



Pla Local d'Habitatge de Canovelles

ESTUDIS COMPLEMENTARIS

redacció
Pere Mogas, *arquitecte*
Montserrat Mercadé, *geògrafa*
Raimon Soler, *advocat*

Gestió
Sandra Garcia
GSHUA

febrer de 2011

Pla Local d'Habitatge Canovelles

febrer de 2011

Estudis complementaris

**Projecció de població i
llars del municipi de
Canovelles (2009-2019)**

**Centre d'Estudis
Demogràfics
U.A.B.**



Centre d'Estudis Demogràfics

**PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS DEL MUNICIPI DE
CANOVELLES (2009-2019)**

**Informe elaborat per a la Gerència de Serveis
d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
de la Diputació de Barcelona**

Fernando Gil Alonso
20 de juliol de 2009



Generalitat de Catalunya



Universitat Autònoma de Barcelona

INFORME PER A LA GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

«PROJECCIÓ DE POBLACIÓ I LLARS DEL MUNICIPI DE CANOVELLES (2009- 2019)»

Presentació

En aquest document s'exposen els principals resultats del treball que el Centre d'Estudis Demogràfics ha realitzat per a la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitat sota el títol "**Projecció de Població i Llars del municipi de Canovelles, 2009-2019**" en el marc del conveni formalitzat entre ambdues institucions. El treball s'estructura en quatre parts. En la primera figura una breu introducció. En la segona es comenta la metodologia i les hipòtesis formulades per a la projecció demogràfica bàsica i l'evolució de la població i el nombre de llars. En la tercera part es presenten els resultats de les projeccions de població i llars. Finalment, un apartat de conclusions que resumeix sintèticament els principals resultats.

Bellaterra, 20 de juliol de 2009

Centre d'Estudis Demogràfics

Fernando Gil Alonso

INDEX

1 INTRODUCCIÓ	4
2 METODOLOGIA.....	5
2.1. PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ DE CANOVELLES	5
2.1.1 Mortalitat	5
2.1.2 Fecunditat.....	6
2.1.3 Migracions.....	8
2.2. PROJECCIÓ DE L'EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLARS.....	10
3 BREU COMENTARI DELS RESULTATS	13
3.1. L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ.....	13
3.2. PROJECCIÓ DE LES PERSONES PRINCIPALS	14
3.3. EVOLUCIÓ PER EDAT DE LES PERSONES PRINCIPALS PROJECTADES	17
3.4. ELS GRANS FLUXOS DE CREACIÓ I DESTRUCCIÓ DE LLARS	20
4 CONCLUSIONS	22
5 ANNEX ESTADÍSTIC	24

1 INTRODUCCIÓ

El present informe documenta la realització d'una projecció de llars a l'horitzó 2019 per al municipi de Canovelles. Es mostren les grans tendències previstes d'evolució dels components del creixement demogràfic, així com la seva traducció en la dinàmica de les unitats familiars en què s'organitzen els habitants. Aquesta dinàmica és la base demogràfica que condiciona l'evolució de la demanda residencial en el municipi.

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

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

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

2 METODOLOGIA

2.1. Projecció de la població de Canovelles

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

L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en **el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement**. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també, de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els **resultats desagregats per sexe i edat**. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

La població de partida de la projecció ha estat la recomptada segons l'explotació específica del padró municipal de Canovelles amb data 1 de gener de 2009, per la qual cosa els resultats també seran a 1 de gener de cada salt temporal (anual) de la projecció fins a 2019.

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

2.1.1 Mortalitat

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

En aquest treball s'ha pres com a referència la mortalitat del conjunt de Catalunya i no la local, a causa de la dificultat d'establir nivells de mortalitat significatius per a municipis de grandària petita o mitjana i al fet que les diferències de mortalitat dins de Catalunya no són

gaire importants. L'esperança de vida se situa actualment a Catalunya al voltant dels 77 anys pels homes i dels 83 per les dones. La projecció de la mortalitat es basa en un manteniment dels guanys d'esperança de vida, ja que les previsions pessimistes dels darrers anys que apuntaven que no podia millorar molt més una esperança de vida força elevada, no s'han vist, afortunadament, confirmades. Al final de la projecció s'ha establert una **hipòtesi de vida mitjana de 81 anys pels homes i de 86 anys per les dones**, no excessivament optimista i, per tant, possible, en coherència amb la hipòtesi alta de mortalitat de les darreres projeccions de la població catalana de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'Idescat).

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

2.1.2 Fecunditat

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

A Catalunya a mitjans de la dècada dels setanta es va iniciar una etapa de forta caiguda dels nivells de fecunditat, passant de 112.000 a menys de 54.000 naixements entre 1975 i 1995. Després de 1996 s'ha experimentat una certa recuperació, i l'any 2007 es van registrar 83.716 naixements. En el cas de Canovelles, també s'ha donat aquesta **recuperació a la segona meitat dels 90** (es passa de 114 naixements en 1995 a 137 l'any 1999), **que s'accelera en la primer dècada del segle XXI**, amb 224 naixements l'any 2006 i 218 en 2007, darreres dades disponibles (Idescat). **Això significa una mitjana de 1,78 fills per dona, per sobre de la mitjana catalana, que va ser de 1,46 el 2007.**

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

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

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

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

Les dues interpretacions, si bé diferents, no són excloents ja que tenen un rerefons comú en els canvis de la societat en els darrers anys, especialment en relació al paper de la dona. **La hipòtesi emprada en aquest informe és la d'una progressiva recuperació dels nivells de fecunditat fins a assolir, al 2019, un nivell de 1,85 fills per dona,** és a dir, per sobre de la mitjana catalana (1,75) establerta segons la hipòtesi mitjana de fecunditat emprada per les projeccions oficials de població de l'Idescat degut a que actualment Canovelles també té una fecunditat netament superior a la mitjana. Respecte al calendari de la fecunditat, hem adoptat el que tindria l'any 2019 el conjunt de Catalunya segons la mateixa hipòtesi mitjana. Aquesta augment vindrà en un primer moment de la

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

En resum, la hipòtesi de fecunditat emprada en aquest treball recull les dues interpretacions que es fan sobre la caiguda de la fecunditat i sobre la seva evolució futura. Cal tenir en compte, però, que la projecció de la fecunditat no afectarà la projecció del nombre de llars, ja que l'horitzó adoptat, 2019, significa que cap naixement projectat podrà ser cap de llar durant la projecció. Sí influeix tanmateix, en la grandària mitjana de les llars previstes.

2.1.3 Migracions

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

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

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

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

- Per què el component aportat per la immigració estrangera és probable que no mantingui el ritme observat els darrers anys (tal com recullen també les projeccions de l'Idescat).
- Per què la conjuntura de mobilitat residencial i construcció d'habitatges observada els darrers anys ha assolit un màxim i mostra actualment una tendència de correcció a la baixa.

Per simplificar el procés s'ha estimat que **l'emigració** patirà una certa disminució i serà al 2019 un 10% inferior al nivell inicialment existent. Només s'ha contemplat aquesta hipòtesi. Pel que fa a la **immigració** cal comentar un aspecte sobre les fonts emprades:

Actualment el flux de migració recollit a l'Estadística de Variacions Residencials (EVR) no és coherent amb l'evolució de la població que marca el Padró Continu. Considerant que la resta de components de l'equació de població són correctes (és a dir, naixements, defuncions i emigracions), el desajustament a favor de la població del Padró respecte de la població estimada mitjançant l'equació de població partint de la xifra padronal de l'any anterior s'ha considerat com un volum d'empadronaments per omissió (o no recollits pel mecanisme d'altres i baixes). El desajustament té a veure amb la no comunicació dels moviments residencials per part d'un nombre important d'estrangers, que entren al Padró com a altres per omissió. Aquest volum estimat d'omissions és sumat en el nostre procediment al volum d'immigrants de l'EVR per tenir una nova i superior xifra estimada d'immigrants. I és aquesta xifra estimada la que es projecta com a immigració.

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

La hipòtesi alta preveu un manteniment del fluxos d'entrada, amb uns volums similars als experimentats els darrers anys (entre 1.300 / 1.600 immigrants per any) fins l'any 2019. Així doncs, aquest escenari contempla un saldo migratori positiu.

La hipòtesi baixa planteja una reducció gradual anual del flux migratori fins a una caiguda significativa del 20% del nombre d'entrades al final de la projecció (amb poc més de 1.100 immigrants). Aquest escenari encara significaria el manteniment d'un saldo migratori positiu fins l'any 2014, i negatiu des del 2015 fins al final de la projecció, encara que d'una magnitud molt petita.

L'escenari endogen considera implícitament l'absència de migracions. És tracta d'un escenari instrumental que ens permet veure quina seria l'evolució demogràfica si el creixement natural fós l'únic determinant. Aquest escenari permet, per comparació, estimar l'efecte de les migracions en els altres dos escenaris, i senyala a més quin serà el creixement mínim que experimentarà la població del municipi els pròxims deu anys.

2.2. Projecció de l'evolució del nombre de llars

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

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

L'estructura per edat de les persones principals de Canovelles s'ha obtingut a partir d'una estimació de les persones principals existents per edat a data 1 de gener de 2009, basant-nos en les dades censals de 1-11-2001 i una estimació de l'evolució en els set anys i 2 mesos transcorreguts. El resultat de l'estimació suggereix un estancament del nivell de les taxes de persones principals per edat respecte de 2001, per efecte marginal de la immigració estrangera al municipi. Prenent l'estimació de 2009 com a punt de referència s'ha procedit a fer tres estimacions futures del nombre de llars (i, per tant, del seu creixement). **Les dues primeres, suposant un canvi en la propensió a emancipar-se i crear noves llars dels adults joves, i la tercera suposant que l'estructura de llar de 2009 roman inalterada.**

El primer supòsit, que anomenem **hipòtesi alta de taxes de llars projectades**, modifica a l'alça les taxes de persones principals en les edats adultes-joves (20-34) fins a

situar-les al final de la projecció en valors propers, però una mica inferiors, als que actualment té la població francesa (segons el cens de 1999). A la resta d'edats s'han mantingut més estables les taxes per edats, excepte un lleuger increment de les taxes en la franja central (degut a l'increment de la dissolució de parelles i les noves formes familiars) i, sobretot, en les edats més velles reflectint-hi l'increment de la seva autonomia residencial. Podem considerar-la un límit superior per sobre del qual difícilment se situarà la realitat.

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

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

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

"Escenari màxim". Representa un màxim en la demanda previsible (alta immigració i alta formació de llars).

"Escenari intermedi". Proposa una situació mixta en què continua el flux immigratori segons la hipòtesi optimista, però on el progrés en la formació de llars adopta la hipòtesi moderada.

"Escenari moderat". Indica una moderació de les tendències actuals d'immigració i llars (hipòtesi baixa d'immigracions i moderada de formació de llars),

"Escenari endogen". Representa l'escenari mínim de demanda previsible, amb estancament de la formació de llars i absència d'intercanvis migratoris, i ens informa de la demanda interna generada per la població actual del municipi en les condicions presents.

Ara per ara, a molt curt termini, **l'escenari més raonable semblaria el moderat si l'actual situació de crisi econòmica continua uns quants anys més.** En un context com l'actual, es pot esperar una certa contracció dels fluxos immigratoris com la contemplada en la hipòtesi baixa de migracions i sembla creïble una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context residencial. **Si, per contra, la situació econòmica es recupera en un termini relativament breu de temps i, per tant, es pot mantenir el volum d'immigració experimentat els darrers anys, l'escenari intermedi semblaria el més plausible.**

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

3 BREU COMENTARI DELS RESULTATS

3.1. L'evolució de la població

Taula 1. Projecció de la població de Canovelles (1 de gener)

Any	Població		
1998 (padró)	13.106		
1999 (padró)	13.165		
2000 (padró)	13.016		
2001 (padró)	13.118		
2002 (padró)	13.375		
2003 (padró)	13.701		
2004 (padró)	14.001		
2005 (padró)	14.668		
2006 (padró)	15.012		
2007 (padró)	15.704		
2008 (padró)	15.816		
Any	Projecció demogràfica alta (a)	Projecció demogràfica baixa (b)	Projecció demogràfica endògena (c)
2.009	16.296	16.296	16.296
2.010	16.609	16.596	16.439
2.011	16.878	16.856	16.579
2.012	17.131	17.078	16.717
2.013	17.391	17.268	16.850
2.014	17.670	17.430	16.977
2.015	17.977	17.571	17.095
2.016	18.310	17.692	17.204
2.017	18.669	17.801	17.304
2.018	19.041	17.902	17.395
2.019	19.416	18.003	17.477

Tal com es pot veure en la taula 1, amb les hipòtesis de fecunditat, mortalitat i migracions que s'han assenyalat en l'apartat de metodologia, la població de Canovelles tindrà un augment considerable segons els tres escenaris demogràfics contemplats. Com és lògic, aquest creixement serà més intens en el cas que la immigració sigui més nombrosa, segons incorpora la projecció demogràfica alta (que donarà lloc als escenaris de llars màxim i intermedi, que ofereixen la mateixa evolució futura de la població i només difereixen en les hipòtesis de dinàmica de llars), que preveu un manteniment a grans trets de la conjuntura actual en matèria de migracions. L'increment serà més petit segons la projecció demogràfica

baixa (que donarà lloc a l'escenari de llars moderat), que assumeix una disminució del flux d'entrada de població, i encara menys important –però tot i això positiu– segons l'escenari endogen, sense migracions.

Taula 2. Evolució dels components del creixement segons escenari

Període	Projecció demogràfica alta (a)			Projecció demogràfica baixa (b)		
	Creix. natural	Saldo migratori	Creix. total	Creix. natural	Saldo migratori	Creix. total
2009-2013	716	658	1.374	710	425	1.134
2014-2018	731	1.015	1.746	660	-87	572
2009-2018	1.447	1.673	3.120	1.370	337	1.707
2010-2015	716	652	1.368	704	270	974

L'evolució dels components del creixement (taula 2) mostra que mentre el creixement natural és bastant estable als diferents escenaris considerats, el migratori fluctua en funció de les hipòtesis contemplades (l'escenari endogen no s'ha representat perquè tot el creixement és natural). Així, mentre que la projecció demogràfica alta preveu un increment de gairebé 1.700 persones per saldo migratori entre l'1 de gener de 2009 i l'1 de gener de 2019, l'escenari baix preveu un creixement de menys de 350 persones per aquest concepte, reflectint la reducció del nombre d'immigrants que preveu aquest escenari.

Finalment, **pel període comprès entre 2010 i 2015 (període d'interès per a la redacció del PLH)**, les previsions són d'un creixement migratori de 652 persones segons l'escenari alt, i de 270 segons el moderat, el que comporta un creixement total de 1.368 i 974 persones més, respectivament.

3.2. Projecció de les persones principals

Per aproximar-nos a les necessitats d'habitatge és més interessant referir-nos a la projecció de llars. Ja hem dit que identifiquem la xifra de llars amb la xifra de persones principals. A la taula 3, els resultats mostren que a Canovelles fins al 2019 **es pot preveure un augment de la xifra de llars en els quatre escenaris de llars dibuixats. En termes relatius, el creixement sempre és més important que el de persones**, degut a la reducció progressiva del nombre de persones per llar.

L'escenari màxim, que preveu una acceleració en la creació de llars combinat amb una hipòtesi alta de migracions, estima un creixement del 37% en el nombre de llars fins a un total de 7.462 en 2019.

L'escenari intermedi, que combina la hipòtesi alta de migracions amb una continuació de les tendències recents de creació progressiva de llars, estima un creixement del 29% en el nombre de llars fins a un total de 7.059 en 2019.

L'escenari moderat, que inclou la hipòtesi baixa d'immigració en relació amb la conjuntura actual i contempla una millora tendencial de la formació de llars, presenta un 21% de creixement del nombre de llars, fins a les 6.629 llars en 2019.

Finalment, **l'escenari endogen**, amb estabilització de les taxes de caps de llar i sense migracions, contempla un creixement petit (13%), amb un horitzó de 6.199 llars. És a dir, fins i tot en l'escenari més pessimista Canovelles guanyaria unes set-centes llars.

En el **període 2010-2015, d'interès per a la redacció del PLH**, les llars passarien de 5.654 a 6.562 segons l'escenari màxim, de 5.618 a 6.336 segons l'intermedi, de 5.614 a 6.221 segons el moderat i de 5.566 a 5.973 segons l'endogen.

Taula 3. Projecció de persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (real)		4.214		
2009 (estimació)		5.465		
2.010	5.654	5.618	5.614	5.566
2.011	5.831	5.758	5.752	5.659
2.012	6.006	5.895	5.881	5.748
2.013	6.186	6.037	6.003	5.834
2.014	6.367	6.180	6.113	5.904
2.015	6.562	6.336	6.221	5.973
2.016	6.772	6.504	6.325	6.034
2.017	6.992	6.681	6.426	6.092
2.018	7.227	6.870	6.529	6.152
2.019	7.462	7.059	6.629	6.199

A la taula 4 hi figura la xifra de persones per llar resultant a cada escenari, partint d'una grandària actual de gairebé 3. En tots ells s'aprecia una disminució, producte de diversos factors: la reducció del nombre de fills per família, la progressiva autonomia de la gent gran i l'accés dels joves a una llar pròpia. L'escenari màxim registra les xifres mínimes durant tota la projecció, amb 2,6 persones per llar en 2019, a comparar amb 2,82 de

l'endogen. La intensitat de les migracions no altera significativament el panorama i tant l'escenari intermedi com el moderat obtenen resultats similars.

Taula 4. Població per cada persona principal (nombre de persones per llar)

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001 (observat)			3,06	
2009 (estimació)			2,98	
2.010	2,94	2,96	2,96	2,95
2.011	2,89	2,93	2,93	2,93
2.012	2,85	2,91	2,90	2,91
2.013	2,81	2,88	2,88	2,89
2.014	2,78	2,86	2,85	2,88
2.015	2,74	2,84	2,82	2,86
2.016	2,70	2,82	2,80	2,85
2.017	2,67	2,79	2,77	2,84
2.018	2,63	2,77	2,74	2,83
2.019	2,60	2,75	2,72	2,82

La taula 5 mostra l'increment del nombre de llars i la seva periodització quinquennal. Segons els diferents escenaris, a Canovelles es pot esperar un creixement mínim de 734 llars i màxim de 1.997 entre 2009 i 2019. Segons l'escenari màxim, l'increment més gran del nombre de llars es donarà en el segon quinquenni, mentre que segons els altres tres escenaris, es produirà en el primer quinquenni. Pel període 2010-2015 l'augment del nombre de llars oscil·larà entre 407 i 908.

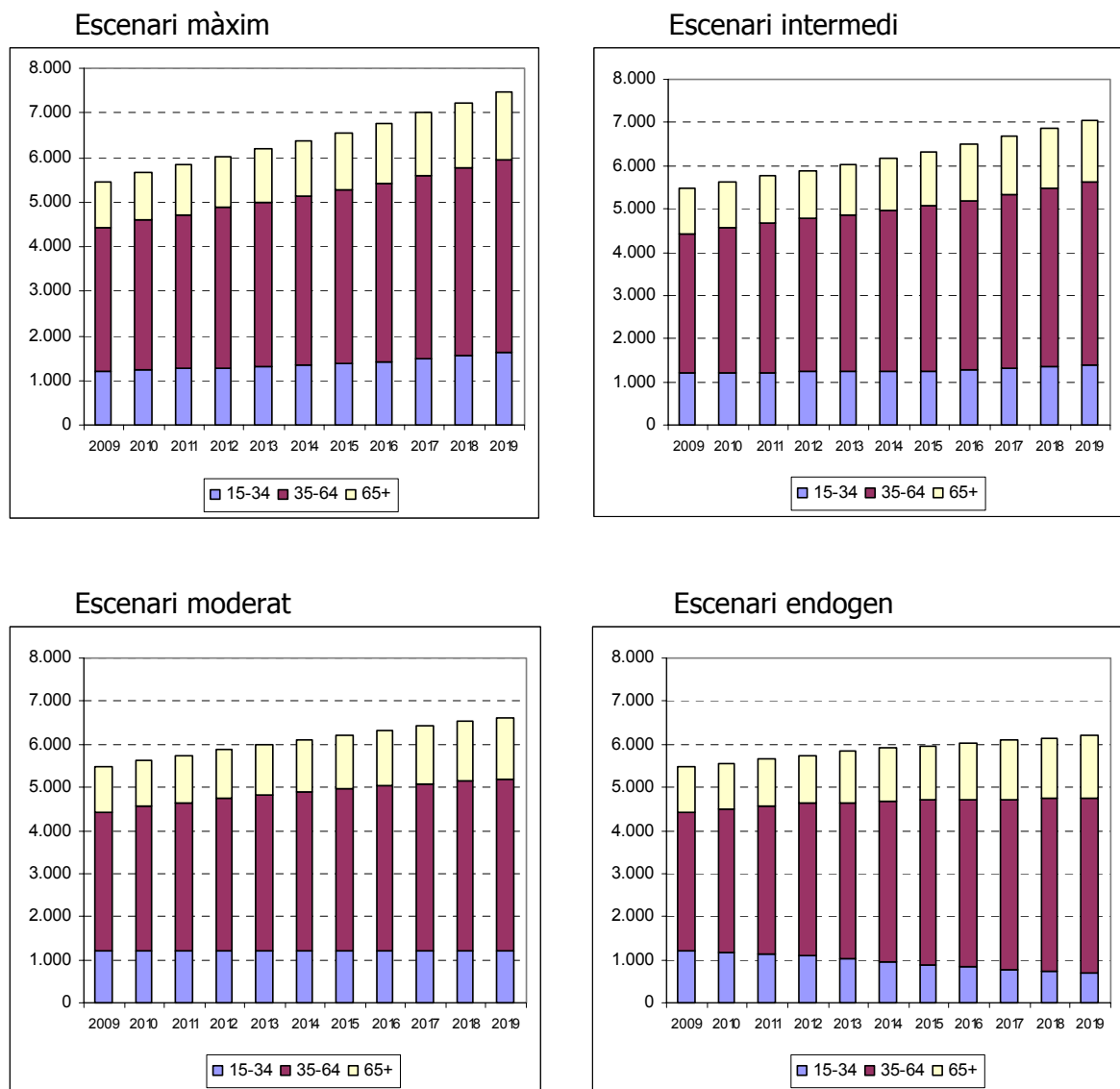
Taula 5. Projecció de l'increment quinquennal de les persones principals

	Escenari màxim	Escenari intermedi	Escenari moderat	Escenari endogen
2001-2009 (estimat)			1.251	
2009-2013	902	715	648	439
2014-2019	1.095	879	516	295
2009-2019	1.997	1.594	1.164	734
2010-2015	908	718	606	407

3.3. Evolució per edat de les persones principals projectades

Pel que fa a l'evolució de les llars previstes segons la edat de la persona de referència, agrupades en tres grans grups d'edat de la persona principal: menys de 35 anys, de 35 a 64, i 65 i més, els resultats principals són (gràfic 1):

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

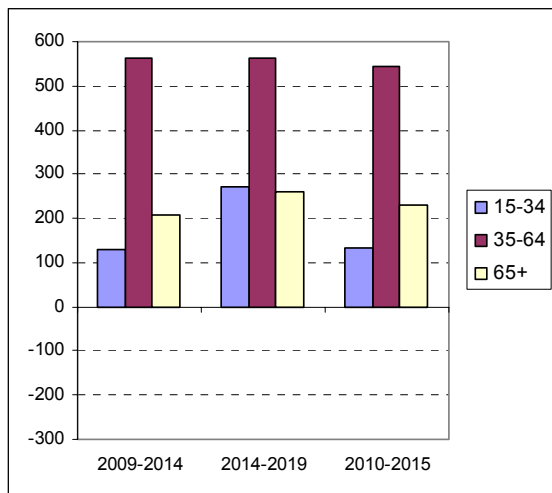


- El nombre més gran de llars se situa sempre a la franja madura (entre 35 i 64 anys).
- El creixement més important es donarà en el nombre de llars encapçalades per un persona de més de 65 anys.

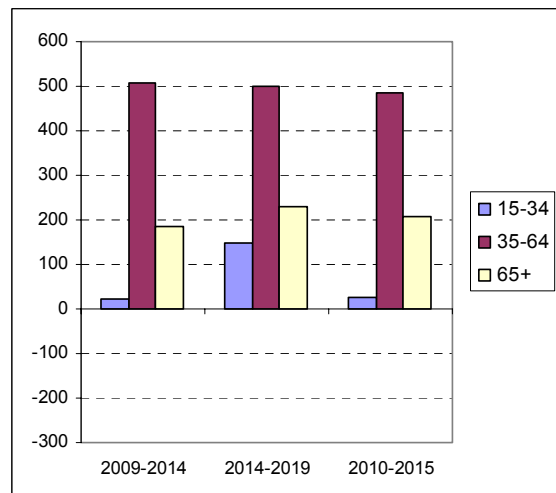
- El nombre de llars en què la persona principal és jove augmenta de manera significativa a l'escenari màxim (33%) i també a l'intermedi (14%), s'estabilitza a l'escenari moderat (-0,4%) i disminueix de manera important, fins gairebé la meitat, a l'endogen (-43%). Aquests darrer escenari mostra la petjada de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat, i en ell la xifra de llars joves es reduiria sensiblement des de l'any 2010. Per contra, els escenaris màxim i intermedi, i en menor mesura el moderat, reflecteixen la tendència a la compensació de la pèrdua de protagonisme posterior de les generacions buides dels vuitanta i noranta per la captació de joves forans mitjançant immigració.

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

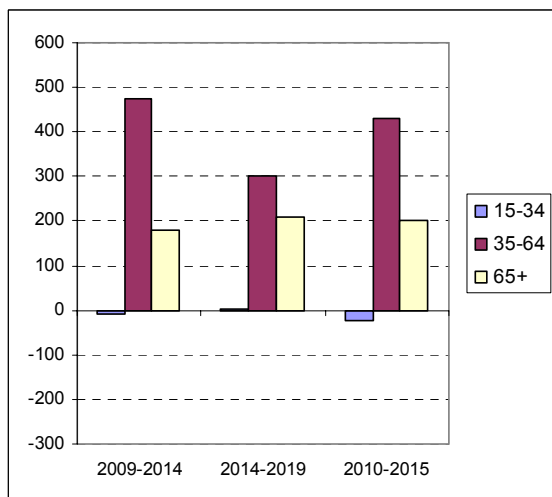
Escenari màxim



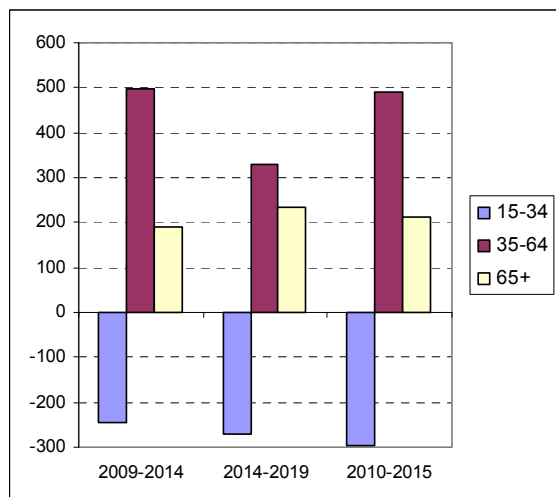
Escenari intermedi



Escenari moderat



Escenari endogen



L'increment del volum total de llars és responsabilitat sobretot de l'engrossiment de la part central i de la cúspide de la piràmide, és a dir, per creixement del nombre de llars encapçalades per persones adultes i velles (gràfic 2), tant per immigració com sobretot per l'evolució interna de l'estructura d'edats. **La població de Canovelles tendirà a ser més madura, i també les seves llars.** Això pot ser interessant des del punt de vista de la demanda residencial de reposició que s'hi pugui generar.

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

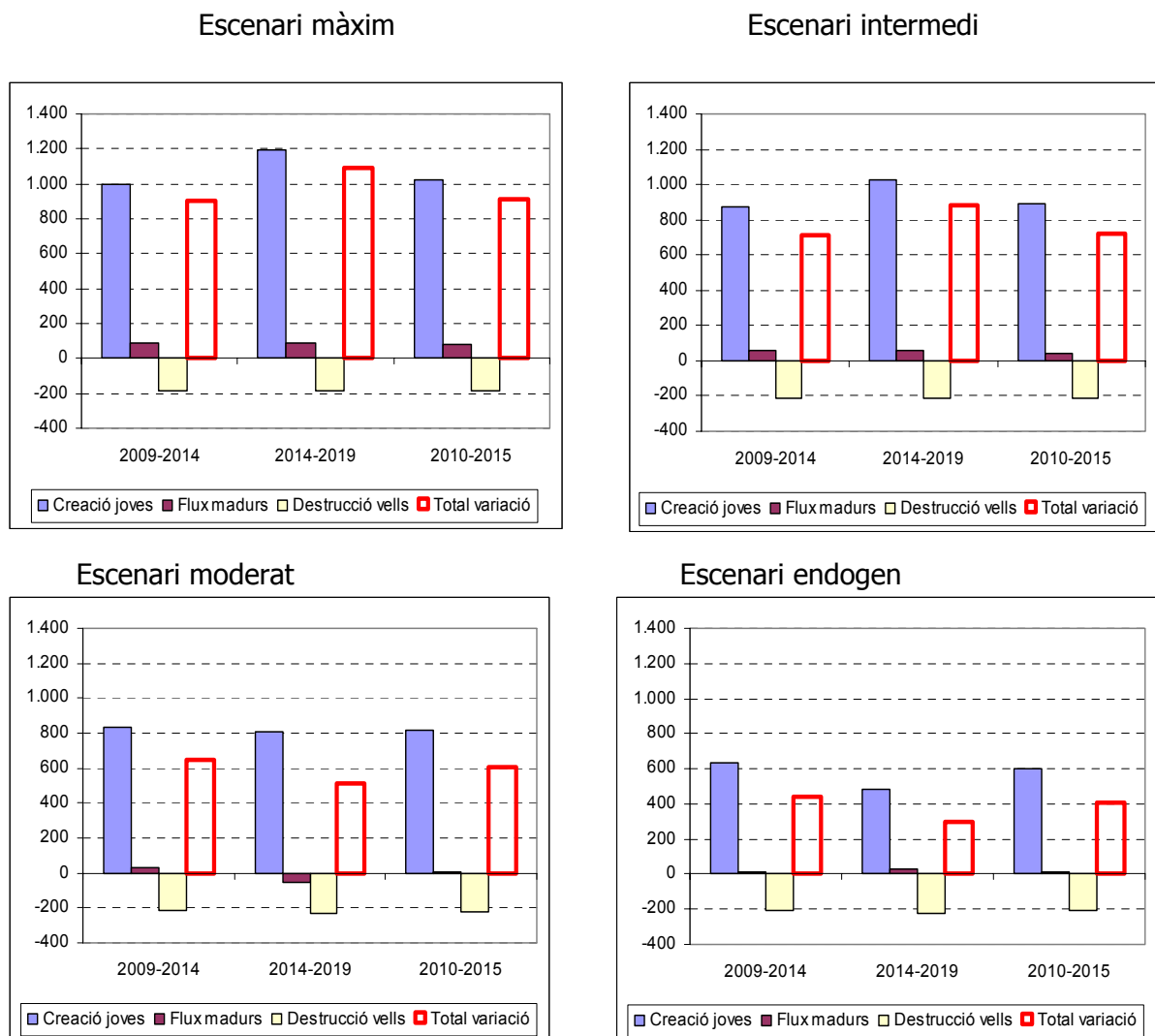
En el detall de la variació absoluta temporal de les llars distribuïdes en els tres grans grups d'edat es pot apuntar que:

- La comparació dels diferents escenaris dinàmics amb l'escenari endogen mostra que bona part de les llars afegides joves es deuen a immigració o a la continuació de la tendència cap a la constitució de llars cada vegada més petites.
- L'augment de la xifra de llars és, sobretot, responsabilitat de l'increment de les llars encapçalades per persones d'edat central madura i, secundàriament, per persones grans.
- Les llars madures creixeran més com més important sigui la immigració. Així, és interessant comprovar que l'escenari moderat preveu un increment menor en la creació de llars madures pel període 2014-2019 a causa de la tendència negativa del saldo migratori previst per aquest escenari.
- L'evolució de les llars encapçalades per persones grans, que mostren un creixement més constant, més independent de l'escenari escollit, demostra que la seva evolució és, en el curt termini de la projecció, menys dependent de la dinàmica familiar i la immigració. És el grup d'edat més determinat per l'estructura interna de la població i per la seva dinàmica quantitativa.

3.4. Els grans fluxos de creació i destrucció de llars

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

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



Al gràfic 3 s'han representat les estimacions dels fluxos de creació i destrucció de llars en funció de l'edat del cap de llar (límit 35 anys a l'inici de cada quinquenni per la creació jove, 60 anys per la dissolució de gent gran i un saldo dinàmic intern de les edats madures

centrals), segons els quatre escenaris, seguint una òptica generacional. En l'apartat anterior hem vist la variació de la distribució de les llars per edat. En aquest cas veurem l'evolució quinquennal dels corrents de creació i dissolució final pel seguiment d'un mateix gran grup generacional al llarg del temps, segons van complint diferents edats.

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

Segons **l'escenari màxim**, en el període 2009-2019 es formaran a l'entorn de 2.375 llars joves i madures, i desapareixeran gairebé 375 encapçalades per persones grans. El resultat final es un saldo d'unes 2.000 noves llars. **L'escenari intermedi** apunta la creació de més de més de 2.000, la destrucció de 425 i un saldo final de quasi 1.600 llars. **L'escenari moderat** mostra la creació de més de 1.660 llars de joves i madurs i la destrucció de més de 500 llars de persones grans i madures, amb un saldo final de més de 1.160 llars. Finalment, **l'escenari endogen** preveu la creació d'unes 1.160 llars joves i madures i la destrucció de 425 de vells, amb un saldo final d'unes 735 noves llars. Aquestes estarien assegurades fins i tot sense migracions i amb una paralització del creixement de les taxes de caps de llar.

Finalment, en el **període 2010-2015, pertinent per a la redacció del PLH**, segons **l'escenari moderat**, el més probable en cas de continuació de la greu crisi econòmica actual, la creació de llars joves i adultes seria de 825, la desaparició de llars encapçalades per persones madures i grans d'unes 215 i el saldo final de 606 llars noves. A **l'escenari intermedi**, el més probable si canvia de manera positiva el context econòmic en un termini relativament breu, els mateixos valors serien d'unes 930 llars creades i unes 210 destruïdes, amb un saldo positiu final de 718 llars.

4 CONCLUSIONS

La població de Canovelles continuarà creixement en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències dels darrers anys.

La població de 2009 de 16.296 persones passarà a 19.416 el 2019 segons els escenaris màxim i intermedi –basats en la projecció demogràfica alta que contempla un manteniment del nivell d'immigració dels últims anys, donat que es recuperi en poc temps la situació econòmica–, i a 18.003 segons l'escenari moderat, que preveu una certa caiguda de la immigració i que considerem, donades les condicions actuals, el més probable a curt termini en un context de crisi. L'escenari endogen, de caràcter instrumental i que no preveu cap moviment migratori, assegura en tot cas el creixement de la població de Canovelles, amb 17.477 habitants al final de la projecció. En aquest sentit, cal recordar que **els escenaris a tenir en compte són el intermedi i el moderat, ja que l'endogen només té per objecte mesurar la inèrcia de l'estructura de la població de Canovelles i l'escenari màxim es considera actualment poc realista**, ja que pressuposa una reducció molt ràpida de la grandària mitjana de la llar. Ara per ara, a molt curt termini, sembla creïble una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context econòmic i residencial. Per aquestes raons, els escenaris intermedi i moderat emergeixen com els més propers als condicionants just ara exposats.

El nombre de llars continuarà augmentant en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. Dels dos escenaris més probables, l'escenari intermedi -que contempla una hipòtesi d'immigració alta i una evolució de la formació de llars que continua la tendència dels darrers anys- preveu que el nombre de llars se situarà en 7.059 en 2019; mentre que l'escenari moderat, que combina una hipòtesi migratòria baixa i formació de llars tendencial, preveu que la xifra de llars passarà a 6.629. Segons els dos escenaris menys probables, que indiquen el límits màxim i mínim d'evolució de les llars de Canovelles, la xifra passaria a 7.462 llars el 2019 segons l'escenari màxim, que combina les hipòtesis alta d'immigració i de formació de llars, o a 6.199 llars segons l'endogen, degut a que la inèrcia endògena de l'estructura encara relativament jove de Canovelles faria que continués el creixement tot i en el cas que continuessin les dificultats per formar noves llars i no hi hagués immigració.

El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 3 i s'aproparà cap al 2019 a la dimensió actual normal a altres països europeus, al voltant de 2,70 / 2,75 persones per llar segons els dos escenaris més probables.

Les llars més nombroses continuaran sent les encapçalades per persones entre 35 i 64 anys, encara que seran les llars amb un persona principal de més de 65 anys les que més creixeran en nombres relatius, per raons de pura inèrcia de l'estructura d'edat de Canovelles, i això segons els quatre escenaris. Les llars encapçalades per joves de menys de 35 anys augmentaran segons els escenaris màxim i intermedi (bàsicament per immigració), estabilitzaran el seu nombre segons l'escenari moderat però disminuiran segons l'endogen, com a conseqüència de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat.

La evolució del nombre total de llars és fruit de dos fluxos oposats: la creació de noves llars, bàsicament encapçalades pels joves (que s'emancipen i/o entren a viure en parella) però també per alguns madurs (per divorcis, casaments tardans de persones no emancipades), i la destrucció de llars per mortalitat, emigració o abandó dels seus membres, principalment d'aquelles encapçalades per persones d'edat avançada però també per persones entre 35 i 64 anys, com mostren alguns dels escenaris considerats. **En tots quatre escenaris, el flux de creació de llars per la població (sobretot, jove) supera el flux de destrucció, amb una creació neta de llars** que serà més gran als escenaris màxim i intermedi degut al major volum d'immigrants previst, i més petita a l'escenari endogen, sense migracions. Si agafem només els dos escenaris més probables, el moderat i l'intermedi, la projecció indica que es crearan entre 1.650 i 2.025 llars i es destruiran entre 425 i 500 llars, amb un saldo net final d'entre unes 1.150 i unes 1.600 llars.

En conclusió, a molt curt termini, **l'escenari més raonable semblaria el moderat si l'actual situació de crisi econòmica continua uns quants anys més.** En un context com l'actual, es pot esperar una certa contracció dels fluxos immigratoris com la contemplada en aquesta hipòtesi, així com una evolució moderada dels patrons de l'emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context residencial. Tot i això, **si la situació econòmica es recupera en un termini relativament breu de temps** i, per tant, es poden revertir les hipòtesis de creixement migratori fins a arribar a un flux d'entrada similar al viscut els anys 2005-2007, **llavors l'escenari intermedi semblaria el més plausible.**

5 ANNEX ESTADÍSTIC

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

	Població a 1 de gener	Creixement					Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de desembre
		Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2009	16.296	97	240	143	1.421	1.251	169	313	16.609
2010	16.609	97	240	143	1.382	1.256	126	269	16.878
2011	16.878	97	241	143	1.369	1.258	110	253	17.131
2012	17.131	97	241	144	1.375	1.259	116	260	17.391
2013	17.391	98	241	143	1.395	1.258	136	279	17.670
2014	17.670	97	240	143	1.423	1.259	164	307	17.977
2015	17.977	97	240	143	1.454	1.264	191	334	18.310
2016	18.310	97	243	145	1.483	1.270	213	358	18.669
2017	18.669	97	246	148	1.504	1.279	224	373	19.041
2019	19.041	97	248	151	1.511	1.288	223	374	19.416

2. Components del creixement de la població. Escenari moderat

	Població a 1 de gener	Creixement					Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de desembre
		Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2009	16.296	97	240	143	1.409	1.251	157	300	16.596
2010	16.596	97	240	143	1.372	1.255	117	260	16.856
2011	16.856	97	240	142	1.336	1.256	80	222	17.078
2012	17.078	97	239	142	1.302	1.254	48	190	17.268
2013	17.268	98	237	139	1.269	1.247	23	162	17.430
2014	17.430	96	233	137	1.240	1.237	3	140	17.571
2015	17.571	97	230	134	1.213	1.226	-12	121	17.692
2016	17.692	96	228	132	1.191	1.214	-23	109	17.801
2017	17.801	96	225	130	1.173	1.201	-28	101	17.902
2019	17.902	95	223	128	1.160	1.187	-27	101	18.003

3. Components del creixement de la població. Escenari endogen

	Població a 1 de gener	Creixement					Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de desembre
		Defuncions	Naixements	natural	Immigrants	Emigrants			
2009	16.296	97	240	143	0	0	0	143	16.439
2010	16.439	98	239	141	0	0	0	141	16.579
2011	16.579	100	238	137	0	0	0	137	16.717
2012	16.717	102	235	134	0	0	0	134	16.850
2013	16.850	104	230	126	0	0	0	126	16.977
2014	16.977	104	222	118	0	0	0	118	17.095
2015	17.095	106	214	108	0	0	0	108	17.204
2016	17.204	107	207	100	0	0	0	100	17.304
2017	17.304	108	199	91	0	0	0	91	17.395
2019	17.395	109	191	82	0	0	0	82	17.477

4. Estructura per edat de la població. Escenari Màxim i intermedi

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<15	2.710	2.835	2.938	3.035	3.117	3.221	3.286	3.364	3.456	3.528	3.589
15-19	834	843	846	849	850	848	888	911	926	954	1.009
20-24	1.061	1.064	1.081	1.066	1.078	1.081	1.091	1.106	1.122	1.141	1.150
25-29	1.594	1.529	1.488	1.492	1.492	1.513	1.527	1.556	1.575	1.608	1.631
30-34	1.844	1.860	1.846	1.814	1.787	1.742	1.720	1.718	1.743	1.769	1.804
35-39	1.332	1.446	1.537	1.625	1.684	1.731	1.749	1.758	1.760	1.764	1.755
40-44	1.249	1.273	1.279	1.317	1.360	1.390	1.471	1.543	1.616	1.673	1.720
45-49	1.048	1.061	1.108	1.128	1.146	1.223	1.244	1.254	1.291	1.332	1.362
50-54	1.036	1.066	1.055	1.046	1.077	1.029	1.041	1.081	1.104	1.124	1.192
55-59	897	879	902	902	894	939	966	959	955	984	948
60-64	761	800	803	843	828	816	804	825	828	825	866
65-69	542	586	604	609	646	687	721	726	762	752	745
70-74	492	450	470	461	467	481	518	535	542	575	612
75+	896	914	922	943	965	969	951	975	988	1.013	1.032
Total	16.296	16.609	16.878	17.131	17.391	17.670	17.977	18.310	18.669	19.041	19.416

5. Estructura per edat de la població. Escenari moderat

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<15	2.710	2.833	2.934	3.025	3.094	3.176	3.209	3.245	3.287	3.303	3.306
15-19	834	842	845	847	844	836	868	881	884	900	942
20-24	1.061	1.063	1.078	1.059	1.063	1.052	1.045	1.038	1.031	1.027	1.016
25-29	1.594	1.527	1.484	1.482	1.468	1.467	1.450	1.442	1.420	1.411	1.398
30-34	1.844	1.859	1.843	1.806	1.768	1.705	1.657	1.621	1.607	1.590	1.583
35-39	1.332	1.444	1.535	1.619	1.672	1.706	1.707	1.692	1.667	1.640	1.599
40-44	1.249	1.273	1.277	1.313	1.351	1.372	1.440	1.494	1.546	1.579	1.602
45-49	1.048	1.061	1.107	1.126	1.141	1.212	1.226	1.225	1.250	1.276	1.289
50-54	1.036	1.066	1.054	1.044	1.073	1.023	1.029	1.062	1.076	1.087	1.143
55-59	897	879	902	901	892	936	961	951	943	967	925
60-64	761	800	803	843	827	814	800	819	819	812	850
65-69	542	586	604	609	645	685	718	721	755	742	733
70-74	492	450	470	461	466	479	516	532	537	569	603
75+	896	914	922	942	963	966	947	968	978	1.000	1.015
Total	16.296	16.596	16.856	17.078	17.268	17.430	17.571	17.692	17.801	17.902	18.003

6. Estructura per edat de la població. Escenari endogen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<15	2.710	2.799	2.877	2.959	3.025	3.121	3.160	3.210	3.267	3.285	3.276
15-19	834	813	802	793	785	763	796	799	794	806	871
20-24	1.061	992	957	893	867	832	811	800	792	784	761
25-29	1.594	1.451	1.308	1.216	1.115	1.058	989	954	890	865	829
30-34	1.844	1.879	1.869	1.811	1.732	1.586	1.444	1.302	1.211	1.110	1.053
35-39	1.332	1.433	1.536	1.655	1.749	1.833	1.868	1.858	1.801	1.723	1.578
40-44	1.249	1.259	1.245	1.268	1.302	1.323	1.424	1.526	1.644	1.738	1.822
45-49	1.048	1.055	1.104	1.128	1.146	1.239	1.249	1.235	1.257	1.292	1.313
50-54	1.036	1.075	1.071	1.063	1.100	1.036	1.043	1.092	1.116	1.134	1.226
55-59	897	894	934	951	956	1.020	1.059	1.055	1.048	1.084	1.022
60-64	761	811	825	881	875	875	873	913	930	936	999
65-69	542	591	616	629	678	732	780	795	849	844	845
70-74	492	455	481	477	488	508	554	580	593	640	693
75+	896	931	955	993	1.033	1.052	1.045	1.086	1.112	1.155	1.188
Total	16.296	16.439	16.579	16.717	16.850	16.977	17.095	17.204	17.304	17.395	17.477

7. Nombre de persones principals (llars) per edat. Escenari màxim

Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
15-19	12	13	14	15	16	17	18	19	21	22	24
20-24	102	108	115	119	126	132	139	147	155	164	171
25-29	358	359	366	383	399	420	441	466	488	516	541
30-34	740	762	772	775	778	774	779	792	819	846	879
35-39	639	700	751	802	839	870	887	899	908	919	922
40-44	621	639	648	673	702	724	772	817	864	901	935
45-49	520	533	563	580	596	643	662	674	702	732	757
50-54	558	578	576	575	595	573	583	609	626	641	684
55-59	483	477	493	496	495	524	543	543	545	565	549
60-64	395	419	426	452	448	446	444	460	466	469	497
65-69	270	297	312	320	345	373	398	407	435	436	438
70-74	274	254	269	268	275	286	312	327	335	360	387
75+	493	513	527	549	572	585	585	610	628	655	678
TOTAL	5465	5654	5831	6006	6186	6367	6562	6772	6992	7227	7462

8. Nombre de persones principals (llars) per edat. Escenari intermedi

Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
15-19	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13
20-24	102	105	110	112	116	119	124	129	134	139	143
25-29	358	351	349	357	365	378	389	404	417	434	449
30-34	740	752	752	745	739	726	722	726	742	758	779
35-39	639	697	744	790	823	849	862	870	875	881	880
40-44	621	637	644	667	693	713	758	800	843	878	908
45-49	520	531	560	575	590	635	652	663	688	716	738
50-54	558	577	573	570	589	565	574	598	613	626	666
55-59	483	476	490	493	491	518	536	535	535	555	537
60-64	395	419	425	450	446	444	441	457	463	465	493
65-69	270	297	311	318	343	370	394	403	429	430	432
70-74	274	253	267	264	270	280	304	317	324	347	372
75+	493	510	522	540	561	571	568	589	605	628	648
TOTAL	5465	5618	5758	5895	6037	6180	6336	6504	6681	6870	7059

9. Nombre de persones principals (llars) per edat. Escenari moderat

Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
15-19	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
20-24	102	105	110	111	114	116	118	121	123	125	127
25-29	358	350	348	355	359	366	369	375	376	381	384
30-34	740	751	751	741	731	710	695	685	684	682	684
35-39	639	696	743	788	817	837	841	838	829	819	802
40-44	621	637	643	665	688	703	742	775	807	829	846
45-49	520	531	559	574	587	629	642	647	666	686	699
50-54	558	577	572	569	587	561	567	588	598	606	639
55-59	483	476	490	493	490	517	533	531	529	545	524
60-64	395	419	425	450	446	443	439	454	458	458	484
65-69	270	297	310	318	342	369	392	400	425	424	424
70-74	274	253	266	264	269	279	303	315	321	343	366
75+	493	510	521	540	560	569	565	585	599	620	637
TOTAL	5465	5614	5752	5881	6003	6113	6221	6325	6426	6529	6629

10. Nombre de persones principals (llars) per edat. Escenari endogen

Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
15-19	12	12	12	12	12	11	12	12	12	12	13
20-24	102	96	92	86	83	80	78	77	76	75	73
25-29	358	325	293	273	250	237	222	214	200	194	186
30-34	740	754	750	727	695	637	579	522	486	445	423
35-39	639	688	737	794	839	879	896	892	864	827	757
40-44	621	626	619	630	647	658	708	759	818	864	906
45-49	520	523	548	560	569	615	620	613	624	641	651
50-54	558	579	577	573	593	558	562	588	601	611	661
55-59	483	481	503	512	515	549	570	568	564	583	550
60-64	395	421	428	457	454	454	453	474	483	486	519
65-69	270	294	307	313	338	365	389	396	423	421	421
70-74	274	254	268	266	272	283	309	323	331	357	386
75+	493	512	525	546	568	578	575	597	612	635	654
TOTAL	5465	5566	5659	5748	5834	5904	5973	6034	6092	6152	6199

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Endogen											
15-34	1.212	1.187	1.147	1.097	1.040	965	891	825	774	727	695
35-64	3.216	3.319	3.412	3.526	3.616	3.713	3.809	3.893	3.953	4.012	4.044
65+	1.037	1.060	1.100	1.125	1.177	1.226	1.272	1.316	1.365	1.413	1.461
Moderat											
15-34	1.212	1.219	1.221	1.219	1.217	1.205	1.195	1.193	1.195	1.200	1.207
35-64	3.216	3.335	3.433	3.539	3.615	3.691	3.765	3.832	3.886	3.943	3.994
65+	1.037	1.060	1.098	1.122	1.172	1.218	1.260	1.300	1.345	1.387	1.428
Intermedi											
15-34	1.212	1.221	1.224	1.226	1.232	1.235	1.247	1.271	1.305	1.344	1.385
35-64	3.216	3.337	3.436	3.546	3.632	3.725	3.823	3.923	4.018	4.121	4.223
65+	1.037	1.060	1.099	1.123	1.173	1.221	1.266	1.309	1.358	1.405	1.451
Màxim											
15-34	1.212	1.243	1.268	1.292	1.319	1.343	1.377	1.425	1.483	1.548	1.615
35-64	3.216	3.347	3.456	3.577	3.675	3.780	3.891	4.003	4.111	4.228	4.344
65+	1.037	1.064	1.108	1.137	1.192	1.244	1.295	1.344	1.398	1.451	1.504

12. Distribució del creixement del nombre de llars per escenari i grans grups d'edat de la persona principal

	2009-2014	2014-2019	2010-2015	2009-2019	
Endogen					
15-34		-247	-270	-296	-517
35-64		497	330	490	827
65+		189	235	212	424
Moderat					
15-34		-7	3	-24	-5
35-64		475	303	430	778
65+		180	211	201	391
Intermedi					
15-34		23	150	26	173
35-64		509	499	487	1.007
65+		184	230	206	414
Màxim					
15-34		131	272	134	403
35-64		563	564	544	1.127
65+		207	260	231	467

Pla Local d'Habitatge Canovelles

febrer de 2011

Estudis complementaris

**Detecció d'habitatges
buits i estat de
l'edificació a la Barriada
Nova (extracte)**

**Sònia Miguel, arquitecta
Montserrat Mercadé, geògrafa**

DETECCIÓ D'HABITATGES BUI TS I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ A LA BARRIADA NOVA DEL MUNICIPI DE CANOVELLES

Estudi complementari del Pla Local d'Habitatge

abril de 2010

índex

MEMÒRIA

- A. INTRODUCCIÓ
- B. METODOLOGIA
- C. CONCLUSIONS

- 1. Conclusions detecció d'edificis amb necessitats de rehabilitació
- 2. Conclusions detecció d'edificis amb necessitats d'instal·lació d'ascensor
- 3. Conclusions detecció d'habitatges buits

ANNEX: FITXES EDIFICIS TREBALL DE CAMP

PLÀNOLS

- 01. ASCENSORS EN EDIFICIS DE MÉS DE PB i 2 I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ
- 02. ESTAT DE L'EDIFICACIÓ I EDIFICIS SOTS-CONSTRUÏTS
- 03. EDIFICIS AMB MAJORIA D'HABITATGES BUI TS SEGONS TREBALL DE CAMP

A. INTRODUCCIÓ

En els treballs d'anàlisi del Pla local d'habitatge (PLH) s'ha identificat un sector de l'anomenada Barriada Nova de Canovelles amb habitatges que semblen estar en mal estat de conservació i d'altres amb mancances de serveis importants com pot ser la falta d'ascensor en edificis de més de PB+2PP. Així mateix, en aquests treballs d'anàlisi també s'han detectat algunes seccions censals en que es produeixen situacions anòmales en l'ús d'habitatge tipificades com a habitatge buit. És per tot això que sorgeix la necessitat de la realització d'aquest estudi complementari.

L'objectiu d'aquest estudi és poder completar i depurar la informació sobre el parc d'habitatges de la Barriada Nova que figura a l'avanç del PLH, que partint de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en el municipi de Canovelles i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc) ha d'establir la diagnosi de la problemàtica i de les necessitats en matèria d'habitatge així com els objectius, estratègies i línies d'actuació en el futur.

L'estudi complementari s'ha basat en dues línies de treball. Per una banda s'ha realitzat un treball de camp durant el mes de desembre del 2009 per tal de detectar i concretar l'estat de conservació dels edificis i les seves mancances de serveis. Per altra banda el treball de camp ha servit també per a identificar possibles habitatges buits a fi d'ajustar i concretar les xifres resultants del PLH i per a que aquest pugui establir algun tipus de mesura que permeti promoure l'ocupació del parc vacant.

B. METODOLOGIA

El treball de camp s'ha efectuat en la zona determinada pel carrer Sant Eudald o la línia de ferrocarril de Barcelona, fins el terme municipal de Granollers, limitat pels carrers Narcís Monturiol i el Passeig de la Ribera. És a dir que engloba les seccions censals 2, 3, 4, 5 i 6.

En primer lloc el treball de camp ha consistit en una inspecció ocular de les façanes i elements que les componen per tal de determinar el seu estat de conservació. En segon lloc s'ha accedit al vestíbul comú d'aquells edificis de més de PB i 2PP per detectar l'existència d'ascensor i en el cas que no n'hi hagi determinar si es podria instal·lar per tal de complir el Codi d'accessibilitat de Catalunya de la llei 20/91 i el D135/95.

La determinació de la possibilitat d'instal·lar ascensor ve condicionada exclusivament per l'examen visual de les zones comunes de vestíbul i escala. En alguns casos s'ha pogut accedir al pati de llums per tal d'examinar-ne les possibilitats però en molts casos no. Així doncs les possibilitats reals d'instal·lar ascensor s'haurien de concretar en un estudi més profund i exhaustiu de l'estructura i la distribució dels habitatges dels edificis en qüestió.

Per a la detecció d'habitatges buits s'ha triat com a univers tota la Barriada Nova, sector que acull una part molt important d'habitatges del municipi (3.984 habitatges; 64% respecte el total 6.225 habitatges del municipi) i, on segons dades de l'avanç del PLH (dades obtingudes amb el creuament de dades del cens del 2001, l'habitatge nou fins el 2009 i el padró continu), s'acumula la major part d'habitatge buit detectat a través de les dades quantitatives (583 habitatges buits; **el 14'63% del parc d'habitatges de la Barriada Nova**). El 77'63% de l'habitatge buit del municipi estaria localitzat a la Barriada Nova).

Val a dir també que en el PLH es realitza la mateixa anàlisi en base al consum d'aigua i en la qual s'arriba a unes conclusions similars: habitatge buit **entre un 11 i un 12%** del total del municipi i concentració d'aquest en un 66% a la Barriada Nova.

D'aquest univers, s'ha escollit una mostra de 925 unitats (habitatges) en les quals, fruit d'un treball de camp inicial, es podrien donar casos d'habitatges buits, optant-se per visitar com a màxim aquesta xifra ja que d'aquesta manera es garanteix un nivell d'error mostral força petit i s'assegura que els resultats obtinguts siguin prou significatius.

A partir d'aquí s'han realitzat inspeccions visuals; altrament: hi ha roba estesa o no? Les persianes estan pujades o baixades? En cas que no hi hagués cap element que indiqui la seva ocupació es consulta a la gent propera si aquell habitatge està buit, realitzant-se inspeccions visuals en diferents moments.

C. CONCLUSIONS

1. CONCLUSIONS DETECCIÓ D'EDIFICIS AMB NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

De l'estudi realitzat a partir del treball de camp se'n deriva que aparentment no existeix un gran nombre d'edificis amb patologies greus que obliguin a actuacions importants de rehabilitació. La majoria dels incidents formen part d'un procés d'envelliment, d'una manca de manteniment o d'una nul·la conservació.

Un cop realitzada la visita s'ha decidit classificar els edificis degradats en quatre grups. En els plànols apareixen esgrafiats i són els següents:

Conjunt degradat. N'hi ha tres i estan molt localitzats. Estan formats per no només un edifici sinó, com diu l'encapçalament, per un conjunt i presenten prou elements degradats com per considerar una intervenció integral. D'aquests s'ha fet una fitxa que s'adjunta als annexos.

Degradat 1. Són edificis que tant en l'estat de tota la façana com de les zones comunes presenten deficiències difícils per a una intervenció que no sigui integral. La majoria formen part de l'apartat anterior dins d'un conjunt d'edificis però també s'han detectat alguns edificis sots-construïts, de planta baixa o planta baixa i un pis, que estan en mal estat degut a abandonament. La majoria d'aquestes construccions puntuals degradades es localitzen en la secció censal 4 que aglutina el major nombre d'edificis amb patologies. S'ha fet fitxa de les més representatives i s'adjunten als annexos.

Degradat 2. Edificis que tenen alguna patologia sobretot pel que fa als elements sortints com els balcons. Presenten desprendiments i fissures en algun d'ells a causa de filtracions d'humitat i posterior trencament de les armadures, en lloses, o dels elements metàl·lics en balcons.

En tots dos casos caldrà fer el sanejament de les parts que han quedat sense subjecció i el repicat de la part superior i inferior dels perfils. En el cas dels balcons s'hauran d'aplicar resines inhibidores de corrosió i per recuperar el volum de les lloses s'haurà de fer mitjançant morters de reparació i armat de malla i impermeabilització de les mateixes. Un cop col·locades les rajoles ceràmiques (o l'acabat que es desitgi) una capa de pintura.

Degradat 3. Edificis que tenen patologies lleus, bàsicament en façanes i balcons. Aquí apareixen les patologies per manca de manteniment, com façanes que s'han tacat amb òxid d'algun element metàl·lic penjat, revestiments exteriors que s'han després o arrebossats que no s'han acabat de pintar.

La següent taula és un resum del conjunt d'edificis degradats segons classificació i secció censal.

	SECCIÓ 2	SECCIÓ 3	SECCIÓ 4	SECCIÓ 5	SECCIÓ 6	TOTAL
conjunt degradat	0	2	2	0	0	4
degradat 1	0	0	6	1	0	7
degradat 2	2	2	4	1	0	9
degradat 3	6	6	5	6	1	24
TOTAL	8	10	17	8	1	44

Finalment es vol posar de relleu aspectes socials que poden condicionar molt la possibilitat que la població resident en aquests edificis puguin fer front a la seva rehabilitació:

⇒ A la Barriada Nova, on hi resideix el 41% de la població del municipi i el 82% de la població d'origen estranger del municipi, s'ha detectat que és el barri on es concentra el major nombre d'habitatges sobreocupats i la població és força jove amb un desequilibri entre sexes a favor dels homes.

⇒ Així mateix, malgrat que no se'ns ha proporcionat la informació desagregada per barris o seccions censals, des dels serveis socials municipals ens han fet arribar la constatació que el major nombre de problemàtiques socials es concentren en aquest barri, en que el percentatge d'atur ha crescut exponencialment i on s'està produint un procés d'empobriment generalitzat de la població.

En aquest sentit, l'informe i les dades socials que va facilitar l'Ajuntament de Canovelles a l'equip redactor del PLH condueixen a creure que les persones que hi resideixen per si soles difícilment podran fer front a les reformes necessàries per a la rehabilitació dels habitatges i edificis.

2. CONCLUSIONS DETECCIÓ D'EDIFICIS AMB NECESSITATS D'INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS

S'ha realitzat un plànol on s'esgrafien tots els edificis de més de PB+2PP amb i sense ascensor, així com els edificis amb possibilitat de la seva instal·lació. Donada la importància que això pot tenir a l'hora de les conclusions del PLH s'ha fet una fitxa de tots i cadascun

d'ells, en les quals s'aporta més informació del propi edifici, com les dades generals de l'edifici, el nombre total d'habitatges, el nombre de persones empadronades (dades segons padró 2009) i una petita explicació de l'estat de l'edificació.

La següent taula és un resum del nombre d'edificis segons si tenen ascensor o no i la possibilitat d'instal·lar-ne.

	SECCIÓ 2	SECCIÓ 3	SECCIÓ 4	SECCIÓ 5	SECCIÓ 6	TOTAL
edifici amb ascensor	12	7	2	11	18	50
Edifici on s'està instal·lant ascensor	0	1	0	0	1	2
TOTAL	12	8	2	11	19	52
edifici sense ascensor sense possibilitat d'instal·lació	32	25	14	28	4	103
edifici sense ascensor amb possibilitat d'instal·lació	6	6	2	1	0	15
TOTAL	38	31	16	29	4	118

Després de l'estudi dels edificis que tenen possibilitat d'instal·lar ascensor cal remarcar que ens hem trobat amb dues situacions diferents: tipologies d'edificis de dos habitatges per planta i tipologies de quatre habitatges per planta. Aquesta darrera, com queda reflectit a les fitxes, té un nombre d'habitatges molt superior al primer i per tant ens sembla més adient insistir en la instal·lació dels ascensors en aquests darrers donat que donaria servei a més gent.

3. CONCLUSIONS DETECCIÓ D'HABITATGES BUITS

La conclusió a la que arribava l'estudi fet al PLH sobre els habitatges buits apuntava que el percentatge final d'habitatge buit al municipi podria estar a l'entorn del 12'10% (751 habitatges) i que d'aquests, el 77'63% (583 habitatges) es situarien a la Barriada Nova.

Igualment, segons la informació que prové de l'explotació del padró, s'obté que si s'analitzen les dades de la Barriada Nova, en 519 habitatges dels 925 no hi hauria cap persona empadronada. Això suposaria que el 56% dels habitatges de la mostra estarien buits.

Finalment, i pel cas que ens ocupa, a partir del treball de camp realitzat s'ha detectat que d'un total de 925 habitatges observats, en edificis que podrien contenir unitats presumptament desocupades, només un petit percentatge no es destinaria al seu ús característic (entre 150 i 190 habitatges aproximadament). Això significa que tant sols un 18'37% d'aquestes 925 unitats no es destinarien a habitatge, dels quals la meitat es trobarien en situació de desocupats (entre 75 i 95 unitats) i la resta a un conjunt d'usos atribuïts principalment al sector serveis i terciari.

Per tot això, és força possible que el percentatge d'habitatge buit al conjunt de la Barriada Nova, d'acord amb el treball de camp, redueixi a quasi una tercera part la xifra dels 14'63% establerta en l'Avanç del PLH, situant-se entre el 4% i el 5% del conjunt del seu parc d'habitatges (aproximadament entre 159 i 199 habitatges dels 3.984 habitatges existents al barri).

La resta de la trama urbana de Canovelles té unes característiques urbanístiques i sociològiques radicalment diferents a les de la Barriada Nova, però fent un exercici d'extrapolació de dades (certament agosarat i amb totes les reserves) al conjunt del municipi es podria establir que la xifra del 12'10% d'habitatge buit establerta en l'Avanç del PLH (*entre l'11 i el 12% si ens atenem a les dades del consum d'aigua*) es podria situar a l'entorn del 4'25% del conjunt de l'habitatge del municipi (aproximadament 265 habitatges dels 6.225 totals del municipi).

Així doncs, com a conclusió final podem dir que:

- ⇒ En el municipi hi van a residir persones que no s'empadronen i també eventualment que en aquests habitatges s'estiguin produint uns altres usos que, a banda de no tenir-ne coneixement l'Ajuntament, poden disminuir la capacitat de control i regulació de l'habitatge al municipi.

- ⇒ El percentatge d'habitatge buit a la Barriada Nova no superaria el 5% del seu parc.

- ⇒ No existeix una concentració per zones dels habitatges buits localitzats sinó que aquests es situen de manera dispersa a la Barriada Nova.

- ⇒ Creuant la informació amb l'estat de conservació dels habitatges no es detecta una correlació directa entre el grau de conservació de l'immoble i l'ocupació d'aquest. El nombre d'habitatges desocupats es reparteixen quasi homogèniament entre els que es troben en edificis en bon estat com en estat degradat.

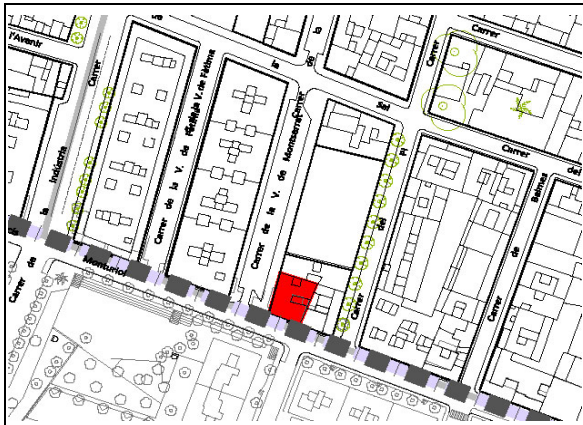
Barcelona, abril de 2010

sgt.: **Sònia Miguel**, *arquitecta*

ANNEX

**Fitxes edificis
treball de camp**

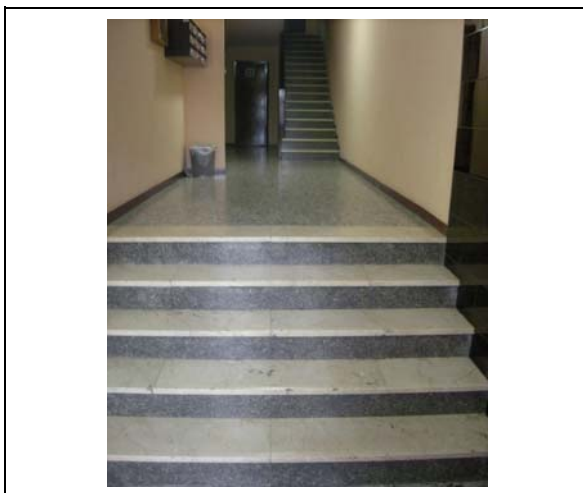
CARRER DE NARCÍS MONTURIOL, 18



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

La comunitat de veïns ja ha fet un estudi per determinar si es podria instal·lar ascensor i un possible lloc seria per l'interior de l'edifici anul·lant uns trasters existents. Per disposar d'un accés completament practicable s'hauria d'instal·lar una rampa a l'entrada de l'edifici per salvar un primer tram d'escala.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0275407DG4007N
917 m ²
1979
PB + 4
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2
0
8

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

8

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

La façana presenta lleugers despreniments en la seva capa exterior a causa de filtracions d'humitat i manca de manteniment

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

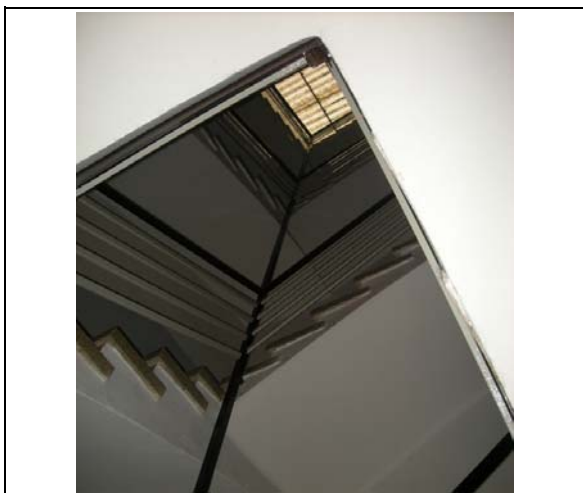
X	
---	--



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Empty box for observations.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

CARRER DEL PI, 47

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0375610DG4007N
657 m²
1968
PB + 3 + àtic
SÍ
NO
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2
0
2
8

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

9

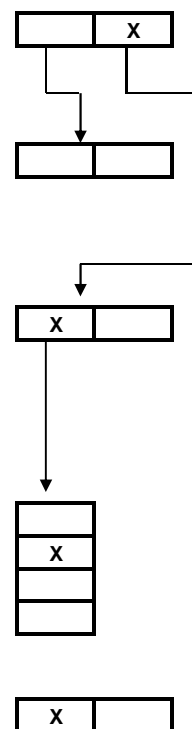
ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Empty box for building status notes.

ACCESSIBILITAT

SI NO

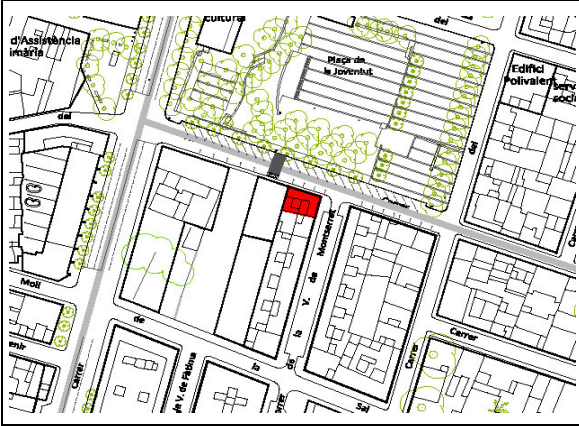
EXISTEX ASCENSOR?
 SI LA RESPOSTA ES SI
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?
 SI LA RESPOSTA ES NO
 ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?
 SI LA RESPOSTA ES SI
 LLOC?
 1 PER PATI LLUM
 2 PER FORAT ESCALA
 3 PER FAÇANA EXTERIOR
 4 ALTRES



ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER DEL NORD, 33



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar ascensor per forat d'escala però de dimensions reduïdes. Caldria treure armari de comptadors i retocar algun tram d'escala. L'itinerari no és practicable perquè hi ha un primer tram d'escala que no es pot evitar.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0276602DG4007N
569 m²
1972
PB + 4
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

1
0
4

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

7

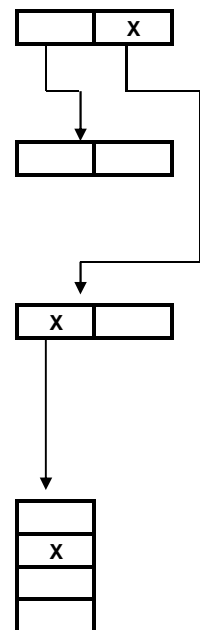
ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

--	--

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?
SI LA RESPOSTA ES SI
EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?
SI LA RESPOSTA ES NO
ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?



SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?
1 PER PATI LLUM
2 PER FORAT ESCALA
3 PER FAÇANA EXTERIOR
4 ALTRES

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

	X
--	---

CARRER BALMES, 3



DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0375607DG4007N
561 m ²
1966
PB + 3 + àtic
NO
SÍ
1



PLÀNOL

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2
0
2
8

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

8

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

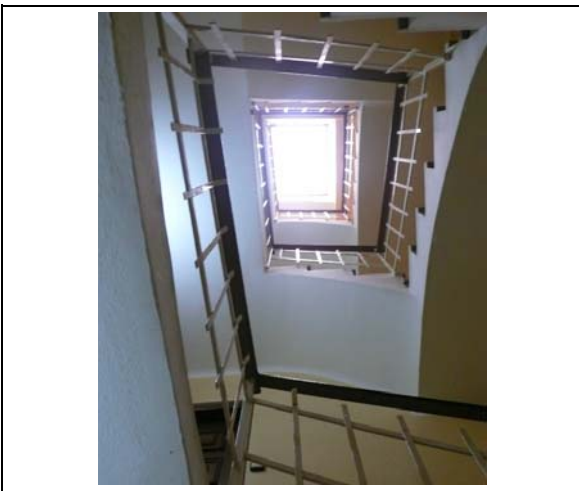
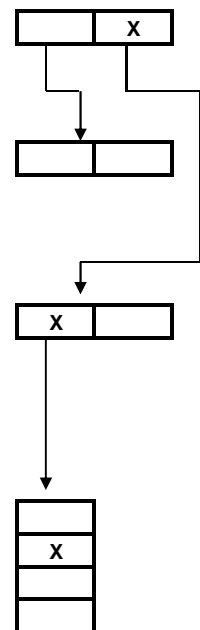


IMATGE 1

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?
 SI LA RESPOSTA ES SI
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?
 SI LA RESPOSTA ES NO
 ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?
 SI LA RESPOSTA ES SI



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

LLOC?
 1 PER PATI LLUM
 2 PER FORAT ESCALA
 3 PER FAÇANA EXTERIOR
 4 ALTRES

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X

CARRER BALMES, 8



PLÀNOL

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0374112DG4007S
399 m ²
1970
PB + 3
SÍ
NO
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

2
1
7

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

9



IMATGE 1

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Manca de manteniment pel que fa a neteja en vestíbul i escala.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

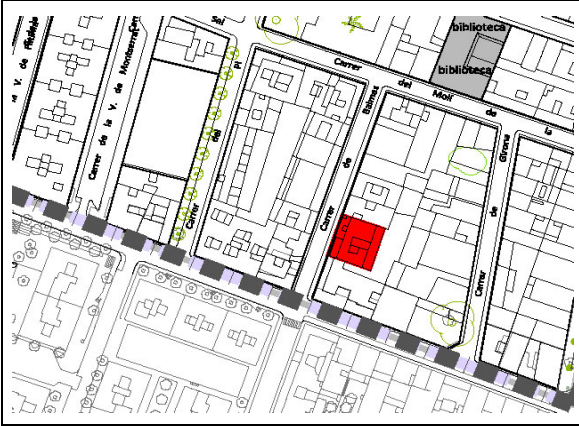
X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

CARRER BALMES, 6



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Manca de manteniment pel que fa a neteja en vestíbul i escala.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0374111DG4007S
1.208 m ²
1969
PB + 3 + àtic
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

4
4
2
18

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

23

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

--

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER LA RIERA, 6



PLÀNOL

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0474005DG4007S
1.233 m ²
1965
PB + 4
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

4
0
16

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

8



IMATGE 1

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar ascensor pel pati de llum però l'accés no podrà ser practicable perquè no es pot evitar un primer tram d'escales.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

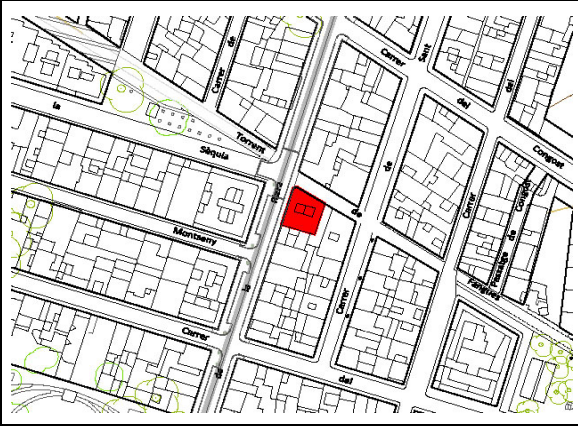
X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

	X
--	---

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

CARRER LA RIERA, 94



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Per fer l'itinerari completament practicable s'hauria de rebaixar el desnivell de 30 cm des del carrer.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0578601DG4007N
1.041 m ²
1975
PB + 4
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

2
0
8

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

15

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

--

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

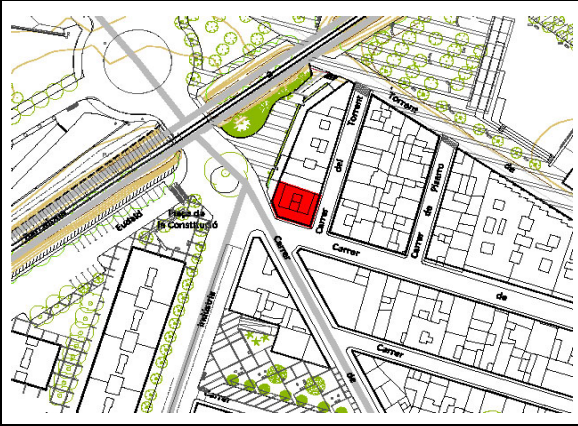
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER SÈQUIA, 26



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Blank area for observations.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0379703DG4007N
694 m ²
1975
PB + 3
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2
0
6

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

11

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Blank area for building status notes.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

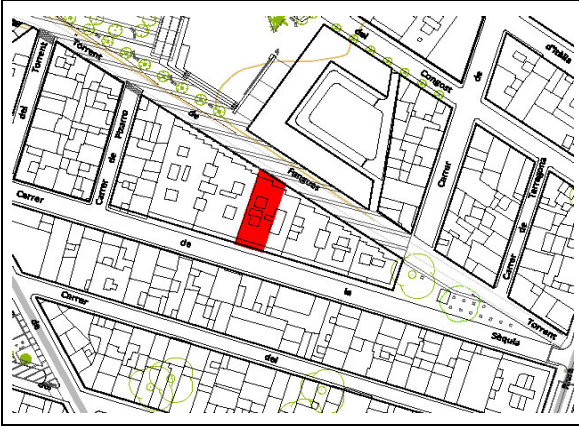
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

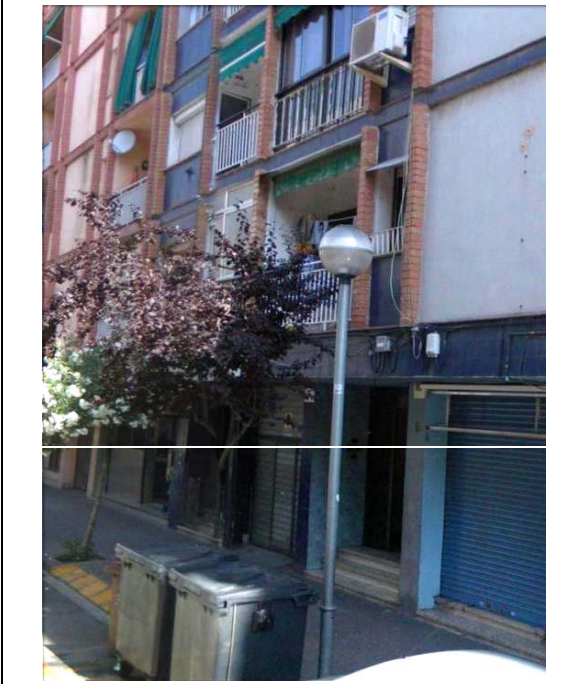
ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER SÈQUIA, 6



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar l'ascensor pel pati de llums però per tenir un itinerari practicable s'hauria de solucionar l'accés des del carrer que actualment consta d'alguns esglaons.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0379405DG4007N
1973
PB + 4 + àtic
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

4
4
4
24

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

13

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

La façana posterior que dona al carrer Torrent d'en Fangues presenta despreniments en el cantell del forjat de la primera planta i en alguns casos deixa al descobert les armadures. Degut a una intervenció posterior en aquest vial, les obertures dels habitatges en planta baixa han quedat a poca altura del nivell de carrer. La majoria d'aquests habitatges actualment estan buits.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

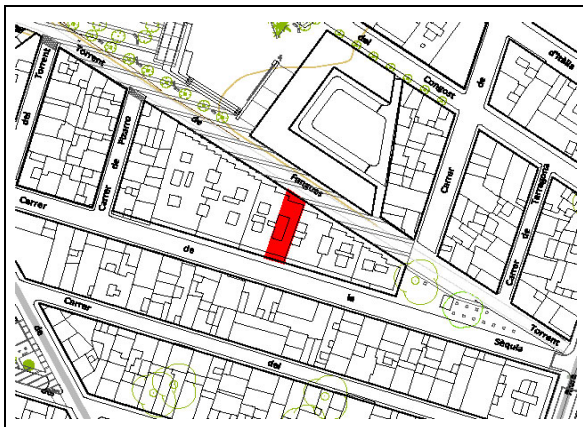
CARRER SÈQUIA, 8



DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0379405DG4007N
1973
PB + 4 + àtic
NO
SÍ
1



PLÀNOL

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2
1
1
10

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

No consta a padró



IMATGE 1

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

La façana posterior que dona al carrer Torrent d'en Fangues presenta despreniments en el cantell del forjat de la primera planta i en alguns casos deixa al descobert les armadures. Degut a una intervenció posterior en aquest vial, les obertures dels habitatges en planta baixa han quedat a poca altura del nivell de carrer. La majoria d'aquests habitatges actualment estan buits.



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar l'ascensor en el pati de llums fins la 1ª planta donat que l'habitatge en planta baixa s'ha apropiat del pati de llums.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

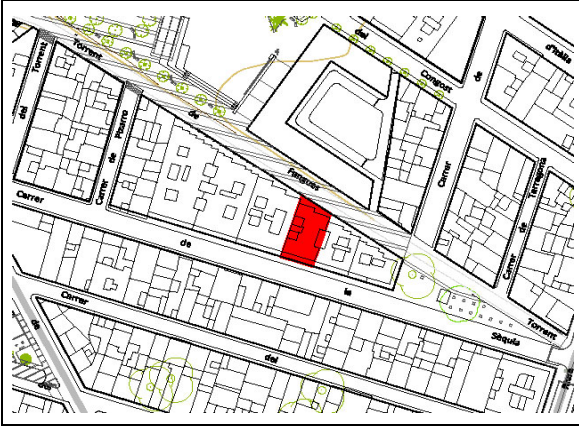
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

	X
--	---

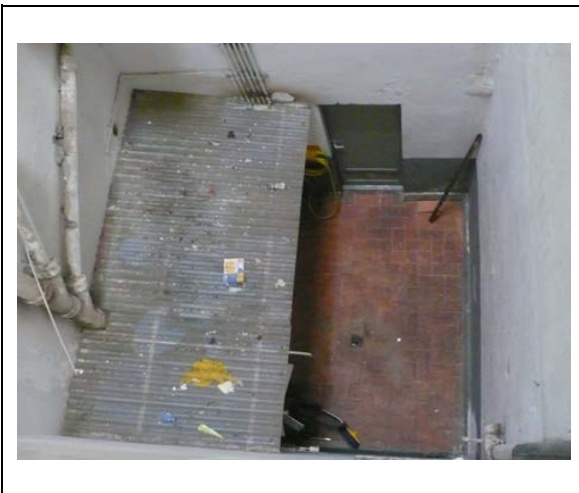
CARRER SÈQUIA, 4



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS / PROPOSTA INTERVENCIÓ

Es pot instal·lar l'ascensor pel pati de llums però per tenir un itinerari practicable s'hauria de solucionar l'accés des del carrer que actualment consta d'alguns esglaons.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0379404DG4007N
1.797 m ²
1973
PB + 4 + àtic
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

4
2
2
20

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

7

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

La façana posterior que dona al carrer Torrent d'en Fangues presenta despreniments en el cantell del forjat de la primera planta i en alguns casos deixa al descobert les armadures. Degut a una intervenció posterior en aquest vial, les obertures dels habitatges en planta baixa han quedat a poca altura del nivell de carrer. La majoria d'aquests habitatges actualment estan buits.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

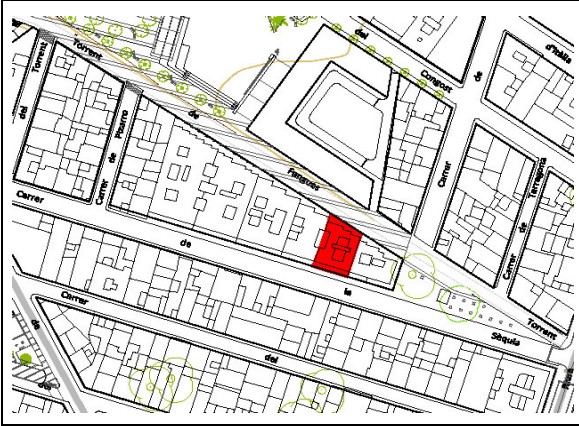
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER SÈQUIA, 2B



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar l'ascensor pel pati de llums però per tenir un itinerari practicable s'hauria de solucionar l'accés des del carrer que actualment consta de tres esglaons.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº DE NUCLIS

0379403DG4007N
1.431 m ²
1973
PB + 4 + àtic
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

3
2
2
16

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

5

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Degut a una intervenció posterior en el vial del Torrent de Fangues les obertures dels habitatges en planta baixa han quedat a poca altura del nivell de carrer. La majoria d'aquests habitatges actualment estan buits.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

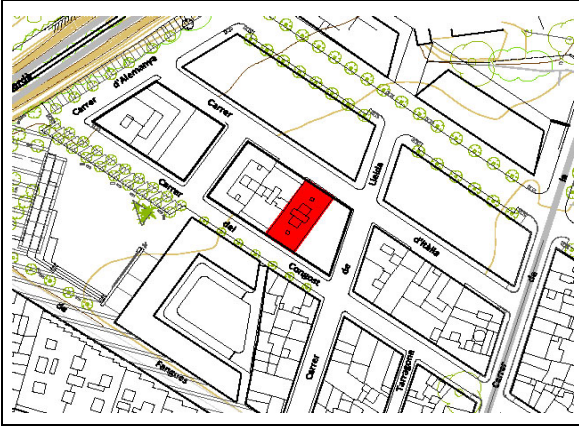
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

	X
--	---

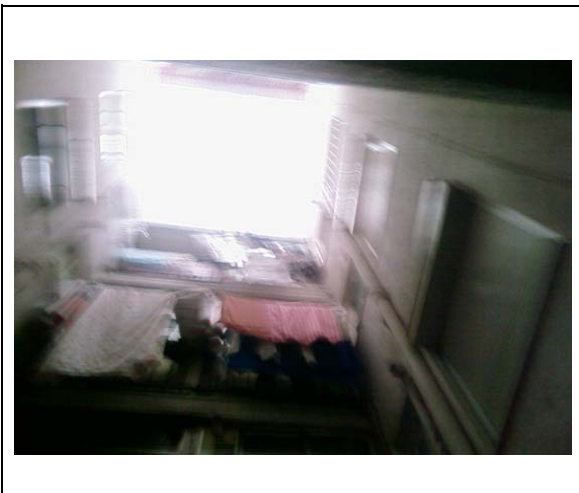
CARRER CONGOST, 36



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

OBSERVACIONS

Es pot instal·lar l'ascensor pel pati de llums i per tenir un itinerari practicable s'ha d'instal·lar rampa per salvar un esglaó.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS
 Nº DE NUCLIS

0479102DG4007N
1.633 m ²
1975
PB + 4
NO
SÍ
1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

4
3
19

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

34

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

--

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

X	
---	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

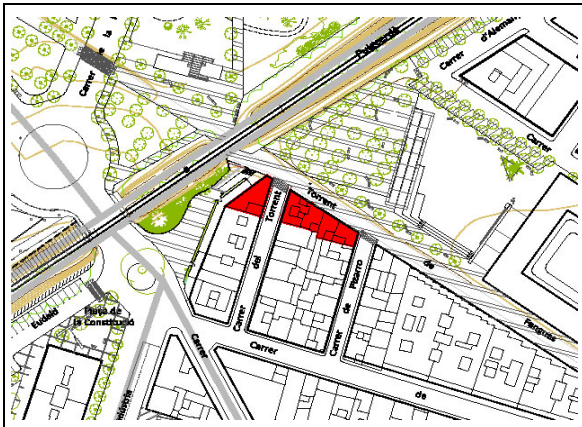
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

X

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

X	
---	--

CARRER TORRENT 7 i 12, CARRER PIZARRO 11



PLÀNOL

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL

0379002DG4007N
0379001DG4007N
0379701DG4007N

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1.171 m²

ANYS CONSTRUCCIÓ

1960, 1964, 1974

Nº PLANTES

PB + 2 i PB + 3

APARCAMENT

NO

LOCALS

NO

Nº D'EDIFICIS

3



IMATGE 1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS

5
1
18

Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA

Nº HABITATGES PER ÀTIC

Nº TOTAL D'HABITATGES

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

17

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Conjunt d'edificacions que donen façana a una plaça consolidada posteriorment. Això ha produït que el nivell de PB quedi per sota la plaça. Les façanes presenten desprendiments per manca de manteniment i algunes tenen gruixos de 15 cm amb obertures fetes a posteriori.



IMATGE 2

PROPOSTA INTERVENCIÓ

Es recomana intervenció integral.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

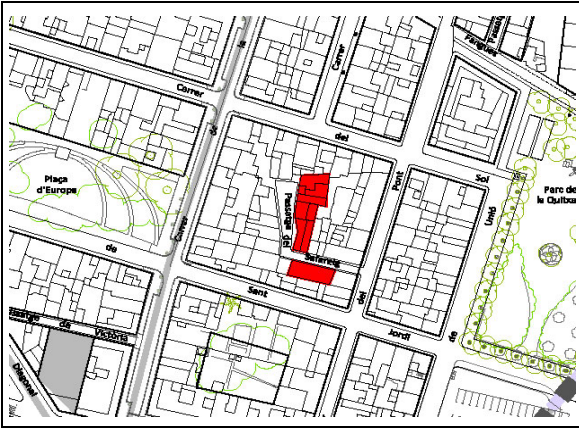
- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

PASSATGE DEL SAFAREIG 5, 6, 8 i 10



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

PROPOSTA INTERVENCIÓ

Es recomana intervenció integral tal i com ja preveu el planejament (E.D. 5)

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL

0577720DG4007N
0577712DG4007N
0577713DG4007N
0577714DG4007N

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

ANY CONSTRUCCIÓ

1950 - 1955

Nº PLANTES

PB + 1

APARCAMENT

LOCALS

Nº D'EDIFICIS

4

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS

Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA

Nº HABITATGES PER ÀTIC

Nº TOTAL D'HABITATGES

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

17

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Passatge amb vivendes humils de poques dimensions. En els seu origen és molt possible que fossin de planta baixa i posteriorment s'aixequessin més plantes. L'edifici situat en el nº 5 és el que exteriorment presenta major deteriorament conjuntament amb la façana de nombres parells, orientada a nord, que també mostra principis de degradació.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

1 PER PATI LLUM

2 PER FORAT ESCALA

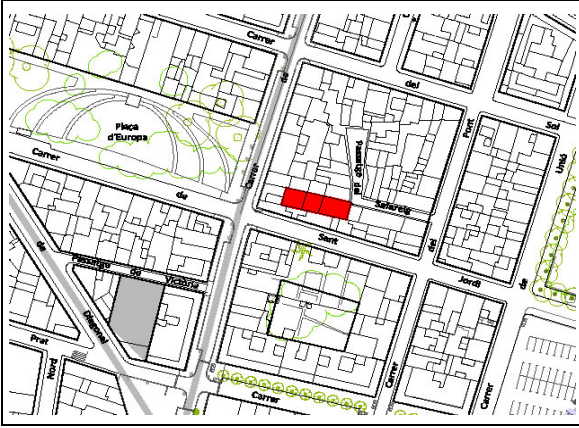
3 PER FAÇANA EXTERIOR

4 ALTRES

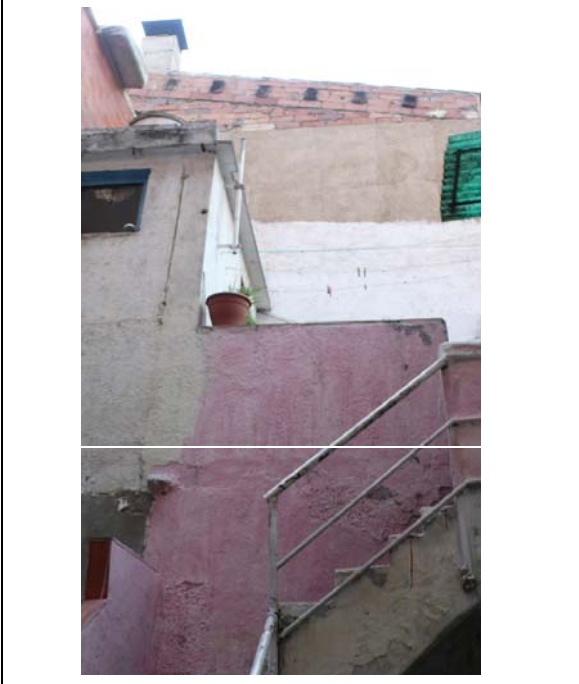
ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

SI NO

CARRER DE SANT JORDI, 14



PLÀNOL



IMATGE 1



IMATGE 2

PROPOSTA INTERVENCIÓ

Aquestes construccions formen part de l'illa del conjunt del passatge del Safareig i per tant es recomana intervenció integral tal i com ja preveu el planejament (E.D. 5)

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS
Nº D'EDIFICIS

0577727DG4007N

1945

PB + 1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

2

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

No consta a padró

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Construccions situades en interior d'illa. L'accés es produeix des del carrer St Jordi a través de servitud en forma de passatge. En principi es detecten dues construccions que exteriorment presenten símptomes evidents de degradació. Situació complexa d'ordenació ja que les construccions no tenen façana a cap carrer.

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

SI NO

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

- 1 PER PATI LLUM
- 2 PER FORAT ESCALA
- 3 PER FAÇANA EXTERIOR
- 4 ALTRES

ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

SI NO

PASSATGE DEL SOL



DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL

0477814DG4007N
0477815DG4007N
0477816DG4007N
0477817DG4007N

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

249 m²

ANY CONSTRUCCIÓ

1954 - 1963

Nº PLANTES

PB + 1

APARCAMENT

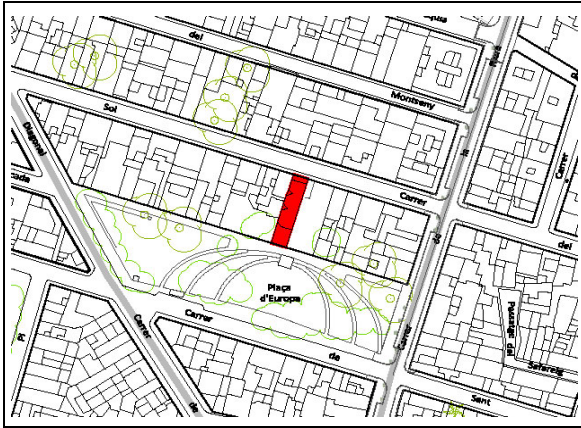
NO

LOCALS

NO

Nº D'EDIFICIS

4



PLÀNOL



IMATGE 1

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS

--

Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA

--

Nº HABITATGES PER ÀTIC

--

Nº TOTAL D'HABITATGES

8

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

No consta a padró

ESTAT DE L'EDIFICACIÓ

Conjunt d'habitatges adossats amb passera que, tot i formar part d'una tipologia interessant, exteriorment presenten molt mal estat. Passera d'accés fissurada en alguns punts i taques d'humitat en façana entre d'altres patologies.



IMATGE 2

ACCESSIBILITAT

SI NO

EXISTEX ASCENSOR?

	X
--	---

SI LA RESPOSTA ES SI

EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

SI LA RESPOSTA ES NO

ÉS POSSIBLE LA INSTAL·LACIÓ?

--	--

SI LA RESPOSTA ES SI

LLOC?

1 PER PATI LLUM

2 PER FORAT ESCALA

3 PER FAÇANA EXTERIOR

4 ALTRES

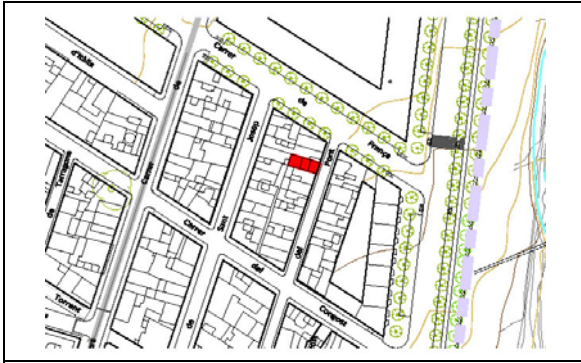
ÉS POSSIBLE L'ITINERARI PRACTICABLE?

--	--

PROPOSTA INTERVENCIÓ

Es recomana intervenció integral.

Nota: inspecció visual realitzada en treball de camp durant el desembre del 2009



PLÀNOL



CARRER DEL PONT, 71

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0579405DG4007N
77 m ²
1947
PB
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

1

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

No consta a padró

ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

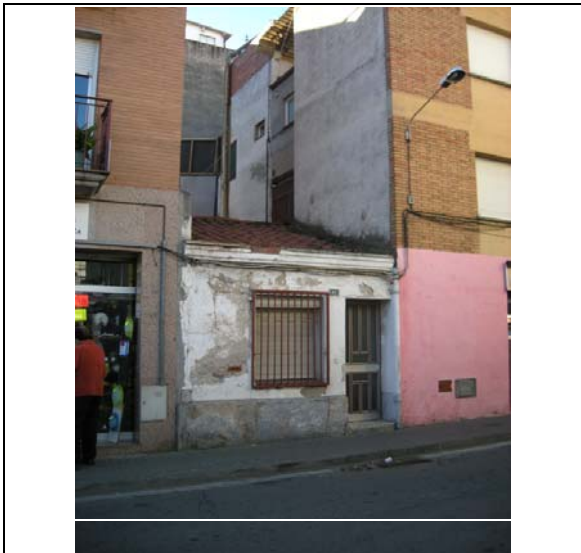
NO
NO

OBSERVACIONS:

Edifici sots-construït que sembla buit. Exteriorment presenta mal estat.



PLÀNOL



CARRER DE SANT JORDI, 47

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0377502DG4007N
45 m ²
1958
PB
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

1
1

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

No consta a padró

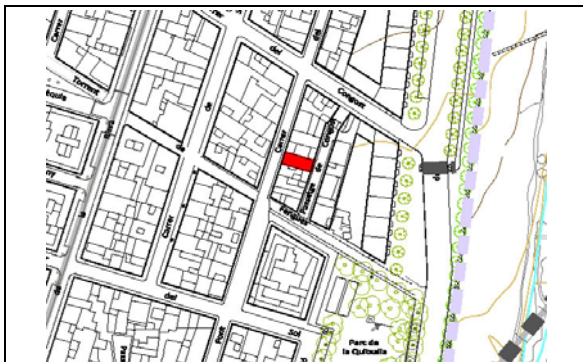
ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

Edifici sots-construït que sembla buit. Exteriorment presenta mal estat.



PLÀNOL



CARRER DEL PONT 38

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS

0578316DG4007N
77 m ²
1950
PB
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

1

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

1

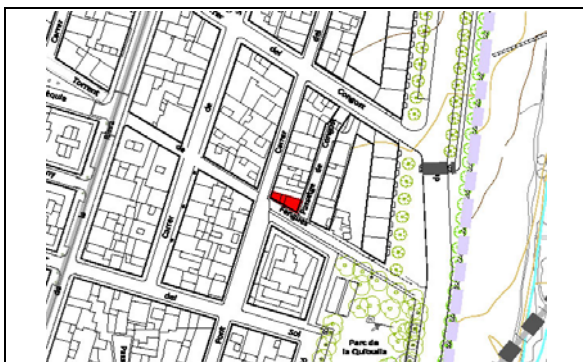
ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

Edifici sots-construït que exteriorment no sembla complir condicions d'habitabilitat. La façana arrebossada presenta filtracions d'aigua per capilaritat i remunta amb coberta de fibrociment.



PLÀNOL



CARRER DEL PONT 30, PTGE DE CONGOST 16

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
ANY CONSTRUCCIÓ
Nº PLANTES
APARCAMENT
LOCALS

0578312DG4007N
118 m ²
1950
PB + 2
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
Nº HABITATGES PER ÀTIC
Nº TOTAL D'HABITATGES

2

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

1

ACCESSIBILITAT

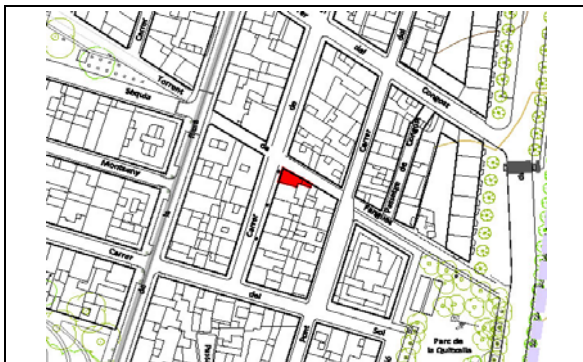
EXISTEX ASCENSOR?
EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

L'edifici consta d'una remunta autoconstruïda completament abandonada i en mal estat.





PLÀNOL



CARRER DE SANT JOSEP, 14

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0577101DG4007N
144 m ²
,
PB + 1
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

1
1
2

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

3

ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

La façana al carrer del Torrent d'en Fangues està molt deteriorada però en canvi la d'accés, pel carrer St Josep, s'ha arreglat amb arrebossat i pintat.



PLÀNOL



CARRER DEL PONT, 19

DADES GENERALS

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0577706DG4007N
200 m ²
1950
PB + 1
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

2

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

4

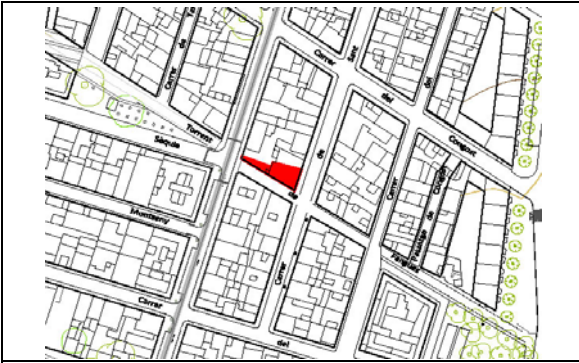
ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

Difícil detecció dels habitatges però en principi sembla que n'hi hagin dos. L'edifici consta de molta autoconstrucció i presenta mal estat en el seu conjunt.

CARRER DE SANT JOSEP, 15

PLÀNOL

**DADES GENERALS**

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0577101DG4007N
144 m ²
1968
PB + 1
NO
NO

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

1
1
1

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

7

ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

NO
NO

OBSERVACIONS:

Exteriorment presenta mal estat per falta de manteniment.

CARRER DE LA RIERA, 50

PLÀNOL

**DADES GENERALS**

REFERENCIA CADASTRAL
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
 ANY CONSTRUCCIÓ
 Nº PLANTES
 APARCAMENT
 LOCALS

0475201DG4007N
4.079 m ²
1952
PB + 1
SÍ
SÍ

HABITATGE

Nº HABITATGES PER PLANTA TIPUS
 Nº HABITATGES EN PLANTA BAIXA
 Nº HABITATGES PER ÀTIC
 Nº TOTAL D'HABITATGES

0

DADES DEL PADRÓ

Nº DE PERSONES EMPADRONADES

--

ACCESSIBILITAT

EXISTEX ASCENSOR?
 EXISTEIX ITINERARI PRACTICABLE?

OBSERVACIONS:

Segons planejament forma part del Pla Especial P.E. 3 pendent de redactar.

Pla Local d'Habitatge Canovelles

febrer de 2011

Estudis complementaris

**Mecanismes legals per
fer efectiva la política
d'habitatge de
l'Ajuntament de
Canovelles**

Raimon Soler, advocat

MECANISMES LEGALS PER FER EFECTIVA LA POLÍTICA D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE CANOVELLES

El present apartat es configura com un recull dels diferents mecanismes legals existents a la normativa legal que poden ser utilitzats per les Administracions públiques (i especialment les locals, en el marc de la redacció dels Plans locals d'habitatge), per tal de fer efectiva la Política d'habitatge en el municipi. Nogensmenys, el citat recull té un caràcter enunciatiu i informatiu, de manera que el reconeixement dels diferents mecanismes jurídics no implica que els mateixos hagin de ser aplicats directament en el Pla local que ens ocupa. L'efectiva aplicació d'uns o altres mecanismes es concretarà només en les diferents fitxes d'actuacions que integren el present Pla local d'habitatge.

1.- MESURES DE CARÀCTER URBANÍSTIC

1.1.- Reserves de sòl per a la construcció d'habitatge assequible

1.1.1.- Reserva per a habitatges de protecció pública del sòl corresponent al **30%** del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (art. 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLUC).

L'esmentada reserva serà aplicable preceptivament, en el cas de planejament general no adaptat a les previsions de la Llei d'urbanisme, a totes les modificacions de planejament general que impliquin una reclassificació de sòl no urbanitzable per a usos residencials, així com, en els municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca, les modificacions de planejament que tinguin per objecte actuacions aïllades de dotació, plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i sectors de sòl urbanitzable amb usos residencials; tot això sempre que es tracti de sectors que no tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 (DT 3ª TRLUC).

Les previsions de sistemes d'habitatge dotacional públic no computaran als efectes de complir amb les reserves mínimes previstes al TRLUC, no es considera, per tant, sostre residencial de nova implantació i tampoc es considera sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableix els preceptes corresponents del TRLUC. (art. 57.5 TRLUC).

1.1.2.- La disposició addicional cinquena del TRLUC estableix que, els POUMs (dels municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca) i les seves modificacions i revisions, a més de les reserves mínimes previstes a l'article

57.3 del TRLUC, hauran de fer una reserva mínima adicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable, per a la construcció d'habitatges destinats a la nova tipologia d'habitatges concertats de Catalunya quan, d'acord amb la normativa d'habitatge, aquesta tipologia entri en vigor a l'efecte de l'esmentada reserva.

L'esmentada reserva també és obligatòria en els municipis establerts en el paràgraf anterior amb planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme, en els supòsits previstos a les lletres a) i b) de la Disposició Transitòria tercera.3 del TRLUC, si bé l'esmentada reserva adicional s'haurà d'aplicar a aquells instruments de planejament que es resolguin a partir que entri en vigor, a l'efecte de les esmentades reserves, la nova tipologia d'habitatges concertats de Catalunya, d'acord amb el que preveu la Disposició transitòria tercera.5 del TRLUC. (Disposició adicional cinquena del TRLUC).

El Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (PH 09-12), preveu que **l'aplicació de les reserves mínimes additionals** que estableix la legislació urbanística vigent, **amb destinació a les noves tipologies d'habitatges concertats de Catalunya**, en àmbits no inclosos dins les àrees residencials estratègiques derivades de l'aplicació del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, **es produirà l'1 d'agost de 2011**. (Disposició final 1.2 del Decret 13/2010, en la seva redacció donada pel Decret 68/2010, de 25 de maig, sobre tramitació i aprovació dels documents reconeguts del Codi tècnic de l'edificació i del Registre general del Codi tècnic de l'edificació)

1.1.3.- Les reserves per a habitatges de protecció pública es poden establir per part del planejament urbanístic general i derivat, mitjançant la qualificació urbanística de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística (art. 57.7 i DT 3a.3 TRLUC).

1.1.4.- Reserva de **terrenys de possible adquisició, mitjançant expropiació**, referides a qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. La delimitació d'un àmbit a tal efecte requerirà la modificació puntual del planejament general (art. 158 TRLUC).

1.2.- Delimitació d'àrees sotmeses als drets de tanteig i retracte

L'Ajuntament pot delimitar àrees en les quals, durant un termini màxim de 6 anys, **les transmissions oneroses de terrenys restin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte**, i fins i tot pot concretar els tipus de finques sobre els quals es pretén exercir els drets esmentats: terrenys sense edificar, edificacions ruïnoses o totalment desocupades, habitatges en construcció o habitatges construïts (art. 172 TRLUC).

Igualment, es podran delimitar les esmentades àrees per a complir els objectius dels Plans locals d'habitatge, concretament: per a facilitar la conservació i

rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, podent abastar tant edificis plurifamiliars sencers, com habitatges concrets. Així mateix, es podrà preveure una única pròrroga, per un termini de 6 anys, en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte, respecte a allò previst per la normativa urbanística (art. 15 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en endavant LDH).

1.3.- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

1.3.1.- En sòl urbà no consolidat, els propietaris han de cedir a l'Administració el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sòls inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals (finalitats recollides a l'art. 70.2a) del TRLUC), excepte en els següents supòsits:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al percentatge que el pla director estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a) del TRLUC, abans esmentat, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents:

Primer. Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, i que pot ésser de fins el 20%.

Segon. En la resta de supòsits, el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

c) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

d) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general es faci una reordenació general d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%. (art. 43 TRLUC)

En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. Així mateix, en el cas de modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions del TRLUC, relatives als polígons o sectors abans esmentats, també es aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament segons resulta de l'article 43 i de la disposició transitòria setena.2 del TRLUC (Disposició transitòria segona del TRLUC).

Segons el que disposa la Disposició transitòria setena del TRLUC, els deures de cessió de sòl amb aprofitament que estableixen els articles 43.1.b, c i d, 45.1.a, segon i tercer, i 99.3, del citat Text refós, s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

La cessió d'aquests terrenys pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació dona lloc a una parcel·la única e indivisible. En aquest últim cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent ha de destinar-se a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl (art. 43 TRLUC).

1.3.2.- En sòl urbanitzable, els propietaris han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, excepte en els supòsits següents:

Primer. En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Segon. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector de sòl urbanitzable o una reordenació general d'un sector ja existent que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl

corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Tercer. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

A efectes transitoris recordar la Disposició transitòria setena del TRLUC, ja citada en l'apartat de cessions de sòl urbà no consolidat.

La cessió d'aquests terrenys també pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o, si l'ordenació dona lloc a una parcel·la única e indivisible. En aquest últim cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent ha de destinar-se a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl. (art. 45 TRLUC)

Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal del sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública, sense perjudici de les especificitats establertes al TRLUC per a les àrees residencials estratègiques i per a les modificacions de planejament general en les que es prevegi un percentatge de cessió de sòl superior al 10% (art. 163.2 TRLUC).

En cas que els terrenys obtinguts per cessió de l'aprofitament no siguin d'ús residencial, aquests han de destinar-se a alguna de les finalitats a les quals s'ha de destinar el patrimoni públic de sòl, per la qual cosa, encara que es tracti de terrenys que no siguin d'ús residencial, l'Ajuntament pot alienar-los mitjançant concurs públic, art. 167 TRLUC, (excepte els casos d'alienació directa previstos a l'article 168 del TRLUC) i els diners obtinguts de la venda destinar-los a l'adquisició de finques on s'admeti l'ús residencial per destinar-les a satisfer les necessitats habitacionals del municipi, a través d'algun dels règims d'habitatge assequible.

1.3.3.- La cessió dels terrenys a favor de l'Administració, en compliment del que estableixen els articles 43 i 45.1a) del TRLUC s'ha d'efectuar lliure de càrregues, és a dir, urbanitzats, excepte en el cas que els seus instruments de gestió estiguin aprovats inicialment abans de l'1 de juliol de 2007 (art. 46 i Disposició transitòria setena TRLUC).

1.4.- Alienació del patrimoni públic de sòl

1.4.1.- Cessió a títol gratuït de finques de propietat municipal, condicionada al fet que siguin efectivament destinades a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, a finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 160.5d) del TRLUC (art. 166 TRLUC). Nogensmenys, la cessió a títol gratuït o l'alienació per preu inferior al seu valor requereix concurs públic (art. 225.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, RLUC).

1.4.2.- Transmissió onerosa de finques de propietat municipal amb un preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, condicionada al fet que siguin efectivament destinades a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, a finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 160.5d) del TRLUC (art. 167 TRLUC). Aquesta es pot efectuar per alienació directa, sense necessitat de concurs públic, sempre que es produeixi en els casos i les condicions previstes a l'article 161 del TRLUC (art. 225.1 del RLUC)

1.4.3.- Constitució d'un dret de superfície sobre terrenys que integrin el patrimoni públic de sòl per destinar-los a construir-hi habitatges o establir-hi serveis complementaris, sempre condicionant-ho a què estiguin destinats a les finalitats indicades en els paràgrafs anteriors (art. 171 TRLUC).

2.- MESURES EN MATÈRIA D'HABITATGE

2.1.- Rehabilitació

2.1.1.- Els municipis, per tal de promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que comportin risc d'exclusió social, poden **delimitar àrees de conservació i rehabilitació**, amb un tràmit previ d'informació pública i audiència a les altres administracions afectades; l'esmentada delimitació, entre d'altres, pot comportar l'aprovació de normes, plans i programes que especifiquin els deures de conservació i rehabilitació, l'adopció d'ordres d'execució, la creació d'un òrgan administratiu o ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, la subscripció de convenis de rehabilitació i l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un concret termini (art. 37 de la LDH)

2.1.2.- Per tal de consensuar les mesures a adoptar, en el marc de les actuacions per al compliment del deure de conservació i rehabilitació, es poden signar **convenis de rehabilitació**, entre l'Administració i les persones interessades, establint les mesures a executar i la seva forma de finançament, podent-se pactar, a més el destí de determinats habitatges a protecció oficial,

així com clàusules de subjecció de determinades transmissions al dret de tanteig i retracte (art. 39 de la LDH).

2.2.- Mesures de protecció pública de l'habitatge

2.2.1.- L'Administració de la Generalitat, o subsidiàriament, qualsevol altre amb competències en la matèria, pot establir **contractes de copropietat** particulars per a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent. Aquests contractes han de destinar-se a facilitar l'accés a l'habitatge de menors de 35 anys, famílies nombroses i persones amb discapacitat, entre d'altres (art. 71 LDH).

El PH 09-12 estableix el **sistema d'adquisició d'habitatges amb protecció oficial en copropietat**, preveient la compra de l'habitatge conjuntament per part d'un particular i la Generalitat i posposant la compra de la part alíquota de la Generalitat sobre l'habitatge, per part del privat, fins el moment que es determini (arts. 21 i 22 del Decret 13/2010).

2.2.2.- El Departament competent en matèria d'Habitatge, en el marc de la col·laboració i coordinació amb l'Ajuntament implicat, tenint en compte els interessos públics d'ambdues administracions al respecte, pot **exercir els drets de tanteig i retracte** sobre els habitatges de protecció oficial, mentre aquests tinguin vigent la seva qualificació. L'exercici dels esmentats drets es pot fer en benefici de la Generalitat, l'Ajuntament o de promotors públics d'habitatges amb protecció oficial. L'exercici dels esmentats drets s'ha de fonamentar en la necessitat de les administracions de tenir un parc suficient d'habitatges vinculats a polítiques socials i d'atendre a necessitats socialment peremptòries. (arts. 87, 88, 90 i 91 LDH).

2.2.3.- El PH 09-12 preveu la possibilitat de qualificar els habitatges de lloguer amb opció de compra en diferents tipologies d'habitatge amb protecció oficial (art. 7 Decret 13/2010).

2.3.- Mesures per a l'estímul de modalitats de tinença de l'habitatge diferents de la propietat i el lloguer

2.3.1.- Per tal de fomentar les mesures d'accés a l'habitatge diferents de la propietat i el lloguer, les administracions podran establir qualsevol de les fórmules de cooperació previstes a la Llei del dret a l'habitatge per a fomentar la promoció cooperativa d'habitatges, sota noves formes de cessió, com serien les **cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús**. Entre elles, es podran establir mecanismes de cessió gratuïta o constitució de drets de superfície (previstes a l'apartat 1.4 d'aquests mecanismes), a favor de les citades entitats. (Disp. Addicional 18a LDH). Així mateix, els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita

normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic (art. 80.7 LDH).

El PH 09-12 preveu la possibilitat de **qualificació d'habitatges destinats a altres formes de cessió d'ús** en diferents tipologies d'habitatges amb protecció oficial, tipologies que es preveuen igualment per al lloguer (art. 7 Decret 13/2010).

2.3.2.- El PH 09-12 preveu la possibilitat de promoure habitatges amb protecció oficial de venda amb dret de superfície. Per mitjà d'aquest mecanisme es transmet la propietat superficial a les persones adjudicatàries dels habitatges, mantenint la titularitat pública del sòl (en el cas que es promoguin els habitatges sobre sòl de titularitat pública). (art. 20 Decret 13/2010)

2.4.- Mesures per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

2.4.1.- Les administracions poden rebre en cessió habitatges buits o permanentment desocupats, per tal de gestionar-los en règim de lloguer (art. 42.4 LDH)

2.4.2.- Les Administracions, per tal d'evitar la desocupació i fomentar la rehabilitació dels habitatges han de donar suport i fomentar els **contractes de masoveria urbana**, en virtut dels quals, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment (art. 3 k i 42.3 LDH).

2.4.3.- Les Administracions podran adoptar **altres mesures** amb la finalitat d'evitar la desocupació, entre elles, les de **caràcter fiscal** (art. 42.5 LDH).

2.4.4.- Després d'haver posat a disposició dels propietaris les mesures de foment previstes per a evitar la desocupació, en àmbits qualificats com de forta i acreditada demanda residencial, l'administració pot declarar l'incompliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge, expropiant temporalment l'usdefruit de l'habitatge, per un període no superior a cinc anys (art. 42.6 LDH).

2.4.5.- Un cop exhaurides les altres mesures de foment i de caràcter coercitiu, en àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació (art. 40.1 LDH).

2.5.- Mesures per a evitar les situacions d'infrahabitatge

2.5.1.- Les administracions poden **declarar la situació d'infrahabitatge** d'un immoble i, en les actuacions per a corregir situacions d'infrahabitatge, es poden **adoptar acords de col·laboració amb les associacions i col·legis**

professionals que actuïn en el mercat immobiliari i, a més, han de preveure les **mesures adequades per a acollir a les persones que ocupen aquests immobles** amb contractes de lloguer o cessió d'ús, podent-se establir acords, a aquest efecte amb els serveis socials (art. 44 LDH).

2.6.- Ajuts

2.6.1.- Ajuts públics a la promoció i adquisició d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

El PH 09-12 preveu diverses modalitats d'ajuts per a la promoció d'HPO destinats a la venda, tant destinats a persones o entitats promotores (prèstecs convinguts, subvencions) com a les persones compradores (Prèstecs convinguts, subsidi de préstecs, ajuts directes a l'entrada, entre d'altres) (arts. 23 a 32 del Decret 13/2010).

2.6.2.- Ajuts públics a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i lloguer amb opció de compra.

El PH 09-12 preveu **diverses modalitats d'ajuts per a la promoció d'HPO destinats a lloguer i lloguer amb opció de compra** (prèstecs convinguts, subsidi de préstecs, subvencions i garanties als promotors, entre d'altres) (arts. 33 a 39 del Decret 13/2010).

La disposició addicional primera del Decret 13/2010 incorpora al PH 09-12 el sistema de garanties "**Avalloguer**", com a règim de cobertures per al cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

2.6.3.- El PH 09-12 preveu l'existència d'**ajuts públics a les persones compradores d'habitatges existents protegits** (arts. 42 a 46 del Decret 13/2010).

2.6.4.- El PH 09-12 preveu l'existència d'**ajuts a l'adquisició de sòl** (destinades a diversos operadors públics, Ajuntaments entre ells, i estan destinats a incrementar els patrimonis de sòl i habitatge o amb destí a allotjaments protegits per a col·lectius vulnerables) i a la **urbanització de sòl** (urbanització de sòl amb destinació a habitatge protegit) (arts. 47 i 48 del Decret 13/2010).

2.6.5.- Ajuts a la rehabilitació

El PH 09-12 preveu el **programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges**, establint un conjunt d'actuacions protegibles al respecte (arts. 55 a 64 del Decret 13/2010), així com un **programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació**, per tal d'impulsar i ajudar a la realització d'obres de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús residencial en àmbits territorials determinats proposats pels ajuntaments (arts. 65 a 73 del Decret 13/2010).

2.7.- Programes socials d'habitatge

EL PH 09-12 estableix el programa social d'habitatge per a l'esmentat període, que consta d'unes línies d'actuació que inclouen els **ajuts per al pagament de l'habitatge** (ja sigui per al pagament del lloguer o de les quotes de préstecs hipotecaris), la **mediació per al lloguer social** (que pretén incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats), la **cessió a l'Administració d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social** (s'ofereix als propietaris la possibilitat de cedir habitatges a l'Administració de forma remunerada, per tal que aquesta possibiliti l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos més baixos), **els habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida** (destinats a atendre a persones amb problemes d'inserció i que requereixen atenció especial i seguiment, així com persones víctimes de sobreocupació i de contractes de lloguer en infrahabitatges) i la **rendibilització dels parcs de lloguer** (ja sigui en el parc de lloguer públic o privat). (arts. 74 a 95 del Decret 13/2010)

2.8.- Oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social

El Departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb els Ajuntaments o altres administracions locals, per a **constituir Oficines locals d'habitatge o borses de mediació per al lloguer social**, per tal d'assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i ajuts que preveu el PH 09-12 (arts. 96 a 99 del Decret 13/2010).

Barcelona, octubre de 2010

per l'equip redactor
sgt.: **Raimon Soler**, *advocat*