



Estudi de l'habitatge a la comarca de l'Alt Penedès i elaboració de propostes-tipus per als municipis petits

2a fase- Anàlisi i Diagnosi- Document de Síntesi

novembre 2011

Redacció
BCPN- EARHA-U.T.E

Gestió
Lorena Perona Ribés
*Tècnica del Servei de Planificació d'Habitatge i
Millora Urbana*
Gerència del Servei d'Habitatge, Urbanisme i
Activitats (GSHUA)

PRESENTACIÓ DE L'ESTUDI

L'Estudi parteix de una identificació inicial de l'especificitat de la problemàtica comarcal en matèria d'habitatge formulada per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona i el Consell Comarcal.

En efecte, el poblament de la comarca es caracteritza per la concentració de la població en la capital comarcal (Vilafranca del Penedès) i la seva àrea urbana, i els municipis grans de Sant Sadurní d'Anoia, Santa Margarida i Els Monjos i Gelida; i la dispersió de la resta de la població en petits municipis (4 municipis de entre 3.000 i 5.000 habitants i 19 de menys de 3.000 habitants). Però les dades que millor expliquen les característiques d'aquests municipis petits de l'Alt Penedès és que en els 23 municipis de menys de 5.000 habitants hi ha fins a 141 nuclis tradicionals de fort caràcter rural amb una població total empadronada de 33.618 persones, als que s'hi han d'afegir 34 urbanitzacions de cases unifamiliars, amb 7.187 persones empadronades. Aquesta multinuclearitat caracteritza l'espai rural de la comarca, explica la forta identificació dels seus habitants amb el territori, i amplifica el repte de la concreció i gestió de les polítiques públiques, entre elles, les d'habitatge

Aquestes característiques fan que en aquests municipis, una part la població tingui dificultats en l'accés a l'habitatge, afegides a les de la població que viu en municipis grans, i d'altre part als ajuntaments i altres administracions els manquen instruments adequats per a desenvolupar les polítiques d'habitatge.

ANÀLISI I DIAGNOSI

Els treballs d'Anàlisi han contemplat, en base a aquest reconeixement dels municipis, nuclis tradicionals i urbanitzacions en el conjunt de la comarca, els següents aspectes:

- Identificació dels nuclis tradicionals i urbanitzacions en els 27 municipis de la comarca segons les dades disponibles del padró d'habitants a 1 de gener de 2011, i es localitzen en la cartografia territorial general.
- Anàlisi demogràfic en base a les dades del padró continu municipal a 1 de gener de 2011, analitzant les característiques de la població i les llars a nivell de municipi, de nucli tradicional i d'urbanització pel que fa al nombre

total, l'estructura d'edats, origen, i situació laboral de la població empadronada, i nombre de llars i persones per llar.

- Anàlisi del parc d'edificis i habitatges existent a nivell de municipi, de nucli tradicional i de urbanització segons les dades disponibles del cens 2001, identificant les seves característiques: tipologies, altures i antiguitat, i problemàtiques d'estat, ús i tinença dels habitatges.
- Anàlisi de la dinàmica 2002-2010 del parc d'habitatges: habitatges acabats en nombre, tipus de promoció (lliure o protegida) i tipologies a nivell de municipi, i informacions més reduïdes sobre cèdules d'habitabilitat i sobre la rehabilitació d'edificis en el període 2005-2010.
- Anàlisi dels ajuts al lloguer social, a través de la borsa d'habitatges i dels ajuts econòmics al lloguer, i referides a les característiques dels habitatges i a les dels sol·licitants.
- Anàlisi de les determinacions en matèria d'habitatge del planejament territorial i urbanístic. Sobre la planificació territorial, es recullen les propostes del Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament, i que incorpora les propostes del Pla director territorial de l'Alt Penedès aprovat anteriorment, i el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, aprovat provisionalment. Pel que fa al planejament urbanístic de la comarca, es recull la classificació del sòl que figura en el Mapa urbanístic de Catalunya, i s'identifiquen les reserves per a habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals que en resulten dels plans municipals i del Pla director urbanístic de les àrees residencial estratègiques del Penedès i Garraf.

Totes aquestes anàlisi es concreten en 32 taules, 53 gràfics, 29 mapes de tota la comarca i 50 de detall.

La Diagnosi es presenta en tres apartats, referits a la demanda estimada d'habitatge per al període 2011-2017, sobre la possible oferta d'habitatges basada en el comportament del parc d'habitatges existent i les potencialitats del sòl urbà i urbanitzable, i sobre les necessitats de rehabilitació dels edificis residencials i

habitatges fins 2017, partint de les estimacions realitzades en el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya:

- Pel que fa a l'estimació de les necessitats d'habitatge en el període 2011-2017, per una part es formulen amb caràcter general a partir de les projeccions de població i llars per a l'any 2017 realitzades pel Centre d'Estudis Demogràfics que figuren en la documentació del Pla territorial sectorial d'habitatge i que es posen en relació amb les darreres projeccions a nivell comarcal del Institut d'Estadística de Catalunya.
- Per una altra part, es fa una aproximació a les necessitats socials en matèria d'habitatge d'acord amb la metodologia (adaptada a la situació 2010) que figura en aquest Pla territorial d'habitatge, on a partir de les previsions del Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016, s'incorporen les dades socio-demogràfiques de la població i altres informacions rellevants com l'estudi de l'any 2009 del Institut DEP sobre el mal allotjament, i la informació referida a la renda de la població i als preus de l'oferta d'habitatge, com indicadors de l'esforç diferencial de l'accés a l'habitatge en els municipis de la comarca.
- Finalment, es contempen les necessitats de rehabilitació dels edificis residencials i habitatges, a partir de les dades del cens 2001 i de la dinàmica de rehabilitació dels darrers anys que figura en la documentació del Pla territorial d'habitatge. Aquesta rehabilitació es centra en dos aspectes complementaris: la rehabilitació general, amb especial èmfasi en els aspectes de millora en la eficiència energètica dels edificis, i les millores d'accessibilitat, principalment en els edificis de 4 plantes o més sense ascensor.

La part corresponent a la Diagnosi incorpora 13 taules, 16 gràfics i 4 comparatives amb gràfiques dels 27 municipis. Els següents quadres resumeixen les dades quantitatives de la Diagnosi pel que fa a la demanda i oferta d'habitatges i a la rehabilitació, per al període 2011-2017 i per al total de la comarca, per als municipis de menys de 5.000 habitants, i dins d'aquests, per als municipis de l'àrea rural.

QUADRE- RESUM SOBRE LA DEMANDA D'HABITATGES

Període 2011-2017

	<u>TOTAL COMARCAL</u>	<u><5.000 HABITANTS</u>	<u>ÀREA RURAL</u>
Incrementos d'habitatges principals derivat de l'evolució de les llars	4.561	1.959	1.061
Estimació de necessitats socials d'habitatge	5.507	2.274	953
residències gent gran	156	64	27
Estimació d'accions	5.351	2.210	926
posta en ús d'habitatge no principal	1.070	682	381
nou habitatge protegit o dotacional	2.140	682	191
ajuts econòmics	2.140	910	381

QUADRE- RESUM SOBRE L'OFERTA D'HABITATGES

Període 2011-2017

	<u>TOTAL COMARCAL</u>	<u><5.000 HABITANTS</u>	<u>ÀREA RURAL</u>
Parc d'habitatges no principals 2011	11.382	5.354	2.839
anterior a l'any 2002	5.554	2.748	1.758
estimació 2002-2010	2.201	807	381
estocs 2004-2010	3.627	1.899	700
Potencial d'habitatge en sòl urbà consolidat	1.500		
Habitatges en la resta de sectors urbanístics amb reserves			
Desenvolupament a curt termini 5-7 anys	3.407	586	-
habitatge protegit i dotacional	1.448	210	-
En sòl urbà no consolidat	1.186	236	-
habitatge protegit	351	78	-
habitatge dotacional	92	-	-
En sòl urbanitzable	1.270	350	-
habitatge protegit	466	132	-
ARE Les Bessetes	951	-	-
habitatge protegit	539	-	-

RESTA DE SECTORS URBANÍSTICS AMB RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

Desenvolupament a mig i llarg termini

	<u>TOTAL COMARCAL</u>	<u><5.000 HABITANTS</u>	<u>ÀREA RURAL</u>
Total d'habitatges	10.403	6.306	1.814
habitatge protegit	3.876	2.449	769
En sòl urbà no consolidat	3.224	1.012	330
habitatge protegit	945	329	133
En sòl urbanitzable	7.179	5.294	1.484
habitatge protegit	2.931	2.120	636

QUADRE- RESUM SOBRE REHABILITACIÓ D'HABITATGES

Període 2011-2017

	<u>TOTAL COMARCAL</u>	<u><5.000 HABITANTS</u>	<u>ÀREA RURAL</u>
Habitatges en rehabilitació protegida	3.028	650	436
Habitatges en millores d'accessibilitat	952	80	68

CONCLUSIONS

* L'**evolució demogràfica** de la comarca els darrers 10 anys ha estat molt intensa, un 34%, 16 punts percentuals per sobre la mitjana de Catalunya, i internament han crescut amb major intensitat els municipis de menys de 5.000 habitants front al creixement dels municipis més grans. L'**evolució de les llars** ha estat encara més intensa, 5 punts per sobre el creixement de població, el que comporta dues dades rellevants: la disminució de les persones per llar, de 2,84 a 2,75, i el increment de la **taxa de principalitat dels habitatges** (percentatge d'habitatges amb població empadronada) que ha passat del 72% al 79% en el conjunt de la comarca.

* La comparació entre l'evolució recent de població i **les projeccions demogràfiques** existents en el darrer període (2007-2011) dona com a resultat que els municipis grans estan en la línia de la projecció prevista, i en canvi els municipis de menys de 5.000 habitants han crescut un 20% per sota la previsió en aquests darrers 5 anys. **Per al període 2011-2017**, la previsió és que el increment de llars, i per tant d'habitatges

principals, serà en total de 4.561, amb un 60% en els municipis de més de 5.000 habitants, i la resta en els municipis de menys de 5.000 habitants.

* En el **proper període de 6 anys**, atès el impacte de la crisi financera en el sector immobiliari en el període 2008-2011, la provisió d'aquests nous habitatges principals haurà de repartir-se entre **una major utilització del parc d'habitatges existent** a través de la posada en ús d'habitatges desocupats i de la transformació de segones en primeres residències, i **la construcció de nous habitatges en sòl urbà consolidat**, ja que és previsible que ni els agents privats ni els públics disposaran de recursos financers per a la gestió d'actuacions previstes o no en el planejament urbanístic, tan en sòls urbans no consolidats com en sòls urbanitzables.

* Per tant, les polítiques sobre el parc d'edificis residencials i habitatges existents, i sobre el sòl urbanitzat, han de ser prioritàries en el període més immediat per tal de donar resposta a les necessitats globals d'habitatge de la població, més encara si ens referim als **municipis de la comarca de menor dimensió i major atomització en nuclis tradicionals i urbanitzacions, on les previsions d'urbanització de nous sòls son molt escasses en els plans municipals vigents**, tal com s'observa en el quadre de sectors urbanístics.

* En relació als **potencials del parc d'habitatges construïts**, destaca per una part la xifra dels **estocs d'habitatge recent no venut**, que s'estima en el conjunt de la comarca en 3.627 habitatges, dels quals el 52% corresponen als municipis de menys de 5.000 habitants. La posta en ús d'aquest estoc recent, a través del procés de compravenda si el comprador obté el finançament que necessita, o a través del seu **ús transitori o definitiu amb fórmules de lloguer**, és un dels reptes immediats a abordar, i resolndria una part de les necessitats immediates d'habitatge de la població. A més d'aquest estoc recent, hi ha **el potencial de l'habitatge no principal anterior a 2002**, que s'estima en 7.754 habitatges en tota la comarca, el 45% d'ells en els municipis de menys de 5.000 habitants, i sobre el que es pot suposar que també una part d'aquest parc es pot convertir en habitatge principal, sigui per la seva posta en ús a través de lloguer, sigui per passar de segona a primera residència.

* Pel que fa al **potencial del sòl urbanitzat** (solars sense edificar, increment de sostres, canvis d'ús), l'estudi recent sobre la situació de la capital Vilafranca dona una xifra estimativa de 1.500 habitatges a poder construir en el període immediat, sempre que es donin les condicions de gestió de sòl i finançament adequades. En relació al

impuls de la gestió del sòl urbanitzat, la **utilització dels instruments urbanístics disponibles per part dels ajuntaments** és fonamental per incentivar la construcció de nous habitatges.

* Pel que fa a **les necessitats socials d'habitatge**, s'estima que en el seu conjunt (gent jove que no pot accedir als preus de mercat, gent gran amb escassos recursos, població en risc d'exclusió i situacions de mal allotjament), i per al període 2011-2017, s'haurà de donar resposta a una xifra de 5.507 necessitats, de les quals el 40% corresponen als municipis de menys de 5.000 habitants, i que traduïdes en accions d'habitatge, un cop deduïdes les residències per sobreenvelliment, queden en 5.351 accions. Es preveu que les **accions d'habitatge destinades a polítiques socials** tinguin la següent distribució en funció dels tipus de municipis:

Municipis grans, de més de 5.000 habitants: 20% ús d'habitatges existents, 40% nou habitatge, 40% ajuts econòmics

Municipis de menys de 5.000 habitants: 30% ús d'habitatges existents, 30% nou habitatge, 40% ajuts econòmics

Municipis de l'àrea rural: 40% ús d'habitatges existents, 20% nou habitatge, 40% ajuts econòmics

Aquesta distribució respon al diferent pes que poden tenir en el curt termini de 6 anys les actuacions sobre el parc d'habitatges existents i sobre la creació de nous habitatges d'acord amb la **diversitat de tamanys i de posicions territorials dels municipis**. Per contra, el percentatge d'accions socials d'habitatge amb ajuts econòmics, es considera homogeni per a tots els municipis.

* Els municipis més grans tenen més capacitats de generar nous habitatges en el sòl urbanitzat i per **desenvolupar actuacions urbanístiques** previstes en els plans municipals, mentre que a mida que es va reduint el tamany del municipi, aquest tipus d'actuacions son més dificultoses. Així mateix, les **reserves urbanístiques de sostre per habitatge protegit o dotacional**, tal com es constata en el quadre sobre potencials d'habitatge en sectors urbanístics, son menors en el planejament dels municipis de menys de 5.000 habitant, i inexistents en els municipis de l'àrea rural, i per tant, les accions a curt i mitjà termini s'hauran de centrar en el millor aprofitament dels habitatges existents.

* Les polítiques sobre la dinamització dels habitatges existents en el sentit apuntat en els apartats anteriors per tal de donar solució al creixement de la demanda d'habitatges i a les necessitats socials d'habitatge, han de venir acompanyades de les

tradicionals **ajudes a la rehabilitació** de “la pedra”, és a dir, la rehabilitació dels edificis residencials i dels habitatges, ajuts que a més han d'estar a l'abast de la resta del parc d'habitatges principals, és a dir, els que ja són de residència permanent, en la mesura que ho requereixin. Aquesta progressiva rehabilitació del parc residencial actualment, i encara més de cara als propers anys, té tres eixos prioritaris:

.- **l'assoliment de les condicions d'habitabilitat** dels habitatges, incloses les accions per garantir l'estabilitat i seguretat de les construccions.

.- les **millores en la eficiència energètica** dels edificis i habitatges.

.- les **millores en la accessibilitat dels habitatges**, tan en els recorreguts horitzontals (accessos) com verticals (ascensors)

* Les **actuals ajudes públiques** en matèria d'habitatge estan determinades en el Pla del dret a l'habitatge 2009-2012, tan pel que fa als ajuts **a la promoció d'habitatges per a finalitats socials**, els ajuts **a les persones per assolir o mantenir un habitatge** digne, i els ajuts **a la rehabilitació dels edificis residencials i habitatges**. Aquest marc d'ajuts, que ben segur evolucionarà en el proper quadrienni en el marc de les dificultats financeres tan dels sector públic com privat, es gestiona a través de la **xarxa territorial d'oficines i serveis d'habitatge**. En un territori complex com el de l'Alt Penedès, amb 23 municipis de menys de 5.000 habitants, i amb 157 nuclis tradicionals i 37 urbanitzacions, és obligat plantejar les accions que siguin necessàries per tal de millorar l'accés a la informació sobre aquestes ajudes i poder donar el suport tècnic i administratiu als particulars que vulguin actuar en matèria d'habitatge, i a les mateixes administracions municipals. Aquesta qüestió de la gestió i proximitat dels ajuts passa a ser una necessitat de la mateixa política pública d'habitatge, i en aquest sentit, els **serveis de proximitat i les oficines amb mobilitat** poden ajudar a la difusió territorial de les ajudes públiques i posar-les en relació a les necessitats socials d'habitatge i de rehabilitació.

AVANÇ DE PROPOSTA

D'acord amb el marc comarcal exposat fins aquí, **les propostes-tipus en matèria d'habitatge per als propers sis anys i per als municipis petits de la comarca** es centraran en els següents aspectes:

1 Identificar les potencialitats en el parc d'habitatges actual, prioritàriament en els nuclis tradicionals, i concretament en els habitatges desocupats d'acord

amb la definició de la Llei del dret a l'habitatge, inclosos els habitatges recents en estoc, i susceptibles de poder ser destinats, a través d'acords amb la propietat, a resoldre necessitats d'habitatge a través del lloguer.

2 Combinar l'exigència en el manteniment dels edificis residencials i habitatges i la seva rehabilitació quan sigui necessari, amb els ajuts públics a la rehabilitació, i si hi ha habitatges desocupats, la seva destinació a finalitats socials, en el marc dels instruments de la legislació sobre habitatge i urbanisme per al foment del manteniment i bon ús dels habitatges, i quan es consideri necessari, la declaració de "àrea de conservació i rehabilitació" d'acord amb el que estableix la Llei del dret a l'habitatge.

3 Identificar els potencials de nous habitatges en sòl urbanitzat, sigui solars sense edificar o amb edificacions sense ús, i activar aquests potencials a través d'acords amb propietaris i promotors, i quan sigui necessari, a través dels instruments d'intervenció sobre l'edificació i els usos del sòl de la Llei d'urbanisme.

4 Control i, si s'escau, intervenció en el mercat de compravenda de sòl residencial i habitatges a través de la declaració del dret de tanteig i retracte reconegut en les Lleis del dret a l'habitatge i d'urbanisme, a través de la seva notificació als Registres de la Propietat.

5 Activar, en els municipis que ho considerin necessari, i en exercici de la competència plena municipal en urbanisme, el instrument en matèria de sòl i habitatge "Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM)", i per un període de sis anys, amb capacitat per determinar actuacions en sòl urbanitzat i prioritats i continguts en sectors urbanístics, i quan correspongui, de manera coordinada amb les "àrees de conservació i rehabilitació" a l'empara de la Llei del dret a l'habitatge.

Les propostes-típus que despleguin aquests cinc aspectes s'hauran de posar en relació, és a dir, en la dimensió i escala adequada, a **la capacitat de gestió dels ajuntaments dels municipis petits**, que a més, en la estructura territorial de la comarca, tenen una multinuclearitat molt gran, el que encara fa més complexa la gestió pública.

Avançar en la **mancomunitat de serveis d'habitatge i de gestió urbanística entre els municipis d'un mateix àmbit territorial amb recolzament actiu del Consell Comarcal**, passa a ser una línia obligada de reflexió i proposta, per tal d'incrementar l'eficiència dels recursos públics, sempre escassos, destinats a aquestes polítiques, i també per fer més viable a través de la concertació i coordinació, l'acció d'operadors privats en un territori caracteritzat per la multinuclearitat.