una població en funció dels fenòmens demogràfics que determinen la seva evolució futura i de la interrelació que es produeix entre ells i les estructures demogràfiques.

Les hipòtesis i els escenaris demogràfics

Les projeccions s'han realitzat prenent com a referència les hipòtesis de mortalitat i de fecunditat de l'escenari mitjà de la vigent projecció de població de l'IDESCAT⁴, mentre que degut al context d'incertesa econòmica s'han formulat dos hipòtesis sobre el comportament dels moviments migratoris. A més, per tal de constatar l'impacte de les migracions, s'ha elaborat un escenari de caire instrumental consistent en projectar la població amb les mateixes hipòtesis de mortalitat i fecunditat però sota el supòsit d'absència de migracions.

La població de partida correspon a una explotació del Padró Municipal d'Habitants per sexe i edat simple, fins a 100 i més anys, a 1 de gener de 2021. Els principals paràmetres emprats per a la projecció es resumeixen en la taula 1. En la mortalitat s'apliquen les taxes de mortalitat per sexe i edat projectades per l'IDESCAT en el seu escenari mitjà de la projecció de Catalunya, on considera que els diferencials espacials en els riscos de morir no són prou significatius en termes dels resultats d'una projecció i, per tant, no formula hipòtesis diferenciades a nivell territorial. En la fecunditat es realitza el supòsit que es mantindran els diferencials territorials observats als darrers anys, obtenint-se les taxes de fecunditat de Viladecans a partir de les projectades per a Catalunya i del diferencial de partida entre ambdós àmbits. Això explica que el nombre mitjà de fills per dona previst per al municipi sigui lleugerament inferior al projectat per a Catalunya, ja que al trienni 2017-19 les dones residents en Viladecans tenien una fecunditat inferior en un 3% a la del conjunt de les dones catalanes. En relació a les migracions, en l'escenari baix es considera un flux d'immigració i una intensitat emigratòria similar a la del trienni 2017-2019, el que es tradueix en un saldo migratori total d'unes 4.500 persones per al conjunt del període 2021-35. A més, s'ha formulat una hipòtesi de major creixement migratori consistent en un increment del 5% dels fluxos d'immigració i una reducció del 5% de la intensitat emigratòria en relació a l'escenari baix, el que equival a un saldo migratori total d'unes 7.600 persones.

Taula 1: Hipòtesis demogràfiques dels escenaris de població de Viladecans

	Esc baix	Esc alt	Esc no migració
Mortalitat (2030)			
Esperança vida en néixer homes	83,21	83,21	83,21
Esperança vida en néixer dones	88,00	88,00	88,00
Fecunditat (2030)			
Nombre mitjà de fills per dona	1,41	1,41	1,41
Migracions			
Saldo migratori 2021-2025	1.900	3.181	0
Saldo migratori 2026-2030	1.498	2.523	0
Saldo migratori 2021-2030	3.398	5.704	0

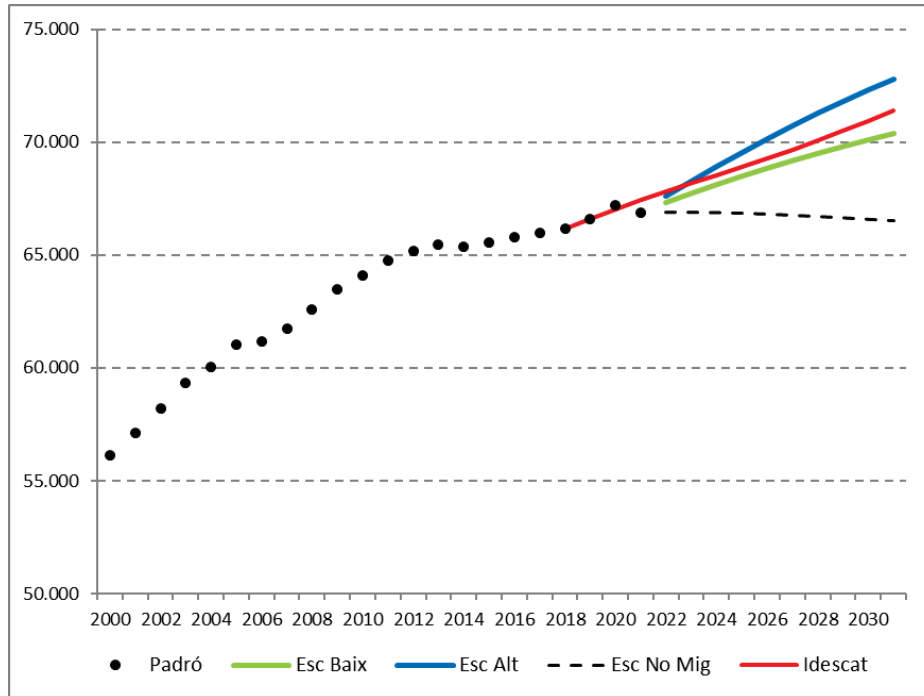
Font. Elaboració CED

⁴ IDESCAT (2019) *Projeccions de població (base 2018). Principals resultats*. (<https://www.idescat.cat/serveis/biblioteca/docs/cat/projb2018.pdf>)

Escenaris demogràfics de futur 2021-2031

L'evolució de la població de Viladecans, tal como ha succeït als darrers anys, es veurà molt determinada pel signe i per la intensitat del fluxos migratoris (Gràfic 1 i Taula 2). Tal com es constata en l'escenari sense migracions el potencial de creixement intern és nul, ja que el nombre de defuncions supera el de naixements, provocant que amb absència de migracions la població total del municipi es reduiria lleugerament als propers anys, amb una tendència a establitzar-se per sobre dels 66 mil habitants. Amb uns fluxos migratoris com els previstos a l'escenari baix, la població augmentaria en un 75,2% als propers deu anys, fins assolir una xifra que superaria els 70 mil habitants. Per la seva banda, amb un saldos migratoris més positius, com els de l'escenari alt, s'assoliria una xifra de prop de 73 mil habitants en 2031, és a dir un creixement del 8,9%. A més, l'aportació de població via migracions permetria que el creixement natural fos de signe positiu encara que molt minso (Gràfic 2). Un aspecte a remarcar és que en els dos escenaris el ritme de creixement de la població es va reduint amb el transcurs dels temps degut a que els saldos migratoris són cada cop menors.

Gràfic 1: Evolució i projecció de la població de Viladecans.



Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 2000-2021 Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED; Idescat projeccions municipals base padronal.

Taula 2: Projecció de la població de Viladecans.

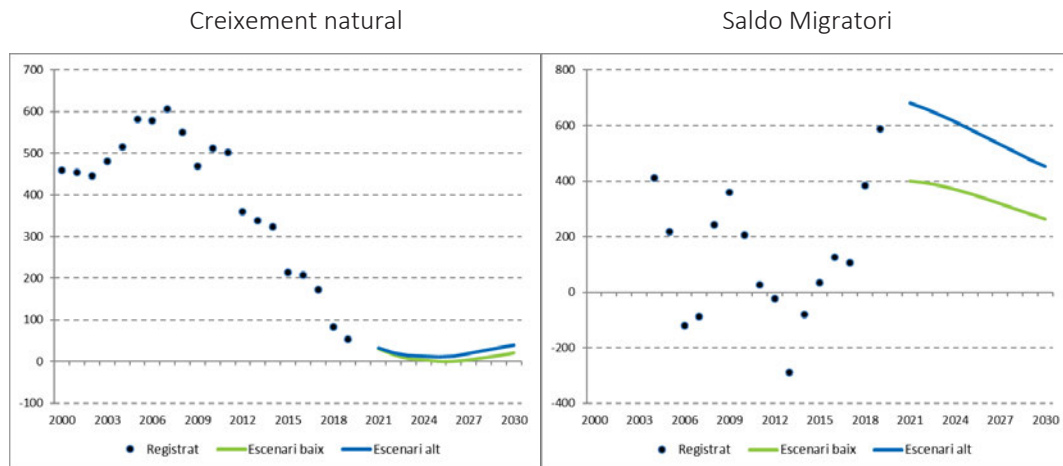
Escenari	Població			Variació absoluta			Variació relativa		
	2021	2026	2031	2021-26	2026-31	2021-31	2021-26	2026-31	2021-31
Baix	66.875	68.834	70.381	1.959	1.547	3.506	2,9%	2,2%	5,2%
Alt	66.875	70.146	72.796	3.271	2.650	5.921	4,9%	3,8%	8,9%
No migració	66.875	66.817	66.504	-58	-313	-371	-0,1%	-0,5%	-0,6%

Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 2021 explotació del Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED

Els resultats dels escenaris amb migracions es poden comparar amb les projeccions municipals de l'IDESCAT. La projecció de l'IDESCAT del municipi de Viladecans se situa a mig camí entre aquests dos escenaris, amb una estimació a 1 de gener de 2031 de 71.385 persones, mentre que per aquesta data es preveuen un miler menys en l'escenari baix i uns 1.400 més d'habitants en l'alt. Els ritmes de creixement de la població previstos també es poden contextualitzar comparant-los amb els de la projecció de l'IDESCAT de la seva comarca. Aquest organisme s'estima un creixement relatiu de la població del Baix Llobregat del 7,3% entre 2011 i 2031, mentre que l'increment previst per a Viladecans és del 5,2% en l'escenari baix i del 8,9% en l'alt.

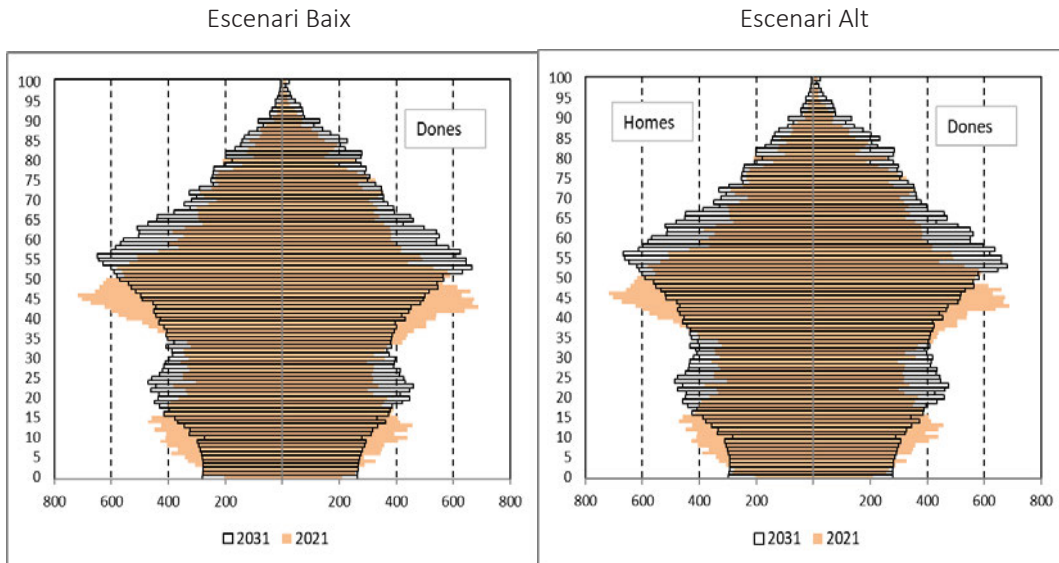
Gràfic 2: Evolució i projecció dels components del creixement de la població de Viladecans



Font. Les dades fins l'any són les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

Més que els canvis en la grandària de la població, en l'evolució futura del nombre de llars seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població (Gràfic 3). Aquestes transformacions estan molt determinades per la forta inèrcia que caracteritza a les estructures demogràfiques, amb el progressiu desplaçament pel perfil de la piràmide de cohorts amb diferents efectius de població.

Gràfic 3: Piràmides de població de Viladecans 2021 i 2031.



Nota: en annex es presenta La població per sexe i grup d'edat quinquenal en 2021 i la projectada a 2031 segons els dos escenaris de projecció.

Font. 2021 explotació del Padró Municipal d'Habitants; 2031 elaboració CED

Una anàlisi de l'evolució per grans grups d'edat mostra les següents tendències (Taula 3 i Gràfic 4):

- L'evolució de la població menor de 16 anys es caracteritza per una reducció dels seus efectius a curt termini i per una posterior estabilitat fins a situar-se en valors similars als enregistrats a principis d'aquest segle, al voltant dels 10 mil habitants. Segons l'escenari baix en el conjunt del període la reducció seria del 17,8%, el que representaria unes dues mil persones menys, mentre que en l'escenari alt la caiguda se situaria en el 14,3%, amb uns 1.600 habitants menys en aquestes edats. En aquesta minva intervenen dos factors que determinaran els nivells futurs de la natalitat: per un costat, una recuperació molt moderada de la fecunditat; per un altre, una reducció dels efectius de dones en edats fecundes. Si bé aquest segment de població no afecta directament sobre la demanda d'habitatge, sí que ho fa sobre algunes de les seves característiques (tipologia, superfície...), a més de l'impacte que té sobre la prestació de serveis a la infància o les necessitats escolars del municipi.

Taula 3: Canvis en l'estructura per grans grups d'edat de la població de Viladecans

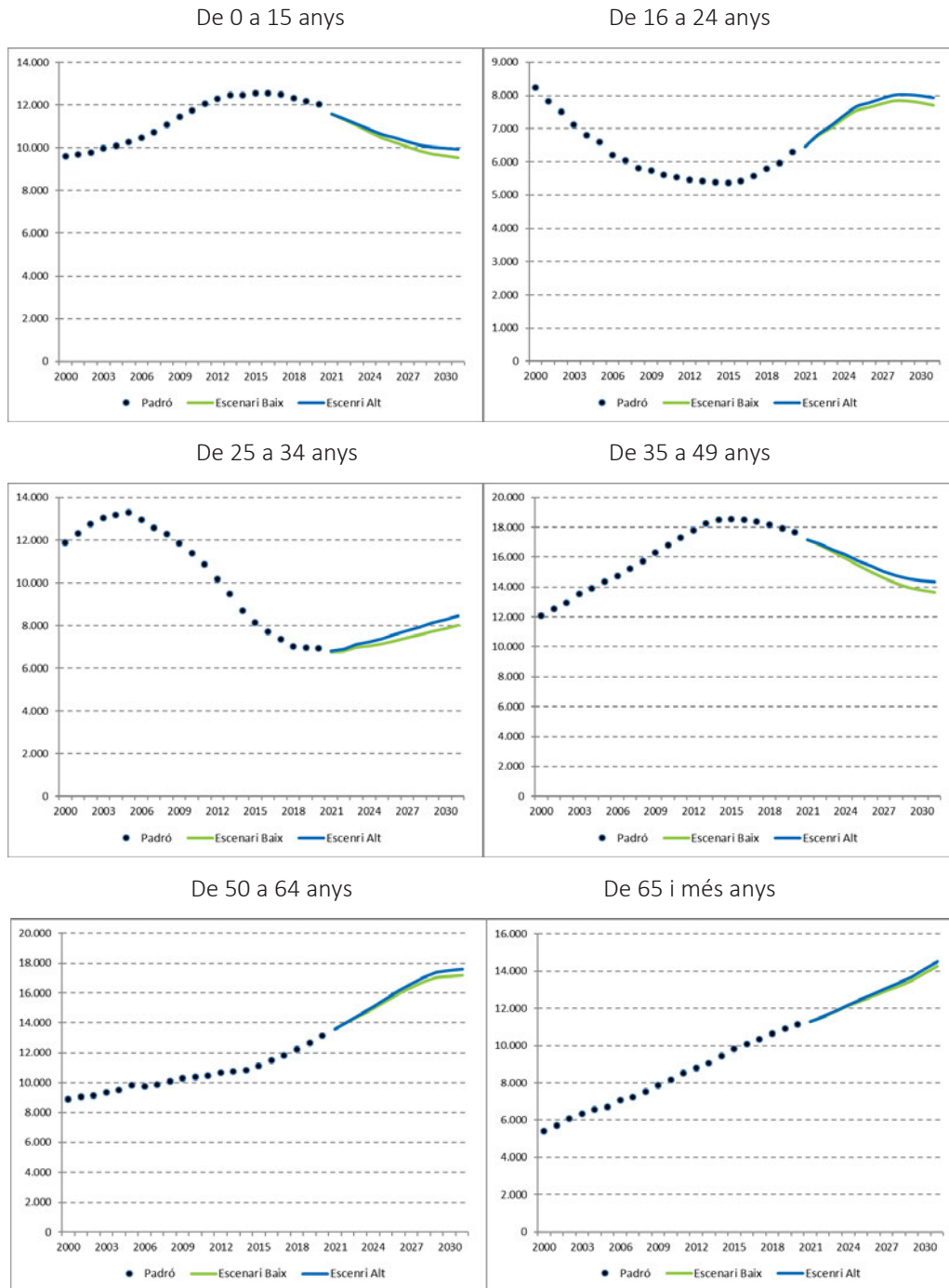
	2006	2021	2031		Var. absoluta 2021-31		Var. relativa 2021-31	
			Baix	Alt	Baix	Alt	Baix	Alt
0-15	10.462	11.601	9.535	9.939	-2.066	-1.662	-17,8%	-14,3%
16-24	6.205	6.465	7.701	7.929	1.236	1.464	19,1%	22,6%
25-34	12.961	6.796	8.032	8.467	1.236	1.671	18,2%	24,6%
35-49	14.735	17.141	13.657	14.341	-3.484	-2.800	-20,3%	-16,3%
50-64	9.742	13.589	17.199	17.605	3.610	4.016	26,6%	29,6%
65+	7.063	11.283	14.258	14.516	2.975	3.233	26,4%	28,7%
Total	61.168	66.875	70.381	72.796	3.506	5.921	5,2%	8,9%

Nota: poblacions a 1 de gener del respectiu any.

Font. 2006 i 2021 Padró Municipal d'Habitants; 2031 elaboració CED

- La població de 16 a 24 anys manté a curt termini la tendència de recuperació dels seus efectius iniciades als darrers anys, a mesura que van accedint a aquestes edats cohorts amb més naixements de partida, a més de l'efecte de la immigració de les dues primeres dècades d'aquest segle, encara que a més llars termini s'observa una estabilització dels seus efectius. En termes relatius, els efectius d'aquest segment d'edat s'incrementen en el conjunt del decenni en un 19% en l'escenari baix i en gairebé un 23% en l'escenari alt.

Gràfic 4: Evolució i projecció de la població de Viladecans per grans grups d'edat



Font: 2000-2021 Padró Municipal d'Habitants; resta d'anys elaboració CED

- L'evolució de la població de 24 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars, presenta una lleugera recuperació dels seus efectius, fins a situar-se per sobre dels 8 mil a l'any 2031. El fluxos migratoris permetran compensar la progressiva arribada a aquestes edats de generacions cada cop més buides, fruit de la davallada de la natalitat de la darrera dècada del segle passat. En l'escenari baix es preveu un increment del 18,2% en relació a 2021, mentre que en alt l'augment se situaria en el 24,6%. En tot cas, l'efecte sobre la formació de noves llars seria molt menor que el produït en els primer anys d'aquest segle quan els efectius de 25 a 34 anys rondaven les 13 mil persones, és a dir un 90% més que a l'any 2021.
- La població de 35 a 49 anys es caracteritza per una forta caiguda dels seus efectius, invertint-se la tendència de creixement de la primera dècada d'aquest segle, a mesura que arribin a aquestes edats generacions menys nombroses. En l'escenari baix es produiria una minva del 20% dels seus efectius, mentre que en un context més favorable en relació a les migracions, tal com es postula en l'escenari alt, la caiguda seria del 16,3%. Per tant, l'efecte estructural lligat a la grandària de les cohorts no serà compensat per les migracions i, per tant, s'assistirà a una significativa caiguda dels efectius d'aquestes edats adultes.
- La població de 50 a 64 anys presenta en els dos escenaris una tendència de fort creixement al proper decenni fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions nombroses, les que actualment tenen entre 40 i 49 anys. En el conjunt del període es preveu un increment del 26,6% en l'escenari baix i proper al 30% en l'alt.
- Finalment, en l'evolució de la gent gran es manté la tendència iniciada a principis de segle de creixement sostingut dels seus efectius com a resultat de la combinació de dos factors: per una banda, la progressiva arribada a edats de jubilació de generacions més nombroses, fruit tant de l'alta natalitat dels anys seixanta i setanta del segle passat com de l'aportació de la migració exterior dels darrers anys; per una altra, per l'efecte acumulatiu de les millores previstes en la longevitat de la població. Els efectius de població de 65 i més anys s'incrementarien en els propers dos quinquennis al voltant d'un 26-29% per cent, assolint a principis del 2031 una xifra que multiplica per 2,7 la de principis de segle.

En síntesi, **als darrers anys es produirà una consolidació del procés de maduració i envelliment de la població.** A l'any 2021 el 37,2% dels residents a Viladecans tenien 50 o més anys, preveient-se que la seva participació augmentaria fins al 44,7% en 2031 en l'escenari baix. Aquest procés és difícilment reversible ja que està lligat a la inèrcia de les estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit de migracions més positives, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 50 i més anys augmentaria en uns 7 punts percentuals als propers deu anys. Per la seva banda, l'edat mitjana de la població que era de 41,9 anys al 2021 s'incrementaria fins els 44,6 anys en l'escenari baix i els 44,3 en l'alt.

LES PROJECCIONS DE LLARS

El mètode més usual per a la projecció de les llars consisteix en considerar-la com una projecció derivada, utilitzant la metodologia de les proporcions de “persones principals o de referència”. Aquesta metodologia té tres avantatges: a) és senzilla d’implementar; b) utilitza dades fàcilment accessibles; i c) té en compte l’efecte que sobre les llars tenen els canvis en el volum i en l’estructura de la població. El nombre futur de llars és el resultat d’aplicar una sèrie de proporcions de persones principals per edat a una projecció prèvia de població, per tant l’aspecte clau és estimar quina serà l’evolució de la pensió de la població a constituir una llar.

La hipòtesi sobre principalitat

Els mètodes de projecció de les llars basats en l’extrapolació de les proporcions de persones de referència o de principalitat requereixen disposar com a mínim de dos observacions temporals, que siguin comparables en la seva definició de principalitat. En el Cens de l’any 2001, l’INE va calcular una persona normalitzada de referència de la llar tenint en compte el tipus de nucli, l’edat dels seus membres i la seva relació amb l’activitat, entre d’altres variables. Per contra, en el Cens de 2011 l’organisme estadístic no va realitzar cap procés d’assignació de la persona de referència i, per tant, no es disposa d’aquesta informació ni en les taules predefinides ni en el fitxer censal de microdades. Una aproximació a la persona de referència en 2011 a partir del número d’ordre en el qüestionari censal provoca inconsistències tant en relació amb la definició emprada en el Cens anterior com internes al propi Cens.

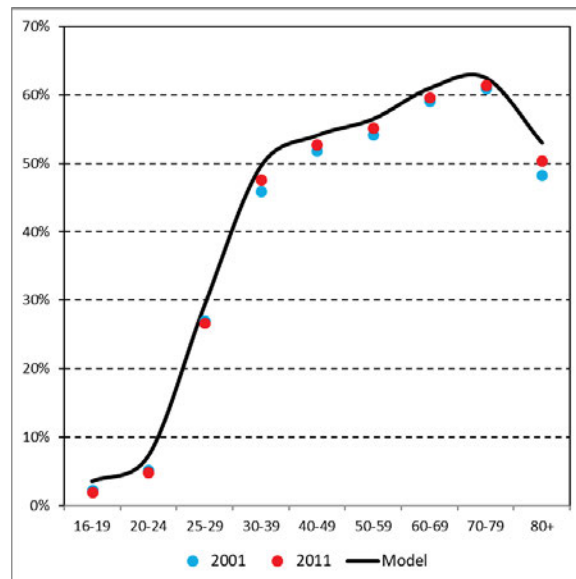
Els diferents criteris emprats en els Censos per a la construcció i la definició de la persona de referència impedeixen aplicar metodologies basades en l’extrapolació de tendències. Per tal d’aconseguir una definició homogènia entre els dos Censos s’ha calculat una persona normalitzada de referència de la llar a partir de les microdades dels Censos de 2001 i 2011. Per a la definició d’aquesta persona s’ha considerat el tipus de la llar, el nombre de nuclis, l’edat dels individus que els conformen i la seva relació amb l’activitat. Es tracta, per tant, d’una definició pròpia de la persona de referència basada en els següents criteris:

- Unipersonals: assignació directa de la persona principal de la llar
- Monoparentals (mares o pares amb fills amb o sense altres persones): assignació al pare o a la mare com a persona principal de la llar a excepció d’aquells que tenen 75 o més anys on es considera persona principal la següent persona de major edat de la llar sempre que formi part del nucli monoparental i tingui més de 16 anys.
- Nuclis de parelles amb fills o sense, i amb altres o sense altres persones: s’assigna la principalitat al component de la parella que tingui més edat. En el cas de llars constituïdes per més d’un nucli es pren com a referència el membre de la parella del nucli de més edat.
- Llars sense nucli: s’assigna la principalitat a la persona activa de menor edat. Si cap membre de la llar es declara actiu es considera a la persona de menor edat sempre que tingui més de 16 anys.

Un cop normalitzada la persona de referència s'han calculat les proporcions de principalitat per grups decennals de 30-39 fins a 80 i més anys. Les proporcions en aquests grups presenten una tendència de creixement entre els dos censos i s'ha considerat que als propers anys es mantindrà el ritme de canvi observat al període intercensal 2001-2011. En les edats adultes per processos de dissolució de famílies i el consegüent increment de la monoparentalitat, i en les edats avançades per una major autonomia residencial de la gent gran. En les edats adultes joves la principalitat presenta estabilitat i en alguns casos decreixement entre 2001 i 2011. Per aquestes edats, s'ha establert un model normatiu a l'any 2031 que considera que s'invertirà la tendència anterior i que es produirà un minsa recuperació de l'emancipació (Gràfic 5).

Finalment, les proporcions de persones de referència per a cada any del període projectat s'han calculat mitjançant interpolació lineal entre les proporcions observades al Cens de 2011 i el model construït per a l'any 2031. Aquestes proporcions s'apliquen als dos escenaris de població⁵ del municipi de Viladecans per tal d'obtenir dues estimacions del nombre de llars a 1 de gener de cada any del període 2021-2031.

Gràfic 5: Proporcions de principalitat als censos de 2001 i 2011, i model a l'any 2031



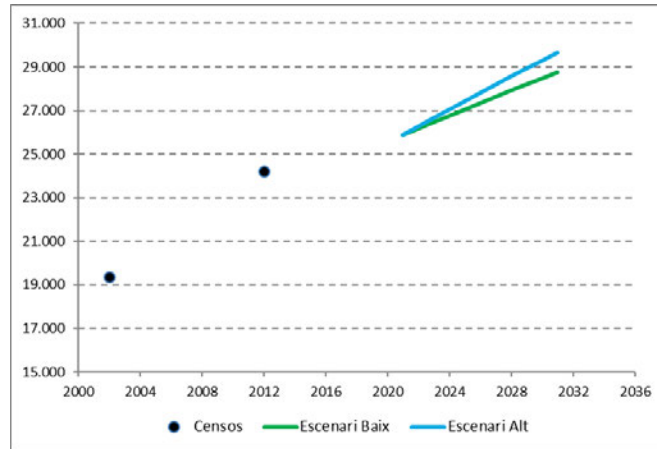
Font: elaboració CED a partir dels fitxers de microdades dels Censos de Població de 2001 i de 2011.

⁵ Només es considera la població que viu en habitatges familiars i, per tant, s'ha realitzat una estimació prèvia de la població en establiments col·lectius. A partir del Cens de 2011 s'ha calculat per a cada grup d'edat quinquennal el percentatge de població que resideix en establiments col·lectius a la província de Barcelona, mantenint-se aquests pesos constants al llarg de tot el període projectat.

L'evolució futura del nombre de llars a l'horitzó 2031

Al municipi de Viladecans es produirà un increment net del nombre de llars entre 2021 i 2031 que oscil·larà entre les 2.853 (11,0% més) de l'escenari baix i les 3.776 (14,6% més) de l'escenari alt (Taula 4 i Gràfic 6). L'evolució de la dimensió mitjana de la llar perllonga la tendència observada entre els Censos de 2001 i 2011, quan es va reduir de 2,93 a 2,68 persones, situant-se al voltant de les 2,45 persones en 2031 en ambdós escenaris.

Gràfic 6: Evolució i projecció del nombre total de llars a Viladecans



Font: Elaboració CED

Taula 4: Projecció del nombre de llars a Viladecans

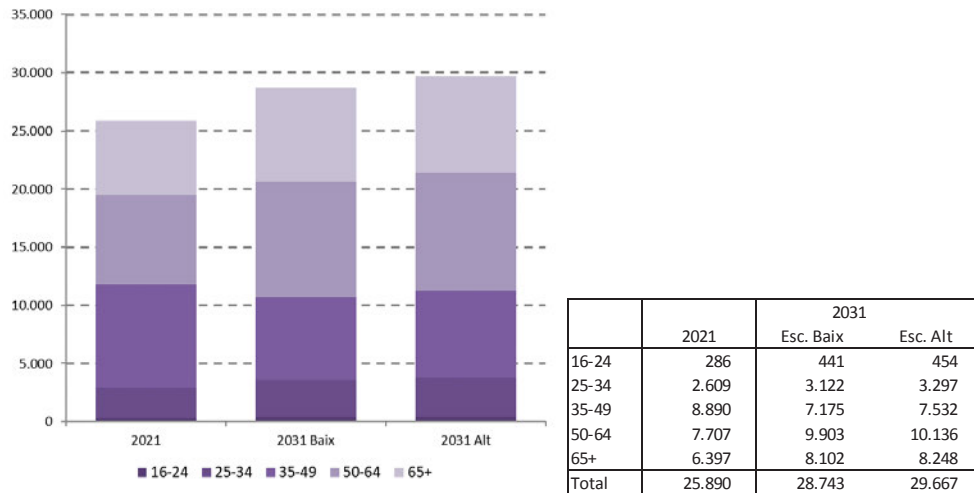
	2021	Llars		Variació absoluta (en milers)			Variació relativa anual		
		2026	2031	2021-26	2026-31	2021-2031	2021-26	2026-31	2021-2031
Escenari Baix	25.890	27.333	28.743	1.443	1.410	2.853	5,6%	5,2%	11,0%
Escenari Alt	25.890	27.819	29.667	1.928	1.848	3.776	7,4%	6,6%	14,6%

Nota: la xifra de 2012 es correspon amb la dada del Cens de 2011.

Font: 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED

Aquesta evolució del total de llars amaga diferents trajectòries en funció de l'edat de la persona de referència (Gràfic 7). Trajectòries que estan determinades, en gran mesura, per la pròpia evolució dels efectius poblacionals amb una tendència general a una recuperació de les llars encapçalades per persones menors de 35 anys, a una forta davallada de les de 35 a 49 anys i un fort increment de les de majors de 50 anys. Els increments més importants, en termes absoluts, i en els dos escenaris, es produiran en les llars amb una persona principal de 50 i més anys, al combinar-se l'increment dels seus efectius amb una major principalitat, entre la gent gran per una major autonomia residencial. Això provocarà que les llars encapçalades per persones de 50 i més anys que en 2021 eren el 54% del total passin a representar al voltant del 63% de les llars en 2031.

Gràfic 7: Evolució i projecció del nombre de llars segons edat de la persona principal

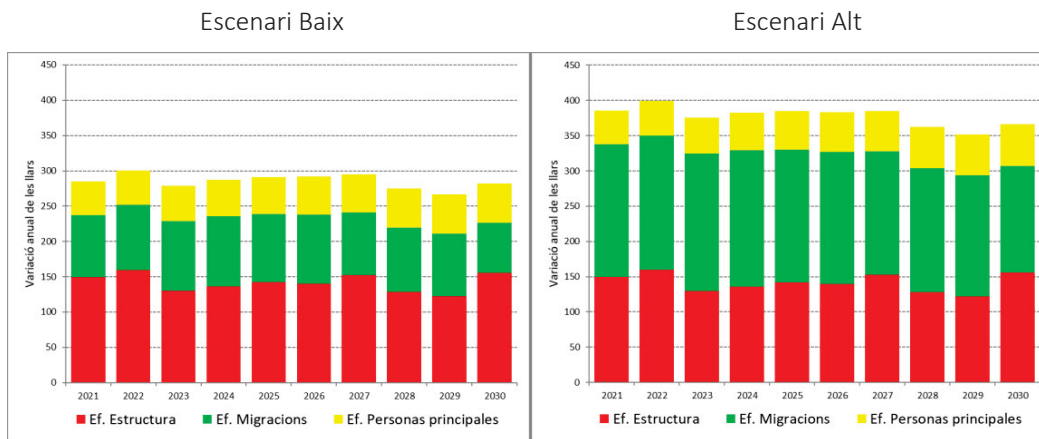


Nota: el criteri de persona principal en 2012 es basa en una imputació pròpia, i no en l'ordre d'aparició en el qüestionari censal.

Font: Elaboració CED

En l'evolució del nombre total de llars intervenen tant factors de tipus demogràfic com de formació de llars. Per quantificar-los s'ha procedit a la descomposició de la variació anual en el nombre de llars considerant tres efectes: a) el provocat pel canvi en l'estructura demogràfica degut al desplaçament pel perfil de la piràmide de cohorts amb diferencials numèrics i que, per tant, és idèntic en els dos escenaris plantejats; b) l'impacte relacionat amb les pèrdues o guanys de població per migració; i, c) l'efecte associat a la propensió a la formació d'una llar mesurat a partir de la hipòtesis sobre l'evolució de la principalitat⁶. La descomposició s'ha realitzat tant per a la variació del nombre total de llars com a per a diferents grups d'edat (Gràfics 8 i 9, i Taula 5):

Gràfic 8: Descomposició de la variació anual en el nombre total de llars segons dos escenaris.



Font: Elaboració CED

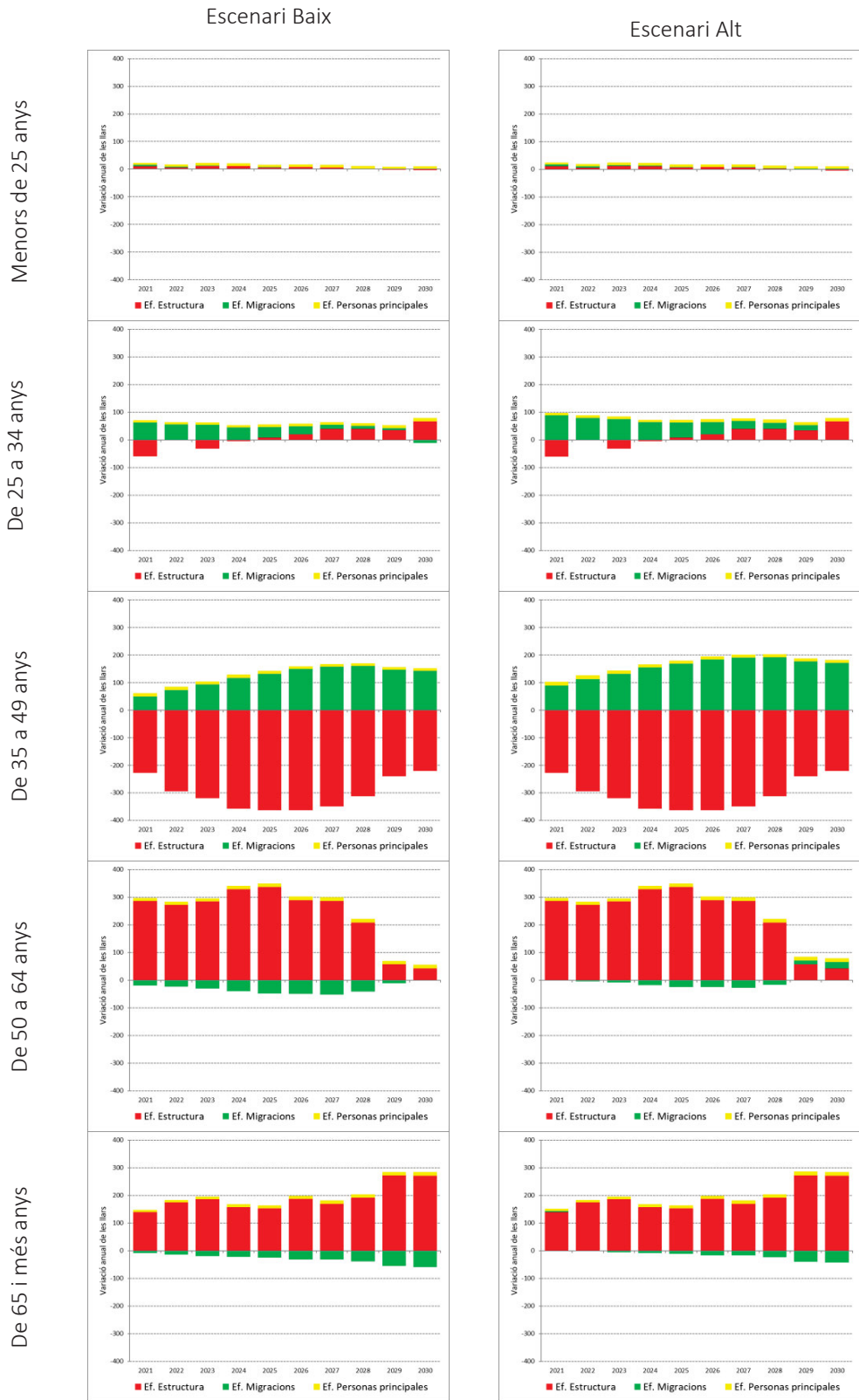
Altres / Còpia -

⁶ L'efecte estructura es quantifica com la variació en el nombre de llars sota un escenari de població sense migracions i principalitat constant en les proporcions estimades per l'any 2021. L'efecte migratori es mesura com la diferència en la variació en el nombre de llars entre un escenari de població amb i sense migracions amb proporcions de persones principals constants. L'efecte de formació de llars es la diferència el nombre de llars entre un escenari de població amb migracions i proporcions de principalitat constants i el mateix escenari demogràfic sota el supòsit de variació en la principalitat.

- L'estructura demogràfica actual del municipi de Viladecans tindrà un efecte positiu en la variació anual del nombre de llars al llarg de tot el període projectat. En el conjunt representarà la creació de poc més de 1.400 llars, però amb una clara diferència en funció de l'edat de la persona de referència. Així, l'efecte estructura (o en d'altres paraules la substitució de generacions amb diferent grandària) explica la forta pèrdua que es produirà en les llars de persones de 35 a 49 anys, especialment en els primers quinquennis. L'impacte de la substitució de cohorts és especialment visible en l'evolució de les llars de 50 a 64 anys, ja que als primers anys tindrà un efecte positiu mentre que a més llarg termini aquest serà cada cop menor. Aquest efecte explica també el fort augment en les llars encapçalades per gent gran, ja que aporta unes 1.900 llars entre la població de 65 i més anys.

La necessitat de noves llars per a l'horitzó 2031 vindrà donada no tant per un creixement de la població, si no per la necessitat de donar resposta habitacional a estructures socials i unitats de convivència diverses (monoparentalitat, divorcis, separacions, llars unifamiliars i/o llars adaptades, entre d'altres).

Gràfic 9: Descomposició de la variació anual en el nombre de llars segons l'edat de la persona de referència.



Font. Elaboració CED

- L'efecte de les migracions serà rellevant en la formació de noves llars, ja que aporta poc més de 900 llars en l'escenari baix i unes 1.800 en l'alt. Les migracions tindran un efecte positiu a curt termini en la formació de llars encapçalades per menors de 35 anys, encara que en termes absoluts el major impacte es donarà en les de 35 a 49 anys, mitigant en part la pèrdua de llars en aquestes edats per l'efecte d'estructura. En les llars amb una persona principal de 50 a 64 anys l'efecte de la migració és lleugerament negatiu a curt termini, mentre que posteriorment es torna positiu a mesura que arriben a aquestes edats els migrants arribats els anys anteriors en edats adultes. On la migració juga un paper negatiu és en l'evolució de les llars encapçalades per gent gran.
- Finalment, la hipòtesis sobre l'evolució futura de les proporcions de persones principals té un efecte positiu en tots els grups d'edat, afavorint la creació de noves llars. En conjunt, la hipòtesis d'augment de la principalitat repercuteix en un increment d'un 530 llars en l'escenari baix i de 540 en l'escenari alt entre 2021 i 2031.

Taula 5: Descomposició de la variació del nombre de llars entre 2021 i 2031 segons edat de la persona de referència

		Escenari Baix	Escenari Alt
Menors de 25 anys	Efecte estructura	55	55
	Efecte migració	14	25
	Efecte principalitat	86	88
	Total	155	168
De 25 a 34 anys	Efecte estructura	114	114
	Efecte migració	302	472
	Efecte principalitat	96	102
	Total	513	687
De 35 a 49 anys	Efecte estructura	-3.046	-3.046
	Efecte migració	1.220	1.571
	Efecte principalitat	111	116
	Total	-1.715	-1.358
De 50 a 64 anys	Efecte estructura	2.390	2.390
	Efecte migració	-319	-89
	Efecte principalitat	125	127
	Total	2.196	2.429
De 65 i més anys	Efecte estructura	1.902	1.902
	Efecte migració	-306	-162
	Efecte principalitat	109	111
	Total	1.705	1.851
Total	Efecte estructura	1.415	1.415
	Efecte migració	911	1.817
	Efecte principalitat	526	544
	Total	2.853	3.776

Font. Elaboració CED

Per concloure, s'ha analitzat, per ambdós escenaris, el flux de creació i desaparició de llars per cada quinquenni del període projectat (Taula 6)⁷. Aquests saldos permeten quantificar quina part de la demanda d'habitatges per generació de noves llars pot ser satisfeta per la pèrdua de llars com a conseqüència de la "mortalitat" domiciliària. En síntesi, una part substancial de la demanda generada per la creació de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a la ciutat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies.

Taula 6: Fluxe net de creació i desaparició de llars per quinquennis

	Escenari Baix		Escenari Alt	
	2021-2026	2026-2031	2021-2026	2026-2031
<35	2.239	2.350	2.427	2.543
35-49	568	735	738	871
50-64	-74	-191	6	-113
>65	-1.290	-1.485	-1.243	-1.453
Total	1.443	1.410	1.928	1.848

Nota: el grup d'edat es refereix a l'edat de la persona de referència a l'inici de cada quinquenni.

Font. Elaboració CED

⁷ El flux es calcula com la variació en el nombre de llars per quinquenni segons la cohort de pertinença de la persona de referència. Per exemple, el flux de menors de 35 anys és la diferència entre el nombre de llars amb persona de referència menor de 40 anys en t+5 i el nombre de llars de menors de 35 anys en t, és a dir al principi de cada quinquenni. Pel flux de majors de 65 anys és la diferència entre les llars de majors de 70 anys en t+5 i les de majors de 65 anys en t.

ANNEX A. Població per sexe i grup d'edat quinquennal 2021 i 2031.

	2021			2031 Escenari Baix			2031 Escenari Alt		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
0-4	1.404	1.347	2.751	1.396	1.330	2.726	1.472	1.401	2.872
5-9	1.932	1.745	3.677	1.445	1.415	2.860	1.512	1.477	2.989
10-14	2.166	2.141	4.307	1.635	1.604	3.239	1.690	1.658	3.348
15-19	2.072	1.890	3.962	2.072	1.891	3.963	2.124	1.945	4.070
20-24	1.726	1.643	3.369	2.249	2.199	4.448	2.316	2.272	4.589
25-29	1.717	1.572	3.289	2.137	2.034	4.171	2.234	2.135	4.369
30-34	1.676	1.831	3.507	1.961	1.900	3.861	2.079	2.019	4.098
35-39	2.208	2.346	4.554	2.068	1.960	4.028	2.197	2.080	4.277
40-44	3.021	3.075	6.096	2.224	2.231	4.455	2.348	2.340	4.687
45-49	3.349	3.142	6.491	2.574	2.600	5.174	2.686	2.691	5.377
50-54	2.858	2.711	5.569	2.974	3.072	6.045	3.068	3.148	6.216
55-59	2.213	2.207	4.420	3.050	3.003	6.053	3.122	3.065	6.188
60-64	1.722	1.878	3.600	2.546	2.554	5.101	2.598	2.604	5.201
65-69	1.448	1.644	3.092	1.929	2.064	3.993	1.965	2.104	4.068
70-74	1.268	1.543	2.811	1.481	1.732	3.213	1.507	1.763	3.270
75-79	1.008	1.302	2.310	1.182	1.468	2.650	1.201	1.491	2.692
80-84	649	946	1.595	887	1.239	2.125	901	1.260	2.160
85-89	403	573	976	549	850	1.399	559	868	1.427
90-94	121	267	388	232	413	645	236	424	660
>95	27	84	111	73	159	232	75	164	239
Total	32.988	33.887	66.875	34.664	35.717	70.381	35.888	36.908	72.796

2.8 OFERTA D'HABITATGE

Per a l'anàlisi de l'oferta d'habitatge al municipi s'han emprat dos mètodes:

- D'una banda, s'ha consultat l'oferta existent que s'ofereix als portals immobiliaris. Per tal de consultar els preus de mercat d'habitatge d'obra nova, de segona mà i de lloguer s'ha consultat el portal Idealista.
- D'altra banda, a fi d'obtenir valors estandarditzats s'ha consultat les dades que ofereix la Generalitat quant a preus mitjans de compravenda d'habitatge nou, de segona mà i de lloguer per al darrer any disponible (2020). També s'ha consultat l'índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya actualitzat a 04.03.2021.

Evolució i tendències de la construcció d'habitatges

L'oferta d'habitatge actual. Els preus de mercat

Preus de mercat de compra d'obra nova

Preus de mercat de compra de segona mà

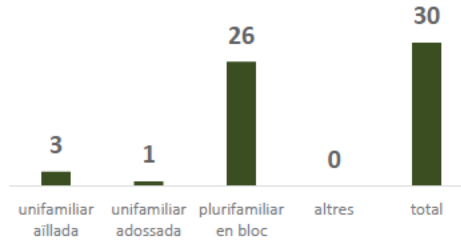
Preus de mercat de lloguer

Preus d'HPO

EVOLUCIÓ I TENDÈNCIES DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES

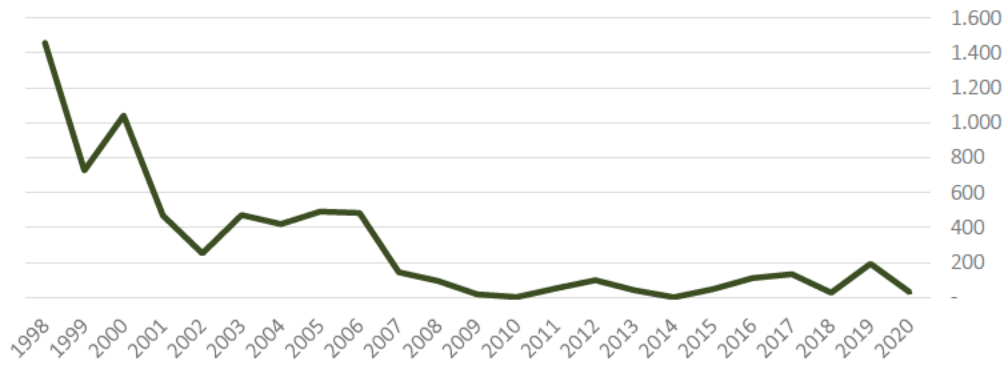
En els darrers dos anys, la construcció d'habitatges s'ha mantingut estable a raó de 70 - 75 habitatges acabats anuals. L'any 2020 es varen iniciar 30 habitatges nous, el 87% dels quals de tipologia plurifamiliar.

D'ençà de l'entrada en vigència del darrer Pla local d'habitatge s'han iniciat 849 habitatges i se n'han acabat 1.290 (fent una mitjana de 107,5 habitatges anuals).



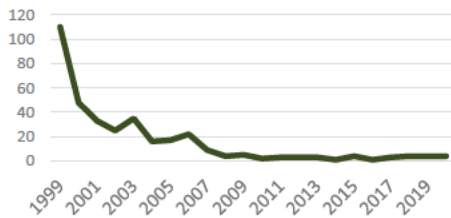
Habitatges iniciats a Viladecans l'any 2020 per tipologia, en base als visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Font: Generalitat de Catalunya

Del 2008 al 2020 s'han acabat de mitjana, uns 107,5 habitatges per any.

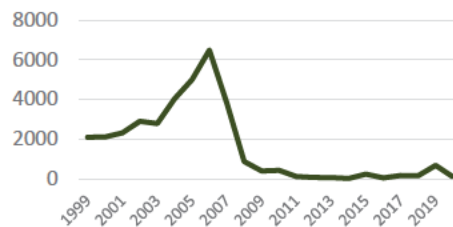


Habitatges iniciats a Viladecans 1998 – 2020 en base als visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Font: Generalitat de Catalunya

S'observa un predomini de les tipologies plurifamiliars; des dels anys 2000, la construcció d'habitatges unifamiliars a baixat en picat, essent a raó de 3,2 habitatges unifamiliars anuals els darrers cinc anys (2016-2020), mentre que s'han iniciat en el mateix període una mitjana de 224,6 habitatges plurifamiliars en bloc.



Habitatges unifamiliars iniciats a Viladecans 1999-2020 en base als visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Font: Generalitat de Catalunya



Habitatges plurifamiliars iniciats a Viladecans 1999-2020 en base als visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Font: Generalitat de Catalunya



Habitatges acabats a Viladecans 1998 – 2020 en base als visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Font: Generalitat de Catalunya

L'OFERTA D'HABITATGE ACTUAL. ELS PREUS DE MERCAT

S'ha consultat l'oferta d'habitatges de compravenda d'obra nova, de segona mà i de lloguer publicats al portal Idealista per a tres tipologies d'habitatges:

- Tipologia 1: petits. Habitatges compresos entre els 50 i els 80 m²
- Tipologia 2: mida mitjana. Habitatges compresos entre els 80 i els 120 m²
- Tipologia 3: grans. Habitatges compresos entre els 120 i els 180 m²

Per a l'estudi s'han desestimat les mostres d'habitatges en plantes baixes i àtics a fi de no distorsionar els preus mitjans de mercat.

Preus de mercat de compra d'obra nova

Segons portals immobiliaris

El portal Idealista ofereix, a data juny 2021, un total de 49 habitatges en 13 promocions d'obra nova amb un preu mitjà de 268.501,84 €, una superfície mitjana de 95 m² i un preu per m² mitjà de 2.855 €/m² (per a habitatges d'entre 50 i 180 m²).

Si diferenciem per superfícies, els habitatges d'obra nova oferts d'entre 50 i 80 m² (12 mostres) tenen un preu mitjà de 198.968 € i 2.986 €/m².

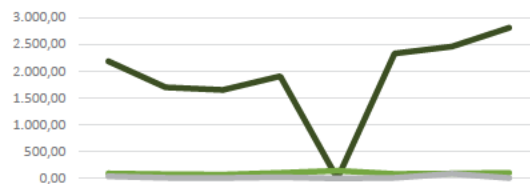
Els habitatges que s'ofereixen entre 80 i 120 m² són majoritaris (un 65% del total: 32 mostres) i tenen un preu mitjà de 282.312 € i 2.855 €/m².

Els habitatges grans, d'entre 120 i 180 m² són els que menys es troben al mercat: un 10% dels totals (5 mostres) amb un preu mitjà de 347.000 € i 2.541 €/m².

Segons dades dels visats 2020 i Col·legi de Registradors

Segons les dades de compravenda d'habitatge nou registrades a Viladecans l'any 2020 que publica la Generalitat, l'any 2020 el preu mitjà de les transaccions fou de 2.805,49 €/m² (10 mostres) amb una superfície mitjana de 104,3 m², per la qual cosa el preu en el temps transcorregut des de l'any 2020 no ha variat substancialment, si bé el mercat ofereix, de mitjana, habitatges més petits.

Si ens fixem en les mitjanes anuals, s'observa que el preu de l'habitatge nou ha crescut un 29% des de l'any 2013. El gràfic següent mostra l'evolució de l'habitatge nou pel que fa a preu/m², superfície mitjana dels habitatges transaccionats i nombre de mostres anuals. Val a dir que no s'indica el preu mitjà de l'any 2017 per secret estadístic, en tant que aquell any es produí únicament una transacció.



Evolució de la compravenda d'habitatge nou. Font: Generalitat de Catalunya. L'any 2017 únicament hi va haver una venda i, per secret estadístic, no es va publicar la dada de preu.

A data 2020, el preu de l'habitatge de compravenda de primera mà s'ha incrementat un 29% en els darrers 7 anys.

Preus de mercat de compra de segona mà

Segons portals immobiliaris

El portal Idealista ofereix, a data juny 2021, un total de 27 habitatges de segona mà. Per a superfícies compreses entre els 50 i els 180 m² s'ofereixen 21 habitatges a un preu mitjà de 277.214 € total i 1.773 €/m².

Si diferenciem per superfícies, els habitatges de segona mà oferts d'entre 80 i 120 m² tenen un preu mitjà de 263.346 € i 1.931 €/m².

Els habitatges que s'ofereixen d'entre 120 i 180 m² tenen un preu mitjà de 417.167 € i 1.3674 €/m² (6 mostres).

D'altra banda, no és possible estimar uns preus mitjans per als habitatges d'entre 50 i 80 m² pel nombre poc significatiu de mostres d'habitatges que s'ofereixen.

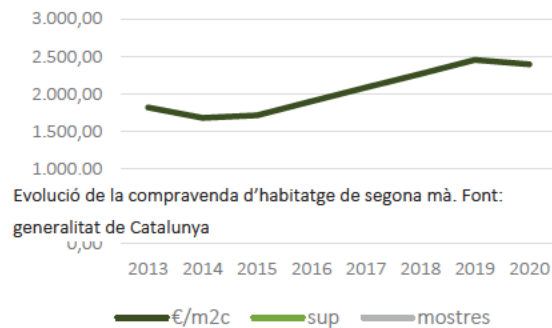
El mercat de segona mà, de mitjana, és un 15% més barat que el d'obra nova.

Segons dades dels visats 2020

Segons les dades de compravenda d'habitatge de segona mà registrades a Viladecans l'any 2020 que publica la Generalitat, en aquest any el preu mitjà de les transaccions fou de 2.390,79 €/m² (492 mostres) amb una superfície mitjana de 86,53 m², per la qual cosa el preu en el temps transcorregut des de l'any 2013 el preu dels habitatges de segona mà ha caigut substancialment (un 35%), conseqüència, probablement, de la situació d'excepcionalitat derivada de la pandèmia COVID-19.

En el gràfic de la dreta, que mostra l'evolució de l'habitatge usat pel que fa a preu/m², superfície mitjana dels habitatges transaccionats i nombre de mostres anuals, ja s'observa l'inici de l'estancament de preus l'any 2020.

Si ens fixem en les mitjanes anuals, s'observa que el preu de l'habitatge usat ha crescut un 32% entre els anys 2013-2020. Així, en aquest moment el mercat de lloguer s'assimila, pel que fa a preus, a l'estat de l'any 2013.



A data 2020, el preu de l'habitatge de compravenda de segona mà és un 15% més barat que l'obra nova. S'ha incrementat un 32% en els darrers 7 anys, si bé en el mateix any s'ha estabilitzat. A 2021, els preus que s'ofereixen als portals immobiliaris són notablement més baixos que els preus de les transaccions fetes l'any 2020 (un 35%).

Preus de mercat de lloguer

Segons portals immobiliaris

El portal Idealista ofereix, a data juny 2021, un total de 24 habitatges de lloguer de superfícies entre 35 i 100 m² amb un preu de 822 €/mes i de 11,52 €/m² mensuals.

Si diferenciem per rangs de superfícies, cal subratllar que els habitatges que s'ofereixen en lloguer són, de mitjana, més petits que els de venda, tenint en compte que no s'ofereixen habitatges de més de 100 m².

Així doncs, s'ofereixen 14 habitatges d'entre 50 i 80 m² amb un preu mitjà de 770,43 €/mes i 11,18 €/m² mensuals.

Pel que fa als habitatges de major mida, s'ofereixen 8 habitatges amb un preu mitjà de 919 €/mes i 10,02 €/m² mensuals.

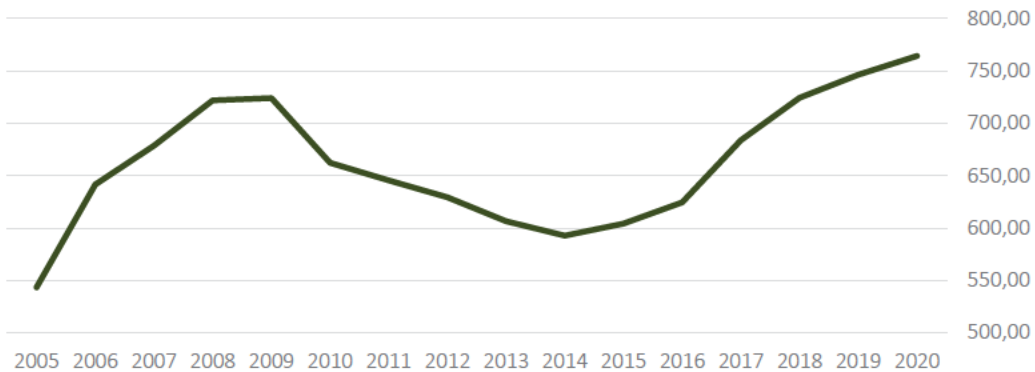
Segons l'explotació estadística de les fiances Incasòl

Segons l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL que ofereix la Generalitat, el lloguer mensual mitjà l'any 2020 fou de **764,25 €/mes**, preu lleugerament inferior als preus mitjans de mercat que s'ofereixen en el moment de redacció del Pla.

La superfície mitjana dels lloguers a final de l'any 2020 fou de **76,1 m²**. De mitjana, els habitatges llogats són més grans a la zona de Torre-Roja-Campreciós (els habitatges llogats l'any 2020 tenien 91,2 m² de mitjana) i els més petits es troben a El Mas Ratés – Torrent Ballester (els habitatges llogats l'any 2020 tenien 69,4 m² de mitjana).

En l'any 2020 s'ha notat una lleugera reducció en l'augment de preus, si bé no substancial. Tanmateix, a data 2020 els preus havien pujat un 26% de mitjana respecte els de l'any 2013.

A data 2020, els preus de lloguer s'ha incrementat un 26% de mitjana en els darrers 7 anys.
A 2020, els lloguers tenien un preu mitjà de 764,25 €/mes.



Evolució anual del preu mitjà de lloguer. Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Tanmateix, és previsible que la reducció en la pujada de preus, o bé el seu estancament, es consolidi per La *declaració d'àrea de mercat tens* del municipi de Viladecans (veure punt 2.12 Les polítiques públiques d'accés a l'habitatge), que regula legislativament els preus de lloguer de manera que els preus dels nous contractes d'arrendament no poden superar l'índex de referència de preus de lloguer.

És previsible un estancament dels preus de lloguer els propers anys per la regulació dels nous contractes d'arrendament marcada per l'índex de referència de preus de lloguer.

Segons l'índex de referència dels preus de lloguer

L'índex de referència de preus de lloguer que estableix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és un indicador de consulta pública que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'una habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, alhora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir⁸.

S'ha fet una recerca per barris per a obtenir una aproximació dels preus màxims (€/m²) que poden arribar a tenir les diferents àrees residencials de Viladecans. Per a una ubicació situada al centre de cada subsector urbanístic, s'ha consultat l'índex de referència del preu de lloguer d'un habitatge tipus de 75 m² en bon estat d'una antiguitat mitjana (1979-2007).

Així, les zones amb lloguers més accessibles quant a preu/m² es troben a l'Eixample, amb un preu mitjà de **9,70 €/m²**. També tenen preus comparativament més accessibles les zones residencials més elevades de Viladecans, per sobre de l'Avinguda Roureda. Cal tenir en compte que en aquest àmbit hi predominen els habitatges unifamiliars, que són, de mitjana, habitatges més grans.

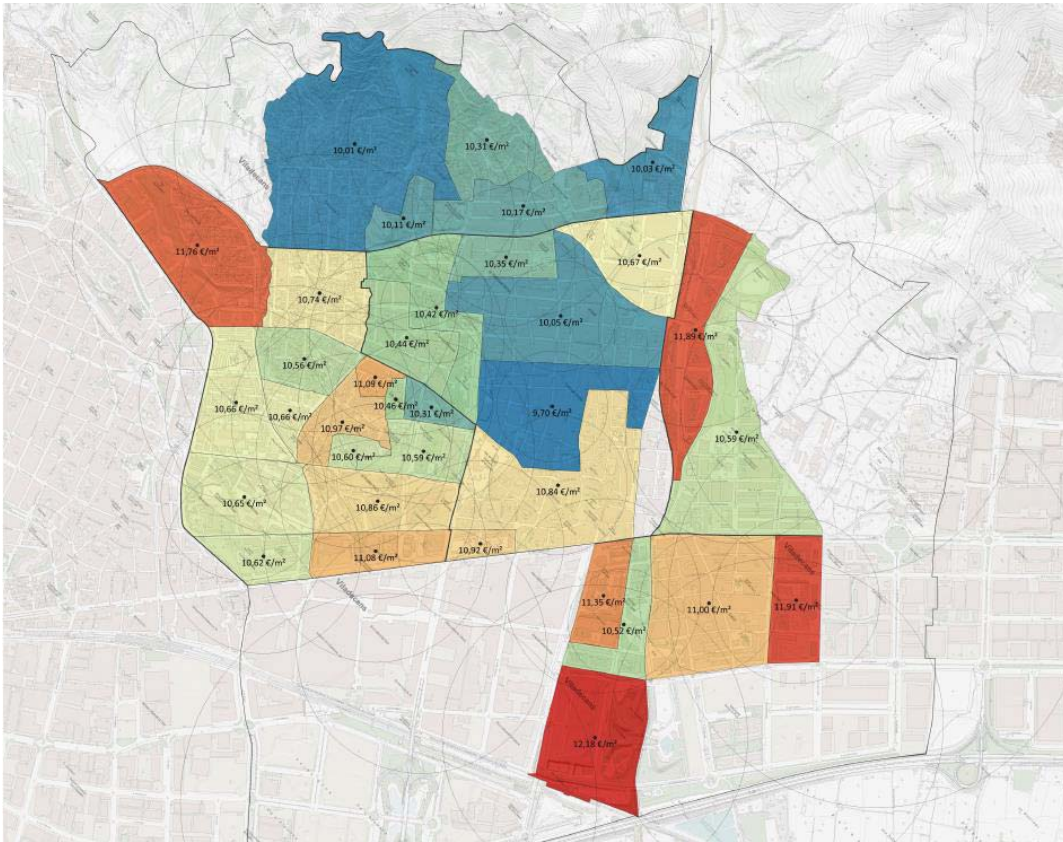
Les zones amb lloguers més elevats amb aquestes característiques són Gabrielistes 2 (entorns del Centre comercial Vilamarina), amb un preu de **12,18 €/m²**, i els entorns de Can Calderón i Can Preciós.

Els preus marcats per l'índex de referència de preus de lloguer oscil·len entre els 9,70 €/m² a l'Eixample i els 12,18 €/m² dels edificis de Vilamarina (subsector Gabrielistes 2).

Cal indicar que, si bé s'ha consultat els valors de referència dels lloguers que requereixen de rehabilitacions i que daten d'entre 1945 i 1979, les consultes oferien preus/m² equivalents als valors anteriors en pràcticament la totalitat de les ubicacions de referència de cada subsector, per la qual cosa no s'han tingut en consideració.

Les consultes realitzades es remeten a l'Annex 2 del present document.

⁸ Font: [Agència de l'Habitatge de Catalunya](#).



Plànol 24. Índex de referència dels preus de lloguer. Preu mitjà de lloguer (€/m² útil) respecte el centre de cada subsector urbanístic amb habitatge. Per a cadascun d'aquest, s'indica el radi d'abast de la consulta de preus de lloguer. Font: Índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Preus d'HPO

La zonificació sobre els preus màxims de venda elaborat en el marc del Pla per al dret a l'habitatge (Decret 244/2005, de 8 de novembre, DOGC 10/11/2005), a dia d'avui inclou Viladecans en la zona geogràfica A per al règim general i especial de l'habitatge de protecció oficial, i en la zona A2 per a l'habitatge protegit de preu concertat. Els preus màxims estan regulats pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020.

Preus màxims de venda HPO:

Règim general	2.385,63 €/m ² útil
Règim especial	2.096,74 €/m ² útil
Règim concertat	3.001,68 €/m ² útil

Preus màxims de lloguer HPO:

Règim general	8,95 €/m ² útil
Règim especial	7,87 €/m ² útil
Règim concertat	8,89 €/m ² útil

2.9 DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT LLIURE

Les dades de les fiances INCASOL recollides al portal web Gencat determinen que, per a l'any 2020, el preu mensual de lloguer mitjà al municipi de Viladecans fou de 764,25 €/mes, amb una superfície mitjana de 76,1 m². Aquesta quantitat si bé es troba per sota del preu mitjà de lloguer per a aquest mateix any l'any 2020 al Baix Llobregat (808,23 €/mes), és lleugerament superior al preu mitjà de lloguer del conjunt de Catalunya de l'any 2020 (737,54 €/mes).

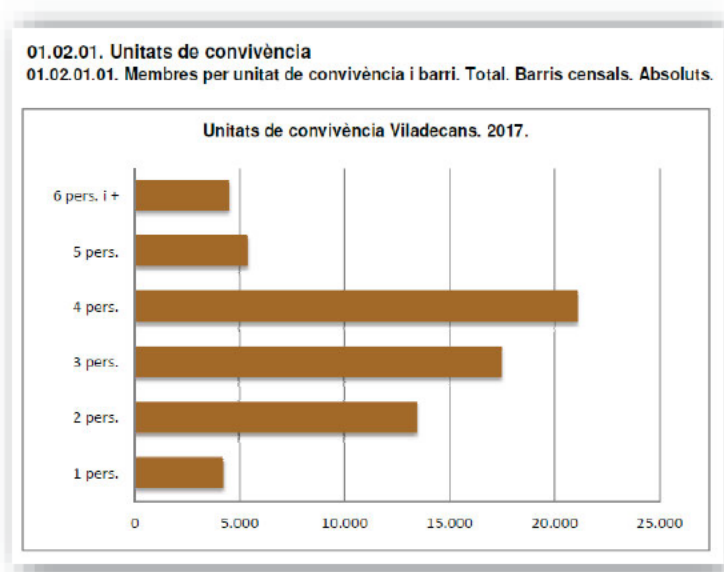
Si es destina un 30% dels ingressos de la llar al pagament del lloguer, aquest preu de lloguer mensual requereix uns ingressos mínims anuals de 30.570 €, corresponents a 3,84 vegades l'indicador de renda de suficiència (IRSC), que per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa en 569,12 € mensuals i 7.967,73 € anuals. L'índex IRSC a Viladecans per a l'any 2020 és, al seu torn, superior al de la mitjana de Catalunya (3,70).

Les llars amb rendes inferiors a uns 30.570 € no poden accedir al lliure mercat o bé ho fan amb un sobre esforç econòmic (>30% dels ingressos de llar), i requereixen l'accés a l'habitatge social o a algun tipus d'ajut a l'habitatge.

De fet, l'esforç econòmic que, de mitjana, suposa pagar el lloguer a Viladecans representa un 47,42% de la mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar⁹.

Els ingressos mínims requerits per l'accés al mercat lliure (30.570 €/any) signifiquen que pràcticament la totalitat de les llars unipersonals es trobarien excloses del lliure mercat, segons dades de renda per persona del cens del 2011 (dades mitjanes per seccions censals), en tant que les rendes mitjan més elevades es troben al voltant de 15.028 € l'any. Aquestes se situen a les zones nord-est del municipi (Alba-Rosa Nord, Can Guardiola) i al centre del nucli urbà (entorns de la C-245 amb l'Avinguda Francesc Macià).

Si ens fixem amb les dades del Padró Municipal d'Habitants de l'Ajuntament a 11/1/2017, publicades en l'anuari estadístic de Viladecans, la demanda exclosa de lliure mercat referida a llars unipersonals equival a 4.221 persones:



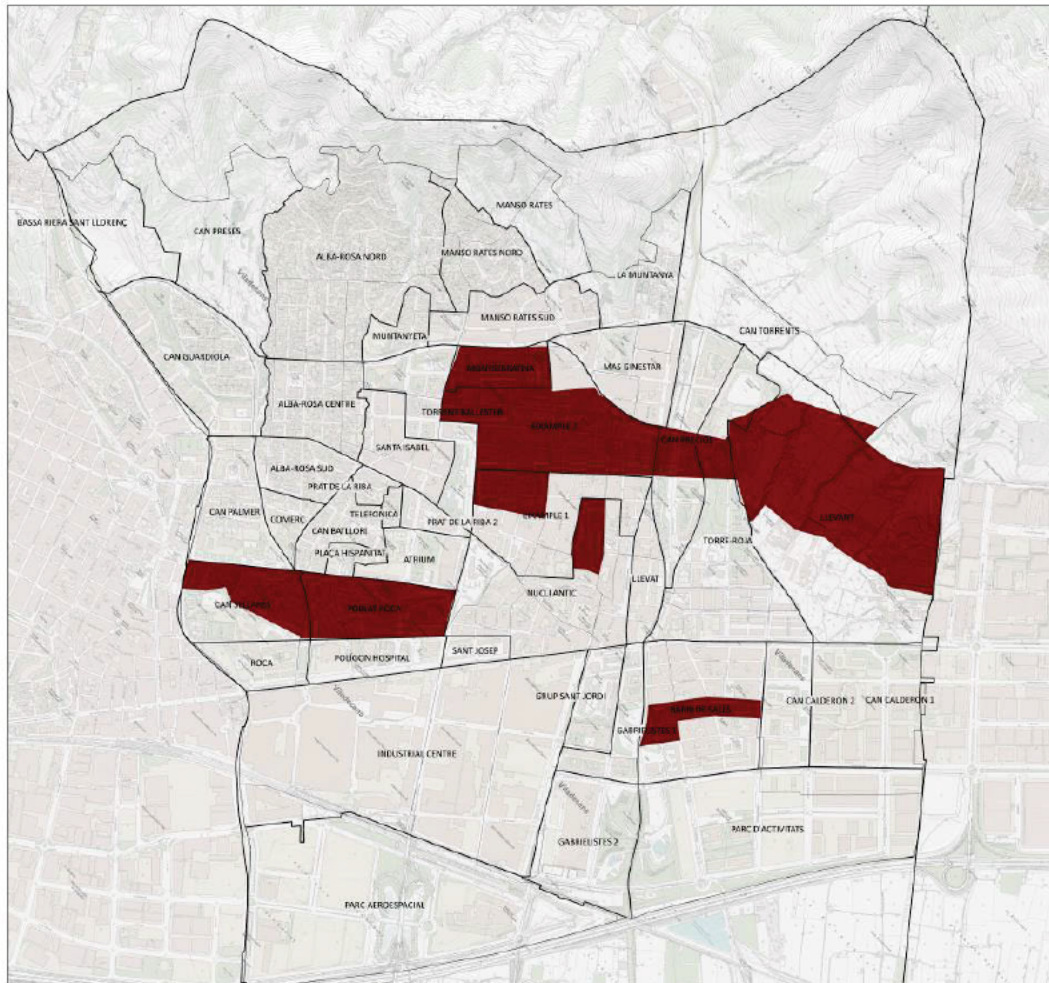
⁹ Dades de l'any 2019 de l'Informe Municipal de Viladecans. Indicadors Municipals d'Habitatges de la demarcació de Barcelona. Diputació de Barcelona.

Barri	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. i +	Total
Barri Àntic	302	848	996	1.004	325	277	3.752
L'Eixample Centre	970	2.808	3.102	3.328	960	790	11.978
La Montserratina	439	1.298	1.449	1.464	475	496	5.621
El Ginestar	344	1.246	2.076	2.608	600	253	7.127
La Torre-Roja- Campraciós	372	1.304	1.623	2.316	500	314	6.429
Barri de Sales	452	1.246	1.731	1.884	525	682	6.520
Grup Sant Jordi	225	726	1.008	1.208	220	96	3.483
Can Sellarès	203	608	813	812	360	409	3.225
El Poblat Roca	193	542	603	686	200	185	2.449
Can Palmer- Can Batllori	205	696	1.005	1.224	280	208	3.618
L'Alba-Rosa- Can Guardiola	203	734	1.032	1.824	370	344	4.507
El Torrent Ballester	207	882	1.371	2.020	355	231	5.066
Mas Ratès	106	500	627	688	175	213	2.309
Total	4.221	13.438	17.466	21.076	5.385	4.498	66.084

Font: Ajuntament de Viladecans. Padró Municipal d'Habitants. Dades provisionals, 1/1/2017

Font: Anuari Estadístic de Viladecans 2017.

Pel que fa a les rendes mitjanes per llar, les zones amb major inaccessibilitat al mercat lliure de lloguer es troben a Can Sellarès i Poblat Roca; al barri de Sales; a part del nucli antic, i a l'Eixample i Montserratina. Aquestes zones s'assenyalen al plànol a continuació.



Plànol 25. Inaccessibilitat al mercat lliure de lloguer.

En vermell s'assenyalen les seccions censals que, de mitjana, tenen una renda per llar inferior als ingressos mínims per accedir al mercat lliure de lloguer (30.570 €). Font: elaboració pròpia en base a les dades de rendes per llar de l'INE (2017) i a les dades de les fiances INCASÒL recollides al portal GENCAT (any 2020).

Per llars, els ingressos mínims requerits per a l'accés al mercat lliure signifiquen que, de mitjana, en 16 de les 44 seccions censals del municipi (Cens 2011) les llars no poden accedir al lliure mercat de lloguer. La demanda exclosa de lliure mercat, per tant, requereix algun tipus de política d'accés a l'habitatge. Com s'observa al plànol anterior, aquesta demanda es troba, d'una banda, al sud-oest del nucli urbà fent front a la C-245, a les zones de Poblat Roca, Polígon Hospital i Can Sellarès; de l'altra, al centre del nucli urbà, a les zones de Montserratina i part de l'Eixample.

De mitjana, la població dels barris de Can Sellarès, Poblat Roca, Eixample, Montserratina i part del nucli antic i del barri de Sales es troba exclosa del mercat lliure, d'acord amb les rendes mitjanes d'aquestes àrees.

L'estudi de mercat de lloguer efectuat a juny de 2021 ens permet observar que el preu de lloguer mitjà en aquesta data és de 804 €/mes (24 mostres en aquesta data). Aquest valor indica que, de mitjana, bona part dels lloguers es trobaran per sobre de l'import màxim de lloguer amb el qual és possible accedir a subvencions per al pagament del lloguer MIFO (el valor màxim per a la demarcació de Barcelona és de 800 euros al mes).

Part dels preus de lloguers oferts a dia d'avui no permeten, de mitjana, accedir als ajuts MIFO.

2.10 EL PARC D'HABITATGES EXISTENT

La base per als treballs de quantificació i classificació de tipologies d'habitatges s'ha obtingut de les dades cadastrals depurant la informació individual de cada parcel·la, segons els criteris elaborats en la redacció del present Pla Local d'Habitatge.

Característiques del parc d'habitatges

Tipologia del parc d'habitatges existent

Antiguitat del parc d'habitatges existent

Règim de tinença del parc d'habitatges existent

Qualitat del parc d'habitatges

Estat de conservació dels edificis

Accessibilitat

Eficiència energètica

Anàlisi de l'ús anòmal dels habitatges

Habitatges buits

Sobre-ocupació

Infra-habitatge

L'habitatge d'ús turístic

El parc d'habitatges de promoció pública

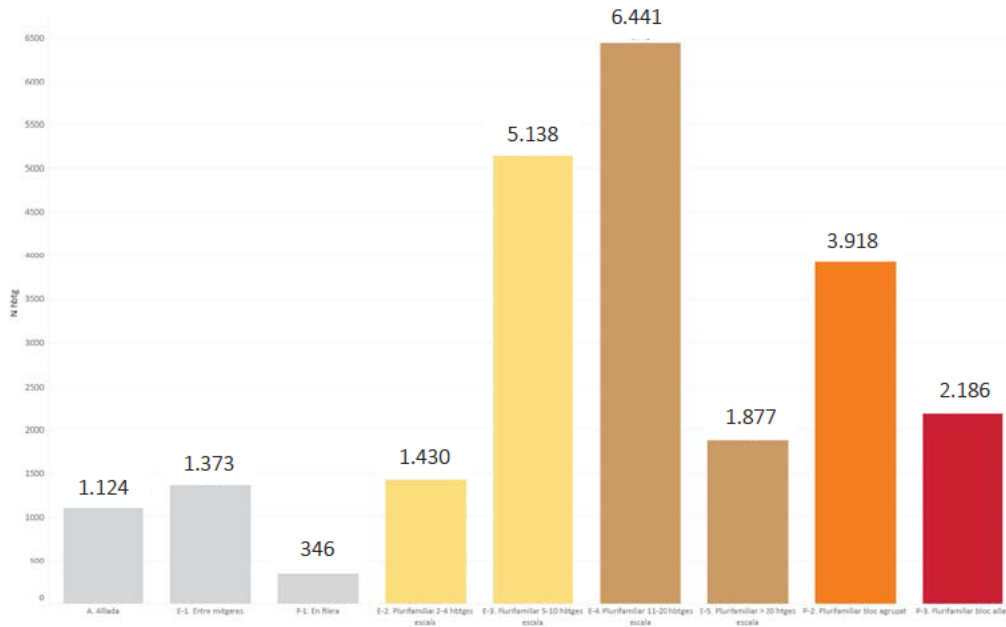
CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

Tipologia del parc d'habitatges existent

A Viladecans, un 88% dels habitatges són de tipus plurifamiliar. Com s'observa als gràfics de l'apartat *Evolució i tendències de la construcció d'habitatges*, la construcció d'habitatges plurifamiliars en bloc va tenir un creixement exponencial (assolint 6.483 habitatges plurifamiliars en bloc iniciats l'any 2006) fins la crisi immobiliària, i l'any 2019 es va produir un nou màxim en la construcció d'habitatges (669 habitatges plurifamiliars iniciats).

S'estableix la següent classificació tipològica del parc d'habitatges existent a Viladecans, tot diferenciant els habitatges unifamiliars, plurifamiliars en bloc i plurifamiliars entre mitgeres (o tipus Eixample):

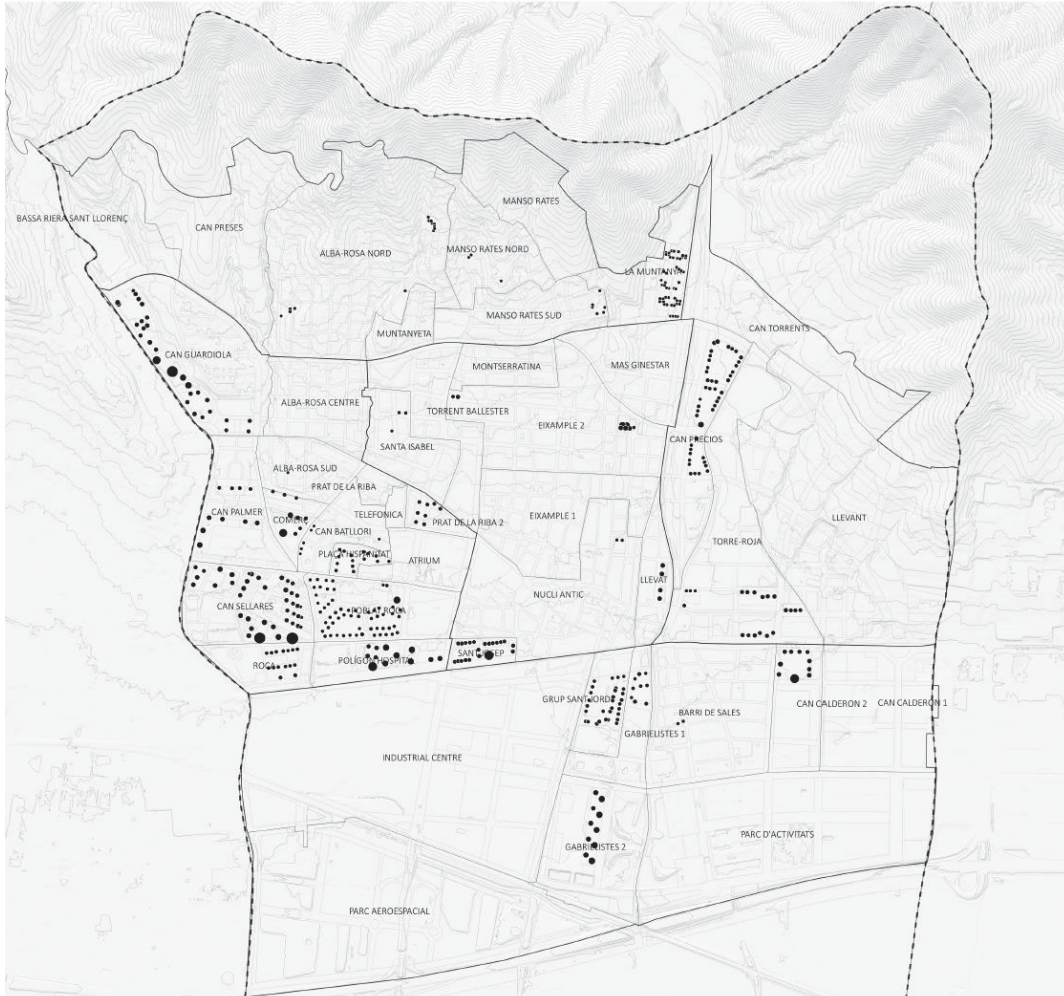
Tipologia	Classificació tipològica	Edificis	Escales	Habitatges
Edificació Unifamiliar	A. Aïllada			1.124
	E-1. Entre mitgeres			1.373
	P-1. En filera			346
Edificació Plurifamiliar entre mitgeres	E-2. Plurifamiliar 2-4 hbtg / escala	475	524	1.430
	E-3. Plurifamiliar 5-10 hbtg / escala	481	681	5.138
	E-4. Plurifamiliar 11-20 hbtg / escala	346	446	6.441
	E-5. Plurifamiliar > 20 hbtg / escala	51	73	1.877
Edificació Plurifamiliar en Bloc	P-2. Plurifamiliar bloc agrupat	171	314	3.918
	P-3. Plurifamiliar bloc aïllat	73	126	2.186
TOTALS		4.123	4.699	23.833



Habitatges totals al municipi segons tipologia de l'edificació. Font: Padró municipal

El 88% dels habitatges a Viladecans són de tipus plurifamiliar.

Els edificis amb major nombre d'habitatges per escala tenen més pes als barris del sector Llevant que limiten amb Gavà i que fan front a la carretera C-245. També es reconeix aquest patró, de forma lineal, resseguint la riera de Sant Climent: de muntanya a mar, en els edificis del subsector de La Muntanya; als blocs de Can Preciós, seguint pels blocs a l'altura de Llevant i fins arribar als barris de Gabrielistes.

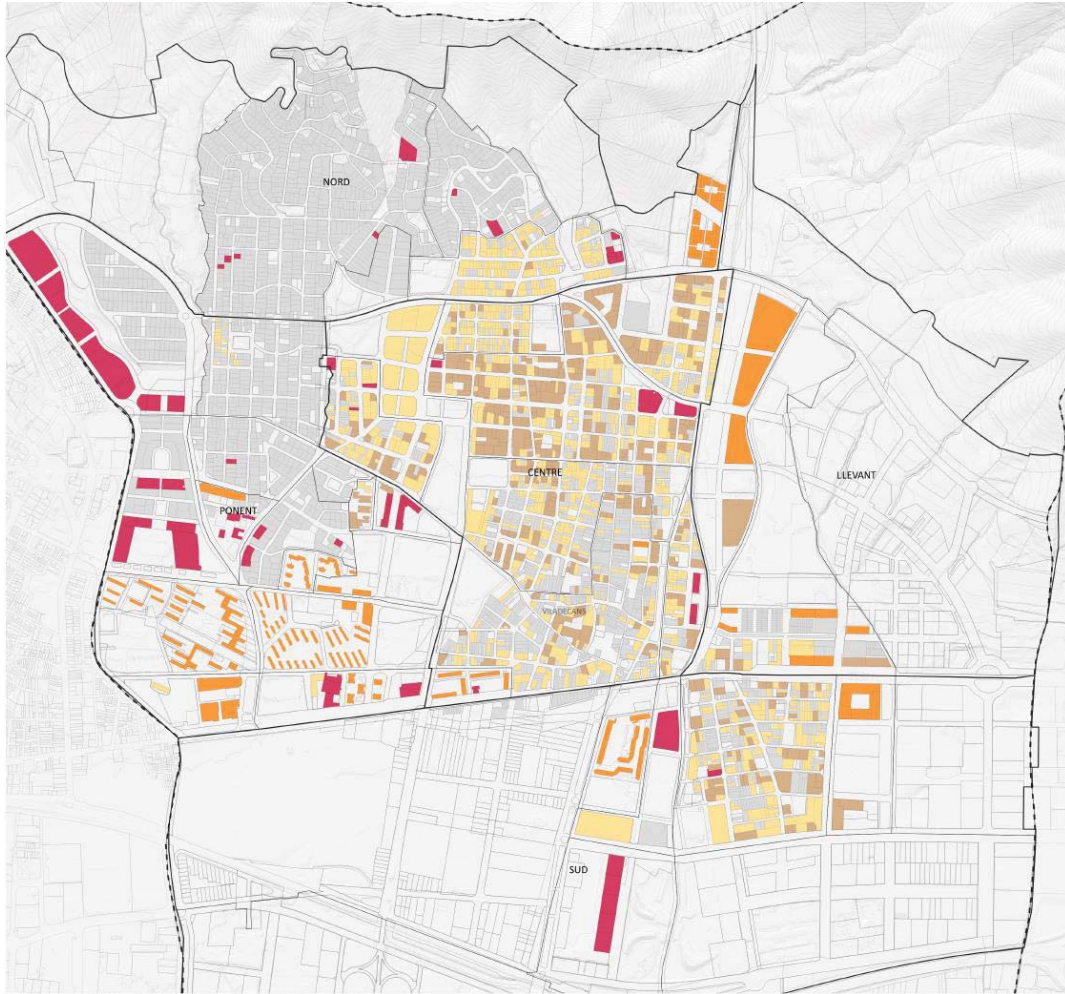


Plànol 26. Habitatges per escala en blocs plurifamiliars aïllats i agrupats. Font: elaboració pròpia en base a les dades del Padró 2020.

Nombre d'habitatges per escala en blocs plurifamiliars

- 10
- 20
- 40
- 60

Per delimitacions geogràfiques, i tal com s'observa al plànol *Tipologies residencials* que segueix, veiem que les tipologies unifamiliars ocupen la totalitat del parc residencial del sector Nord, i s'estenen també cap al sector Ponent. En aquest sector també hi conviuen blocs plurifamiliars agrupats i aïllats, situats al límit amb el terme municipal de Gavà i sobre la C-245. D'altra banda, als sectors Centre i Sud – als barris de més antiguitat – s'hi combinen les tipologies unifamiliars i plurifamiliars en illa tancada. Als barris més antics (el Nucli Antic i el barri de Sales), els habitatges unifamiliars hi tenen major presència. En canvi, al nord del sector Centre hi tenen major presència les tipologies plurifamiliars entre mitgeres d'entre 11 i 20 habitatges per escala.



Plànol P27. Tipologies residencials del parc existent.

Tipologies de l'edificació residencial

- A. Aïllada
- E-1. Entre mitgeres
- P-1. En filera
- E-2. Plurifamiliar 2-4 hbtges escala

- E-3. Plurifamiliar 5-10 hbtges escala
- E-4. Plurifamiliar 11-20 hbtges escala
- E-5. Plurifamiliar > 20 hbtges escala
- P-2. Plurifamiliar bloc agrupat
- P-3. Plurifamiliar bloc aïllat

Els edificis d'habitatges en bloc se situen fonamentalment a Ponent, resseguint la carretera C-245 o bé en l'eix nord-sud de la riera. En canvi, el Centre i el barri de Sales és on s'ofereix una major mixticitat tipològica.

Els habitatges unifamiliars aïllats es troben fonamentalment a les urbanitzacions d'Alba-Rosa i sobre la ronda.

Altres / Còpia -

Taula 4. Tipologies de l'edificació per subsectors

	Unifamiliar tipus A allada		Unifamiliar tipus E1 entre mitgeres		Unifamiliar tipus P1 en filera		Plurifamiliar tipus E2 entre mitgeres 2-4 higes		Plurifamiliar tipus E3 entre mitgeres 5-10 higes		Plurifamiliar tipus E4 entre mitgeres 11-20 higes		Plurifamiliar tipus E5 entre mitgeres > 20 higes		Plurifamiliar tipus P2 bloc agrupat		Plurifamiliar tipus P3 bloc illat					
	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes	Edificis	Higes				
CENTRE																						
Nucli Antic	1.1	2	250	263	286	44	57	149	50	65	466	40	52	716	3	3	90	2	4	90		
Llevant	1.2	2	24	27	29	20	23	66	15	17	117	10	14	183	1	2	46					
Exemple 1	1.3	180	193	220		64	67	180	70	76	545	50	54	749	3	3	68					
Exemple 2	1.4	2	71	82	124	54	70	214	87	95	723	120	150	2242	21	36	898	2	8	186		
Mas Ginestar	1.5	30	32	35		29	29	90	38	47	359	35	44	703	13	16	443					
Montserratina	1.6	38	39	46		54	55	159	57	57	439	12	12	180	1	1	33					
Torrent Bailener	1.7								8	56	469				2	3	72					
Santa Isabel	1.8	1	42	42	46	18	18	54	42	64	496	19	23	304	2	3	72	2	3	22		
Sant Josep	1.9								42	64	496				1	1	48					
LLEVANT																						
Torre Roja	2.1	1	118	187	188	3	4	13	10	15	93	5	9	131								
Can Preciós	2.2											1	14	176								
Llevant	2.3																					
Can Torrents	2.4																					
NORD																						
Maniso Rates Sud	3.1		63	64	69				30	36	232	3	3	36				6	6	16		
La Muntanya	3.2																					
Maniso Rates Nord	3.3	163	163	172		1	1	2							49	49	50	2	3	6		
Alba-rosa Nord	3.4	481	486	521														6	13	23		
Muntanyeta	3.5	4	4	4																		
Can Presses	3.6																					
Bassaiera Sant Lorenc	3.7																					
PONENT																						
Poblat Roca	4.1																					
Plaça Hispaniat	4.2																					
Prat de la Ribba	4.3	2	4	4		8	37	37	1	3	31	5	11	134				8	8	122		
Telefònica	4.4											1	2	23				6	6	11		
Prat de la Ribba 2	4.5																					
Can Batllori	4.6	54	56	60																		
Alba-rosa Centre	4.7	147	148	163		11	11	28	2	2	11							10	29	664		
Can Guardiola	4.8	97	97	97														7	10	215		
Can Palmer	4.9																	1	1	2		
Alba-rosa Sud	4.10	84	85	85														5	6	142		
Comers	4.11	7	8	9					1	2	15							1	1	2		
Can Sellarés	4.12																	3	15	181		
Roca	4.13								1	3	26							5	5	171		
Polligon Hospital	4.14																	4	7	183		
Àtrium	4.15																					
SUD																						
Born de Sales	5.1		142	144	164																	
Grup Sant Jordi	5.2																					
Gabrielistes 1	5.3		1	14	101	52	54	143	68	112	903	44	55	813	6	7	164	1	2	14		
Industrial Centre	5.4		17	18	21				1	31	213							1	9	113		
Can Calderon 1	5.5																					
Can Calderon 2	5.6																					
Parc d'activitats Gabrielistes 2	5.7																					
Parc aeroespacial	5.8																					
	5.9																					
TOTALS		1.047	1.061	1.123	1.009	1.140	1.372	475	524	1.423	481	681	5.138	51	73	1.877	166	314	3.918	69	126	2.137

Antiguitat del parc d'habitatges existent

Fins a 1953. Edificis anteriors al Pla Comarcal de 1953

Les primeres edificacions són fonamentalment de caire unifamiliar. Les primeres edificacions, anteriors a 1900, se situen al nucli antic. També s'ubiquen sobretot als barris de l'Eixample, el barri de Sales (creat fruit de les primeres immigracions els anys 20) i les urbanitzacions d'Alba-Rosa.

Al voltant d'un 1,5% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa (uns 367 habitatges).

De 1953 a 1976. Edificis anteriors al Pla General Metropolità. Mesures mínimes d'habitabilitat

No hi ha normativa que reguli les condicions mínimes d'aïllament tèrmic dels edificis.

Edificis amb densitats i alçades resultants d'una interpretació generosa del PG-1953, admetent-se els entresolats i plantes àtic i amb l'estàndard d'aplicació del volum màxim edificable. Gran activitat immobiliària, coincidint amb la segona onada migratòria provinent del sud peninsular i, en menor mesura, de l'Aragó i el País Valencià¹⁰.

Al voltant d'un 38% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa. Són 8.999 habitatges segons dades del Padró municipal de 2020.

De 1976 a 1987.

Edificis adaptats a les normatives del PGM-76, en el que s'estableixen condicions mínimes d'habitabilitat, accessibilitat i uns mínims normatius pel que fa a l'aïllament tèrmic dels edificis.

Al voltant d'un 19,4% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa (4.630 habitatges segons dades del Padró municipal de 2020).

De 1987 a 2006. Aplicació normativa autonòmica NRE-AT87

Període en el que s'incorpora la normativa autonòmica NRE-AT87, que regula normativament l'aïllament tèrmic dels habitatges. Així mateix, també es desenvolupen els Decrets d'Habitabilitat, en el que es regulen les condicions d'habitabilitat i accessibilitat.

De 1996 a 2006 segueix en alça l'activitat immobiliària, amb un pic de 1.456 habitatges l'any 1998. Al voltant d'un 35,4% del parc d'habitatges correspon a aquesta etapa (8.445 habitatges segons dades del Padró municipal de 2020).

De 2006 a 2011. Aplicació del primer Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)

El CTE regula amb força més exigència les condicions d'aïllament tèrmic i acústic dels habitatges. També incorpora aspectes relacionats amb la demanda energètica dels edificis.

A partir de l'any 2007, i coincidint amb la bombolla immobiliària, es produeix una caiguda en picat de la producció immobiliària. De 484 habitatges iniciats l'any 2006 es passa a 144 l'any següent fins a un mínim de 2 l'any 2010. Els habitatges construïts en aquesta etapa corresponen a un 5% del parc (1.202 habitatges).

¹⁰ www.viladecans.cat/ca/demografia

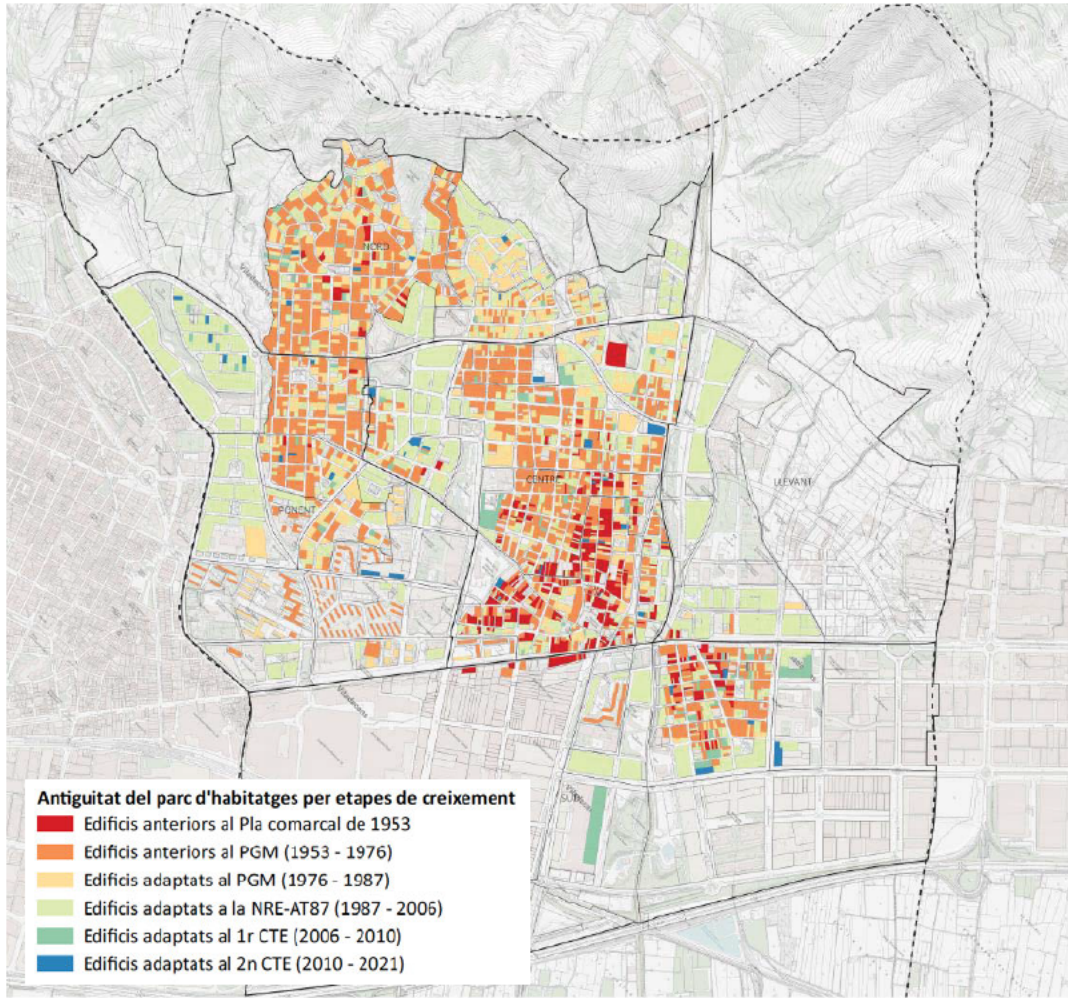
De 2011 a 2020. Aplicació del segon Codi Tècnic de l'Edificació

La revisió del CTE fa més exigent la normativa relacionada amb l'aïllament tèrmic dels edificis. També fa més exigent els aspectes relacionats amb la demanda energètica dels edificis.

L'any 2011 es recupera lleugerament l'activitat immobiliària, amb 52 habitatges iniciats. Els edificis executats en aquesta etapa es troben inclosos en el període de garantia desenal per deficiències estructurals. Els habitatges construïts en aquesta darrera etapa corresponen a un 0,7% del parc (178 habitatges¹¹).

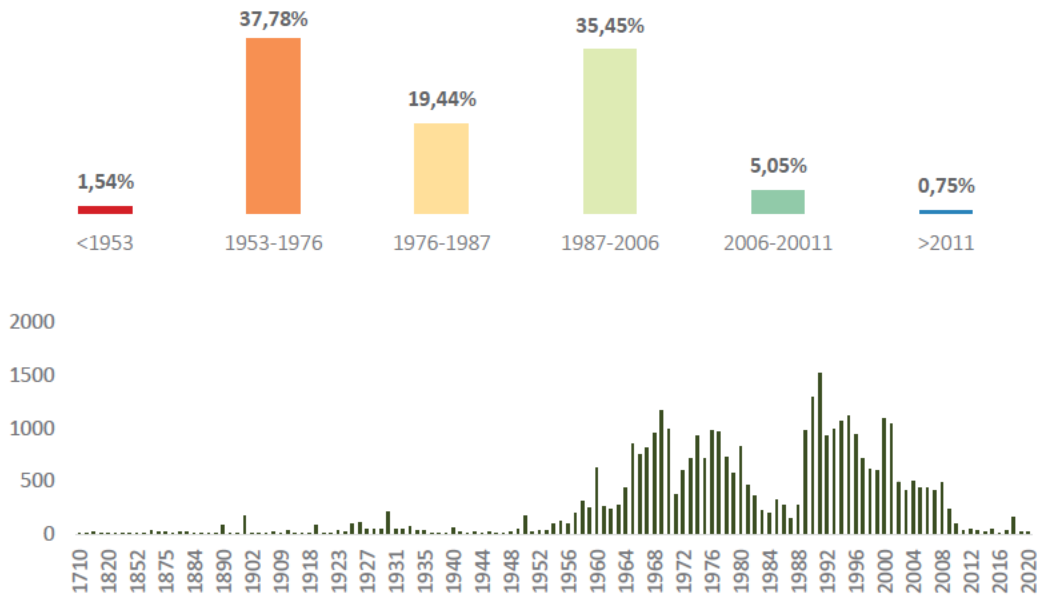
Al voltant d'un 95% dels parc d'habitatges està construït amb anterioritat al primer Codi Tècnic de l'Edificació (2006).

¹¹ Dades del Padró d'habitatges i habitants 2020 creuades amb antiguitat cadastral. No s'han tingut en compte els habitatges fora de sòl urbà o en edificis que han estat enderrocats recentment.



Plànol P 28. Antiguitat del parc d'habitatges, per etapes de desenvolupament. Font: Elaboració pròpia en base a dades Cadastrals.

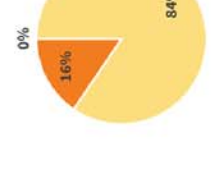
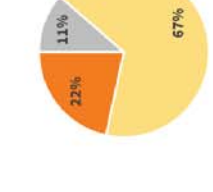
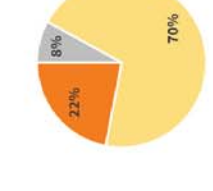
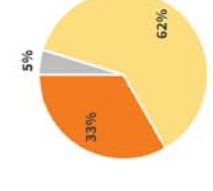
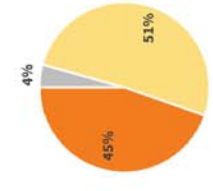
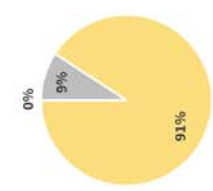
Altres / Còpia -



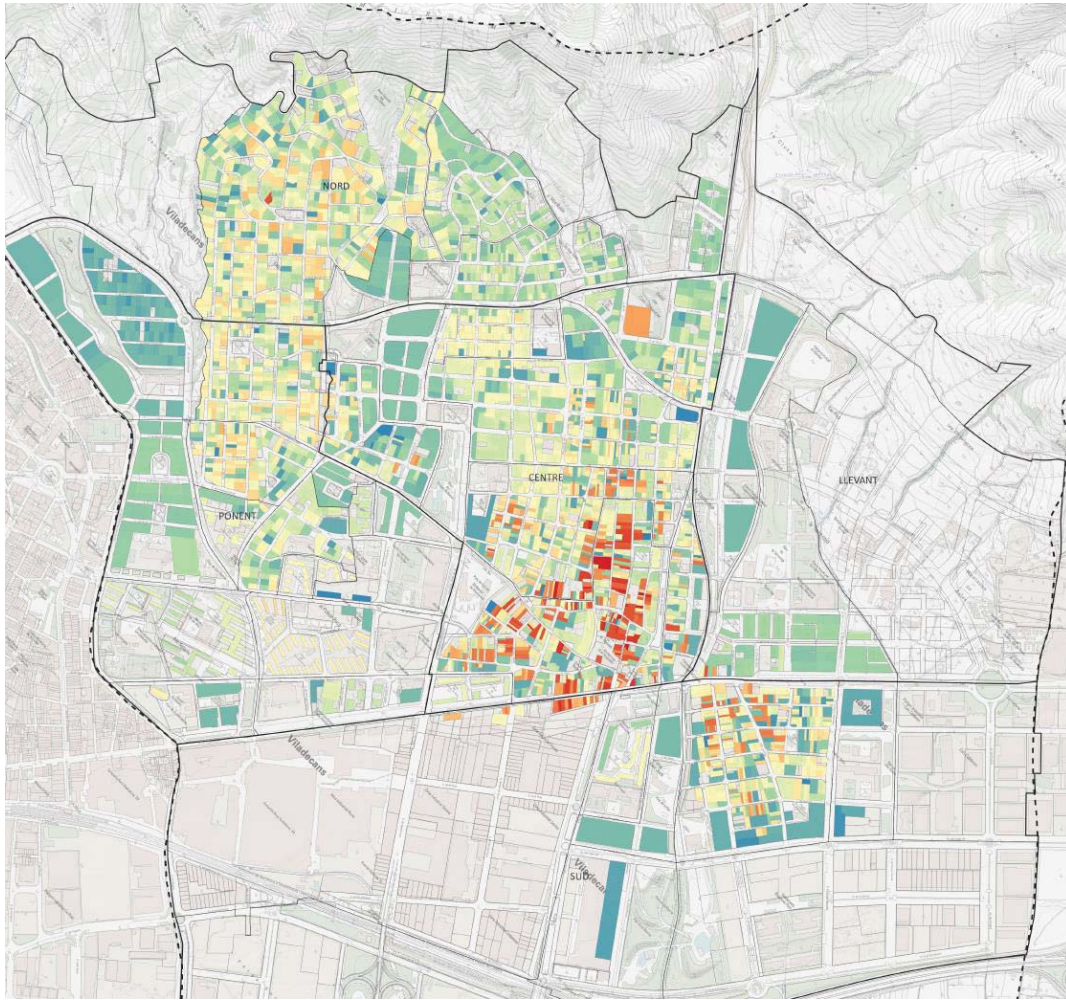
Taula 5. Nombre d'habitatges anuals 1710-2020. Font: Cadastre.

Altres / Còpia -

	Tipus A: Edificis anteriors a Pla Comarcal d' 1953		Tipus B: Edificis posteriors al Pla Comarcal d' anteriors a PGM. 1952-1975		Tipus C: Edificis adaptats a les normatives PGM. 1976-1986		Tipus D: Aplicació normativa autonòmica INE-AT87 (1987-2005)		Tipus E: Aplicació r' codi tècnic de l'edificació. 2006-2010		Tipus F: Aplicació r' codi tècnic de l'edificació. 2011-2020	
	UNIF.	Habitatges	UNIF.	Habitatges	UNIF. (allada, entre mitgeres i en filera)	Habitatges	UNIF. (allada, entre mitgeres i en filera)	Habitatges	UNIF.	Habitatges	UNIF. (allada, entre mitgeres i en filera)	Habitatges
Nucli Antic	1.1	154	75	646	23	468	28	230	5	42	3	
Llevant	1.2	9	13	201	2	38	7	175	1	1	1	
Exemple 1	1.3	54	113	997	20	240	35	186	1	89	1	
Exemple 2	1.4	11	85	2111	7	1056	21	780	2	115	13	
Mas Ginestar	1.5		30	158	1	732	4	646		39		
Montserratina	1.6		43	687	2	26	1	59		6		
Torrent Bellester	1.7		39	163	1	55	4	469		42		
Santa Isabel	1.8	3										
Sant Josep	1.9											
Corredorja	2.1	1			1	29	187	208				
Can Jorob	2.2						116	369				
Llevant	2.3											
Can Torrens	2.4											
Manso Roca Sud	3.1		10	102	39	257	32	240		14		
La Muntanya	3.2											
Manso roca Nord	3.3		19		75	2	75		4		1	
Alba-Rosa Nord	3.4		285		119	3	90		14		2	
Muntanyeta	3.5						88		1			
Bassa Roca de Sant Llorenç	3.7											
Poblat Roca	4.1											
Alba-Rosa Sud	4.10	2	44		14		17		5		3	
Comerc	4.11		4				6					
Can Sellarès	4.12											
Roca	4.13											
Regon Industrial	4.2		15									
Regon Hicountat	4.21											
Prat de la Riba	4.3											
Telefónica	4.4					105						
Prat de la Riba 2	4.5		22		24		23		2			
Can Batllori	4.6		140		36	10	24		2			
Alba-Rosa Centre	4.7	1					80		13		4	
Can Guardiola	4.8											
Can Palmer	4.9		99		7	103	14	695	2	190	1	49
Barri de Sales	5.1	41										
Grup Sant Jordi	5.2											
Gabrieltes 1	5.3		3									
Industrial Centre	5.4	18										
Can Caldeiron 2	5.6											
Gabrieltes 2	5.8											
TOTALS		305	1024	6026	371	3241	1075	4786	52	612	16	158



Taula 6. Antiguitat de l'edificació per subsectors



Plànol P29. Antiguitat del parc d'habitatges. Es valora l'antiguitat de l'edificació predominant en cada parcel·la residencial.




Font: Cadastre



D'ençà de l'any 2010 hi ha hagut una forta davallada d'habitatges de grans dimensions (>200 m²); la major part de la nova producció d'habitatges no supera els 200 m².

Règim de tinença del parc d'habitatges existent

D'acord amb l'estadística de l'IDESCAT el règim de tinença de propietat de les llars a Viladecans es situa en una proporció superior a la resta del Baix Llobregat i Catalunya tal i com es detalla en el següent quadre:

	Propietat	Lloguer	Altra forma	Total	
Viladecans	85%	11%	5%	100%	
Baix Llobregat	81%	14%	5%	100%	
Catalunya	74%	20%	6%	100%	

Taula 7. Percentatges del règim de tinença a Viladecans, Baix Llobregat i Catalunya. Font: IDESCAT Cens 2011.

En base a les dades del Cens del 2011, i tenint en compte un nombre d'habitatges de 23.847 (informació del Padró municipal) podem establir un valor aproximat de de propietat de 20.242 habitatges de propietat, 2.516 habitatges de lloguer i 1.089 habitatges d'altres usos.

QUALITAT DEL PARC D'HABITATGES

Estat de conservació dels edificis

Les dades del Cens de l'any 2011 indicaven que un 4,71% dels edificis es trobaven, aquell any, en mal estat, deficient o ruïnós, corresponent a 242 edificis segons Cens; en aquests habitatges hi viu un 2,81% de la població ¹².

D'altra banda, hi ha un 30,53% d'habitatges amb més de 45 anys, i per tant, subjectes a passar la Inspecció Tècnica d'Edificacions.

Tal com s'ha indicat en l'anterior apartat *Antiguitat del parc d'habitatges existent*, més d'un 90% dels habitatges a Viladecans han estat construïts amb anterioritat a l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació (2006).

242 edificis en mal estat, deficient o ruïnós (2011).

Accessibilitat i edificis amb ascensor

Les dades del Cens del 2011 indicaven que un 37,88% dels edificis de més de tres plantes no tenien ascensor aquell any.

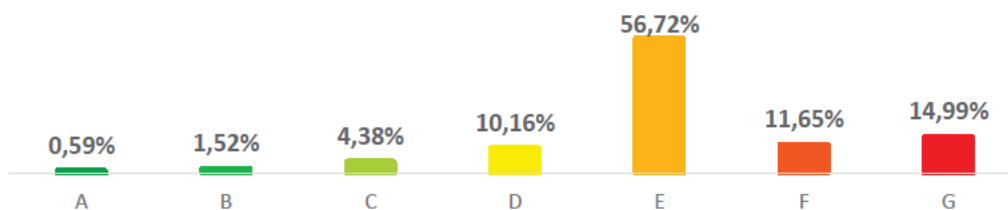
Les dades del Cens del 2011 indicaven que un 61,23% dels edificis destinats principalment a habitatge no eren accessibles (uns 3.144 edificis).

El plànol inclòs en l'apartat d'antiguitat del parc edificat permet observar que les zones amb major nombre d'edificis d'habitatges anteriors a 1976 (i, per tant, els més susceptibles per al foment de la rehabilitació) són fonamentalment les del sud del sector Ponent; tot el Centre i el barri de Sales.

37,88% dels edificis de més de 3 plantes no tenen ascensor.
61,23% dels edificis d'habitatges no accessibles (2011).

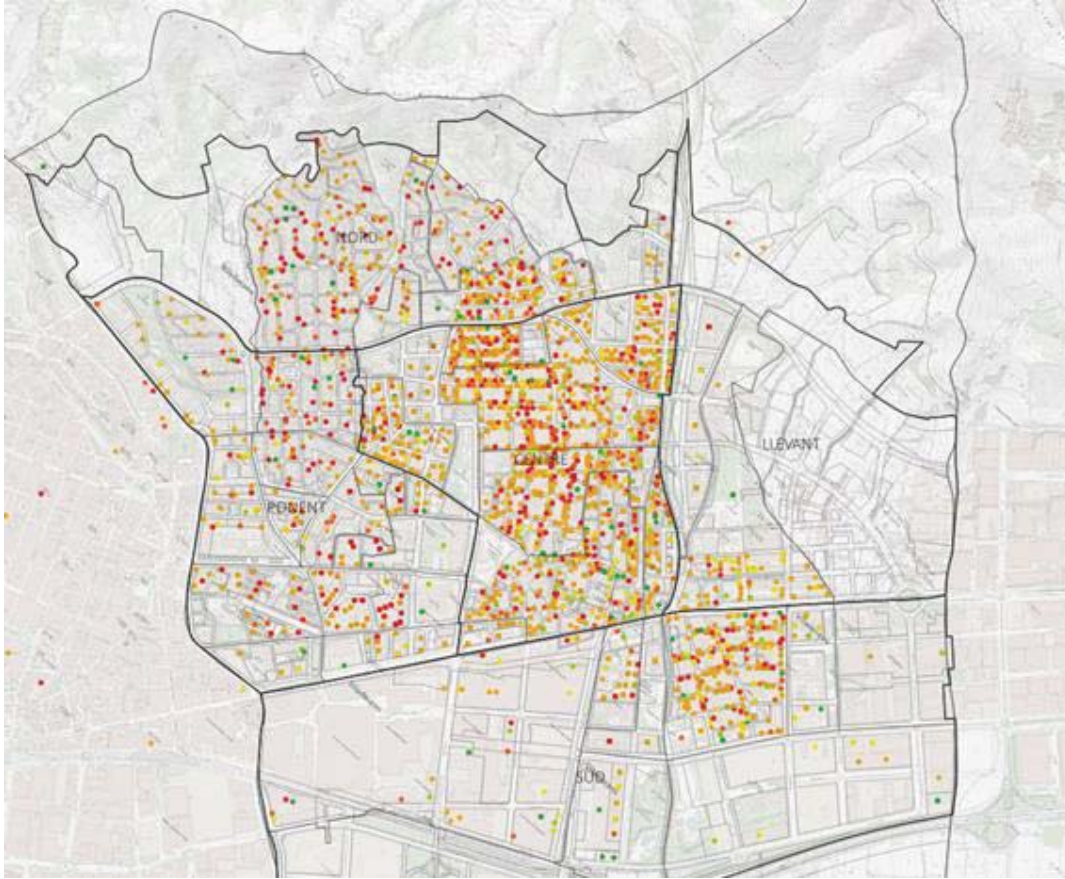
Eficiència energètica dels edificis

La majoria d'habitatges de Viladecans amb certificat energètic tenen una eficiència mitja – baixa: més de la meitat de les certificacions energètiques emeses tenen una qualificació E i corresponen a 4.640 habitatges (dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021).



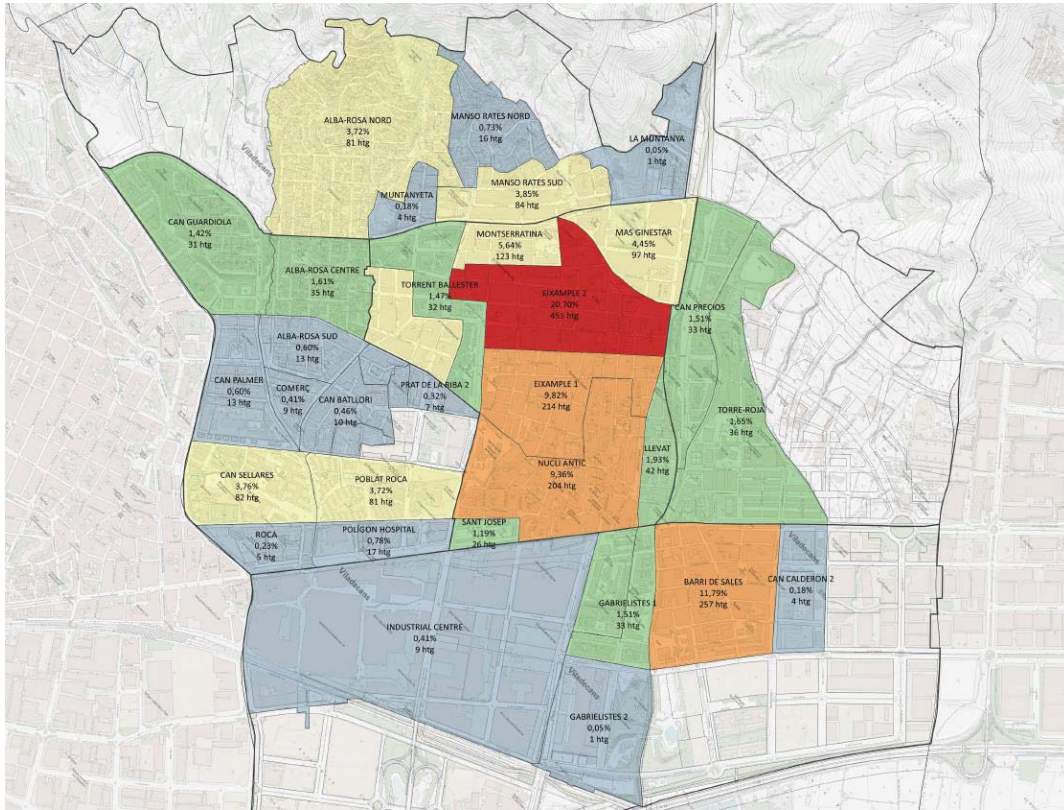
Qualificacions dels certificats energètics

¹² Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Informe municipal de Viladecans. Diputació de Barcelona. Transcorreguts deu anys des de l'any 2011, les dades del Cens d'aquell any s'assenyalen a nivell indicatiu.



Plànol 30. Qualificacions dels certificats energètics. Font: Elaboració pròpia en base a les dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021

D'altra banda, dels 7.054 habitatges amb certificat energètic (dades del 2020) un 22,58% d'habitatges ha obtingut una qualificació energètica baixa (F i G). Suposen un total de 2.179 habitatges.



P31. Percentatge d'habitatges amb baixa qualificació energètica per barris. Font: Elaboració pròpia en base a les dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021

L'Eixample, el nucli antic i el barri de Sales són les zones amb menor eficiència energètica dels habitatges.

Sumen 1.126 habitatges amb certificacions energètiques de qualificació F o G.

ANÀLISI DE L'ÚS ANÒMAL DELS HABITATGES

Habitatges buits

D'acord amb el Cens de població i habitatges, l'any 2011 hi havia un total de 2.714 habitatges familiars deshabitats, el que suposava un 9,83% sobre el total d'habitatges. En canvi, d'acord amb les dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat l'any 2019 hi ha 109 immobles amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits. Aquesta xifra s'ha reduït a 101 habitatges l'any 2020. D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament, la xifra d'habitatge buits a dia d'avui és residual.

Sobre-ocupació

D'acord amb les dades d'habitants i habitatges del Padró municipal facilitades pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Viladecans, al municipi hi ha una mitjana de 2,83 persones empadronades per habitatge. Si bé no és una xifra exacta de la població real que viu als habitatges de Viladecans, és un indicatiu de la densitat de població de cada zona.

El plànol que segueix ens permet observar que, quant a la densitat de població per habitatge, hi ha dues zones de major densitat de població per habitatge: d'una banda, als entorns del nucli antic i Barri de Sales; de l'altra, els teixits de baixa densitat d'Alba-Rosa i Manso Ratés. Si bé aquests darrers són teixits de baixa densitat d'habitatges de superfície superior a 120 m² o fins i tot superiors a 180 m², cal posar l'atenció a la sobre-ocupació al barri de Sales, on la superfície mitjana dels habitatges és menor.



Plànol 32. Ràtio mitjana d'habitants per habitatge per a cada nucli d'escala (en blocs plurifamiliars) i habitatge (en habitatges unifamiliars). La ràtio més elevada és de 14 habitants/habitatge de mitjana. En vermell, ràtios superiors a 10 habitants / habitatge

L'increment Segons dades del Padró municipal, el nombre de persones per llar a Viladecans és al voltant de 2,8. Les llars amb més persones es troben als teixits de baixa densitat, al nucli antic i al barri de Sales.

Infra-habitatge

No es disposa de dades que permetin una diagnosi precisa de la situació d'infra-habitatge al municipi.

Caldrà fer seguiment del cens d'habitatges buits a Viladecans, així com millorar les dades disponibles referents a la sobre-ocupació i infra-habitatge.

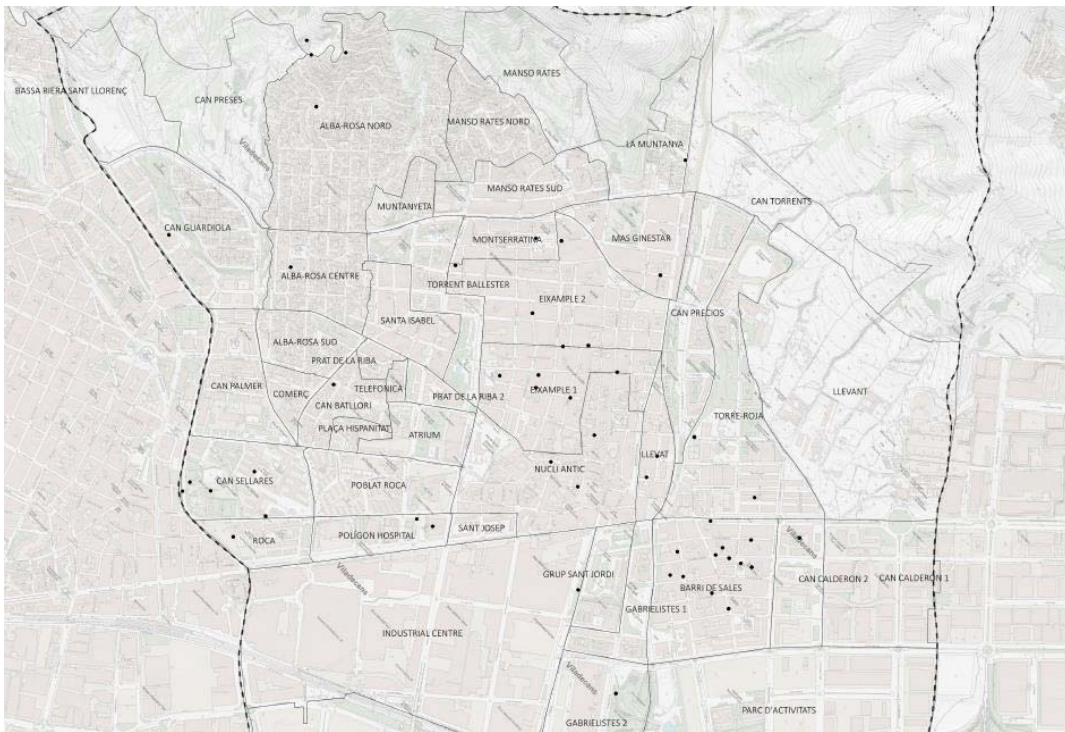
L'habitatge d'ús turístic

La pujada dels preus de lloguer a la ciutat de Barcelona s'ha estès els darrers anys als municipis metropolitans, entre els quals hi ha Viladecans. Aquest fet es vincula estretament a l'aparició de l'habitatge turístic d'ús massiu i les plataformes virtuals de gestió d'aquest com *Airbnb* o *Booking*, entre d'altres¹³.

Segons informació facilitada per l'Ajuntament de Viladecans, l'any 2020 hi havia 13 habitatges amb aquesta catalogació i molt localitzats a la zona de Marina. L'informe de les polítiques municipals d'habitatge a Viladecans de novembre de 2018 assenyala que aquests habitatges d'ús turístic tenen un preu d'entre 70 i 120 €/dia.

D'altra banda, segons el Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat¹⁴, l'any 2019 hi havia 16 habitatges d'ús turístic registrats, que suposarien 0,62 habitatges d'ús turístic per cada mil habitants.

Ara bé, d'acord amb les dades publicades del projecte DataHippo¹⁵ de la plataforma *Airbnb*, el nombre d'allotjaments turístics al municipi era al voltant de 50 habitatges l'any 2018. Si bé amb la situació de pandèmia COVID-19 bona part d'aquests habitatges han derivat la seva naturalesa a lloguers permanents o semi-permanents de manera temporal, cal fer notar la diferència entre aquest valor i els 16 habitatges d'ús turístic registrats l'any 2019 pot ser indicador d'un elevat percentatge d'habitatges turístics no registrats.



Plànol P 33. Habitatges d'ús turístic (2018)

L'increment d'habitatges d'ús turístic pot minvar l'oferta l'habitatge de lloguer. Possible existència d'habitatges d'ús turístic no registrats.

¹³ Informe de la situació del mercat de lloguer de Viladecans. 3 de febrer de 2020.

¹⁴ Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona (INDI_MHAB)

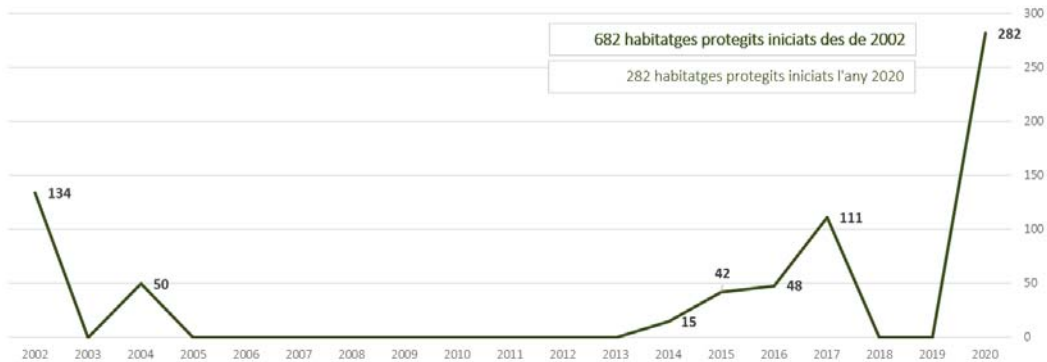
¹⁵ <https://datahippo.org/es/>

EL PARC D'HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA

Entre 1991 i 2005 s'acabaren un total de 700 habitatges de protecció oficial. Tanmateix, en el moment de redacció del Pla local d'habitatge 2008-2019, l'Ajuntament no disposava de parc d'habitatges de titularitat pública.

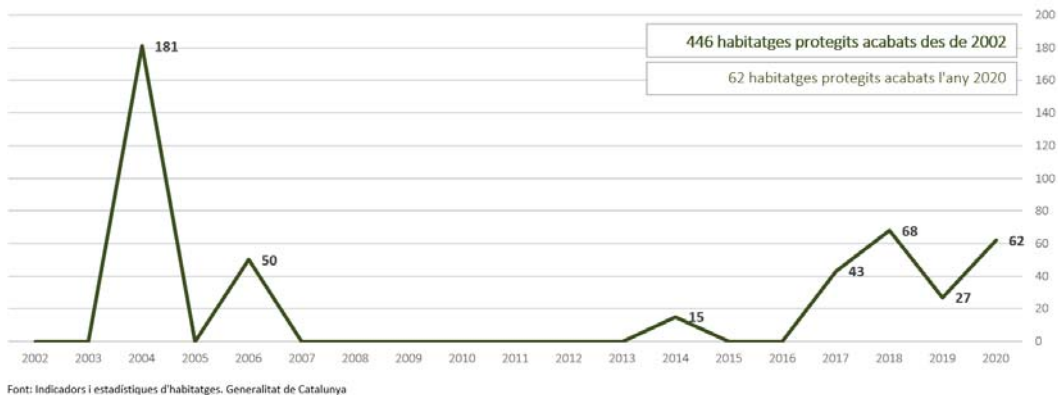
Entre els anys 2005 i 2013 no s'inicià cap habitatge de protecció oficial al municipi.

Entre 2013 i 2020 s'han iniciat 498 habitatges protegits nous, i se n'han acabat un 43% (215 habitatges). Així doncs, a principis de 2021 **falten per finalitzar 283 habitatges protegits al municipi**.



Taula 6. Habitatges protegits iniciats a Viladecans entre 2002 i 2020.

Font: Indicadors i estadístiques d'habitatges. Generalitat de Catalunya.



Taula 7. Habitatges protegits acabats a Viladecans entre 2002 i 2020.

Font: Indicadors i estadístiques d'habitatges. Generalitat de Catalunya.

Entre 2016 i 2019, l'Ajuntament de Viladecans va impulsar en col·laboració amb la iniciativa privada un parell de promocions d'habitatge de lloguer amb protecció oficial. Aquestes promocions han suposat un total de **106 unitats d'habitatge en règim de lloguer**, a preus protegits d'entre 450 i 650 €/mes, i per les quals van optar unes 800 persones inscrites degudament al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RHPO) i adjudicats mitjançant sorteig públic davant notari.¹⁶

¹⁶ Informe de la situació del mercat de lloguer a Viladecans. VIMED, 3 de febrer de 2020.

2.11 ACTUACIONS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Actuacions de rehabilitació executades

Actuacions dels Plans de barri executades

La rehabilitació energètica a Viladecans: el projecte Vilawatt

Diagnosi de les necessitats de rehabilitació

Actuacions de rehabilitació executades

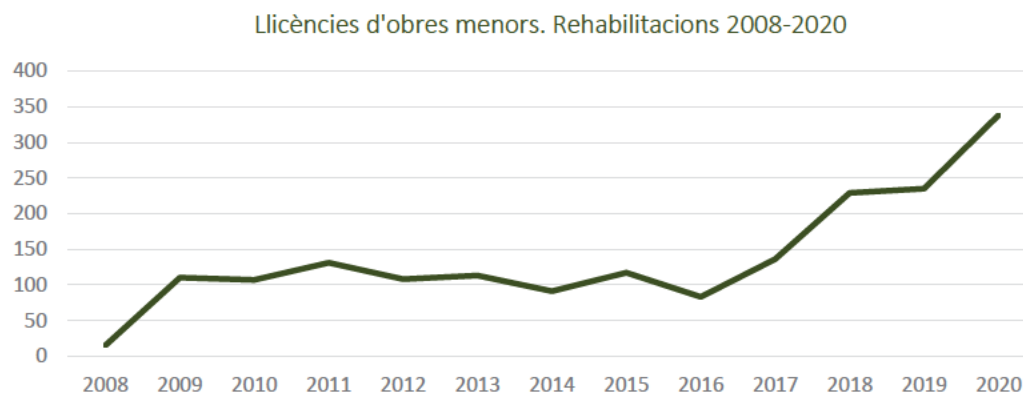
Entre 2008 i 2020 s'han concedit llicències per a la instal·lació de 86 ascensors, fonamentalment a l'Eixample, però també al nucli antic, al barri de Sales, a Montserratina, a Mas Ginestar, a Santa Isabel, a Poblat Roca, Comerç i pràcticament tots els edificis de la Plaça de la Hispanitat.

En aquest mateix període s'han concedit 5 llicències d'obres majors per a la rehabilitació d'habitatges. Pel que fa a obres majors de rehabilitació, s'han concedit 1.813 llicències en aquest període, majoritàriament per a la rehabilitació de façanes, per a impermeabilitzacions de l'edificació i per rehabilitacions puntuals de l'estructura, especialment de balcons.

Tipus	Llicències	
Accessibilitat	83	5%
Estalvi Energètic	91	5%
Estructura	315	17%
Façana	729	40%
Impermeabilització	450	25%
Instal·lacions comuns	28	2%
Sanejament	117	6%
Total general	1.813	100%

Taula 8. Rehabilitacions. Llicències d'obres menors 2008 - 2020

El nombre de llicències de rehabilitació ha crescut anualment:



El nombre de llicències de rehabilitació ha crescut anualment, amb una mitjana de 151 llicències anuals.

Actuacions dels Plans de barri executades

En el període de vigència del PLH 2008-2019 s'han impulsat dos plans de barri en el marc de la Llei de barris de la Generalitat de Catalunya: el Pla de Millora Integral de Ponent, amb 42 actuacions previstes i un pressupost total de 21 milions d'euros, i el Projecte d'Intervenció Integral del barri de la Montserratina, amb 28 actuacions previstes i un pressupost de 9,5 milions d'euros.

Pla de Barris Ponent¹⁷

DADES GLOBALES DE LES ACTUACIONS DEL PLA DE MILLORA INTEGRAL DE PONENT

Actuacions previstes	24
Termini	2008-2011
Pressupost	14.971.400 €
Aportació de la Generalitat	7.485.700 €
Aportació de l'Ajuntament	7.485.700 €

DADES DE LA PRÒRROGA

Actuacions previstes	18
Termini	2012-2013
Pressupost	6.438.876,95 €
Aportació de la Generalitat	3.219.438,47 €
Aportació de l'Ajuntament	3.219.438,47 €

¹⁷ Font: <https://www.viladecans.cat/ca/pla-de-barri-de-ponent>

DADES GEOGRÀFIQUES DEL SECTOR DE PONENT

	Sector Ponent	Viladecans
Superfície	293.485 m ²	20,4 km ²
Població	4.680 habitants	61.168 habitants
Habitatges	1.779	
Edificis d'habitatges	70	
Densitat d'habitatges	59,35 hab/Ha	49,54 hab/Ha

Pla de Barris Montserratina¹⁸

DADES GLOBALES DE LES ACTUACIONS DEL PLA DE MILLORA INTEGRAL DE LA MONTSERRATINA

Actuacions previstes	28
Termini	2010-2018
Pressupost	9.518.281,25 €
Aportació de la Generalitat	4.759.140,62 €
Aportació de l'Ajuntament	4.759.140,62 €

DADES GEOGRÀFIQUES DEL SECTOR DE LA MONTSERRATINA

	Sector Ponent	Viladecans
Superfície	219.000 m ²	20,4 km ²
Població	9.891 habitants	61.168 habitants
Habitatges	3.725	
Edificis d'habitatges	382	
Densitat d'habitatges	170,09 hab/Ha	49,54 hab/Ha

¹⁸ Font: <https://www.viladecans.cat/ca/descripcio-i-dades-globals-1>

La rehabilitació energètica a Viladecans: el projecte Vilawatt

El projecte Vilawatt és un projecte d'operador energètic integral amb una estructura conjunta integrada per ciutadania, empreses i Ajuntament.

El projecte té una inversió d'uns 5,3 milions d'euros, fonamentalment amb fons de la Unió Europea (4,2 m€ de la iniciativa Urban Innovative Actions entre els anys 2017 i 2020) i 1,1 milions d'euros d'aportació municipal i dels socis del projecte.

Amb el projecte s'han creat diversos serveis:

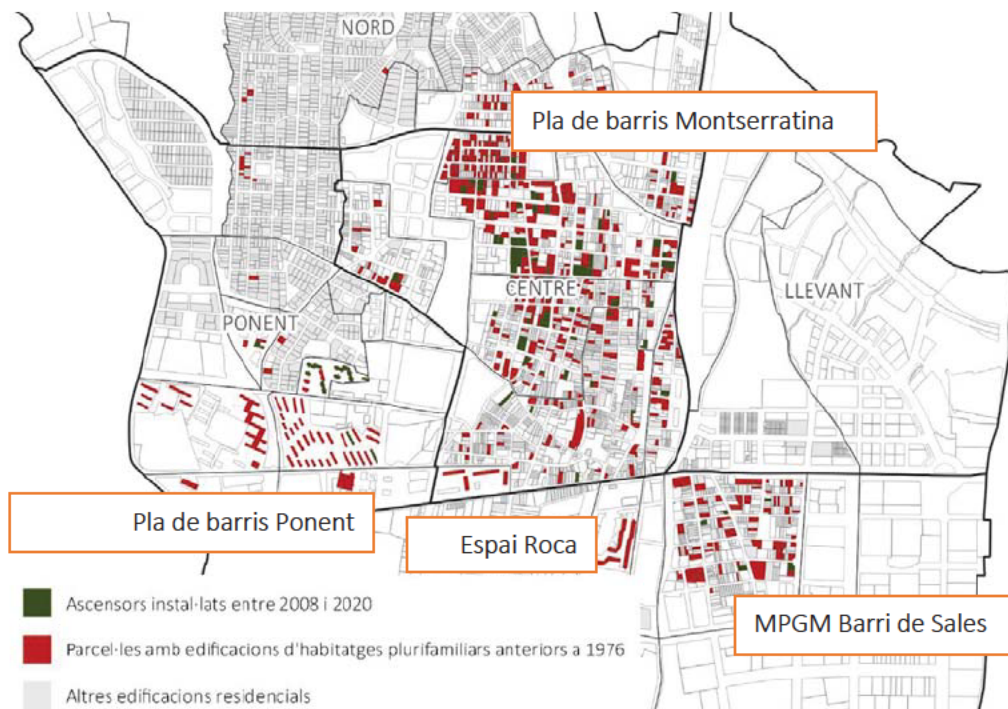
- Companyia Vilawatt: una comercialitzadora energètica local d'energia renovable (hidràulica, solar o eòlica) constituïda a través d'un consorci públic-privat, format per l'Ajuntament de Viladecans i l'Àrea Metropolitana, a la qual s'afegeixen progressivament una associació formada per la ciutadania (Associació Ciutadana per a la Transició Energètica) i una associació de persones comerciants i empresàries (Associació d'Empresaris per a la Transició Energètica)
- Creació d'una moneda digital de caràcter local, és a dir, d'ús únicament per al municipi de Viladecans, a fi d'enfortir i dinamitzar el comerç de proximitat.
- Rehabilitació d'habitatges. S'han invertit 1,4M € en la rehabilitació energètica integral pilot de 3 comunitats de veïns i veïnes a la zona de Montserratina amb mesures de rehabilitació activa (canvis en sistemes de climatització, il·luminació, instal·lació de recuperadors de calor i de plaques fotovoltaïques, entre d'altres) i passiva (aïllament tèrmic, fusteries i proteccions solars).
- Assessorament sobre el consum i auditories energètiques
- Espai Vilawatt: espai d'aprenentatge en temes d'eficiència energètica
- Oferta de formació especialitzada en matèria de rehabilitacions energètiques.
- Projectes d'estalvi energètic en centres educatius

Diagnosi de les necessitats de rehabilitació

Les zones amb major nombre d'edificis d'habitatges anteriors a 1976 (i, per tant, els més susceptibles per al foment de la rehabilitació) són fonamentalment les del sud del sector Ponent; tot el Centre i el barri de Sales.

Tenint en compte les inversions realitzades en els àmbits de Ponent i Montserratina, els barris en els quals caldrà incidir majoritàriament quant a polítiques de rehabilitació del parc d'habitatges són el nucli antic, l'Eixample i el barri de Sales.

Caldrà incidir en aquestes zones per a l'aplicació de polítiques de rehabilitació d'habitatges, tant pel que fa a la millora energètica dels edificis com a l'accessibilitat i instal·lació d'ascensors.



Plànol P 34. Necessitats en matèria de rehabilitació

Caldrà incidir en les polítiques de rehabilitació, especialment a les zones de l'Eixample, Nucli antic i barri de Sales, on es presumeixen majors problemes quant a accessibilitat, estat de conservació i manca d'eficiència energètica.

2.12 LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'ACCÉS A L'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge a Viladecans (OLH) és el servei municipal que desenvolupa, des de l'any 2005, les polítiques locals en matèria d'habitatge i ofereix informació, orientació, assessorament i suport en les gestions i tràmits relacionats amb l'habitatge i actuen en quatre eixos de treball.

En aquest apartat es descriuen les polítiques d'habitatge del municipi.

Polítiques per a facilitar l'accés a l'habitatge

- Borsa de mediació de lloguer d'habitatges
- Borsa de Lloguer Social d'habitatges
- Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial
- Processos d'adjudicació d'HPO

Polítiques per a evitar la pèrdua de l'habitatge

- Ajuts al pagament del lloguer
- Prestacions econòmiques d'urgència especial
- Altres ajuts en matèria d'habitatge
- Atenció social en temes d'habitatge
- Servei d'intermediació per al Deute Hipotecari (SIDH)

Polítiques per a promoure la rehabilitació d'habitatges

- Tramitació de cèdules d'habitabilitat
- Rehabilitació d'edificis i habitatges, informació, gestió i tramitació d'ajuts
- Edificis en situació de risc

La declaració d'àrea de mercat tens

POLÍTIQUES PER A FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Borsa de mediació de lloguer d'habitatges

Aquest servei fou creat l'any 2005 des de l'Ajuntament de Viladecans mitjançant conveni amb la Generalitat de Catalunya – Agència d'Habitatge de Catalunya¹⁹.

A data 31 de gener de 2020, la situació i característiques de la borsa de mediació de lloguer són les següents:

- **240 habitatges a la borsa de lloguer social** amb contractes vius. D'aquests, 30 foren captats o renovats l'any 2019.
- L'habitatge tipus de la borsa de lloguer social és de **75 m², de 3 habitacions, d'uns 40 anys d'antiguitat** i situat en barris consolidats construïts durant les dècades dels anys **1960 - 1970**.
- Les rendes de lloguer a la borsa són de **600 €/mes** (despeses de comunitat a banda, que solen ser d'uns 50 €/mes). És el preu màxim per tal que els llogaters puguin optar als ajuts al pagament del lloguer que ofereix anualment la Generalitat de Catalunya (MIFO).
- Tenint en compte una renda mitjana l'any 2020 de lloguer segons fiances dipositades a Incasòl de 764,25 €/mes, **el lloguer a la borsa és al voltant d'un 27% més barat que al mercat lliure** (no s'han contemplat les despeses de comunitat).

A la borsa de mediació de lloguer d'habitatges, el preu del lloguer és un 27% més econòmic que al mercat lliure.

Borsa de Lloguer Social d'habitatges

L'any 2017 l'Ajuntament va crear el programa Borsa de Lloguer Social destinada a famílies en situació d'exclusió social per motius residencials. Aquest programa permetia que els petits propietaris entressin, amb les garanties de la cobertura econòmica i de seguiment municipal, en una borsa amb preus inferiors als que ofereix la Borsa de mediació de lloguer d'habitatges. En aquest programa hi entraren 5 propietaris i aquests habitatges s'anomenen "habitatges de transició".

Les rendes de lloguer social d'aquesta borsa no poden superar els 450 €/mes, una part de la qual és assumida per l'Ajuntament de Viladecans mitjançant convocatòria anual de subvencions destinades als propietaris. Aquest programa finalitzava l'abril de 2020, un cop hagin transcorregut els tres anys dels contractes d'arrendament urbans signats²⁰.

¹⁹ Font: Informe de la situació del mercat de lloguer a Viladecans. VIMED, 3 de febrer de 2020.

Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial

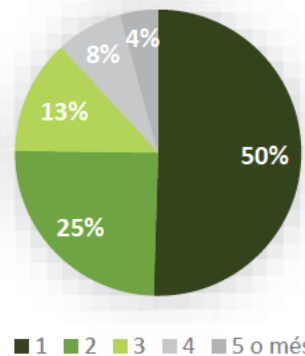
Segons dades facilitades per l'Oficina Local de l'Habitatge, a data d'octubre de 2021 hi ha un total de 2.178 persones inscrites al Registre de Sol·licitants de protecció oficial.

La major part de les persones sol·licitants d'habitatge protegit tenen menys de 65 anys: tant sols un 4% del total de sol·licitants són majors de 65 anys.

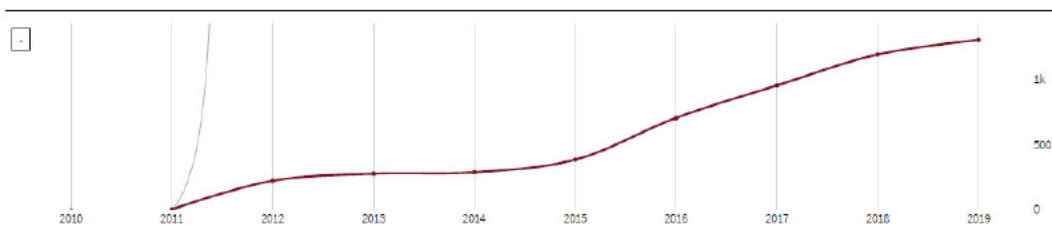
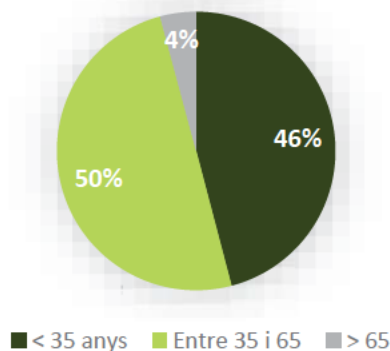
Per composició familiar, poc més de la meitat dels sol·licitants ho fa a títol personal, és a dir, són llars unipersonals. Les segones composicions amb major nombre de sol·licitants són les llars amb dos membres, amb un 25% de les sol·licituds.

El nombre de persones sol·licitants d'habitatge protegit ha anat en augment cada any. L'any 2019 es varen rebre 1.300 sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'HPO, d'acord amb les dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Des de l'any 2014, el nombre anual de sol·licituds s'ha vist incrementat en un 356,14%.

Perfil dels sol·licitants. Per membres de la unitat de convivència



Perfil dels sol·licitants. Per rangs d'edat



Taula 9. Evolució anual del nombre de sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit.

Font: Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Informe municipal de Viladecans. Diputació de Barcelona.

Processos d'adjudicació d'HPO

L'any 2014 s'adjudicaren per sorteig públic 15 habitatges de compra de protecció oficial a la Plaça Constitució, número 5, i dins l'àmbit del Pla de millora Josep Pallach, 42 habitatges de lloguer de protecció oficial a la Placeta de les Flors, número 3²¹.

Tots 57 habitatges protegits són de titularitat privada.

Durant els anys 2015 – 2019 s'han executat un total de 236 habitatges en sectors de planejament derivat, dels quals 178 habitatges de protecció oficial.

Àmbits de planejament	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals
Les Panes	52	26	26	
Mil·lenari	80	32	48	
Pablo Iglesias	62		62	
Pallach (PA-01)	42	0	42	
Total general	236	58	178	

²¹ <https://www.viladecans.cat/ca/processos-dadjudicacio>

POLÍTiques PER A EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

Ajuts al pagament del lloguer

Els darrers quatre anys s'han tramitat de l'ordre de 600 ajuts anuals al pagament del lloguer (MIFO o altres).

Les subvencions MIFO són ajuts al pagament del lloguer que concedeix la Generalitat a través de l'Agència Catalana de l'Habitatge, i requereixen uns ingressos anuals de la unitat de convivència iguals o superiors a 0,6 vegades l'índex IRSC (a 2020, 4.780,64 € anuals). La concessió d'aquests ajust requereix també que, per a la demarcació de Barcelona, el lloguer no superi els 800 € mensuals.

Per a accedir a aquests ajuts l'any 2020, les llars unipersonals han de tenir uns ingressos mínims de 11.279,38 € anuals; les llars formades per dues persones, 15.039,18 € anuals. Les llars formades per tres persones poden accedir als ajuts MIFO si tenen uns ingressos mínims de 18.798,97 €, i les llars formades per quatre persones han de tenir uns ingressos mínims de 22.558,77 €.

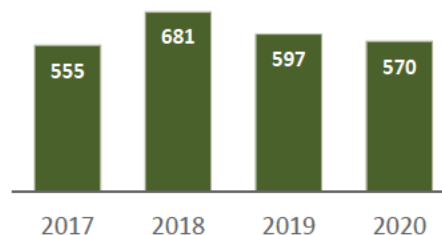
Prestacions econòmiques d'urgència especial

D'altra banda, s'han tramitat al voltant d'unes 30 prestacions d'urgència especial anuals. Els destinataris són residents a Catalunya que no superin en dues vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència (IRSC) per a persones soles o en dues vegades i mitja per a les unitats de convivència.

La prestació és incompatible amb el manteniment de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE), amb les prestacions econòmiques per al pagament del lloguer per a les mateixes mensualitats o amb l'obtenció de subvencions per al pagament del lloguer.

Es podrà concedir a una mateixa persona la prestació per al pagament del deute de rendes de lloguer i la prestació per a atendre situacions de pèrdua de l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, en un mateix any natural, si la suma de les dues prestacions no supera els 3.000 €²².

Ajuts al pagament del lloguer

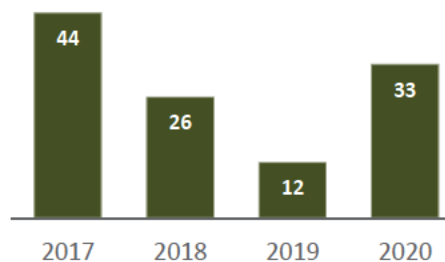


Càlcul ingressos màxims per unitat de convivència			
Unitat de convivència	Límit IRSC*	Mínim ingressos	
1 Persona adulta / Llars unipersonals	1,415633	11.279,38	
2 persones	1,887511	15.039,18	
3 persones	2,359389	18.798,97	
4 persones	2,831267	22.558,77	

*per al primer adult: 1,415633

*per a cada persona addicional: 0,471878

Tramitació de prestacions d'urgència especial



²² Font: <https://www.viladecans.cat/ca/prestacions-economiques-durgencia>

Altres ajuts en matèria d'habitatge

L'any 2020 s'han concedit 101 ajuts especials COVID-19.

D'altra banda, l'OLH fa seguiment dels expedients tramitats de la Renda Bàsica d'Emancipació.

Atenció social en temes d'habitatge

En els darrers quatre anys, l'OLH s'han atès entre 10.000 i 20.000 consultes anuals en matèria d'habitatge.

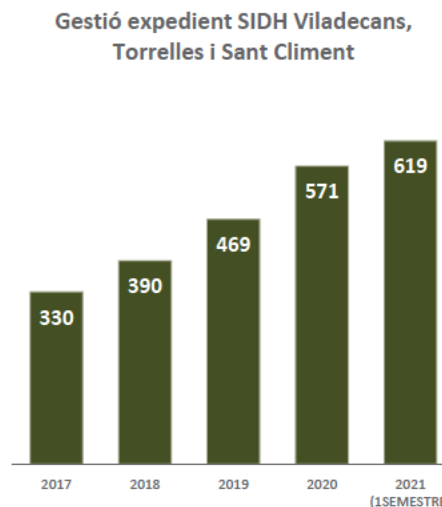
L'any 2020, probablement arrel de la situació derivada de la COVID-19, ha pujat notablement el nombre de peticions d'assessorament i informació no presencial.



Servei d'intermediació per al Deute Hipotecari (SIDH)

L'OLH té un conveni de col·laboració amb la Diputació per a proporcionar orientació i assessorament a persones amb problemes de deutes hipotecaris. Aquest servei es posà en marxa l'any 2014 amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge per impagament de préstecs hipotecaris.

Si bé l'Oficina local d'habitatge ofereix dades per al conjunt de gestions d'aquest servei per al conjunt de Viladecans, Torrelles i Sant Climent de Llobregat, cal fixar atenció en el nombre creixement de sol·licituds que es produeixen anualment, especialment el darrer any: el primer semestre de l'any 2021 ja s'han efectuat més gestions de seguiment d'aquest servei que en tot l'any 2021.

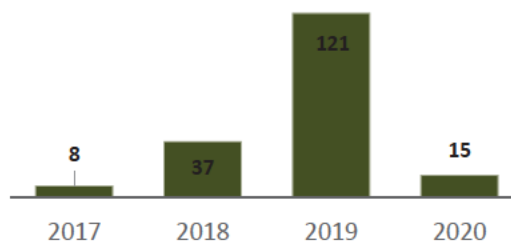


POLÍTIQUES PER A PROMOURE LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES

Tramitació de cèdules d'habitabilitat

L'OLH ofereix ajuts en la tramitació de cèdules d'habitabilitat. En els darrers quatre anys s'han tramitat una mitjana de 48,5 gestions anuals, entre cèdules d'habitabilitat i duplicats de cèdules.

Ajuts a la rehabilitació d'edificis



Rehabilitació d'edificis i habitatges, informació, gestió i tramitació d'ajuts

L'OLH ofereix informació, gestió i tramitació d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis o habitatges i la instal·lació d'ascensors. Els darrers quatre anys s'han tramitat una mitjana de 45 ajuts anuals.

Edificis en situació de risc

L'OLH ofereix informació sobre edificis amb ordre d'execució per part de l'Ajuntament o informació per a resoldre deficiències dels edificis per iniciativa pròpia dels veïns/es.

LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE MERCAT TENS

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge té per objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

La Llei 11/2020, de 18 de setembre de mesures urgents en matèria de contenció de rendes, estableix que els municipis que es declarin com a àrea amb mercat d'habitatge tens hauran d'aplicar en els contractes de lloguer la contenció de rendes que regula la norma.

La disposició transitòria segona declara el municipi de Viladecans com a àrea de mercat d'habitatge tens. Aquesta declaració era vigent fins el 21 de setembre de 2021.

És per això a maig del 2021 l'ajuntament sol·licita una nova declaració d'àrea de mercat de l'habitatge per una durada de cinc anys. El document presentat assenyala que el preu mig de lloguer va augmentar el 26,5% al municipi de Viladecans entre el 2015 i el 2020, mentre que l'índex de preus al consum de Catalunya tan sols va créixer el 4,6%. Per la seva banda, segons el Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona, la renda bruta familiar disponible (Rbfd) per habitant de 16 anys i més només es va incrementar el 1,9% durant el mateix períodes.

La declaració d'àrea de mercat tens s'ha renovat per cinc anys i, per tant, la regulació de preus continuarà vigent fins a 2026 i seran d'aplicació els preus establerts per l'índex de regulació de preus de lloguer.

Els preus del mercat de lloguer continuaran estables almenys cinc anys més, i és probable que baixin.

2.13 L'ADEQUACIÓ DEL PLANEJAMENT A LES PROJECCIONS DE POBLACIÓ

L'apartat 2.3 *La població* del present document detalla les projeccions de població i llars que es preveuen fins l'horitzó 2036. Tal com s'ha referit en aquest apartat, les projeccions de noves llars preveuen, per a l'any 2031, 2.853 noves llars en l'escenari baix i **3.777 noves llars per a l'escenari alt**.

Taula 4: Projecció del nombre de llars a Viladecans

	Llars				Variació absoluta (en milers)			Variació relativa anual		
	2021	2026	2031	2036	2021-26	2026-31	2031-36	2021-26	2026-31	2031-36
Escenari Baix	25.890	27.333	28.743	29.995	1.443	1.410	1.252	5,6%	5,2%	4,4%
Escenari Alt	25.890	27.819	29.667	31.316	1.928	1.848	1.649	7,4%	6,6%	5,6%

Nota: la xifra de 2012 es correspon amb la dada del Cens de 2011.

Font: 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED

Per altra banda, el potencial de desenvolupament de nous habitatges segons planejament vigent per als propers deu anys és de l'ordre de **5.012 habitatges**, tal com es detalla a l'apartat *Potencial residencial total del planejament del capítol 2.2*.

Cal recordar que l'escenari de 10 anys inclou els sectors temporalment programats, i que tanmateix inclou aquell potencial d'habitatges en solars vacants del sòl urbà consolidat, que s'estima en 480 habitatges. Val a dir que no es podrà precisar la temporalitat en l'execució d'habitatges en solars per edificar; tanmateix, l'execució únicament dels habitatges en sectors d'habitatge programat (més de 4.000 habitatges) dona cobertura a les necessitats de noves llars per a l'any 2031, tant en un escenari baix com alt.

Les previsions d'habitatge del planejament vigent a 10 anys vista (5.012 habitatges) donen resposta en escriure a les necessitats de noves llars per a l'escenari 2031 (3.777 noves llars). Més enllà dels nous àmbits de desenvolupament, els solars en sòl urbà consolidat permeten l'execució de l'ordre de 480 habitatges, majoritàriament plurifamiliars.

La compleció dels àmbits de planejament en execució (és a dir, amb projectes de reparcel·lació i d'urbanització aprovats) generaria fins a 3.210 habitatges i permetria cobrir un 85% de la demanda de noves llars de l'any 2031 en un escenari alt.

El desenvolupament dels sectors amb projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovat cobriria un 85% de la demanda màxima prevista de noves llars el 2031.

2.14 EL 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 manquen per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

D'acord amb el que estableix l'article 74 de la LLDH, l'article 23 de la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (en endavant, PTSHC), i l'article 2 del Decret 13/2010 de 2 de febrer del Pla per al dret a l'Habitatge del 2009-2012, són habitatges i allotjaments destinats a polítiques socials i computables per l'objectiu de la Solidaritat Urbana els següents:

- Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit, altres formes de cessió d'ús, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública i els promoguts en règim de copropietat) : Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH i habitatges la compra o rehabilitació dels quals sigui per la seva qualificació d'habitatges protegits.
- Habitatges de titularitat pública: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- Habitatges dotacionals públics: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Habitatges i allotjaments en programes d'inclusió social gestionats per entitats amb aquesta finalitat i que rebin ajuts públics i els habitatges d'inserció social que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- Allotjaments col·lectius protegits i d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- Habitatges cedits a l'administració pública: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- Habitatges en contractes de copropietat: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuren en el contracte.

- Habitatges que es qualifiquin de protegits amb l'obtenció d'ajuts per la via de la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges, inclosos els habitatges de masoveria urbana, és a dir, habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- Habitatges d'empreses per als treballadors: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- Habitatges de preu intermedi: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.
- Habitatges l'usuari els quals es beneficia d'ajuts públics per al pagament del lloguer.
- Habitatges o allotjaments que proposin els ajuntaments dins de programes socials amb ajuts propis municipals.

Viladecans està inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada, amb una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà alt (8,6%). Segons el PTSH el municipi té actualment un rati del 4,9% d'habitatges destinats a polítiques socials (1.287 habitatges sobre 26.152 habitatges principals).

Amb una projecció de 28.224 habitatges principals a final del 3r quinquenni, el municipi hauria de preveure un total de 3.094 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir l'objectiu del 15% de solidaritat urbana al final del 3r quinquenni, i mantenir aquest percentatge en el següent quinquenni amb 121 habitatges més.

Calen 3.094 nous habitatges destinats a polítiques socials per assolir l'objectiu de solidaritat urbana del 15%

Si ens ajustem a l'horitzó del present Pla local d'habitatge, els objectius a assolir en matèria d'habitatge s'inclouen en el segon quinquenni de desenvolupament del PTSHC (1 de juliol 2027 – 30 de juny de 2032). En aquest període, **el municipi ha de preveure un total de 1.900 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir un 11,2% de solidaritat urbana** que el PTSHC requereix al final d'aquest període.

El parc total d'habitatges a Viladecans és de 28.250 habitatges a finals de l'any 2021, tenint en compte els 27.616 habitatges que consten al Cens d'habitatges de l'any 2011, als quals se sumen els 634 habitatges acabats entre 2012 i 2020.

Les previsions d'habitatge protegit del planejament vigent (1.990 habitatges en els propers 10 anys) donen resposta al mandat de l'objectiu de solidaritat urbana del PTSHC (1.900 nous habitatges per a assolir un 11,2% del parc per a habitatge social). Tanmateix, per tal de mantenir aquest parc, caldrà que bona part del nou habitatge sigui de lloguer.

PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS DE PLANEJAMENT PER AL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

Assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana en el marc de vigència del PLH

El desenvolupament de les actuacions previstes a curt termini (tenint en compte l'execució dels sectors Comerç, Llevant i Pere Masallach, així com el desenvolupament d'habitatges en solars de llicència directa) permetrien 1.592 nous habitatges destinats a polítiques socials (1.482 habitatges protegits i 110 habitatges dotacionals).

Àmbits a curt termini	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals	Htg destinats a polítiques socials
Solars urbans (SUC)	540	460		80	80
Comerç	103	72	31		31
Llevant	2.986	1.585	1.371	30	1.401
Pere Masallach	121	121	0		0
Total general	3.750	2.238	1.482	110	1.592

Per tal d'assolir el percentatge que determina el PTSHC per al període de vigència del PLH (11,2%, 1.900 nous habitatges) **caldríen 308 habitatges més**. Per tant, caldrà preveure alguna acció.

Si en aquest còmput quantifiquem únicament els habitatges protegits i dotacionals, el desenvolupament del sector 3 del Polígon Industrial Centre permetria el compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Àmbits de planejament a mig termini	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals	Htg destinats a polítiques socials
PMU-3 Polígon Industrial Centre (Vileta)	634	317	317		317
Total general	1.255	632	623		317

El desenvolupament dels habitatges dotacionals en solars urbans i dels sectors Comerç, Llevant, Pere Masallach i Sector 3 del Polígon Industrial Centre permet assolir l'objectiu de solidaritat urbana en el període de vigència del PLH.

Assoliment de l'objectiu del 15% de solidaritat urbana

Ara bé, és important remarcar que ni la resta de sectors del qual se'n preveu un desenvolupament a mig termini, ni els sectors sense planejament aprovat (previsió de desenvolupament a llarg termini, més enllà del període de vigència del Pla), que sumen fins a 1.022 **habitatges protegits**, no permeten assolir els 1.194 **habitatges destinats a polítiques socials** que caldria desenvolupar en el 3r quinquenni del PTSHC per assolir un 15% de solidaritat urbana (seguirien mancant 172 habitatges).

Àmbits de planejament a mig termini	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals	Htg destinats a polítiques socials
Can Sellarès	363	163	200		200
Pallach (resta)	265	152	71		71
Total general	1.255	632	623		271

Àmbits de planejament a llarg termini	Htg totals	Htg lliures	Htg protegits	Htg dotacionals	Htg destinats a polítiques socials
Can Torrents	415	232	183		183
Espai Roca	1.223	655	568		568
Total general	1.638	877	751		751

Per tant, caldrà preveure accions complementaries per augmentar el parc d'habitatge social a mig i llarg termini.

A mode indicatiu es proposen diverses alternatives a desenvolupar en la segona fase del PLH.

- Augmentar les reserves d'HPO dels sectors de sòl urbanitzable
- Desenvolupar el sector en sòl urbanitzable no delimitat que es preveu a l'extrem més elevat del municipi

També caldrà garantir formes d'accés a l'habitatge que no recaiguin exclusivament en l'execució del planejament com la implementació o continuïtat d'alternatives d'ajudes al pagament del lloguer, l'enfortiment de la xarxa d'habitatges inclosos en programes socials, habitatges i allotjaments col·lectius protegits o habitatges de preu intermedi, entre d'altres.

Per a l'assoliment del 15% de solidaritat urbana caldrà realitzar accions per augmentar el parc d'habitatge social a mig i llarg termini.

3. ESTUDI DE DEMANDA D'HABITATGE

3.1 SÍNTESI PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS 2021-2031

Població

L'evolució de la població de Viladecans es veurà molt determinada pel signe i per la intensitat dels fluxos migratoris (com en els darrers anys). En els pròxims anys es preveu un creixement moderat de la població que es produirà a conseqüència de l'efecte de les migracions, ja que el saldo natural esdevindrà molt baix o fins i tot negatiu.

En les projeccions de població per al 2031 es preveuen tres escenaris:

- Escenari sense migracions. En aquest cas el municipi té un potencial de creixement nul a conseqüència d'un saldo natural negatiu. En aquest escenari es produiria un descens de la població que quedaria estabilitzada al voltant dels 66.000 habitants.
- Escenari baix. Es basa en uns saldos migratoris moderats. Suposaria l'increment del 5,2% de la població en els pròxims deu anys. Viladecans assoliria els 70.381 habitants.
- Escenari alt. Es basa en una major intensitat migratòria. Suposaria l'increment del 8,9% de la població i un total de 72.796 habitants el 2031. En aquest escenari es produiria una recuperació del saldo natural per l'impacte en els naixements.

Canvis en la composició de la població

Més que els canvis en la grandària de la població, en l'evolució futura del nombre de llars seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població. Aquestes transformacions estan molt determinades per la forta inèrcia que caracteritza a les estructures demogràfiques, amb el progressiu desplaçament pel perfil de la piràmide de cohorts amb diferents efectius de població. En concret:

- **Població infantil (0-15 anys).** Es produirà una **reducció** dels efectius en els pròxims anys. Aquest fet no afectarà la demanda total d'habitatges però sí a les seves característiques.
- **Població jove de 16 a 24 anys.** Es produirà un **increment** dels efectius **en l'horitzó 2031**.
- **Població edat d'emancipació (25-34 anys).** Es produirà una **lleugera recuperació de la població en edat d'emancipació (entre un 17% i un 23,2%)**. Els fluxos migratoris tindran un efecte positiu. Aquest és un segment fonamental en la formació de les noves llars i tindrà un **impacte positiu en la creació de noves llars**.
- **Població adulta jove (35-49 anys).** Es produeix una **forta disminució** de la població adulta jove. La disminució per l'efecte estructura no es veurà compensat pels fluxos migratoris.
- **Població adulta gran (50 -64 anys).** Es produirà un **augment significatiu** a conseqüència de l'efecte estructura.
- **Població gran (65 i més anys).** Es produirà un fort augment d'aquest col·lectiu. **És la població que més augmentarà en els pròxims anys**, a conseqüència de l'efecte estructura.

En conclusió, en l'horitzó 2031 es produirà una consolidació del procés de maduració i envelliment de la població.

En l'horitzó 2031 es produirà una consolidació del procés de maduració i envelliment de la població.

Llars

En els pròxims anys, es preveu un increment net de les llars en els dos escenaris (baix i alt) que oscil·laria entre les 2.853 i les 3.776 noves llars. L'evolució total amaga diferents trajectòries en funció de l'edat de la persona de referència. En concret:

- Recuperació de les llars encapçalades per persones menors de 35 anys.
- Forta davallada de les llars encapçalades per persones de 35 a 49 anys.
- Fort increment de les llars encapçalades per persones majors de 50 anys amb especial rellevància de les llars de població de 65 i més anys.

Aquest increment s'explica per la combinació de tres factors: l'efecte estructura, l'efecte migracions i l'evolució de la principalitat i la propensió de la població a generar noves llars.

- L'efecte estructura implicarà la creació d'unes **1.400 llars noves**. Aquest efecte explica la **pèrdua** que es produirà en les **llars de persones de 35 a 49 anys** i el fort **increment de les llars de 50 i més anys**, especialment les encapçalades per la població de 65 i més anys.
- L'efecte migracions generarà entre **900 i 1.800 llars**. Tindrà un **impacte important a curt termini en les llars de menors de 35 anys** i, especialment, **en les llars de 35 a 49 anys** mitigant la pèrdua per efecte estructura. En llars encapçalades per població de 50 a 64 anys, inicialment tindrà un efecte negatiu però posteriorment esdevindrà positiu. Finalment, en les llars encapçalades per població gran de 65 i més anys, les migracions tindran un efecte negatiu.
- L'efecte de la persona principal generarà entre **530 i 540 noves llars**. Això es produirà a conseqüència d'un **augment de la principalitat**. En les edats adultes, a conseqüència dels processos de dissolució de les famílies i l'augment de la monoparentalitat. En les edats adultes i grans, per una major autonomia residencial. En les edats joves, la principalitat es manté i contribueix a un lleuger augment de l'emancipació.

Finalment, l'anàlisi del flux de creació i desaparició de les llars per a cada quinquenni permet quantificar quina part de la demanda d'habitatges per generació de noves llars pot ser satisfeta per la pèrdua de llars a conseqüència de la "mortalitat" domiciliària. En síntesi, **una part substancial de la demanda generada per la creació de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a la ciutat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies.**

Una part substancial de la demanda de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a la ciutat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies. del procés de maduració i envelliment de la població.

3.2 DEMANDA D'HABITATGE 2031

Demanda projectada a 2031

Si analitzem les projeccions de creixement de les llars en el període 2021-2031, podem observar que hi ha un augment d'entre 2.853 a 3.777 noves llars, i per tant, serà necessari proveir d'habitatge a aquestes noves llars.

	2021	2031	
		Esc. Baix	Esc. Alt
16-24	286	441	454
25-34	2.609	3.122	3.297
35-49	8.890	7.175	7.532
50-64	7.707	9.903	10.136
65+	6.397	8.102	8.248
Total	25.890	28.743	29.667

Tot i això, caldrà analitzar l'estructura de les llars per perfils de demanda i les necessitats dels diferents perfils de demanda per tal de poder estimar les necessitats en relació a l'habitatge.

Cal tenir present que a llarg de la vida d'una persona van canviant les necessitats de tipologia d'habitatge i les condicions econòmiques per poder accedir al habitatge.

Si analitzem els canvis que es produiran en les llars en el període 2021-2031 podem observar que hi ha un increment de llars per la franja de menors de 34 anys que es correspon amb la creació de noves llars per emancipació. Tot i que només hi ha un augment de 855 habitatges respecte el 2021, cal tenir present que totes les llars es corresponen amb noves llars i per tant requeriran d'accés a un nou habitatge (habitatge d'emancipació). Es tracta d'habitatges temporals de petites dimensions (1-2 habitacions) per un període de temps acotat previ a l'habitatge familiar.

D'altra banda, pel que fa a les franges següents, es tracta d'habitatges de reposició. Cal destacar la franja de 25 a 34 anys en la qual s'acostuma a accedir al primer habitatge familiar que acostuma a ser de compra. Aquest habitatge es mantindrà fins a la tercera edat en la qual els requeriments varien, necessitant habitatges de dimensions més reduïdes i sobretot accessibles. Tot i això, el col·lectiu de majors de 65 anys és reticent al canvi d'habitatge i principalment aquest es produeix per motius d'accessibilitat. Aquest col·lectiu per tant, disposa d'habitatges sobredimensionats i generalment amb requeriments especials d'accessibilitat. Cal posar de manifest que la resolució dels problemes d'accessibilitat implicaria en la majoria dels casos la no necessitat d'un nou habitatge.

El proveïment de l'habitatge es tracta, per tant, d'un cicle en el qual les necessitats d'habitatge van canviant i cal preveure habitatge per les diferents necessitats però partint de la base que hi ha una rotació en el parc de l'habitatge.

Perfil de les persones demandants d'habitatge

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables que s'estableixen a partir del perfil del demandant, el tipus d'habitatge demandat i l'objectiu de la demanda.

Amb caràcter general els principals demandants d'habitatge són:

- Menors de 35 anys

La demanda d'habitatge de les persones de fins a 35 anys és fonamentalment per emancipació. Es tracta de gent jove menor de 35 anys que volen accedir al primer habitatge i està formada principalment per fills del municipi o de l'entorn (àrea metropolitana).

Donats els preus de venda i els ingressos d'aquest col·lectiu, els joves que volen emancipar-se optaran principalment pel mercat de lloguer i demandant habitatges de 1 o 2 habitacions.

Tenint en compte que els ingressos mínims per a l'accés a l'habitatge a data 2021 són de l'ordre dels 30.570 € anuals per al pagament d'un lloguer sense sobre esforç econòmic, bona part de la demanda d'aquesta franja d'edat pot requerir ajuts per l'accés a l'habitatge o bé accés a l'habitatge protegit.

- Població adulta de 35 a 64 anys

En aquesta franja d'edat predomina l'habitatge de reposició. Amb la formació de la família les necessitats d'habitatge varien, requerint habitatges de majors dimensions (2-3 habitacions). En funció de les rendes s'optarà per habitatges de compra o lloguer. Cal partir de la base que a la nostra tradició és preferent l'opció de compra i, per tant, principalment optaran pel lloguer aquells que no puguin accedir al mercat de compra-venda.

Cal tenir en compte les llars que generen les migracions al municipi de Viladecans (1.571 noves llars). La migració és majoritàriament interna - i prové sobretot de l'Àrea Metropolitana - però també es preveu una migració estrangera d'un 30% del total de les migracions. Part d'aquesta demanda, especialment la migració extracomunitària amb baixos recursos econòmics pot requerir d'ajuts per a l'accés a l'habitatge o l'accés a l'habitatge protegit.

També requeriran accés a l'habitatge protegit les llars amb ingressos inferiors als 30.570 € l'any.

Finalment, en els darrers anys hi ha hagut un augment de les separacions fet que implica la creació de noves llars monoparentals amb fills, les quals seran principalment de lloguer com a conseqüència de la reducció dels ingressos familiars disponibles i la temporalitat.

- Gent gran (majors de 65 anys)

El col·lectiu de la gent gran acostuma a disposar d'una habitatge en propietat. Es tracta però d'habitatges de dimensions superiors a les necessàries i que en molts casos no estan adaptats a les necessitats d'accessibilitat d'aquests col·lectius, tant pel que fa a l'edifici (manca d'ascensor) com a l'interior de l'habitatge (no adaptat). D'altra banda, es tracta de col·lectius amb recursos econòmics acotats i que són reticents a abandonar l'habitatge familiar.

Per tant, tot i que es preveu un increment important de llars per majors de 65 anys en l'escenari 2031, cal preveure que es tracta principalment de llars existents en les quals es produeixen variacions com a conseqüència de la viudetat, però que a priori no necessiten nous habitatges si no únicament varien els requeriments dels habitatges, que requereixen d'una millor accessibilitat. Per tant, es tractarà principalment d'habitatges sobredimensionats pel que fa a la seva superfície i amb requeriments especials d'accessibilitat. Les necessitats principals d'aquest

col·lectiu seran de rehabilitació dels habitatges per tal d'adequar-los als requeriments d'accessibilitat.

També caldrà preveure certa demanda nous habitatges de petites dimensions (1-2 habitacions) accessibles i preferentment amb serveis vinculats, principalment per aquelles llars que no es puguin adaptar i per persones soles.

Tenint en compte que els ingressos mínims per a l'accés a l'habitatge a data 2021 són de l'ordre dels 30.570 € anuals per al pagament d'un lloguer sense sobreesforç econòmic, bona part de la demanda en aquesta franja pot requerir ajuts per a l'accés a l'habitatge o l'accés a l'habitatge protegit accessible, així com ajuts a per adequar els habitatges.

Estimació de la demanda d'habitatge en l'horitzó 2031

Els principals demandants d'habitatge en el 2031 seran els joves que es correspondran amb el 13% de les llars. Es tracta de llars de nova creació i que requeriran d'un nou habitatge.

Els segueixen la franja de població de 35 a 49 anys amb un 11 % de les llars i que es corresponen amb la franja de creació dels habitatges familiars. No es tracta per tant, de la creació de noves unitats d'habitatges, si no d'un canvi d'habitatge cap a un habitatge de majors dimensions i principalment de compra. Aquesta habitatge en la majoria dels casos serà l'habitatge per la resta de la vida. En aquesta franja els canvis d'habitatge es produeixen principalment per millores en l'habitatge a nivell de dimensions o ubicació. Cal destacar però, la creació de nous habitatges en el cas de trencaments de les unitats familiars que requeriran nous habitatges per un dels membres de la família. Per tant, cal preveure que hi haurà noves llars com a conseqüència d'aquests trencaments, que requeriran nous habitatges.

La franja dels majors de 65 anys amb un 28% de les llars no implica la creació de nous habitatges. Únicament canvien els requeriments necessitant habitatges més petits i sobretot accessibles. La preferència en aquesta edat és mantenir l'habitatge familiar però realitzant obres per adequar-lo als requeriments d'accessibilitat. Tot i això, una part d'aquesta població requerirà nous habitatges en el cas que els seus habitatges no es puguin adaptar.

Finalment, cal preveure que com a conseqüència de la defunció de la gent gran quedaran disponibles habitatges que es podran incorporar al mercat de l'habitatge. Es tracta però d'habitatges vells, que caldrà rehabilitar i de dimensions mitjanes/grans. Aquests habitatges podrien donar resposta als habitatges de reposició de la franja d'edat de 35-64 anys. Tot i això, tenint en compte l'augment de la població també caldrà preveure la construcció de nous habitatges per donar resposta a l'augment de la població.

Per tant, podem concloure que el cicle de l'habitatge permetrà donar resposta a la majoria de la demanda futura però caldrà crear com a mínim **2.800- 3.800 habitatges nous**.

D'altra banda, caldrà que existeixin entre 3.500 i 3.700 habitatges per permetre la emancipació dels joves. Donat que es tracta d'un tipus d'habitatge temporal i de característiques concretes, seria interessant que el parc principalment de lloguer s'anés retroalimentant, de manera que fos un parc que pogués donar resposta de manera continuada a les demandes d'aquest col·lectiu. Si el parc existent l'any 2021 destinat a aquest col·lectiu es manté, per l'any 2031 només caldria crear 855 nous habitatges per emancipació.

Tipologies d'habitatge demandades per perfils del demandant

Per tant, els principals demandants d'habitatge serien:

- Els joves que volen accedir al seu primer habitatge d'emancipació i que requeriran un habitatge de petites dimensions (1-2 habitacions) per un termini de temps acotat i de lloguer.
- La franja de població de 35 a 49 anys que volen accedir al seu primer habitatge familiar principalment de compra, excepte els que no poden accedir al mercat de compra. Es tractarà d'habitatges de 2-3 habitacions.
- Els immigrants nou vinguts que requeriran un nou habitatge principalment de lloguer. Aquests requeriran habitatges de 2-3 habitacions, bé perquè comparteixen habitatge com perquè es tracta d'habitatges familiars.
- Les famílies monoparentals resultants de ruptures que requeriran un nou habitatge de 2-3 habitacions principalment de lloguer com a conseqüència de la temporalitat i dels ingressos familiars.
- La gent gran necessita habitatges accessibles i de petites dimensions.

3.3 DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT LLIURE DE L'HABITATGE

Tal i com s'exposa a l'anàlisi les llars amb rendes inferiors a uns 30.570 € no poden accedir al lliure mercat o bé ho fan amb un sobre esforç econòmic (>30% dels ingressos de llar), i requereixen l'accés a l'habitatge social o a algun tipus d'ajut a l'habitatge. Aquest fet afecta a la major part de les llars unipersonals de Viladecans.

D'altra banda, els estudis de mercat mostren que bona part dels lloguers es troben per sobre de l'import màxim de lloguer amb el qual és possible accedir a subvencions per al pagament del lloguer (ajudes del MIFO) i, per tant, no podran accedir als ajuts pel pagament del lloguer.

Finalment, les dades de l'Oficina Local d'Habitatge en relació als sol·licitants d'habitatge de protecció oficial assenyalen que la majoria de persones sol·licitants d'habitatge protegit en sol·liciten per a llars unipersonals (un 50%) o llars formades per dues persones (25%) i que bona part de les persones sol·licitants són joves (un 46% dels sol·licitants tenen menys de 35 anys) o de 35 a 65 anys (50%). Això pot resultar un indicador de dos aspectes relatius a la demanda exclosa de mercat:

- Hi ha una demanda considerable d'habitatges unipersonals i per a dues persones i, per tant, assimilable a una demanda d'habitatges d'una o dues habitacions.
- Un percentatge considerable de persones joves es troben excloses de la possibilitat d'accés al mercat lliure i requereixen mesures per a l'accés a l'habitatge.

Per tant, es pot concloure que la demanda exclosa del mercat lliure està formada principalment per persones joves que demanen habitatges de petites dimensions, seguida pels habitatges familiars o monoparentals. [A més, la demanda exclosa de mercat també inclou els col·lectius de persones amb diferents capacitats.](#)

4. CONCLUSIONS, ESTRATÈGIES I OBJECTIUS

4.1 SÍNTESI

ELEMENTS CLAU PER A LA DEFINICIÓ DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

Quant a la població

- Població actual és de 66.875 persones. Creixement de la població sostingut i significatiu en el període 2000-2021. En els darrers anys tendeix a estabilitzar-se.
- Creixement natural positiu en tots els anys del període. Progressiva reducció del saldo fins a aproximar-se al saldo zero impulsat per la forta reducció dels naixements.
- Creixement migratori positiu. Dinàmica migratòria marcada per les migracions internes amb la resta de Catalunya i per les migracions externes que guanyen pes en els darrers anys. Es consolida una forta dinàmica amb la comarca. Actualment, el creixement s'explica fonamentalment per la dinàmica migratòria exterior.
- Transformació del perfil de la població de Viladecans en els darrers anys. S'ha passat d'una estructura de la població jove l'any 2001 a un perfil molt marcat pel pes relatiu de la població adulta. Les projeccions de població apunten a una consolidació d'aquesta tendència en els pròxims anys que es concretarà en un major pes de la població adulta i la població gran.
- La població de Viladecans és nascuda, majoritàriament, a Catalunya. La població nascuda a l'estranger ha augmentat i ha passat de representar el 3,3% del total de la població l'any 2000 a l'11,9% del moment actual. La gran majoria de la població té nacionalitat espanyola. La població amb nacionalitat estrangera ha augmentat i suposa el 8,2%.
- La renda familiar disponible per habitant de 2018 és lleugerament inferior a la del conjunt del Baix Llobregat i similar a Catalunya. Viladecans presenta un índex del 97,5 respecte a la base 100 de Catalunya tot i que la RFDB ha experimentat un augment des del 2011. Pel que fa als indicadors de renda mitjana que calcula l'INE, Viladecans presenta l'any 2018 una renda mitjana per persona de 12.962 € i una renda mitjana per llar de 35.947 €.
- L'any 2020 hi ha 24.222 llars. El nombre de llars ha augmentat de forma progressiva des de l'any 2001. Les parelles amb i sense fills són el tipus de llar més nombrosos al municipi. Viladecans presenta una dimensió mitjana l'any 2020 de 2,8 persones. La dimensió mitjana ha tendit a reduir-se en els darrers anys. Les llars unipersonals són les que registren una mitjana d'edat més elevada (59,3), la qual cosa indica el pes important que tenen les llars de gent gran i que suposen un 43% de les llars unipersonals.
- Pel que fa a les projeccions, en els pròxims anys es preveu un creixement moderat de la població que es produirà a conseqüència de l'efecte de les migracions, ja que el saldo natural esdevindrà molt baix o fins i tot negatiu.
- Més que els canvis en la grandària de la població, en l'evolució futura del nombre de llars seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població. En l'horitzó 2031 es produirà una consolidació del procés de maduració i envelliment de la població. Es reduirà la població infantil i l'adulta jove a favor de la població jove, en edat d'emancipació i, especialment, la població a partir de 50 anys.

- En els pròxims anys, es preveu un increment net de les llars en els dos escenaris que oscil·laria entre les 2.853 i les 3.776 noves llars. L'evolució total amaga diferents trajectòries en funció de l'edat de la persona de referència. En concret: Recuperació de les llars encapçalades per persones menors de 35 anys; forta davallada de les llars encapçalades per persones de 35 a 49 anys; fort increment de les llars encapçalades per persones majors de 50 anys amb especial rellevància de les llars de població de 65 i més anys.
- Una part substancial de la demanda generada per la creació de noves llars en les edats joves i primeres adultes podria ser coberta pel parc d'habitatge ja existent a la ciutat, adequant i renovant les seves característiques a les necessitats dels joves que s'independitzen sols i/o formen parelles i famílies.

Quant a la demanda d'habitatge

- La demanda futura pot ser en bona part coberta pel parc d'habitatges existent però cal una renovació i una regeneració del parc, notablement envellit, tot garantint l'accessibilitat dels habitatges.
- Tot i això, es requeriran llars de nova creació (2.800- 3.800 habitatges nous). Aquestes noves llars estan cobertes per les previsions de creació de nous habitatges que preveu el planejament.
- La principal demanda serà d'habitatges d'emancipació per a joves que requereixen habitatges petits (1-2 habitacions) principalment de lloguer, seguida de la demanda del primer habitatge familiar (2-3 habitacions) principalment de compra.
- Caldrà tenir en compte els col·lectius dels immigrants nousvinguts i les famílies monoparentals, que requeriran de nous habitatges. Donades les seves característiques demandaran principalment habitatge de lloguer de 2-3 habitacions.
- Les necessitats del col·lectiu de majors de 65 anys són l'adaptació dels seus habitatges als requeriments d'accessibilitats derivats de l'edat.

Quant a l'oferta d'habitatge

- Des de l'aprovació del PLH anterior s'han acabat uns 107,5 habitatges de mitjana, majoritàriament de tipus plurifamiliar.
- En els darrers 7 anys, hi ha hagut un augment d'un 29% del preu de l'habitatge de compra d'obra nova; d'un 32% l'habitatge de compra de segona mà, i d'un 26% el de lloguer.
- L'any 2020 s'han estabilitzat els preus de compra de segona mà i de lloguer. És previsible un estancament dels preus de lloguer els propers anys per la regulació dels nous contractes d'arrendament marcada per l'índex de referència de preus de lloguer. Actualment la regulació del lloguer té una vigència màxima fins el 03/08/2026.
- Els preus marcats per l'índex de referència de preus de lloguer oscil·len entre els 9,70 €/m² a l'Eixample i els 12,18 €/m² dels edificis de Vilamarina (subsector Gabrielistes 2).

Quant a la demanda exclosa de mercat

- Les llars amb rendes inferiors a 30.570 € no poden accedir al mercat lliure o bé ho fan amb un sobreesforç econòmic (superior al 30% dels ingressos de llar), i requereixen l'accés a l'habitatge social o a algun tipus d'ajut a l'habitatge.
- Això afecta totalment a les llars unipersonals, que eren 4.221 l'any 2017.
- Bona part de les llars en lloguer no poden accedir als ajuts MIFO (el preu màxim de lloguer permès són 800 €/mes) ja que el preu de lloguer es troba als voltants d'aquesta xifra (804 €/mes a juny 2021).
- La demanda exclosa del mercat lliure està formada principalment per persones joves que demanden habitatges de petites dimensions, seguida pels habitatges familiars o monoparentals.

Quant al planejament vigent

- Alt percentatge d'habitatge protegit previst en els nous sectors de desenvolupament. Les previsions d'HPO del planejament vigent (1.990 habitatges en els propers 10 anys) donen resposta al mandat de l'objectiu de solidaritat urbana del PTSHC (1.005 nous habitatges per a assolir un 15% del parc per a habitatge social).
- El potencial residencial a curt termini (sectors en execució o amb possibilitat d'execució immediata) és de l'ordre de 3.750 habitatges, dels quals 1.482 protegits (44%) i 80/90 habitatges dotacionals.
- El desenvolupament dels sectors amb projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovat cobriria un 85% de la demanda màxima prevista de noves llars el 2031.

Quant al parc d'habitatges existent

- Parc d'habitatges antic. Un 95% dels habitatges està construït abans de l'aprovació del primer CTE (2006).
- Hi ha més d'un 30% d'habitatges amb una antiguitat superior als 45 anys, per tant subjectes a passar ITE.
- 37,88% dels edificis de més de 3 plantes sense ascensor l'any 2011.
- Problemes d'accessibilitat al 61% del edificis destinats principalment a habitatges l'any 2011.
- 22,58% d'habitatges amb baixa certificació energètica l'any 2020 (F i G). Es concentren a l'Eixample, al nucli antic i al barri de Sales.

Quant a les necessitats en matèria de rehabilitació

- Les zones amb majors necessitats de rehabilitació es troben al sud de Ponent, al sector Centre i al barri de Sales.
- Actualment es duen a terme múltiples polítiques de regeneració i actuacions concretes (les inversions als plans de barri de Montserratina i Ponent) o bé hi ha àmbits de regeneració previstos (l'Espai Roca com a projecte de regeneració urbana del teixit industrial; els PMU de Can Sellarès i de Vileta, i el PMU del barri de Sales).

Quant a les polítiques públiques d'accés a l'habitatge

- Borsa de mediació de lloguer d'habitatges: 27% més econòmic que al mercat lliure.
- Borsa de lloguer social d'habitatges per a famílies en situació d'exclusió social per motius residencials. Caldrà revisar la dimensió i vigència del programa.
- Augment de l'atenció en matèria d'habitatge per part de l'OLH arrel de la situació de pandèmia COVID-19. Caldrà valorar el dimensionat dels recursos per a l'atenció d'aquest servei.
- Augment anual de sol·licituds en el Servei d'Intermediació per al Deute Hipotecari.
- Augment anual d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges (a excepció de l'any 2020).
- La declaració d'àrea de mercat tens establitzarà els preus de lloguer.

ANALISI DAFO VINCULAT A L'HABITATGE

DEBILITATS:

- Manca d'habitatge de lloguer
- Preus de lloguer elevats
- Falta de parc públic d'habitatge de lloguer
- Parc edificat antic i amb mancances a nivell de confort tèrmic, salubritat i d'eficiència energètica
- Parc edificat amb problemes d'accessibilitat
- Augment de la població major de 65 anys (horitzó 2031) que demanda habitatges adaptats i accessibles

FORTALESES:

- Augment sostingut de la població
- Augment de la població menor 34 anys (horitzó 2031)
- El planejament disposa de sòl suficient per donar resposta a les necessitats d'habitatge a l'horitzó 2031
- El planejament preveu reserves de sòl suficients per a habitatge públic
- Disposició de sòl dotacional (100 habitatges)
- Programes d'ajuts de rehabilitació iniciats

AMENACES:

- Manca d'habitatge de lloguer suficient
- Increment del preu de lloguer
- Lloguer turístic
- Augment de les sol·licituds d'ajuts vinculats a l'habitatge
- Degradació del parc edificat
- Pisos buits
- Ocupacions irregulars
- Problemes d'accés a l'habitatge dels joves
- Problemes d'accessibilitat a l'habitatge dels majors de 65 anys

OPORTUNITATS:

- La nova legislació urbanística permet qualificar el sòl protegit de lloguer
- Nous sectors urbanístics residencials en desenvolupament amb reserves d'habitatge protegit
- Índex de referència de preus de lloguer
- Metròpolis BCN: agència metropolitana per la promoció del lloguer
- Vilawatt: prova pilot de transició energètica als habitatges
- Fons Next Generation
- El Bono Joven, aprovat pel Gobierno de España

4.2 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Els principals objectius del Pla local d'habitatge s'hauran de centrar en donar resposta a:

- Les **necessitats d'habitatge** sobretot dirigida a aquells col·lectius amb dificultat per accedir al mercat lliure
- Les **necessitats de rehabilitació** del parc edificat per tal de millorar les seves condicions de confort tèrmic, salubritat, d'eficiència energètica i d'accessibilitat.

EN QUANT A LES NECESSITATS D'HABITATGE:

Cal partir de la base que el planejament té potencial per donar resposta a les demandes d'habitatge en l'escenari 2030, per tant, amb caràcter general, el mercat lliure ja proveirà d'habitatge lliure suficient.

Cal pensar, però, en la demanda exclosa o amb necessitats especials que és principalment:

- Gent jove en edat d'emancipar-se
- Gent gran amb necessitats especials d'accessibilitat
- Famílies monoparentals amb fills
- Famílies amb pocs recursos

Donat que es tracta de perfils que no poden accedir al mercat lliure, caldrà pensar polítiques que permetin a aquests col·lectius accedir a l'habitatge.

Pel que fa als col·lectius de la gent gran i la gent jove, donat que es tracta de necessitats acotades en el temps, es proposa l'habitatge de lloguer públic. Pel que fa als col·lectius amb recursos insuficients, es plantegen també ajuts pel pagament del lloguer i habitatges de lloguer assequible. Finalment es proposen també accions per augmentar el parc d'habitatge de lloguer.

Cal tenir present que per tal que les polítiques públiques tinguin continuïtat en el temps, cal prioritzar l'habitatge de lloguer.

Es proposen les següents línies d'actuació:

1. Promoció d'habitatge de lloguer protegit o lloguer dotacional:

L'ajuntament disposa de solars disponibles per a la construcció d'habitatge dotacional. D'altra banda, el planejament té un bon potencial d'habitatge protegit i, per tant, a mesura que es vagin desenvolupant els sectors de planejament el municipi disposarà de solars per a la construcció d'habitatge protegit. Per tal de mantenir la titularitat pública dels habitatges i poder fer polítiques d'habitatge a llarg termini, seria recomanable que les promocions d'habitatge protegit fossin de lloguer.

D'acord amb les previsions de demanda, els habitatges haurien de ser principalment d'una o dues habitacions i destinats a gent jove i, en menor mesura, a gent gran. Secundàriament també caldran pisos de 2 i 3 habitacions per famílies.

2. Ajudes al pagament del lloguer

La construcció pública d'edificis d'habitatges implica unes inversions considerables. Així mateix, la capacitat de creació de nous habitatges està limitada per la durada dels processos constructius (2-3 anys de mitjana) i per la necessitat de periodificar els recursos públics que es destinen a la construcció de nous habitatges. Per aquest motiu cal buscar altres alternatives que permetin l'accés a l'habitatge.

Una opció són els ajuts al pagament del lloguer. Dins d'aquesta opció es troben els ajuts del Ministeri de Foment (MIFO) i altres ajuts complementaris. Pel que fa al MIFO, el qual ha estat una gran font d'ajudes els darrers anys, donats els valors actuals del mercat superiors als 800 €/mes, dificultaran el seu accés. Tot i que és possible que el preu mínim de lloguer de l'habitatge que dóna dret a rebre l'ajuda del MIFO es vagi adequant a l'alça els propers anys, atès que es tracta d'un preu mig per a la província de Barcelona, moltes vegades queden exclosos els municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Aquest fet, però, pot veure's compensat pel fet que Viladecans té declaració de mercat tens i, conseqüentment, els preus de lloguer estan regulats.

3. Borsa de lloguer social

La borsa de lloguer social permet posar en el mercat habitatges actualment en desús. Es tracta d'un parc existent, que es podria incorporar al mercat de manera ràpida i que implica una inversió municipal controlada.

En funció de les característiques dels habitatges i dels motius pels quals estan buits es podran establir estratègies adequades per tal d'incentivar la incorporació d'aquests habitatges en el mercat de lloguer.

4. Transformació de baixos comercials

En els darrers anys hi ha la tendència a tots el municipis del tancament de locals comercials. L'augment de la compra per internet i la preferència dels compradors de realitzar les compres en centres comercials han provocat el tancament de molts locals.

Es proposa de realitzar un estudi de l'activitat comercial per tal d'establir els eixos comercials principals on s'ha de concentrar l'activitat comercial, i permetre en la resta de trama urbana la transformació dels baixos comercials en habitatges. Aquests habitatges tindrien l'avantatge que serien pisos accessibles.

5. Increment de l'habitatge públic de lloguer

La legislació urbanística vigent permet qualificar el sòl d'habitatge protegit amb una qualificació exclusiva de lloguer. Es proposa que en el nou planejament derivat en desenvolupament es qualifiqui el sòl d'habitatge protegit principalment de lloguer, per tal de disposar de sòl per poder fer promocions d'habitatge públic de lloguer.

6. Programes d'habitatge compartit de caràcter intergeneracional

Com ja s'ha exposat, la població major de 65 anys viu principalment en habitatges de propietat de dimensions superiors a les seves necessitats, i d'altra banda, en moltes ocasions es tracta de

persones que viuen soles i/o persones amb recursos econòmics insuficients. Tot i això, es tracta de col·lectius que són reticents a abandonar els seus habitatges familiars.

Es proposa estudiar la possibilitat de crear programes d'habitatge compartit incorporant a l'habitatge gent jove o dones amb fills, que pagaria un lloguer per a un o dos dormitoris (cal recordar que generalment els habitatges en propietat de la gent gran són grans) i el dret d'ús dels elements comuns de l'habitatge (cuina, estar, bany...). Aquesta mesura permetria a les persones grans continuar vivint als seus habitatges però obtenint uns recursos econòmics complementaris. Addicionalment, la gent gran gaudiria de companyia i, consegüentment, s'allargaria el període de temps en el que podrien ser autònoms en el seu propi habitatge. Finalment, també es generaria l'accés a aquests habitatges a persones amb dificultats per accedir a mercat lliure donat que els preus podrien ser més assequibles al llogar únicament part d'un habitatge i no un habitatge sencer.

EN QUANT A LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

Tal i com s'ha exposat a l'anàlisi, el parc residencial de Viladecans està molt envellit. Es tracta d'un parc antic en el qual hi ha grans problemes d'accessibilitat (principalment per manca d'ascensors en edificis plurifamiliars en alçada) i per manca d'eficiència energètica, confort tèrmic i salubritat (humitats per condensació degut a la manca d'aïllament tèrmic dels edificis).

Es proposen diverses línies d'ajuts dirigides a la millora del parc edificat. Donat que el parc més envellit i amb majors mancances s'ubica en barris on les rendes són baixes, **es proposa dirigir les ajudes a barris o zones concretes** per tal d'assegurar que les ajudes arriben als barris més necessitats. Donat que en aquests barris també acostuma a haver-hi problemes dins de les comunitats i, per tant, es difícil que s'arribin a realitzar les obres, es proposa una campanya proactiva per part del consistori que proposi i **ajudi a les comunitats** a realitzar aquestes obres.

1. Ajusts per la millora de la eficiència energètica i confort tèrmic

Es proposa continuar i ampliar els ajuts a la rehabilitació dels edificis pel que fa al confort tèrmic i eficiència energètica amb ajuts a la rehabilitació de façanes i cobertes. I ajuts a la rehabilitació interior dels habitatges pel que fa als tancaments i la implantació de sistemes de calefacció eficients. Es plantegen per tant dues línies d'ajust:

- Ajuts a les comunitats de veïns, per mitjà d'ajuts a la rehabilitació d'edificis per la millora de façanes i cobertes.
- Ajuts a les famílies de manera individualitzada, per mitjà d'ajuts per a la rehabilitació interior dels habitatges, que inclouria la millora dels tancament i sistemes de calefacció.

Aquestes ajudes es proposa que es circumscriu als barris amb majors mancances i hauria d'anar acompanyada d'una campanya de difusió en els barris afectats i d'una línia d'assessorament i suport a les comunitats de veïns. Es tracta principalment els barris de Sales i nucli antic/ Eixample, així com als barris de Montserratina i Can Sellarès.

Pel que fa als ajuts caldrà estudiar els fons europeus **Next generation** els quals poden ser una font de finançament important.

2. Ajusts per a la millora de l'accessibilitat

Es proposa continuar i ampliar els ajuts per la implantació d'ascensor i altres mesures per millorar l'accessibilitat als habitatges i convertir l'interior dels habitatges en practicables.

Es proposen dues línies d'actuació:

- ajuts per la instal·lació d'ascensors, dirigides a edificis plurifamiliars en alçada.
- Ajuts per la millora de l'accessibilitat dins dels habitatges

Pel que fa a la instal·lació els ascensors, igual que les ajudes per rehabilitació, es proposa que aquestes es limitin a aquells barris on es concentren els edificis alts sense ascensor i en els que les rendes són baixes, i acompanyar les ajudes amb una línia de suport i d'assessorament a les comunitats. D'aquesta manera es pretén que les ajudes arribin als barris més desfavorits en els

quals són més necessàries les ajudes. L'ajuda s'hauria de concentrar principalment en els barris del Sedó Ponent, front de la G-245, Mas Ginesta, Santa Isabel, Eixample i Nucli Antic.

Pel que fa als ajuts a la millora de l'accessibilitat a l'interior dels habitatges, aquestes haurien d'anar dirigides al col·lectiu de majors de 65 anys o amb problemes de mobilitat, i haurien de permetre millorar les condicions de vida del col·lectiu de la gent gran.

3. Ajuts per la reforma d'habitatges

L'objecte d'aquests ajuts seria la reforma dels habitatges per millorar les seves condicions d'habitabilitat convertir els habitatges es practicables. Es tractaria principalment de la reforma de cuines, banys, instal·lacions elèctriques i eficiència energètica. Aquestes ajudes de caràcter universal es podrien condicionar a la incorporació dels habitatges a la borsa de lloguer assequible.

Amb aquestes ajudes s'afavoriria l'actualització del parc edificat i a la vegada s'augmentaria el parc de lloguer social.

CRÈDITS

Altres / Còpia -

EQUIP REDACTOR

EQUIP REDACTOR

Georgina Vázquez Utzet	arquitecta
Enric González Duran	arquitecte
Gemma Vilà Bosqued	Sociòloga. Departament de Sociologia de la Universitat de Barcelona

COL·LABORADORES

Clara Grenzner Matheu	arquitecta
Mei Ferrer Guasch	arquitecta

A Barcelona, febrer de 2022

ANNEXOS

Annex 1. Plànols d'anàlisi

Annex 2. Consulta de l'índex de referència dels preus de lloguer

**Annex 2. Diagnosi – prognosi. Document comprensiu: Actualització
Novembre 2023**

**PLA LOCAL D'HABITATGE
DE VILADECANS**

2024-2030

**Diagnosi – prognosi.
Document comprensiu i
actualització a 2023**

PROMOTOR

Ajuntament de Viladecans

EQUIP REDACTOR

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
Gemma Vilà Bosqued, sociòloga

Referència interna arquitectes 13518b | DATA 10/2023

Altres / Còpia -

EQUIP REDACTOR

PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

Georgina Vázquez Utzet arquitecta directora de l'equip

Enric González Duran arquitecte

Gemma Vilà Busqued llicenciada en sociologia

Clara Grenzner Matheu arquitecta

ENS DESTINATARI

Ajuntament de Viladecans

Introducció El febrer de 2022 l'equip *PROJECTES URBANS*, a l'arquitectura i territori va elaborar la diagnosi i prognosi del futur Pla local d'habitatge (en endavant, PLH), que ha de substituir el PLH elaborat l'any 2008.

Transcorreguts dos anys des del lliurament del document de Diagnosi-Prognosi, es fa necessària una actualització del mateix en aquells aspectes que puguin condicionar la diagnosi i reptes de futur del PLH.

Així doncs, el present document conté una síntesi del document elaborat l'any 2022 i incorpora aquells aspectes que s'han vist modificats de forma rellevant des de la seva elaboració. **S'han marcat en color blau els canvis incorporats i les actualitzacions respecte del document de l'any 2022.**

El municipi Viladecans forma part del rang de municipis de l'Àrea Metropolitana amb major població, amb més de 60.000 habitants. Amb Caselles de la Selva i Sant Boi de Llobregat conformen els municipis del sistema urbà del delta del Llobregat religats per la carretera C-245, de connexió entre Caselles de la Selva i Cornellà, i que se situa en paral·lel a la línia del ferrocarril que enllaça Vilanova i la Geltrú amb Barcelona.

A nivell **geogràfic** es pot estructurar en quatre grans franges de muntanya a mar en funció dels usos majoritaris del sòl i les infraestructures transversals que tallen el municipi: la franja boscosa, al massís del Garraf; la franja de núcli urbà, fins a l'autopista C-32; la franja deltaica, fins a la C-31, i la franja marítilitoral.

A nivell **administratiu** es divideix en cinc sectors i cadascun d'aquests inclou diversos subsectors o barris; en funció de la posició geogràfica i característiques urbanístiques¹.

El **teixit urbà** més antic el trobem al nucli antic i al barri de Sales. A Viladecans hi conviuen diverses tipologies residencials: des de les configuracions d'Eixample – que són les que allotgen major densitat de població – a les extensions d'habitatge unifamiliar aïllat vora el Garraf i al límit amb Gavà, passant pels blocs aïllats plurifamiliars propis dels anys seixanta i setanta de Can Sellarès i Poblat Roca.

La població La **població** l'any 2022 és de 66.720 habitants. Això suposa una pèrdua de 477 habitants en relació amb el 2020 i suposa també el manteniment de la dinàmica de creixement negatiu iniciada l'any 2020.

En aquests dos anys ha variat poc el **perfil de la població**. Es consoliden les tendències ja apuntades en l'informe elaborat a febrer de 2022 per les quals hi ha una lleu reducció de la població infantil i jove i un augment de la població adulta i gran. En relació a l'envelliment de la població, que de fet és una tendència general arreu de Catalunya, també ha incrementat l'índex d'envelliment i sobreenvelliment. Pel que fa a la procedència de la població, augmenta lleugerament la població nascuda a Catalunya (65,8%) i també a l'estranger (12,5%) en detriment de la població nascuda a la resta d'Espanya (21,7%).

En termes de la **capacitat econòmica de la població**, les rendes més baixes les trobem a Can Sellarès, Poblat Roca i parts de Montserratina. Les més altes, en canvi, corresponen a les zones urbanitzacions que voregen el massís del Garraf: Alba-Rosa Nord, Can Guardiola.

¹ Aquesta delimitació es pot consultar de forma gràfica al document de Diagnosi-prognosi del Pla local d'habitatge elaborat a febrer de 2022.

Des de 2017, les rendes han pujat entre un 2% i un 15%, segons el barri. És rellevant destacar que les zones on ha pujat més la renda són als blocs del voltant del Parc de la Marina (subsector Gabrielistes 2) i a la zona de Can Palmer, Alba-Rosa Sud i Comerç (un 15% d'augment en la renda neta per persona i un 13% en la renda neta per llar).

En canvi, hi ha diversos barris que requereixen més atenció, en tant que la renda s'ha mantingut: són el barri de Sales, Can Sellarès, part de Montserratina i Torrent Ballester.

En relació a la **vulnerabilitat econòmica**, al voltant d'una setena part de la població de Vila de Canals té uns ingressos anuals per sota dels 10.000 €. Les dones tenen un pes major en la proporció de població amb rendes baixes. D'altra banda, la població més vulnerable es concentra a Can Sellarès, Roca i Poblat Roca, així com a part del barri de Sales, a Montserratina i al nucli antic. Tanmateix, es destaca de forma positiva que la franja de població vulnerable ha baixat 1,5 punts percentuals entre 2018 i 2020.

Quant a les projeccions de població en l'horitzó 2031, en els propers anys es preveu un creixement moderat de la població com a conseqüència, fonamentalment, de l'efecte de les migracions. Es preveu la consolidació de la tendència actual d'un major pes de la població adulta i gran en l'estructura de la població; és a dir, a l'envelliment de la població. En l'horitzó 2031 es reduirà la població infantil i l'adult jove a favor de la població jove, en edat d'emancipació i, especialment, la població a partir de 50 anys. Es preveu un increment net de les llars d'entre 2.853 i 3.776 llars. Part d'aquesta demanda de noves llars podrà ser coberta pel parc existent a la ciutat amb la mobilització d'habitatges sense ús.

Les dades de 2022 ens situen més a prop de l'escenari baix de creixement. Tanmateix, per tal de fer una estimació de les necessitats d'habitatges que ha de contemplar el Pla local, es tindrà en compte un escenari de creixement mitjà, equivalent a unes 3.300 noves llars. El saldo migratori, malgrat ha tendit a augmentar, no ho ha fet amb prou intensitat com per contemplar un escenari alt de creixement de població.

El planejament urbanístic

El **planejament supramunicipal** d'afectació en matèria d'habitatge és el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) i, si bé és estroba en fase d'aprovació provisional, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC). També hi incideix el Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), aprovat inicialment el 21 de març de 2023. En relació als plans directors, el Pla director urbanístic dels àmbits d'activitat econòmica de l'Delta del Llobregat s'ha anul·lat.

El PTMB preveu dues noves centralitats urbanes: una al sector Llevant i l'altra al voltant del Parc del Torrent Ballester. També determina la zona industrial entre el nucli urbà i la plana deltaica com una àrea a consolidar i equipar.

D'altra banda, el PDUM determina la C-245 com a avinguda metropolitana i així ve red estructurant, i reconeix el front sud d'aquesta com un àmbit de transformació urbanística d'interès metropolità.

En el període de vigència del Pla local d'habitatge 2024-2030, les previsions municipals sobre el desenvolupament del **planejament** preveuen la disponibilitat de 3.401 nous habitatges, dels quals 1.259 habitatges assequibles, entre habitatges de protecció oficial i allotjaments dotacionals³.

² Ingressos per unitat de consum. 2020 (INE)

³ Veure annex 1. Potencial d'habitatges del planejament vigent.

L'execució d'aquests habitatges assequibles a curt termini dona resposta al mandat de solidaritat urbana en l'horitzó 2030, que requereix 926 habitatges nous destinats a polítiques socials fins aquell any. Tanmateix, per tal de mantenir a quest parc, caldrà que bona part del nou habitatge sigui de lloguer.

En canvi, la previsió de nous habitatges HPO i allotjaments dotacionals a mig i llarg termini no dona resposta al 15% de solidaritat urbana per a l'horitzó 2042.

Més enllà de la verificació del compliment de solidaritat urbana, també cal verificar si el potencial d'habitatges que preveu el planejament fins a 2030 dona **compliment** a les **previsions de creixement demogràfic**. En aquest cas, l'edificació de tot el potencial de nous habitatges disponibles a curt termini (solars i sectors en execució) sí que donaria resposta a la demanda de nous habitatges en l'horitzó 2030 (3.300 no veïllars). Tot i això, no és probable l'execució total del potencial en solar si caldria preveure el desenvolupament de part del planejament que es troba aprovat o en fase d'aprovació (potencial a mig termini) per tal de garantir una cobertura total de la futura demanda d'habitatge de la població.

L'oferta d'habitatge

L'edificació del potencial necessari per donar compliment a la demanda de noves llars requereix d'incrementar el ritme de construcció de nous habitatges i específicament els de tipologia plurifamiliar, que ha estat de 8,2 habitatges anuals de mitjana en els darrers cinc anys (2017-2022)⁴.

Les transaccions d'habitatges d'obra nova són encara inferiors: 29 transaccions anuals de mitjana en aquest període i, concretament, 35 l'any 2022. En aquest any, el preu mitjà de l'obra nova supera els 300.000 € i es troba en 3.197 €/m²(⁵).

L'obra nova ha pujat un 3,7% en quatre anys. Els preus de l'habitatge nou, que s'havien situat abans de 2020 per sota dels preus mitjans al Baix Llobregat i l'Àrea Metropolitana, són l'any 2022 similars al conjunt metropolità i de la comarca. Tot ells es troben força per sobre dels preus mitjans a Catalunya.

El lloguer, en canvi, es troba l'any 2022 per sota de la mitjana del Baix Llobregat i té un preu similar al conjunt català: 781 €/mes⁶. Ha pujat un 8% en quatre anys; una mica menys que al conjunt de la comarca i de Catalunya.

Ara bé: mentre que la situació per Covid-19 va suposar un estancament i fins i tot una baixada del preu mitjà de lloguer al municipi, entre l'any 2021 i 2022 han pujat un 5%.

La demanda d'habitatge

Tenint en compte l'estructura de la població i les projeccions previstes segons perfil, es poden establir uns col·lectius majoritaris demandants d'habitatge.

La principal **demanda d'habitatge** serà d'habitatges d'emancipació per a joves, que cerquen habitatges petits (1-2 habitacions) principalment de lloguer, seguida de la demanda del primer habitatge familiar (2-3 habitacions), principalment de compra.

⁴ Dades dels visats dels Col·legis d'aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers de l'edificació publicades al portal web d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

⁵ Compravendes d'habitatge registrades als municipis de més de 5.000 habitants. Portal web Gencat.

⁶ Segons explotació estadística de les fiances Incasòl del portal web Gencat.

Caldrà tenir en compte també els col·lectius nous i les famílies monoparentals, que en bona mesura demandaran principalment habitatge de lloguer de 2-3 habitacions.

Les necessitats del col·lectiu de majors de 65 anys, que tindran un pes important els propers anys, són l'adaptació dels seus habitatges als requeriments d'accessibilitats derivats de l'edat.

La demanda exclosa de l'accés a l'habitatge

El preu de l'habitatge i la capacitat econòmica de la població suposa que una part important de la població no pot accedir al lloguer o la compra d'un habitatge. En concret, **l'esforç econòmic** mitjà per accedir a un habitatge a Viladecans és del 47% de la renda bruta familiar, tant pel que fa al lloguer com a la compra⁷.

Tenint en compte que el lloguer no hauria de superar un 30% dels ingressos de la llar, caldrien uns ingressos anuals de més de 30.000€ per a pagar el lloguer mitjà de Viladecans⁸. Això suposa que, a hores d'ara, bona part de la població de Can Sellarès, Poblat Roca, Montserratina i part de l'Eixample no pot accedir a un habitatge de lloguer que es posi al mercat. Igualment, les llars unipersonals tampoc poden accedir a un nou habitatge.

Per les dificultats econòmiques que suposa l'accés a l'habitatge, Viladecans va ser declarada **àrea de mercat tens** l'any 2021. La declaració serà vigent fins l'any 2026, [moment en el que caldrà valorar l'aprovació d'una nova declaració d'acord amb l'establert a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges](#).

El parc d'habitatges existent

A Viladecans, un 88% dels habitatges són de tipus plurifamiliar. Aquests se situen fonamentalment en tres zones: a Ponent, resseguint la carretera C-245 i en l'eix nord-sud de la Riera. Se'n preveuen, també, al sector Llevant, que es troba en execució. En canvi, el Centre i el barri de Sales són les zones que ofereixen una major mixticitat tipològica, i els habitatges unifamiliars aïllats es troben fonamentalment a les urbanitzacions d'Alba – Rosa i sobre la ronda.

D'acord amb l'exploració cadastral de les dades d'habitatges realitzada l'any 2022, al voltant d'un 95% del parc d'habitatges està construït amb anterioritat al primer Codi Tècnic de l'Edificació l'any 2006. Aquest fet és destacat de cara a valorar les **condicions d'aïllament tèrmic** dels habitatges: segons dades de les certificacions energètiques consultades el mateix any 2022, un 22,58% dels habitatges han obtingut una [certificació en ergètica baixa \(F i G\)](#), el qual suposa un total de **2.179 habitatges**. L'Eixample, el nucli antic i el barri de Sales són les zones amb menor eficiència energètica segons dades dels certificats.

Seguint amb la qualitat del parc d'habitatges, les dades del Cens de l'any 2011 indicaven que un 38% dels edificis de més de tres plantes no disposaven d'**ascensor**, i que un 61% dels edificis destinats principalment a habitatge no eren **accessibles**. Aquest percentatge equival a uns 3.144 edificis.

Sobre l'ús inadequat del parc d'habitatges, consten **149 habitatges buits inscrits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant** l'any 2021, si bé és presumible suposar un volum més alt d'habitatges buits no inclosos al Registre.

⁷ Font: Indicadors municipals d'habitatge de la Diputació de Barcelona. Dades de l'any 2022

⁸ El lloguer mitjà a Viladecans l'any 2022 és de 781 €, segons dades estadístiques.

El cens de l'any 2011 assenyalava que els **habitatges principals** suposaven el 88% del parc d'habitatges principals; els secundaris, el 2%, i els buits el 10%. Així doncs, **en els deu anys transcorreguts fins el nou Cens de l'any 2021 els habitatges principals han augmentat fins a un 92%**, mentre que els habitatges no principals, en els quals s'inclouen habitatges amb poc ús i sense ús, han baixat fins al 8%.

Amb les dades del nou Cens de 2021 també s'ha detectat un augment del pes del lloguer, que ha pujat d'un 11% l'any 2011 a un 15% l'any 2022, mentre que el règim de propietat ha baixat d'un 85% a un 80%.

Quant al parc **d'habitatge protegit**, les dades del portal web Geocat assenyalen que hi ha un total de 720 habitatges de protecció oficial a 31/12/2022⁹. Aquests suposen poc més de la meitat dels 1.287 habitatges existents destinats a polítiques socials que assenyalava el document d'Aprovació Inicial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge De Catalunya.

La resta d'habitatges destinats a polítiques socials inclouen altres modalitats com ara ajuts al pagament del lloguer, habitatges de la borsa de mediació o habitatges de lloguer de pròrroga forçosa, entre d'altres. El conjunt de polítiques en matèria d'habitatge que es duen a terme a Viladecans es descriuen tot seguit.

Les polítiques públiques en matèria d'habitatge

Les polítiques públiques **per a facilitar l'accés a l'habitatge** a Viladecans inclouen la borsa de mediació de lloguer d'habitatges i el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, així com la gestió i adjudicació d'aquest parc d'HPO.

La **borsa de mediació** de lloguer d'habitatges ofereix habitatges lloguer per sota de preu de mercat. **Disposa d'uns de 200 habitatges, segons dades dels darrers tres anys, si bé la tendència anual d'habitatges de la borsa és a la baixa**¹⁰.

La **borsa de lloguer social d'habitatges**, creada l'any 2017 per a famílies en situació d'exclusió social per motius residencials, fou un programa municipal que durà tres anys i ja no és vigent.

A data 2022 hi ha més de 800 inscripcions vigents al **Registre de Sol·licitants de protecció oficial**¹¹. Bona part de la demanda és d'habitatges de llars unipersonals¹² i també per a dos membres. El municipi té certa oferta d'habitatge HPO per tal de donar cobertura a la demanda: entre 2015 i 2019 s'han construït 178 habitatges HPO, i es preveu la disponibilitat de 343 nous habitatges HPO en un o dos anys, que es troben en execució o en previsió immediata de construcció. **Ara bé: tant sols un 6,4% dels futurs habitatges HPO seran de lloguer**¹³.

Finalment, en el moment de redacció del document, l'Oficina Local d'Habitatge no gestiona **allotjaments dotacionals**, si bé el planejament té un potencial de 110 allotjaments dotacionals.

Les polítiques públiques **per a evitar la pèrdua de l'habitatge** inclouen els ajuts al lloguer (MIFO, joves i gent gran); les prestacions d'urgència especial i el Servei d'Intermediació per al Deute Hipotecari (SIDH).

⁹ Dades d'habitatges HPO des de 1993

¹⁰ 223 habitatges l'any 2020; 202 l'any 2021 i 182 l'any 2022, segons informació municipal.

¹¹ 844 inscripcions vigents a 31/12/2022. Font: explotació estadística consultable al portal web d'Habitatge de la Generalitat.

¹² Segons dades descriptives del perfil del sol·licitant d'HPO de Viladecans en data 09/05/2023

¹³ En data juliol de 2023 hi ha en construcció una promoció pública de l'IMPSÒL de 22 HPO de lloguer i 55 HPO de compra en règim de cooperativa. També es preveu l'inici de la construcció, a finals de 2023, de 266 HPO de compra en règim de cooperativa.

De mitjana es concedeixen de l'ordre de 600 **ajuts anuals al pagament lloguer**, incloent ajuts MIFO, ajuts per a joves i ajuts per a gent gran ([dades entre 2017 i 2022](#)).

Les **prestacions d'urgència especial** estan destinades a residents a Catalunya que no superin l'Indicador de Renda de Suficiència (IRSC) en dues vegades, en llars unipersonals, o dues vegades i mitja, en unitats de convivència. [Han crescut un 291% en tres anys](#).

D'altra banda, el **Servei d'Intermediació per al Deute Hipotecari (SIDH)**, que gestiona conjuntament els expedients de Viladecans, Torrelles i Sant Climent de Llobregat, ha constatat un [augment del 104% dels expedients gestionats en un període de cinc anys \(2017-2022\)](#),

Per últim, indicar que l'OLH atén entre 10.000 i 20.000 consultes anuals (dades entre 2017 i 2020).

En conjunt, a aquestes xifres es pot semblar manifestar una **cronificació de la vulnerabilitat residencial**.

Per a promoure la rehabilitació d'habitatges, l'OLH ofereix la tramitació de cèdules d'habitabilitat, els serveis d'informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges, i informació sobre ordres d'execució d'edificis en situació de risc.

Actualment l'OLH tramita entre 40 i 50 **cèdules d'habitabilitat** l'any¹⁴.

També ofereix **informació per a la rehabilitació d'edificis o habitatges** i per a la instal·lació d'ascensors, si bé la tramitació dels ajuts és a càrrec del Consorci Metropolità de l'Habitatge. [El Consorci gestiona els fons Next Generation per a la rehabilitació del parc existent, i s'ha dotat d'uns 100 milions d'euros destinats als municipis metropolitans \(sense Barcelona\)](#).

Per últim, l'OLH ofereix **informació sobre edificis amb ordre d'execució** per part de l'Ajuntament i informació **per a resoldre deficiències** dels edificis per iniciativa pròpia dels veïns/es.

En resum, Viladecans té una **dinàmica rehabilitadora que ha de poder incrementar-se amb la provisió de Fons Next Generation** per a la regeneració del parc d'habitatges.

Reptes pendents Els principals objectius de l'Pla local d'habitatge 2024-2030 s'hauran de centrar en donar resposta a les necessitats d'habitatge i a les necessitats de rehabilitació del parc.

Pel que fa a les **necessitats d'habitatge**, caldrà preveure polítiques d'habitatge de forma particular per a aquells col·lectius amb dificultat per accedir al mercat lliure, d'entre els que es troben la gent jove en edat d'emancipar-se; gent gran amb necessitats especials d'accessibilitat, famílies monoparentals amb fills i famílies amb pocs recursos.

Quant a les **necessitats de rehabilitació**, caldrà atendre les problemàtiques relatives a l'accessibilitat (principalment per manca d'ascensors en edificis plurifamiliars en alçada) i per manca d'eficiència energètica, confort tèrmic i salubritat. Caldrà atendre de forma específica els barris o les zones més vulnerables, allà on hi ha més complexitat a les comunitats de veïns i per tant és difícil que s'arribi a realitzar obres de millora. Aquests són, pel que fa a l'eficiència energètica, els barris de Sales i nucli antic/ Eixample, així com als barris de Montserratina i Can Sellarès; i pel que fa a l'accessibilitat, els de

¹⁴ Les dades municipals del 2022 assenyalen una baixada en la tramitació de cèdules d'aquell any: sols 10 tramitacions.

Sedó Ponent, front de la G-245, Mas Ginesta, Santa Isabel, Eixample i Nuclí Antic.

Les ajudes en matèria de rehabilitació afavoreixen l'actualització del parc edificat i poden ser una línia per mobilitzar el parc vacant existent i/o augmentar el parc de lloguer social.

Annex 1. Potencial d'habitatges del planejament vigent

Els serveis tècnics del Departament de Territori i Ciutat de l'Ajuntament de Viladecans han realitzat una previsió de la disponibilitat de nous habitatges a par tir de la planificació prevista a de desenvolupament de ls dif erents sectors de planejament i solars buits. Aquesta previsió s'ha realitzat en l'horitzó 2035, és a dir, contempla l'horitzó del Pla local i els 5 anys posteriors.

	IMMEDIAT		1er. SEXENNI		2n. SEXENNI										POSTERIOR											
	2022-23		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035	
	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP	lliure	HP
PE Obertura Pere Masallach	28								10							82										
PP Llevant		195		199	128	413	536	463	302				100			199	191									
PMU3 Polígon Centre														100	106	149								68	211	
PMU1 Ponent (Can Sellarés)																107	131									
Solars urbans (LU a 12.2023)	133	102	22	69	150																					
Tomàs Bretón													43	19												
Constitució										38	26															
PMU2 Ponent (Sector central)																							56	69		
PA Barri de Sales				19						80						97										
Obertura Josep Pallach																							147	50		
MpPGM Can Batllori (Comerç)																							72	31		
Hd Mil·lenari									20																	
Hd Torre-roja									70				30													
MpPGM Sector Roca																		405	348				406	348		
PP Can Torrents																							225	275		
totals	161	297	22	287	128	563	536	473	392	118	26	100	30	143	125	634	322					405	348		1182	984

	lliures	hpo/dot	totals
POTENCIAL	2.142	1.259	3.401
DEMANDA		926	3.300

	lliures	hpo/dot	totals
POTENCIAL	4.362	2.913	7.275
DEMANDA		3.215	4.365

Annex 3. Diagnosi – prognosi. Cartografia 2022



AJUNTAMENT DE
VILADECANS

**PLA LOCAL D'HABITATGE
DE VILADECANS**

2021-2030

Diagnosi - prognosi

PROMOTOR

Ajuntament de Viladecans

EQUIP REDACTOR

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
Gemma Vilà Bosqued, sociòloga

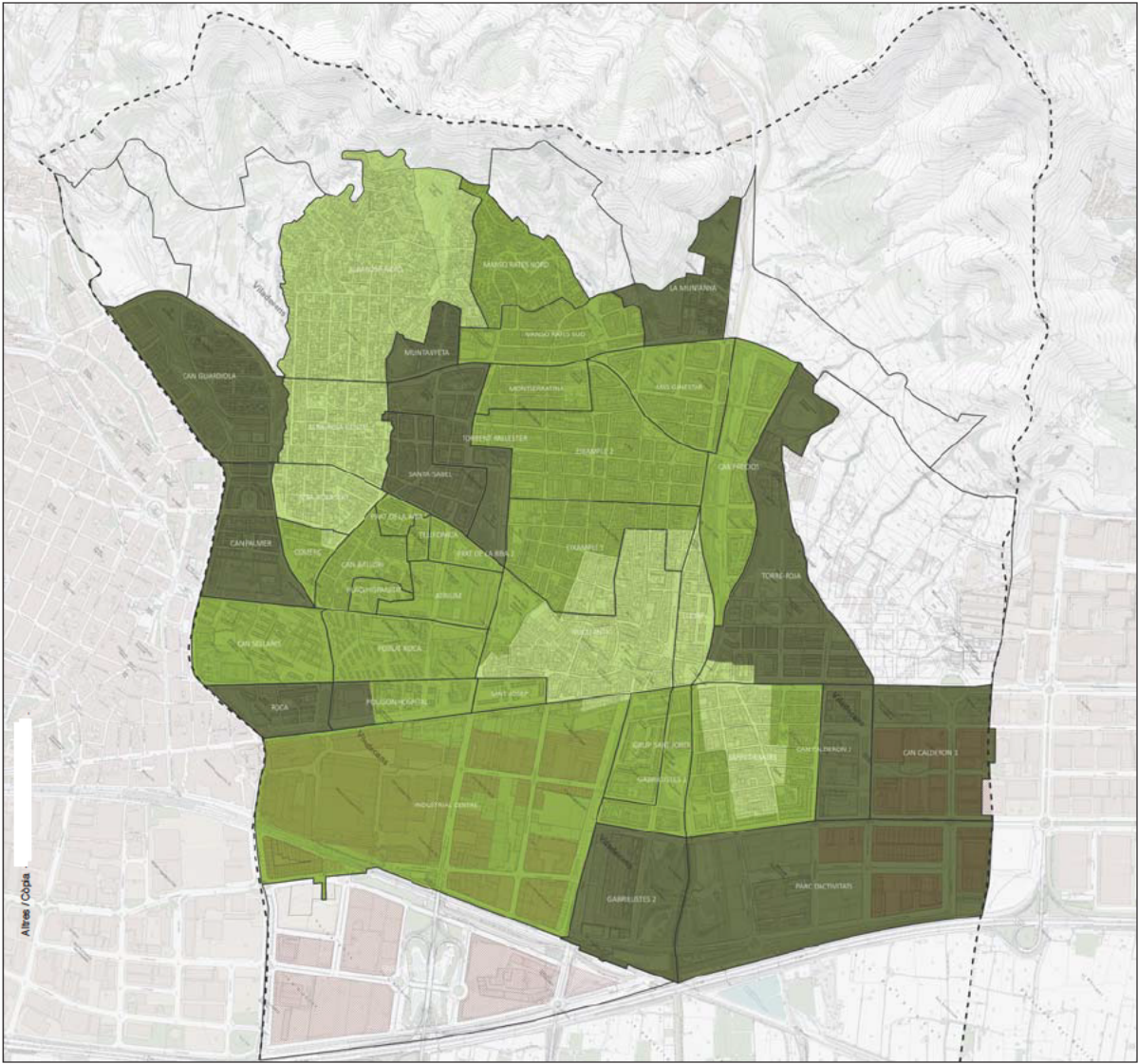
ANNEXOS

Referència interna arquitectes 13518 | DATA 2/2022

Altres / Còpia -

ANNEX 1. PLÀNOLS D'ANÀLISI I DIAGNOSI

- P01 Àmbits de creixement del municipi de Viladecans
- P02 Estructura territorial del municipi, usos del sòl i espais protegits
- P03 Xarxa viària
- P04 Sectors i subsectors urbanístics
- P05 Densitat de la trama urbana
- P06 Alçades de les edificacions
- P07 Superfície mitjana dels habitatges per parcel·la cadastral
- P08 Classificació del sòl del planejament vigent
- P09 Sectors i àmbits de planejament derivat
- P10 Qualificació del sòl
- P11 Equipaments segons planejament vigent
- P12 Estàndards d'equipaments en sòl urbà consolidat per habitant
- P13 Espais lliures del planejament vigent
- P14 Estàndards d'espais lliures en sòl urbà consolidat per habitant
- P15 Grau de desenvolupament del planejament urbanístic
- P16 Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat
- P17 Tipologies dels àmbits de planejament derivat. Qualificacions.
- P18 Reserves d'habitatge protegit i dotacional del planejament
- P19 Densitat de població per barris
- P20 Índex d'envelliment de la població per subsectors urbanístics
- P21 Renda per persona 2017 per seccions censals
- P22 Renda per llar 2017 per seccions censals
- P23 Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum inferiors a 10.000 €
- P24 Índex de referència dels preus de lloguer
- P25 Inaccessibilitat al mercat lliure de lloguer
- P26 Habitatges per escala en blocs plurifamiliars aïllats i agrupats
- P27 Tipologies residencials del parc existent
- P28 Antiguitat del parc d'habitatges, per etapes de desenvolupament
- P29 Antiguitat del parc d'habitatges
- P30 Qualificacions de les certificacions energètiques
- P31 Percentatge d'habitatges amb baixa certificació energètica
- P32 Ràtio mitjana d'habitants per habitatge per a cada nucli d'escala
- P33 Habitatges d'ús turístic
- P34 Necessitats en matèria de rehabilitació



--- Límit de terme municipal

Etapes de creixement residencial

- < 1960
- 1960 - 1976
- 1976 - 2021
- Creixements industrials

Font: elaboració pròpia en base al Pla Local d'habitatge de Vila de Viledecans 2008-2019

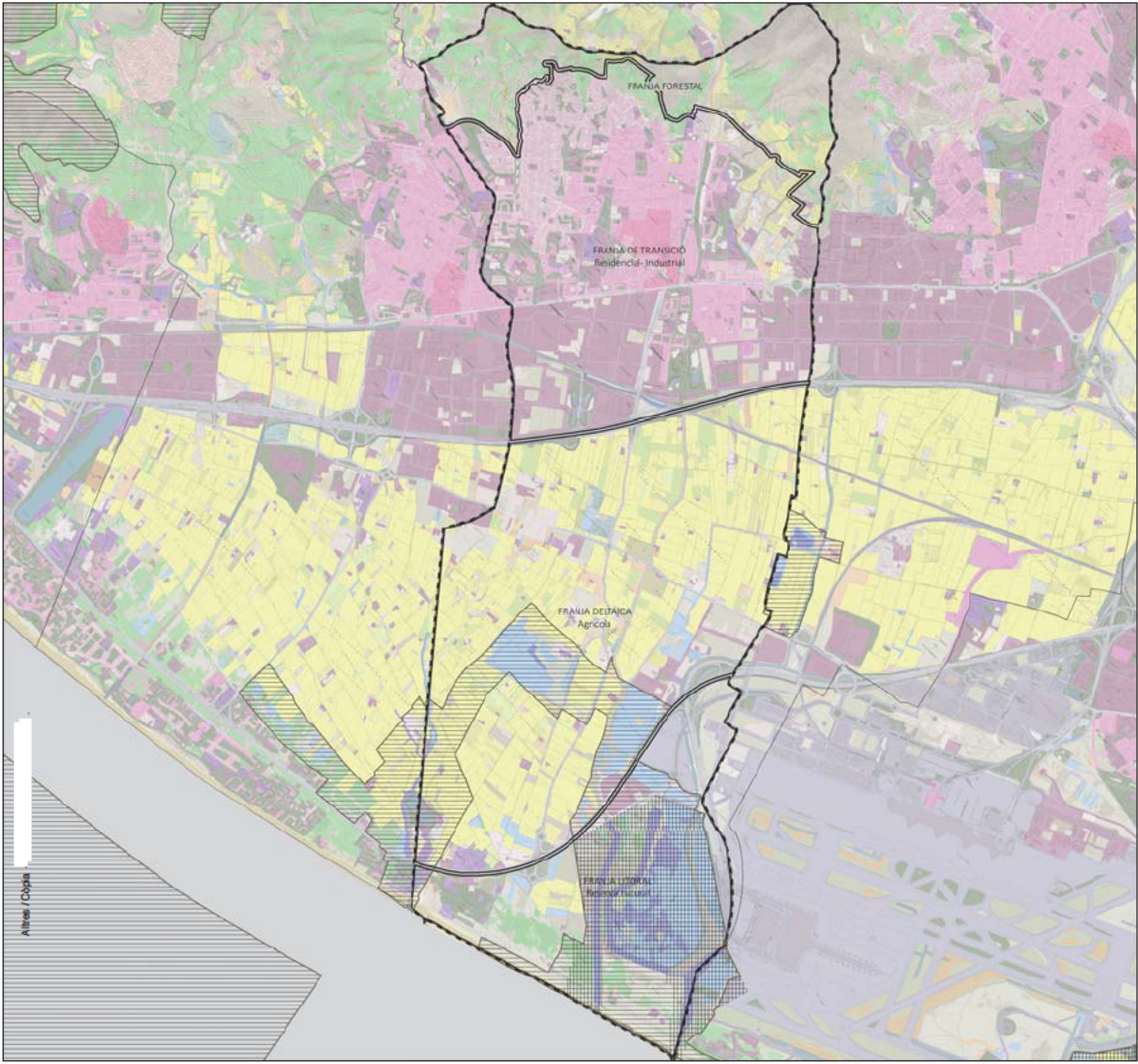
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P1 ÀMBITS DE CREIXEMENT DEL MUNICIPI DE VILADECANES

A qui ec es redac o s E ic Go zà ec i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refo è cia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 75 150 225 m

Altres / Còpia



- Límit de terme municipal
- Cobertes del sòl**
- 111 Conreus herbacis
 - 115 A tres conreus emyosos
 - 221 Boscos denses d'acufos
 - 224 Mato ar
 - 225 Boscos cars d'acufos
 - 228 Prats herbassars
 - 233 Patges
 - 341 Casc urbà
 - 342 Examp e
 - 346 Zones verdes
 - 347 Zones ndustras, comercas /o de serve s
 - 348 Zones esportives de eure
 - 353 Zones aeroportuàr es
 - 355 Zones portuàr es
 - 463 Cursos d'agua
- Espais naturals protegits**
- |||| ENPE
 - FE N
 - XN 2000

Font: elaboració pròpia en base al Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2008-2019 i a les cobertes del sòl de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICGC).

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

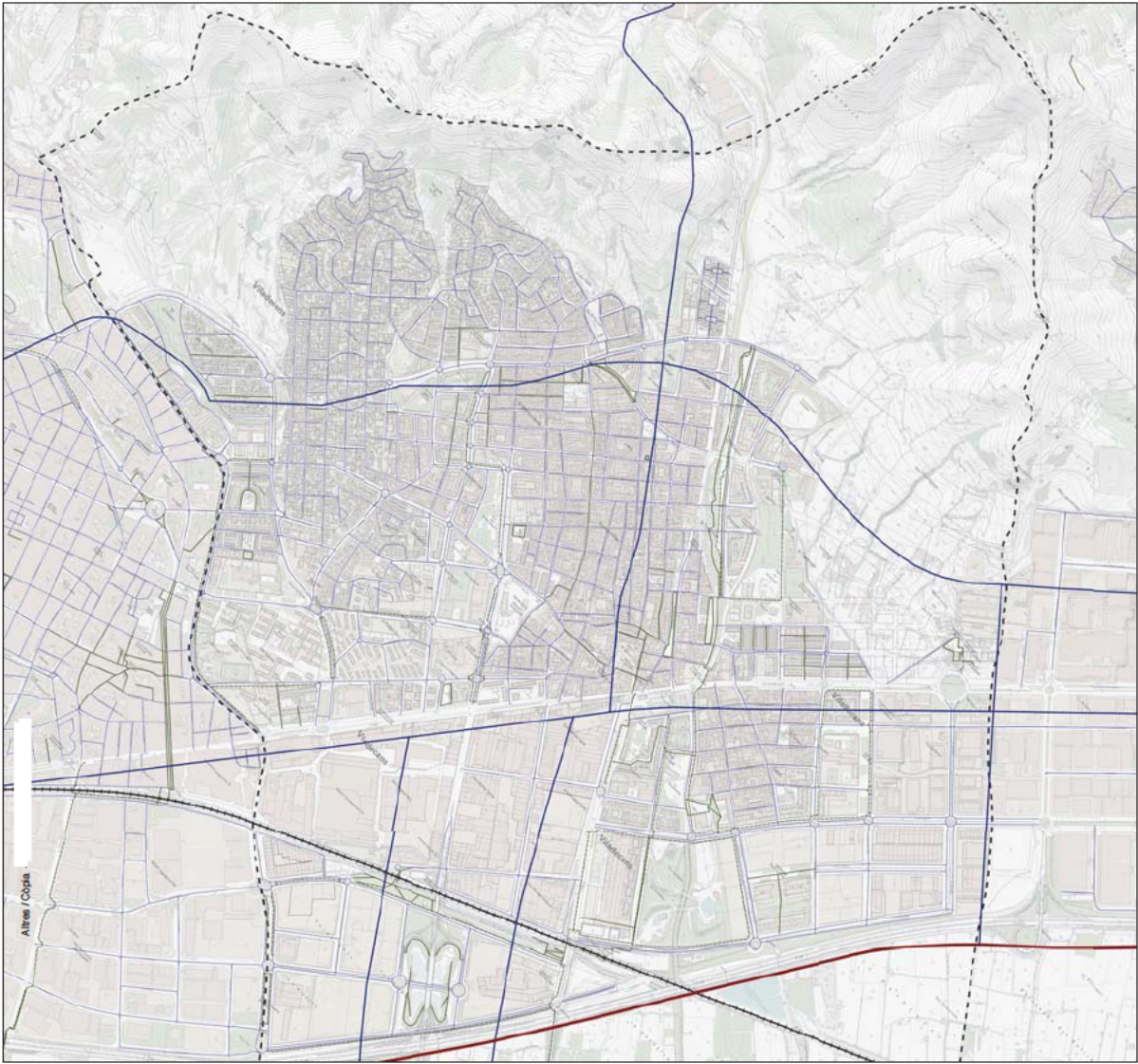
P2 FRANGES TERRITORIALS

A qui es redacta: Elic Gozáez i Gea Vilàquez
 A qui es acaba: Gabo Cabañero i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500

0 250 500 750 m

Altres / Otros



- Límit de terme municipal
- Xarxa viària i ferroviària**
- Vies Estats
- Vies intermunicipals
- ++++ Xarxa de ferrocarril RENFE
- Vies locals
- Xarxa verda peatonal
- Vies ciclades

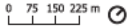
Font: Xarxa de mobilitat del Pla Territorial Metropolità.
 Informació viària complementària de l'OpenStreetMap

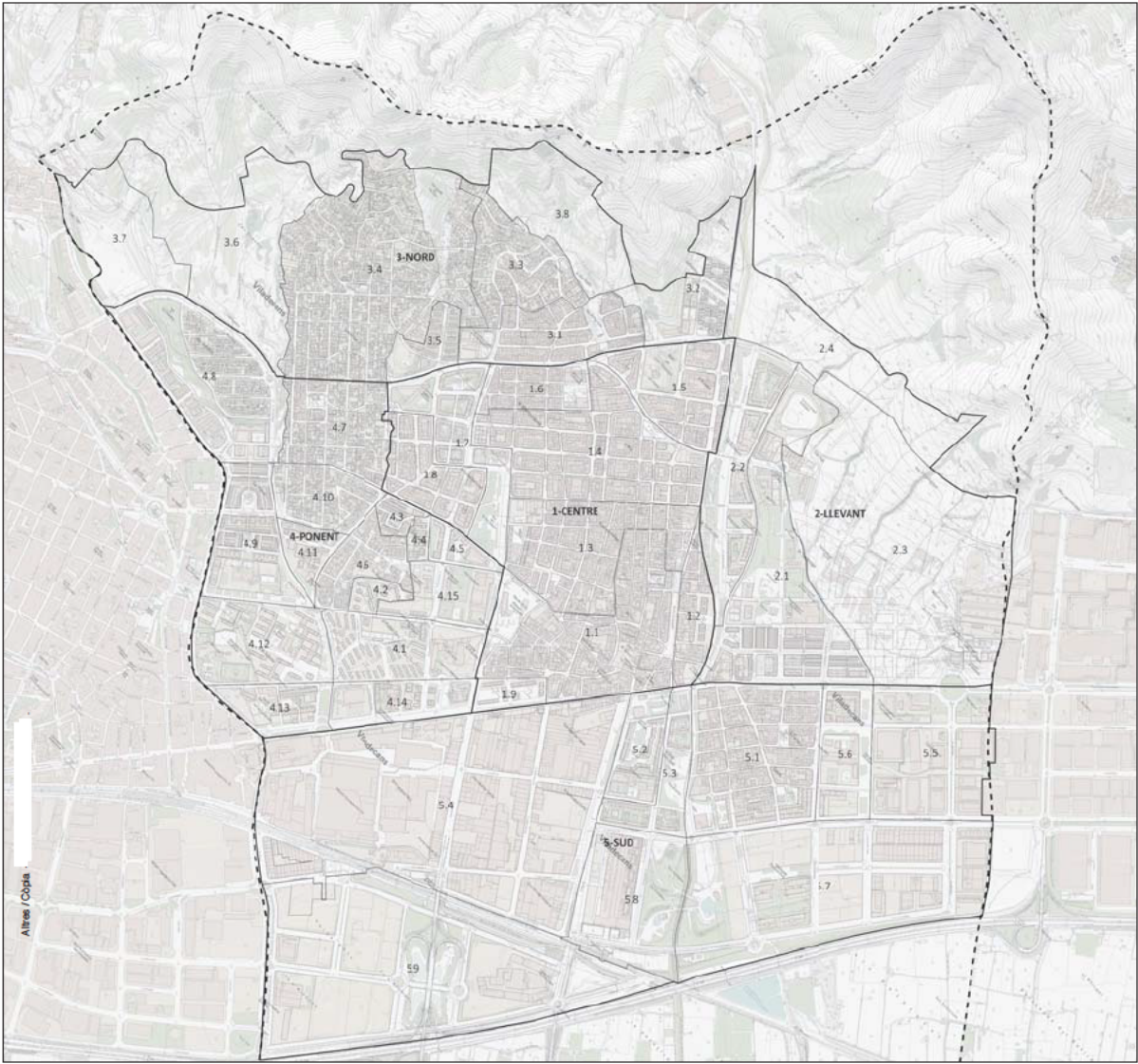
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P3 XARXA VIÀRIA

Aquí es redacta el Pla Local d'Habitatge de Vila de Cans.
 Aquest pla s'elabora amb la col·laboració de l'Institut Municipal de l'Urbanisme de Vila de Cans.
 Referència: Pla Local d'Habitatge de Vila de Cans 2021-2031

Escala: 1:12.500





--- Límit de terme municipal

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1- SECTOR CENTRE | 4- PONENT |
| 1.9 SANT JOSEP | 4.8 CAN GUARDIOLA |
| 1.5 MAS GINESTAR | 4.10 ALBA-ROSA SUD |
| 1.2 LLEVAT | 4.4 TELEFONICA |
| 1.4 EXKAMPLE 2 | 4.15 ATRIUM |
| 1.6 MONTSERRATINA | 4.6 CAN BATLLORI |
| 1.3 EXKAMPLE 1 | 4.1 POBLAT ROCA |
| 1.1 NUCLI ANTIC | 4.11 COMERÇ |
| 1.7 TORRENT BALLESTER | 4.9 CAN PALMER |
| 1.8 SANTA ISABEL | 4.14 POLÍGON HOSPITAL |
| 2- SECTOR LLEVANT | 4.12 CAN SELLARES |
| 2.3 LLEVANT | 4.13 ROCA |
| 2.1 TORRE-ROJA | 4.7 ALBA-ROSA CENTRE |
| 2.2 CAN PRECIOS | 4.5 PRAT DE LA RIBA 2 |
| 2.4 CAN TORRENTS | 4.3 PRAT DE LA RIBA |
| 3- SECTOR NORD | 4.2 PLAÇA HISPANITAT |
| 3.1 MANSO RATES SUD | 5- SECTOR SUD |
| 3.3 MANSO RATES NORD | 5.5 CAN CALDERON 1 |
| 3.8 MANSO RATES | 5.6 CAN CALDERON 2 |
| 3.4 ALBA-ROSA NORD | 5.7 PARC D'ACTIVITATS |
| 3.2 LA MUNTANYA | 5.1 BARRI DE SALES |
| 3.6 CAN PRESSES | 5.3 GABRIELISTES 1 |
| 3.7 BASSA RIERA SANT LLORENÇ | 5.2 GRUP SANT JORDI |
| 3.5 MUNTANYETA | 5.8 GABRIELISTES 2 |
| | 5.4 INDUSTRIAL CENTRE |
| | 5.9 PARC AEROSPACIAL |

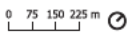
Font: elaboració pròpia en base la informació de delimitació sectorial urbanística de l'Ajuntament de Viladecans

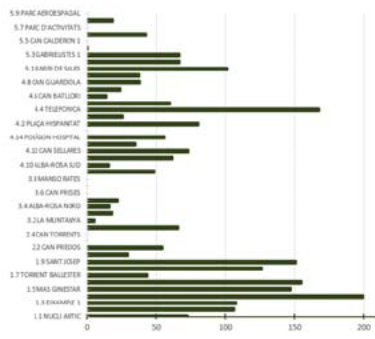
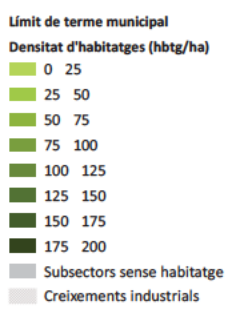
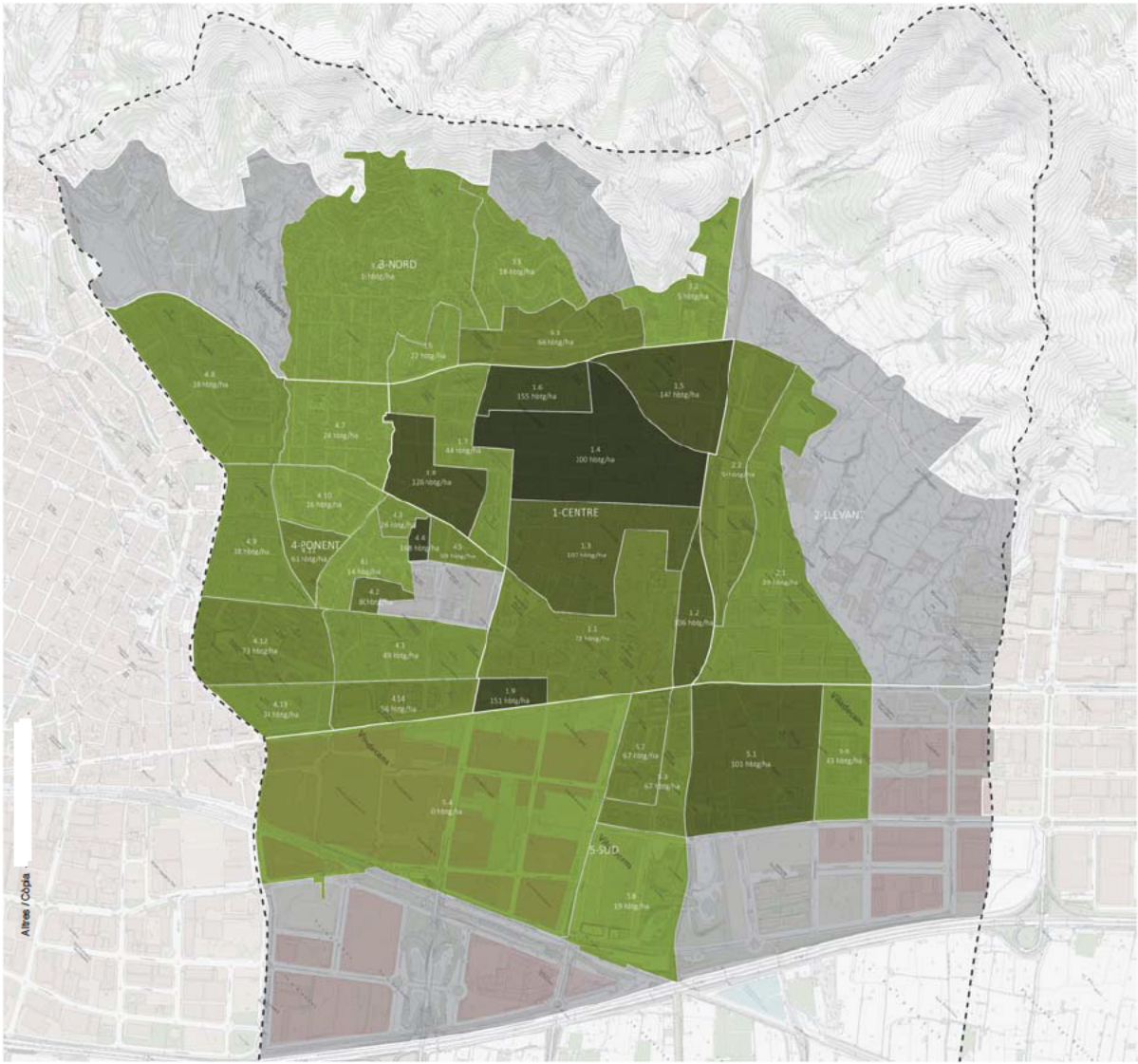
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P4 SECTORS I SUBSECTORS URBANÍSTICS

A qui ec es redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a C a a G e z e Ma su
 Refo è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500



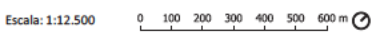


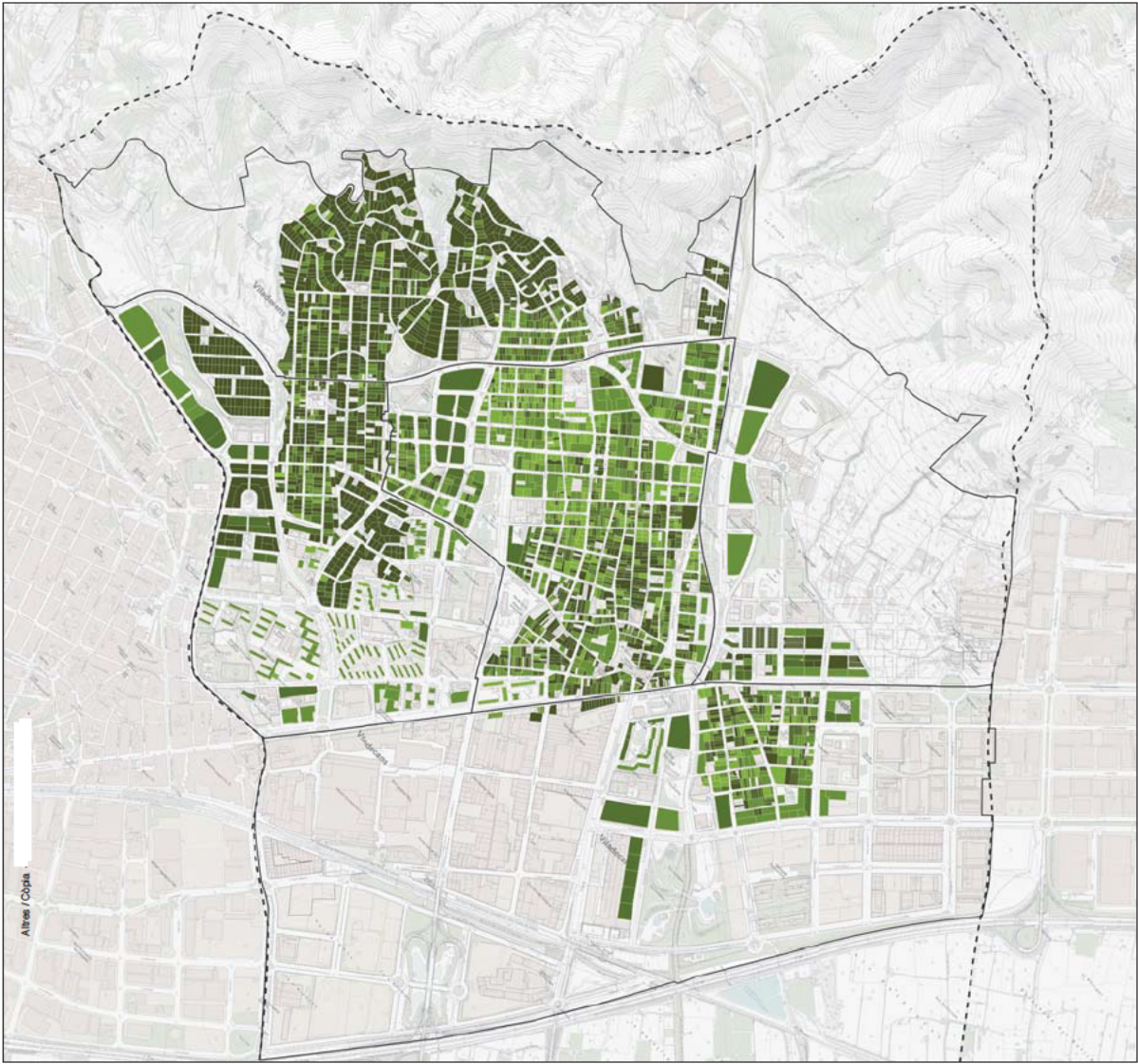
Font: elaboració pròpia en base a informació municipal.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P5 DENSITAT DE LA TRAMA URBANA

A qui ec es Redac o s E ic Go 28 02 i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a C a a G e z e M a su
 Refe è cia l e a a qui ec es 3522





- Límit de terme municipal
- Superfície mitjana dels habitatges**
- 1 40 m² / habitatge
- 40 80 m² / habitatge
- 80 120 m² / habitatge
- 120 180 m² / habitatge
- > 180 m² / habitatge

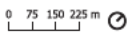
Font: elaboració pròpia en base a les dades cadastrals.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

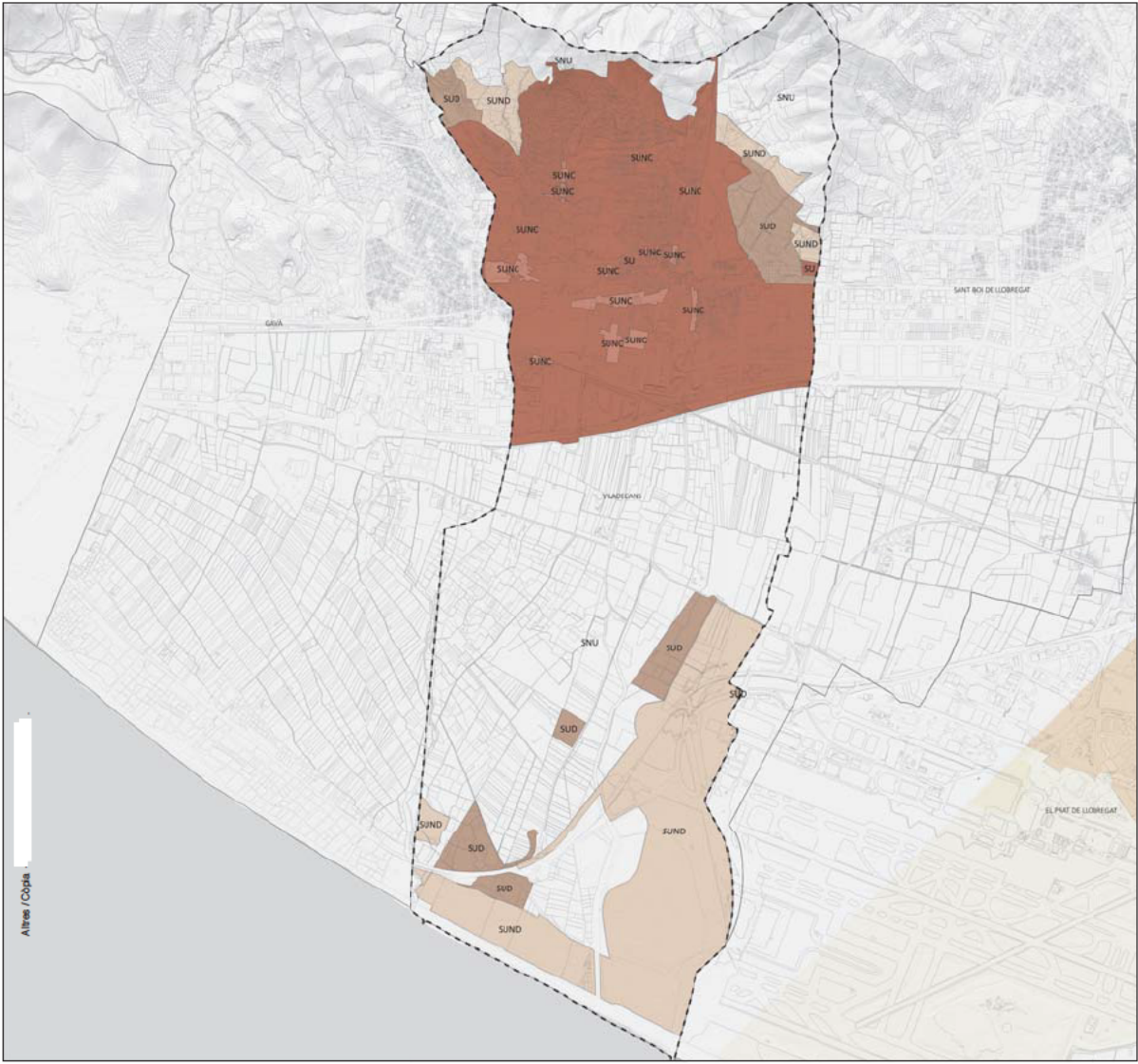
P7 SUPERFÍCIE MITJANA DELS HABITATGES

Aquí es redacta l'Espai Geogràfic i Geològic
 A qui es cobria a l'Acte de Ma
 Referència a l'Acte de 3522

Escala: 1:12.500



Altres / Còpia



--- Límit de terme municipal

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sò urbà consolidat (SU)
- Sò urbà no consolidat (SUNC)
- Sò urbanitzable i de límit (SUD)
- Sò urbanitzable i no de límit (SUND)
- Sò no urbanitzable i (SNU)

Règim sòl	CS	Superfície (ha)
Sòl no urbanitzable	SNU	977,48 ha
Sòl urbà	SU	570,64 ha
Sòl urbanitzable delimitat	SUD	109,30 ha
Sòl urbà no consolidat	SUNC	26,09 ha
Sòl urbanitzable no delimitat	SUND	352,20 ha

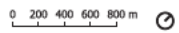
Font: elaboració pròpia en base a la informació del Geoport de planejament de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P8 PLANEJAMENT VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Aquí es redacta l'informació geogràfica i geològica
 Aquesta informació és a càrrec de l'Àrea de Medi Urbà
 Referència: 3522

Escala: 1:30.000

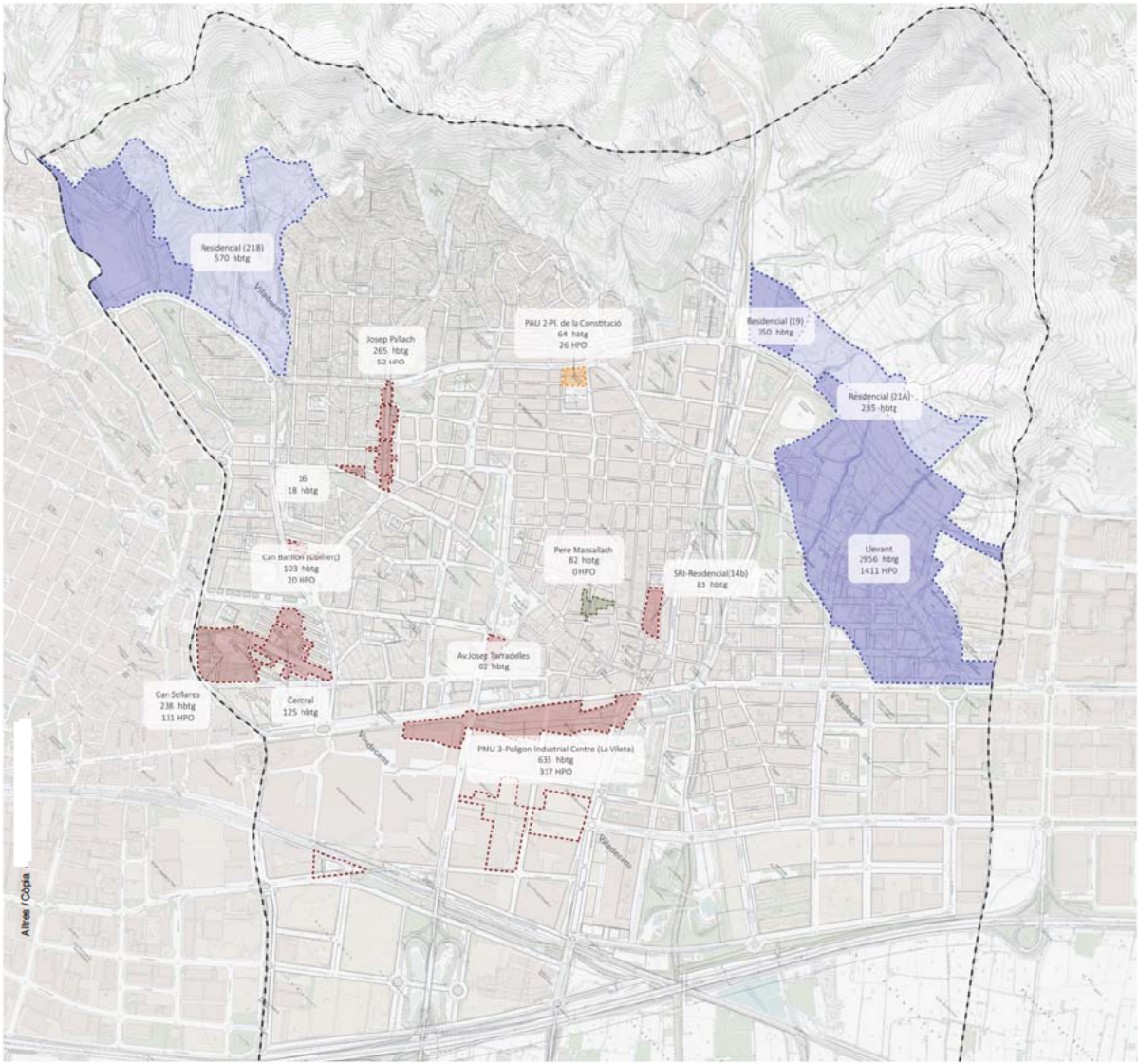


AJUNTAMENT DE VILADECANS



PROYECTOS URBANOS
 2021-2031

Altres / Còpia



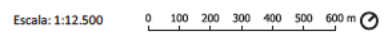
- Límit de terme municipal
- Sectors d'ús residencial o residencial/terciari**
 - PAU
 - PMU
 - PPU
 - PPD
 - PE
- Sectors d'ús industrial / terciari**
 - PAU
 - PMU
 - PPU
 - PPD
 - PE

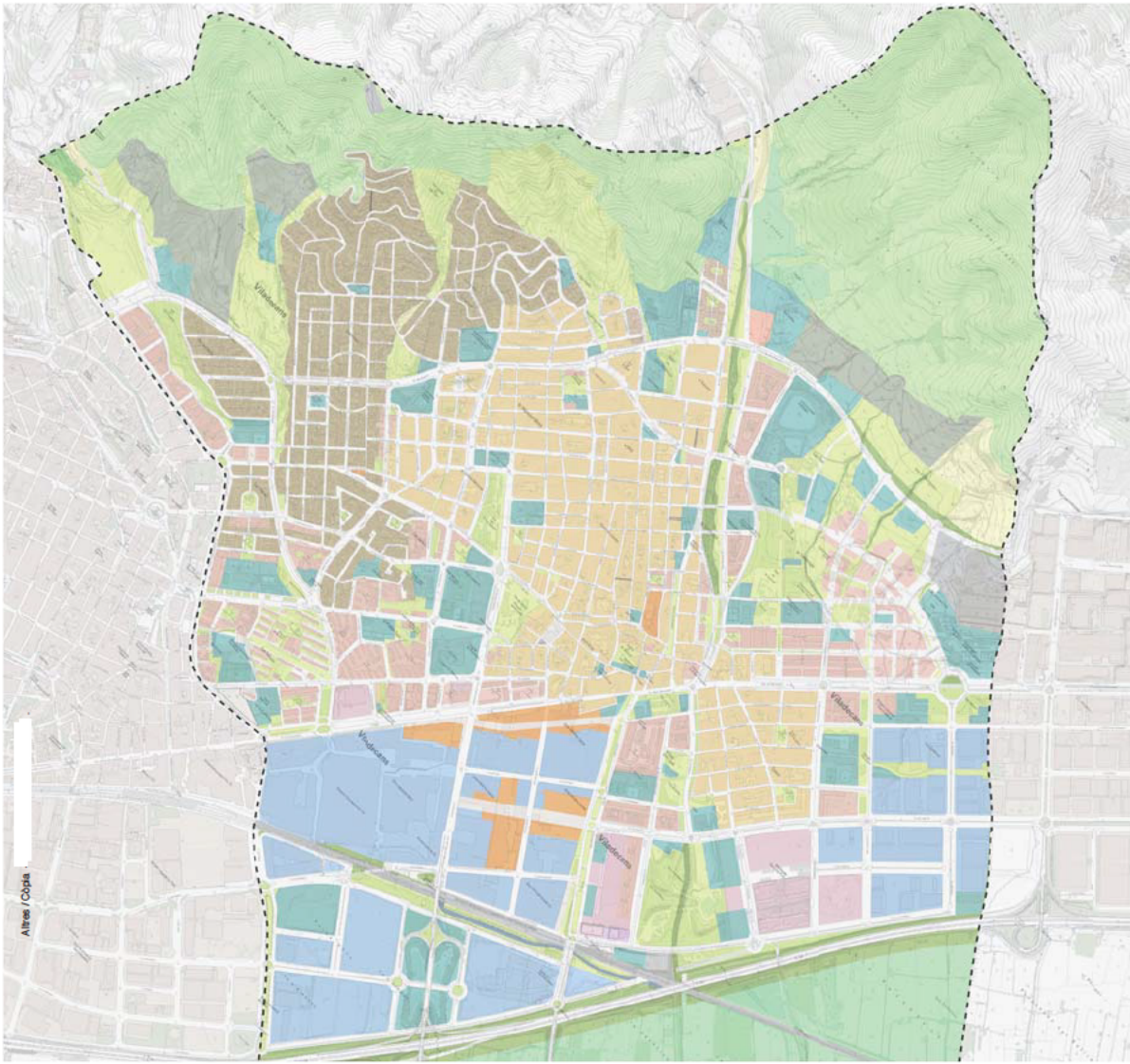
Font: elaboració pròpia al geoportal de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 9 PLANEJAMENT VIGENT. SECTORS RESIDENCIALS

A qui es redacta el Pla Local d'Habitatge de Viladecans
 A qui es coordina el Pla Local d'Habitatge de Viladecans
 Referència: Pla Local d'Habitatge de Viladecans 3522





- Límit de terme municipal
- Sistemes**
- Sistema portuari (1)
 - Sistema aeroportuari (2)
 - Sistema ferroviari (3)
 - Sistema de serveis tècnics (4)
 - Sistema de parcs urbans (6)
 - Sistema d'equipaments (7)
 - Protecció de sistemes generals (9)
 - Cases unifamiliars en filera (F)
 - Lliure permanent (26)
 - Parcs forestals (27,28,29)
- Sistemes (no recollit PGM)**
- Sistema hidrogràfic (SH)
 - Hotel dotacional (10)
- Zones en sòl urbà**
- Casc antic (12)
 - Densificació urbana (13b)
 - Remodelació física (14)
 - Renovació urbana: rehabilitació (16)
 - Transformació a protecció de sistemes (17/9)
 - Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)
 - Ordenació en edificació aïllada (20a)
 - Verd privat protegit (8a)
 - Industrial (22a)
- Zones (no recollit PGM)**
- Cases unifamiliars en filera (F)
 - Terciari (T)
 - Zona hotelera (HT)
 - Casc antic (12)
- Zones en sòl urbanitzable**
- Desenvolupament urbà, intensitat 1 (19)
 - Zona de desenvolupament urbà opcional (21)
- Font: elaboració pròpia al geoportall de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

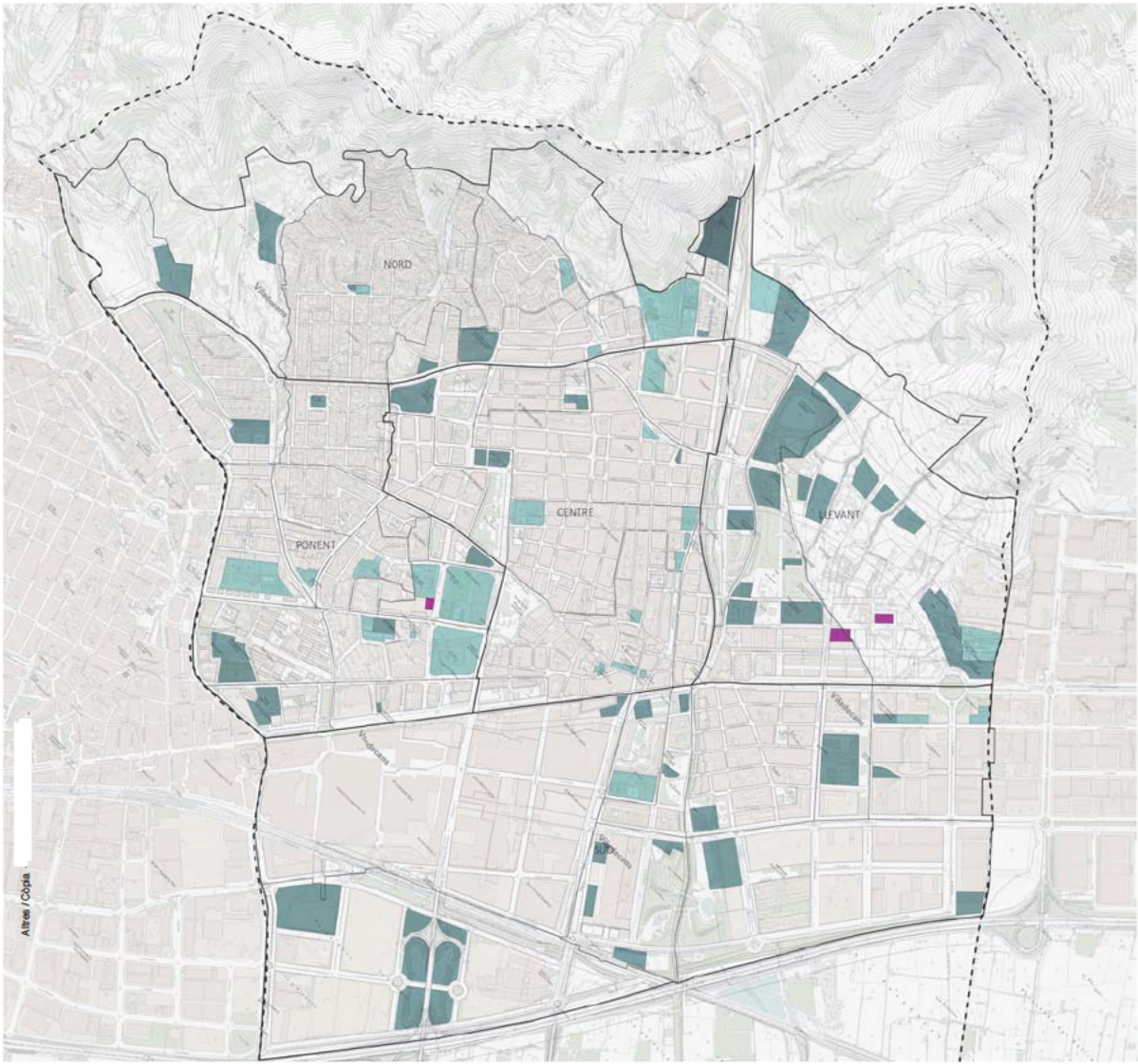
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P10 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

A qui es redacta: E. I. G. i Geo. i a Vázquez
 A qui es cobra: C. a. G. e. z. e. M. e. u.
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- Límit de terme municipal
- Equipaments i dotacions comunitàries**
- Existents, en execució o amb llicència (7a)
- De nova creació i àmbit local (7b)
- De nova creació d'interès supralocal o metropolità (7c)
- Habitatge dotacional (7hd)

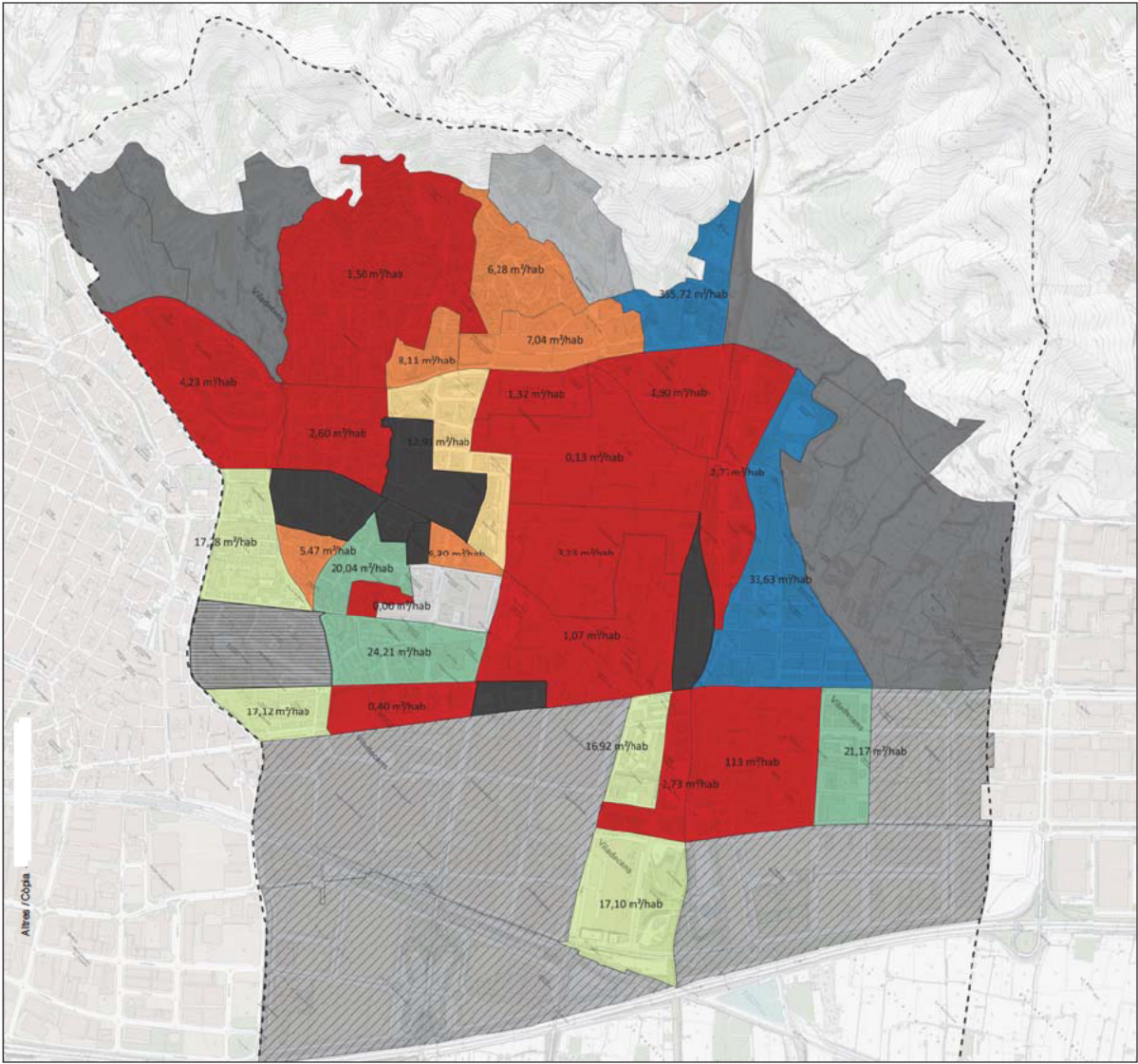
Font: elaboració pròpia al geoportal de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P 11 PREVISIONS D'EQUIPAMENTS DEL PLANEJAMENT VIGENT

A qui ec es Redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refe è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



- - - Límit de terme municipal
 — Límit de subsectors urbanístics

Ràtio d'equipaments en SUC per habitant (m²/habitant)
 ■ 0 - 5
 ■ 5 - 10
 ■ 10 - 15
 ■ 15 - 20
 ■ 20 - 25
 ■ 25 - 365,7

■ Sectors sense previsions d'equipaments
 ■ Sectors amb previsions d'equipaments (SUNC)
 ■ Sectors en transformació o pendents de pl. derivat
 ■ Sectors industrials
 ■ Sectors no edificats
 ■ Sectors sense dades de població

Superfície d'equipaments i dotacions i habitatge dotacional en sòl urbà consolidat per habitant.
Font: Elaboració pròpia en base al planejament vigent (AMB) i dades del Padró municipal.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

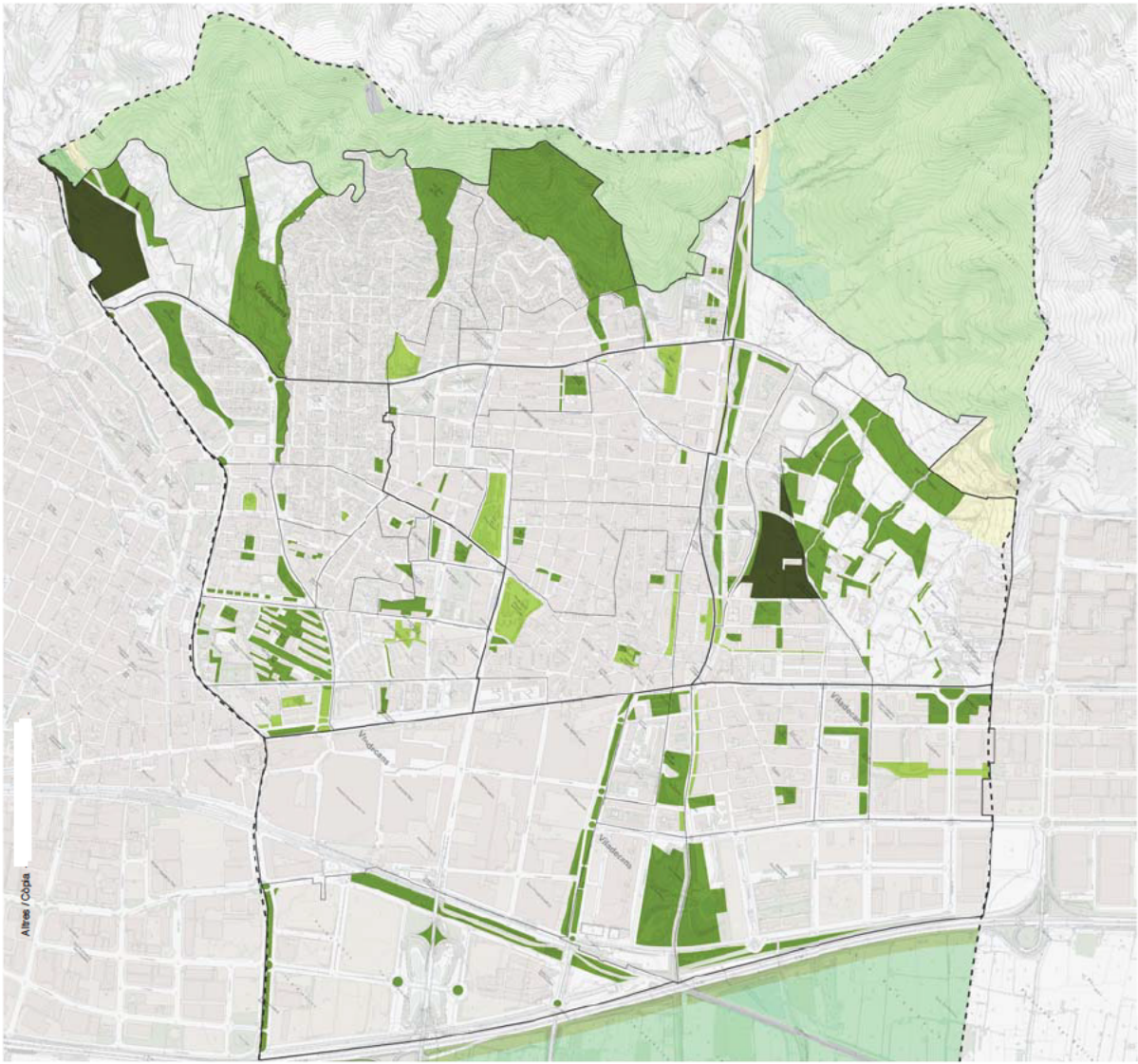
P 12 ESTÀNDARDS D'EQUIPAMENTS PER HABITANT

A qui es redacta: E. I. G. i Geo. i a Viladecans
 A qui es coordina: C. G. i a Viladecans
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500

0 100 200 m

AJUNTAMENT DE VILADECANS
 PROJECTES URBANS



- Límit de terme municipal**
- Parcs urbans actuals (6a)
 - Parcs urbans d'abast supramunicipal (6b)
 - Parcs urbans d'abast metropolità (6c)
 - Parcs forestals, rústic protegit i lliure permanent (SNU)

Font: elaboració pròpia al geoportall de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

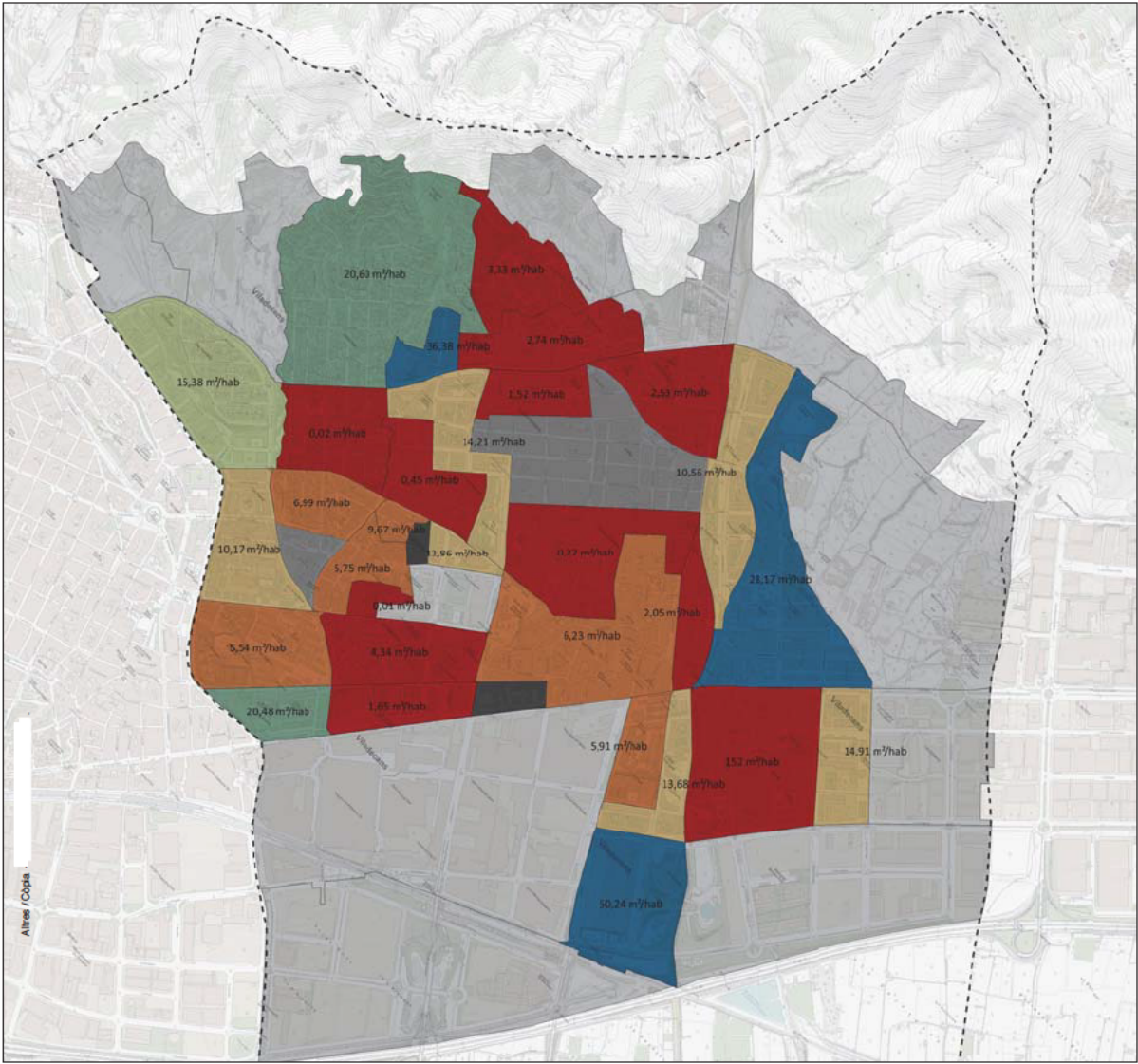
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P 13 SISTEMA D'ESPais LLIURES DEL PLANEJAMENT VIGENT

A qui ec es Redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refe è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- - - Límit de terme municipal
 — Límit de subsectors urbanístics

Ràtio d'espais lliures en SUC per habitant (m²/habitant)

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 51,6

■ Sectors urbanístics sense previsions de zones verdes
 ■ Sectors urbanístics amb zones verdes en SUNC
 ■ Altres sectors (industrials o en transformació)

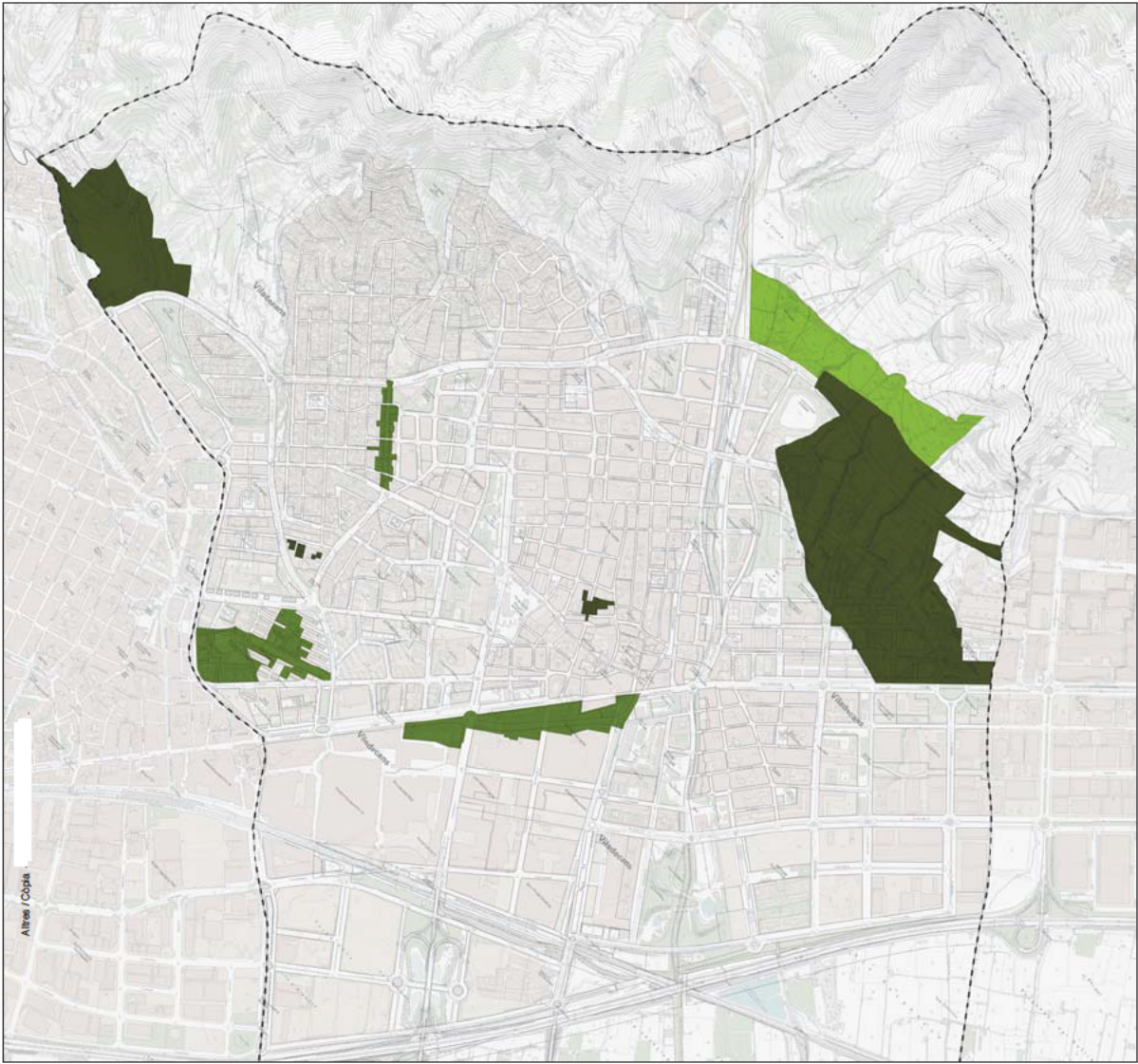
Superfície de parcs i jardins urbans en sòl urbà consolidat per habitant.
Els sectors sense ràtio especificada no tenen zones lliures en sòl urbà consolidat, o bé es troben en procés de transformació, o són sectors amb planejament derivat previst.
Font: Elaboració pròpia en base al planejament vigent (AMB) i dades del Padró municipal.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 14 ESTÀNDARDS D'ESPACIS LLIURES PER HABITANT

A qui ec es redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refe è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 m



Grau de desenvolupament del planejament urbanístic

- Curt termini
- Mig termini
- Ullarg termini

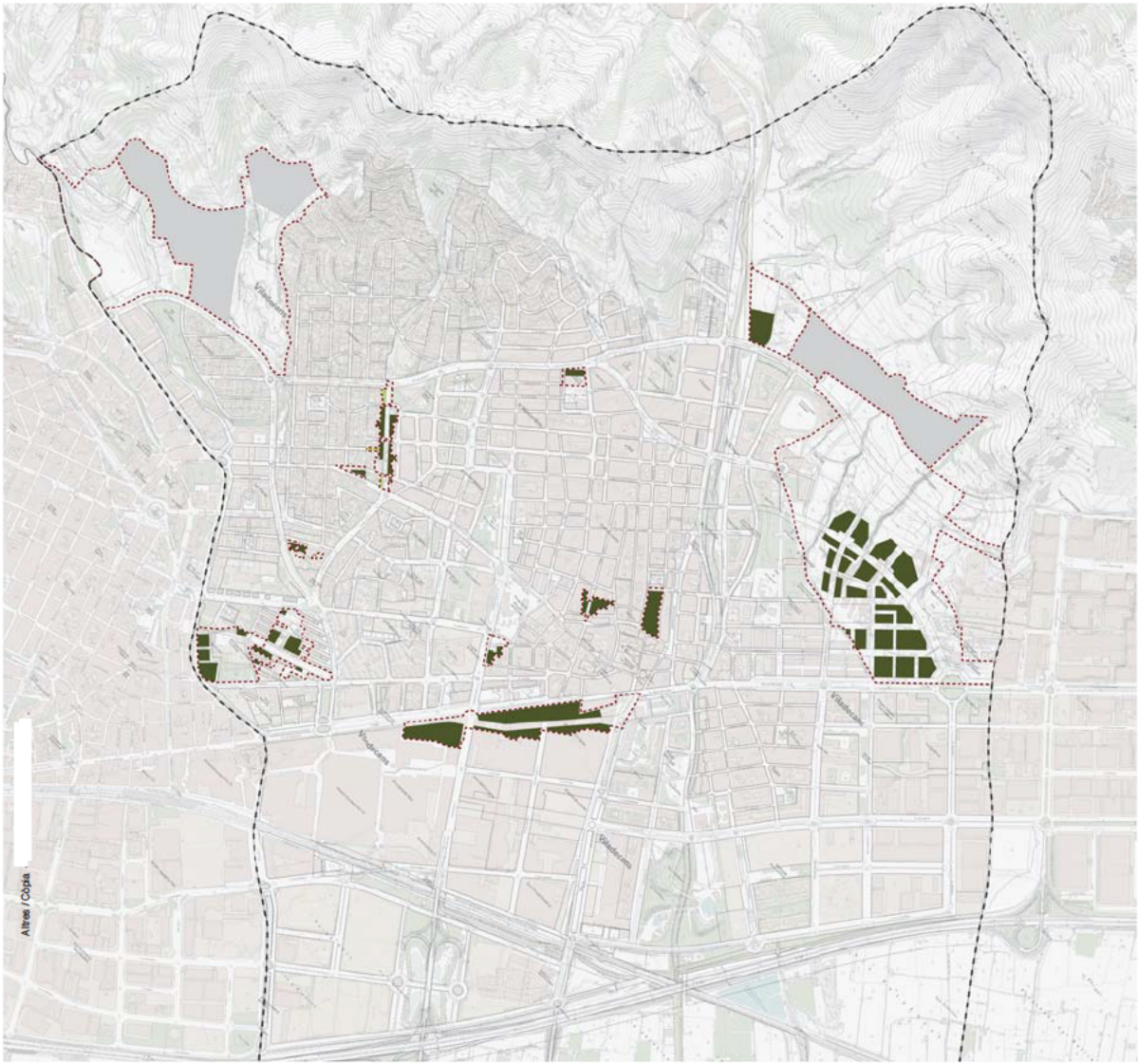
Font: elaboració pròpia en base a la informació de planejament facilitada pels serveis tècnics municipals.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 15 GRAU DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

A qui es redacta i elabora: Geo i Geo
 A qui es coordina: Casagorres i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



- Límit de terme municipal
- Tipologies residencials dels àmbits de planejament derivat
- Habitages plurifamiliars
- Habitages unifamiliars
- Zones de desenvolupament urbà

Font: elaboració pròpia al geoportal de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANALS 2021-2031

P 16 EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
TIPOLOGIES RESIDENCIALS DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT

A qui ec es redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refo è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- ☐ Límit de terme municipal
- Qualificacions zonals dels àmbits de planejament derivat**
- Tipologies plurifamiliars**
- Ordenació en volumetria específica (18)
 - Densificació urbana semintensiva (13b)
 - Equipament sobre habitatge dotaciona (7hd-7b)
 - Habitatge dotaciona (7hd)
 - Remodelació física privada (14b)
- Tipologies unifamiliars**
- Ordenació en edificació adaptada. Unifamiliar (20a/9u)
 - Desenvolupament urbà opcional (21)
 - Desenvolupament urbà, intensitat 1 (19)
 - Equipament sobre habitatge dotaciona (7hd-7b)
 - Habitatge dotaciona (7hd)
- Tipologies a delimitar**
- Remodelació física privada (14b)
 - Desenvolupament urbà, intensitat 1 (19)
 - Desenvolupament urbà opcional (21)

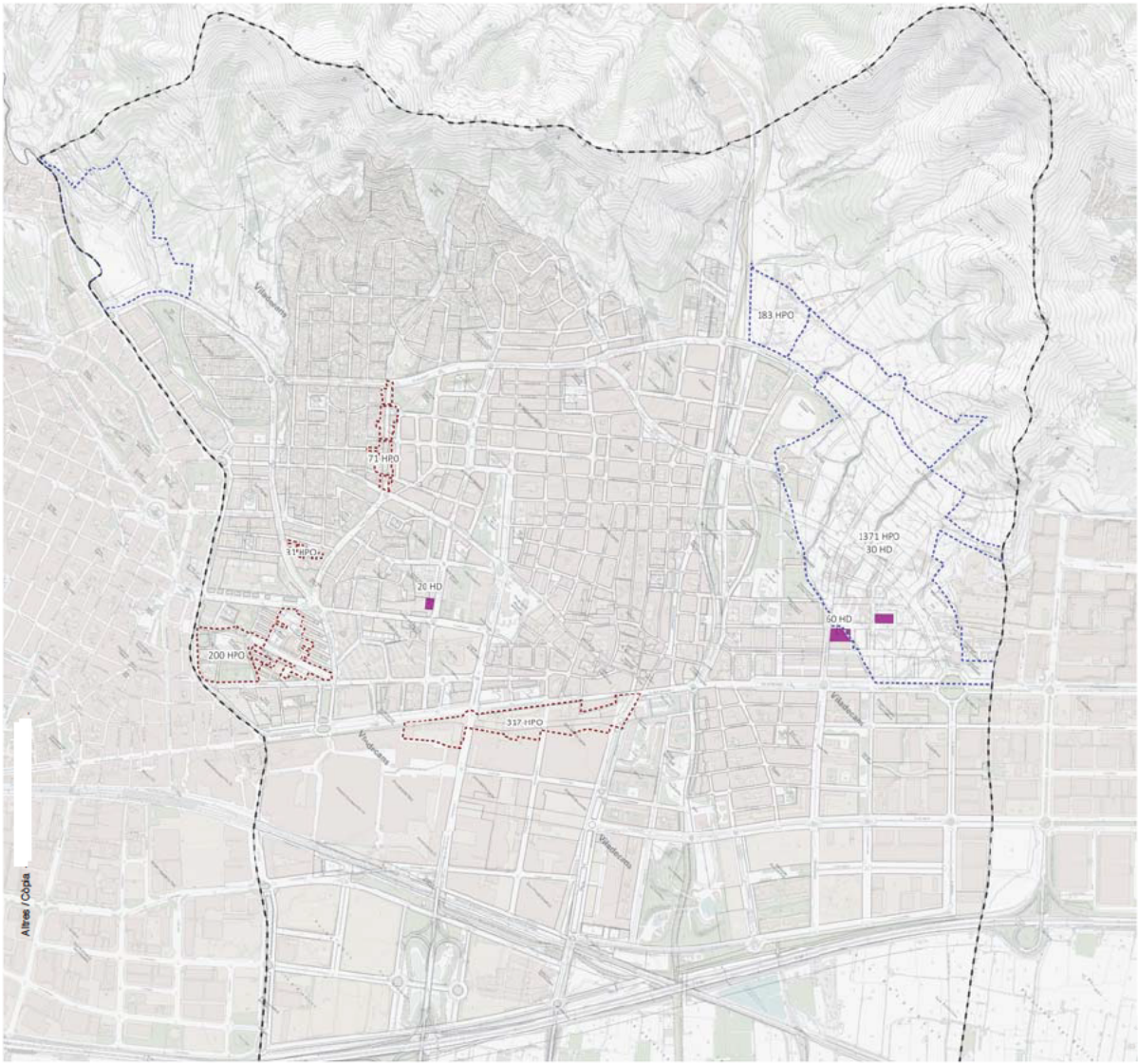
Font: elaboració pròpia al geoportall de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 17 TIPOLOGIES RESIDENCIALS DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT. QUALIFICACIONS

Aquí es redacta l'Instrument Geogràfic de Viladecans
 Aquesta obra està a càrrec de l'Ajuntament de Viladecans
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



- Limit de terme municipal
- Àmbits de planejament derivat
- Pla de mitjana urbana (PMU)
- Parcel·la urbanística (PPU)

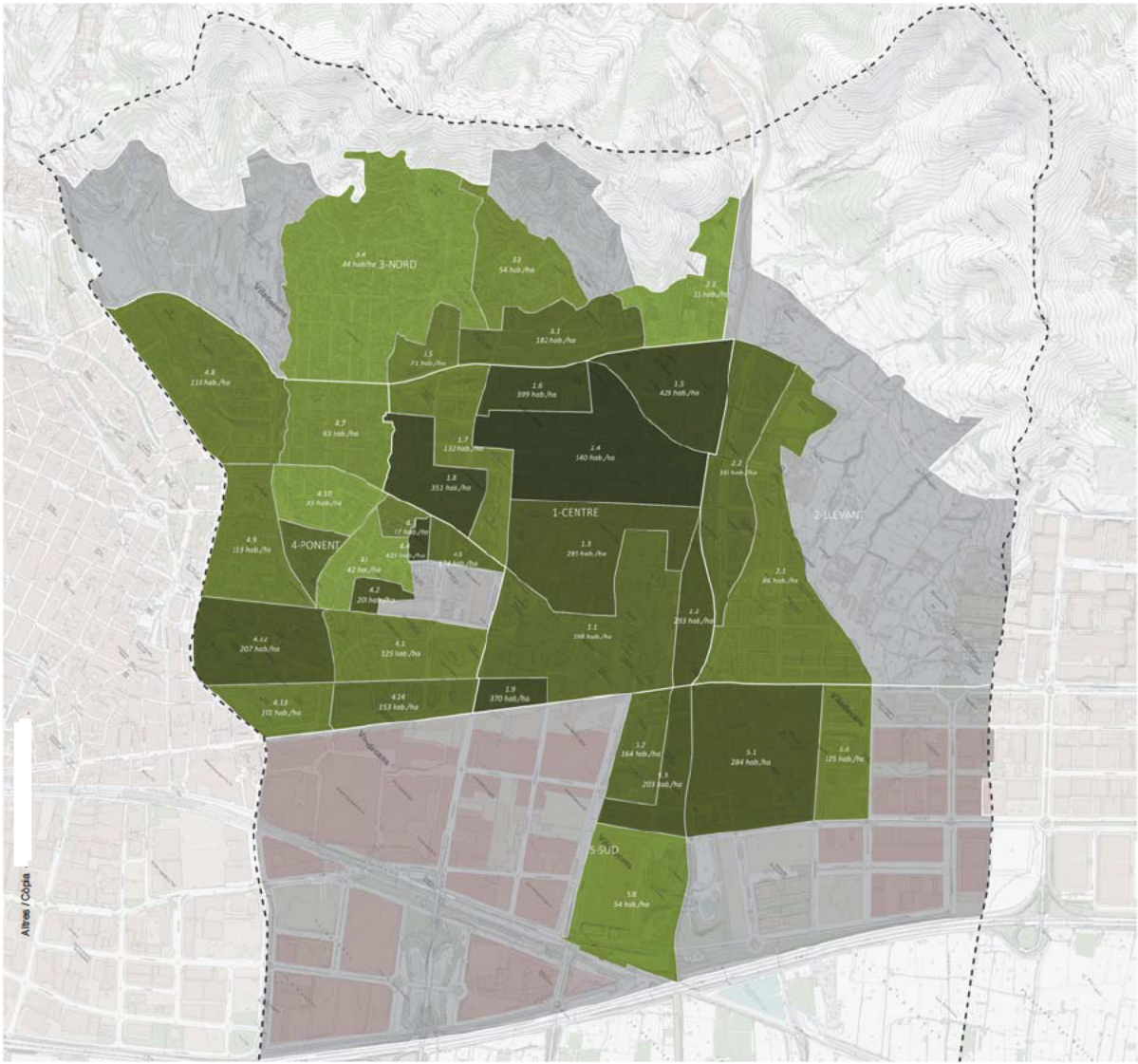
Font: elaboració pròpia al geoportal de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament i a la informació urbanística facilitada pels serveis tècnics municipals

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 18 RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL DEL PLANEJAMENT

A qui es redacta: Enginyeria i Geografia
 A qui es coordina: Casaguer i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



--- Límit de terme municipal

Densitat d'habitatges (hbtg/ha)

3 50	Urbanització dispersa
50 70	Límit difús
70 150	Ciutat
150 200	Límit difús
200 300	Inici congestió
300 500	Congestió greu
500 1000	Congestió molt greu
Subsectors sense habitatge	
Creixements industrials	

Font: elaboració pròpia en base al Padró 2020.
 Delimitació de franges de densitat territorial en base al Diagrama de densitat territorial. Estratègies vers la ciutat de baixa densitat: de la contència a la gestió. Col·lecció Estudis. Diputació de Barcelona (pàgina 172).

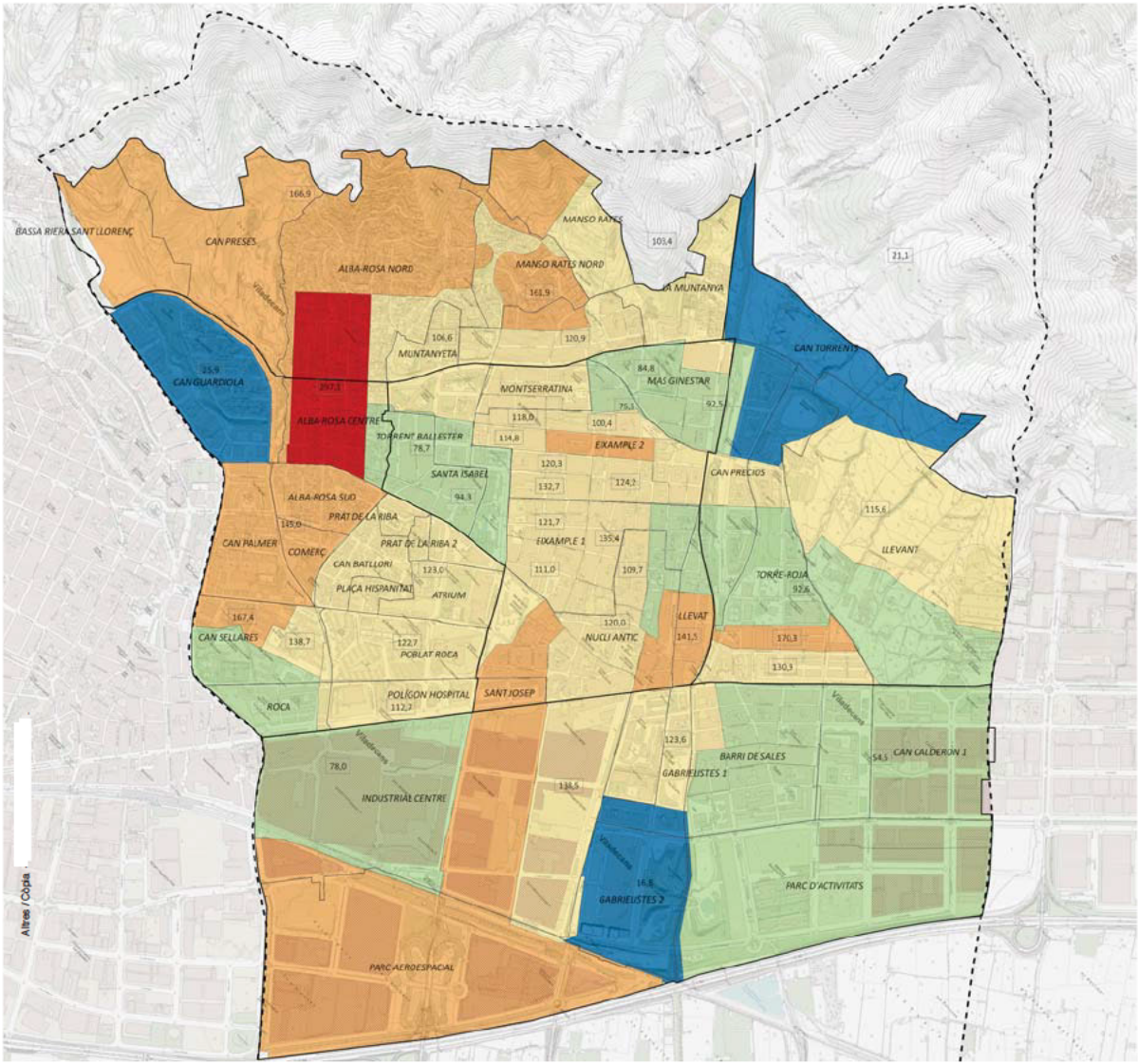
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P19 DENSITAT DE POBLACIÓ

A qui es redacta: E. I. G. i Geo. i a Vázquez
 A qui es coordina: C. A. G. e. z. e. M. e. u.
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- Límit de terme municipal
- Creixements industrials
- Índex d'envelliment de la població**
- < 17
- 50 100
- 100 140
- 140 180
- 180 220
- 220 260
- > 260

Font: elaboració pròpia en base a les dades de l'INE.

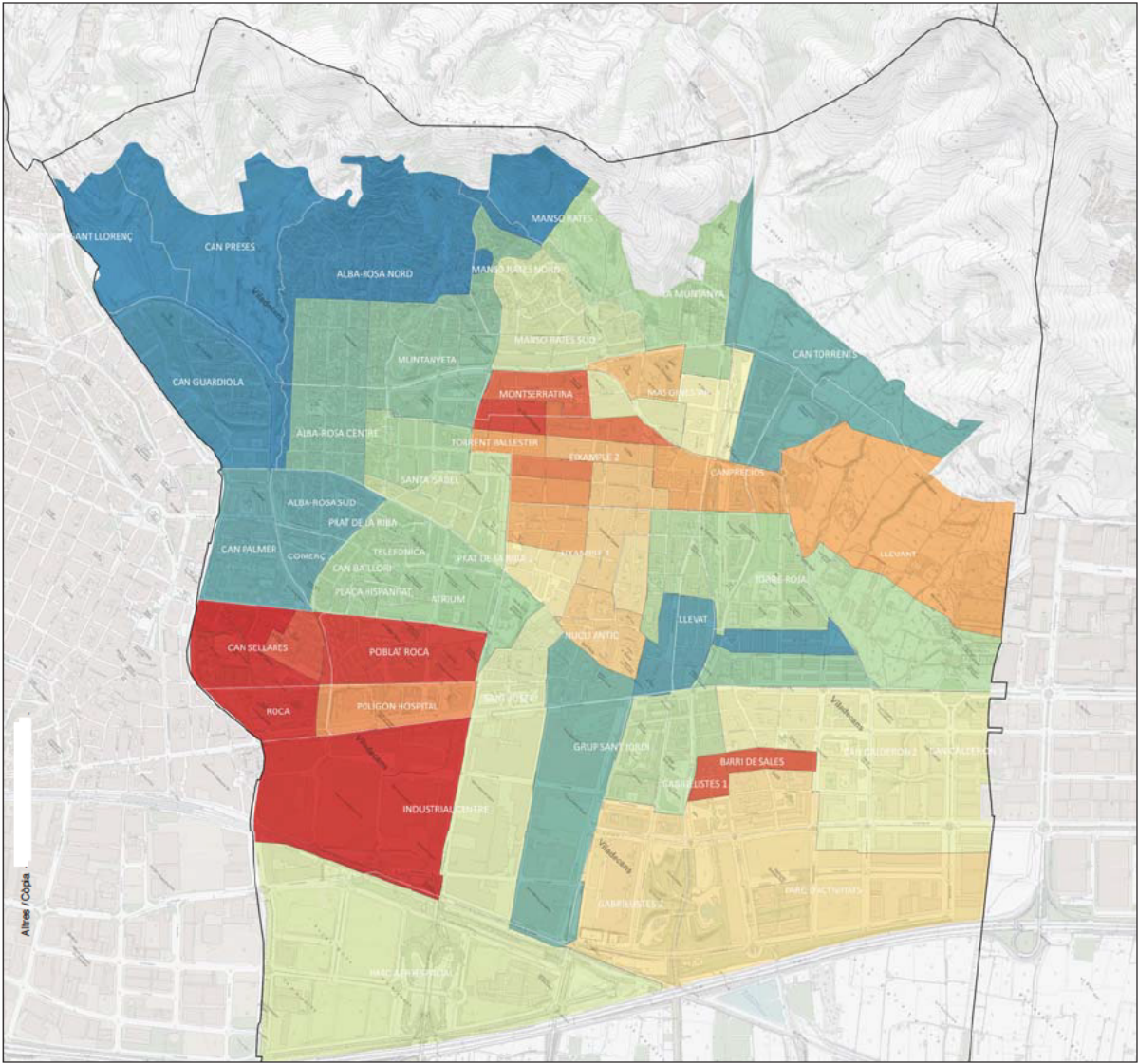
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P20 ÍNDEX D'ENVELLIMENT DE LA POBLACIÓ

A qui es redacta: EIC Geogràfic i Urbanístic
 A qui es coordina: CAAG i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



Renda per persona mitjana per seccions censals segons dades de l'Institut Nacional de Estadística (2017).

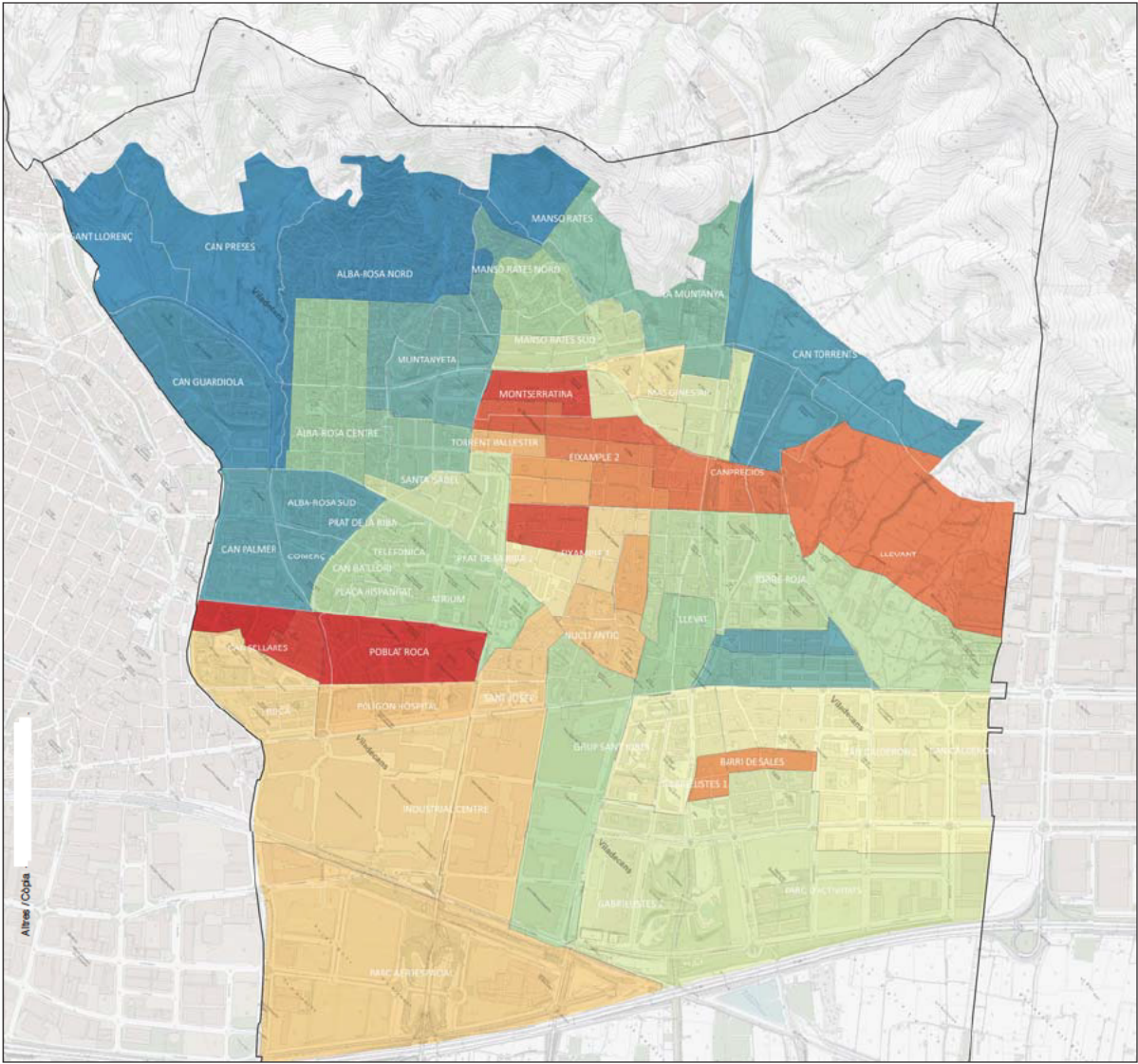
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P21 RENDA PER PERSONA 2017

A qui es redacta i elabora: Geo i a Vázquez
 A qui es coordinador: Casagrande i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 m

Altres / Còpia



Renda per llar

24.882 € 46.694 €

Renda per sòr o ritana per jecçrñj cenajj jeglñj dadej de sñjñtiul Nacñnasde Ejidjñtica (2017).

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

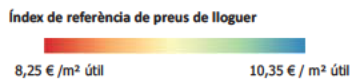
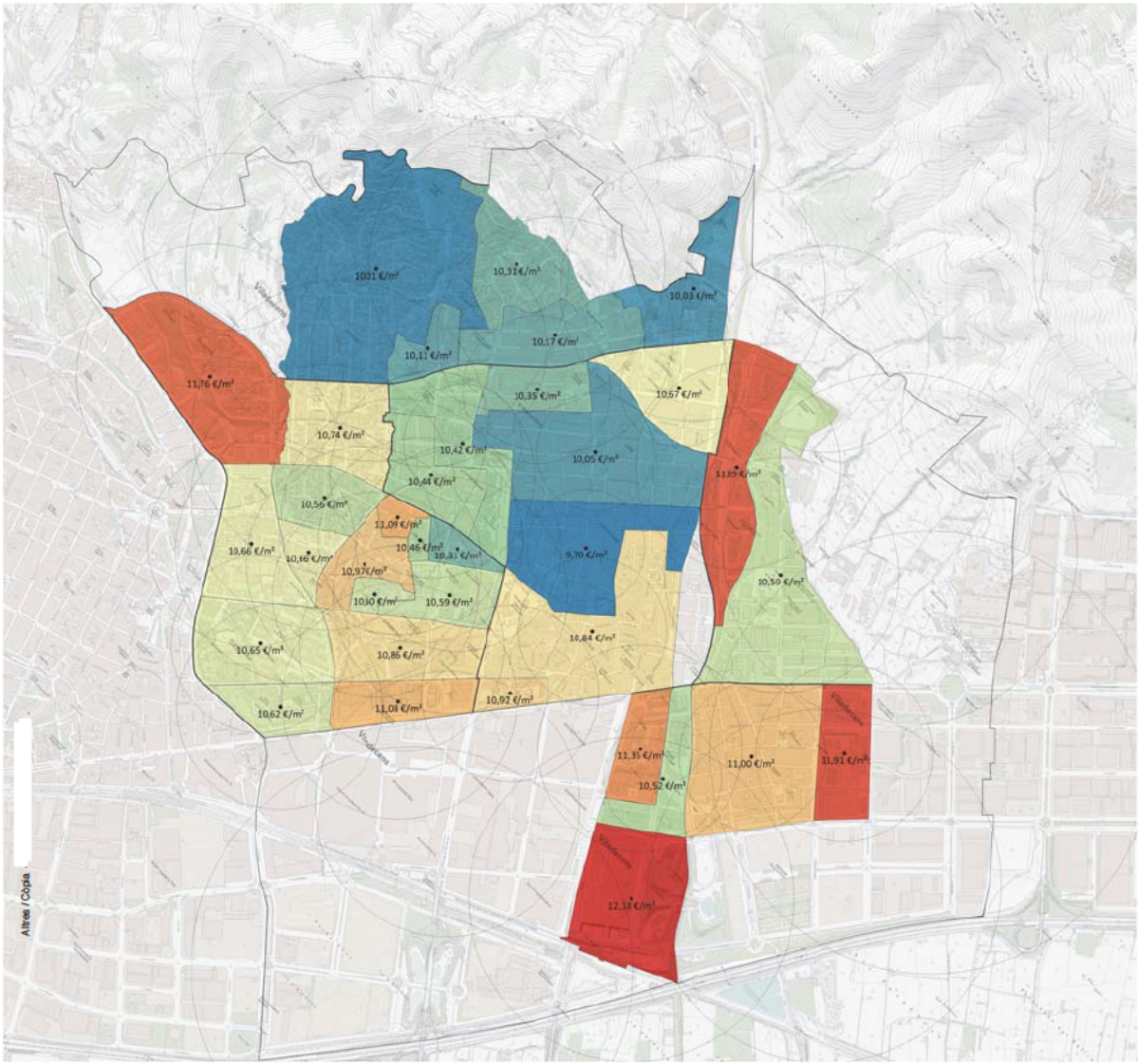
P22 RENDA PER PERSONA 2017

A qui ec es Redac o s E ic Go zà ec i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refo è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 m




Altres / Còpia

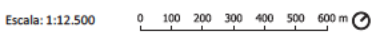


Consulta de l'índex de referència dels preus de lloguer respecte el centre de cada subsector urbà. Per a cadascun d'aquest, s'indica el radi d'abast de la consulta de preus de lloguer. No consta l'índex de referència de preus de lloguer en aquells subsectors sense habitatge.

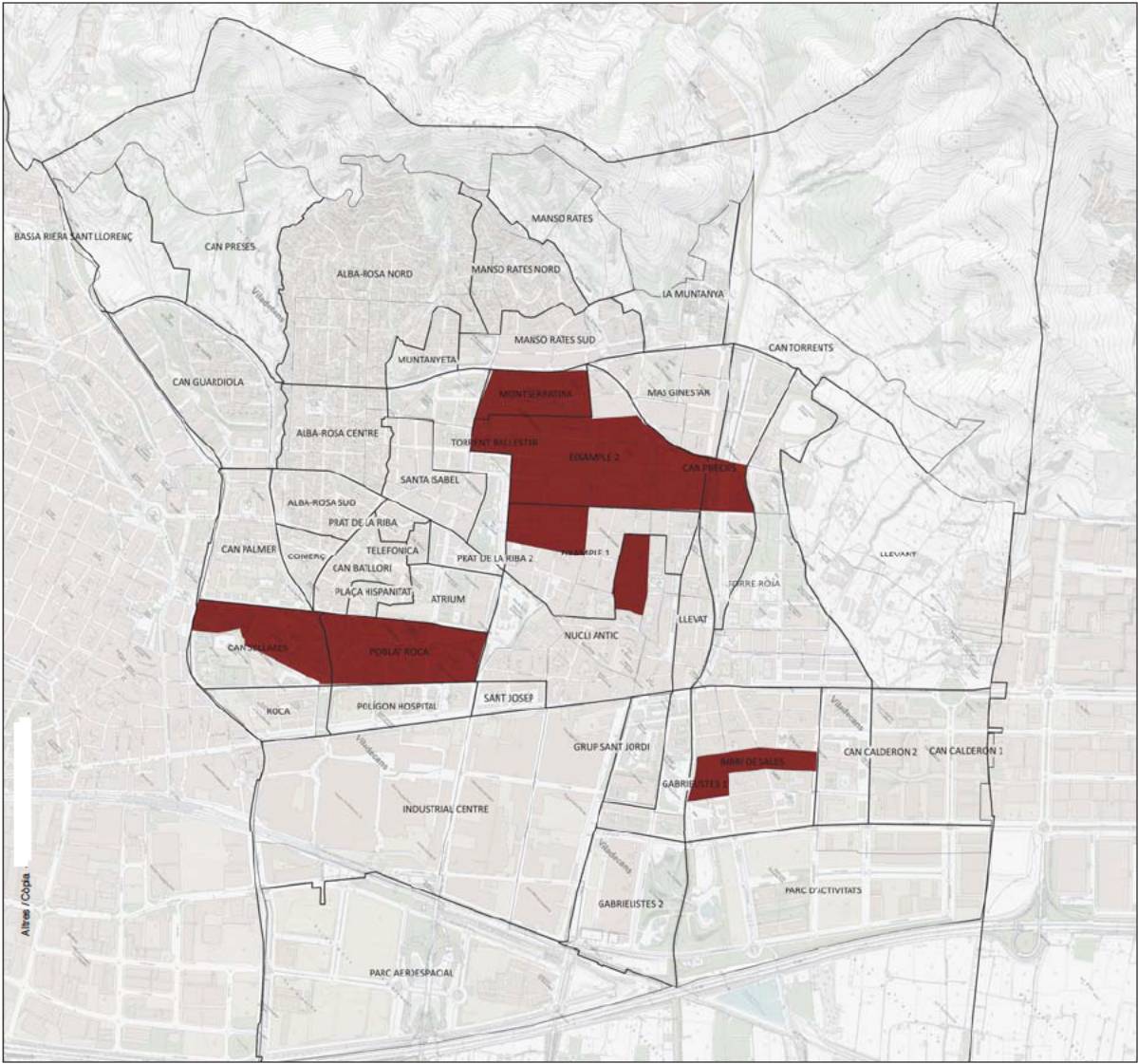
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANES 2021-2031

P24 ÍNDEX DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER

A qui es redacta: EIC Geogràfic i Urbanístic
 A qui es coordina: CAAG i Masius
 Referència: 3522



Altres / Còpia



Seccions censals que, de mitjana, tenen una renda per llar inferior als ingressos mínims per accedir al mercat lliure de lloguer (30.570 €).

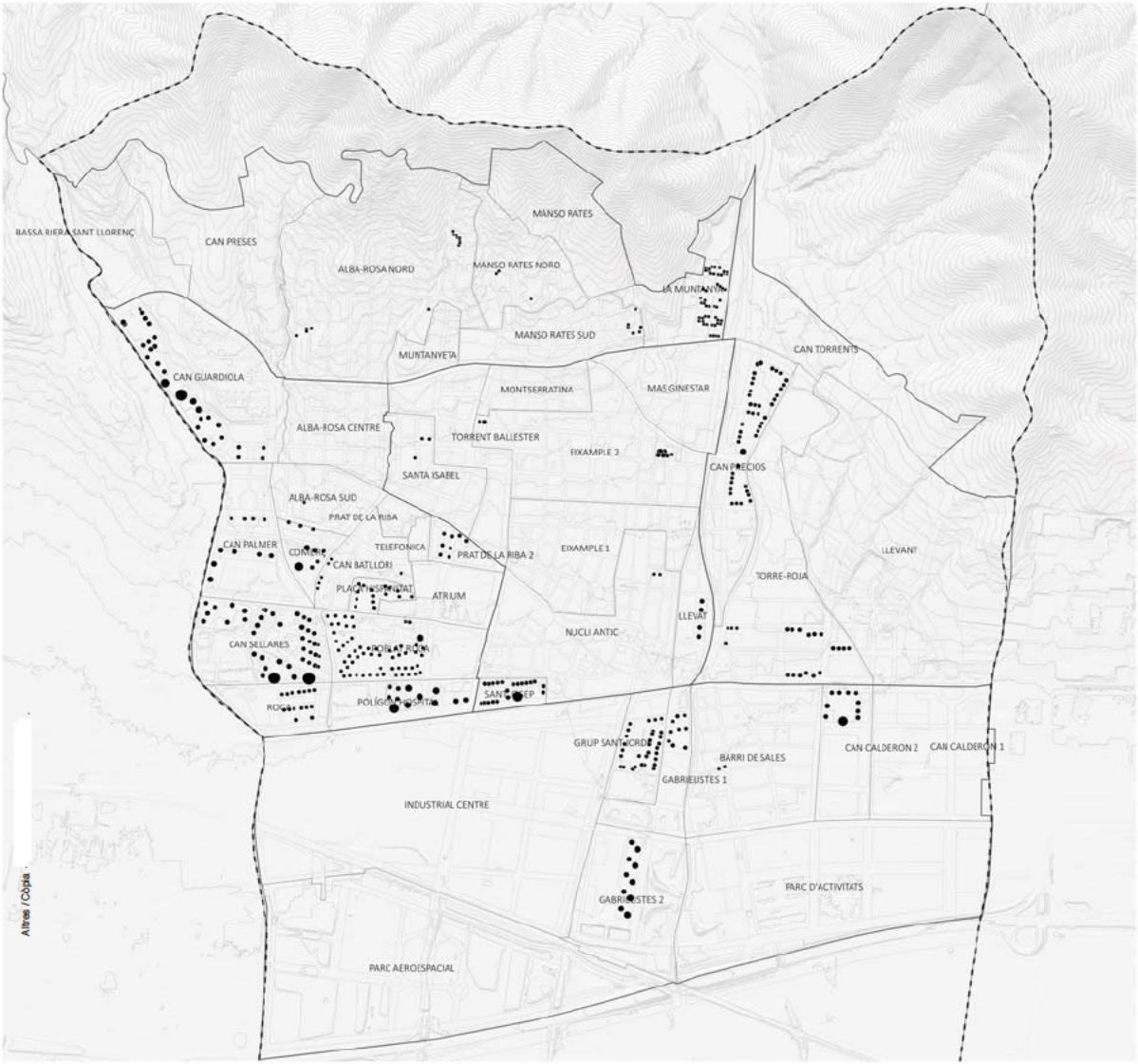
Dades de renda per llar: INE 2017.
 Dades d'ingressos mínims per accedir al mercat lliure de lloguer = 30% del preu de lloguer mitjà a Viladecans l'any 2020. Dades de fiances INCASOL recollides al portal web Gencat.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P25 INACCESSIBILITAT AL MERCAT LLIUERE DE LLOGUER

A qui es redacta aquest pla: Geo g i a Vázquez
 A qui es col·labora: Casagorri i Mas
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 m



Nombre d'habitatges per escala en blocs plurifamiliars

- 10
- 20
- 40
- 60

Font: elaboració pròpia en base a la informació municipal del Padró.

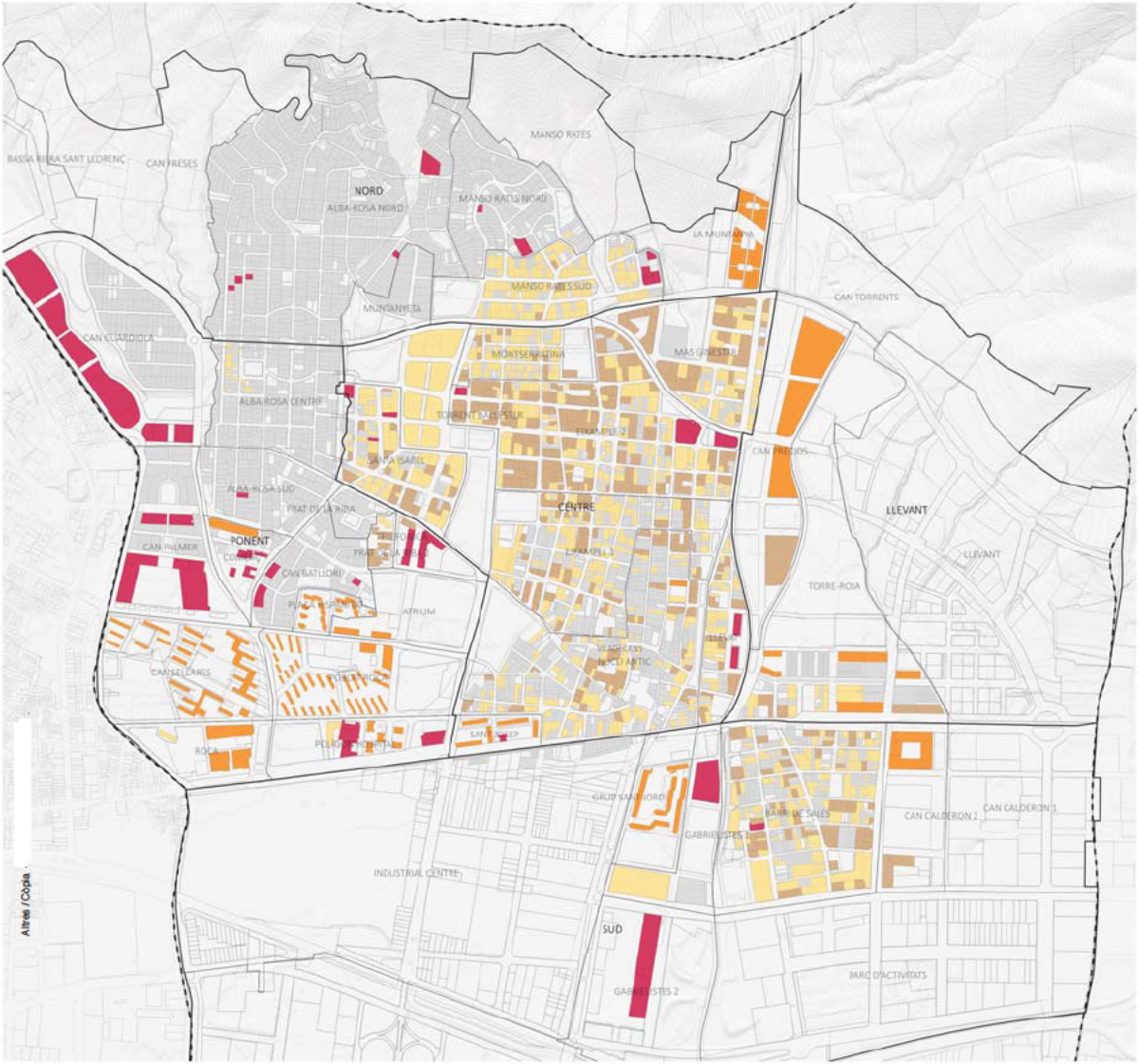
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P26 HABITATGES PER ESCALA EN BLOCS PLURIFAMILIARS AGRUPATS O AÏLLATS

Arquitectes Redactors: Enric González i Georgina Vilàquez
 Arquitecta col·laboradora: Cira Grezner Mitheu
 Referència interna arquitectes: 13522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

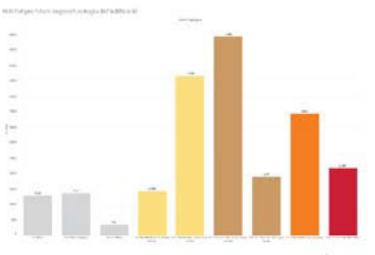
Altres / Còpia



--- Límit de terme municipal

Tipologies de l'edificació residencial

- A. Aïllada
- E-1. Entre mitgeres
- P-1. En filera
- E-2. Plurifamiliar 2-4 hbtges escala
- E-3. Plurifamiliar 5-10 hbtges escala
- E-4. Plurifamiliar 11-20 hbtges escala
- E-5. Plurifamiliar > 20 hbtges escala
- P-2. Plurifamiliar bloc agrupat
- P-3. Plurifamiliar bloc aïllat



Font: elaboració pròpia al geoport de planejament de l'Àrea Metropolitana i refs de planejament.

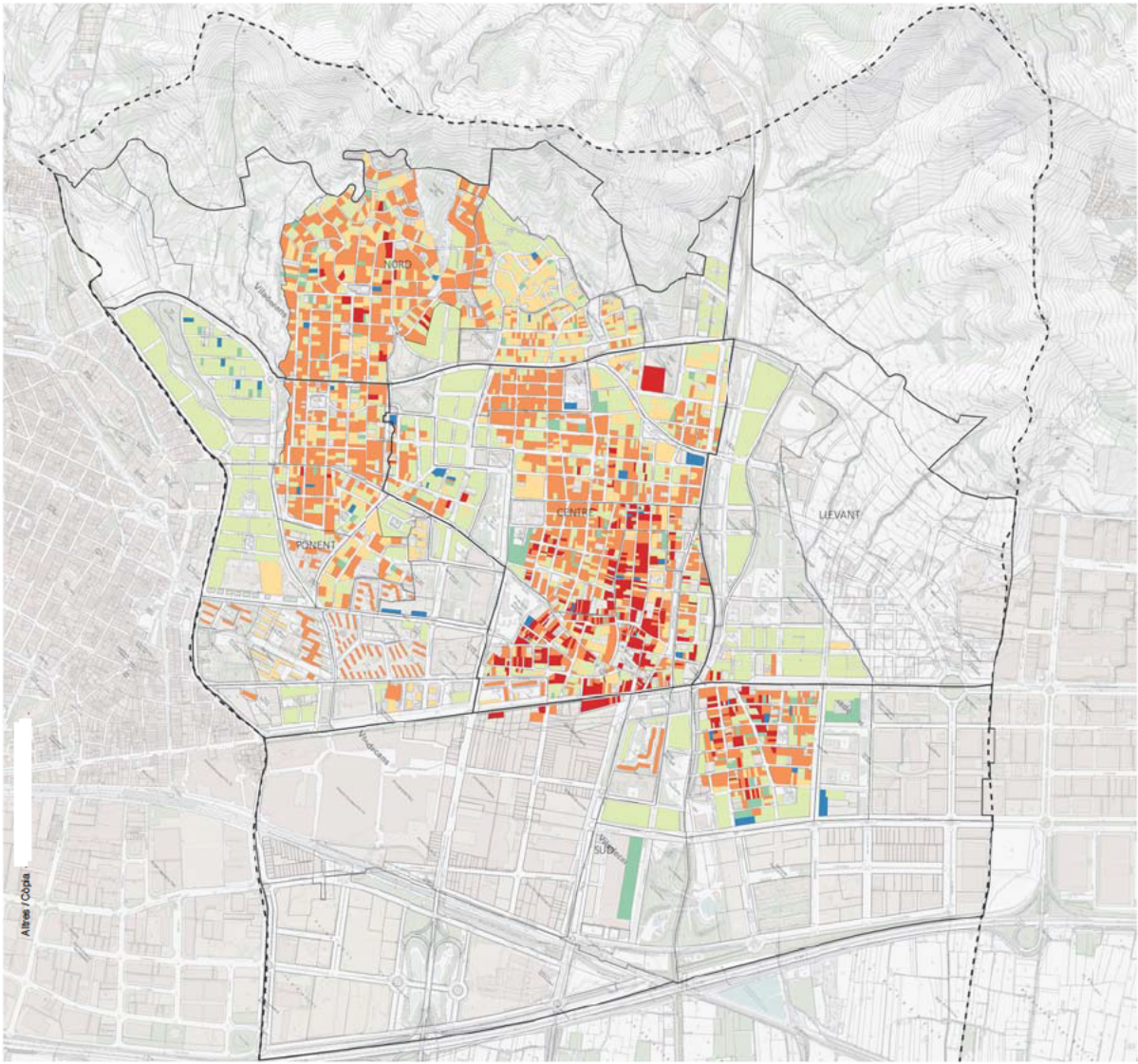
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P27 TIPOLOGIES RESIDENCIALS DEL PARC D'HABITATGES

Arquitectes Redactors: Enric González i Georgina Vilàquez
 Arquitecta col·laboradora: Clara Guezner Mitheu
 Referència interna arquitectes: 13522

Escala: 1:10.000 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- Límit de terme municipal
- Antiguitat del parc d'habitatges per etapes de creixement**
- Edificis anteriors al Pla comarcal de 1953
 - Edificis anteriors al PGM (1953 - 1976)
 - Edificis adaptats al PGM (1976 - 1987)
 - Edificis adaptats a la NRE-AT87 (1987 - 2006)
 - Edificis adaptats al 1r CTE (2006 - 2010)
 - Edificis adaptats al 2n CTE (2010 - 2021)

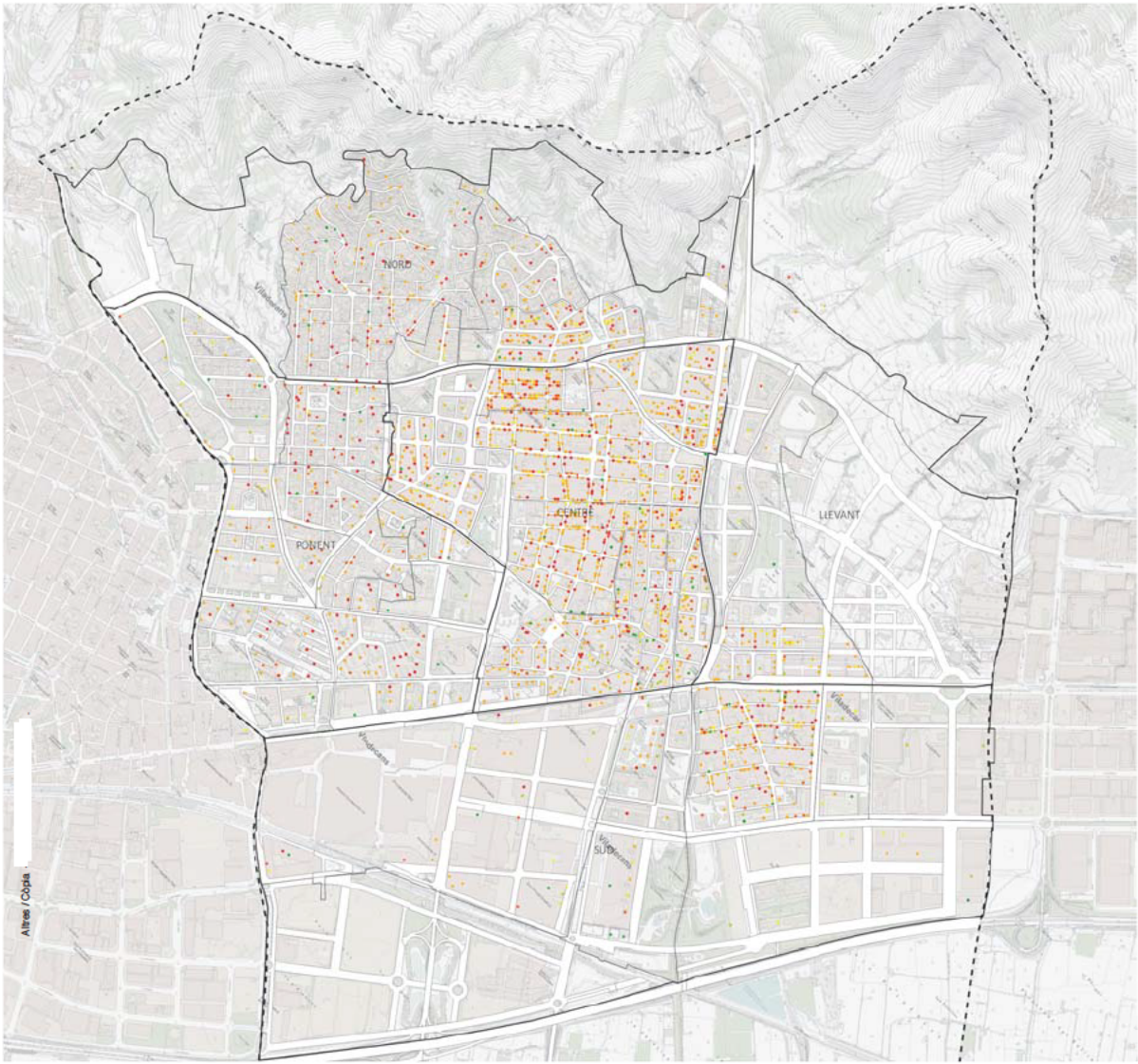
Font: elaboració pròpia al geoportal de planejament de l'Àrea Metropolitana i refús de planejament.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P 28 ANTIGUITAT DEL PARC D'HABITATGES PER ETAPES

A qui ec es Redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a C a a G e z e Ma su
 Refe è dia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



- Límit de terme municipal
- Qualificacions dels certificats energètics**
- A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

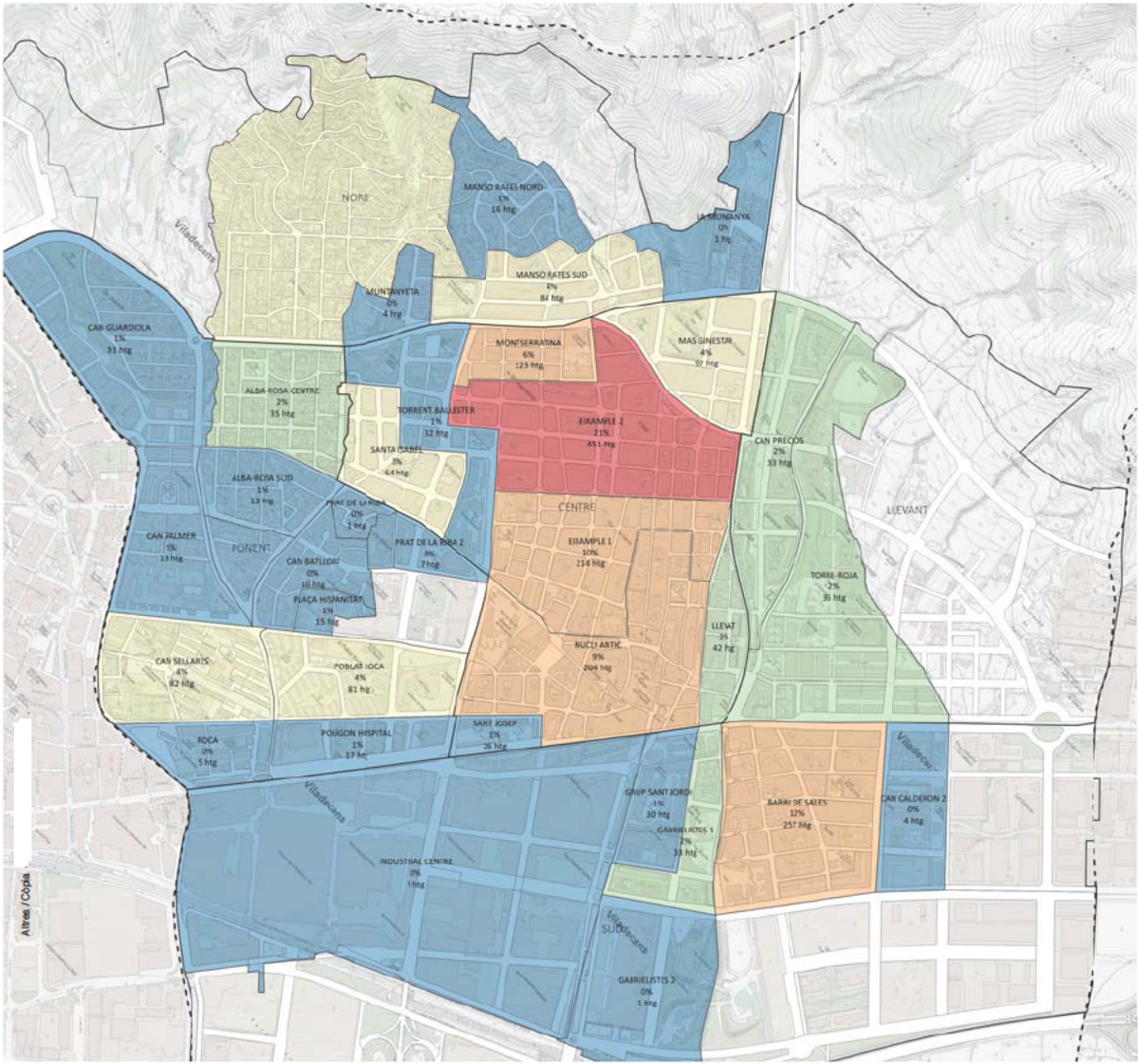
Font: Elaboració pròpia en base a les dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P30 QUALIFICACIONS DELS CERTIFICATS ENERGÈTICS

A qui es redacta: Elic Geòmetria i Urbanisme
 A qui es coordina: Casagrande Masó
 Referència: 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m



- - - Límit de terme municipal
 □ Límit de sectors urbanístics
 □ Límit de subsectors

% d'habitatges amb baixa qualificació energètica per barris

- 0 - 1
- 1 - 2
- 2 - 5
- 5 - 20
- 20 - 21

Font: Elaboració pròpia en base a les dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021

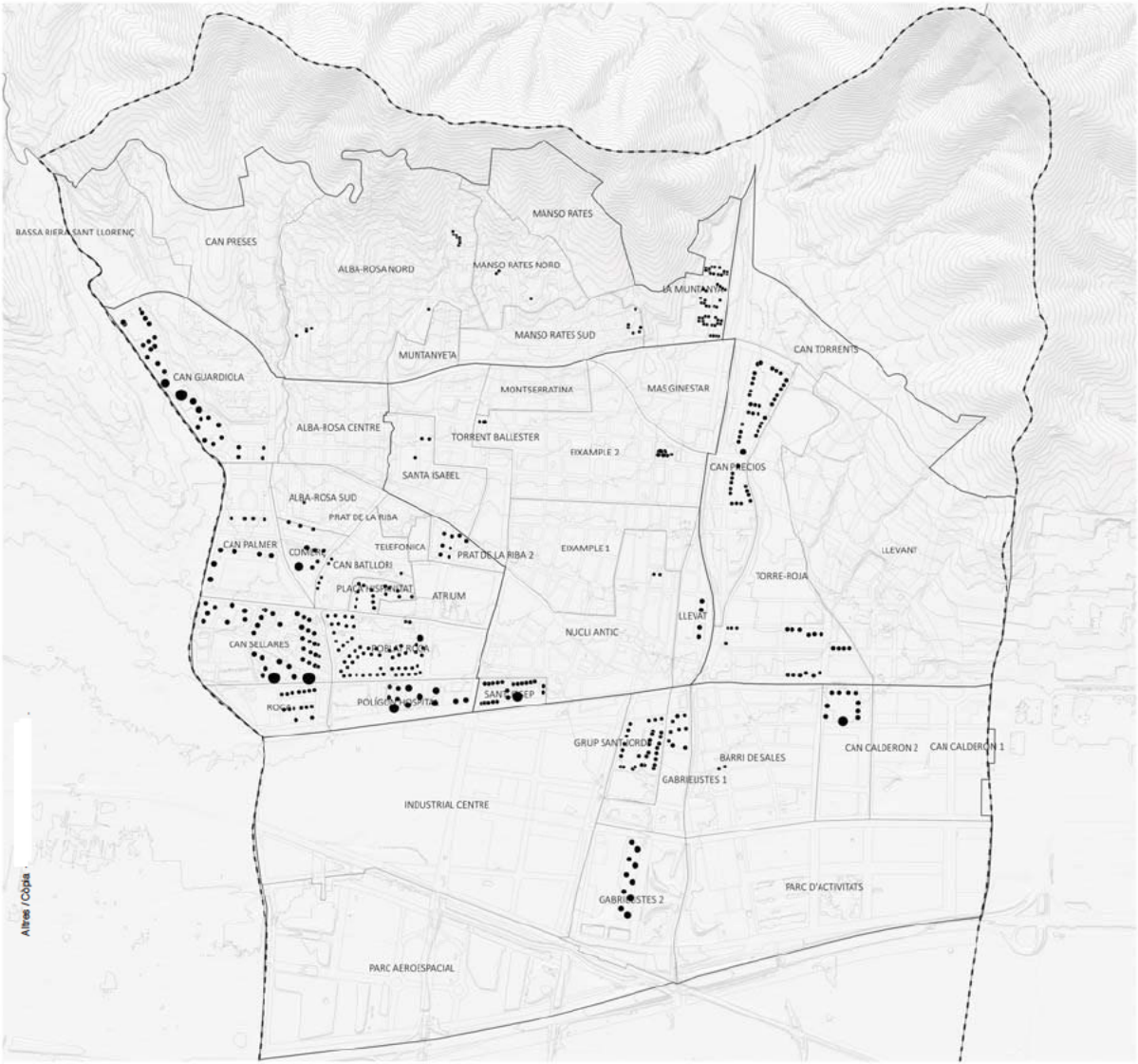
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P31 PERCENTATGE D'HABITATGES AMB BAIXA QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA PER BARRIS

A qui es redacta: E i G o r a e i Geo g i a Vázquez
 A qui es col·labora: C a a G e z e M a s u
 Referència: 1 e a a qui es 3522

Escala: 1:10.000 0 100 200 300 400 m

Altres / Còpia



Nombre d'habitages per escala en blocs plurifamiliars

- 10
- 20
- 40
- 60

Font: elaboració pròpia en base a la informació municipal del Padró.

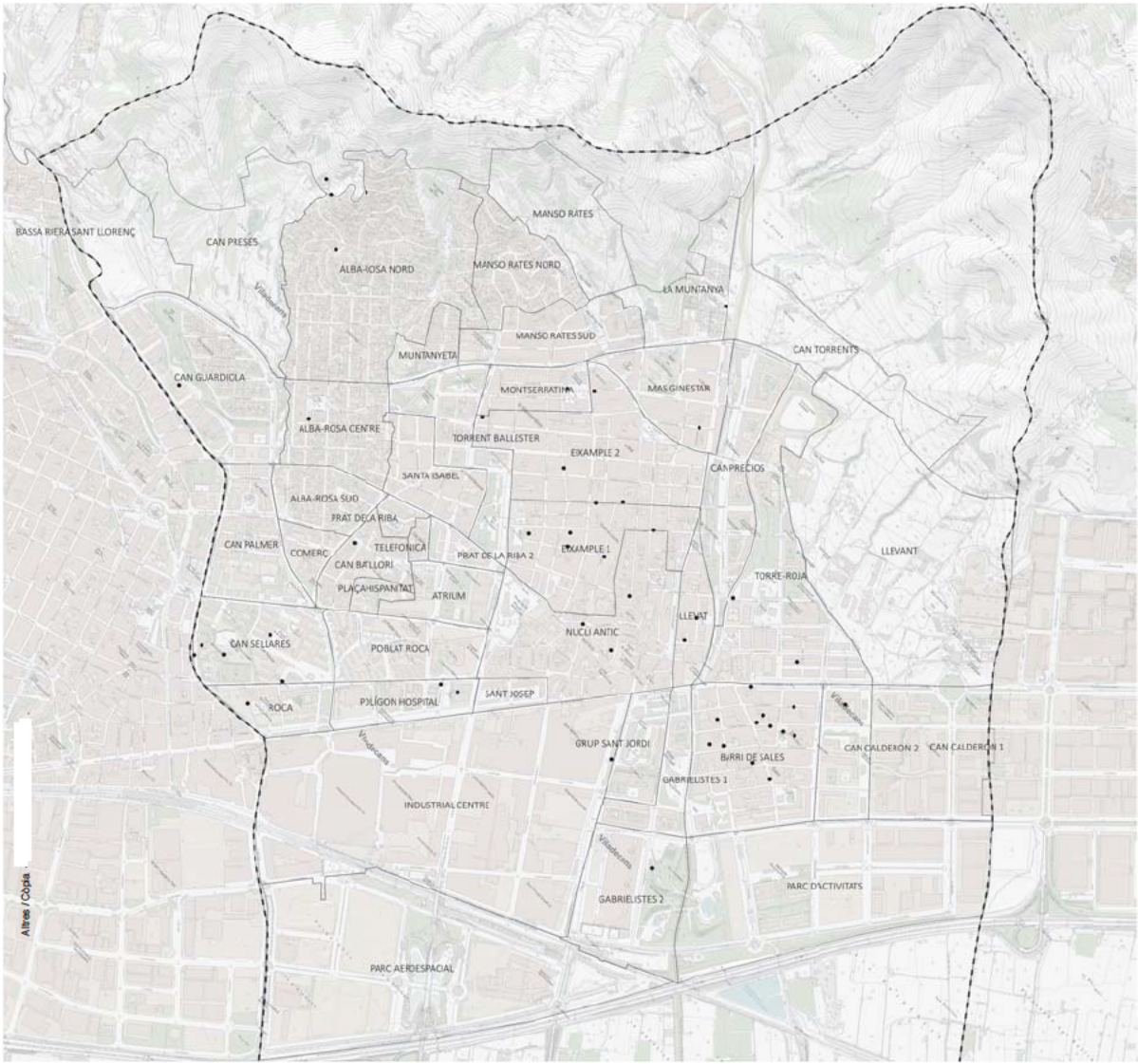
PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P32 HABITATGES PER ESCALA EN BLOCS PLURIFAMILIARS AGRUPATS O AÏLLATS

Arquitectes Redactors: Enric González i Georgina Vilàquez
 Arquitecta col·laboradora: Cira Grezner Mitheu
 Referència interna arquitectes: 13522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia



- Allotjaments d'ús turístic (cases senceres o habitacions) oferts a la plataforma Airbnb durant els anys 2017-2018

Font: <https://datahippo.org/es/>
 Els punts poden indicar ubicacions orientatives dels allotjaments turístics

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P33 HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (2018)

A qui es redacta el Pla Local d'Habitatge de Vila de Cans
 A qui es redacta el Pla Local d'Habitatge de Vila de Cans
 Referència: 3522

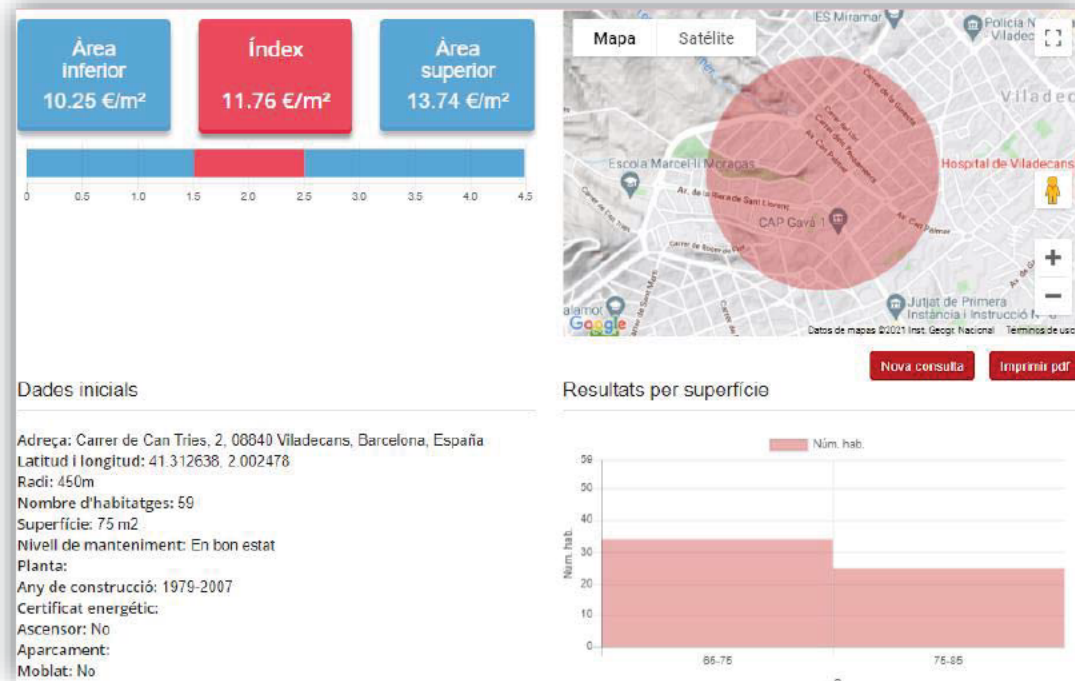
Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

ANNEX 2. CONSULTA DE L'ÍNDIX DE REFERÈNCIA DELS PREUS DE LLOGUER

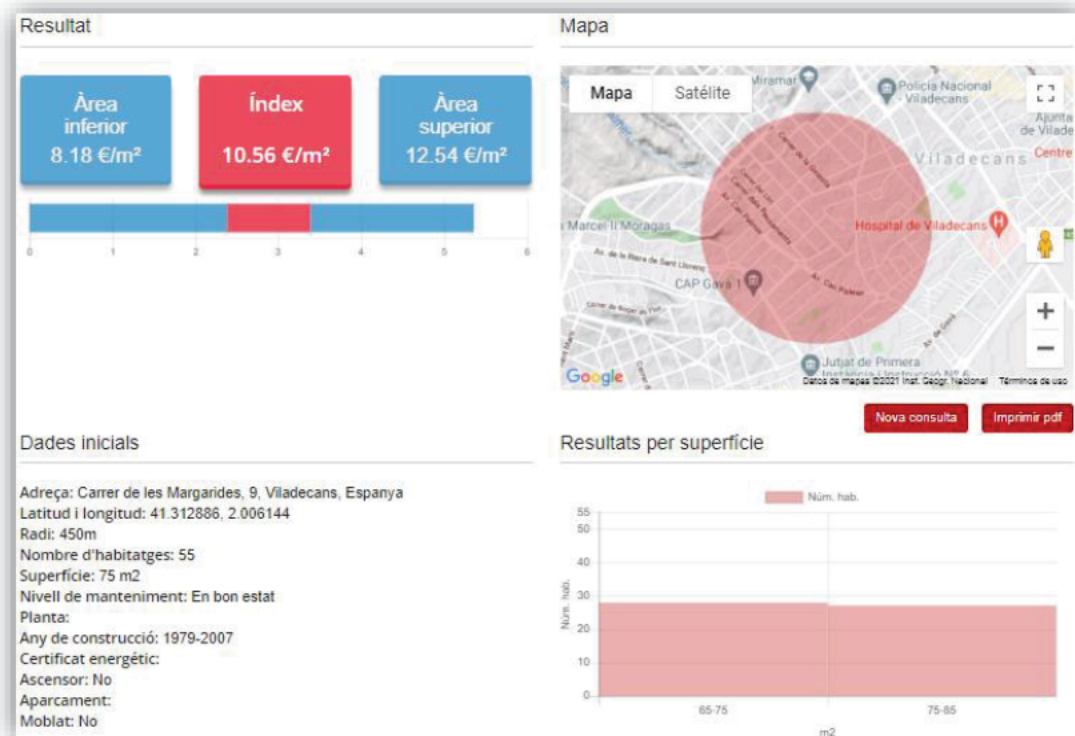
Altres / Còpia -

HABITATGES EN BON ESTAT (1979-2007)

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Guardiola

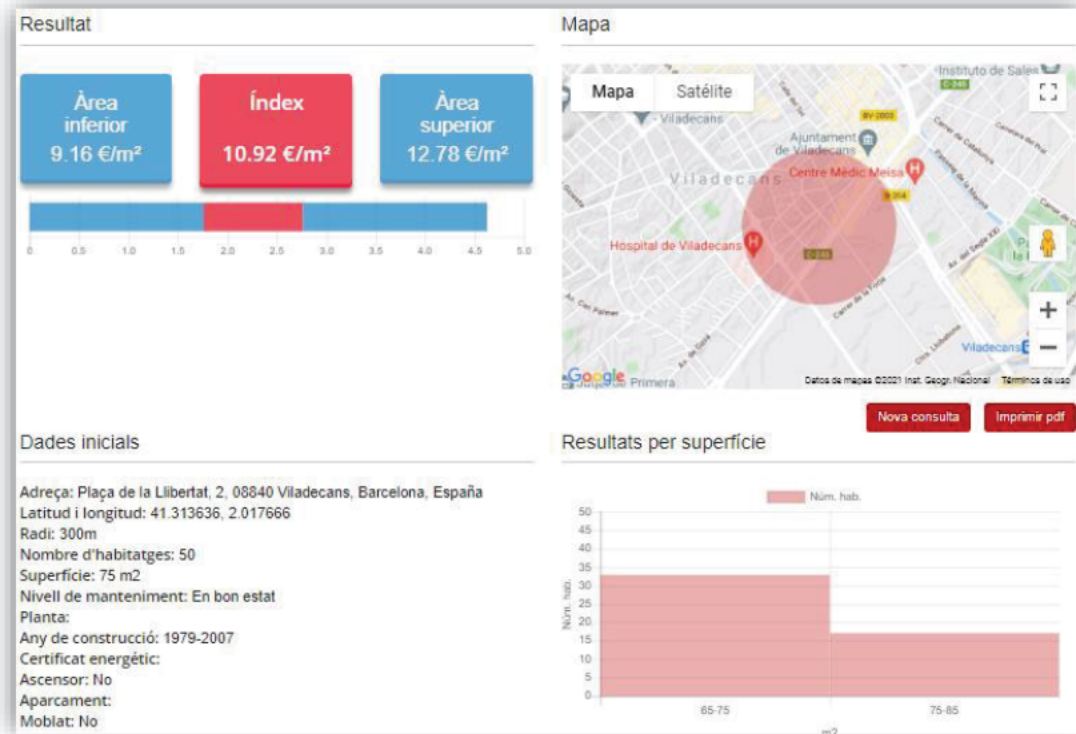


Preus mitjans de lloguer als entorns d'Alba-Rosa Sud

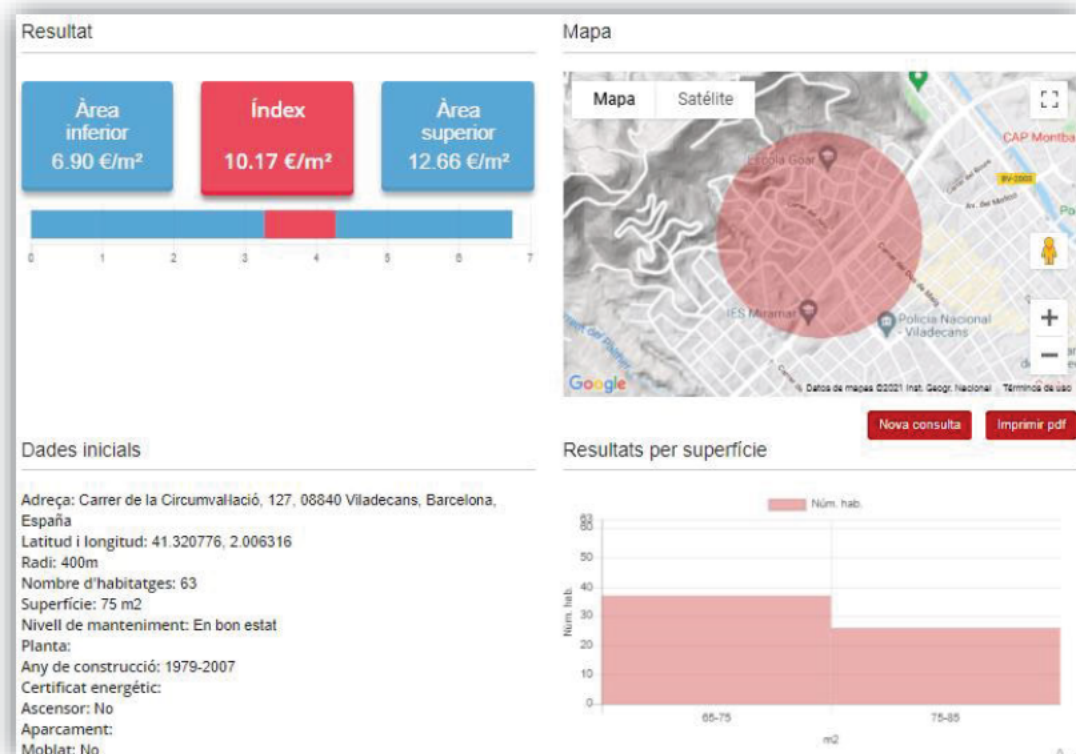


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Sant Josep

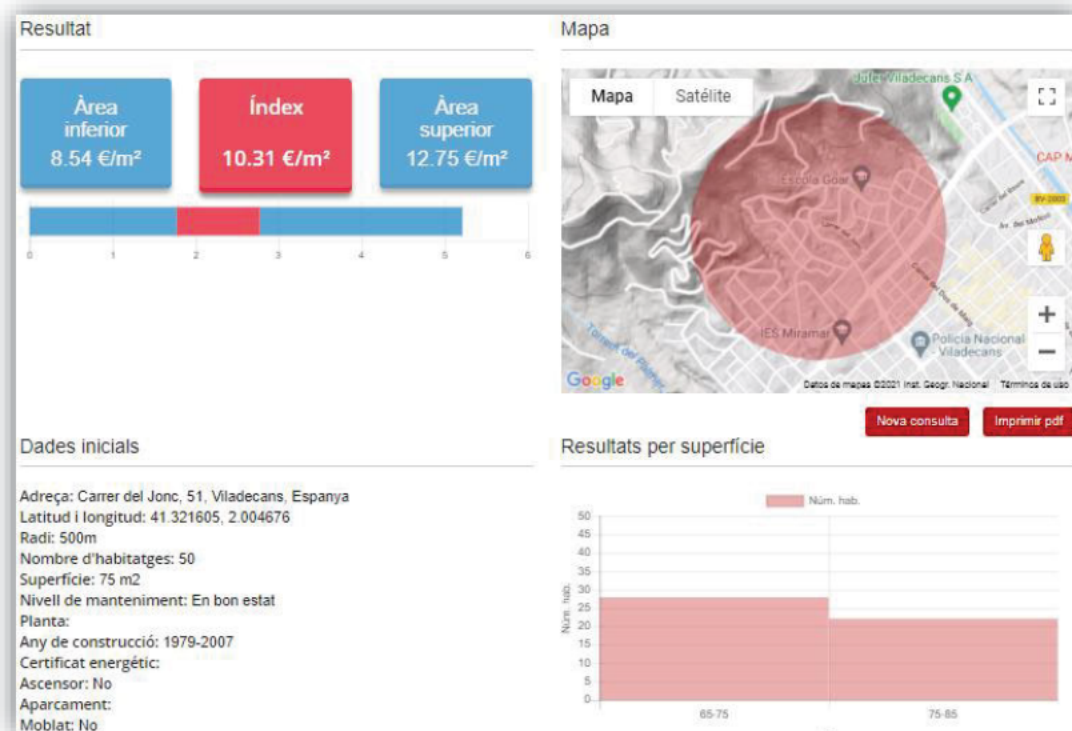


Preus mitjans de lloguer als entorns de Manso Rates Sud

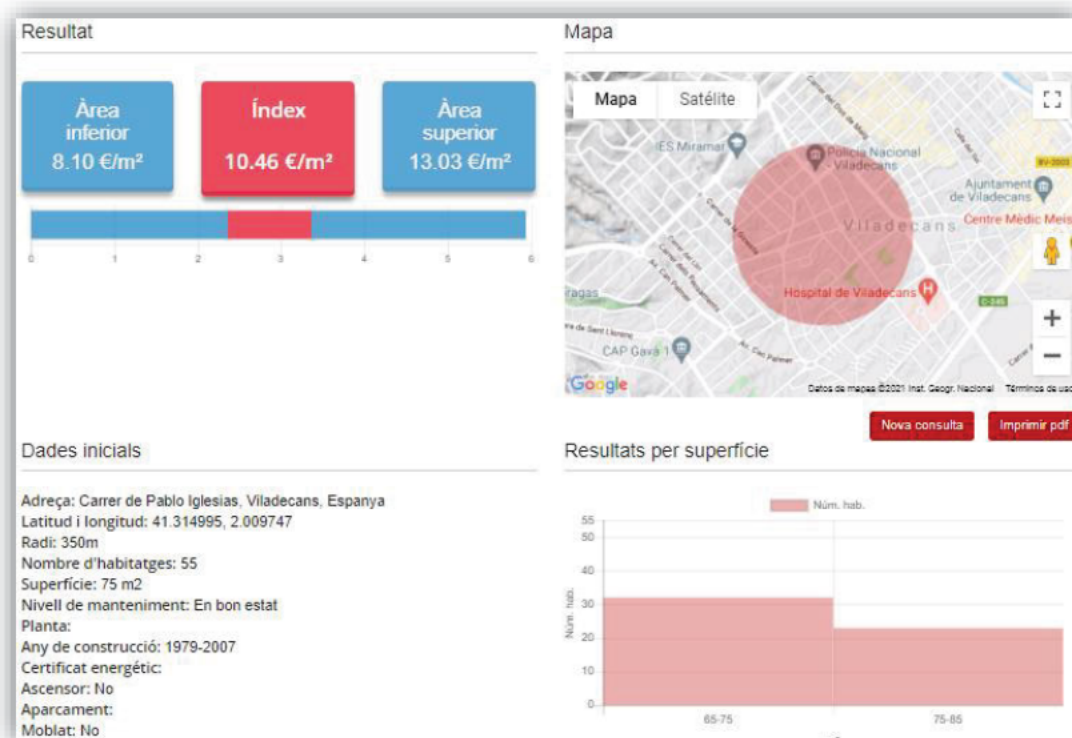


Altres / Còpia -

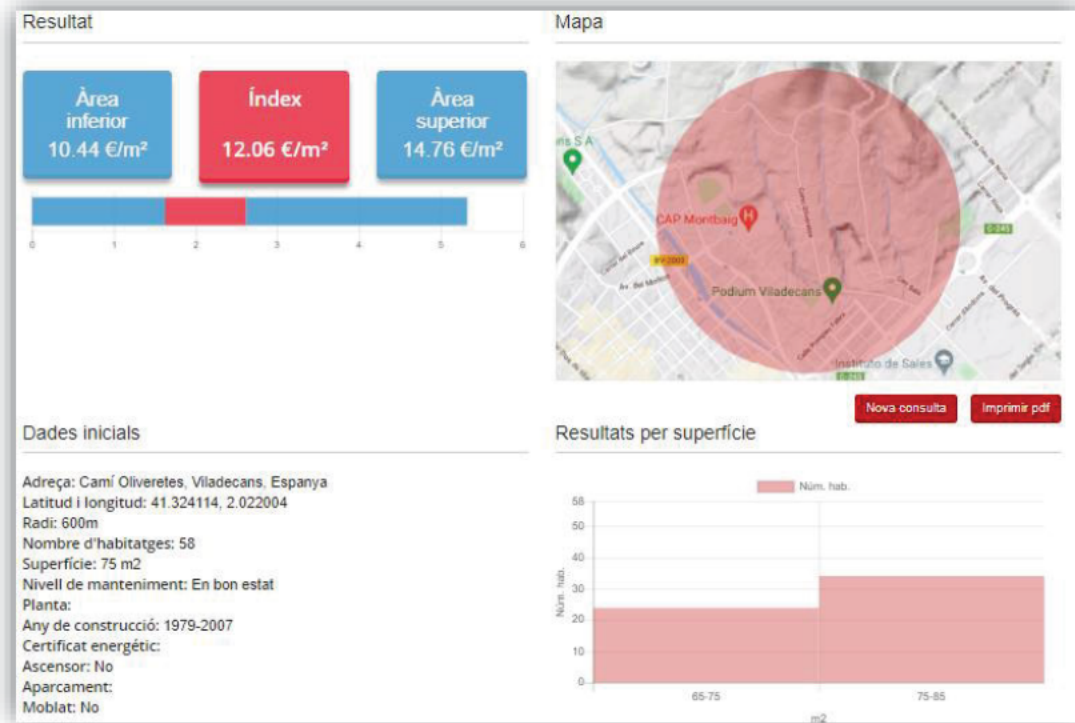
Preus mitjans de lloguer als entorns de Manso Rates Nord



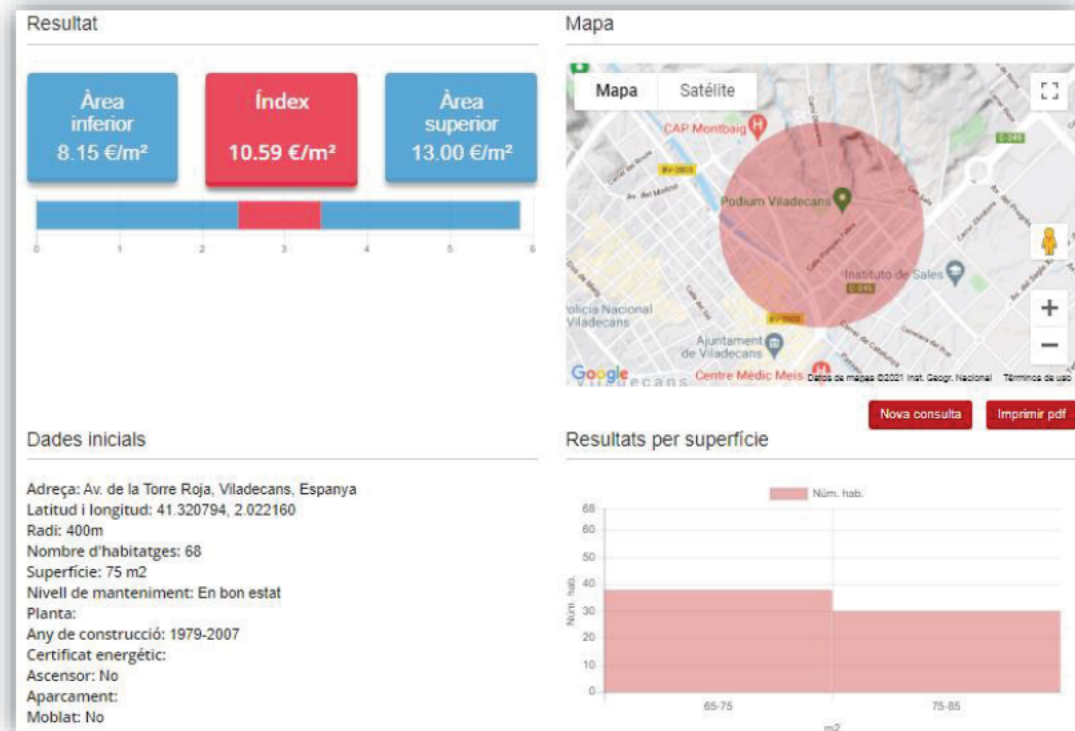
Preus mitjans de lloguer als entorns de l'àmbit Telefònica



Preus mitjans de lloguer als entorns de l'àmbit Llevant

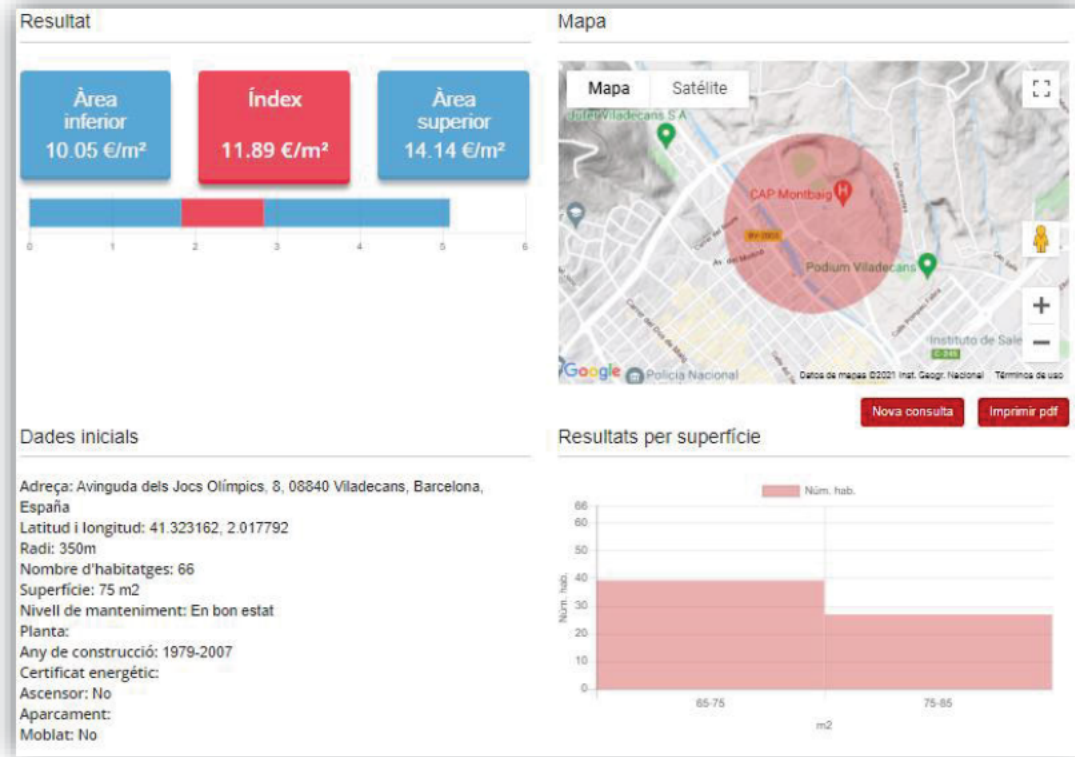


Preus mitjans de lloguer als entorns de Torre-Roja

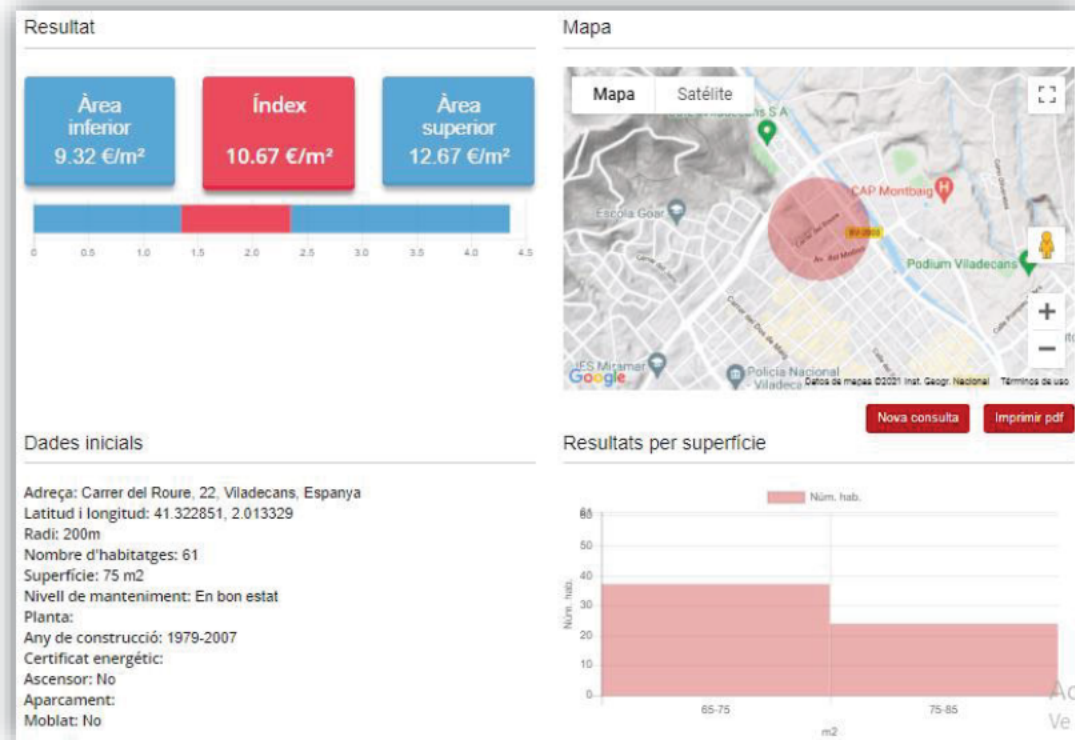


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Preciós

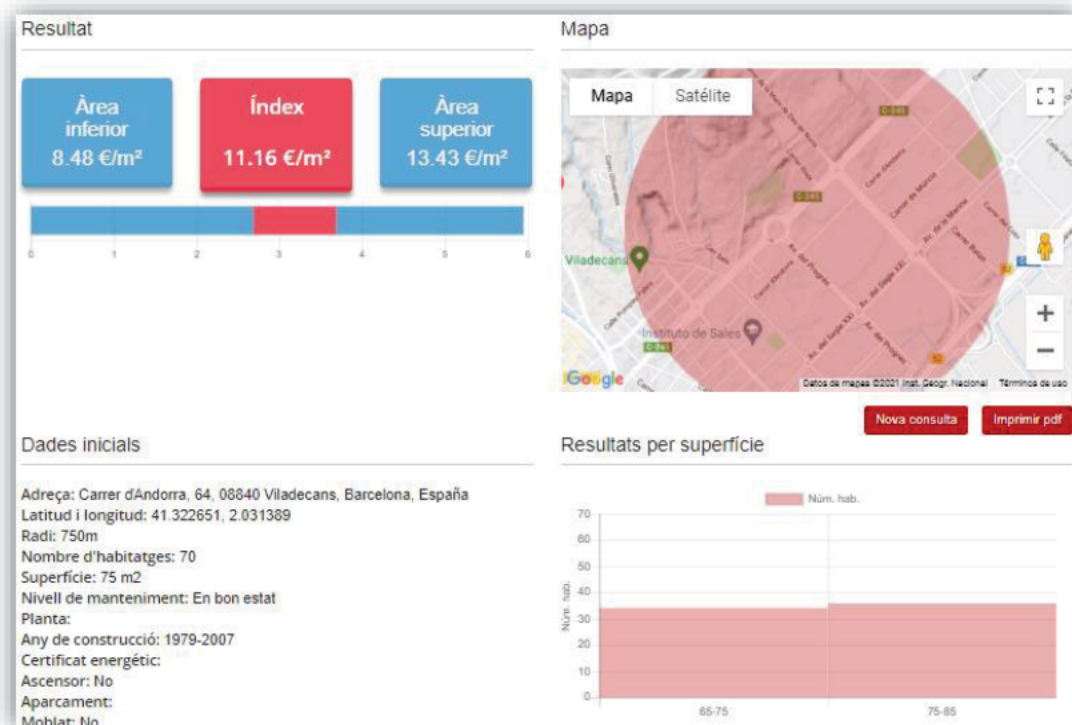


Preus mitjans de lloguer als entorns de Mas Ginestar

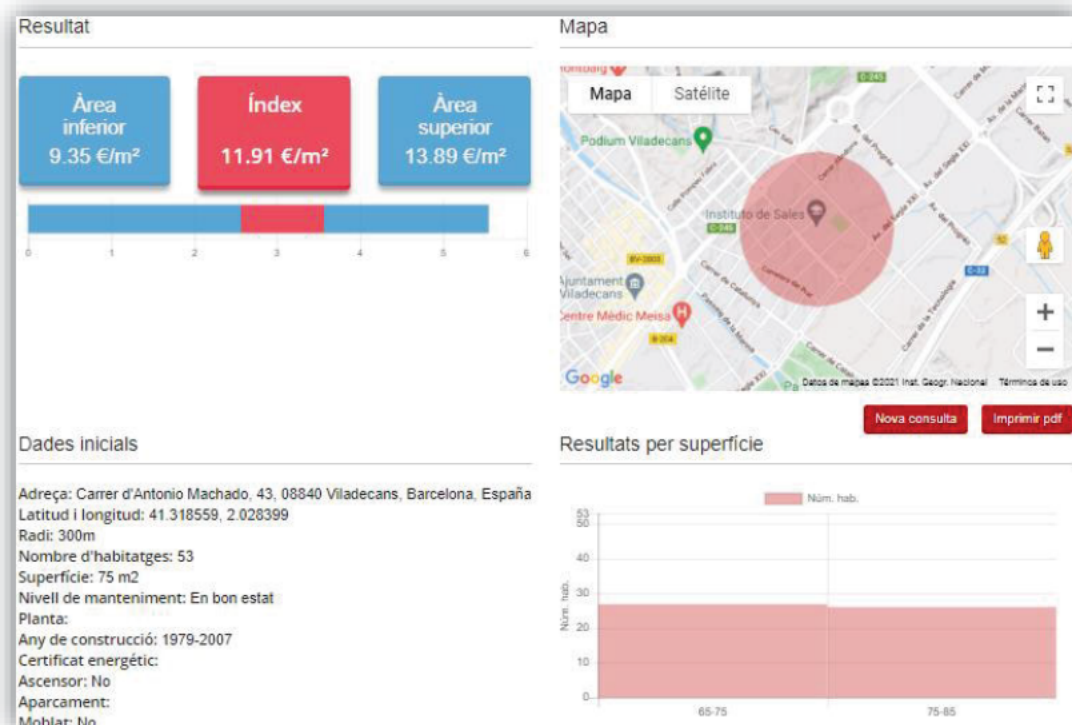


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Calderón 1

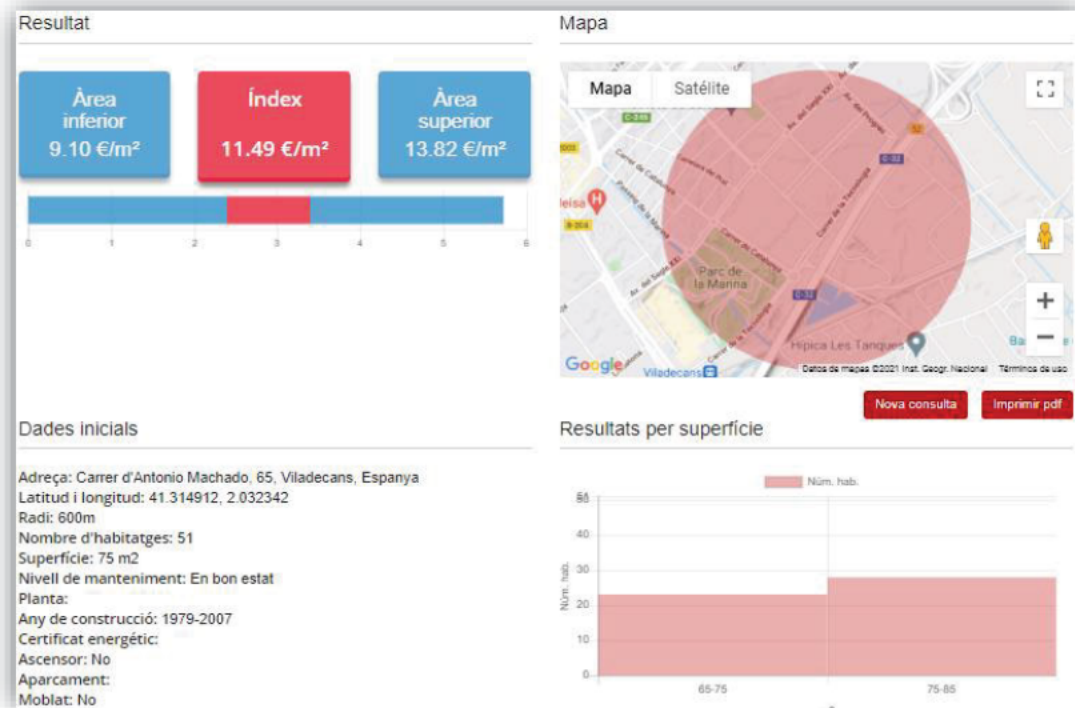


Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Calderón 2

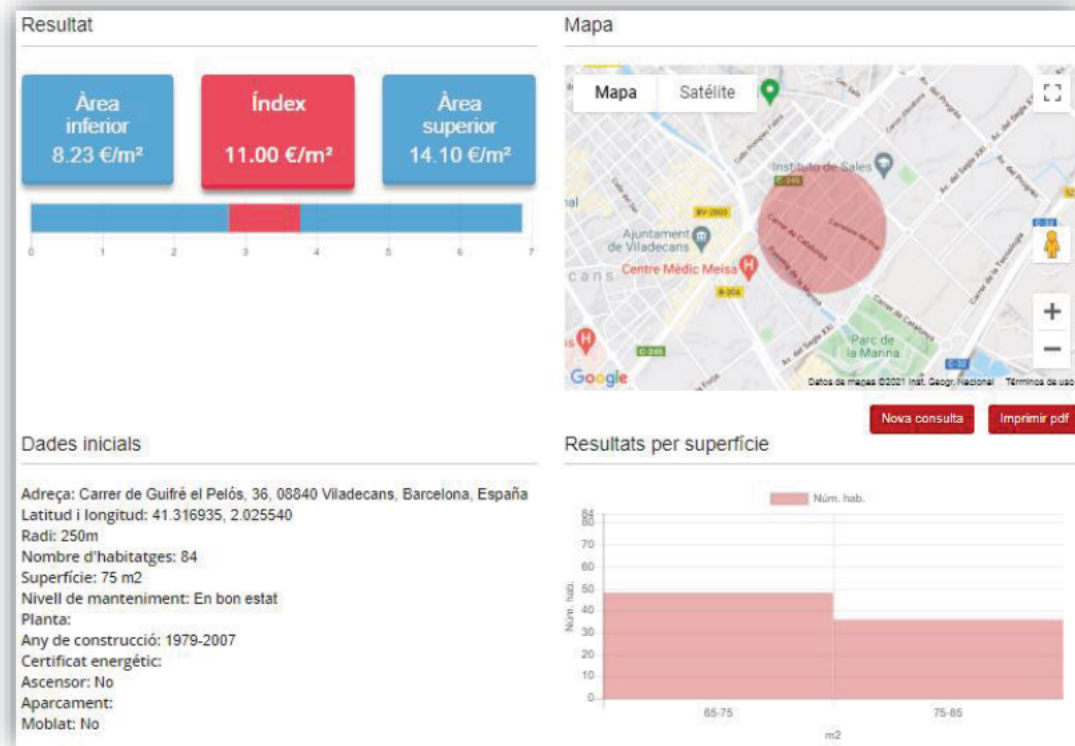


Altres / Còpia -

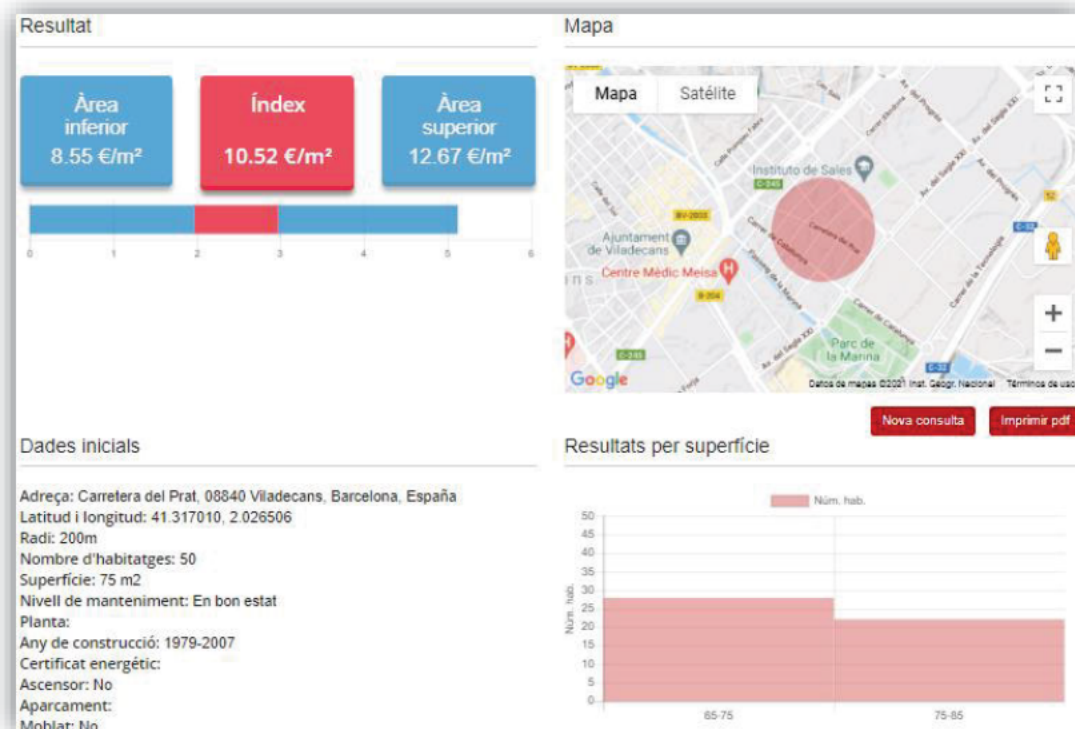
Preus mitjans de lloguer als entorns de Parc d'activitats



Preus mitjans de lloguer als entorns del barri de Sales

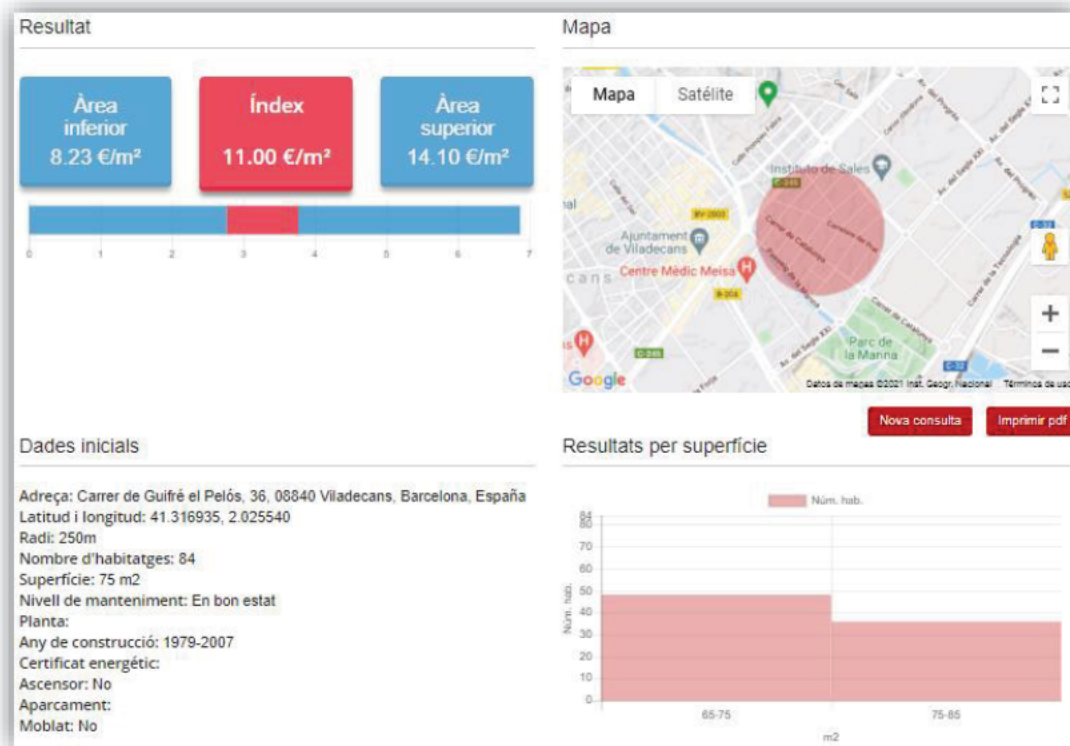


Preus mitjans de lloguer als entorns de Gabrielistes 1

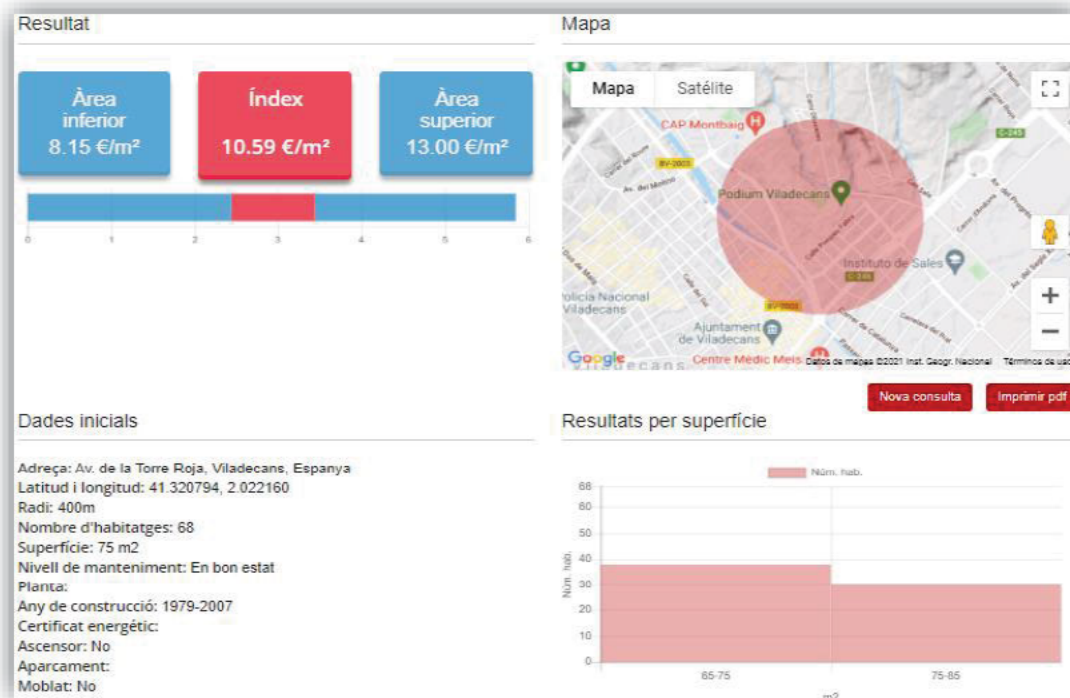


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns del Grup Sant Jordi



Preus mitjans de lloguer als entorns d'Àtrium

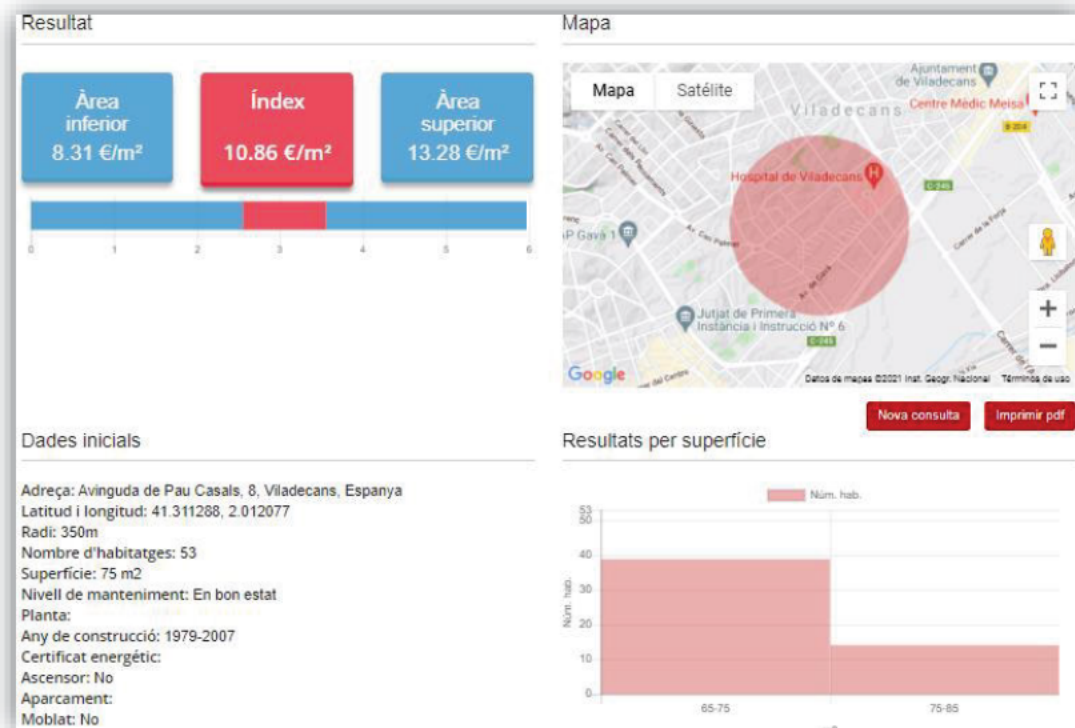


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Batllori

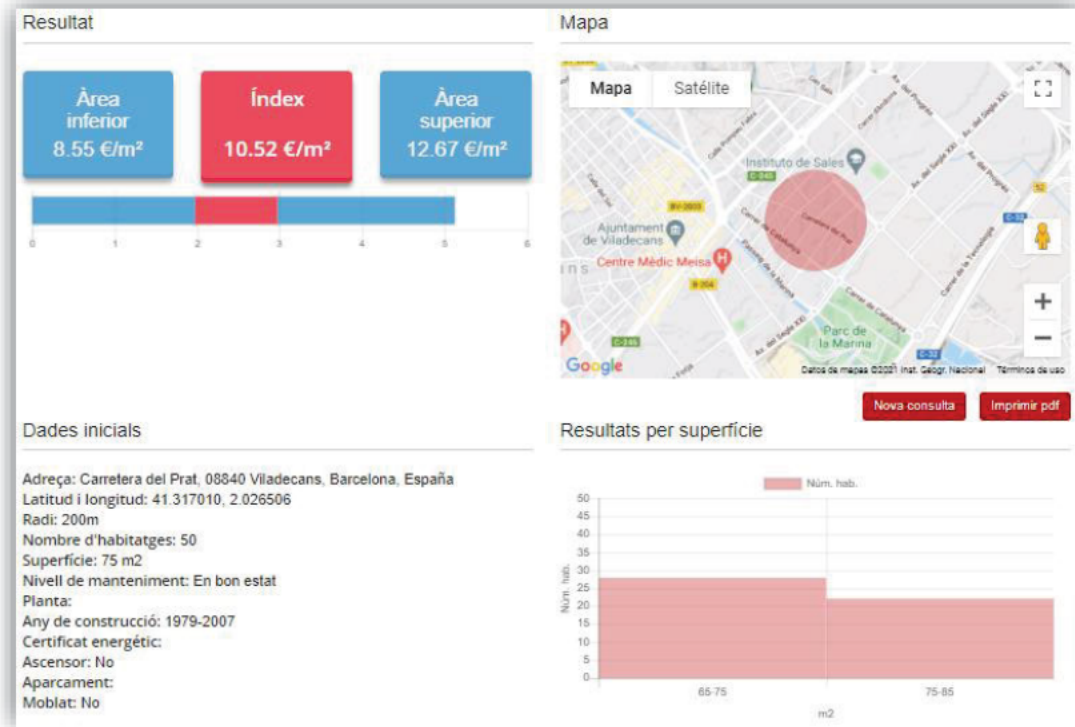


Preus mitjans de lloguer als entorns del Poblat Roca

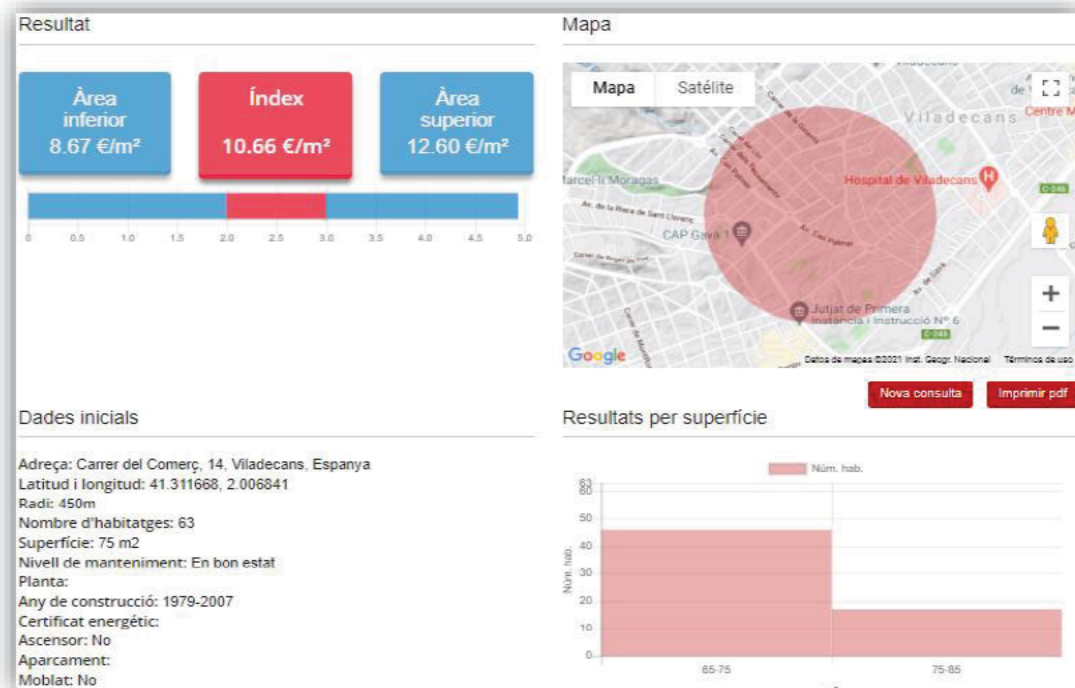


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns del Gabrielistes

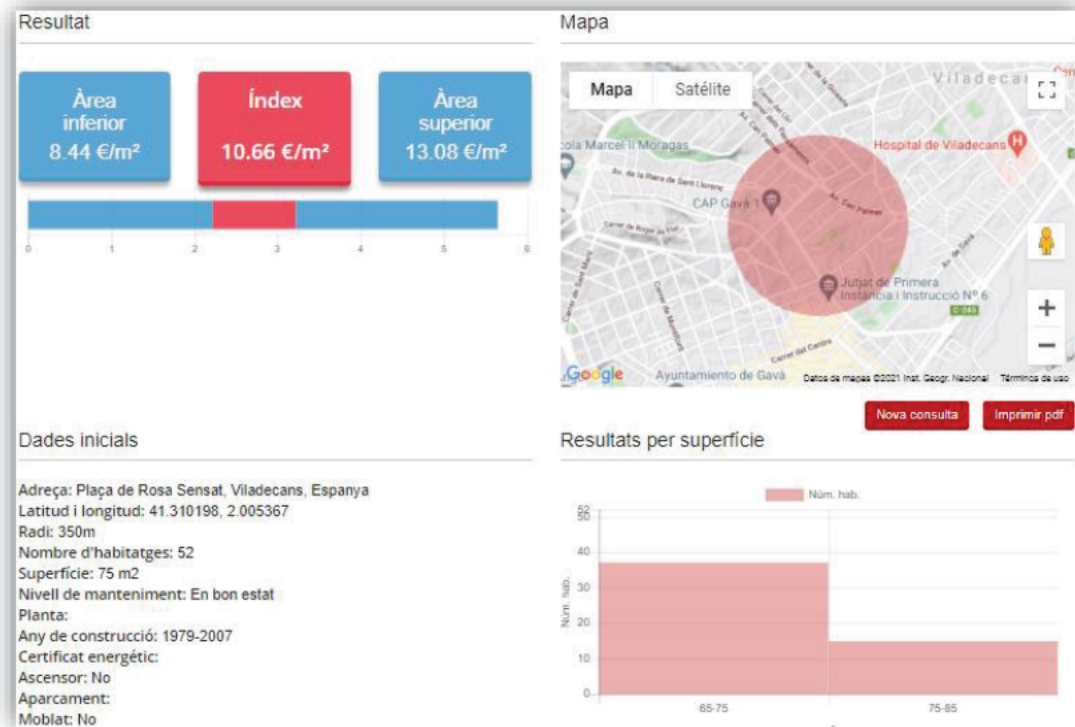


Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Comerç

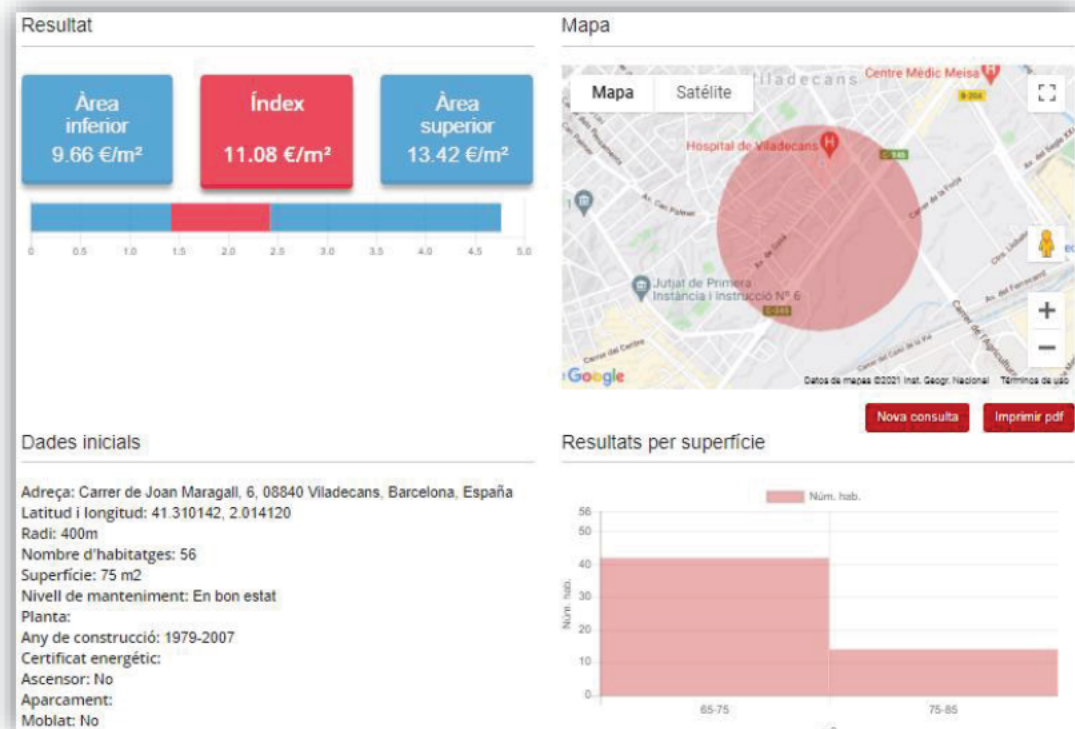


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Palmer



Preus mitjans de lloguer als entorns del Polígon Hospital

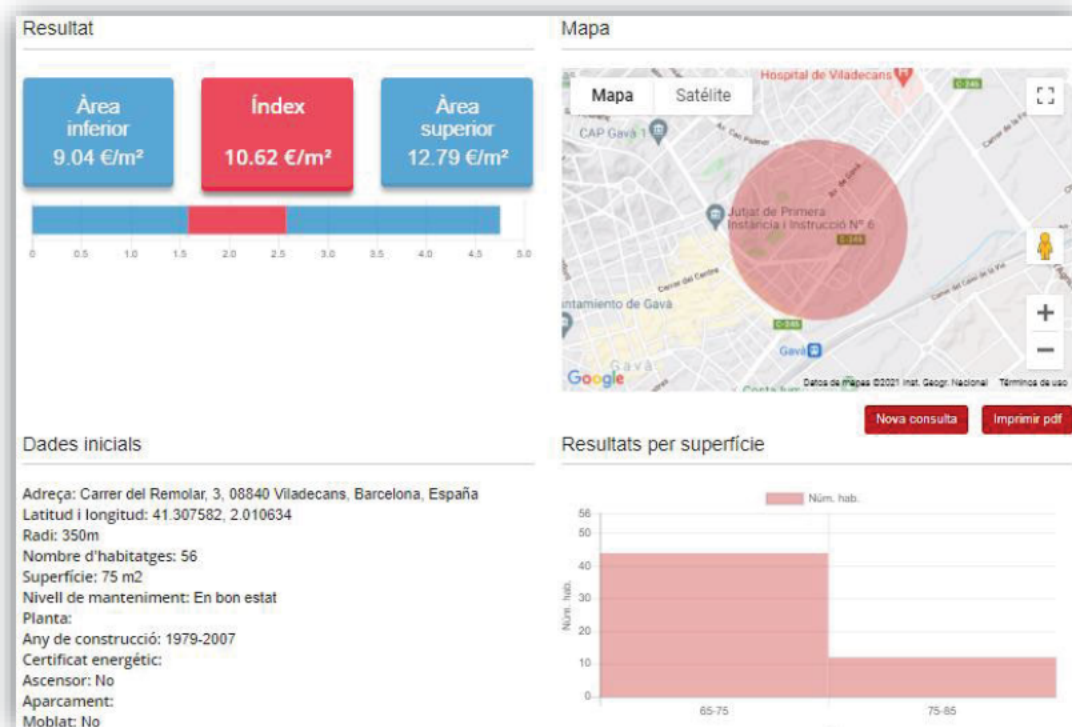


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Sellarès

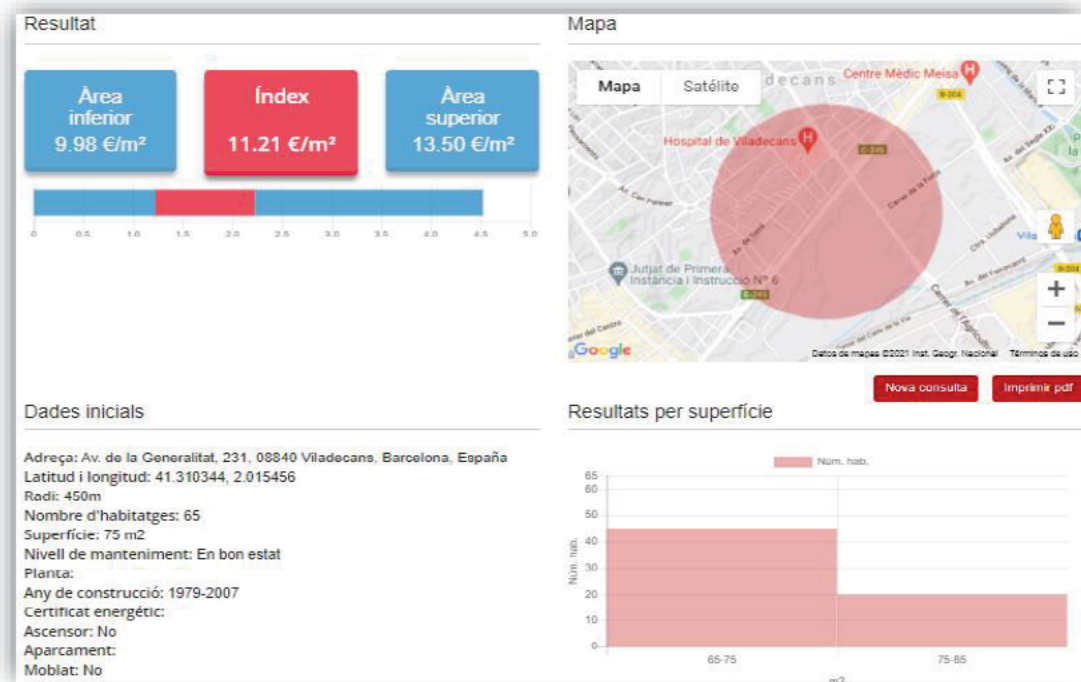


Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Roca



Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Industrial Centre



Preus mitjans de lloguer als entorns del Parc Aeroespacial



Preus mitjans de lloguer als entorns d'Alba-Rosa Nord

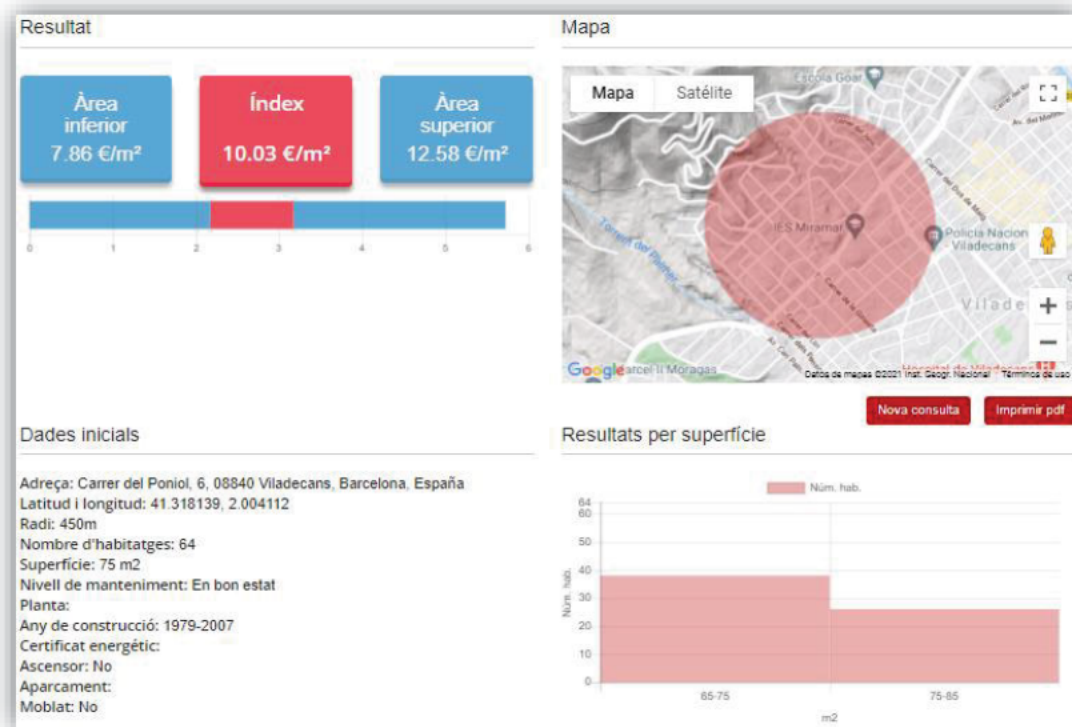


Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Torrents

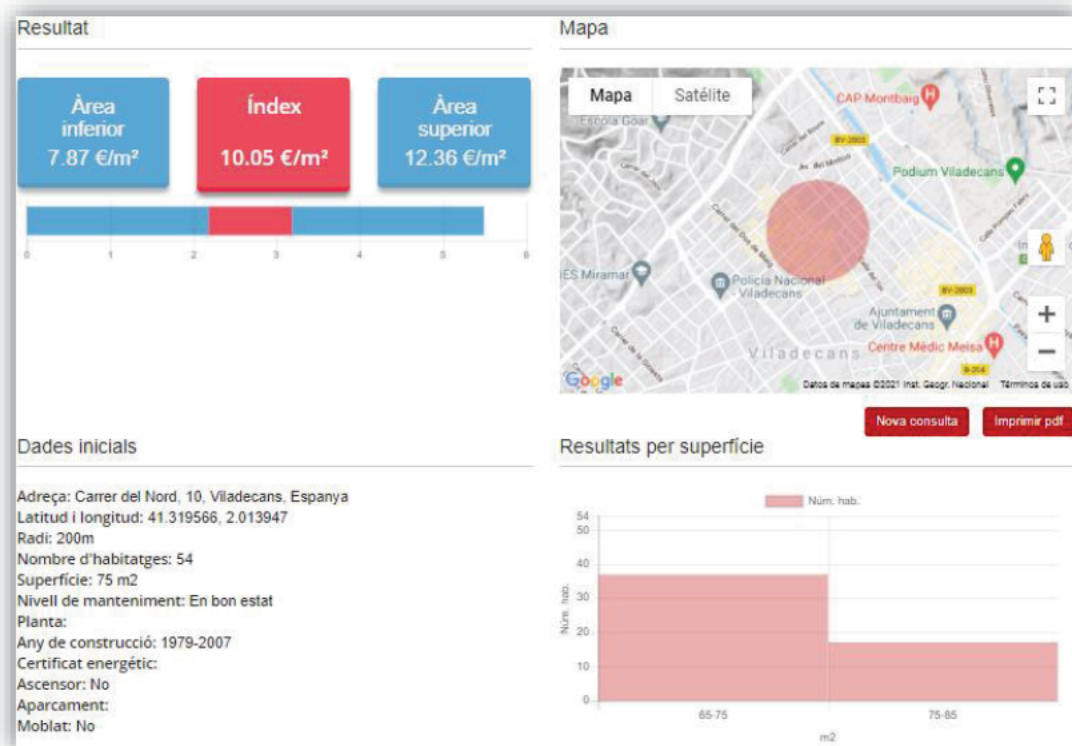


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de la Muntanya

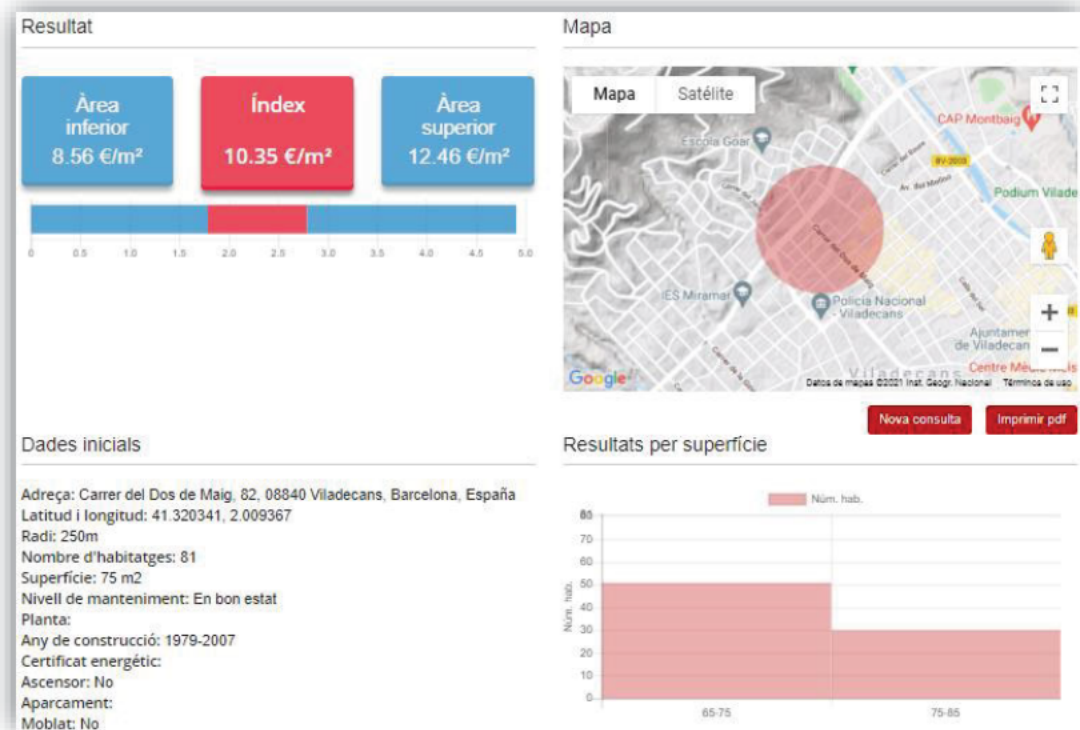


Preus mitjans de lloguer als entorns de l'Eixample II

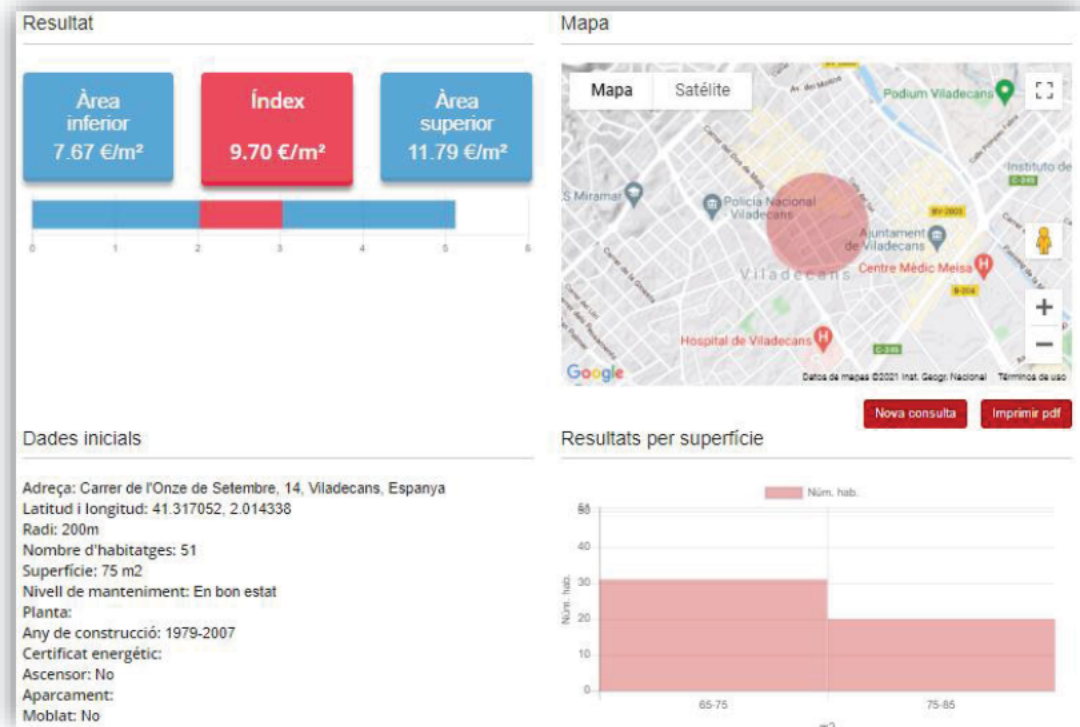


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de la Montserratina

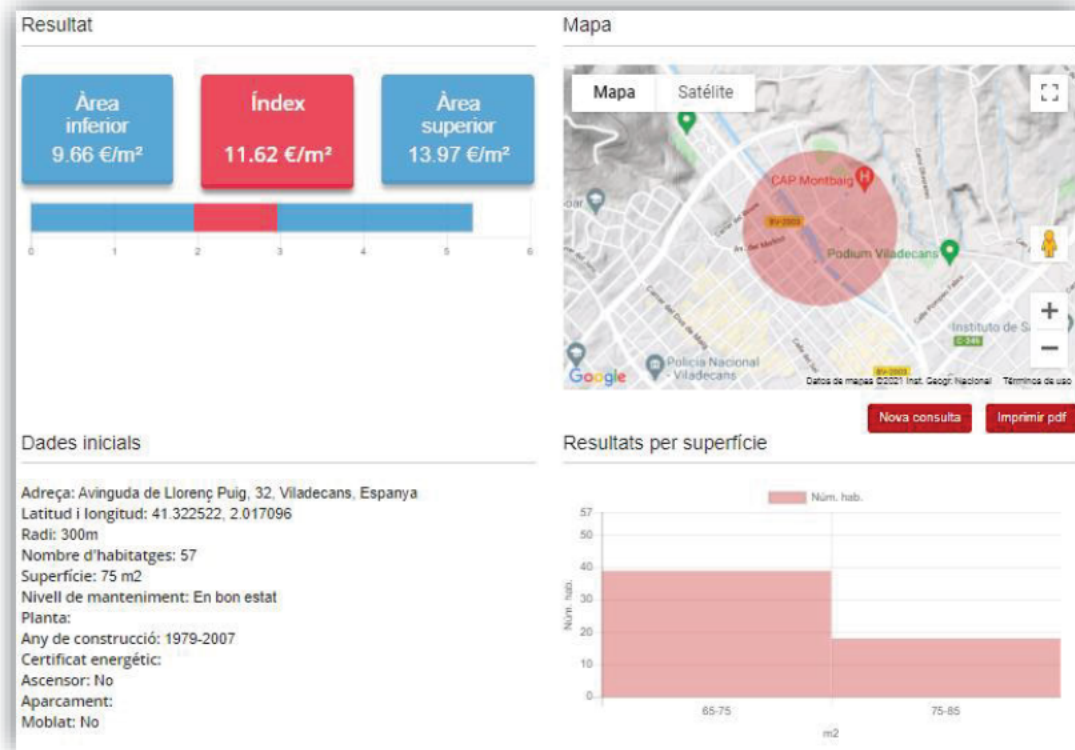


Preus mitjans de lloguer als entorns de l'Eixample I

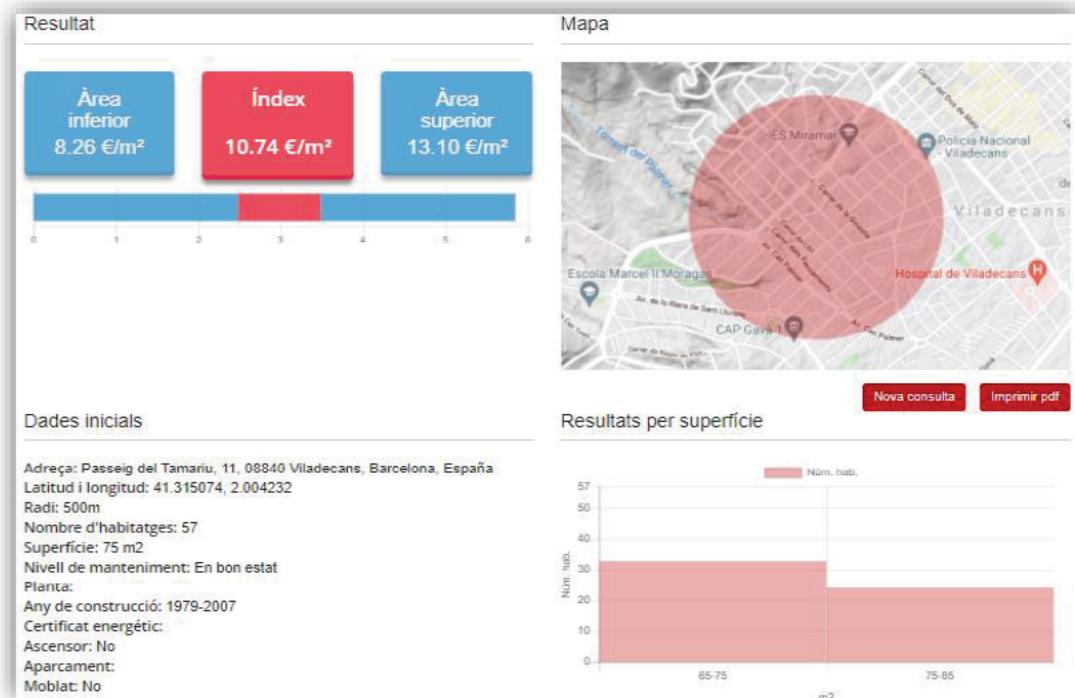


Altres / Còpia -

Preus mitjans de lloguer als entorns de Can Preses

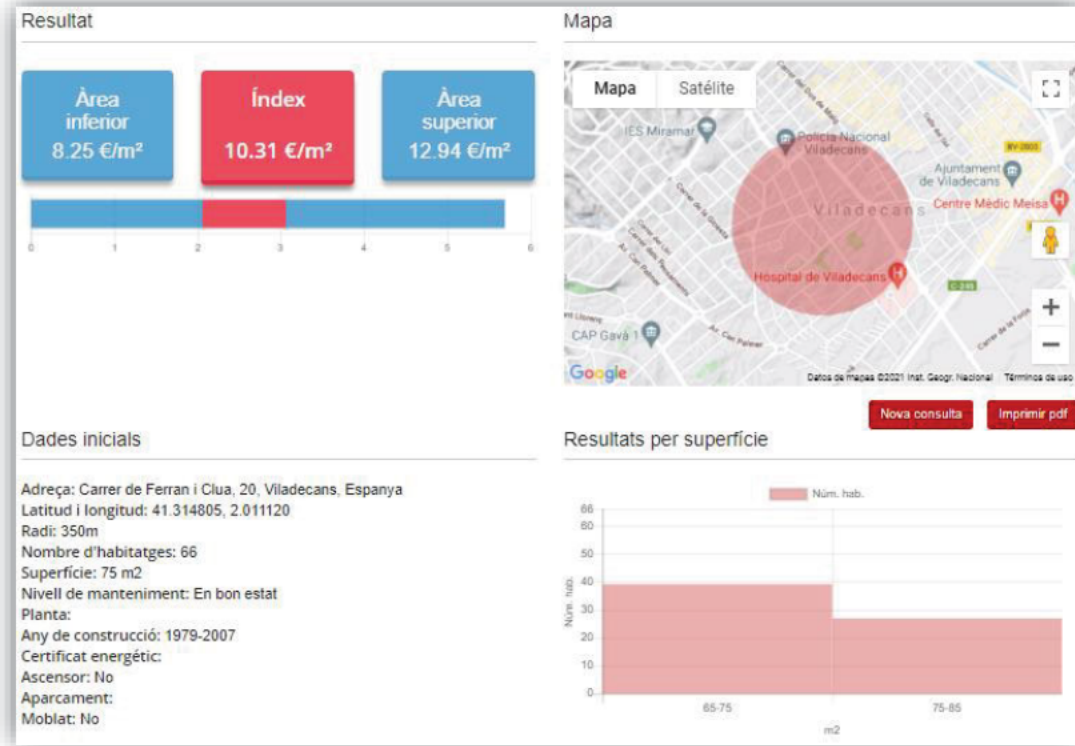


Preus mitjans de lloguer als entorns d'Alba-Rosa Centre

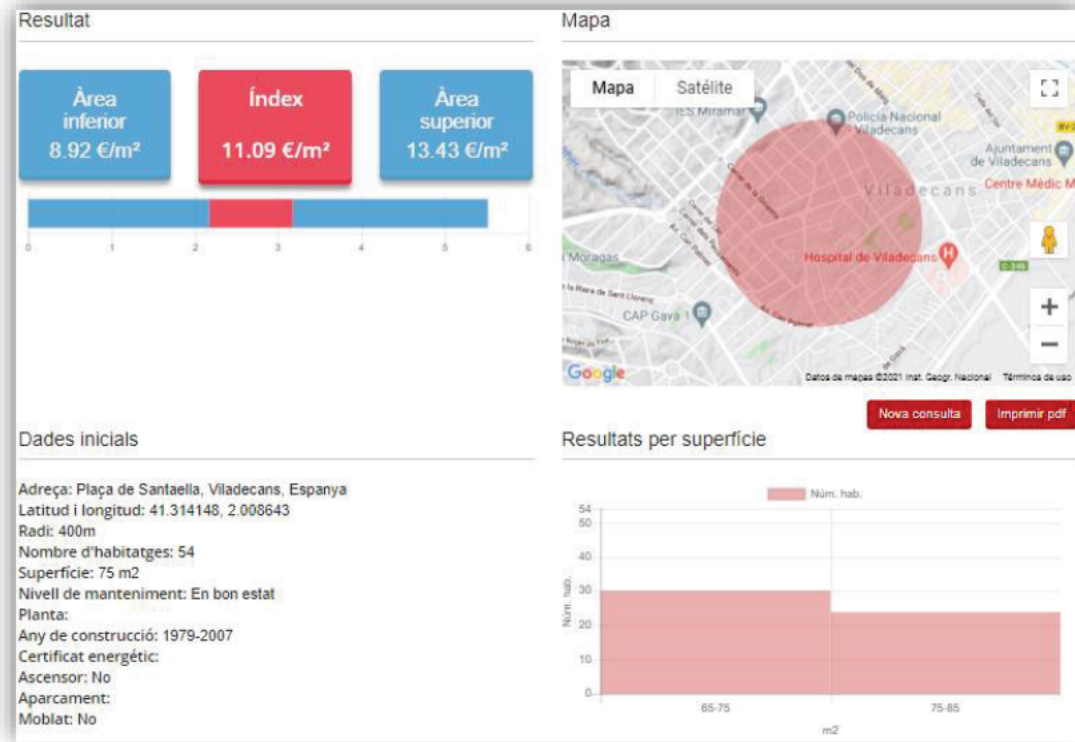


Altres / Còpia -

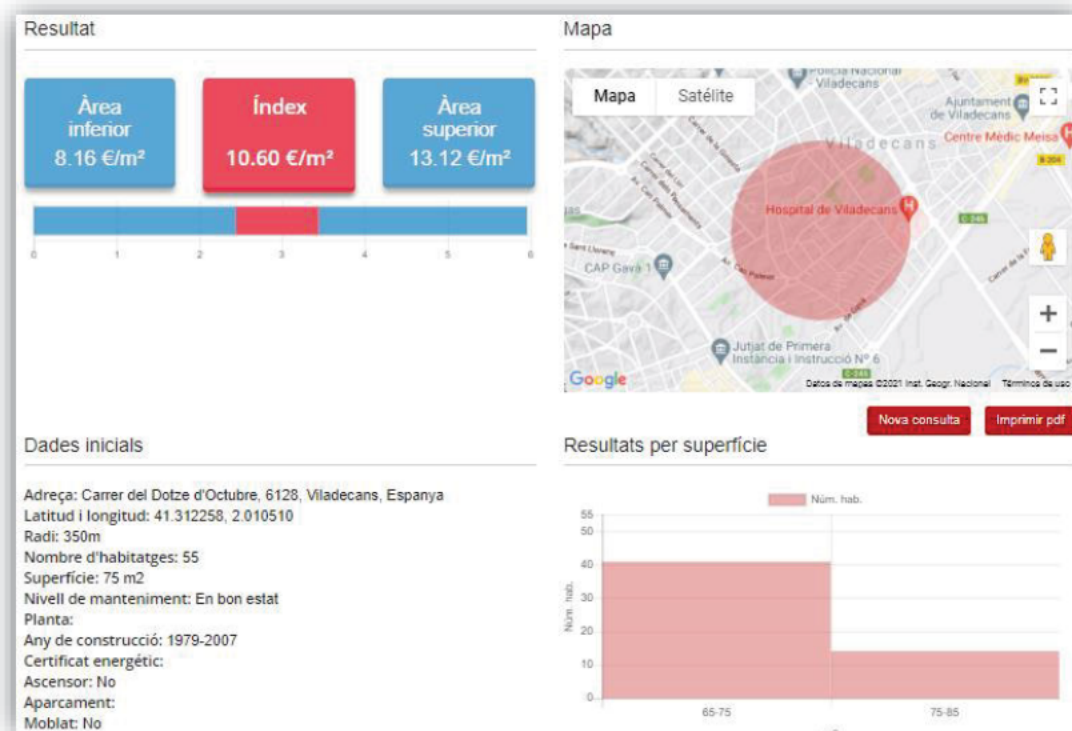
Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Prat de la Riba II



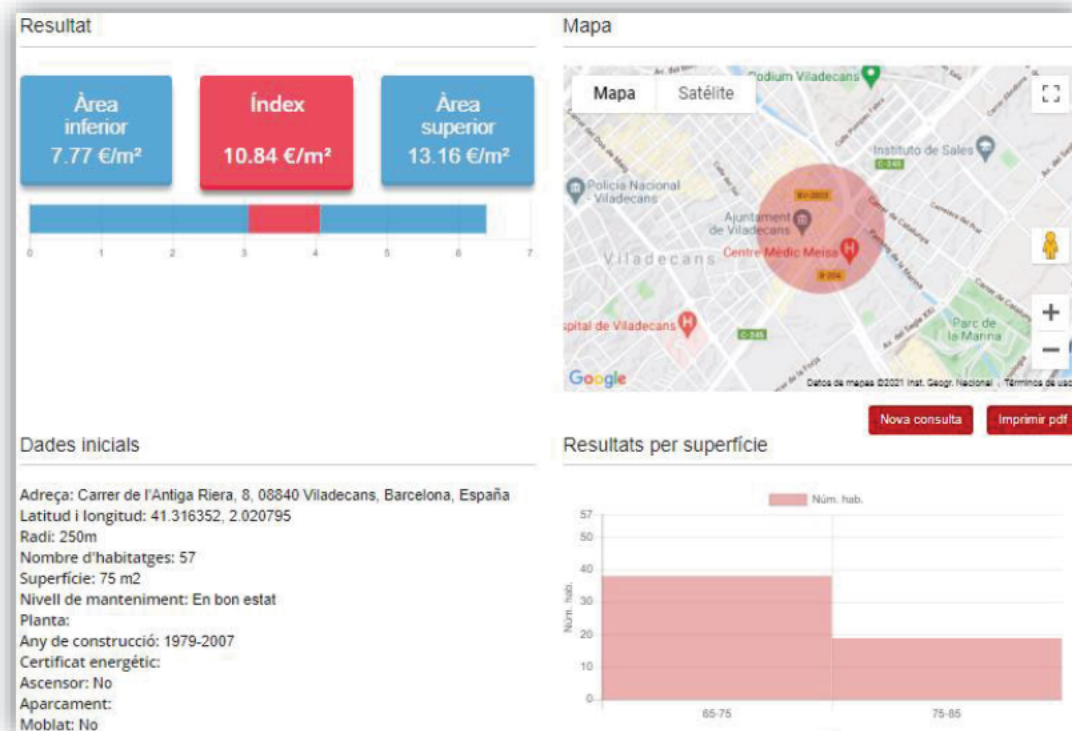
Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Prat de la Riba I



Preus mitjans de lloguer als entorns de la Plaça Hispanitat

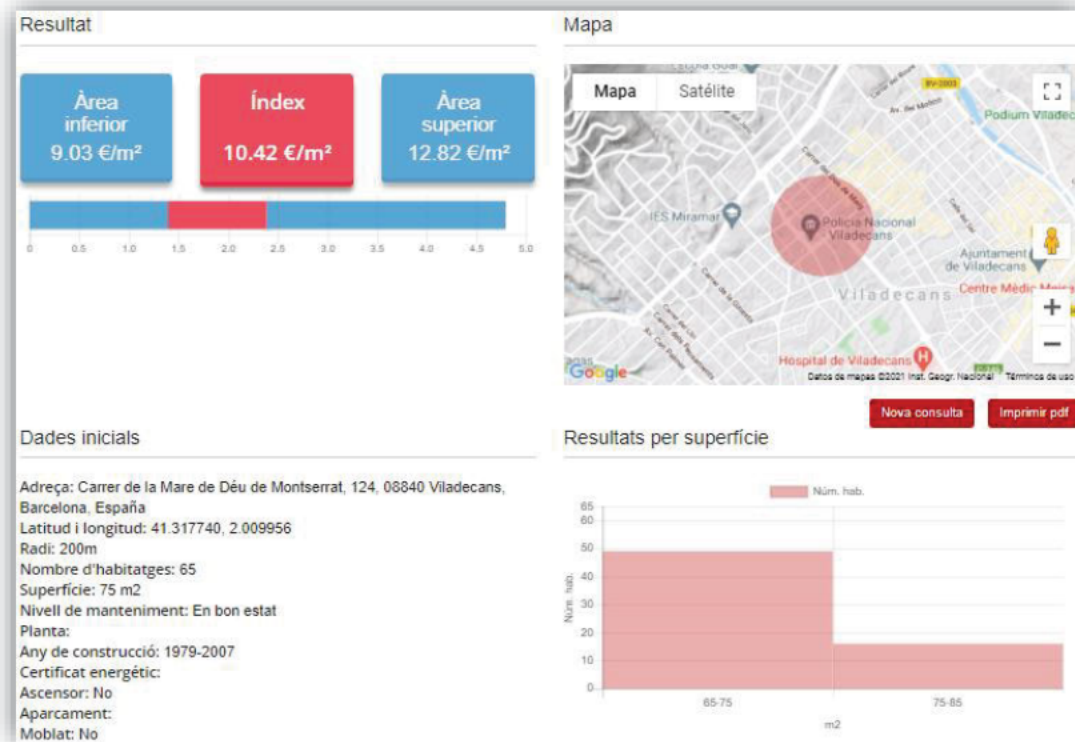


Preus mitjans de lloguer als entorns del nucli antic

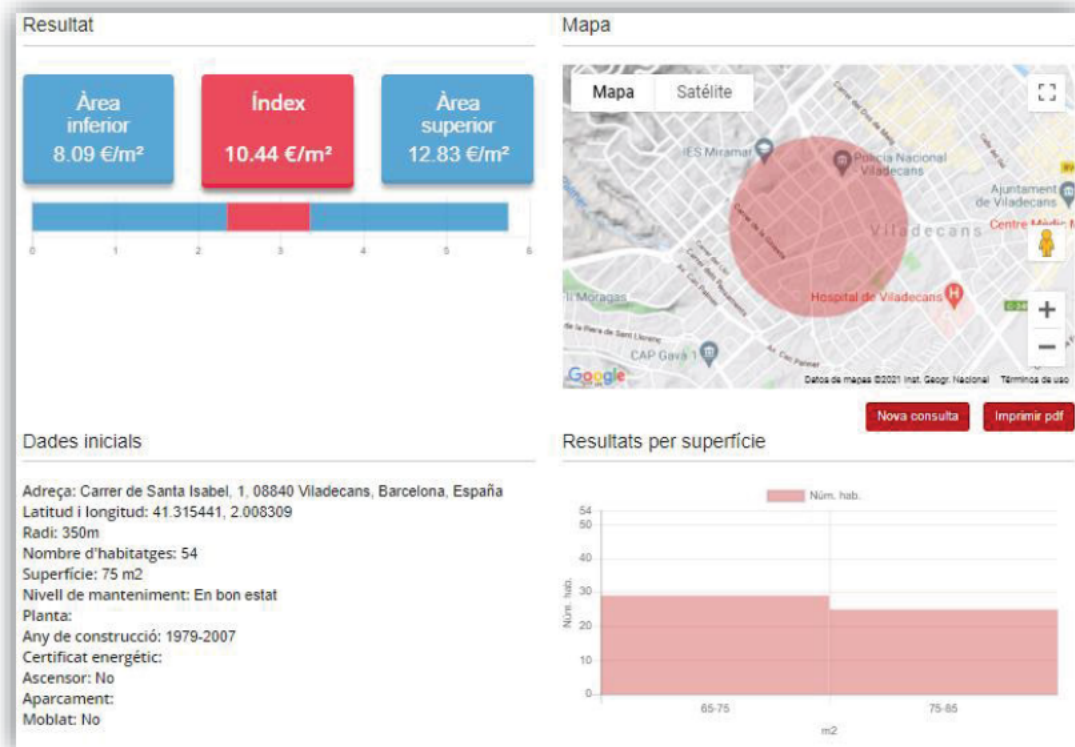


Altres / Còpia -

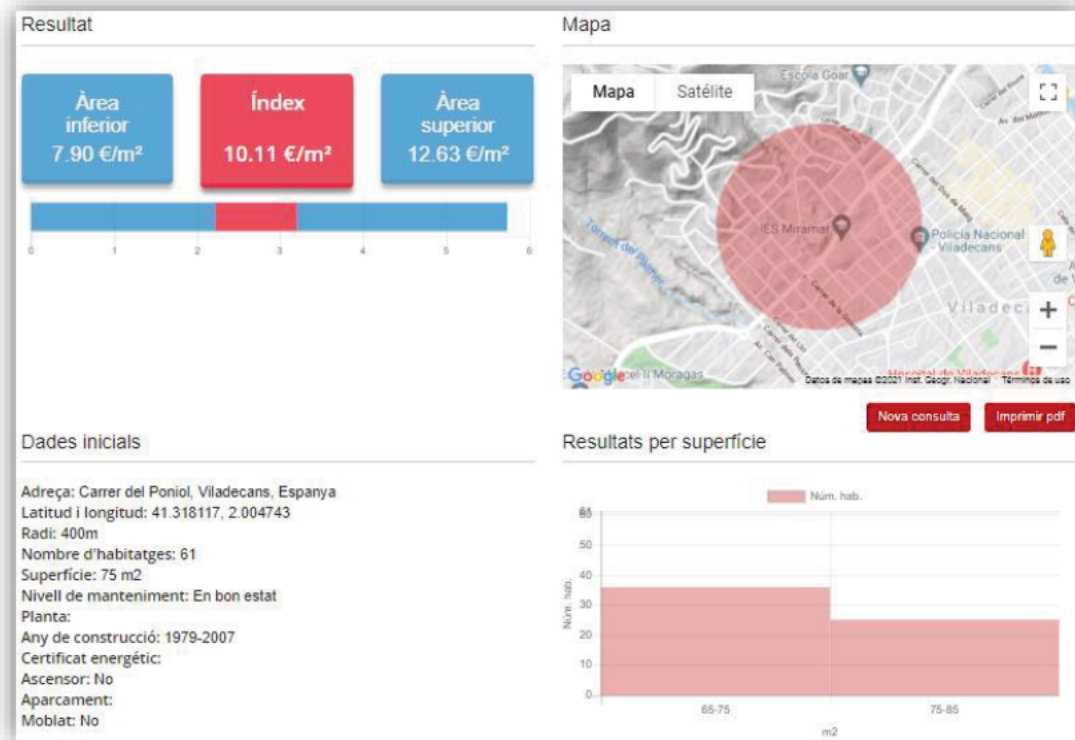
Preus mitjans de lloguer als entorns del Torrent Ballester

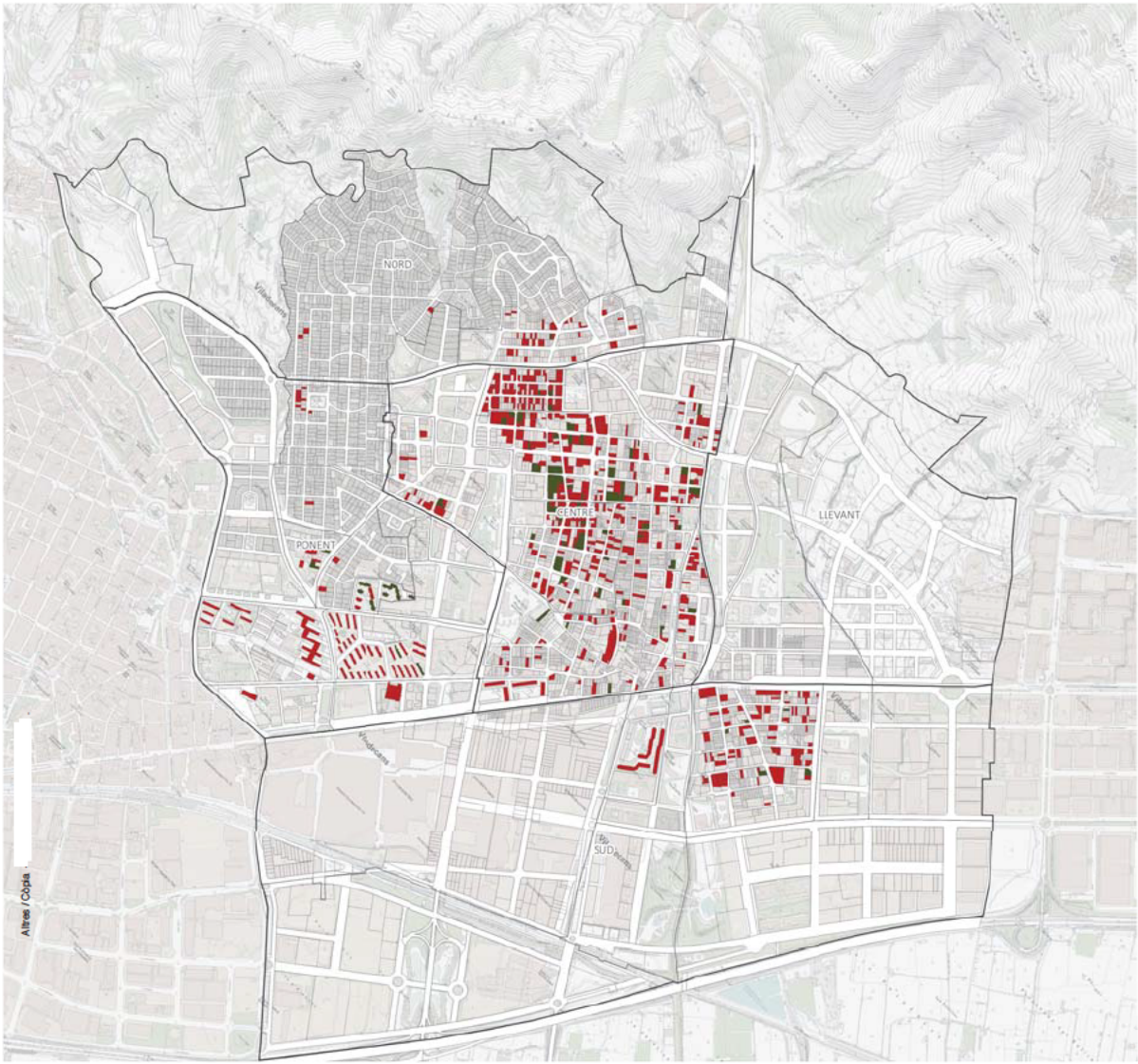


Preus mitjans de lloguer als entorns de Santa Isabel



Preus mitjans de lloguer als entorns del subsector Muntanyeta





- Parcel·les amb edificacions d'habitatges unifamiliars anteriors a 1976
- Ascensors instal·lats entre 2008 i 2020
- A tres edificacions residencials

Font: Elaboració pròpia en base a les dades de la Generalitat de Catalunya a novembre de 2021

PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2021-2031

P34 NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

A qui ec es Redac o s E ic Go zá en i Geo gi a Vázquez
 A qui ec a co abo ado a Ca a G e z e Ma su
 Refe è cia l e a a qui ec es 3522

Escala: 1:12.500 0 100 200 300 400 500 600 m

Altres / Còpia

Annex 4. Glossari de termes

Habitatge públic

Habitatge que és propietat d'una administració, sigui municipal o supramunicipal.

Habitatge privat

Habitatge de titularitat privada.

Habitatge de protecció oficial

Habitatge de venda o de lloguer amb preu regulat i que se subjecta a les característiques si condicions que estableix la Llei de l'habitatge; els reglaments que la despleguen i els plans d'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament (de l'article 77 de la Llei d' Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge: Definició d'habitatge amb protecció oficial).

Allotjament dotacional

Allotjament destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. Poden ésser considerats allotjaments dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Habitatge destinat a polítiques socials

Habitatge acollit a qualsevol de les modalitats de protecció establertes pel la Llei del Dret a l'Habitatge o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure (art 74 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge: *Definició d'habitatges destinats a polítiques socials*).

Annex 5. Document de la Participació Ciutadana