PLA LOCAL D'HABITATGE DE VILADECANS 2008-2019

VOLUM I

1.- INTRODUCCIÓ
2.- ANÀLISI
3.- DIAGNOSI
4.- ESTRATÈGIES I OBJECTIUS
5.- ACTUACIONS

AJUNTAMENT DE **VILADECANS**

VOLUM I

1.- INTRODUCCIÓ....3
1.1.- ASPECTES GENERALS....4
1.1.1.- ANTECEDENTS
1.1.2.- MARC LEGAL
1.1.3.- NATURALESA
1.1.4.- CONTINGUT I DETERMINACIONS
1.2.- TRAMITACIÓ....7
1.2.1.- TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA
1.2.2.- OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA
1.2.3.- VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH
2.- ANÀLISI....10
2.1.- DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI....11
2.1.1.- BREU DESCRIPCIÓ DEL CREIXEMENT
2.1.2.- ESTRUCTURA TERRITORIAL
2.1.3.- TRAMA URBANA EXISTENT
2.1.4.- COMPACITAT DE LA TRAMA URBANA - DENSITATS
2.2.- EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT....16
2.2.1.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIONS VIGENTS DEL SÓL DEL TERME MUNICIPAL
2.2.2.- EL PLANEJAMENT SECTORIAL
2.2.3.- EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS
2.2.4.- EL SISTEMA VIARI
2.3.- ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE....21
2.3.1.- ANÀLISI QUANTITATIU – PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES
2.3.2.- ANÀLISI QUALITATIU – CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA
2.4.- ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT....32
2.4.1.- TIPOLOGIA
2.4.2.- ANTIGUITAT
2.4.3.- RÈGIM DE TINENÇA
2.4.4.- PARC VACANT EXISTENT
2.4.5.- SOBREOCUPACIÓ
2.4.6.- INFRAHABITATGE
2.5.- ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE....40
2.5.1.- OFERTA DE SOSTRE - TIPOLOGIES
2.5.2.- PREUS DE VENDA DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL I DE RENDA LLIURE
2.5.3.- PARC D'HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA
3.- DIAGNOSI....44
3.1.- DIAGNOSI DE LA PROBLEMÀTICA EN MATÈRIA D'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS FUTURES....45
3.1.1.- AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT I NECESSITATS FUTURES EN LA CREACIÓ DE NOUS HABITATGES.
3.1.2.- AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ.
3.1.3.- NECESSITATS TOTALS EN MATÈRIA D'HABITATGE – EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ
3.2.- DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT EN RELACIÓ A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE....50
3.2.1.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, DENSITATS I ALTRES PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT
3.2.2.- LES PREVISIONS D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL EN EL PLANEJAMENT
3.2.3.- LA PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLANEJAMENT
3.3.- DIAGNÒSI DELS RECURSOS MUNICIPALS PER FER FRONT A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE....55
3.3.1.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA CREACIÓ I PROMOCIÓ DE NOUS HABITATGES.
3.3.2.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA REHABILITACIÓ I SERVEIS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT.
4.- ESTRATÈGIES I OBJECTIUS....60
4.1.- ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE....61
4.1.1.- DEFINICIÓ DE LES ESTRATÈGIES GENERALS
4.1.2.- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA
4.1.3.- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DOTACIONALS I DE LLOGUER
4.1.4.- FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ URBANA
4.2.- OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE....66
4.2.1.- MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE
4.2.2.- MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES
4.2.3.- POTENCIAR ELS SERVEIS MUNICIPALS DE L'HABITATGE
5.- ACTUACIONS....70
5.1.- MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE....71
5.2.- MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES....85

VOLUM II

6.- ANNEXES
7.– SÍNTESI

El present document es tramita amb caràcter preliminar per a complimentar el procediment de participació ciutadana, sense perjudici de que en l'aprovació en sessió plenària es puguin modificar o ampliar alguns aspectes com a resultat dels treballs que s'estan duen a terme i de les observacions recollides en el procés de participació.

1.- INTRODUCCIÓ

1.1.- ASPECTES GENERALS

1.1.1.- ANTECEDENTS.
1.1.2.- METODOLOGIA.
1.1.3.- NATURALESA.
1.1.4.- CONTINGUT I DETERMINACIONS.

1.1.1.- ANTECEDENTS

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament de Viladecans en aplicació del Ple de data 22.12.2005 en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això la Direcció de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (DSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'empresa CCRS arquitectes, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la DSHUA, Albert Batista.

A setembre de 2007 es va lliurar a l'Ajuntament el document, que davant de l'imminència de l'aprovació de la Llei del Dret de l'Habitatge va considerar oportú posposar la tramitació fins a l'executivitat de la referida llei.

La davallada en el sector immobiliari i els canvis organitzatius en l'estructura dels departaments municipals encarregats de dur a terme les politiques d'habitatge, així com la necessitat d'adaptar i completar alguns apartats especificats en la llei no inclosos en el treball lliurat, ha fet necessari reelaborar el document per part dels serveis municipals amb l'assistència tècnica de la DSHUA formalitzada amb l'encàrrec a l'empresa ALTRAN dels aspectes no contemplats en el conveni inicial.

1.1.2.- MARC LEGAL

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc de 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 politiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el seu Reglament.

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

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

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

1.1.3.- NATURALESA

El present Pla té una doble naturalesa. 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 habitatge.

1.1.4.- CONTINGUT I DETERMINACIONS

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

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

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a mig i llarg termini (6-12 anys) la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de l'oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal del sòl i habitatge i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

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

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis/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 la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

El contingut del PLH de Viladecans es concreta en el present document i annexes.

1.2.- TRAMITACIÓ

1.2.1.- TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA
1.2.2.- OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA
1.2.3.- VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

1.2.1.- TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La tramitació del Pla Local d'Habitatge és l'establerta en la legislació de règim local tal com determina l'article 14.10.

Es proposa tramitar una primera aprovació que ha de marcar l'inici del tràmit de participació ciutadana segons els mecanismes que determini el departament corresponent de l'Ajuntament.

1.2.2.- OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'art. 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de mes de 5.000 habitants hauran de disposar en un període de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul per assolir aquest objectiu es calculen provisionalment els habitatges necessaris per aconseguir l'objectiu de solidaritat urbana.

Amb l'horitzó de 12 anys del PLH i comptabilitzant el total d'habitatges potencials calculats per a Viladecans (veieu l'apartat 3.2.1 d'aquest document), resulten les següents dades:

	ACTUALS	PLH	TOTALS
HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL	993	2.143	3.136
HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA DOTACIONALS		400	400
HABITATGES PRIVATS EN XARXES DE MEDIACIÓ SOCIAL	607	1.000	1.607
TOTAL	1.600	3.543	5.143

D'aquests càlculs es desprèn que:

EL TOTAL D'HABITATGES ESTIMATS PER AL NUCLI ÉS DE 33.252,

ELS 5.143 HABITATGES SOCIALS REPRESENTEN UN 15,46 % DEL TOTAL

ACOMPLINT-SE PER TANT L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA QUE ES FIXA EN UN 15%

1.2.3.- 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 duen a terme amb un horitzó de deu-dotze anys, raó per la que 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 dotze anys ve determinada per:

- Alentiment del mercat immobiliari amb l'incertesa per a fixar objectius a curt i mig termini.
- Estat actual de desenvolupament del planejament derivat a Viladecans, en el que s'ha de preveure terminis de gestió i promoció d'habitatges d'entre 4 i 8 anys.
- Limitada disponibilitat de sòl residencial urbanitzable, amb previsió d'importants operacions de renovació urbana que precisen de llargs períodes de tramitació i gestió.
- 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 dotze anys amb una revisió de les propostes marc d'aquest document als sis anys.

Es sempre es podrà fer una revisió anticipada 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 be 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

2.1.- DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA DEL MUNICIPI

Per a la descripció de la realitat física del municipi s'han transcrit de forma molt resumida els aspectes conceptuals desenvolupats en els treballs del Pla Director del Sòl Urbà de l'Àrea de Planificació Territorial.

Els sectors i subsectors que serveixen de base per a ordenar les estadístiques del parc d'habitatges s'han obtingut de la proposta de delimitació sectorial, del pla director, justificada únicament i exclusivament amb criteris urbanístics.

2.1.1.- BREU DESCRIPCIÓ DEL CREIXEMENT.
2.1.2.- ESTRUCTURA TERRITORIAL.
2.1.3.- TRAMA URBANA EXISTENT.
2.1.4.- COMPACITAT DE LA TRAMA URBANA.

2.1.1.- BREU DESCRIPCIÓ DEL CREIXEMENT

El terme municipal de Viladecans, pertanyent a la comarca del Baix Llobregat, i amb una extensió de 20,11 km², té una població total de 63.552 habitants (31 de desembre de 2007), concentrats 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
- Transformació de les estructures productives de l'agricultura cap a l'indústria i els serveis

Aquesta transformació es resumeix en les següents fases o etapes:

1.- 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:
  - Barri de Sales (1920)
  - Santa Isabel – Alba-rosa (1950)

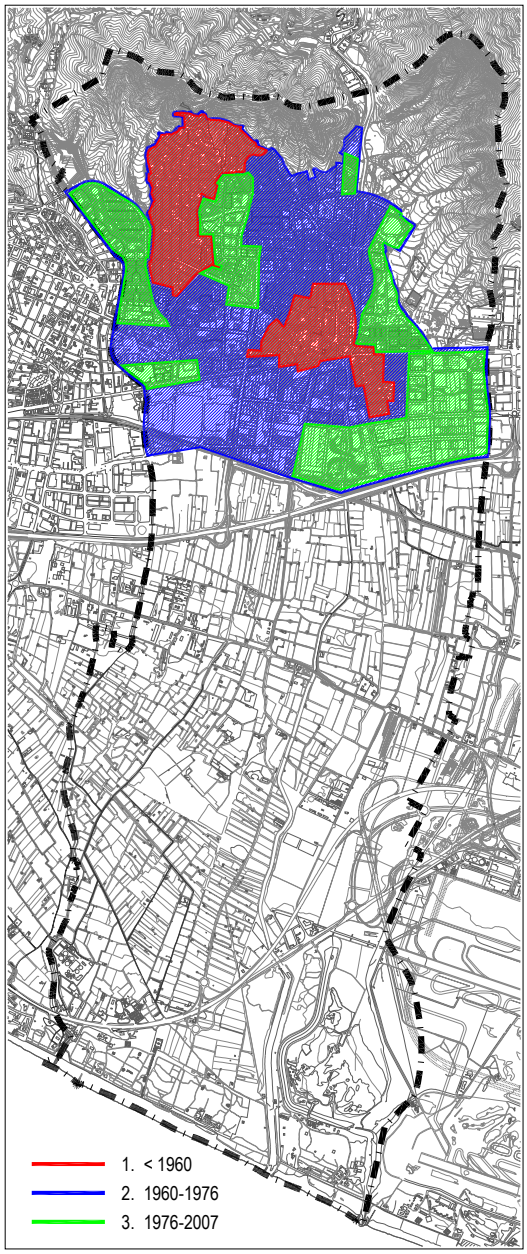
2.- Compactació i densificació del nucli urbà 1960-1976

Sota les directrius del Pla Comarcal 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)

3.- Formalització de la ciutat 1976-2007

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, que amb el cosit dels buits urbans del Torrent Ballester i les extensions a llevant i sud conjuntament amb les operacions de renovació urbana (Ponent, Centre i Eixample) afronta el futur dels propers dotze anys.

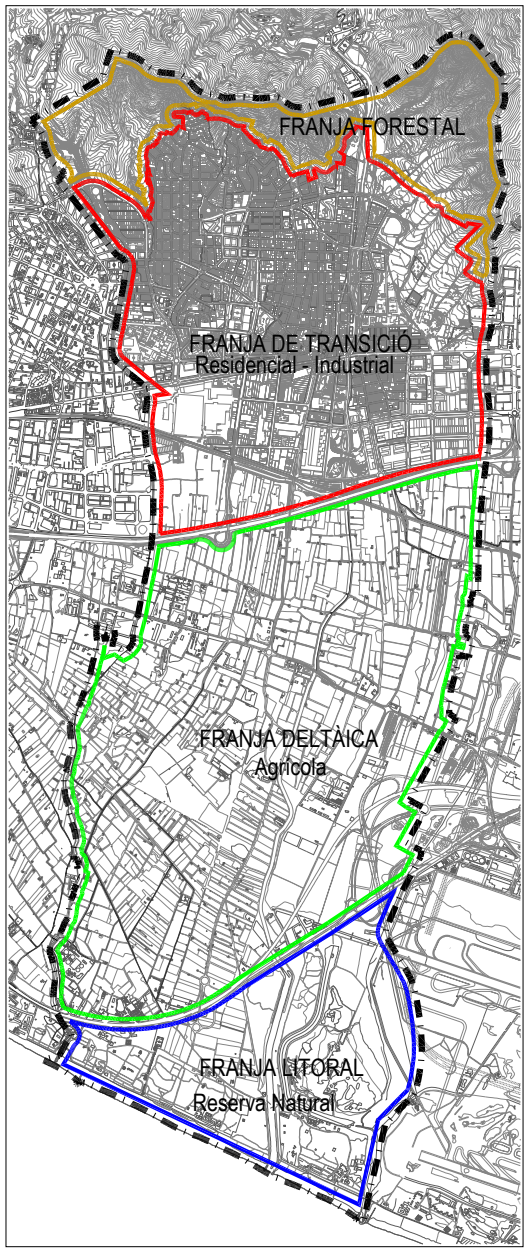


El creixement futur de Viladecans, a Sud i Llevant, ha de completar la vertebració de l'estructura general del nucli, que es preveu executar en els propers dotze anys.

2.1.2.- ESTRUCTURA TERRITORIAL.

L'estructura territorial del municipi ve condicionada per:

- Les preexistències geogràfiques i ambientals: Proximitat amb Barcelona (el municipi està inclòs a la seva regió metropolitana) i grans infraestructures com l'aeroport, delimitació al nord amb la franja forestal i al sud amb la franja deltaica.
- La geometria del terme municipal: El terme té una forma aproximadament rectangular i s'estén desde la muntanya a la costa.
- La formació geològica dels terrenys: El terreny es desenvolupa en llims argilosos (zona deltàica), argiles (zona urbana) i llicorelles (zona forestal).



El terme municipal es delimita en:

- La franja marítima-litoral
- La franja deltaica (ús agrícola)
- La franja de transició (ús residencial i industrial)
- La franja forestal

La ubicació dels grans sistemes generals i metropolitans, així com la infraestructura metropolitana de mobilitat i serveis, s'han repartit en el territori de Viladecans com a sistemes metropolitans aliens al creixement propi del nucli, tot i que en la gestió dels darrers 20 anys s'han fet esforços per incorporar-los dins de les dinàmiques socials i econòmiques del nucli amb les següents actuacions:

- Construcció de l'estació de Renfe - autopista C-32
- Sistema aeroportuari - Parc aeroespacial Can Alemany
- Camí del Mar Filipines (reurbanització com a via cívica amb carril bici) - Incorporació de la franja marítima a Viladecans

Els habitatges s'agrupen en la seva totalitat dins de la franja de transició, conformant un assentament residencial compacte que, majoritàriament, es situa entre les cotes +7,00 i +60,00.

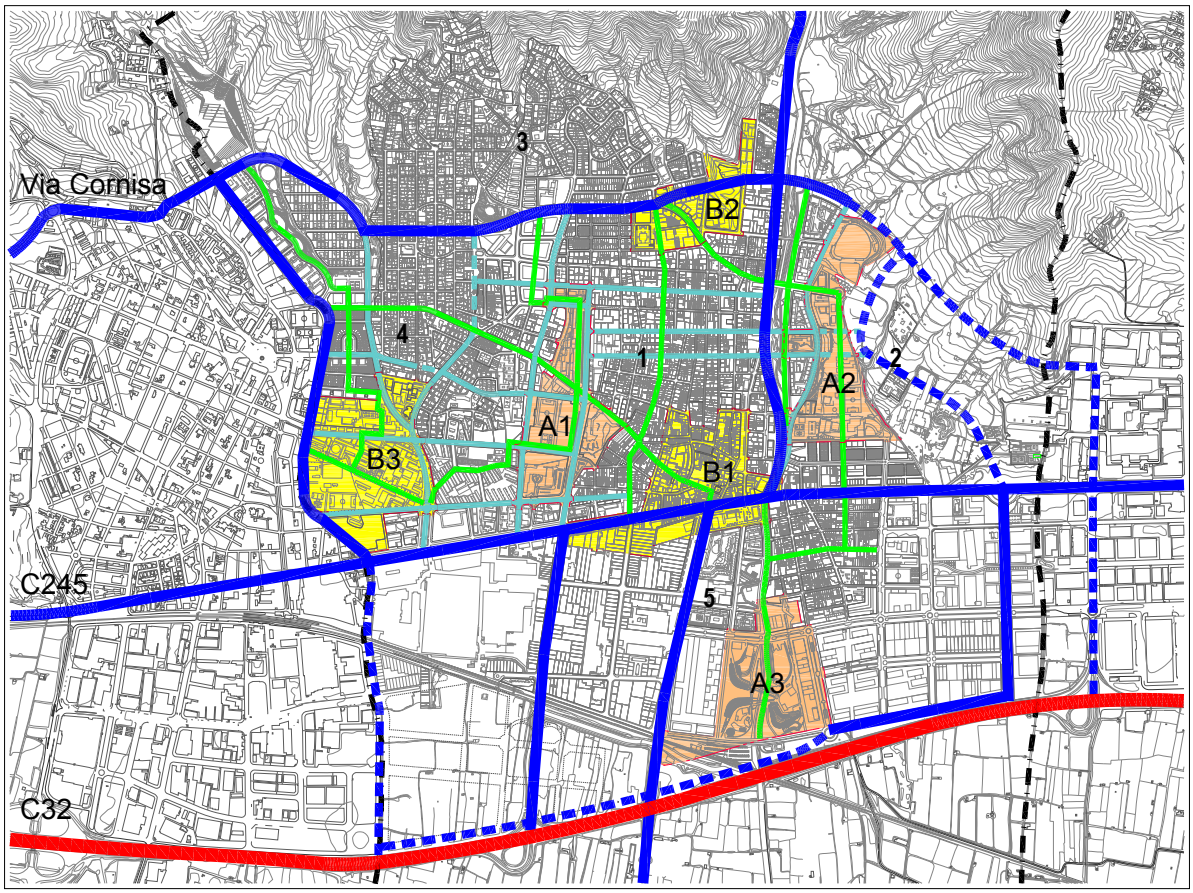
2.1.3.-TRAMA URBANA EXISTENT

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

- **Àrees de centralitat:** Àmbits de referència per a la convivència i identitat urbana.
  - **General**: Àmbits homogenis de zones verdes i equipaments d'abast general i supramunicipal.
    - **A1**. Torrent Ballester (Atrium, 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
  - **Local**: Àmbits heterogenis de comerç, habitatge, equipaments d'abast sectorial o de barris.
    - **B1**. Nucli antic
    - **B2**. Mas Ginestar
    - **B3**. Ponent

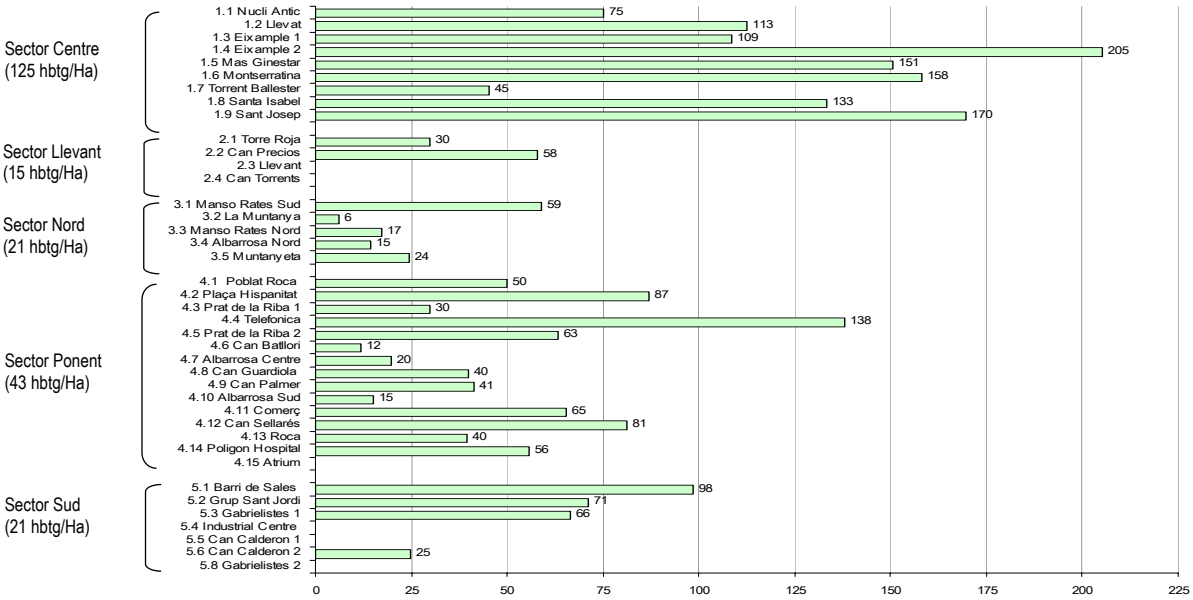
- **Mobilitat:** Classificada amb criteris de vertebració s/funcionalitat per vehicles i vianants.
  - **Vies estatals**: sense espai de vianants, comunicacions supramunicipals, C-32 ( )
  - **Vies intermunicipals**: xarxa de comunicació entre poblacions veïnes i vies estatals ( )
  - **Vies municipals 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

- **Delimitació sectorial:** Proposta d'estructuració segons posició geogràfica y característiques urbanístiques.
  - **1 Centre**: residencial amb alineació de vial, alta densitat (12.957 habitatges)
  - **2 Llevant**: bloc agrupat de baixa densitat (1.583 habitatges)
  - **3 Nord**: habitatge unifamiliar i alineació de vial de baixa densitat (1.592 habitatges)
  - **4 Ponent**: bloc aïllat de mitjana densitat (4.419 habitatges)
  - **5 Sud**: industrial i residencial amb alineació de vial i bloc (3.131 habitatges)

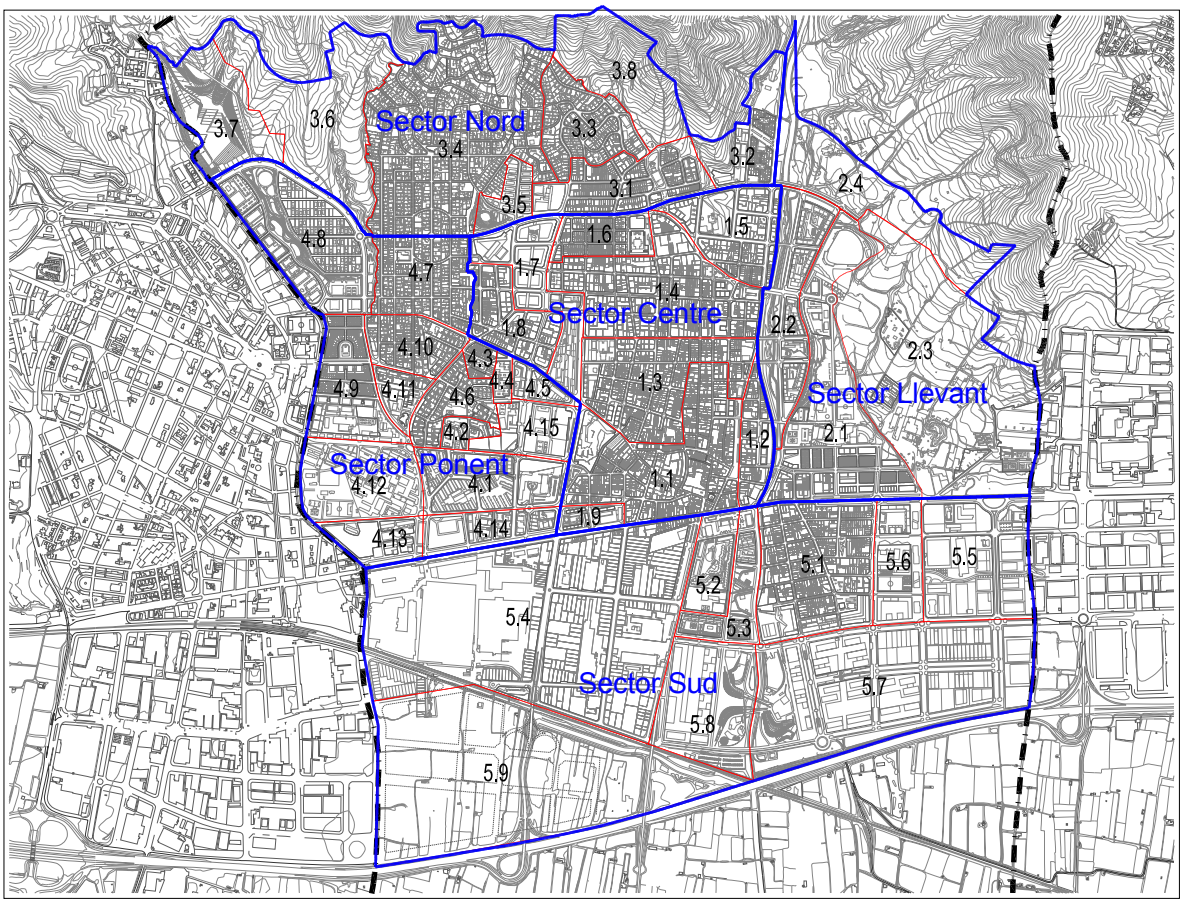


2.1.4.- COMPACITAT DE LA TRAMA URBANA - DENSITATS

La trama urbana de Viladecans és compacta.
En base a la delimitació sectorial en resulta la següent distribució de densitats residencials:



Densitat d'habitatges per hectàrea a cada sector i detall per subsector



Delimitació Sectorial

2.2.- EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El planejament urbanístic vigent a Viladecans es el Pla General Metropolità aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976

2.2.1.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIONS VIGENTS DEL SÒL DEL TERME MUNICIPAL.

2.2.2.- EL PLANEJAMENT SECTORIAL.

2.2.3.- EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

2.2.4.- EL SISTEMA VIARI.

2.2.1.- CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIONS VIGENTS DEL SÓL DEL TERME MUNICIPAL

Les evolucions del Pla General des de la seva aprovació definitiva l'any 1976 conformen el següent esquema de classificacions i qualificacions del sòl:

Sòl urbà: 524,25 Ha
Alineació de vial:
- Zona 13b (Densificació): 59,00 Ha
- Zona 12 (Nucli antic): 12,50 Ha
- Zona 22a (Industrial): 52,48 Ha

Ordenació aïllada:
- Zona 20a/9u (Unifamiliar): 51,35 Ha

Volumetria específica:
- Zona 18: 19,74 Ha

Actuacions de reforma interior:
- Zona 14a/14b: 1,11 Ha

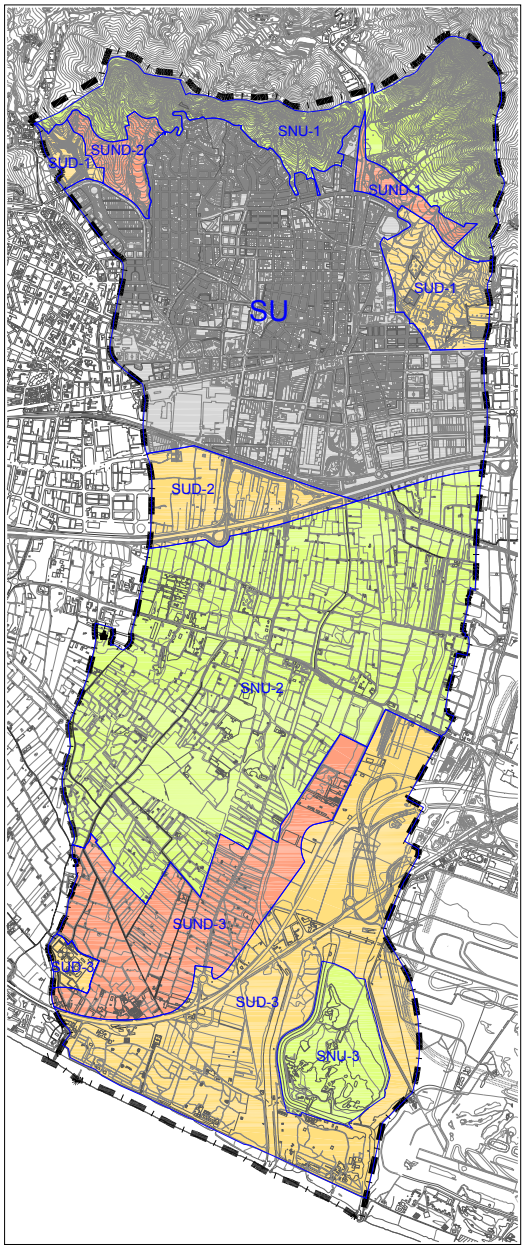
Sòl urbà derivat del PG-76 (PP):
- Residencial: 42,82 Ha
- Industrial: 28,18 Ha

Sistemes: 116,64 Ha
Vialitat: 140,43 Ha

Sòl urbanitzable delimitat: 472,46 Ha
SUD-1 Residencial (PP Llevant): 65,07 Ha
SUD-2 Industrial (PP Ca n'Alemany): 65,92 Ha
SUD-3 Sistemes (Zona Deltàica): 341,46 Ha

Sòl urbanitzable no delimitat: 200,80 Ha
SUND-1 Residencial (Can Torrents): 15,61 Ha
SUND-2 Residencial (Can Preses): 22,90 Ha
SUND-3 Sistemes (Zona Deltàica): 162,29 Ha

Sòl no urbanitzable: 840,91 Ha
SNU-1 Franja Forestal: 174,00 Ha
SNU-2 Parc Agrari: 561,64 Ha
SNU-3 Delta: 66,06 Ha
Platja (límit zona marítimo terrestre): 39,21 Ha



Les superfícies de sòl considerades en la redacció del PLH i que conformen el conjunt de la programació del desenvolupament residencial per als propers dotze anys són:

- **En Sòl Urbà: 186,52 Ha. amb 23.936 habitatges existents a l'actualitat i amb un potencial de creixement estimat de 1.385 habitatges en operacions de renovació urbana i uns altres 1.000 habitatges de substitució, el que ens dona una xifra total, a dotze anys, de 26.321 habitatges en sòl urbà.**
- **En Sòl Urbanitzable (delimitat i no delimitat): 80,68 Ha. amb 3.100 habitatges previstos (SUD-1 i SUND-1)**

Per tant s'estima un potencial d'habitatges per a Viladecans en dotze anys de 29.421 habitatges i un potencial màxim final de 33.252 habitatges (segons planejament).

2.2.2.-EL PLANEJAMENT SECTORIAL

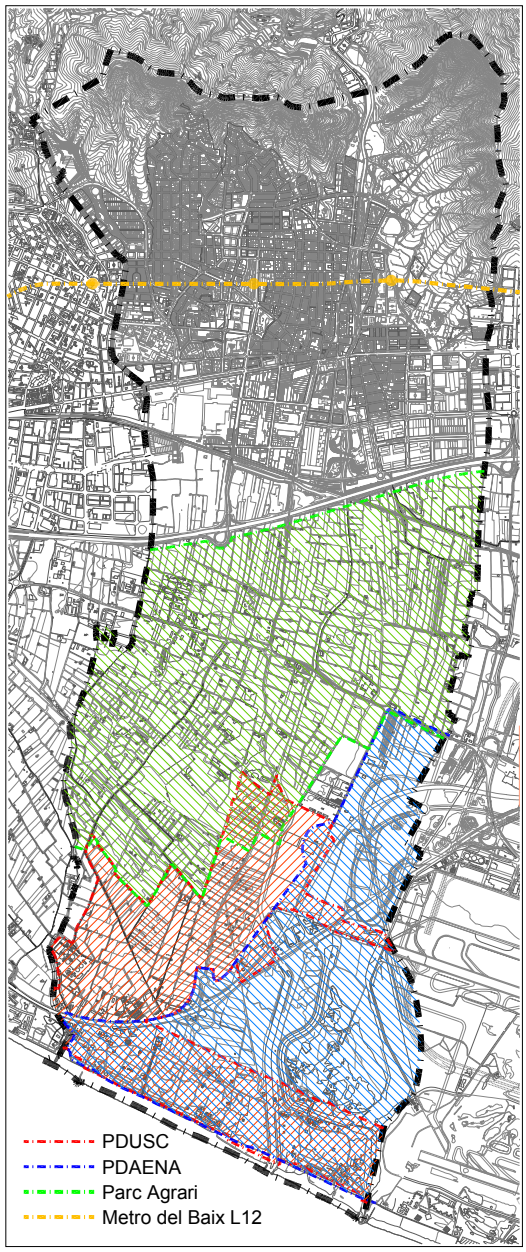
La Normativa del Pla General Metropolità 1976 està complementada pel planejament sectorial que defineix d'una manera més detallada alguns aspectes, sobretot en termes d'infraestructures i espais públics.

En quant al **sistema de comunicacions i infraes-tructures** podem destacar:

- El Pla d'Infraestructures 2006-2015 de la Generalitat pel que es preveu la construcció d'una línia de metro ràpida pel Baix Llobregat que portarà dos noves estacions a Viladecans.
- El Pla de Transport col·lectiu que regula el transport públic de Viladecans en relació amb Barcelona i amb el Baix Llobregat.
- El Pla Director de l'Aeroport del Prat, que afecta a la zona sud del terme municipal.

Pel que pertoca al **sistema d'espais lliures** cal destacar dues línies ben importants:

- El Pla Director del Parc Agrari, que regula les activitats a la zona deltaica del municipi.
- El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner que regula les activitats i usos del front marítim. El 25 de maig de 2005 va ser aprovat definitivament el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner amb els objectius d'identificar, protegir i posar en valors els espais costaners lliures d'ocupació en una franja de 500 m en projecció horitzontal del límit de la ribera de mar i contribuir així al desenvolupament urbanístic sostenible de la costa catalana mitjançant les següents fites:
    - protecció urbanística. Evitar la invasió de l'ocupació urbana.
    - protecció patrimonial. Preservar els valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, educatius, ambientals, agrícoles, forestals, culturals i simbòlics.
    - protecció ambiental, garantint la continuïtat dels sistemes d'espais oberts en el territori.
    - protecció econòmica. Gestionar el litoral com a recurs bàsic i durador.



Amb el planejament sectorial es delimiten les possibilitats d'extensió residencial del nucli urbà.

2.2.3.- EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

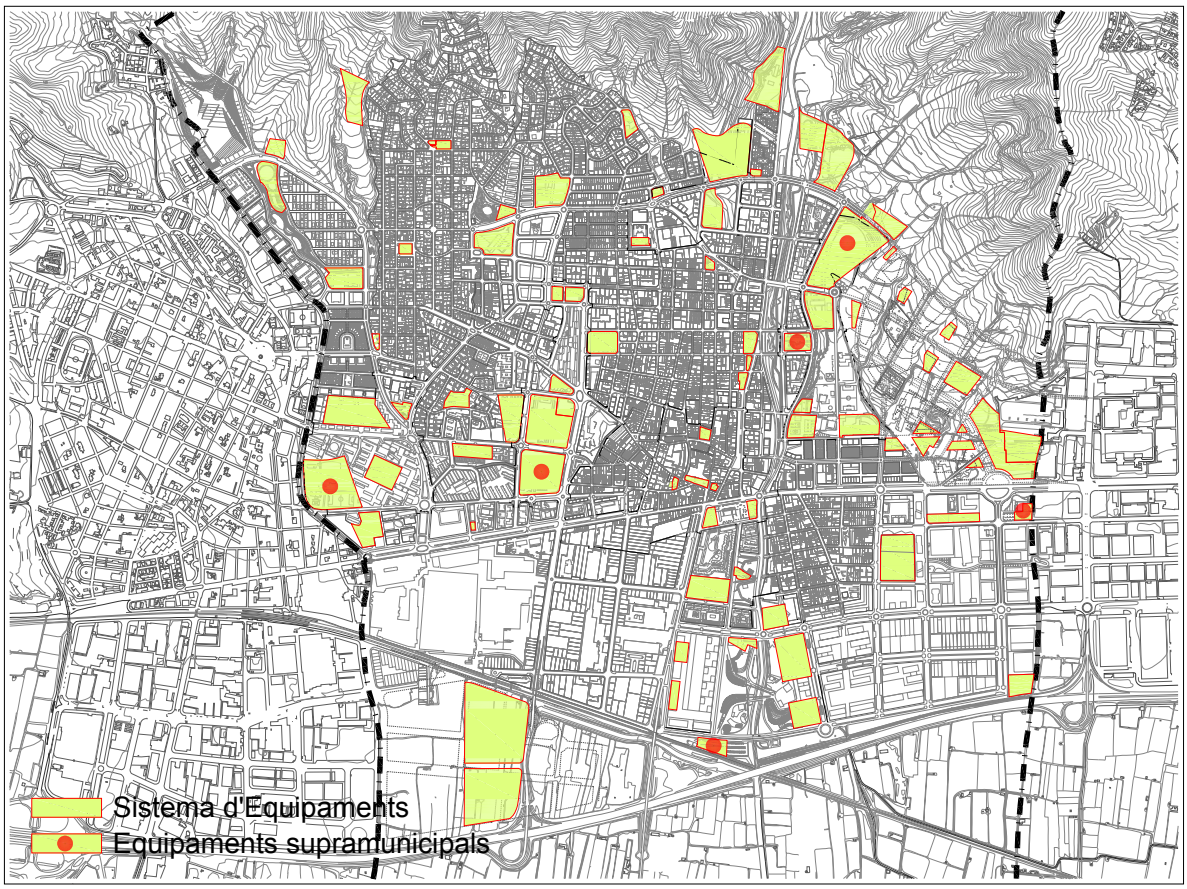
La superfície d'equipaments al casc urbà (exclosos els àmbits del PP Llevant i PP Ca n'Alemany) és de 53,34 Ha., que suposa el 9,68% del sòl urbà i un estàndard de 8,4 m2/hab.

En funció de l'ubicació, funcionalitat i àmbit de servei, els equipaments es classifiquen en generals i locals, classificació que ha servit de base per a definir l'estructura del nucli urbà que s'ha conformat amb arees 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.

Amb aquesta estructura, s'estan duen a terme les operacions de millora i reequilibri de la ciutat i els barris següents.

- Augment de la dotació d'equipaments de proximitat a l'Eixample Nord Montserratina amb l'equipament de Mas Ginestar i Plaça Constitució.
- Reestructuració i millora de la dotació d'equipaments del sector Ponent.
- Millora i nova dotació d'equipaments i activitats en el sector de nucli antic amb l'actuació de renovació urbana de "La Vileta" i ampliació de l'Ajuntament.
- Dotació de nous equipaments al sector de Llevant dins de l'àmbit de pla parcial i en els subsectors colindants (equipament socio-sanitari, equipament poliesportiu a Torre Roja...)
- Dotació de nous equipaments amb la formació d'una nova àrea de centralitat general al parc de La Marina al sector Sud.

Les actuacions en el sistema d'equipaments estan encaminades a potenciar una millora de la qualitat residencial amb la dignificació dels serveis.



2.2.4.- EL SISTEMA VIARI

L'anàlisi funcional del sistema viari de Viladecans respon als dos fluxes principals de mobilitat:

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

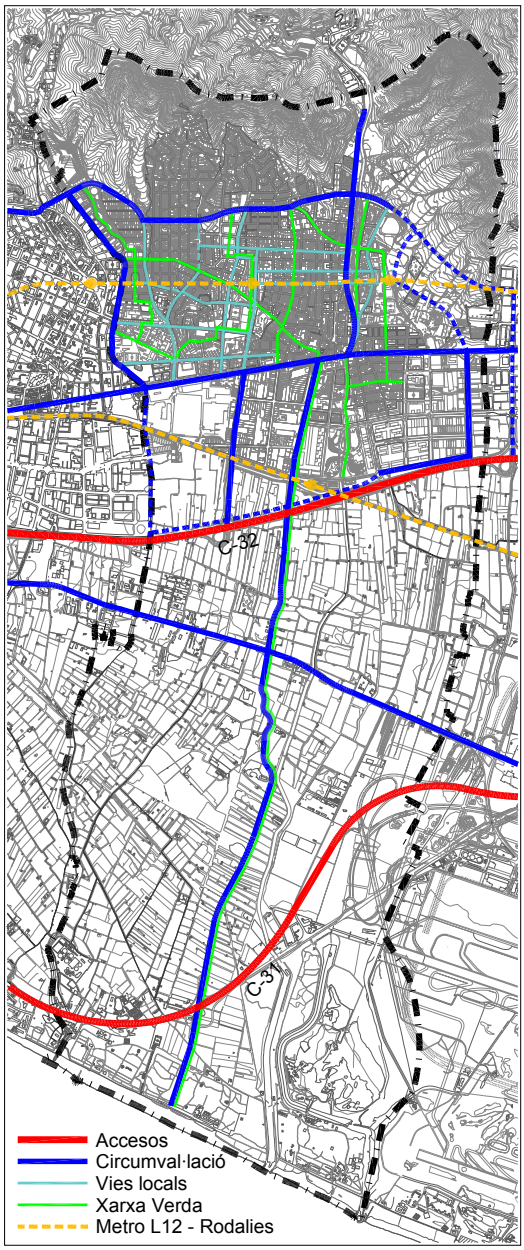
Mobilitat externa: generada amb els accessos d'origen o destinació des del nucli cap a altres municipis.

La mobilitat interna es resol amb un sistema viari on predomina la malla rectangular amb vies jerarquitzades (vies municipals bàsiques) que connecten amb les vies intermunicipals 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.

Les darreres actuacions municipals en el sistema viari han estat encaminades a millorar la xarxa interna amb criteris de priorització del vianant, apropant el disseny de les vies a les funcions de residència i comerç dels edificis en detriment de l'aparcament que s'ha de resoldre a l'interior dels edificis, mitjançant actuacions puntuals i reserves importants en el subsòl.

Pel que fa a la mobilitat externa s'ha d'assenyalar les actuacions dels propers anys al sector de Llevant , Ca n'Alemany i Parc d'Activitats, encaminades a completar la vertebració de la mobilitat del nucli, preludi de la reconversió de la carretera de Barcelona a Santa Creu de Calafell amb el principal eix cívic d'identitat de Viladecans, previst en la renovació urbana de La Vileta.



Les actuacions en el sistema viari estan encaminades a prioritzar la mobilitat dels vianants en benefici de la qualitat urbana i potenciar la mobilitat externa amb la millora del transport públic (nova línea de metro)

2.3.- ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

La quantificació i anàlisi de la demanda d'habitatge s'ha efectuat a partir de les dades obtingudes de:

- l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)
- Unitat d'Estadística de l'Ajuntament de Viladecans.

El document base per a les projeccions i anàlisi del PLH de Viladecans és el treball encarregat per la Diputació de Barcelona a l'equip CCRS del que s'adjunta a l'annex l'apartat redactat per la sociòloga de l'equip Montserrat Mercader.

Ocasionalment s'ha emprat com a documents de consulta el Pla d'Acció Municipal i el Pla Estratègic de Viladecans.

Tot i que la combinació dels diferents treballs ajuden a obtenir una imatge de l'evolució i projeccions de la ciutat, s'han d'adoptar les reserves necessàries per a interpretar les dades en funció dels objectius estrictes del treball, i que ha de constituir un document adaptable en el temps en funció de la circumstàncies socials.

2.3.1.- ANÀLISI QUANTITATIU - PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

2.3.1.1.- EVOLUCIÓ DEL CONJUNT DEL MUNICIPI.
2.3.1.2.- EVOLUCIÓ RECENT DE LA POBLACIÓ.
2.3.1.3.- L'ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ.
2.3.1.4.- ELS MOVIMENTS MIGRATORIS.
2.3.1.5.- FORMACIÓ DE LES LLARS.
2.3.1.6.- RENDA PERSONAL.
2.3.1.7.- HIPÒTESI DE TREBALL PER A LES PROJECCIONS DE POBLACIÓ I FORMACIÓ DE LLARS.
2.3.1.8.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ I FORMACIÓ DE LLARS.

2.3.2.- ANÀLISI QUALITATIU - CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA.

2.3.2.1.- ESTRUCTURA DE RENDES I NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL A VILADECANS
2.3.2.2.- CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE PROTEGIT.
2.3.2.3.- TIPOLOGIA DE L'HABITATGE DEMANDAT.
2.3.2.4.- MOTIVACIONS DE LA COMPRA D'HABITATGE.
2.3.2.5.- ANÀLISI DE LA DEMANDA EXCLOSA.

2.3.1.- ANÀLISI QUANTITATIU – PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

2.3.1.1.- EVOLUCIÓ DEL CONJUNT DEL MUNICIPI

Viladecans ha tingut els seus grans creixements de població en base a les diferents onades migratòries que han caracteritzat l'evolució de les ciutats properes a Barcelona.

En aquest context s'han de ressaltar els dos períodes claus en les dinàmiques de creixement de Viladecans:

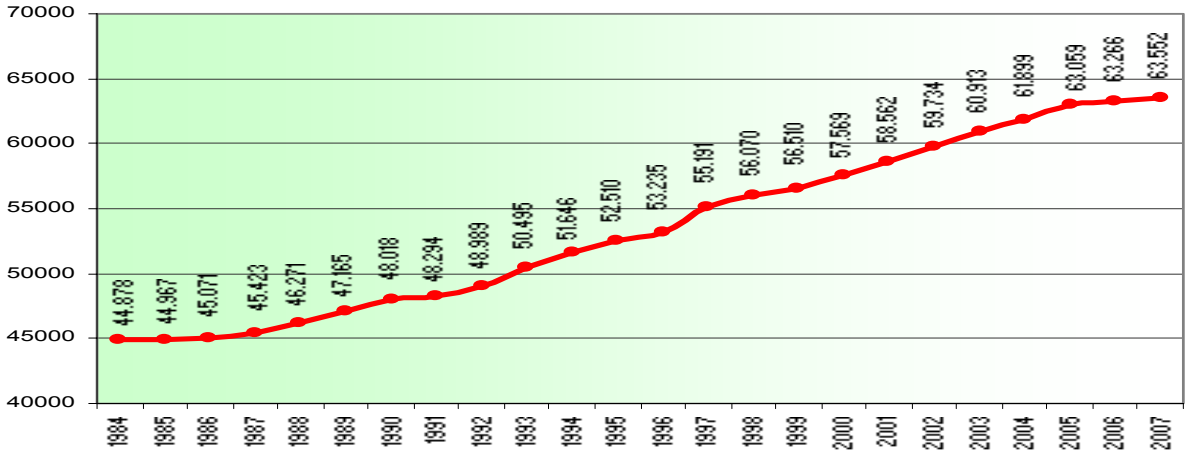
- 1.- La dècada 1920 - 30 de les obres de l'Exposició Universal que van impulsar els primers indicis de l'activitat industrial (Llevat – Roca Radiadors) així com noves ocupacions dels territori deslligades del nucli inicial (Barri de Sales , Santa Isabel...)

- 2.- De 1960 a 1980, recollint la gran onada immigratòria del desenvolupament industrial de Barcelona de posguerra. En aquest període es configura definitivament les traces de la ciutat que es densifica i compacta en l'àrea de Montserratina - Eixample.

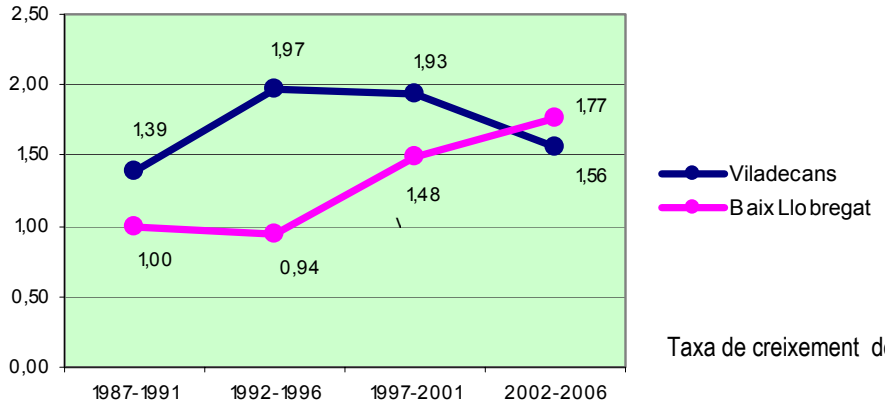
El creixement del municipi en els darrers 20 a 25 anys ha estat moderat tot i ser positiu es relativament modest respecte a d'altres municipis de la Regió Metropolitana.

En comparar-lo desenalment amb el creixement del Baix Llobregat s'observa que Viladecans té uns ritmes de creixement lleugerament superiors als de a comarca tot i que en un anàlisi any a any en el període que va del 1996 a 2005 n'han aparegut alguns amb taxes de creixement inferior.

any	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2007
població	1.197	1.244	1.567	2.990	3.803	4.214	7.508	24.565	43.358	48.018	57.569	63.552
increment		47	323	1.423	813	411	3.294	17.057	18.793	4.660	9.551	5.983



(font: Padró Municipal)



Taxa de creixement dels darrers quatre sexennis

2.3.1.2- EVOLUCIÓ RECENT DE LA POBLACIÓ

L'anàlisi de l'evolució recent de la població s'estructura considerant els quatre darrers sexennis en coherència a l'adaptació cronològica establerta per a les projeccions de població per als dos propers sexennis que conformen el calendari de previsions i propostes del PLH.

De les dades obtingudes es poden establir les següents conclusions per a cada sexenni:

- Evolució constant i creixent en els darrers tres sexennis al voltant dels 5.000 a 6.000 habitants.
- L'anàlisi pormenoritzat de cada sexenni proporciona puntes de creixement anual que oscil·len entre 1.965 habitants l'any 1997 (S-3) i 1.506 habitants l'any 1993 (S-2), que coincideixen amb l'oferta de sòl residencial desenvolupada amb els sectors de planejament, absorbida principalment per demanda externa al municipi.
- Els períodes anuals puntes de creixement, generen uns increments de població situats al voltant de 800 a 1.200 habitants.
- Els increments anuals situats entre els 100 i 300 habitants es poden considerar inclosos dins de l'influència generada pels creixements naturals de la població.
- Cal considerar de forma especial la davallada del creixement poblacional dels dos darrers anys deguda a la depuració d'inscripcions padronals per emigració pendent d'empadronar.

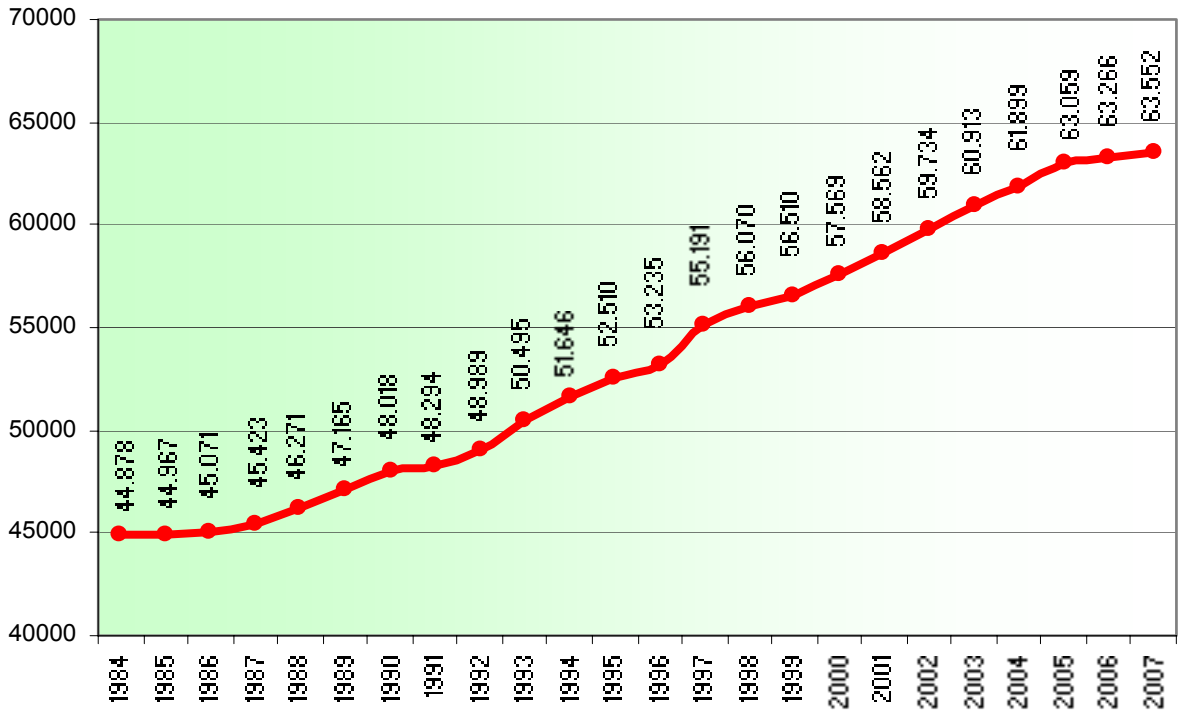
sexenni 1		
1.984	44.878	743
1.985	44.967	89
1.986	45.071	104
1.987	45.423	352
1.988	46.271	848
1.989	47.165	894
	increment	3.030

sexenni 2		
1.990	48.018	853
1.991	48.294	276
1.992	48.989	695
1.993	50.495	1.506
1.994	51.646	1.151
1.995	52.510	864
	increment	5.345

sexenni 3		
1.996	53.235	725
1.997	55.191	1.965
1.998	56.070	879
1.999	56.510	440
2.000	57.569	1.059
2.001	58.562	993
	increment	6.052

sexenni 4		
2.002	59.734	1.172
2.003	60.913	1.179
2.004	61.899	986
2.005	63.059	1.160
2.006	63.266	207
2.007(*)	63.552	286
	increment	4.990

(*) font: Padró Municipal d'habitants

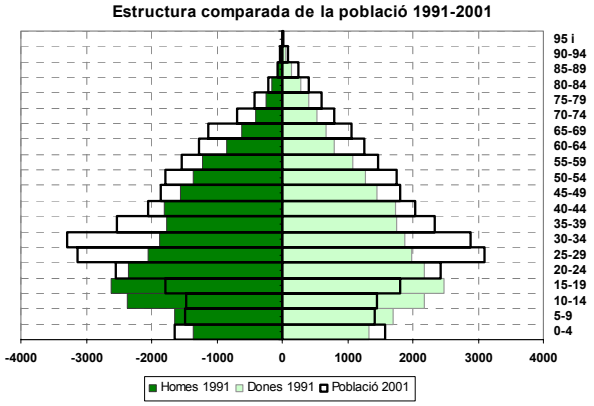


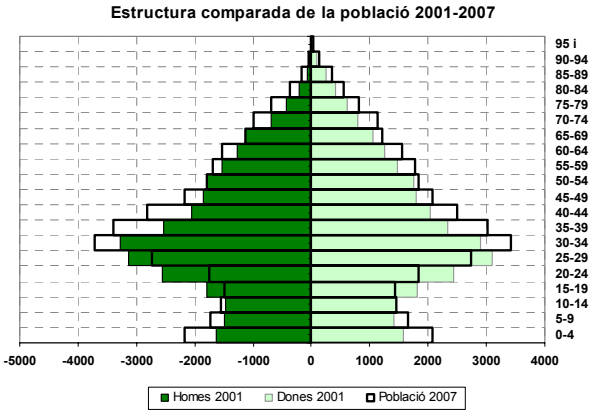
2.3.1.3.- L'ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ

Les tendències en l'estructura de la població des de 1991 a 2007 es poden sintetitzar en:

- Reducció paulatina del grup d'infants (0-19) amb un lleuger repunt en els darrers anys (-11,26%)
- Lleuger increment del grup de joves (20-34) amb tendència decreixent als darrers anys (+1,10%)
- Increment sostingut del grup de població jove-adulta (35-49) en proporció semblant al grup de joves (+4,10%)
- Lleugers increments sostinguts a la resta de grups adults i gent gran (50-80) (+2,19%, +3,18% i +0,87%)

	Edat 0-19	%	20-34	%	35-49	%	50-64	%	65-79	%	+80	%
1991	15.548	32,38	12.269	25,55	9.993	20,81	6.559	13,66	2.895	6,03	754	1,57
2001	12.895	22,02	17.674	30,18	12.849	21,94	9.276	15,84	4.779	8,16	1.095	1,87
2007	13.417	21,14	16.921	26,66	15.677	24,70	10.060	15,85	5.845	9,21	1.549	2,44





2.3.1.4.- ELS MOVIMENTS MIGRATORIS

Viladecans es caracteritza per tenir en els darrers 20 anys molts moviments de població, els més importants, els interiors, que es produeixen dintre del municipi. Els canvis de residència entre diferents municipis de la província i de la comarca donen saldos migratoris positius; però els moviments migratoris dels últims anys entre municipis de la resta de Catalunya i Espanya donen resultats negatius amb saldo migratori total també negatiu.

	Comarca	Província	Catalunya	Espanya	Total
1988	-48	270	-64	54	212
1989	144	288	-47	2	387
1990	256	333	-71	13	531
1992	383	510	-91	-122	680
1993	325	350	-94	-79	502
1994	273	448	-114	-182	425
1995	314	418	-85	-69	578
1997	78	429	-58	-69	380
1998	46	280	-88	-94	144
1999	-126	172	-132	-106	-192
2000	77	390	-187	-67	213
2001	23	288	-192	-67	52
2002	33	359	-265	-114	13
2003	97	342	-349	-118	-28
2004	126	379	-455	-128	-78

2.3.1.5.- FORMACIÓ DE LES LLARS

L'anàlisi de la formació de llars es pot assimilar a la demanda potencial d'habitatge, en conseqüència es valoren els paràmetres següents:

Formació de llars (1)

La dinàmica de formació de llars es produeix a un major ritme que el creixement de la població degut a les tendències actuals de formació i composició de la llar familiar. Tot i això, a Viladecans es detecta un ritme de formació de llars decreixent respecte de la comarca.

	Viladecans		Baix Llobregat	
	Població	Llars	Població	Llars
1991-1996	2,01%	3.88%	1.08%	2,76%
1996-2001	1,32%	3.06%	1.49%	3,11%
2001-2005	2,10%	2.72%		

(1) Font: elaboració pròpia i Idescat

Grandària mitjana de la llar (2)

L'evolució de la grandària mitja de la llar presenta una tendència clara a la disminució del nombre de components, tot i mantenir índexs de grandària superiors als de la comarca.

	Població	Llars	Grandària
1991	48.183	13.755	3,50
1996	53.235	16.600	3,20
2001	56.841	19.366	2,94
2005	63.059	22.142	2,85

(2) Font: elaboració pròpia i Idescat

Tipus de llars (3)

Augmenta el nombre de les llars unipersonals. Tot i que es manté elevat el percentatge de les llars unifamiliars respecte del total ha anat minvant els darrers anys, a més, en la seva composició s'està detectant una disminució de les llars amb dos o més nuclis i un augment de les llars sense nucli familiar, principalment per l'emancipació tant de les persones grans respecte dels fills com una major tendència de les joves parelles a formar la seva pròpia llar.

En las llars no familiars es comencen a donar altres pautes com la disminució progressiva de les llars no familiars amb més de dues persones.

S'apunta com a hipòtesi que a Viladecans s'està produint la situació en que persones sense cap mena de vincle familiar es veuen obligades a compartir habitatge donades les dificultats, tant d'accés com de manteniment.

	Unipersonals	Unifamiliars	Plurifamiliars
1991	6,93	93,07	0,01
1996	9,93	90,05	0,02
2001	13,59	86,14	0,27

(3) Font: elaboració pròpia i Idescat

	Llars no familiars		Llars unifamiliars		
	Uniperso nals	>2 persones	Sense nucli	1 nucli	>2 nuclis
1991	2,01%	3.88%	0,79	95,82	3,39
1996	1,32%	3.06%	0,92	96,43	2,65
2001	2,10%	2.72%	2,01	96,02	1,97

(4) Font: elaboració pròpia i Idescat

Nombre de persones de les llars (4)

Reducció important de les llars formades per 4/5 persones, lleuger augment de les de tres persones i augment important a les d'1 i 2 persones.

	1991			2001		
	homes	dones	total	homes	dones	total
>20	0,04	0,02	0,07	0,10	0,14	0,24
20-24	2,13	0,25	2,38	0,81	1,11	1,92
25-29	8,44	0,50	8,94	4,86	4,62	9,49
30-34	11,11	0,71	11,83	8,75	5,54	14,29
35-39	11,43	0,67	12,10	8,18	4,08	12,26
40-44	12,29	0,86	13,15	7,51	3,34	10,85
54-49	10,53	0,81	11,34	6.53	2,67	9,20
50-54	9,43	0,91	10,34	7,17	2,66	9,83
55-59	8,50	1,00	9,50	6,26	2,15	8,42
60-64	5,99	1,07	7,06	4,95	1,93	6,88
65-69	4,31	1,34	5,65	4,24	1,86	6,10
70-74	2,60	1,12	3,72	2,94	1,85	4,79
75 i +	2,35	1,57	3,92	2,75	2,97	5,73
total	89,16	10,84	100,0	65,07	34,93	100,0

(5) Font: elaboració pròpia i Idescat

Persona principal de la llar (5)

Lleuger predomini del grup d'edat de 30 a 34 anys (en detriment del grup d'edat de 40 a 44 anys l'any 1991) i processos de feminització de la persona principal de la llar (del 10,64% al 1991 al 34,93% al 2001).

Llars segons nombre de fills (6)

Al 1991 eren les llars formades per pares i dos fills les més nombroses, en deu anys han estat rellevades per les llars formades per parella o matrimoni amb un fill (34% del total).

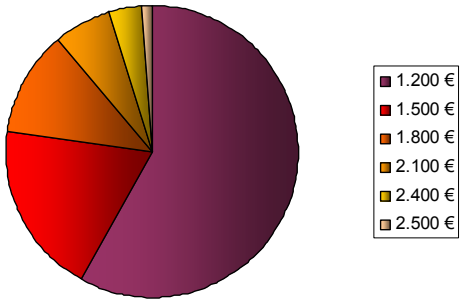
	1991	1996	2001
cap	19,38	23,59	28,56
1	28,25	29,65	33,58
2	33,42	33,34	30,16
3	12,95	10,07	6,14
4	4,28	2,48	1,14
5 i +	1,72	0,88	0,43

(6) Font: elaboració pròpia i Idescat

2.3.1.6.- RENDA PERSONAL

Tot i la manca de dades precises sobre la renda personal, s'ha establert una quantificació aproximada del nivell de renda, a partir dels estudis generals de la comarca, entrevistes amb agents bancaris i dades de la borsa d'habitatge jove, que per a Viladecans ens dona el següent resultat:

RENDA PRINCIPAL	PERCENT
Fins 1.200 €	58,00 %
Fins 1.500 €	19,02 %
Fins 1.800 €	11,60 %
Fins 2.100 €	6,50 %
Fins 2.400 €	3,60 %
Més de 2.400 €	1,10 %



2.3.1.7.- HIPÓTESI DE TREBALL PER A LES PROJECCIONS DE POBLACIÓ

S'han de tenir en compte les següents consideracions:

- En tots els escenaris es considera que el ritme de creixement anirà disminuint any a any però que es pot produir amb una intensitat diferent segons com s'avaluï l'evolució de les variables que composen el creixement.
- Per l'anàlisi del creixement es considera que el principal component es el de la mobilitat residencial tant d'entrada com de sortida, mentre que el creixement natural es creu que tindrà menor incidència.
- Tot amb tot, queda inclòs en les diferents hipòtesis de treball el progressiu augment tant de natalitat com de mortalitat. La natalitat perquè es produeix un cert rejoveniment de la població. La mortalitat perquè es creu que durant aquest període es seguirà sentint el procés d'envelliment detectat actualment.
- En tots els casos es considera que l'augment de la mortalitat seguirà el ritme lent dels darrers anys mentre que la natalitat pot presentar unes majors puntes cap a meitat del període, conseqüència del manteniment temporal d'entrada de nova població jove, la qual compensarà la sortida d'aquests mateixos grups de població.
- Igualment s'ha considerat que una part important del creixement per mobilitat residencial pot quedar determinada per la capacitat del municipi en diverses operacions de producció d'habitatge. Aquestes poden determinar que en un any concret pugui haver mes altes residencials que les enregistrades en anys anteriors o posteriors.
- Malgrat l'anteriorment dit, s'ha optat per posar un creixement anual "estable" (es a dir, les puntes de creixement es distribueixen any a any) donat que la producció d'habitatge segueix un ritme (entre que es fa el projecte i s'acaba) que resulta relativament difícil de reflectir correctament en les projeccions.
- S'ha tingut en compta la forta independència que es produeix entre creixement de població d'un municipi i dinàmiques metropolitanes.

Per a les projeccions de llars s'ha partit de la premissa que en un primer període seguirà mantenint-se un nombre mig de persones per llar que es situarà entorn de 3 persones i un segon període en que la grandària mitja de la llar començarà a disminuir de manera progressiva ja que, malgrat seguir tenint capacitat d'atracció de persones joves amb possibilitat de formar família, aquestes no podran contrarestar dos fets:

- La població del municipi ha iniciat un procés d'envelliment que en pocs anys es farà més evident
- Les persones joves nascudes en el municipi tendiran a buscar habitatge a d'altres municipis on no resulti tant costós com en el propi.

2.3.1.8.- PROJECCIONS DE POBLACIÓ I FORMACIÓ DE LLARS

Per a les projeccions de població i de llars s'adopta l'escenari mitjà-alt tenint en compte que amb l'adopció de dos sexennis com a base de treball permet englobar les correccions derivades de:

- La situació de recessió actual
- La disponibilitat de sòl i l'estat actual de la redacció del planejament
- L'incidència del parc buit d'habitatges actual i en construcció

Amb tot es projecta una evolució global de la població de signe decreixent en relació als darrers dos sexennis.

Periode	Habitants	Període	Habitants	Període	Habitants
1984 - 1989	3.030	1996 - 2001	6.052	2008 - 2013	3.706
1990 - 1995	5.345	2001 - 2007	6.085	2013 - 2019	4.047
Total	8.375	Total	12.137	Total	7.753

Any	Baix	Mitjà baix	Mitjà alt	Alt
2008	60.160	63.374	64.570	67.241
2009	60.295	63.903	65.312	68.415
2010	60.474	64.466	66.097	69.581
2011	60.609	64.970	66.827	70.644
2012	60.721	65.448	67.540	71.652
2013	60.850	65.943	68.276	72.649
2014	60.939	66.372	68.950	73.566
2015	61.064	66.917	69.750	74.611
2016	61.162	67.506	70.529	75.578
2017	61.264	68.042	71.339	76.478
2018	61.353	68.540	72.163	77.376
2019	61.422	69.042	72.997	78.285
2008-2013	0,21%	0,70%	0,97%	1,38%
2014-2019	0,08%	0,39%	0,56%	0,63%

Projecció de població

	Baix				Alt			
Any	Baix	Mitjà baix	Mitjà alt	Alt	Baix	Mitjà baix	Mitjà alt	Alt
2008	21.486	22.634	23.061	24.015	22.291	23.472	23.915	24.904
2009	21.611	22.904	23.409	24.522	22.414	23.756	24.280	25.433
2010	21.831	23.273	23.862	25.120	22.649	24.145	24.755	26.060
2011	21.960	23.540	24.213	25.596	22.785	24.425	25.123	26.558
2012	22.080	23.799	24.560	26.055	22.914	24.697	25.487	27.039
2013	22.289	24.155	25.009	26.611	23.049	24.979	25.862	27.519
2014	22.404	24.401	25.349	27.046	23.171	25.237	26.217	27.972
2015	22.616	24.784	25.833	27.634	23.307	25.541	26.622	28.478
2016	22.737	25.095	26.219	28.096	23.434	25.865	27.022	28.957
2017	22.775	25.295	26.520	28.431	23.473	26.070	27.333	29.302
2018	22.893	25.575	26.926	28.872	23.597	26.362	27.755	29.760
2019	23.012	25.858	27.338	29.320	23.722	26.657	28.184	30.225

Projecció de llars

Pel període 2008 – 2013 es projecta un increment de població de 8.427 habitants i 4.277 habitatges

2.3.2.- ANÀLISI QUALITATIU – CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

2.3.2.1.- ESTRUCTURA DE RENDES I NECESSITAT D'HABITATGE SOCIAL A VILADECANS

En aquesta taula es pot observar que les correccions introduïdes a partir del criteri de la unió de dos sous per l'adquisició d'habitatge han estat aplicades en els diferents trams de renda. Certament que del treball de camp s'arriba a la conclusió que el nivell mig de renda està en 1.200 € per persona, però també ha estat admès que en les persones joves i en els caps de llar de famílies monoparentals els sous poden estar a l'entorn dels 1.000 €.

D'aquí doncs s'extreu que el percentatge major de noves llars es mouran en uns ingressos que poden ser superiors als 2.400 € (31%, atès que s'està parlant d'ingressos per llars i no persones. El gruix principal de les noves llars estarà format per aquells que milloren l'habitatge anterior.

Ara bé, les llars que es mouen en uns trams de renda inferiors als 1.200 € (16%) i 1.200-1.500 € (19%) constitueixen un percentatge força respectable, del 35% cara la producció d'habitatge protegit, els trams de renda sobre els quals caldrà fer atenció es situen fins els 1.500 € i possiblement els 1.800 €.

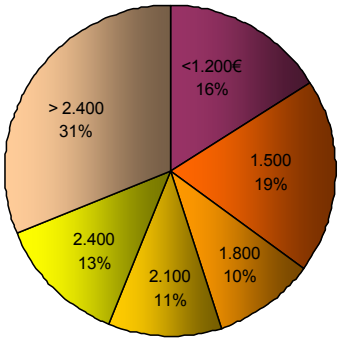
Malgrat tot l'exposat fins ara, es creu que donada la poca informació disponible, els resultats obtinguts mostren un esbiaix cap els ingressos per persona respecte els ingressos totals per llar, però no es disposa d'informació addicional que permeti matissar de manera més afinada amb el que els càlculs de població exclosa o en risc d'exclusió es basaran en aquesta taula.

Cal dir, a favor dels resultats obtinguts, que el cert és que la necessitat d'habitatge assequible s'ha fet extensiu a capes cada cop mes amplies de població.

Analitzant el quadre resum de la renda familiar, les condicions d'accés a l'habitatge protegit (apartat 2.3.2.2) i les projeccions de les llars en risc d'exclusió, es pot establir que les necessitats d'habitatge social han de cobrir la demanda de les rendes familiars inferiors al 1.800€ ~ 2.100€, quantificada aproximadament en un 45~ 56% del total de la demanda.

La satisfacció d'aquesta demanda d'habitatge social s'ha de canalitzar amb les següents accions per al proper sexenni:

- **Ajustar les tipologies dels habitatges a la demanda corresponent a l'accés al primer habitatge.**
- **Potenciar l'habitatge de lloguer.**
- **Promoure l'habitatge dotacional.**



Quadre resum de la renda familiar

2.3.2.2.- CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE PROTEGIT

L'accés a l'habitatge protegit i els ajuts al lloguer per joves i per a persones que es trobin en condicions especials, a Viladecans es regeixen per la regulació marcada per la Generalitat dins del Pla per al dret a l'habitatge, 2004-2007. A més, a Viladecans estan en funcionament les oficines de Borsa d'habitatge jove i de mediació, les quals movent-se dins els paràmetres marcats pel govern, estan afavorint la possibilitat d'accés a l'habitatge a joves i persones amb dificultats per accedir a l'habitatge (per exemple dones soles o famílies monoparentals), alhora que actuen com un element de contenció en els preus de lloguer.

D'altra banda, la zonificació sobre els preus màxims de venda que es feu en el marc del Pla per al dret a l'habitatge (Decret244/2005, de 8 de novembre, DOGC 10/11/05), situa a Viladecans en la zona 'A'; atès que anteriorment havia estat inclòs en la zona 'B' aquest canvi de zona és un reconeixement implícit dels elevats preus de l'habitatge al municipi.

A partir d'aquí s'ha efectuat un càlcul de crèdits hipotecaris per aquestes tres modalitats de preu segons dues tipologies d'habitatge(de 2 a 3 habitacions), les quotes a pagar i els ingressos mínims necessaris (vegeu taula). Les tipologies han estat assimilades a habitatges de 75 m², 65 m² i 55 m² amb el que queden cobertes les diferents possibilitats de formació de llars i accés a l'habitatge.

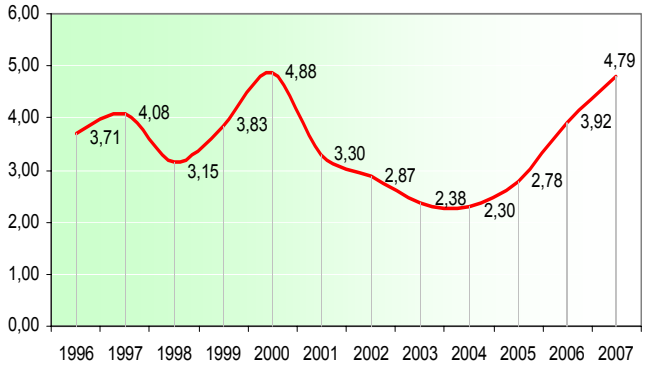
El càlcul del crèdit hipotecari finalment ha pagar s'ha realitzat partint de la hipòtesi que el finançament serà del 100% del cost de l'habitatge, a 30 anys i un interès del 5'34% (Euribor al 4,989% en data 15.05.08 + 0,35% d'increment bancari, TAE 5.38% per al càlcul de comissions)

El càlcul dels ingressos mensuals mínims necessaris s'ha fet considerant que l'endeutament pot ser un màxim del 40% dels ingressos totals (de fet, la majoria d'agents bancaris coincideixen en afirmar que l'idoni seria un màxim d'un 35% dels ingressos totals mensuals però accepten que cada cop més es tendeix a posar el límit en el 40%, tot i que amb la garantia d'un aval).S'inclou en la taula el càlcul del cost d'adquisició d'un habitatge de lliure mercat al municipi (s'ha emprat el preu mig segons superfície de Viladecans a l'any 2006), per a tal de fer més visibles les dificultats d'accés a l'habitatge de les persones (llars) considerades en risc d'exclusió.

	Preu / m²	Preu habitatge	Interessos	Comissions	Total hipoteca	Quota mensual	Ingressos mensuals
Lliure (70 m²)	3.600	252.000	253.972	10.332	516.304	1.405	3.514
Concertat (70 m²)	3.002	210.140	211.784	8.616	430.540	1.172	2.930
HPO (70 m²)	1.940	135.800	136.863	5.568	278.230	757	1.893
HPO RE (70 m²)	1.705	119.350	120.284	4.893	244.527	666	1.664

Cal fer esment de que l'evolució de l'Euribor, com a tipus de referència actual per al càlcul de les hipoteques, ha experimentat un índex a l'alça en els darrers quatre anys, període en el que el valor d'aquest índex s'ha incrementat més del doble, el que ha provocat que les quotes mensuals hipotecàries hagin crescut de l'orde d'un 27,75% en el mateix termini.

L'exemple es clar, un HPO general de 70 m2 que actualment té una quota mensual de 757€, al 2004 hauria estat de 523€.



Evolució de l'euribor de 1996 a 2007
(Font: Invertia i Banc Central Europeu)

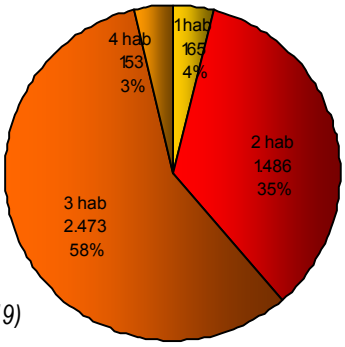
2.3.2.3.- TIPOLOGIA DE L'HABITATGE DEMANDAT

En el següent quadre es fa una estimació sobre quines son les tipologies d'habitatge predominants en la demanda, d'acord amb els tipus de llars formades en els dos períodes considerats en el treball . Aquesta projecció s'ha basat tant en l'anàlisi de la grandària de la llar obtingudes en les projeccions com de l'anàlisi de la demanda actual.

Sexenni	2008-2013					2014-2019				
Número habitacions	1	2	3	4	Total	1	2	3	4	Total
Accés primer habitatge	53	432	54	45	584	58	467	58	0	583
Millora habitatge anterior	0	76	737	25	838	0	87	852	28	967
Separació, divorci, altres	21	124	11	0	156	33	224	23	0	280
Migracions	0	24	199	11	234	0	34	297	18	349
Accés propietat	0	9	115	12	136	0	9	127	14	150
Total llars	74	665	1.116	93	1.948	91	821	1.357	60	2.329
% s/habitacions	3,80	34,14	57,29	4,77		3,91	35,25	58,27	2,58	

La distribució de la demanda s/ tipologia es pot establir de la forma següent per a cada un dels sexennis considerats:

D'acord amb aquestes projeccions caldrà adaptar les tipologies dels nous habitatges en el planejament futur, principalment pel que fa a l'habitatge protegit.

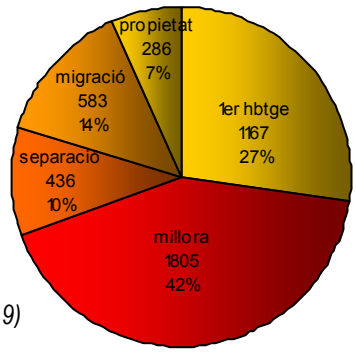


(2008 – 2019)

2.3.2.4.- MOTIVACIONS DE LA COMPRA DE L'HABITATGE

Tot i que de l'estudi efectuat dels darrers anys se'n dedueix que la motivació principal de la demanda de nous habitatges ha de provenir per millora de l'habitatge anterior mitjançant la venda de l'habitatge per a finançar la nova adquisició, s'ha de fer constar que la recessió del mercat immobiliari, detectada en les dates de redacció del present document, incideix especialment en aquest sector, raó per la que caldrà revisar aquestes projeccions en funció de l'evolució del mercat.

Sexenni	2008-2013	2014-2019
	Total	Total
Accés primer habitatge	584	583
Millora habitatge anterior	838	967
Separació, divorci, altres	156	280
Migracions	234	349
Accés propietat	136	150
Total llars	1.948	2.329



(2008 – 2019)

2.3.2.5.- ANÀLISI DE LA DEMANDA EXCLOSA

El grup de població que conforma la demanda exclosa és:

Joves de 18 a 35 anys – accés 1er. Habitatge

De l'anàlisi dels moviments residencials (altes i baixes) es significatiu que el grup de joves sigui el que té un major volum d'entrades i sortides, principalment produïts per les dinàmiques d'accés a l'habitatge.

El perfil del jove que accedeix a la borsa d'habitatge ve determinat pel de grup d'edat compresa entre els 25 i 28 (1/3 del conjunt) seguit pel grup de 22 a 24 anys i el de 29 a 33. El nivell d'ingressos es pot quantificar amb el següent percentatge segons el nivell d'ingressos mensuals:

- 7,7% <600 €
- 47,7% entre 600 i 1.200 €
- 44,8% igual o superior a 1.200 €

Població Immigrada d'origen estranger

El segon grup considerat com a més nombrós en la demanda exclosa és el de les persones immigrades. Es computa el 90% d'aquest grup atès que es considerat un grup especialment vulnerable a l'accés ja que inclou les famílies monoparentals femenines d'origen estranger.

Famílies monoparentals – fragmentació de la llar (35 a 50 anys)

El tercer grup considerat és el de les llars que es formen o es formaran per separació o divorci i que acaben constituint les llars monoparentals. Si bé per regla general en aquest tipus de llars sol haver-hi suport familiar, la persona que es queda amb els fills sol estar en unes condicions econòmiques pitjors que l'exparella. Dins d'aquest grup ha estat computat entorn del 75% els casos que necessitaran ajut per a poder accedir i/o mantenir l'habitatge.

2.4.- ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

La quantificació i anàlisi del parc d'habitatges existent s'ha efectuat a partir de les dades obtingudes de:

- Oficina del Sistema d'Informació Geogràfica – Àrea d'Economia i Gestió Interna
- Unitat de Llicències – Àrea de Planificació Territorial

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.

La classificació i quantificació de les antiguitats dels habitatges s'ha obtingut de l'anàlisi i depuració de l'estadística de llicències, adoptant el criteri de validar l'antiguitat segons la primera llicència concedida i desestimant les ampliacions de la mateixa finca.

2.4.1.- TIPOLOGIA.
2.4.2.- ANTIGUITAT.
2.4.3.- RÈGIM DE TINENÇA.
2.4.4.- PARC VACANT EXISTENT.
2.4.5.- SOBREOCUPACIÓ.
2.4.6.- INFRAHABITATGE.

2.4.1.- TIPOLOGIA

S'estableix la següent classificació tipològica del parc d'habitatges existent a Viladecans:

Tipologia	Classificació Tipològica	Edificis	Escales	Habitatges
Edificació Unifamiliar	A- Aillada	1.150		1.204
	E-1 Entre mitgeres	1.207		1.207
	P-1 En filera	69	565	567
Edificació Plurifamiliar entre mitgeres	E-2 Plurifamiliar 2-4 htges/escala	442	459	1.208
	E-3 Plurifamiliar 5-10 htges /escala	466	493	3.128
	E-4 Plurifamiliar 11- 20 htges escala	289	331	4.494
	E-5 Plurifamiliar > 20 htges escala	90	175	2.947
Edificació Plurifamiliar en Bloc	P-2 Plurifamiliar bloc agrupat	102	425	5.954
	P-3 Plurifamiliar bloc aïllat	100	160	2.973
TOTALS		3.915	2.608	23.682

La classificació per tipologies i antiguitat ens permet establir una aproximació a les superfícies mitjanes de l'habitatge existents al nucli i que es pot quantificar en:

Habitatges de superfície inferior a 75 m2 = 11.655 (49,21%)

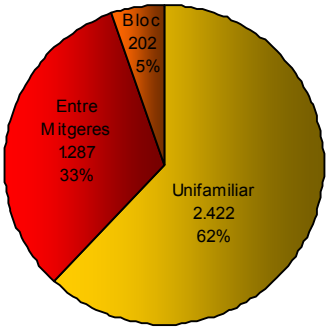
- Es consideren tots aquells habitatges en tipologies de bloc plurifamiliar i entre mitgeres construïts durant el període 1955-1976

Habitatges superfície compresa entre 75 i 90 m2 = 7.841 (33,11%)

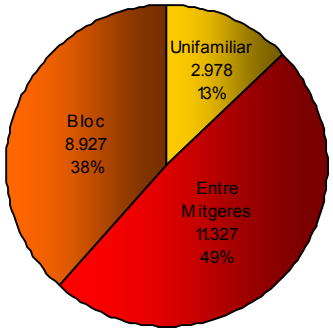
- Es consideren els habitatges construïts amb posterioritat a l'any 1976 en la resta de tipologies, degut a les restriccions de densitat establertes normativament pel PG-76

Habitatges de superfície > 90 m2.= 4.186 (17,68%)

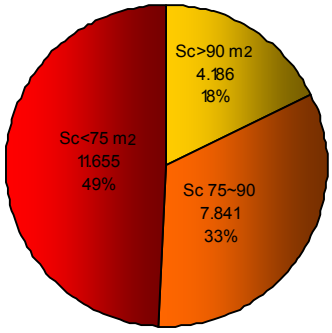
- Es consideren els habitatges unifamiliars aïllats, en filera i entre mitgeres així com als plurifamiliars d'entre 2 i 4 escales



Edificis s/tipologia



Vivendes s/tipologia edificis



Vivendes s/superfície

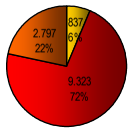
TIPOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ – DESGLÒS PER SUBSECTORS

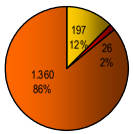
		Unifamiliar tipus A aïllada			Unifamiliar tipus E1 entre mitgeres			Unifamiliar tipus P1 en filera			Plurifamiliar tipus E2 entre mitgeres 2-4 hbtges			Plurifamiliar tipus E3 entre mitgeres 5-10 hbtges			Plurifamiliar tipus E4 entre mitgeres 11-20 hbtges			Plurifamiliar tipus E5 entre mitgeres >20 hbtges			Plurifamiliar tipus P2 bloc agrupat			Plurifamiliar tipus P3 bloc aillat		
		Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges
CENTRE																												
Nucli Antic	S1.01				350		350	1	4	4	34	34	96	39	45	293	42	55	641	7	21	353						
Llevat	S1.02				30		30				20	22	56	14	16	107	15	22	359									
Eixample 1	S1.03				211		211	1	4	4	64	69	165	58	59	464	46	48	651	4	8	116	2	7	154			
Eixample 2	S1.04				87		87	1	8	8	51	52	138	67	70	499	89	96	1.357	21	33	643	17	96	1.780			
Mas Ginestar	S1.05				47		47				25	25	66	31	31	247	21	24	324	31	48	973						
Montserratina	S1.06				45		45				47	47	138	58	58	484	14	14	219									
Torrent Ballester	S1.07																						8	56	480			
Santa Isabel	S1.08				51		51				27	29	77	27	28	200	19	23	279	14	38	378						
Sant Josep	S1.09																						6	21	383			
	Total S1				821		821	3	16	16	268	278	736	294	307	2.294	246	282	3.830	77	148	2.463	33	180	2.797			
LLEVANT																												
Torre Roja	S2.01				6		6	14	191	191	1	2	2	1	1	6	1	3	18				23	47	580			
Can Precios	S2.02																						4	58	780			
Llevant	S2.03																											
	Total S2				6		6	14	191	191	1	2	2	1	1	6	1	3	18				27	105	1.360			
NORD																												
Manso Rates Sud	S3.01				74		74	3	14	16	113	116	311	36	43	285												
La Muntanya	S3.02				52		52																					
Manso Rates Nord	S3.03	164		172																								
Albarrosa Nord	S3.04	565		592																								
Muntanyeta	S3.05	4		4				16	86	86																		
	Total S3	733		768	126		126	19	100	102	113	116	311	36	43	285												
PONENT																												
Poblat Roca	S4.01																									35	60	568
Plaça Hispanitat	S4.02																									10	14	160
Prat de la Riba 1	S4.03							10	44	44																		
Telefonica	S4.04																						6	7	171			
Prat de la Riba 2	S4.05																						9	10	152			
Can Batllori	S4.06	63		79				1	4	4																		
Albarrosa Centre	S4.07	167		169	31		31				11	11	30															
Can Guardiola	S4.08	80		80																						12	29	702
Can Palmer	S4.09							22	210	210													7	10	220			
Albarrosa Sud	S4.10	100		101																								
Comerç	S4.11	7		7																			6	8	148	1	1	49
Can Sellarés	S4.12																									27	27	1.022
Roca	S4.13																									6	17	108
Poligon Hospital	S4.14																									9	12	364
Atrium	S4.15																											
	Total S4	417		436	31		31	33	258	258	11	11	30										28	35	691	100	160	2.973
SUD																												
Barri de Sales	S5.01				223		223				49	52	129	135	142	543	42	46	646	13	27	484	5	25	247			
Grup Sant Jordi	S5.02																						6	30	417			
Gabrielistes	S5.03																						3	50	442			
Indústrial Centre	S5.04																											
Can Calderon 1	S5.05																											
Can Calderon 2	S5.06																											
Gabrielistes 2	S5.07																											
	Total S5				223		223				49	52	129	135	142	543	42	46	646	13	27	484	14	105	1.106			
TOTALS		1.150		**1.204**	1.207		**1.207**	69	565	**567**	442	459	**1.208**	466	493	**3.128**	289	331	**4.494**	90	175	**2.947**	102	425	**5.954**	100	160	**2.973**

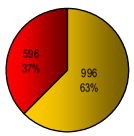
UNIFAMILIAR

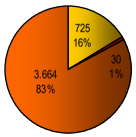
PLURIFAMILIAR EN BLOC

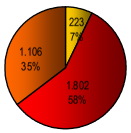
PLURIFAMLIAR ENTRE MITGERES



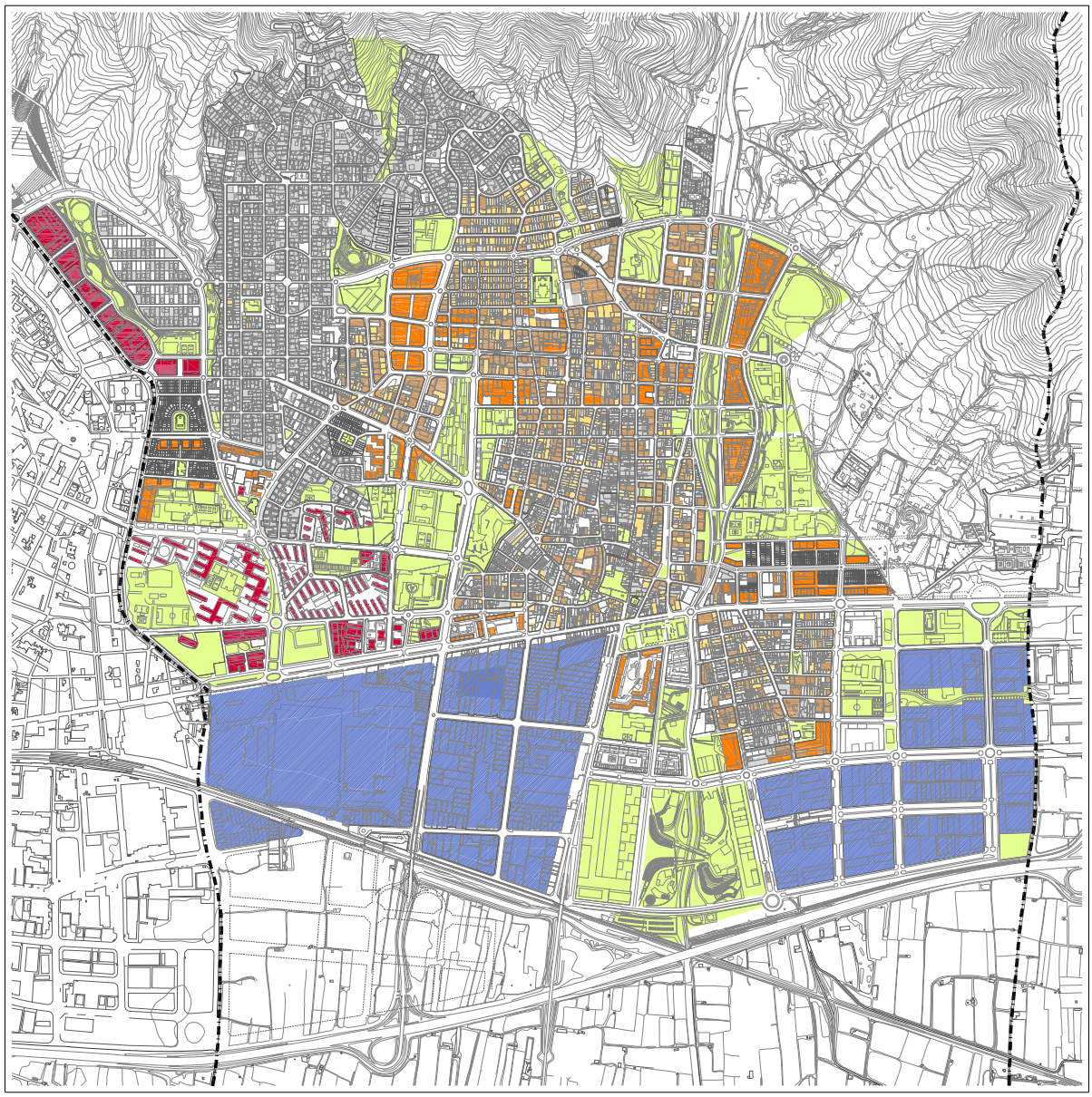


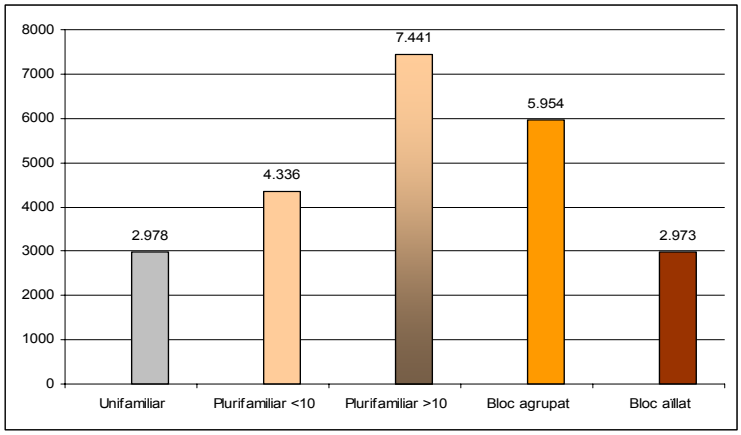






TIPOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ





EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR
- A. Aïllada
- E1. Entre mitgeres
- P1. En filera

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES
- E2-E3. De 2 a 10 habitatges per escala
- E4-E5. Més de 10 habitatges per escala

EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR EN BLOC
- P2. Bloc agrupat
- P3. Bloc aïllat

ALTRES USOS DEL SÒL
- Equipaments i zones verdes
- Àmbits industrials

vivendes totals segons tipologia de l'edificació

2.4.2. ANTIGUITAT

Per a l'anàlisi de l'antiguitat del Parc d'habitatges s'estableixen quatre etapes definides per les característiques que es detallen a continuació:

A.- Fins a 1970 (6.670 habitatges – 28,63%)

Edificis no adaptats a les condicions normatives actuals, amb densitats i alçades resultants d'una interpretació generosa del PC-1956, admetent-se els entresolats i plantes àtic i segons l'estàndard d'aplicació del volum màxim edificable.

En els edificis plurifamiliars inclosos dins d'aquest període, el PLH proposa implantar una inspecció per tal d'avaluar l'estat de l'edificació i les necessitats de rehabilitació.

Sector Centre. Subsector Montserratina

B.- 1971 a 1976 (7.737 habitatges – 33,21%)

Edificis no adaptats a les condicions normatives actuals, amb densitats i alçades resultants d'una interpretació generosa del PG-1956, admetent-se els entresolats i plantes àtic i amb l'estàndard d'aplicació del volum màxim edificable. L'aprovació del Pla General de 1976 posa fi a aquesta etapa, que coincideix amb una època de gran activitat immobiliària.

En els edificis plurifamiliars inclosos dins d'aquest període, el PLH proposa implantar una inspecció per tal d'avaluar l'estat de l'edificació i les necessitats de rehabilitació.

Sector Centre. Subsector Eixample I

C.- 1977 a 1996 (4.480 habitatges – 19,23%)

Edificis adaptats a les normatives del PGM-76. Exclosos del període de reclamacions per deficiències estructurals, establert en el codi civil, i en conseqüència subjectes a les obligacions de conservació i manteniment gestionades per comunitat de propietaris.

Sector Llevant. Subsector Torre-roja

D.- 1997 a 2006 (4.408 habitatges – 18,92%)

Edificis inclosos en el període de garantia desenal per deficiències estructurals.

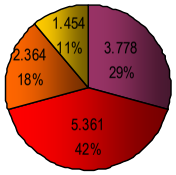
Sector Llevant. Subsector Campreciós

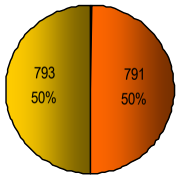
ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ – DESGLÓS PER SUBSECTORS

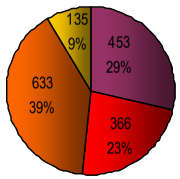
		tipus A: edificació anterior a 1970							tipus B: edificació període 1971 - 1976						
		Unif.	Pluri. Entre Mitgeres			Pluri. en Bloc			Unif.	Pluri. Entre Mitgeres			Pluri. en Bloc		
		Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges
CENTRE															
Nucli Antic	S1.01	308	38	46	413				13	43	50	605			
Llevat	S1.02	21	19	22	112				8	10	13	148			
Eixample 1	S1.03	172	99	104	706				10	34	37	438	2	7	154
Eixample 2	S1.04	63	87	87	874	1	2	50	7	68	76	1.082	11	75	1.591
Mas Ginestar	S1.05	34	21	22	136					34	39	770			
Montserratina	S1.06	42	91	91	639					12	12	104			
Torrent Ballester	S1.07														
Santa Isabel	S1.08	40	15	16	48				1	13	16	167			
Sant Josep	S1.09					2	7	120					4	14	263
	Total S1	680	370	388	2.928	3	9	170	39	214	243	3.314	17	96	2.008
LLEVANT															
Torre Roja	S2.01	4													
Can Precios	S2.02														
Llevant	S2.03														
	Total S2	4													
NORD															
Manso Rates Sud	S3.01	16	23	23	80				30	56	59	223			
La Muntanya	S3.02														
Manso Rates Nord	S3.03	24							31						
Albarrosa Nord	S3.04	333							82						
Muntanyeta	S3.05														
	Total S3	373	23	23	80				143	56	59	223			
PONENT															
Poblat Roca	S4.01					33	55	522							
Plaça Hispanitat	S4.02					10	14	160							
Prat de la Riba 1	S4.03														
Telefonica	S4.04												6	7	171
Prat de la Riba 2	S4.05														
Can Batllori	S4.06	30							20						
Albarrosa Centre	S4.07	168							27						
Can Guardiola	S4.08														
Can Palmer	S4.09														
Albarrosa Sud	S4.10	59							14						
Comerç	S4.11	3				4	5	138					1	1	14
Can Sellarés	S4.12												26	47	1.002
Roca	S4.13					1	2	16							
Poligon Hospital	S4.14												8	10	310
Atrium	S4.15														
	Total S4	260				48	76	836	61				41	65	1.497
SUD															
Barri de Sales	S5.01	184	84	92	840				13	26	35	489			
Grup Sant Jordi	S5.02					3	21	315							
Gabrielistes	S5.03														
Indústrial Centre	S5.04														
Can Calderon 1	S5.05														
Can Calderon 2	S5.06														
Gabrielistes 2	S5.07														
	Total S5	184	84	92	840	3	21	315	13	26	35	489			
	TOTALS	**1.501**	477	503	**3.848**	54	106	**1.321**	**256**	296	337	**4.026**	58	161	**3.505**

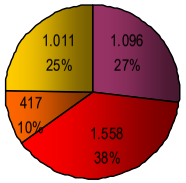
		tipus C: edificació període 1977 - 1996							tipus D: edificació període 1997 - 2006						
		Unif.	Pluri. Entre Mitgeres			Pluri. en Bloc			Unif.	Pluri. Entre Mitgeres			Pluri. en Bloc		
		Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges	Edificis	Escales	Hbtges
CENTRE															
Nucli Antic	S1.01	25	25	41	241				8	16	18	124			
Llevat	S1.02	5	5	8	20				3	16	19	252			
Eixample 1	S1.03	18	25	26	158				15	14	17	94			
Eixample 2	S1.04	22	56	67	582	5	19	139	3	20	21	131			
Mas Ginestar	S1.05	9	39	52	602				2	11	12	73			
Montserratina	S1.06	1	13	13	83					1	1	2			
Torrent Ballester	S1.07												8	56	480
Santa Isabel	S1.08	7	36	54	452					23	32	267			
Sant Josep	S1.09														
	Total S1	87	199	261	2.138	5	19	139	31	101	120	943	8	56	480
LLEVANT															
Torre Roja	S2.01	192	3	6	26	22	46	573	1				1	1	12
Can Precios	S2.02												4	58	780
Llevant	S2.03														
	Total S2	192	3	6	26	22	46	573	1				5	59	792
NORD															
Manso Rates Sud	S3.01	43	62	71	256				1	8	10	49			
La Muntanya	S3.02	52													
Manso Rates Nord	S3.03	108							9						
Albarrosa Nord	S3.04	132							28						
Muntanyeta	S3.05	42							48						
	Total S3	377	62	71	256				86	8	10	49			
PONENT															
Poblat Roca	S4.01												2	5	46
Plaça Hispanitat	S4.02														
Prat de la Riba 1	S4.03								3						
Telefonica	S4.04														
Prat de la Riba 2	S4.05					9	10	152							
Can Batllori	S4.06								5						
Albarrosa Centre	S4.07								1						
Can Guardiola	S4.08								79				12	29	625
Can Palmer	S4.09					7	10	220							
Albarrosa Sud	S4.10								5						
Comerç	S4.11					2	3	45	1						
Can Sellarés	S4.12														
Roca	S4.13												5	15	192
Poligon Hospital	S4.14												1	2	54
Atrium	S4.15														
	Total S4					18	23	417	94				20	51	917
SUD															
Barri de Sales	S5.01	15	14	15	158				11	24	26	315	5	25	247
Grup Sant Jordi	S5.02					3	9	102							
Gabrielistes	S5.03												3	50	442
Indústrial Centre	S5.04														
Can Calderon 1	S5.05														
Can Calderon 2	S5.06														
Gabrielistes 2	S5.07														
	Total S5	15	14	15	158	3	9	102	11	24	26	315	8	75	689
	TOTALS	**671**	278	353	**2.578**	48	97	**1.231**	**223**	133	156	**1.307**	41	241	**2.878**

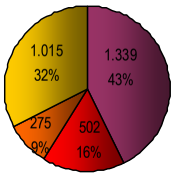
EDIFICACIÓ ANTERIOR A 1970
EDIFICACIÓ PERIODE 1971 - 1976
EDIFICACIÓ PERIODE 1977 - 1996
EDIFICACIÓ PERIODE 1997 - 2006



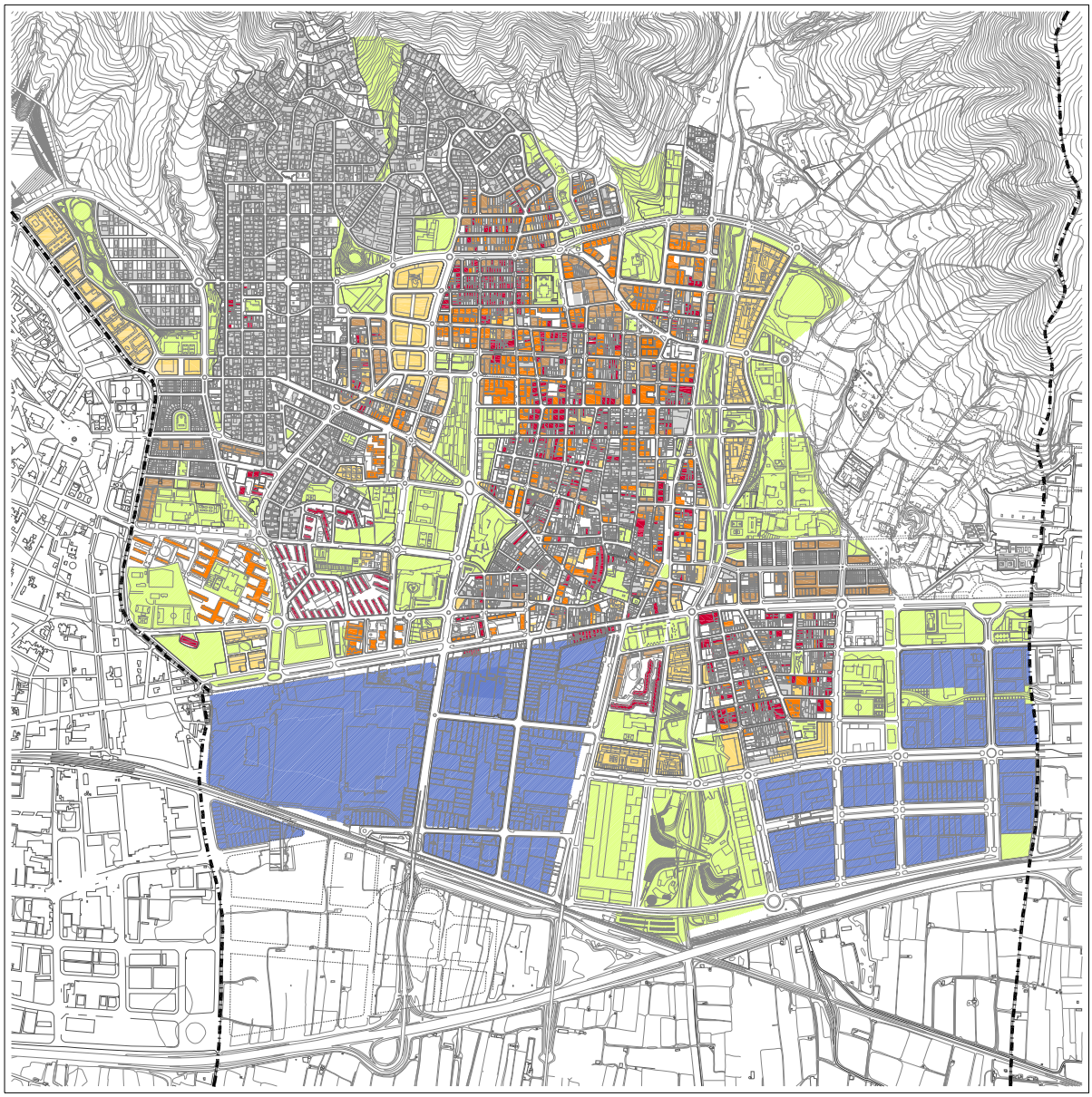


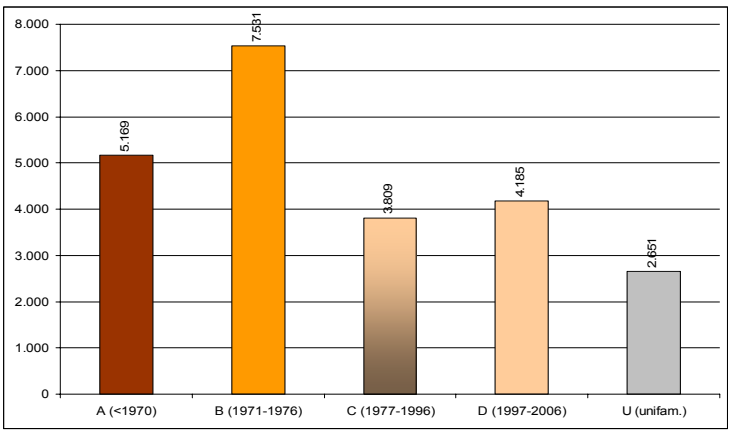






ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ





vivendes totals segons antiguitat de l'edificació

- A. Edificació anterior a 1970
- B. Edificació del període 1971 - 1976
- C. Edificació del període 1977 - 1996
- D. Edificació del període 1997 - 2006
- U. Edificació unifamiliar (antiguitat no considerada)
- Equipaments i zones verdes
- Àmbits Industrials

2.4.3.- RÈGIM DE TINENÇA

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

Àmbit	de Propietat	de Lloguer	Altres
Viladecans	90,7%	6,3%	3,0%
Baix Llobregat	85,9%	10,6%	3,5%
Catalunya	79,0%	16,6%	4,4%

(Règim de tinença de les llars. Font: Idescat 2001)

Si el total d'habitatges a Viladecans és de 23.366 i considerem el destí a lloguer del 4% i el parc vacant, podem aproximar-nos a una situació del 93%, lleugerament superior al 90,7% de l'any 2001

2.4.4.- PARC VACANT EXISTENT

Tot i que es molt difícil establir una quantificació precisa del parc d'habitatges vacant per ser una dada fluctuant, s'ha calculat amb les dades censals i cadastrals una aproximació al parc vacant d'habitatges de Viladecans establerta en 1.194 habitatge, el que representa un 5% del total d'habitatges existents.

2.4.5.- SOBREOCUPACIÓ

L'any 2005, segons dades encreuades de Padró i IBI, es van detectar 173 casos de sobreocupació. No es disposa de més dades que permetin una diagnosi precisa.

2.4.6.- INFRAHABITATGE

L'any 2005, segons dades encreuades de Padró i IBI, es van detectar 178 casos d'habitatge deficient o amb manca de serveis. No es disposa de més dades que permetin una diagnosi precisa.

2.5.- ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE

Per l'anàlisi de l'oferta de l'habitatge a Viladecans han estat emprats dos mètodes. D'una banda s'ha fet una mostra del mercat de l'habitatge al municipi, prenent com a font d'informació l'oferta entre les revistes del sector. La mostra és de 244 casos i en la mesura del que ha estat possible ha estat identificat el sector on es localitzaven els habitatges. Complementa aquesta base de dades un estudi realitzat pel departament comercial de VIMED, en data 1 de desembre sobre una selecció de 200 casos i que pot ajudar a veure quina ha estat l'evolució dels preus en aproximadament un any.

D'altra banda, s'ha entrevistat a persones vinculades en el sector de l'habitatge (API, arquitectes, promotors, persones vinculades a la banca, etc) per a tal d'ajustar el coneixement de l'oferta d'habitatge tant de segona mà com d'obra nova en relació els preus de venda i lloguer i algunes de les característiques

2.5.1.- OFERTA DE SOSTRE - TIPOLOGIES
- 2.5.1.1.- OFERTA D'HABITATGES NOUS
- 2.5.1.2.- OFERTA D'HABITATGES USATS
- 2.5.1.3.- OFERTA D'HABITATGES DE LLOGER

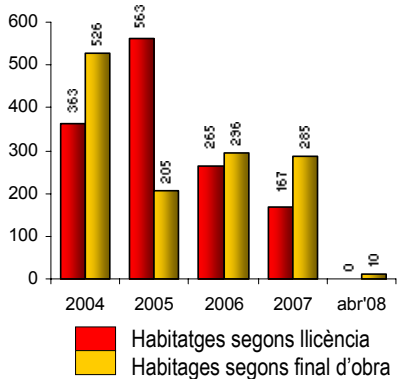
2.5.2.- PREUS DE VENDA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL I RENDA LLIURE.
- 2.5.2.1.- HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL.
- 2.5.2.2.- HABITATGE DE RENDA LLIURE - NOU
- 2.5.2.3.- HABITATGE DE RENDA LLIURE - USAT
- 2.5.2.4.- HABITATGE DE LLOGUER

2.5.3.- PARC D'HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA.

2.5.1.- OFERTA DE SOSTRE - TIPOLOGIES

2.5.1.1.- Oferta Habitatges nous (~1.000 habitatges)

Per a la quantificació de l'oferta de sostre d'habitatges nous, s'ha analitzat l'estadística de les llicències d'obres d'edificis plurifamiliars, i els certificats final d'obra (CFO) per tal d'avaluar els habitatges acabats incorporats al mercat, amb els resultats que es mostren en el gràfic adjunt.

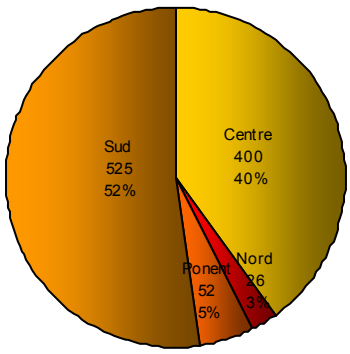


S'ha de ressaltar que, degut a l'alentiment de l'activitat immobiliària, dels 167 habitatges pels que es va atorgar llicència al 2007, tant sols s'han iniciat 32 a data d'abril de 2008.

Considerant que dels habitatges acabats el darrer any s'han ocupat aproximadament el 50%, i que resten per acabar 813 vivendes (ja s'exclouen les no iniciades), podem quantificar l'oferta d'habitatges nous en 1.000 habitatges, distribuïts sectorialment com s'indica en el gràfic.

2.5.1.2.- Oferta Habitatges usats (~900 habitatges)

Per a calcular l'oferta d'habitatges usats s'han comparat els resultats extrets de les revistes especialitzades, entrevistes amb agents de la propietat immobiliària, persones vinculades al mercat immobiliari i l'anàlisi i quantificació del parc d'habitatges buits.



Distribució sectorial habitatges nous (2004-08)

S'ha de tenir en compte la dificultat en quantificar aquesta oferta atès que una part molt important de les transaccions del mercat immobiliari estan recolzades en les operacions de millora d'habitatge, per tant la situació actual de recessió incideix en aquest mercat amb una disminució de la demanda atesa d'incertesa del mercat financer, i conseqüentment un progressiu augment de l'oferta.

L'oferta d'habitatges usats s'ubica als sectors Centre, Eixample Nord – Montserratina en habitatges d'antiguitat superior a 30 anys. Es detecten nous àmbits d'oferta en habitatges de recent construcció (5-15 anys a Campreciós, Can Guardiola i Gabrielistes).

2.5.1.3.- Oferta Habitatges de lloguer (~200 habitatges)

Quantificat el parc vacant existent, els habitatges gestionats per la borsa d'habitatge (social+joves), la mostra del mercat lliure de lloguer i la probable incorporació de nous habitatges al mercat de lloguer, es pot estimar l'oferta d'habitatges de lloguer en 200 habitatges.

2.5.2.- PREUS DE VENDA DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL I DE RENDA LLIURE

2.5.2.1- HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

D'acord amb el preu bàsic nacional de referència de venda d'habitatges protegits publicat al 2008 i tenint en compta que Viladecans es inclòs en la zona A, subzona A2 en virtut de la relació de municipis establerta en el DOGC núm. 4642 de data 26/5/06 els preus de venda i lloguer de l'habitatge protegit són:

Preus protecció oficial (m2 útil)		Habitatge	Annexes
Hbtge Especial		1.705,50 €/m2	1.023,30 €/m2
Hbtge General		1.940,48 €/m2	1.164,29 €/m2
Hbtge Concertat		3.001,68 €/m2	1.500,84 €/m2
Hbtge usat		2.668,16 €/m2	1.600,90 €/m2
Lloguer	**(10anys)**	8,89 €/m2	5,34 €/m2
	(25anys)	5,66 €/m2	3,40 €/m2
	(30 anys)	4,04 €/m2	2,43 €/m2

2.5.2.2.- HABITATGE DE PREU LLIURE – NOU

Analitzades 50 mostres i considerant únicament l'habitatge plurifamiliar, la banda de preus per habitatge oscil·la entre 200.000 € per un habitatge de 45 m2 situat al sector Centre (Eixample) fins a 595.000 € per un habitatge de 130 m2 útils al mateix sector, amb un desglòs de tipologies segons el quadre adjunt.

El preu de referència de l'habitatge nou es situa entre els 3.600 i els 3.800 €/m2

Preus habitatges nous (m2 útil)		
Superfície < 75 m2	Preu mínim	200.000 €
	Preu unitari promig	3.792 €/m2
	Preu màxim	376.342 €
Superfície > 75 i < 90 m2	Preu mínim	318.536 €
	Preu unitari promig	3.766 €/m2
	Preu màxim	461.080 €
Superfície > 90 m2	Preu mínim	308.000 €
	Preu unitari promig	3.650 €/m2
	Preu màxim	600.000 €

2.5.2.3.- HABITATGE DE PREU LLIURE - USAT

L'aproximació al preu de l'habitatge usat a data d'abril de 2008 s'ha obtingut a partir d'una mostra de 350 habitatges de revistes especialitzades i consultes a agents de la propietat immobiliària, segons detall del quadre adjunt.

L'aturada en la venda d'habitatges usats i l'excés d'oferta actual s'explica per els preus obtinguts, molt propers als preus d'habitatges nous.

Es considera que en la situació actual el preu de referència dels habitatges usats s'ha de situar en la franja dels 2.800 a 3.200 €/m2.

Preus habitatges nous (m2 útil)		
Superfície < 75 m2	Preu mínim	180.000 €
	Preu unitari promig	3.640 €/m2
	Preu màxim	315.000 €
Superfície > 75 i < 90 m2	Preu mínim	221.857 €
	Preu unitari promig	3.638 €/m2
	Preu màxim	395.000 €
Superfície > 90 m2	Preu mínim	30.000 €
	Preu unitari promig	3.350 €/m2
	Preu màxim	600.000 €

2.5.2.4.- LLOGUER

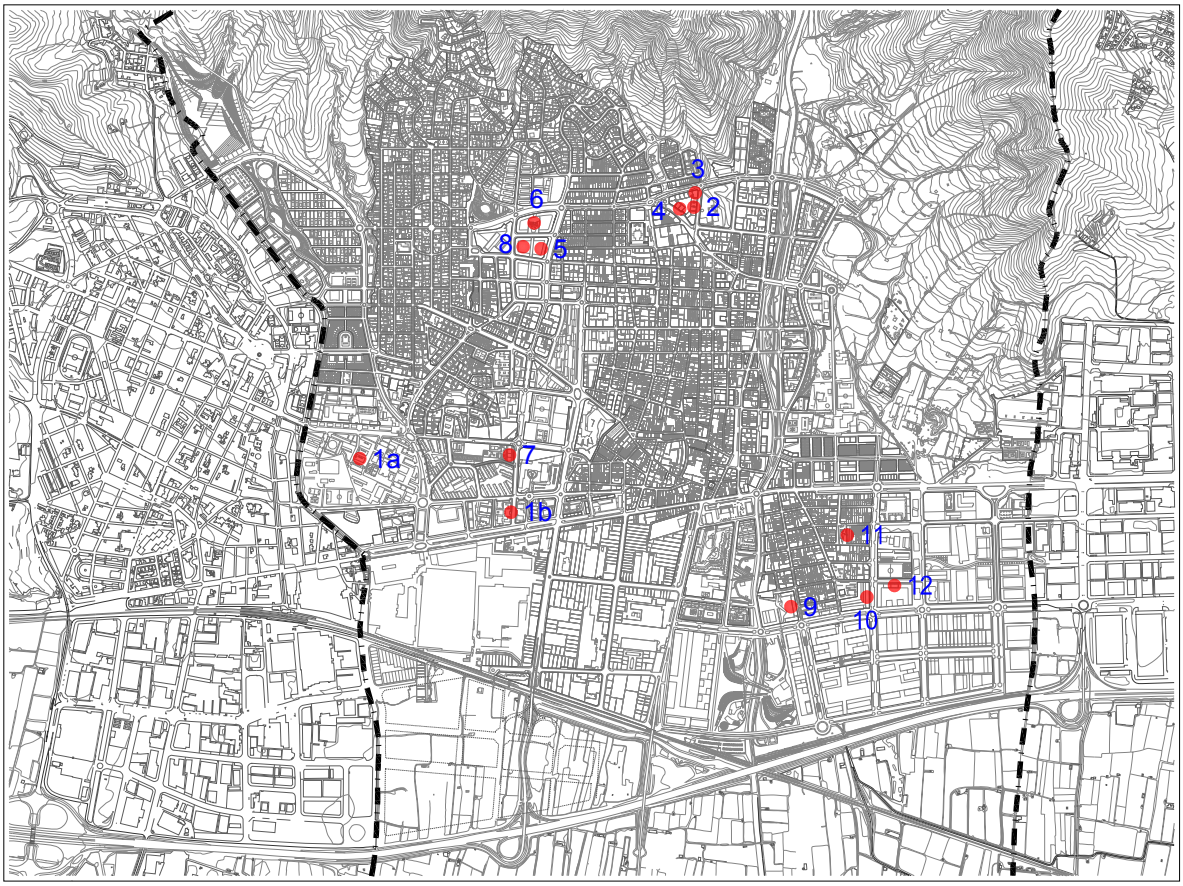
Els preus de l'habitatge de lloguer lliure analitzats oscil·la en una banda compresa entre els 625 i els 1.050 €.
Es pot establir que el preu de lloguer d'un habitatge de 2/3 dormitoris oscil·la entre els 750 i els 800 € amb tendència a l'alça.

2.5.3.- PARC D'HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA

A Viladecans s'han efectuat promocions d'habitatge de protecció oficial (entre el 1991 i el 2005 foren 700 unitats acabades), en l'actualitat no hi ha parc en construcció i l'ajuntament tampoc disposa de parc de titularitat pública.

La distribució dels habitatges de protecció construïts en els darrers anys es la següent:

ref	any	entitat	adreça	habitatges	Planejament
1a	1974	ADIGSA	Torrent Palmer	118	
1b	1976	ADIGSA	Polígon Hospital (5 blocs)	175	
2	1991	REGESA	Pi, 9-11	36	
3	1992	REGESA	Roureda, 19	56	
4	1994	REGESA	Av. Molí, 48	16	
5	1995	HABITATGE I ENTORN	Av. Ballester, 15	112	PP Torrent Ballester
6	1995	VIMED	Av. Miramar, 7	136	PP Torrent Ballester
7	1997	FAMÍLIA I BENESTAR	Ferran i Clua, 3	40	
8	1997	IMPSOL	Antoni Gaudí, 24	72	PP Torrent Ballester
9	2001	VIMED	C. Bertran i Musitu	104	PE Sud de Sales
10	2002	IMPSOL	C. Antonio Machado	57	PE Sud de Sales
11	2002	VIMED	Pl. Diversitat	21	PE Pça. de Sales
12	2003	LLAR UNIÓ CATALONIA	C. Jaume I 068	50	PP Can Calderon II



3.- DIAGNOSI

3.1.- DIAGNOSI DE LA PROBLEMÀTICA DEL MUNICIPI EN MATÈRIA D'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS FUTURES

3.1.1.- AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT I NECESSITATS FUTURES EN LA CREACIÓ DE NOUS HABITATGES.

3.1.2.- AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ.

3.1.3.- NECESSITATS TOTALS EN MATÈRIA D'HABITATGE – EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

3.1.1.- AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT I NECESSITATS FUTURES EN LA CREACIÓ DE NOUS HABITATGES.

La demanda en risc d'exclusió del lliure mercat i en alguns casos de l'habitatge concertat (si es necessita un habitatge de 65 m² ni tant sols hi podran accedir els de rendes de 1.800 €) representen el 50% de les noves llars que es formaran a Viladecans.

Es calcula en un 2'4% la necessitat de producció d'habitatge dotacional (100 unitats), amb el que al final estem parlant d'un total d'un 52'4% de demanda exclosa del lliure mercat.

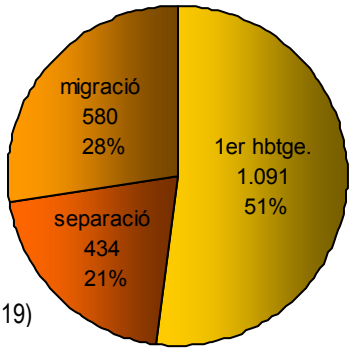
- El principal grup és el de persones joves (identificat en la taula com accés al primer habitatge). Malgrat que, com ha estat reiteradament dit, és un grup amb grans problemàtiques per accedir a l'habitatge, no s'ha considerat que el 100% tinguin necessitat d'habitatge protegit. Alguns d'ells el poden comprar comptant amb la suma de dos sous fixos i l'aval dels pares. Això no obstant, es creu que si es fessin noves promocions d'habitatge protegit seria el grup més nombrós en intentar accedir-hi. S'ha optat per computar el 95% d'aquest grup com a persones susceptibles de necessitar habitatge protegit, tot i no considerar-la estrictament com a demanda exclosa.
- El segon grup més nombrós és el de les persones immigrades. En molts casos, sí que tenen problemes d'accés a l'habitatge. S'ha computat el 100% d'aquest grup atès que ara com ara és considerat un grup especialment vulnerable a l'accés ja que inclou les monoparentals femenines d'origen estranger.
- El darrer grup considerat en la seva totalitat és les llars que es formen o formaran per separació o divorci i que acaben constituint les llars monoparentals. Si bé per regla general en aquest tipus de llars sol haver-hi suport familiar, la persona que es queda amb els fills sol estar en unes condicions econòmiques molt pitjors que l'exparella. Si bé dins les llars monoparentals anteriorment han estat identificades dones d'origen estranger amb fills o persones grans a càrrec, aquestes darreres han estat computades dins el grup de migracions per una major claredat dels grups.

L'any 2005 des de Serveis Socials de l'ajuntament de Viladecans es van atendre 484 casos per problemàtiques associades a l'habitatge, sent la més nombrosa per amuntegaments(173), seguida per la manca d'habitatge (97), l'habitatge deficients (91) i la manca de subministrament de serveis (87).

Per a concloure aquest apartat es vol fer un apunt sobre l'habitatge de lloguer al municipi. L'any 2001 els habitatges de lloguer representaven només el 7% del total del parc d'habitatges. A l'any 2005, si hi ha hagut canvis en el règim de tinença, aquests hauran estat per reduir encara una mica més el pes de l'habitatge de lloguer.

Hi ha una part de la demanda exclosa que podria accedir a l'habitatge si una part de l'habitatge concertat i protegit es destinés a lloguer.

Llars en risc d'exclusió	2008-2013	2014-2019
	Total	Total
Accés primer habitatge	535	556
Separació, divorci, altres	150	284
Migracions	225	355
Total llars	911	1.195



(2008 -2019)

3.1.2.- AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

Analitzada l'antiguitat del parc d'habitatges se'n dedueix que el 62% dels habitatges han estat construïts abans de l'any 1976, data que s'ha adoptat com a referència, atès que l'implantació del Pla General Metropolità va millorar les condicions dels habitatges.

S'ha de matissar que dels 14.310 habitatges construïts abans de l'any 1976, s'han d'excloure els 1.750 habitatges unifamiliars (entre mitgeres i aïllats), degut a que han estat objecte de reformes i ampliacions.

Considerant les patologies de risc, s'estableix una subclassificació en dos períodes: A- 1950 a 1970 i B-1970 a 1976 justificada per la possible existència de ciment aluminós en els edificis construïts entre l'any 1960 i 1970.

Els edificis inclosos dins de les necessitats de rehabilitació corresponen a la següent tipologia:

- Edificació entre mitgeres, a partir de 2 - 4 habitatges per escala
- Edificació en bloc, en les seves modalitats de bloc agrupat o bloc aïllat

L'avaluació quantitativa de les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges amb més de 30 anys d'antiguitat es la següent:

	A 1950-1970			B 1971-1976		
	EDIFICIS	ESCALES	HABITATGES	EDIFICIS	ESCALES	HABITATGES
E.- EDIFICACIÓ ENTREMITGERES	**477**	**503**	**3.848**	**296**	**337**	**3.976**
E-2- Plurifamiliar 2-4 htges/escala	228	236	619	66	69	191
E-3-Plurifamiliar 5-10 htges /escala	147	148	1.192	71	72	562
E-4-Plurifamiliar 11- 20 habitatges escala	88	90	1.399	114	121	1.741
E-5-Plurifamiliar > 20 habitatges escala	14	29	638	45	75	1.482
P.- EDIFICACIÓ EN BLOC	**64**	**106**	**1.317**	**58**	**140**	**3.505**
P-2- Plurifamiliar bloc agrupat	19	34	574	24	104	2.193
P-3- Plurifamiliar bloc aïllat	45	72	743	34	36	1.312
TOTALS	**541**	**609**	**5.165**	**354**	**477**	**7.481**

Per a concretar l'avaluació de les necessitats de rehabilitació per als propers sis anys s'han analitzat les llicències concedides en els darrers sis anys:

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2002-2007	2008-2013
Instal·lació d'ascensors	IAS	-	5	5	9	17	13	49	60
Rehabilitació de cobertes	RHC	16	24	32	9	11	10	102	120
Rehabilitació estructural	RHE	2	-	1	-	6	3	12	30
Rehabilitació de façanes	RHF	61	89	90	67	48	57	412	450
Rehabilitació d'instal·lacions	RHI	-	2	1	-	1	1	5	60

Amb les següents conclusions:

- **Les necessitats totals de rehabilitació es delimiten amb caràcter prioritari per als edificis construïts amb anterioritat a l'any 1976 i que són 895 edificis.**
- **Prèvia racionalització de les obres de rehabilitació es pot quantificar el ritme de construcció en rehabilitació en 400 - 450 llicències en sis anys, en conseqüència cal programar dos sexennis per a la rehabilitació del parc d'habitatges anteriors a 1976.**

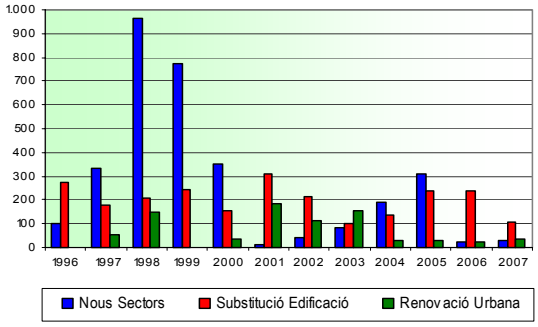
3.1.3.- NECESSITATS TOTALS EN MATÈRIA D'HABITATGE – EVOLUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Amb els escenaris adoptats per a les projeccions de població i formació de llars calculades en l'apartat 2.3.1 del present document s'avaluen les necessitats en matèria d'habitatge per als propers 12 anys en 4.277 habitatges, distribuïts en sexennis de la forma següent:

	Població	Llars	Necessitats nous habitatges
Primer sexenni 2008-2013	68.276,-	25.009	**1.948 habitatges**
Segon sexenni 2014-2019	72.997,-	27.338	**2.329 habitatges**
	Total		**4.277 habitatges**

Aquestes projeccions de població i nous habitatges calculades per als dos propers sexennis reprodueixen un creixement sostingut a la baixa.

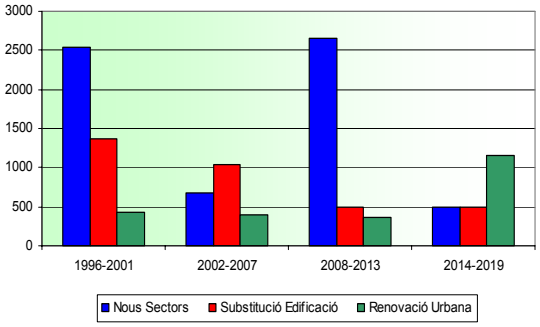
Evolució anual de construcció d'habitatges del període 1996-2007, segons dates de concessió de llicències d'obres.



Projecció de mobilització del sòl. Planejament i Gestió:

Anàlisi comparatiu entre els dos darrers sexennis i els dos propers d'acord amb les previsions del PLH.

(Els habitatges de substitució no s'han inclós dins de la programació del PLH).



En conseqüència el diagnòstic i avaluació de les necessitats futures s'elabora a partir de les següents valoracions:

- L'estructuració de les propostes del Pla Local d'Habitatge s'han adoptat amb la previsió de construcció 4.277 habitatges per als propers dotze anys, considerant les disponibilitats de sòl, els cicles analitzats en els darrers dos sexennis i la situació actual del planejament, dels quals el 50% serien de protecció oficial.

- El futur desenvolupament residencial de nova construcció (nous sectors) es recolza amb el sector de PP Llevant en el primer sexenni i el sector de Can Torrents en el segon sexenni.

- Es de gran importància la generació de nous habitatges en els sectors de renovació urbana , principalment a l'àrea de la Vileta i al sector de Ponent, encaminades a potenciar i regenerar les noves àrees de centralitat local previstes per al segon sexenni.

- Amb els nous sectors i les operacions de renovació urbana proposats es cobreixen pràcticament les necessitats totals en matèria d'habitatge calculades per als dos propers sexennis.

- Tot i que les operacions de substitució de l'edificació han estat molt importants en els darrers dotze anys (37,30% del total de nous habitatges construïts) es preveu una desacceleració important en els propers anys, raó per la que no s'han considerat en les actuacions atesa l'incidència conjuntural en la generació de nous habitatges.

DESGLÒS, PER SECTORS, DE L'EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATES 1996-2007 (segons data de concessió de llicència)

		1996			1997			1998			1999			2000			2001			2002			2003			2004			2005			2006			2007			TOTALS		
		NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU	NS	SE	RU
CENTRE																																								
Nucli Antic	S1.01		18			36			20			38			21			42			36			4	9		22			26			6			19	38		288	47
Llevat	S1.02		2			21			1	96					4	18		14	48		9			24			2			1						15			93	162
Eixample 1	S1.03		37			8			7			14			16			44			57			5		58	20						20					58	228	
Eixample 2	S1.04		40			16			50			50			2			34						12			20			76			96			8			404	
Mas Ginestar	S1.05		8			10			8			61						21			17			8			9			14			19			19			194	
Montserratina	S1.06					2									1									4						3			3						13	
Torrent Ballester	S1.07	52			136																																	188		
Santa Isabel	S1.08		120			49			56			52			60			66			27			7			21			10			21						489	
Sant Josep	S1.09																																							
	Total S1	52	225		136	142			142	96		215			104	18		221	48		146			64	9	58	94			130			165			61	38	246	1.709	209
LLEVANT																																								
Torre Roja	S2.01	15																						12														15	12	
Can Precios	S2.02							335			463																											798		
Llevant	S2.03																																							
	Total S2	15						335			463													12														813	12	
NORD																																								
Manso Rates Sud	S3.01		12			26			3			6			9			8			25			14						11			7			7			128	
La Muntanya	S3.02	1									1																											2		
Manso Rates Nord	S3.03		1			4			2						2						1						1			1			1			2			15	
Albarrosa Nord	S3.04		8			3			27			6			1			5			1			5			5			6			8			1			76	
Muntanyeta	S3.05	18			7			8			1												1															35		
	Total S3	19	21		7	33		8	32		2	12			12			13			27		1	19			6			18			16			10		37	219	
PONENT																																								
Poblat Roca	S4.01						56																																	56
Plaça Hispanitat	S4.02																																							
Prat de la Riba 1	S4.03	1												1																		3						5		
Telefonica	S4.04																																					0		
Prat de la Riba 2	S4.05	16																																				16		
Can Batllori	S4.06								2						1							8																	3	8
Albarrosa Centre	S4.07					2			2															2						1			2						9	
Can Guardiola	S4.08				192			199			133			208			10			43			12			5									2			804		
Can Palmer	S4.09																															2						2		
Albarrosa Sud	S4.10		1						1															1			1			4									8	
Comerç	S4.11																	1			1			1									1						4	
Can Sellarés	S4.12																																							
Roca	S4.13							84			72			36																								192		
Poligon Hospital	S4.14									54																					32	18						18		86
Atrium	S4.15																																							
	Total S4	17	1		192	2	56	283	5	54	205			245	1		10	1		43	1	8	12	4		5	1			5	32	23	3		2			1.037	24	150
SUD																																								
Barri de Sales	S5.01		29			2			30			19			36	18		73	135		42	105			146		38	32		83			53	25		34			439	461
Grup Sant Jordi	S5.02																																							
Gabrielistes	S5.03							337			105																											442		
Industrial Centre	S5.04																																							
Can Calderon 1	S5.05																																							
Can Calderon 2	S5.06													107									72						120						25			324		
Gabrielistes 2	S5.07																									128			192									320		
	Total S5		29			2		337	30		105	19		107	36	18		73	135		42	105	72		146	128	38	32	312	83			53	25	25	34		1.086	439	461
TOTALS per tipus		103	276	**0**	335	179	**56**	963	209	**150**	775	246	**0**	352	153	**36**	10	308	**183**	43	216	**113**	85	99	**155**	191	139	**32**	312	236	**32**	23	237	**25**	27	105	**38**	3.219	2.403	**820**
Total per anys			**379**			**570**			**1.322**			**1.021**			**541**			**501**			**372**			**339**			**362**			**580**			**285**			**170**			**6.442**	
Total sexenni										**4.334**																														
																						2.108																		

NS = HABITATGES CONSTRUÏT EN NOUS SECTORS DE PLANEJAMENT

SE = HABITATGES CONSTRUÏTS EN AREES DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT -(SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ)

RU = HABITATGES CONSTRUÏTS EN AREES DE RENOVACIÓ URBANA EN SÒL URBÀ

3.2.- DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT EN RELACIÓ A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

La programació del pla local d'habitatge ve condicionada pel sòl urbanitzable classificat pel planejament i les necessitats de re-equilibri del nucli urbà consolidat, atès que la capacitat de creació de nou sòl d'extensió del nucli està limitada per la configuració del terme municipal,que no admet la planificació de nou sòl residencial.

3.2.1.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, DENSITATS I ALTRES PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT.

3.2.2.- LES PREVISIONS D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL EN EL PLANEJAMENT.

3.2.3.- LA PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLANEJAMENT.

3.2.1.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, DENSITATS I ALTRES PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT

Amb la quantificació de les projeccions del creixement calculades en els apartats anteriors, i l'avaluació del planejament vigent, cal establir la següent diagnosi:

Classificació del sòl

- ***Sòl no urbanitzable.*** La configuració morfològica del terme municipal i el seu planejament , no admet reclassificacions de sòl no urbanitzable a residencial , atès que la major part del sòl no urbanitzable es inclosa en àrees protegides (Parc Agrari , Parc Forestal Sant Ramon , Pla Costaner).
- ***Sòl urbanitzable (delimitat i no delimitat).*** S'inclouen les extensions de sòl residencial en els sols classificats d'urbanitzable pel planejament general amb el següent calendari de desenvolupament :
  - Primer sexenni: PP Llevant - Urbanitzable delimitat
  - Segon sexenni: PP Can Torrents - Urbanitzable no delimitat

  (Es manté com a sòl en reserva no inclòs prioritàriament en la programació del PLH el sector de Can Preses, degut a la necessitat d'avaluar ambientalment el desenvolupament de les franges perimetrals del nord del nucli urbà, al considerar-ho innecessari per cobrir la demanda d'habitatge).

- ***Sòl Urbà***
  - *Sòl de renovació urbana.* L'especial importància dins del PLH al Programa de Rehabilitació de l'Edificació es complementa amb les estratègies de renovació urbana iniciades per l'ajuntament, encaminades a dotar a les àrees de centralitat local els equipaments necessaris per potenciar l'identitat urbana que ha d'impulsar la millora dels barris.
    Aquestes operacions de renovació urbana, en els propers dotze anys es centren a l'àrea de Ponent, Eixample Nord i La Vileta amb la previsió de generació de nous habitatges a la Vileta i Ponent i en menor mesura a l'Eixample.
  - *Substitució de l'edificació.* La substitució de l'edificació compren els nous habitatges generats en sòl urbà consolidat en aplicació directe de les normes urbanístiques.
    Analitzat el potencial de generació de nous habitatges per aquest tipus de sòl, així com les densitats existents i possibles, es considera innecessari plantejar opcions diferents a les establertes en el planejament general pel que fa a densitats i polítiques d'habitatge protegit, llevat de les operacions de millora urbana que es puguin delimitar.

Densitats

De l'anàlisi de les densitats del planejament aprovat i les projeccions de la demanda es considera necessari adequar aquest paràmetre a l'oferta i demanda d'habitatge protegit calculat en base a les projeccions i l'anàlisi de tipologies demandades.

Atès que la quantificació de la demanda exclosa del mercat lliure es del 50% i les tipologies demandades majoritàriament són les d'habitatges per a joves (accés primer habitatge), es proposa la correcció del mòdul de densitat, únicament i exclusivament pels habitatges protegits per a les actuacions del primer sexenni.

	Densitat global aprovada	Densitat proposada
1.1. PP Llevant	89,69 m2	72,14 m2
1.2. MPG Pça. Constitució	69,95 m2	69,95 m2
1.3. MPG - PE La Bòvila	Dotacional	Dotacional
1.4. MPG Comerç (Ponent)	70,93 m2	70,93 m2
1.5. MPG Sant Josep	Dotacional	Dotacional
1.6. MPG Poblat Roca (Ponent)	Dotacional	Dotacional

Per a les del segon sexenni es fixarà en la tramitació corresponent d'acord amb les directrius del PLH o la revisió d'aquest.

En el quadre adjunt (pàgina següent) **es quantifica el potencial total d'habitatges de Viladecans, en aplicació del planejament vigent, en 33.252 habitatges.**

MOBILITZACIÓ DE SÒL I CONSTRUCCIÓ DE NOUS HABITATGES

MOBILITZACIÓ DEL SÒL I CONSTRUCCIÓ DE NOUS HABITATGES (2008-2019) HPO: SITUACIÓ ACTUAL

	DESGLÒS HABITATGES				HABITATGE PROTEGIT					HABITATGE LLIURE					PROPIETAT SÒL				SOSTRE	
	Protegits	Lliures	Totals	Dotacional	Generalitat	Ajuntament	Ajunt.10%	Privat	Totals	Generalitat	Ajuntament	Ajunt.10%	Privat	Totals	Generalitat	Ajuntament	Privat	Totals	Nº max. hbtg.	Totals
1er. SEXENNI (2008-2013)																				
1.1 PP Llevant (1)	951	1.426	2.377	200	163	240	94	454	951	244	359	143	680	1.426				423.187	1 / 89,69 hbtg/m2	213.184
1.2 MPG Plaça de la Constitució	34	50	84				3	31	34			5	45	50				10.982	1 / 69,95 hbtg/m2	4.337
1.3 PE-MPG La Bòbila (2)	40	40	80			40			40				40	40				19.745		
1.4 MPG Comerç - Ponent	32	70	102			3	3	26	32		5	7	58	70		4.216	8.708	12.924	1 / 70,93 hbtg/m2	7.235
1.5 MPG Sant Josep																		3.227		
1.6 MPG Poblat Roca (Ponent)																		2.207		
Totals	1.057	1.586	**2.643**	**200**	163	283	100	511	**1.057**	244	364	155	823	**1.586**	0	4.216	8.708	**472.272**		**224.756**
2on. SEXENNI (2014-2019)																				
2.1 PA-PP Can Torrents	180	270	450	50			19	161	180			27	243	270				165.216		40.500
2.2 PA-MPG La Vileta	246	369	615	60		34	25	187	246		48	37	284	369				183.000		67.500
2.3 PMU Les Panes	16	24	40				2	14	16			2	22	24				3.374		4.049
2.4 PA-MPG Ca Sellarés - Ponent (3)	127	113	240	50		116	11		127		97	16		113				105.663		22.644
2.5 PA-MPG Plaça Hispanitat - Ponent (3)	47	43	90	20		49	5		54		44	5		49				25.699		8.860
2.6 PA-MPG La Parellada - Ponent (3)	40	50	90	20			4	30	34		4		39	43				13.833		8.514
Totals	656	869	**1.525**	**200**	0	199	66	392	**657**	0	193	87	588	**868**	0	0	0	**496.785**		**152.067**

(1) Al PP Llevant cal afegir la construcció de 200 habitatges en terrenys qualificats d'equipament dotacional amb possibilitat de reubicar-los en altres sectors segons necessitats del PLH.
(2) Al PE La Bòvila es proposa desenvolupar el Pla Especial d'equipaments per destinar una part de l'equipament docent (nou IES 15.000 m2) i una altre a equipament dotacional (50 habitatges) mitjançant:
(3) El desenvolupament dels sectors de ponent està vinculat a la inclusió dels terrenys de zona verda expropietats per l'Ajuntament mitjançant la definició d'un polígon d'actuació discontinu.
(4) No es computen els habitatges a construir en sòl urbà consolidat de substitució, renovació o ampliació de l'edificació existent.

MOBILITZACIÓ DEL SÒL I CONSTRUCCIÓ DE NOUS HABITATGES (2008-2019) HPO: PROPOSTA PLA LOCAL D'HABITATGE (50%)

	DESGLÒS HABITATGES				HABITATGE PROTEGIT					HABITATGE LLIURE					PROPIETAT SÒL				SOSTRE	
	Protegits	Lliures	Totals	Dotacional	Generalitat	Ajuntament	Ajunt.10%	Privat	Totals	Generalitat	Ajuntament	Ajunt.10%	Privat	Totals	Generalitat	Ajuntament	Privat	Totals	Nº max. hbtg.	Totals
1er. SEXENNI (2008-2013)																				
1.1 PP Llevant (1)	1.223	1.426	2.649	100	210	309	121	584	1.223	244	359	143	680	1.426				423.187	1 / 72,14 hbtg/m2	213.184
1.2 MPG Plaça de la Constitució	34	50	84				3	31	34			5	45	50				10.982	1 / 69,95 hbtg/m2	4.337
1.3 PE-MPG La Bòila (2)				45														19.745		
1.4 MPG Comerç - Ponent	32	70	102			3	3	26	32		5	7	58	70		4.216	8.708	12.924	1 / 70,93 hbtg/m2	7.235
1.5 MPG Sant Josep	17	34	51	20			2	15	17				34	34				3.227		
1.6 MPG Poblat Roca (Ponent)				35														2.207		
Totals	1.306	1.580	**2.886**	**200**	210	312	129	656	**1.306**	244	364	155	817	**1.580**	0	4.216	8.708	**472.272**		**224.756**
2on. SEXENNI (2014-2019)																				
2.1 PA-PP Can Torrents	225	225	450	50			23	202	225			23	202	225				165.216	1 / 90,00 hbtg/m2	40.500
2.2 PA-MPG La Vileta	308	307	615	60		49	31	228	308		48	31	228	307				183.000	1 / 100,00 hbtg/m2	67.500
2.3 PMU Les Panes	24	24	48				2	22	24			2	22	24				3.374	1 / 84,354 hbtg/m2	4.049
2.4 PA-MPG Can Sellarés - Ponent (3)	167	113	280	50		150	17		167		102	11		113				105.663	1 / 80,87 hbtg/m2	22.644
2.5 PA-MPG Plaça Hispanitat - Ponent (3)	62	43	105	20		64	6		70		44	4		48				25.699	1 / 84,38 hbtg/m2	8.860
2.6 PA-MPG La Parellada - Ponent (3)	49	51	100	20			6	37	43			4	40	44				13.833	1 / 85,14 hbtg/m2	8.514
Totals	835	763	**1.598**	**200**	0	263	85	489	**837**	0	194	75	492	**761**	0	0	0	**496.785**		**152.067**

QUANTIFICACIÓ DEL POTENCIAL D'HABITATGES DE VILADECANS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

		DENSITATS (habitatges / Hectàrea)				HABITATGES	APLICACIÓ PGM	APLICACIÓ REAL	PENDENT REAL	VOLUMETRIES	(1) HABITATGES	(1) HABITATGES EN	(2) HABITATGES DE	HABITATGES	(3) HABITATGES	(4) HABITATGES	(5) HABITATGES
		superficie	ACTUAL	ADMESA	PREVIST	Actuals (12 i 13b)	Potencials	Potencials	(de l'aplicació real)	EXISTENTS	PLANIFICATS	EXECUCIÓ	SUBSTITUCIÓ	EXISTENTS	TOTALS ADMESOS	TOTALS ESTIMATS	PENDENTS (estimats)
CENTRE							(Àmbits qualificats de 12 i 13b)			(Àmbits qualificats de 18,19,20,21 i solars)							
Nucli Antic	S1.01	235.482	75	136	116	1.558	2.342	2.738	1.180	212	259	80	708	1.770	3.209	2.737	967
Llevat	S1.02	51.075	113	177	151	435	630	648	213	140	118	17	80	575	906	773	198
Eixample 1	S1.03	167.724	109	184	143	1.765	2.237	3.031	1.266	58		106	580	1.823	3.089	2.403	580
Eixample 2	S1.04	219.778	205	279	226	4.511	3.536	5.955	1.444		170	142	286	4.511	6.125	4.967	456
Mas Ginestar	S1.05	109.398	151	210	166	1.649	1.474	2.282	633		16	48	152	1.649	2.298	1.817	168
Montserratina	S1.06	56.082	158	197	203	886	648	1.020	134		84	3	166	886	1.104	1.136	250
Torrent Ballester	S1.07	106.013	45	45	45					480	0			480	480	480	
Santa Isabel	S1.08	80.207	133	189	175	1.069	1.241	1.318	249		196	35	142	1.069	1.514	1.407	338
Sant Josep	S1.09	22.576	170	170	170					383				383	383	383	
	Total S1	1.048.336	125	182	154	11.873	12.108	16.992	5.119	1.273	843	431	2.114	13.146	19.108	16.103	2.957
LLEVANT																	
Torre Roja	S2.01	260.716	30	31	31					781	34			781	815	815	34
Can Precios	S2.02	138.170	58	58	58					798				798	798	798	
Llevant	S2.03	494.366		54	54						2.649			0	2.649	2.649	2.649
Can Torrents	S2.04	170.640		26	26						450			0	450	450	450
	Total S2	1.063.891	15	44	44					1.579	3.133			1.579	4.712	4.712	3.133
NORD																	
Manso Rates Sud	S3.01	118.079	59	91	91	698	1.079	1.079	381			42	381	698	1.079	1.079	381
La Muntanya	S3.02	86.543	6	6	6					52				52	52	52	0
Manso Rates Nord	S3.03	100.035	17	20	20					172	27	5		172	199	199	27
Albarrosa Nord	S3.04	404.839	15	16	16					588	63	16		588	651	651	63
Muntanyeta	S3.05	36.863	24	24	24					90				90	90	90	
	Total S3	746.358	21	28	28	698	1.079	1.079	381	902	90	63	381	1.600	2.071	2.071	471
PONENT																	
Poblat Roca	S4.01	113.474	50	50	50					568				568	568	568	0
Plaça Hispanitat	S4.02	18.432	87	87	87					160				160	160	160	
Prat de la Riba 1	S4.03	14.666	30	31	31					44	2			44	46	46	2
Telefonica	S4.04	12.377	138	138	138					171				171	171	171	
Prat de la Riba 2	S4.05	23.974	63	63	63					152				152	152	152	
Can Batllori	S4.06	59.006	12	12	12					71		5		71	71	71	
Albarrosa Centre	S4.07	109.664	20	22	22					218	22	2		218	240	240	22
Can Guardiola	S4.08	195.882	40	41	41					781	28	7		781	809	809	28
Can Palmer	S4.09	104.250	41	41	41					430				430	430	430	0
Albarrosa Sud	S4.10	66.934	15	17	17					101	10	3		101	111	111	10
Comerç	S4.11	31.189	65	100	100					204	107			204	311	311	107
Can Sellarés	S4.12	126.088	81	103	103					1.022	280			1.022	1.302	1.302	280
Roca	S4.13	52.632	40	40	40					208		18		208	208	208	
Poligon Hospital	S4.14	65.363	56	71	71					364	100	32		364	464	464	100
Atrium	S4.15	62.475		17	17						105			0	105	105	105
	Total S4	1.056.408	43	49	49					4.494	654	67		4.494	5.148	5.148	654
SUD																	
Barri de Sales	S5.01	208.815	98	146	140	2.055	2.893	2.933	878		112	112	766	2.055	3.045	2.933	878
Grup Sant Jordi	S5.02	58.611	71	71	71					417				417	417	417	
Gabrielistes 1	S5.03	66.476	66	66	66					442				442	442	442	
Industrial Centre	S5.04	704.242		10	10						675			0	675	675	675
Can Calderon 1	S5.05	181.416												0			
Can Calderon 2	S5.06	81.921	25	53	53					203	228	73		203	431	431	228
Gabrielistes 2	S5.07	157.298		20	20						320	320		0	320	320	320
	Total S5	1.458.779	21	37	36	2.055	2.893	2.933	878	1.062	1.335	505	766	3.117	5.330	5.218	2.101
	TOTALS	5.373.771	**45**	**68**	**62**	**14.626**	16.080	21.004	6.378	**9.310**	**6.055**	1.066	3.261	**23.936**	**36.369**	**33.252**	**9.316**

(1) En aquest estudi no s'han tingut en compte el potencial corresponent al sòl qualificat de 21 del subsector de Can Preses ni el d'una possible ampliació de l'àmbit inicial de La Vileta.

(2) HABITATGES DE SUBSTITUCIÓ. L'estudi pormenoritzat, en els àmbits qualificats de 12 i 13b, dóna com operacions majoritàries aquelles que subsitueixen edificis de fins a dos vivendes, sovint agrupant-ne també parcel·les. S'ha més com a factor de substitució 2 habitatges nous per habitatge existent.

(3) HABITATGES TOTALS ADMESOS. Correspon al total de l'APLICACIÓ REAL (en zones 12 i 13b és la suma d'edificació disconforme a cada illa i l'aplicació del PGM per al càlcul de l'edificació a la resta del sòl) més les VOLUMETRIES EXISTENTS, més els HABITATGES PLANIFICATS.

(4) HABITATGES TOTALS ESTIMATS. Tenint en compte que la major part de l'edificació al nucli urbà està consolidada, els habitatges totals estimats són la suma dels HABITATGES ACTUALS, les VOLUMETRIES EXISTENTS, els HABITATGES PLANIFICATS i ELS HABITATGES DE SUBSTITUCIÓ.

(5) HABITATGES PENDENTS (estimats). Dada final resultant de l'operació HABITATGES TOTALS ESTIMATS menys la suma dels HABITATGES ACTUALS i les VOLUMETRIES EXISTENTS. (Inclosos el habitages en execució, ja computats prèviament en els habitatges planificats o de substitució)

3.2.2.- LES PREVISIONS D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL EN EL PLANEJAMENT

El perfil del demandant majoritari d'habitatge a Viladecans es el de la població jove amb un nivell de renda comprès entre 1000 i 1200€, i en conseqüència amb habitatges protegits de superfície útil compresa entre 50 i 70 m2.

L'anàlisi de l'aplicació dels paràmetres zonals per parcel·la neta del PG-76 ens dona un habitatge tipus de 100 m2 construïts (80 útils), que deixa fora del mercat de l'habitatge protegit un important nombre d'usuaris.

Es per aquest motiu que cal replantejar individualment per a cada sector opcions alternatives de densitats màximes encaminades a incrementar l'oferta d'aquests tipus d'habitatges.

En resum, cal plantejar una variable en els càlculs de creació de nous habitatges, aplicats al sostre destinat a l'habitatge protegit a incloure en les tramitacions de planejament, consistent en introduir un percentatge de variació de densitat en aquelles àrees que el planejament destini a la ubicació de l'habitatge protegit.

3.2.3.- LA PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLANEJAMENT

En la situació actual, el planejament general de Viladecans no contempla una programació de les polítiques d'habitatge, tal com s'estableix en l'art 60 del TR de Llei d'Urbanisme, per als Programes d'Actuació Urbanística Municipal.

3.3.- DIAGNÒSI DELS RECURSOS MUNICIPALS PER FER FRONT A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

3.3.1.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA CREACIÓ I PROMOCIÓ DE NOUS HABITATGES.

3.3.2.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT.

3.3.1.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA CREACIÓ I PROMOCIÓ DE NOUS HABITATGES.

La "S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.A." és l'Instrument municipal per a dur a terme des de la promoció immobiliària, les polítiques municipals respecte al desenvolupament equilibrat, físic i socio-econòmic, de la ciutat, tant des de la perspectiva de l'impuls públic, com des de la del control i coordinació amb diferents agents privats que actuen al territori.
El seu objecte inclou la intervenció en el mercat del sòl, la gestió urbanística, la promoció de la construcció d'habitatges a preus assequibles o que per les seves característiques el mercat no estigui en condicions d'oferir (habitatges de dimensions reduïdes per a joves, habitatges per a gent gran, habitatges en lloguer, etc.)

Per tal de complir aquests objectius, la "S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.A.", realitza les següents activitats:

- Anàlisi del mercat del sòl i de la construcció
- Deteccció de les necessitats d'habitatge de la població i sectors de renovació
- Foment de la iniciativa privada per a cobrir aquestes necessitats.
- Promoció quan el mercat no pot assolir aquests objectius.

En els darrers 10 anys, VIMED ha realitzat, entre d'altres, les següents accions en matèria d'habitatge assequible:

- Gestió del procés urbanitzador en el Sector d'Urbanització Prioritària del Torrent Ballester, en el que es van construir 320 habitatges de protecció oficial, 136 promoguts per VIMED.
- Gestió del sector de planejament " Sud de Sales", possibilitant la promoció d'un total de 429 habitatges, dels quals VIMED ha promogut la construcció de 104 de protecció oficial, i l'IMPSOL altres 57.
- Promoció a la Plaça Diversitat, d'un edifici de 19 habitatges de protecció oficial i de 2 habitatges destinats a reallotjament d'afectats urbanístics.
- Redacció del Planejament del Sector de Llevant i proposta d'execució del mateix, que possibilitarà la construcció d'un total de 2.649 habitatges, dels quals la meitat seran de protrcció oficial i dotacionals públics destinats a lloguer.
- Redacció de la Modificació Puntual del PGM a l'àmbit de la Plaça Constitució, que possibilitarà, a més de la reordenació del sector, la construcció de 25 habitatges de protecció oficial de règim general i 9 de preu concertat, a més de 50 lliures.
- Redacció de la Modificació Puntual del PGM a l'àmbit delimitat pel Carrer Comerç, Av. Can Batllori i Av. Can Palmer, que possibilitarà, a més de la reordenació del sector, la construcció de 21 habitatges de protecció oficial de règim general i 10, de preu concertat, a més de 72 lliures.
- Redacció de la Modificació Puntual del PGM a l'àmbit delimitat per l'Av. Josep Tarradellas, carrer Tomàs Breton i carrer Enric Granados, que possibilitarà, la construcció de 12 habitatges de protecció oficial de règim general i 6 de preu concertat, a més de 43 lliures.
- Des de l'any 2001 i fins maig de l'any 2008, ha gestionat el programa anomenat "Bossa d'Habitatge jove de Viladecans"
- Des de l'any 2005 i fins maig de 2008, ha gestionat el programa anomenat "Xarxa de Mediació pel lloguer social" de Viladecans.
- Des de l'any 2007 i fins maig de 2008, mitjançant la signatura d'un Conveni amb l'Ajuntament i la Generalitat, ha gestionat l'Oficina Local d'Habitatge.

Per altra banda de la seva gestió han resultat obres de millora i renovació urbana en sectors urbans i dotació d'equipaments.

3.3.2.- LA GESTIÓ I RECURSOS PER A LA REHABILITACIÓ I SERVEIS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT.

L'Oficina Local d'Habitatge neix com a tal a l'abril de 2007, amb la signatura del Conveni de col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament de Viladecans, relatiu a la constitució / manteniment d'oficines d0habitatge d'àmbit municipal o comarcal. El seu precedent va estar en la Borsa d'Habitatge Jove, que va néixer impulsada per l'Ajuntament de Viladecans mitjançant un encàrrec a l'empresa municipal Viladecans Mediterrània (VIMED) arran d'un conveni marc entre SPM Viladecans Mediterrània SA i l'Associació Provivienda. Posteriorment, al novembre de 2005, també se li va encarregar la gestió de la Morsa de Mediació en el lloguer. Els dos programes de mediació de lloguer, La Borsa d'Habitatge Jove (BHJ) i la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLLS), van estar signats a febrer de 2002 i a novembre de 2005 respectivament.

Amb posterioritat, s'han anat ampliant els serveis de l'Oficina Local d'habitatge, fins a l'actualitat d'acord amb la següent estructura de funcions:

- Oficina d'habitatge:
  - Informació i assessorament tècnic de les obres de rehabilitació a comunitats.
  - Tramitació de sol·licituds de Test de l'Edifici (TEDI)
  - Tramitació de sol·licitud de d'Informes Interns d'Idoneïtat (III)
  - Gestió de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges
  - Gestió de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació d'edificis
  - Tramitació de cèdules d'habitabilitat
  - Tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge protegit

- Oficina de mediació:
  - Borsa d'habitatge Jove (conveni amb la Secretaria General de Joventut)
  - Xarxa de Mediació de Lloguer Social (conveni amb ADIGSA)
  - Tramitació d'ajuts al lloguer
  - Cessió d'habitatges
  - Tramitació de la Renda Bàsica d'Emancipació (estatal)

- Oficina de gestió del parc públic:
  - Registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit

- Oficina de la Hipoteca Jove:
  - Informació i assessorament tramitació hipoteques als joves de 18 a 35 anys

El funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge de Viladecans com a oficina delegada de serveis d'altres administracions es recolza amb la signatura dels següents convenis:

- Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Viladecans i la Secretaria de Joventut adscrita al Departament de Presidència aprovat per la Comissió de Govern municipal en data 2.12.02 per a l'execució del programa Borsa d'Habitatge de Viladecans.

- Conveni per l'adscripció a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social signat en data 16.11.05 amb ADIGSA, Direcció General d'Habitatge, Secretaria General de Joventut, Ajuntament de Viladecans i VIMED.

- Conveni amb la Direcció General d'Habitatge relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge, signat en data 25.04.05, per prestar assessorament i gestionar serveis en matèria d'habitatge respecte a diverses tasques competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge (línies d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges)

- Conveni Marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Viladecans i l'Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (IUHAL) de la Diputació de Barcelona (actual Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats) signat el 30.11.06, que ha permés la col·laboració amb l'esmentat organisme en la redacció del PLH i en la implantació de serveis d'habitatge, i en concret en el disseny i activació de l'actual Oficina Local d'Habitatge.

Per anar desenvolupant polítiques en matèria d'habitage caldrà:

- Prorrogar cada anualitat el Conveni de Col·laboració entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat i l'Ajuntament de Viladecans, relatiu a l'Oficina d'Habitatge referent als serveis d'informació, assessorament general sobre habitatge, ajuts a la compra i lloguer d'habitatge de protecció oficial, ajuts a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges, tramitació de les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació i tramitació de TEDI (Test de l'edifici) i Informes interns.

- Prorrogar cada anualitat el Conveni de col·laboració i encàrrec de gestió entre l'Administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant Adigsa, empresa pública adscrita al Departament de Medi Ambient i Habitatge i la Secretaria General del Departament d'Acció Social o Ciutadania; l'Ajuntament de Viladecans i l'empresa municipal Viurbana SL, per la gestió del Programa de mediació per al lloguer social en el municipi de Viladecans. L'esmentat Conveni de col·laboració comporta la gestió dels serveis d'informació i assessorament general sobre habitatge, borsa d'habitatges de lloguer social i jove i tramitació dels ajuts al pagament del lloguer.

- Prorrogar el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Viladecans i la Secretaria de Joventut, adscrita al Departament de la Presidència, per a la promoció de l'accés dels joves a l'habitatge, referent als processos d'informació i assessorament general sobre l'habitatge, borsa social i jove i tramitació dels ajuts al pagament del lloguer.

- Continuar amb el Conveni marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Viladecans i l'IUHAL, actual Gerència de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats de la Diputació de Barcelona, ratificat pel Ple Municipal en data 27.07.06 relatiu a la col·laboració en matèria d'habitatge, urbanisme i activitats.

- Ampliar i millorar l'actual Conveni subscrit entre l'empresa municipal Vimed i l'Associació Provivienda per l'execució i gestió dels programes de Borsa de Lloguer Jove, Borsa de Lloguer Social i Hipoteca Jove.

- Millorar l'actual Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Viladecans i l'entitat IBERCAJA, per al desenvolupament de la Hipoteca Jove de Viladecans, i si això no fos possible, estudiar la possibilitat de conveniar amb altres entitats financeres per tenir el producte hipotecari del mercat més aventajós pels usuaris joves d'aquest programa.

Les aportacions econòmiques resultants dels convenis son les següents:

BORSA D'HABITATGE JOVE	
Aportació anual en funció dels objectius aconseguits i disponibilitats de la Secretaria General de Joventut (darrera aportació)	24.000

DIPUTACIÓ DE BARCELONA – Direcció de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats	
Aportació econòmica per la implantació i consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge (aportació única)	40.000

OFICINA D'HABITATGE	
Primer pagament per implantació del servei	20.000
Segon pagament (gestions realitzades 2007)	4.008

BORSA D'HABITATGE JOVE / BORSA D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL	
Per contracte de cessió o de lloguer signat, o per habitatge obtingut, gestionat i cedit a ADIGSA per al lloguer	450
Per seguiment del contracte per cada any posterior al de la signatura	200
Per els ajuts al lloguer tramitats	50

Total d'ingressos de l'any 2007	182.908

El quadre de resultats l'any 2006 i 2007 de l'Oficina Local d'Habitatge és:

BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL	**2006**	**2007**
Total d'habitatges en borsa	31	**74**
Contractes lloguer mediats	31	52
Contractes de lloguer supervisats	125	120
Pòlisses contractades	15	20
Avals demanats	0	0
Persones allotjades	46	83
Famílies allotjades	31	52
Comparativa lloguer mig borsa / mercat=603,20 € BH 859,67 € M		

BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER JOVE	**2006**	**2007**
Habitatges en borsa (llogats)	237	**284**
Contractes de lloguer gestionats	105	86
Pòlisses multirisc contractades	30	73
Avals demanats	0	8
Famílies allotjades	98	86
Persones allotjades	211	168
Comparativa lloguer mig borsa / mercat =599,00 € BH 859,67 € M		

TRAMITACIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	**2006**	**2007**
Sol·licituds ajuts al pagament lloguer col·lectius grup c	117	169
Sol·licituds ajuts al pagament lloguer joves grup d	39	66

PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGES DESOCUPATS	**2006**	**2007**
Habitatges cedits en programa	5	4
Contractes de cessió realitzats	1	4
Ajuts xarxa 6000	0	**3**

TRAMITACIÓ D'AJUTS AL PROPIETARI	**2006**	**2007**
Ajuts al propietari en borsa	0	
Ajuts al propietari en cessió	0	

CREDITS A L'EMANCIPACIÓ	**2006**	**2007**
Sol·licituds trameses	4	0

CONSULTES EN MATÈRIA D'HABITATGE I REHABILITACIÓ	**2006**	**2007**
Total consultes	10.146	12.530
Presencials	6.331	8.366
Telèfon	3.690	3.384
E-mail	125	**780**

CONTINGUT DE LES CONSULTES EN MATERIA D'HABITATGE	**2006**	**2007**
Promocions de protecció pública	671	439
Programes de rehabilitació	215	211
Programes de mediació	1.687	4.106
Programes de joventut	6.024	**6.699**
Qüestions jurídiques d'habitatge	451	**294**
Qüestions arquitectòniques d'habitatge	200	**20**
Plans urbanístics	898	**761**

El pressupost per al funcionament en les condicions actuals dels Serveis d'Habitatge per al 2008 és:

DESPESES OFICINA LOCAL D'HABITATGE	
Despeses de personal	
Despeses anuals en personal	161.548
Despeses anuals en personal VIMED	158.545
Total	**320.093**
Despeses en publicitat	
Redisseny Marca i papereria amb nova identitat corporativa	9.800
Difusió catàlegs serveis OLH	5.800
Total	**15.600**
Despeses anuals en capital	
Adquisició de mobiliari	2.000
Adquisició de material informàtic	3.000
Total	**5.000**
Total Despeses	**340.693**

4.- ESTRATÈGIES I OBJECTIUS

4.1.- ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Els objectius i estratègies del Pla Local d'Habitatge venen condicionats per la diagnosi i anàlisi de la situació actual, el context socioeconòmic i les polítiques d'àmbit supramunicipal que afecten a l'habitatge.

El "Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016" configura un marc adequat per a la definició dels objectius i estratègies, tenint present que abasta un període temporal, similar a l'adoptat en el PLH de Viladecans.

La formulació de les estratègies del PLH de Viladecans s'estructura d'acord amb els següents apartats:

4.1.1.- DEFINICIÓ DE LES ESTRATÈGIES GENERALS.

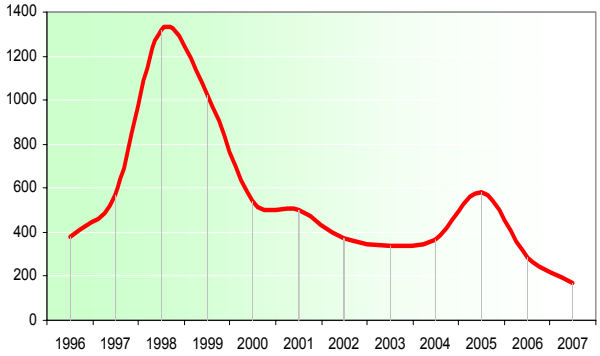
4.1.2.- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

4.1.3.- PROMOCIÓ D'HABITATGES

4.1.4.- FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ URBANA

4.1.1.- DEFINICIÓ DE LES ESTRATÈGIES GENERALS

En el gràfic adjunt es mostra l'evolució de la construcció d'habitatges en els darrers anys.



La situació actual ve caracteritzada per:

- Augment de l'oferta d'habitatges nous i usats per l'alentiment de les transaccions immobiliàries degut a l'encariment de les hipoteques.
- Retracció de la demanda, per incertesa del mercat hipotecari i situació inflacionària dels preus de l'habitatge lliure nou i usat .

En aquest context es difícil augurar l'evolució del sector de la construcció i en conseqüència establir estràtegies a curt termini relacionades amb el sector privat ,raó per la que el pla local d'habitatge de Viladecans en els seus objectius dibuixa els escenaris de concertació amb l'administració com els mes favorables a curt i mig termini (sis anys) i els objectius globals es vinculen al desenvolupament del planejament en periodes similars analitzats en els darrers anys (dotze anys)

Amb la situació actual del planejament, i la disponibilitat limitada de sòl per al creixement residencial a Viladecans, els dos eixos bàsics de treball traçats per als propers anys són:

- **Desenvolupar nous sectors** per a completar dèficits d'estructura urbana general:
  - PP Llevant
  - PP Can Torrents
- **Impulsar** les operacions de reforma i **renovació urbana** per a la millora dels barris:
  - AUAE- Ponent
  - AUAE- Eixample
  - La Vileta

Les estratègies municipals en política d'habitatge es concreten en:

- Desenvolupar el planejament per a completar i millorar les condicions urbanístiques i mobilitzar sòl per a la creació de nous habitatges.
- Impulsar la promoció d'habitatges de protecció per a facilitar l'accès a l'habitatge a les capes de població mes necessitades, principalment l'habitatge de lloguer.
- Fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges existent amb l'establiment de programes d'inspecció tècnica de l'edificació i ajuts a la rehabilitació sobre la base de un coneixement profund del parc d'habitatges.
- Potenciar els serveis municipals d'habitatge per a mobilitzar el parc vacant, evitar les situacions d'infrahabitatge i sobreocupació i assolir l'objectiu de solidaritat urbana establert en la Llei de l'Habitatge.

Un cop definides les estratègies i concretats els objectius en matèria d'habitatge de la ciutat de Viladecans, per dur-los a terme cal establir els termes de concertació entre els diferents agents que intervenen en els processos de gestió que es detallen en els següents apartats.

4.1.2.- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

El desenvolupament dels nous sectors en l'àmbit residencial tenen per objecte:

- **El Pla Parcial de Llevant:** completar la vertebració de la mobilitat del nucli i l'equilibri dotacional entès dins d'una area homogènia (Sector Llevant)

- **El Pla Parcial de Delimitació de Can Torrents:** resoldre la franja perimetral de contacte amb la zona forestal de Sant Ramon, vinculat igualment a la proposta sectorial de conjunt de Llevant.

Les operacions de reforma i renovació urbana iniciades i a desenvolupar en els propers dotze anys són:

- **AUAE – Ponent:** Inclosa dins de les àrees subvencionades per la Llei de Barris, ha de conformar una àrea de centralitat local que ha d'impulsar la renovació social i econòmica del barri amb les següents actuacions de planejament:
    - MPG - Poblat Roca: per a la construcció d'habitatges dotacionals.
    - MPG - Can Sellarés: per potenciar els usos comercials i reforçar l'estructura de barri.
    - MPG - Plaça Hispanitat
    - MPG - La Parellada

- **AUAE – Eixample Nord- Montserratina** : Delimitació d'àmbit per a la generació de una area de centralitat local que ha de subsanar els dèficits històrics d'equipaments públics i aparcament dels barris amb més densitat del nucli urbà
    - MPG - Plaça Constitució
    - MPG - Les Panes

- **La Vileta** – Delimitació d'àmbit per a la generació d'una area de centralitat local que ha d'impulsar el desenvolupament del nucli antic i alhora cosir amb criteris de respecte a l'identitat urbana el sectors situats al sud del nucli.
    - MPG - La Vileta

Complementàriament es preveu desenvolupar figures de planejament derivat per a resoldre situacions puntuals contextualitzades amb els eixos bàsics d'actuació enunciats :

- MPG - La Bòvila
- MPG - Carrer Sant Josep

Atès que el Pla Local d'Habitatge és la memòria social a incorporar en les figures del planejament general i derivat dels propers anys, es constitueix com l'instrument de concertació amb la Direcció General d'Urbanisme per a la tramitació del planejament.

4.1.3.- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS, DOTACIONALS I DE LLOGUER

Les estratègies en la promoció d'habitatges protegits, dotacionals i de lloguer, forma part de la concertació entre els agents privats i l'administració en el marc de desenvolupament i gestió del planejament amb l'objectiu de fer viable econòmicament aquestes promocions.

Altres agents privats dins de les actuacions socials de les empreses (Caixes...) s'han incorporat darrerament a la promoció d'habitatge assequible o de lloguer, tot i que històricament es tradicional l'actuació de les empreses privades en la dotació d'habitatge per als seus treballadors (Poblat Roca)

En aquest tipus d'operacions, l'administració aporta el sòl i gestiona les adjudicacions i les empreses adjudicatàries (públiques o privades) es fan càrrec de la construcció dels habitatges.

En el marc de la Llei d'Urbanisme, per a la promoció d'habitatges de protecció cal distingir dues situacions :

- Les que s'executen en sòl de titularitat pública (patrimoni públic del sòl, terrenys de cessió obligatòria del 10%, etc...)

- Les que s'han d'executar en sòl de titularitat privada en compliment de les obligacions dels propietaris del sòl establerta en la Llei del Sòl.

Pel que fa a les primeres correspon a l'administració establir el calendari d'execució mitjançant la concertació amb els agents privats o assumint la promoció, sempre i quant no sobrepassi els terminis establerts per llei.

Per a les de titularitat privada, el calendari d'execució ve determinat per llei en funció dels terminis de l'assoliment de solar de les finques qualificades.

En el cas de Viladecans, l'agent encarregat de planificar i concertar les promocions d'habitatges de protecció es l'empresa municipal VIMED en el marc de la gestió urbanística i del planejament, amb les següents estratègies per als propers sis anys :

- Donar compliment als objectius de solidaritat urbana amb els percentatges d'habitatge protegit i dotacional del planejament establerts en el PLH, per tal de destinar al menys un 5% del sostre corresponent a l'aprofitament mig per a finançar les operacions de renovació urbana i dotació d'equipaments i infraestructura per al conjunt del nucli.

- Promoure l'habitatge de lloguer en els propers sis anys en detriment de la propietat, atès que genera una major mobilitat en el mercat de l'habitatge, i facilita l'accés a capes mes necessitades de la població, sense perdre la titularitat pública del sòl.

- Promoció de l'habitatge dotacional per a col·lectius desfavorits, joves i gent gran en àrees diversificades del nucli, en situació central i de mida no superior a 25 - 30 habitatges

El gruix de la promoció d'habitatges de protecció per als propers sis anys es centra en el Pla Parcial de Llevant amb una important participació de la Generalitat de Catalunya amb l'Incasol.

4.1.4.- FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ URBANA

Amb la recent creació de l'empresa pública municipal "VIURBANA" s'ha enfilat la gestió de la renovació urbana amb especial protagonisme de l'AUAE de Ponent inclosa dins de la Llei de Barris.

La unificació de tots els aspectes relacionats amb la renovació urbana en una sola empresa, racionalitza la gestió i consolida un camp d'actuació, que precisa de unes tècniques de gestió específiques com la participació ciutadana amb comunitats de propietaris i associacions de veïns.

En essència la gestió de l'empresa pública municipal s'estructura a partir de dos eixos actuació principals :

- El primer amb caràcter general mitjançant la Oficina Local d'Habitatges amb la gestió de la rehabilitació del parc d'habitatges, el foment del lloguer social (borses d'habitatge) i la mediació en els ajuts.

- El segon amb caràcter sectorial impulsant la rehabilitació integral dels barris de Viladecans (Oficina de Ponent, Oficina de l'Eixample...)

Complementàriament s'assumeixen tasques tècniques de supervisió, programació i control dels treballs i projectes que ha de dur a terme l'empresa municipal, conjuntament amb altres departaments de l'Ajuntament i que han de protagonitzar les següents estratègies marc per a les actuacions que es detallaran en el capítol corresponent:

- Impulsar el Programa de Rehabilitació de l'Edificació, com l'instrument fonamental per al foment de la Rehabilitació del parc d'habitatges. Amb aquest programa es pretén conèixer amb profunditat el Parc d'Habitatges amb l'objectiu de ordenar amb criteris tècnics les tasques de rehabilitació en benefici d'una major informació i assessorament a les comunitats de propietaris. Es considera viable fixar l'objectiu de la rehabilitació dels 900 edificis anteriors a 1976 en dotze anys.

- Impulsar la declaració d'Àrees Integrals de Rehabilitació de l'Edificació als sectors de Ponent i Eixample Nord - Montserratina, en complement a la gestió de les Àrees Urbanes d'Atenció Especial.

- Impulsar, conjuntament amb altres Àrees de l'Ajuntament, les inspeccions i control de les situacions anòmales en l'ús dels habitatges.

Aquestes estratègies estan supeditades a la concertació amb la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i el Ministeri de Vivenda del Govern.

Pel que fa a la formació, recerca i assistència als serveis tècnics i personal de l'OLH i l'empresa VIURBANA, l'agent de concertació és els Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

4.2.- OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Un cop definides les estratègies generals , cal concretar i quantificar els objectius que es pretén dur a terme en matèria d'habitatge i que ha de servir de base per a establir les concertacions amb tots els agents que intervenen en els processos de gestió de l'habitatge. Cal definir els objectius d'acord amb l'anàlisi dels antecedents i la viabilitat econòmica de les actuacions proposades.

De forma sintètica, els objectius que es pretenen en el Pla Local d'Habitatge s'adapten a la situació actual del mercat immobiliari, proposant objectius a curt i mig termini (6 anys) per aquells que depenen de concert amb l'administració i objectius a llarg termini (12 anys) per als vinculats a la iniciativa privada.

Els objectius del Pla Local d'Habitatge són:

4.2.1.- MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

4.2.2.- MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES

4.2.3.- POTENCIAR ELS SERVEIS MUNICIPALS DE L'HABITATGE

4.2.1.- MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Objectius a curt termini – 6 anys

4.2.1.1.- MOBILITZACIÓ DE S ÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 4.484 HABITATGES DELS QUE 2.143 SERAN DE PROTECCIÓ OFICIAL (50%)

Amb el desenvolupament de les figures de planejament actualment en tràmit.
Comprèn totes les actuacions de planejament i gestió urbanística així com les obres d'infraestructura i urbanització.

4.2.1.2.- PROMOCIÓ I CONSTRUCCIÓ DE 340 HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER

Amb la gestió del sòl de titularitat pública de l' Ajuntament i Incasol dels sectors Llevant, Comerç, Constitució, etc., de promoció pública

4.2.1.3.- PROMOCIÓ I CONSTRUCCIÓ DE 200 HABITATGES DOTACIONALS

En compliment del conveni de desenvolupament del PP Llevant per a la construcció dels habitatges dotacionals a ubicar en àmbits diversificats (Llevant, Sant Josep, Bòvila, Poblat Roca)

Objectius a llarg termini – 12 anys

4.2.1.4.- PROMOCIÓ I CONSTRUCCIÓ DE 2.143 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

De promoció pública i privada en aplicació dels terminis per a la construcció d'habitatge protegit establert en la Llei d'Urbanisme.

4.2.1.5.- CONSTRUCCIÓ DE 400 HABITATGES DOTACIONALS

En compliment de les necessitats calculades en el present Pla Local d'habitatge i que han de contemplar-se en les figures de planejament en redacció.

4.2.2.- MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES

Objectius a curt termini – 6 anys

4.2.2.1.- INSPECCIÓ DE 900 EDIFICIS PLURIFAMILIARS ANTERIORS A 1976

Per a quantificar i promoure els informes d'ajuts a la rehabilitació i la redacció de l'ordenança.

4.2.2.2.- TRAMITACIÓ D'AJUTS I EXEMPCIONS FISCALS PER A LA REHABILITACIÓ DE PATOLOGIES DE 350 EDIFICIS EN SIS ANYS

Comprèn façanes, coberta i patologies estructurals.

4.2.2.3.- TRAMITACIÓ D'AJUTS, SUBVENCIONS DE 9.000 €/EDIFICI I EXEMPCIONS FISCALS A PER A LA INSTAL·LACIÓ DE 60 ASCENSORS EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS

S'exclouen els tràmits amb la Llei de Barris

4.2.2.4.- TRAMITACIÓ D'AJUTS, SUBVENCIONS DE 3.000 €/EDIFICI I EXEMPCIONS FISCALS A LES OBRES DE REHABILITACIÓ QUE INCORPORIN MESURES D'ESTALVI ENERGÈTIC DE 120 EDIFICIS PLURIFAMILIARS

4.2.2.5.- TRAMITACIÓ DE LES DECLARACIONS D'ÀREES DE RENOVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DELS BARRIS DE PONENT I EIXAMPLE

Objectius a llarg termini – 12 anys

4.2.2.6.- REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES PLURIFAMILIARS CONSTRUÏTS AMB ANTERIORITAT A L'ANY 1976

4.2.3.- POTENCIAR ELS SERVEIS MUNICIPALS DE L'HABITATGE

Centralitzats en l'OLH amb la quantificació d'objectius per al sexenni 2008-2013 següent:

4.2.3.1.- FOMENT DEL LLOGUER AMB LA GESTIÓ DE 1.000 HABITATGES EN LES BORSES DE LLOGUER SOCIAL I DE JOVES

4.2.3.2.- MEDIACIÓ EN 2.500 SOL·LICITUDS D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER I ALS PROPIETARIS QUE OFEREIXIN PISOS A LES BORSES D'HABITATGE

4.2.3.3.- GESTIÓ DE 200 HABITATGES DOTACIONALS PER A POLÍTIQUES SOCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

4.2.3.4.- GESTIÓ I CONTROL EN LA TRAMITACIÓ DE 400 CÈDULES D'HABITABILITAT

4.2.3.5.- TRAMITACIÓ DE 450 TESTS DE L'EDIFICACIÓ (TEDI) I 40 INFORMES D'IDONEÏTAT

4.2.3.6.- TRAMITACIÓ DE 100 AJUTS A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES EN SIS ANYS

5.- ACTUACIONS

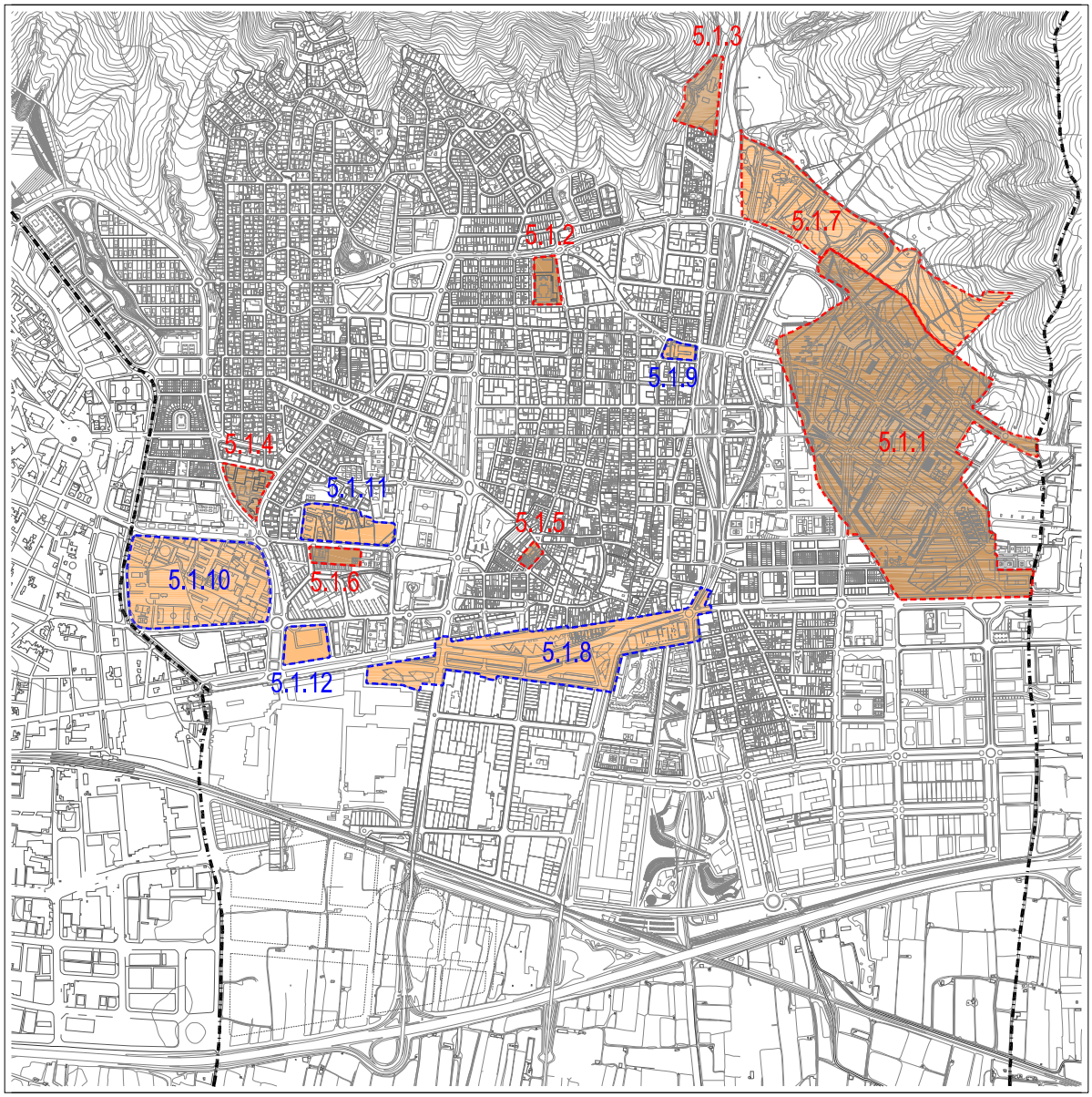
5.1.- MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Les actuacions de millora de l'accés a l'habitatge agrupen les actuacions de planejament encaminades a mobilitzar sòl i construcció de nous habitatges, protegits i lliures.

Comprèn tant la promoció d'habitatges i la gestió urbanística com la tramitació i aprovació del planejament que ha d'incidir especialment en la creació de nous habitatges.

5.1.1.- PLA PARCIAL DE LLEVANT
5.1.2.- MPG TOMAS BRETON
5.1.3.- MPG PLAÇA CONSTITUCIÓ
5.1.4.- MPG LA BÒVILA
5.1.5.- MPG COMERÇ - PONENT
5.1.6.- MPG SANT JOSEP
5.1.7.- MPG POBLAT ROCA - PONENT
5.1.8.- PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ CAN TORRENTS
5.1.9.- MPG LA VILETA
5.1.10.- PMU LES PANES
5.1.11.- MPG CAN SELLARÉS - PONENT
5.1.12.- MPG HISPANITAT - PONENT
5.1.13.- MPG LA PARELLADA - PONENT

ACTUACIONS DE MILLORA D'ACCÉS A L'HABITATGE (NOUS HABITATGES 2008 - 2019)



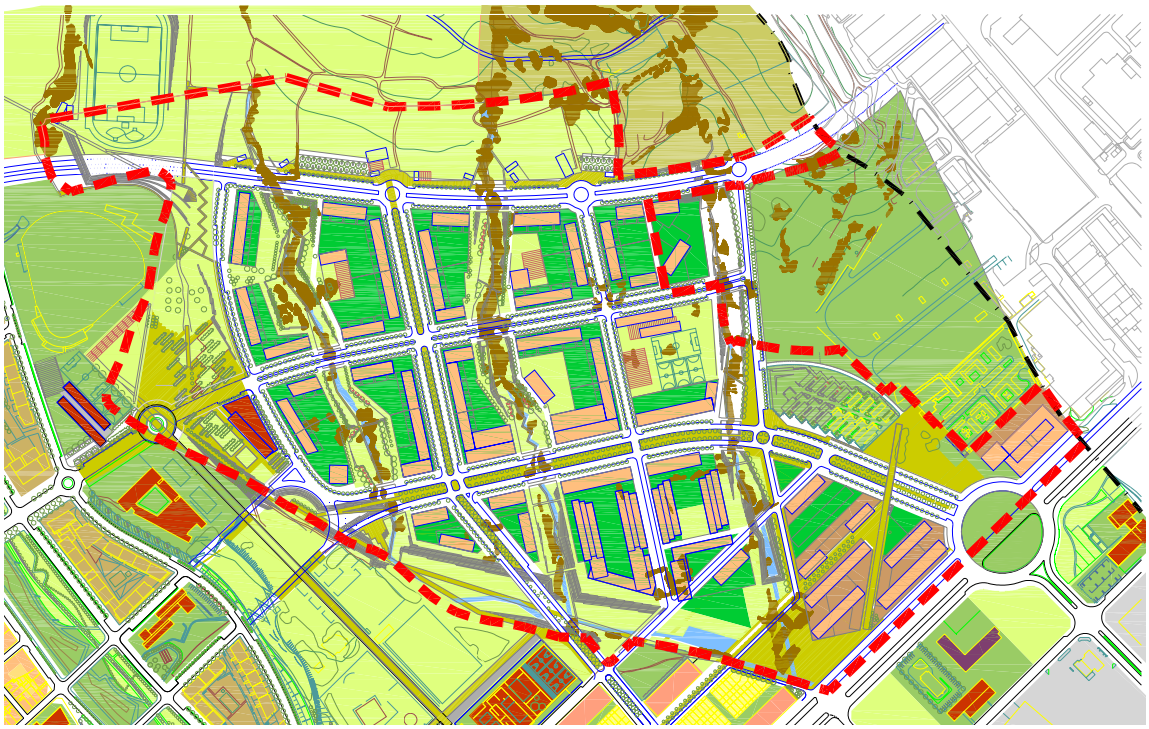
Actuacions del primer sexenni 2008-2013

	Àmbit	Hbtges.	Protegit	Lliures	Dotacio
5.1.1	PP Llevant	2.749	1.223	1.426	100
5.1.2	MPG Plaça Constitució	84	34	50	0
5.1.3	MPG La Bòbila	45	0	0	45
5.1.4	MPG Comerç	102	32	70	0
5.1.5	MPG Sant Josep	71	17	34	20
5.1.6	MPG Poblat Roca	35	0	0	35
5.1.7	MPG Can Torrents	500	225	225	50

Actuacions del segon sexenni 2014-2019

	Àmbit	Hbtges.	Protegit	Lliures	Dotacio
5.1.8	MPG La Vileta	675	308	307	60
5.1.9	MPG Les Panes	48	24	24	0
5.1.10	MPG Can Sellarés	330	167	113	50
5.1.11	MPG Hispanitat	125	62	43	20
5.1.12	La Parellada	120	49	51	20

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.1	**PLA PARCIAL LLEVANT**		
DADES GENERALS	Superfície (*) 423.187 m2	Sostre residencial 213.184 m2	Habitatges 2.749



FINALITAT	Completar l'estructura general del nucli urbà de Viladecans, especialment pel que fa a la vertebració de la mobilitat.		
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial AD 16.04.2007	Text Refós CUB 19.07.2007	Proj. Gestió i Urbanització En redacció
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (51,87%) 1.426 hbtges.	Protegit (44,49%) 1.223 hbtges.	Dotacional (3,64%) 100 hbtges.
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED) Generalitat de Catalunya (INCASOL)	*PRIVATS* Altres	

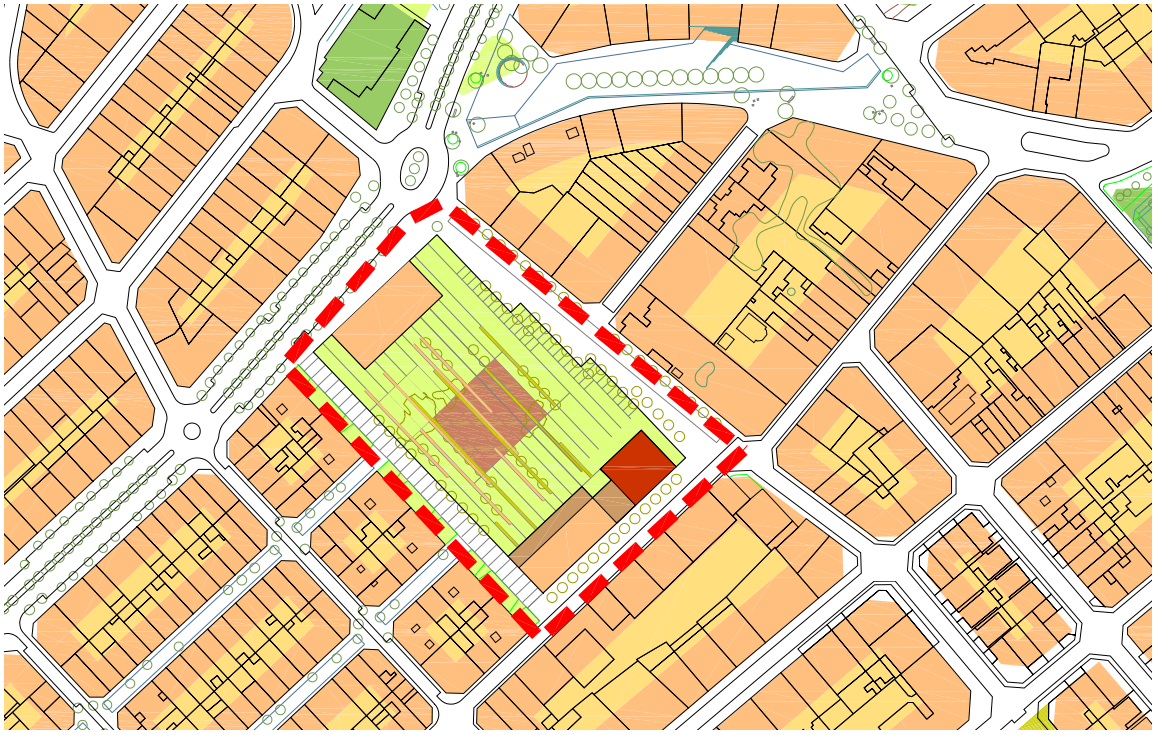
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament 2007-2008	Proj. Urbanització 2008-2009	Obres Urbanització 2009-2011	Habitatges Lliure 2010-2017

PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010 53 hbtges.	2011 180 hbtges.	2012 150 hbtges.	2013 230 hbtges.	2014 320 hbtges.	2015 390 hbtges.

ANOTACIONS

* L'àmbit del PP és discontinu i inclou, tot i que no es grafia, la bassa de laminació de la riera de Sant Llorenç (la superfície de tot l'àmbit és de 548.739 m2)
* Actualment s'està tramitant un recurs per augmentar la densitat d'habitatge protegit (ja inclòs en el càlcul del total d'habitatges detallat)
* Tot i que originàriament es preveien 200 habitatges dotacionals, el PLH ha proposat de reubicar-ne 100 a altres indrets del nucli urbà, modificant el conveni signat per Llevant.

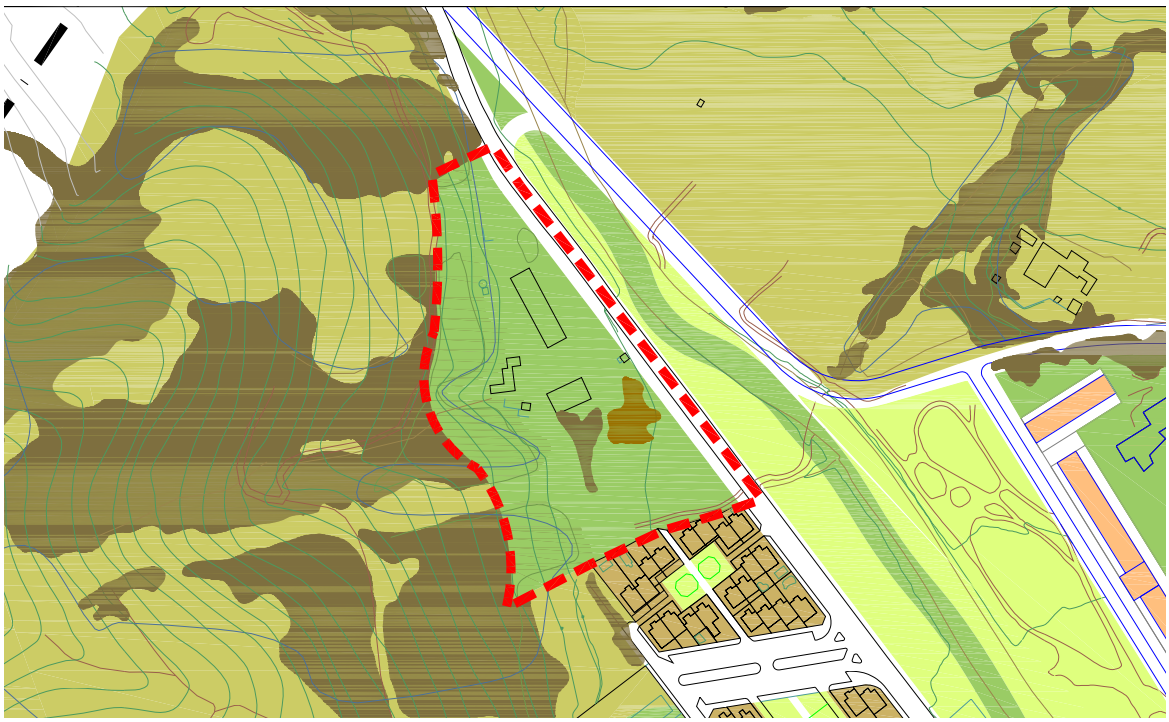
OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.2	**MPG PLAÇA DE LA CONSTITUCIÓ**		
DADES GENERALS	Superfície 10.982 m2	Sostre residencial 4.337 m2	Habitatges 84



FINALITAT	Reequipar el sector Montserratina amb la millora de l'espai públic i l'aparcament per reforçar l'àrea de centralitat local conjuntament amb els equipaments de Mas Ginestar.		
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General En tramitació	Text Refós En tramitació	Proj. Gestió i Urbanització En redacció
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (59,52%) 50 hbtges.	Protegit (40,48%) 34 hbtges.	Dotacional
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)	*PRIVATS* Altres	
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització	Obres Urbanització / Habitatges Lliure

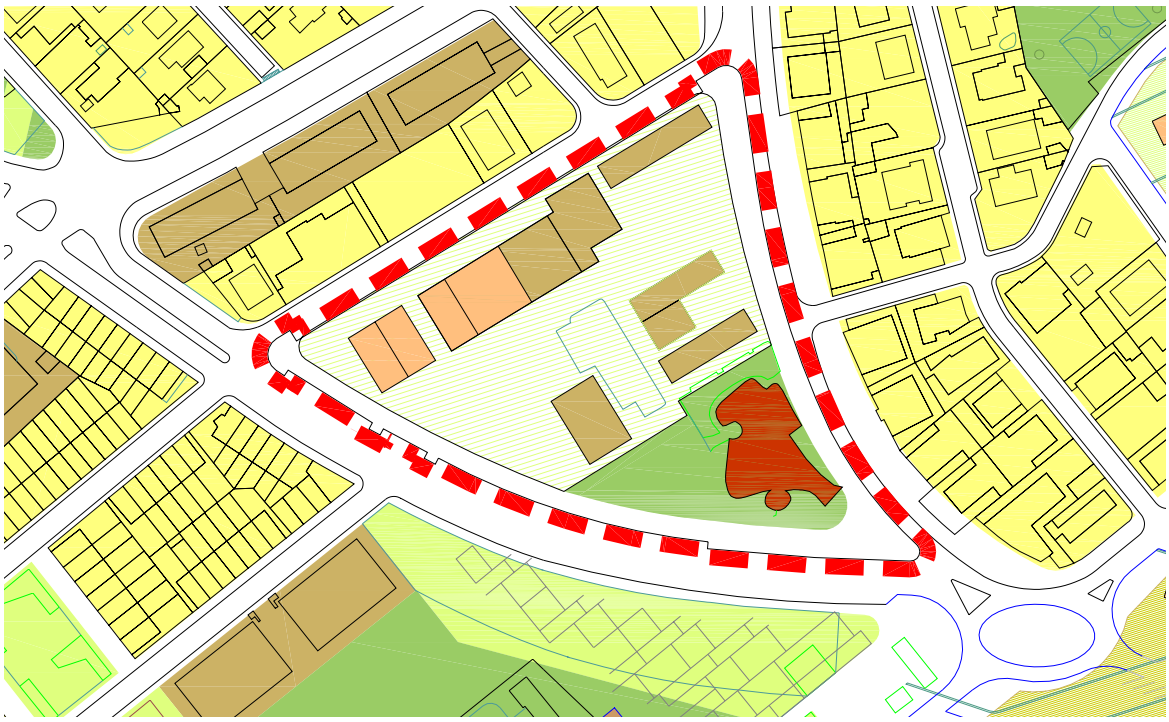
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.3	**MPG – PE LA BÒBILA**		
DADES GENERALS	Superfície 19.745 m2	Sostre residencial - m2	Habitatges 45



FINALITAT	Resoldre el cosit de la trama urbana de la urbanització la Muntanya amb el nou equipament metropolità dels terrenys de l'antiga bòvila destinant una porció de terreny a equipament d'habitatges dotacionals.					
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General En tramitació		Text Refós En tramitació		Proj. Gestió i Urbanització En redacció	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure		Protegit		Dotacional (100%) 45 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.4	**MPG COMERÇ - Ponent**		
Dades generals	Superfície 12.924 m2	Sostre residencial 7.235 m2	Habitatges 102



FINALITAT	Reestructurar l'ordenació obsoleta deles antigues construccions semiindustrials i el mercat d'aquest àmbit, per a millorar les condicions ambientals i els espais lliures.					
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General En tramitació		Text Refós En tramitació		Proj. Gestió i Urbanització En redacció	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (68,63%) 70 hbtges.		Protegit (31,37%) 32 hbtges.		Dotacional	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

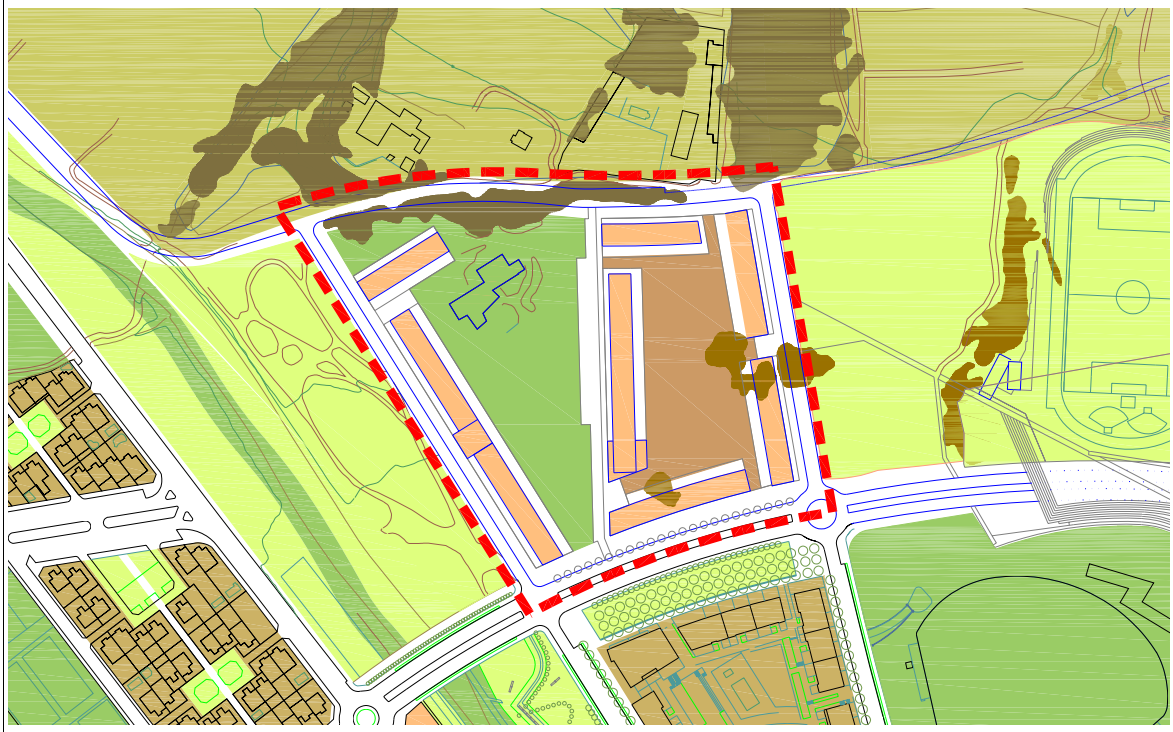
OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.5	**MPG SANT JOSEP – PA1**		
DADES GENERALS	Superfície 3.227 m2	Sostre residencial 4.500 m2	Habitatges 71

FINALITAT	Resoldre l'ordenació de l'eix històric del carrer Sant Josep per a vertebrar un pas de prioritat invertida nord-sud (Dr. Reig - Pça. Palmeres - Sant Josep)					
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General En tramitació		Text Refós En tramitació		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (47,88%) 34 hbtges.		Protegit (23,94%) 17 hbtges.		Dotacional (2,82%) 20 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.6	**MPG POBLAT ROCA - Ponent**		
DADES GENERALS	Superfície 2.207 m2	Sostre residencial 2.207 m2	Habitatge 35

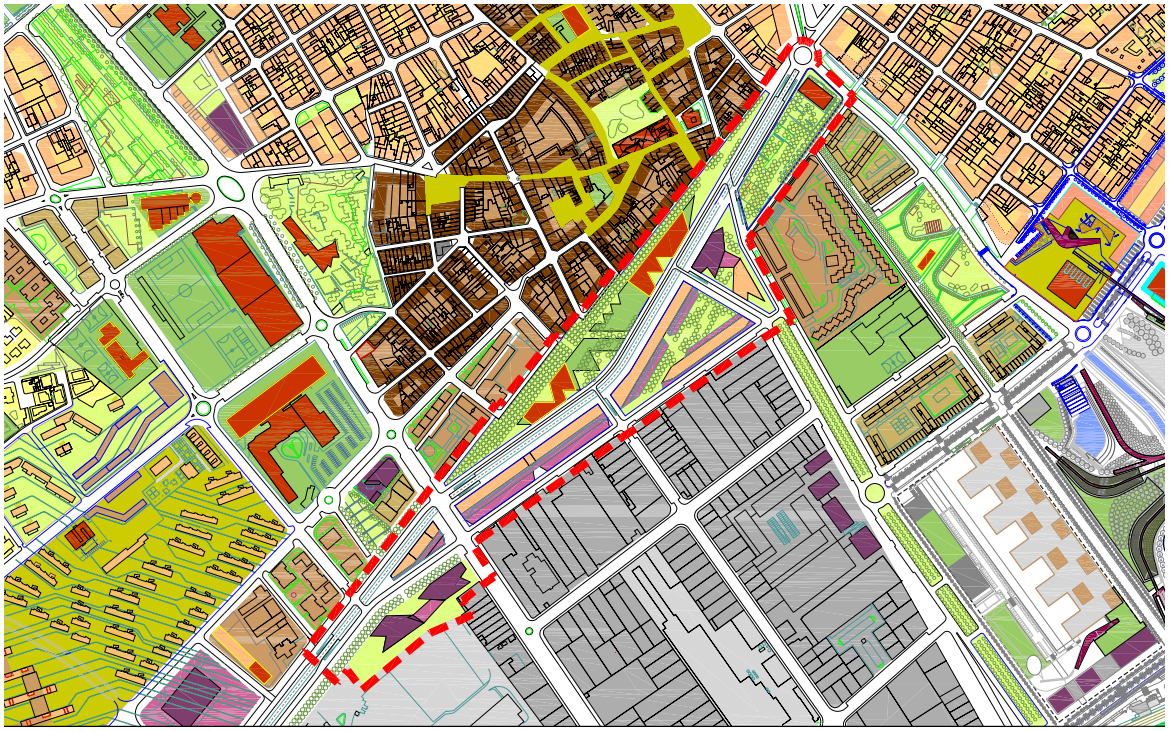
FINALITAT	Completar l'ordenació de l'equipament del sector Poblat Roca (Comissaria del Mosos d'Esquadra i centre d'Atenció Primària) amb habitatges dotacionals.					
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure		Protegit		Dotacional (100%) 35 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.7	**PP de delimitació CAN TORRENTS**		
DADES GENERALS	Superfície 165.216 m2	Sostre residencial 40.500 m2	Habitatges 500



FINALITAT						
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (45,00%) 225 hbtges.		Protegit (45,00%) 225 hbtges.		Dotacional (10,00%) 50 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.8	**MPG LA VILETA**		
DADES GENERALS	Superfície 123.380 m2	Sostre residencial 67.500 m2	Habitatges 675

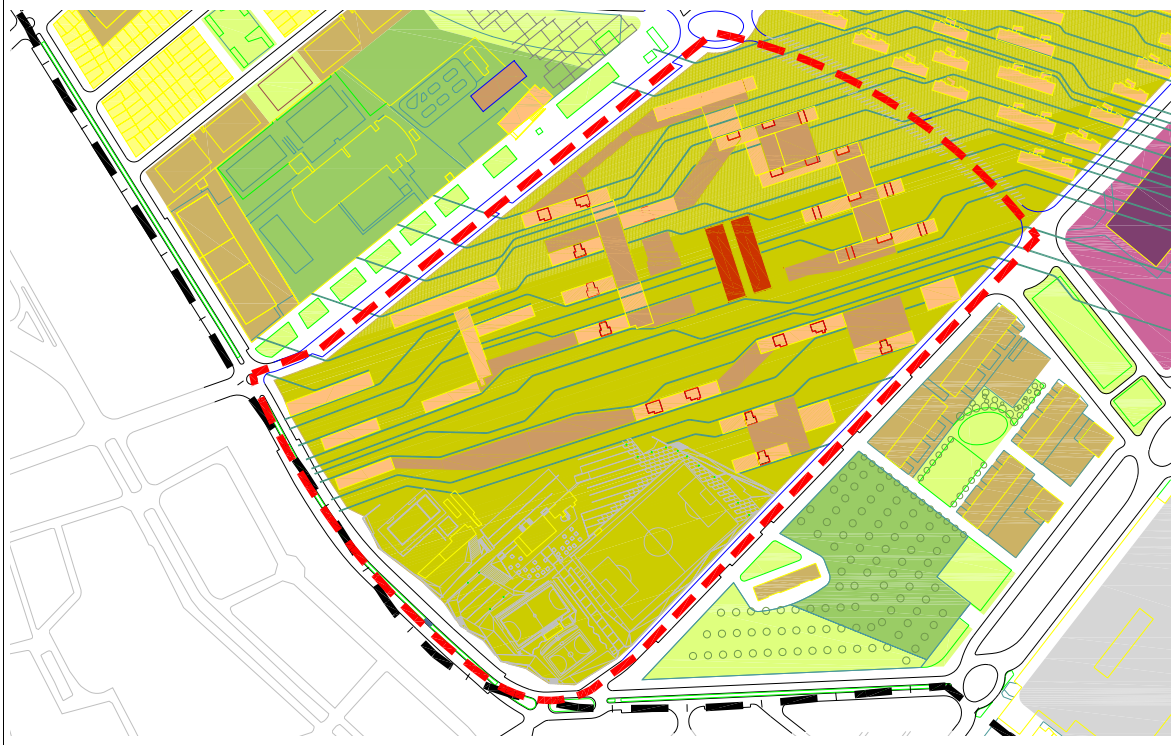


FINALITAT						
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Modificació Pla General		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (45,48%) 307 hbtges.		Protegit (45,63%) 308 hbtges.		Dotacional (8,89%) 60 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.9	**PMU LES PANES**		
DADES GENERALS	Superfície 3.374 m2	Sostre residencial 4.049 m2	Habitatges 48

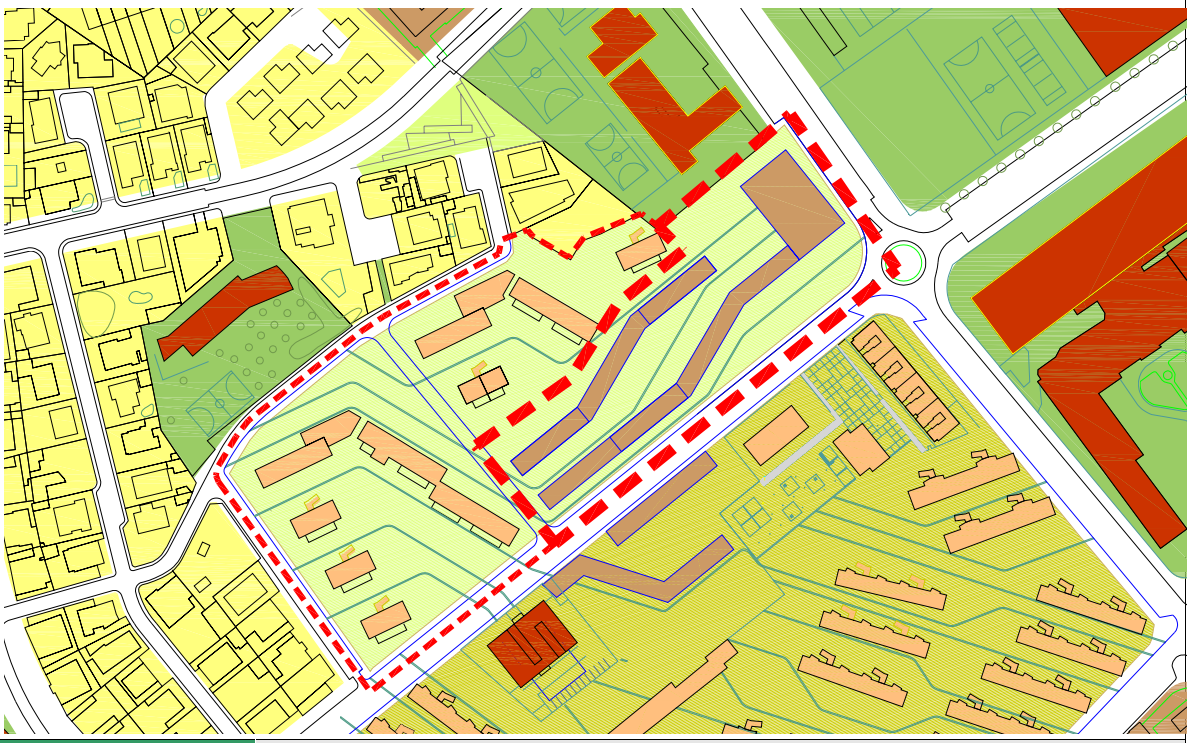
FINALITAT						
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (50%) 24 hbtges.		Protegit (50%) 24 hbtges.		Dotacional	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.10	**MPG CAN SELLARÉS - Ponent**		
DADES GENERALS	Superfície 105.663 m2	Sostre residencial 22.644 m2	Habitatges 330



FINALITAT						
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (34,24%) 113 hbtges.		Protegit (50,61%) 167 hbtges.		Dotacional (15,15%) 50 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.11	**MPG PLAÇA HISPANITAT - Ponent**		
DADES GENERALS	Superfície 25.699 m2	Sostre residencial 8.860 m2	Habitatges 125



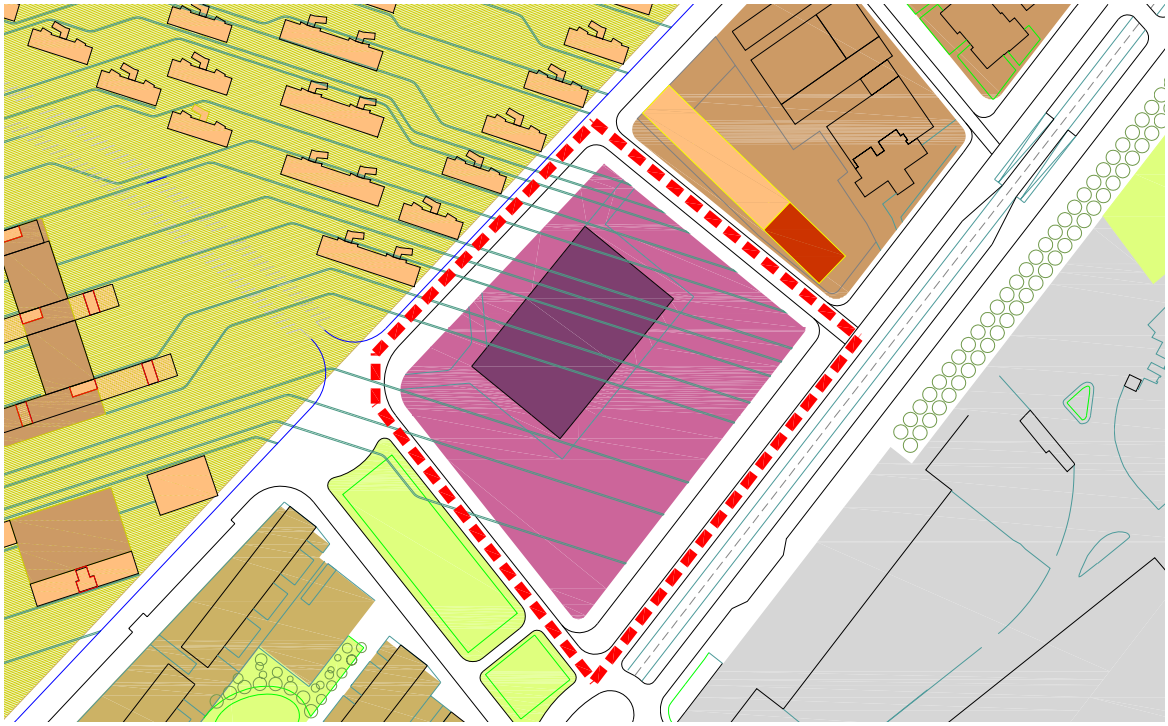
FINALITAT			
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial	Text Refós	Proj. Gestió i Urbanització
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (34,40%) 43 hbtges.	Protegit (49,60%) 62 hbtges.	Dotacional (16,00%) 20 hbtges.

OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)	*PRIVATS*

PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització	Obres Urbanització	Habitatges Lliure

PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

OBJECTIU	MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE – NOUS HABITATGES		
Actuació 5.1.12	**MPG LA PARELLADA - Ponent**		
DADES GENERALS	Superfície 13.833 m2	Sostre residencial 8.514 m2	Habitatges 120



FINALITAT						
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	Pla Parcial		Text Refós		Proj. Gestió i Urbanització	
DESGLOSSAMENT D'HABITATGES	Lliure (42,50%) 51 hbtges.		Protegit (40,83%) 49 hbtges.		Dotacional (16,67%) 20 hbtges.	
OPERADORS	*PÚBLICS* Ajuntament de Viladecans (VIMED)			*PRIVATS*		
PROGRAMACIÓ GENERAL	Planejament	Proj. Urbanització		Obres Urbanització	Habitatges Lliure	
PROGRAMACIÓ HABITATGE PROTEGIT	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ANOTACIONS						

5.2.- MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES

5.2.1.-INSPECCIÓ TÈCNICA DE L'EDIFICACIÓ ANTERIOR A L'ANY 1976

5.2.2.- REDACCIÓ DE PROJECTES MARC DE REHABILITACIÓ

5.2.3.- REDACCIÓ I APROVACIÓ DE LES ORDENANCES DE REHABILITACIÓ

5.2.4.- BONIFICACIONS FISCALS A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

5.2.5.- FONS MUNICIPAL PER ACTUACIONS URGENTS EN REHABILITACIÓ

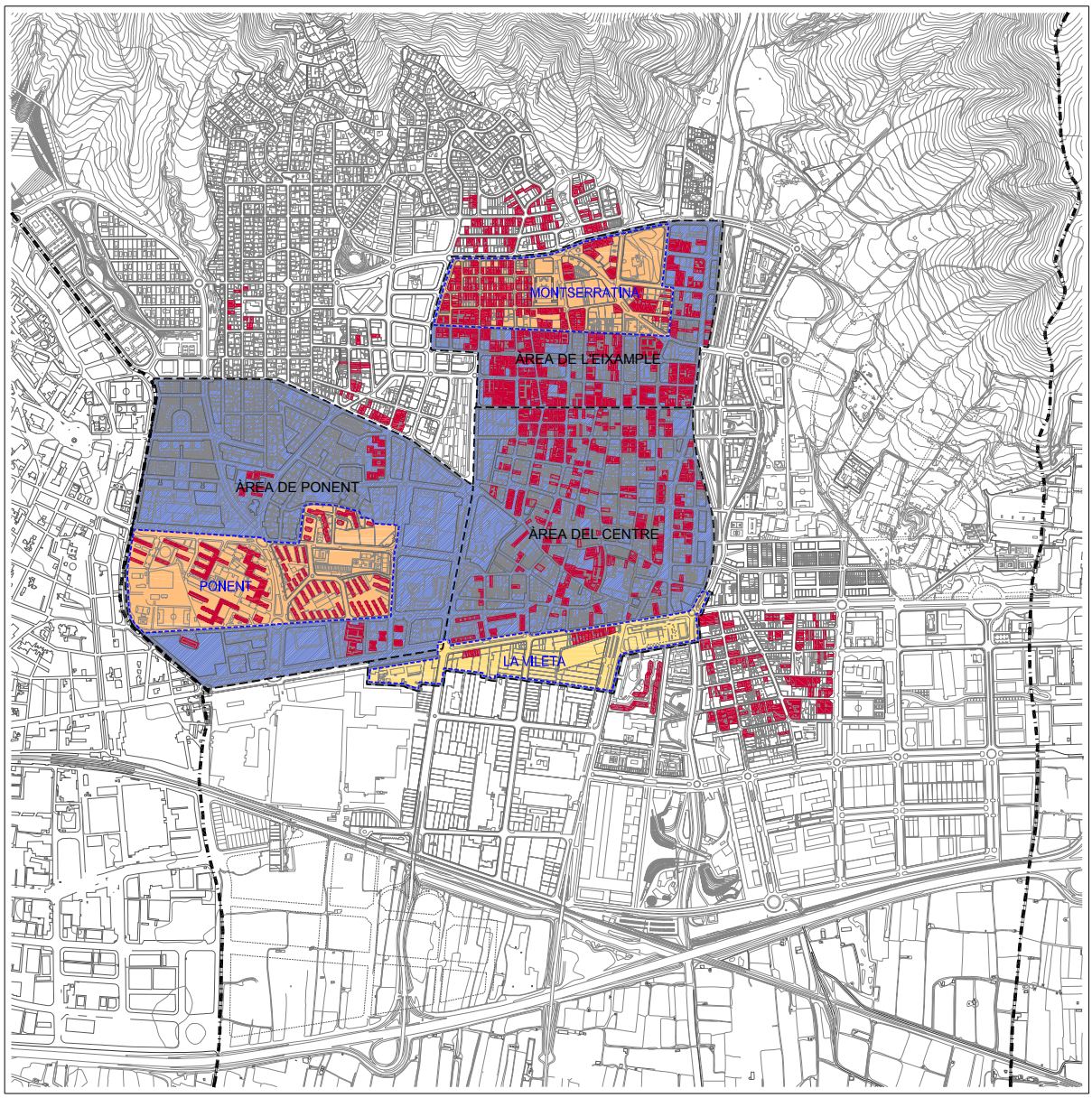
5.2.6.- AJUTS A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT

5.2.7.- AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ EN ESTALVI ENERGÈTIC

5.2.8.- AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'AUAE – ARE DE PONENT

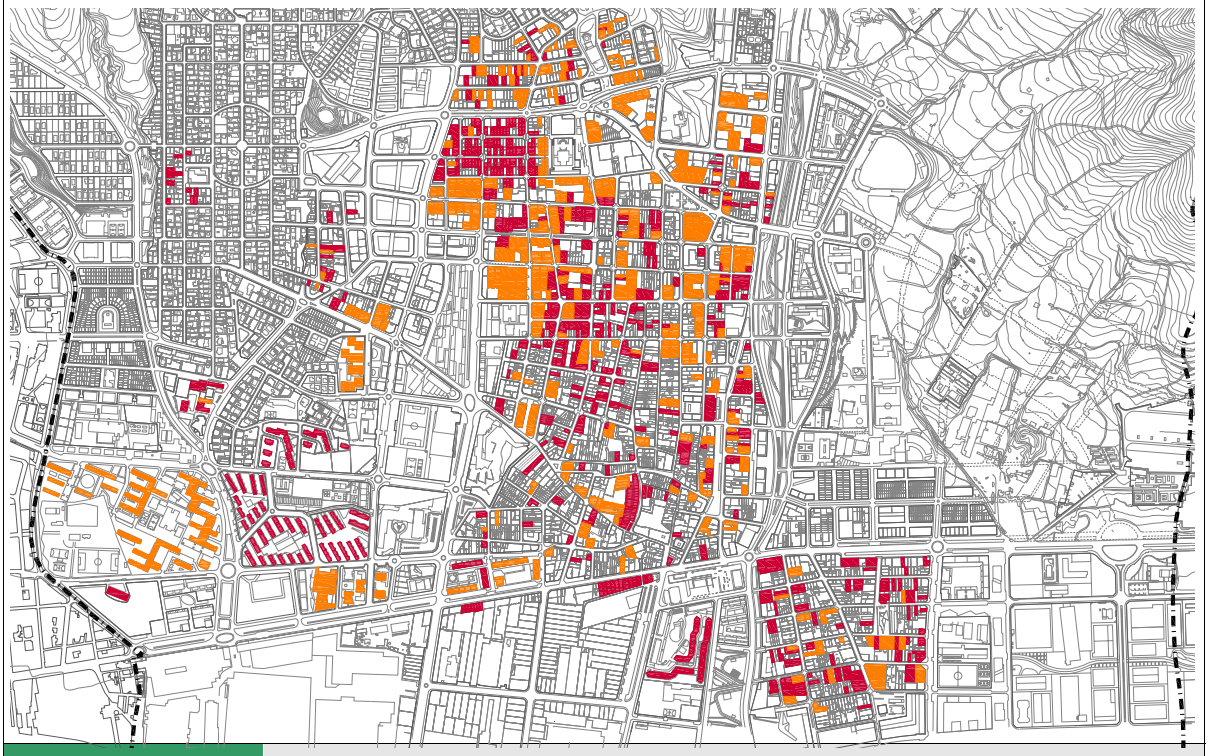
5.2.9.- AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'AUAE – ARE EIXAMPLE NORD

ÀREES DE RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ



- Àrees Urbanes de rehabilitació i renovació
- Edificació anterior a 1976
- Àrea Urbana d'Especial Atenció (AUAE)
- Àrea de Renovació Urbana

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.1	**PROGRAMA D'INSPECCIÓ – EDIFICACIÓ ANTERIOR A 1976**			
DADES GENERALS	Total edificis 895	Vivendes afectades 12.646	Població estimada 36.673	Cost estimat 268.500 €



FINALITAT	Realitzar, d'acord amb la Llei de Dret a l'Habitatge, l'estudi de necessitats per la subsanació de les patologies del parc d'habitatges existents (construïts amb anterioritat a 1976) i la seva adequació a la normativa i necessitats de la societat actual.			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, verificació i seguiment. Àrea de Planificació Territorial: aportació d'informació, seguiment tècnic. Àrea de Serveis Centrals: generació i control de partida econòmica específica.			
ENTITATS COL·LABORADORES	Universitat Politècnica de Catalunya			
PROGRAMACIÓ GENERAL	Any 2008-2009 estudis previs	Any 2010 300	Any 2011 300	Any 2012 300
DADES ECONÒMIQUES	Dotació de pressupost municipal. Es fixa una estimació de costos de ~300 € / edifici El programa d'inspecció es subvencionable en estar contemplat a la Llei del Dret a l'Habitatge			
INDICADORS				

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.2	**REDACCIÓ DELS PROJECTES MARC DE REHABILITACIÓ**			
DADES GENERALS	Total edificis	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 30.000 €
FINALITAT				
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, verificació i seguiment. Àrea de Planificació Territorial: aportació d'informació, seguiment tècnic. Àrea de Serveis Centrals: generació i control de partida econòmica específica.			
ENTITATS COL·LABORADORES	Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya. Universitat Politècnica de Catalunya			
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en el període 2008-2009			
DADES ECONÒMIQUES	Dotació de pressupost municipal.			
INDICADORS				

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.3	**REDACCIÓ ORDENANCES DE REHABILITACIÓ**			
DADES GENERALS	Total edificis	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 12.000 €
FINALITAT	Ordenar la tramitació de llicències en benefici d'un major control en la qualitat d eles obres de rehabilitació, amb exigència de tècnics que supervisin les obres i els projectes adaptats a criteris que s'establiran amb la redacció del projecte marc de rehabilitació.			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació, encàrrec d'assitència, supervisió. Àrea de Planificació Territorial: redacció i aprovació			
ENTITATS COL·LABORADORES	Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya. Universitat Politècnica de Catalunya (assistència tècnica en la redacció de les ordenances de rehabilitació)			
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en el període 2008-2009			
DADES ECONÒMIQUES	Dotació de pressupost municipal.			
INDICADORS				

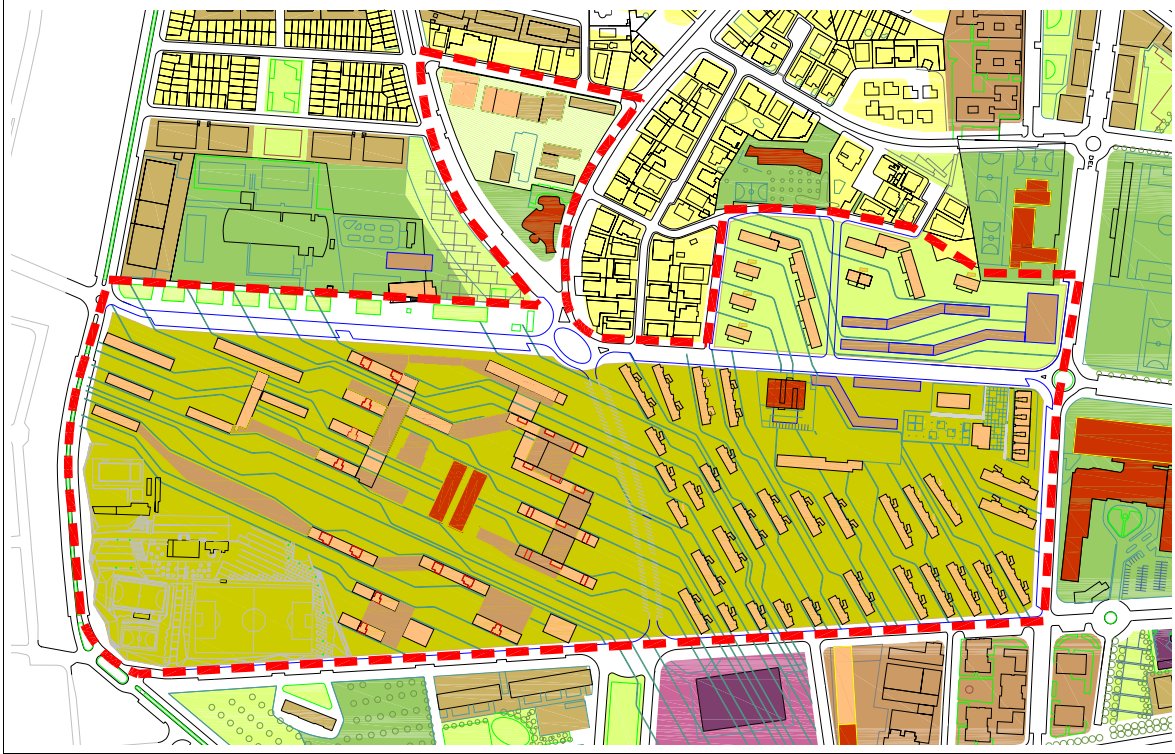
OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.4	**BONIFICACIONS FISCALS A LA REHABILIATACIÓ D'EDIFICIS**			
DADES GENERALS	Total edificis	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat
FINALITAT	Fomentar la rehabilitació dels edificis, anteriors a 1976, inclosos en el programa d'inspecció. Cal valorar si la subvenció s'extén a la totalitat d'edificis (amb PIE o sense)			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, verificació i seguiment. I gestió en la tramitació d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: gestió de llicències. Àrea de Serveis Centrals: inclusió en les ordenances fiscals o partida específica.			
ENTITATS COL·LABORADORES				
QUANTIFICACIÓ ANUAL LLICÈNCIES S/ TIPOLOGIA	IA - Instal·lació ascensors 10	RHC – Rehabilit. de coberta 20	RHC – Rehabili. estructural 5	RHC – Rehabilit. de façanes 50	RHC – Rehabilit. Instal·lacions 20
DADES ECONÒMIQUES	Dotació de pressupost municipal. Es fixa una estimació de costos de ~300 € / edifici El programa d'inspecció es subvencionable en estar contemplat a la Llei del Dret a l'Habitatge			
INDICADORS				

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.5	**FONS MPAL. REHABILITACIÓ DE PATOLOGIES ESTRUCTURALS (RHE-RHF)**			
DADES GENERALS	Total edificis	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 180.000 €
FINALITAT	Destinar una partida anual per a ordres d'execució urgent (apuntalaments, desallotjaments, projectes, gestions...) en comunitats de propietaris desestructurades.			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, seguiment i gestió d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: gestió de llicències. Àrea de Serveis Centrals: inclusió en les ordenances fiscals o partida específica Àrea de Serveis Personals: informe per a la concessió d'ajuts			
ENTITATS COL·LABORADORES				
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en sis anys 2008-2013			
DADES ECONÒMIQUES	S'estima un cost de 30.000 € anuals La subvenció es complementària a les atorgades per la Generalitat.			
INDICADORS				

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.6	**SUBVENCIÓ MUNICIPAL PROGRAMA D'ACCESSIBILITAT (IAS)**			
DADES GENERALS	Total edificis 60	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 540.000 €
FINALITAT	Destinar una partida anual per ajuts a la instal·lació d'ascensors (o altres obres per facilitar l'accessibilitat als edificis).			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, seguiment i gestió d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: gestió de llicències. Àrea de Serveis Centrals: inclusió en les ordenances fiscals o partida específica			
ENTITATS COL·LABORADORES				
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en sis anys 2008-2013			
DADES ECONÒMIQUES	S'estima un cost de 9.000 € per edifici amb una mitjana de 10 instal·lacions anuals. La subvenció es complementària a les atorgades per la Generalitat.			
INDICADORS				

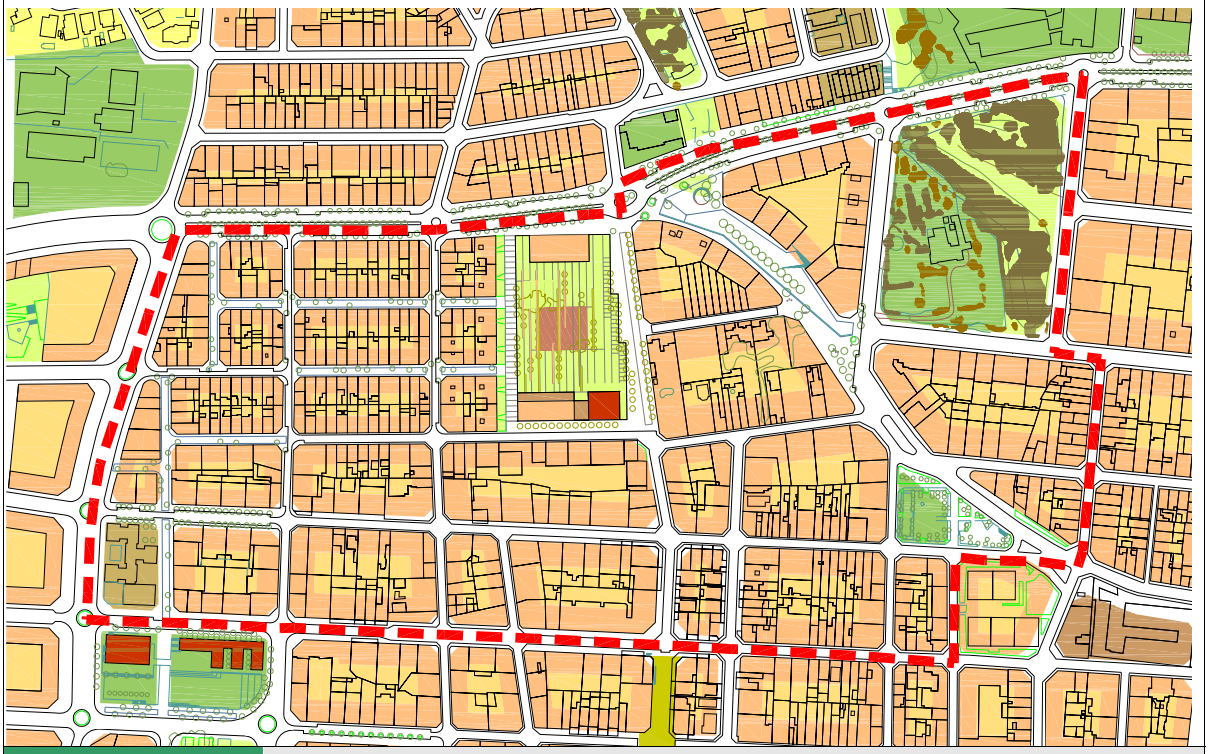
OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.7	**SUBVENCIÓ MUNICIPAL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ (RHI)**			
DADES GENERALS	Total edificis	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 360.000 €
FINALITAT	Destinar una partida anual per renovació d'instal·lacions als edificis. Cal valorar amb les companyies de serveis i amb els programes europeus (Cresccendo) com es programen aquestes subvencions d'acord al projecte marc.			
GESTIÓ	Oficina Local d'Habitatge - VIURBANA: informació del programa, seguiment i gestió d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: gestió de llicències. Àrea de Serveis Centrals: inclusió en les ordenances fiscals o partida específica			
ENTITATS COL·LABORADORES				
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en sis anys 2008-2013			
DADES ECONÒMIQUES	S'estima un cost de 3.000 € / edifici amb una mitjana de 20 actuacions anuals La subvenció es complementària a les atorgades per la Generalitat.			
INDICADORS				

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.8	**DELIMITACIÓ ÀREA DE REHABILITACIÓ INTEGRAL - AUAE PONENT**			
DADES GENERALS	Superfície àmbit 293.485 m2	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat



FINALITAT	
GESTIÓ	Oficina AUAE Ponent - VIURBANA: informació del programa, seguiment i gestió d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: supervisió execució Àrea de Serveis Centrals: dotacions pressupostàries
ENTITATS COL·LABORADORES	Generalitat de Catalunya – Ministeri de Vivenda
PROGRAMACIÓ GENERAL	A executar en sis anys
DADES ECONÒMIQUES	
INDICADORS	

OBJECTIU	MILLORAR LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGES EXISTENTS			
Actuació 5.2.9	**RENOVACIÓ URBANA - AUAE EIXAMPLE NORD (Montserratina)**			
DADES GENERALS	Superfície àmbit 219.021 m2	Vivendes afectades	Població estimada	Cost estimat 26.000.000 €



FINALITAT	
GESTIÓ	Oficina AUAE Ponent - VIURBANA: informació del programa, seguiment i gestió d'ajuts. Àrea de Planificació Territorial: supervisió execució Àrea de Serveis Centrals: dotacions pressupostàries
ENTITATS COL·LABORADORES	
PROGRAMACIÓ GENERAL	
DADES ECONÒMIQUES	El cost es distribueix al 50% l'Ajuntament i 50% d'altres institucions (Generalitat Ministeri de la Vivenda, programes europeus...)
INDICADORS	

PLA LOCAL D'HABITATGE 2008 - 2019

Viladecans, juny 2008

AJUNTAMENT DE **VILADECANS**