



SÍNTESI DE DIAGNOSI I ESTRATÈGIES SOBRE: **HABITATGE**

El progressiu exhauriment del sòl urbanitzable disponible en els municipis litorals, fa que els projectes de desenvolupament urbanístic d'aquestes ciutats tendeixi a ser menys expansiva i més orientada a la transformació de l'espai intern, incrementant la densitat edificatòria. Tot i així hi ha diferències molt notables entre les previsions de creixement dels diferents àmbits geogràfics litorals, mentre hi ha municipis del Baix Maresme propers a esgotar la seva capacitat de créixer en nombre d'habitatges, hi ha municipis de l'Alt Maresme, del delta del Llobregat i del Garraf amb projectes importants de desenvolupament en curs. Amb tot, la capacitat de generar nou habitatge tant en sòl urbà com urbanitzable és per tant inferior a la demanda que probablement es produirà, degut a l'increment de població i la reducció del nombre de persones per habitatge.

L'any 2001 hi havia aproximadament 1.160.000 habitatges dels quals uns 110.000 eren secundaris al litoral metropolità, i d'acord amb el planejament urbanístic vigent podrien augmentar en unes 65.000 unitats el parc residencial a l'horitzó 2015 sense comptar les operacions de Barcelona ciutat. La població resident en aquest supòsit podria augmentar en unes 200.000 persones, passant dels 2.750.000 residents el 2015, si bé aquestes xifres són només indicatives donades les incerteses sobre la tipologia d'habitatge o el nivell d'ocupació. A un horitzó de vint anys, però, només Vilanova i la Geltrú tindrà condicions per poder seguir creixent d'una forma significativa.

DIAGNOSI ESTRATÈGICA

En la dècada 1992-2002 la construcció d'habitatge fou molt intensa en el litoral metropolità: més del 53% dels habitatges construïts a Catalunya es localitzaren al litoral metropolità de Barcelona: 104.574 unitats en total, i els majors creixements relatius es donaren en els municipis més petits del Garraf i a l'Alt Maresme. amb més de 300 habitatges nous per cada 1.000 habitants. El ritme encara s'accelerà en els darrers tres anys, durant els quals quasi la meitat del volum total d'habitatge construït a Catalunya no correspon a la demanda de primera residència, sinó a segones residències.

Malgrat l'augment de producció d'habitatge els preus de l'habitatge han augmentat considerablement, i aquesta és una de les causes de que molta població barcelonina s'hagi hagut de desplaçar a municipis al llarg del litoral, per ocupar habitatges secundaris o adquirir habitatges a menor preu. Segons dades de la Societat de Tasación, S.A. del 2004, el preu mig a Catalunya, incloent Barcelona es va situar en torn dels 3.144 euros/m². I el preu mig dels municipis litorals metropolitans dels quals en tenim dades va ser de 2.042 euros/m², considerant Barcelona i de 1.997 euros/m² si se'n treu aquest municipi. Després de

Barcelona, el municipi més car és Sitges amb 2.565 euros/m², i el més econòmic és Sant Vicenç de Montalt amb un preu mitjà de 1.431 euros/m². Amb tot, els increments més notables en termes relatius són més que destacats a Gavà (19'6% respecte l'any anterior), Viladecans, Sant Pol de Mar i Malgrat de Mar, amb increments per sobre del 18%.

La dificultat dels joves d'accedir al seu primer habitatge es deu, també, al fet que el mercat de lloguer a Espanya és marginal, a diferència dels països del nostre entorn. La majoria de municipis litorals han endegat programes de construcció d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats, amb una importància creixent tot i que encara insuficient de lloguer, amb uns volums de producció escassos en relació a la demanda, en part per l'escassetat de sòl disponible.

El desenvolupament de grans operacions urbanístiques residencials amb volums significatius d'habitatge públic no són possibles en gairebé cap municipi del litoral metropolità, que ja tenen un caràcter molt residencial i, excepte en el cas del delta del Llobregat i el Barcelonès, estan, a més, desequilibrats en relació a llocs de treball existents. Al marge de la disponibilitat de sòl o de la capacitat de transformació urbanística, l'elevada concentració d'activitats al llarg del litoral, i les demandes turístiques o de lleure addicionals, creen pressions ja excessives sobre les xarxes, els serveis urbans i el medi.

Tendències de creixement residencial-poblacional futur

En el darrer quinquenni, cap municipi del litoral metropolità ha perdut població. Hi ha creixements poblacionals, en la majoria de casos, per sobre del 10%. Per àmbits, hi ha majors increments relatius en els municipis més allunyats de Barcelona, concretament al Garraf i l'Alt Maresme. Les causes d'aquesta evolució s'han de buscar en els processos de descongestió residencial de la capital, els canvis de residència metropolitanes, o micromigracions, i a l'arribada de població immigrant estrangers, majoritàriament tots ells adults en edat fèrtil. Aquesta tendència s'ha vist induïda o reforçada per les millores d'accessibilitat i un mercat de sòl i habitatge en alça de preus. Les anàlisis demogràfiques prospectives, tant locals com supralocals, preveuen una continuïtat en el creixement poblacional a curt termini en la majoria de municipis litorals, si bé a un ritme més moderat, tant per la transformació de segones a primeres residències, com per l'execució de les operacions d'habitatge previstes en el planejament.

Actualment, els majors percentatges de segones residències -superiors al 40% respecte al parc total municipal- corresponen als termes amb menor volum poblacional i més abocats al turisme com Santa Susanna, Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Sitges i Cubelles. Aquest volum pot suposar a curt i mig termini, increments proporcionals (considerant genèricament un ratio de 2'8 persones per habitatge) de població resident a cada municipi.

Un estudi sobre demografia i habitatge, recentment publicat per la Caixa de Catalunya preveu per al decenni 2001-2011 les necessitats de nous habitatges principals a Catalunya, serà de 474.561, és a dir de 47.456 anuals. Dintre d'aquestes noves llars, l'estudi estima que la demanda provindrà en un 18,2% de la immigració, el 24,6% de l'evolució demogràfica de la piràmide d'edats, i el restant 57,2% de factors socials, com ara la reducció de la dimensió mitjana de les llars. Aquestes dades podrien ser extrapolades als municipis litorals metropolitans si no fos perquè molts d'ells tenen ja limitat el seu creixement.

Pel que fa a les operacions residencials potencials d'execució en el litoral metropolità, tant si tenen o no planejament aprovat, s'estima que es podria arribar a un increment d'unes 383.000 nous residents, situats principalment al Garraf (Vilanova i la Geltrú) i als municipis més propers a Barcelona com El Prat, Viladecans, Gavà o Badalona que encara poden sumar més de 10.000 nous residents; com també al Maresme en el cas de Mataró, o la connurbació de Pineda i Calella.

Amb tot, l'esgotament del sòl urbanitzable i els elevats preus fan que la construcció de primer habitatge s'estigui desplaçant cap a la tercera corona metropolitana (comarques de l'Anoia, el Bages, el Berguedà i Osona), i minvi lleugerament el ritme constructiu en el litoral metropolità.

Taula previsions de creixement del parc d'habitatges i d'habitants

Municipis	Situació actual				Previsions - Habitatge				Previsions - Habitants en noves viv.			
	Habitges actuals	Habtg secundaris 2001	Població 2003/4	població PTGC 2026	Amb PP aprovat	Sense PP aprovat	Habitatge 2015	Incr. total previst	NMO	Amb PP aprovat	Sense PP aprovat	Incr. total previst
Malgrat de Mar	7.885	1.324	16.569	17.708	1.298	396	9.579	1.694	2,8	3.634	1.109	4.743
Santa Susanna	1.672	891	2.864	2.707	361		2.033	361	3,5	1.264		1.264
Pineda de Mar	14.490	3.538	22.843	26.174	3.325		17.815	3.325	2,8	9.310		9.310
Calella	7.700	2.502	15.400	16.989	5.577		14.257	5.577	2,0	11.154		11.154
Sant Pol de Mar	3.435	1.356	4.276	5.050	50		3.485	50	2,8	140		140
Canet de Mar	12.202	3.907	11.722	13.301	329	70	12.601	399	2,0	658	140	798
Arenys de Mar	7.476	2.347	13.431	15.696	2.768		10.244	2.768	2,8	7.750		7.750
Caldes d'Estrac	1.717	545	2.310	2.299	143		1.860	143	2,8	400		400
Sant Vicenç de Montalt	3.762	1.174	4.326	4.808	754	568	5.084	1.322	2,8	2.111	1.590	3.702
Sant Andreu de Ll.	4.974	948	8.450	9.278			4.974		2,8			0
Mataró	46.720	1.040	116.000	122.538	3.000		49.720	3.000	2,8	8.400		8.400
Cabrera de Mar	1.921	617	4.000	4.368	565		2.486	565	3,5	1.978		1.978
Vilassar de Mar	9.030	2.143	18.321	20.757	440		9.470	440	2,8	1.232		1.232
Premià de Mar	11.713	1.627	27.326	31.061	24		11.737	24	2,8	67		67
Masnou, el	9.689	1.316	21.001	24.169	2.311		12.000	2.311	2,8	6.471		6.471
Montgat	4.151	478	9.200	9.845	700		4.851	700	2,8	1.960		1.960
Badalona	83.968	812	214.440	189.273	2.870	500	87.338	3.370	2,8	8.036	1.400	9.436
Sant Adrià de Besòs	12.936	60	32.845	29.417	3.000		15.936	3.000	2,8	8.400		8.400
Barcelona	757.928	57.719	1.582.738	1.450.145					2,8	20000		20.000
Prat de Llobregat, el	24.015	201	63.312	67.783	6.000		30.015	6.000	2,8	16.800		16.800
Viladecans	22.537	386	59.343	62.834	4.360		26.897	4.360	2,8	15.260		15.260
Gavà	18.468	2.833	42.304	43.936	60	4.749	23.277	4.809	2,8	210	13.297	13.507
Castelldefels	25.891	5.648	52.405	51.955					2,8			0
Sitges	16.584	5.371	22.625	23.873	2.426		19.010	2.426	3,5	8.491		8.491
Sant Pere de Ribes	11.683	2.583	24.741	27.971	2.851		14.534	2.851	3,5	9.979		9.979
Vilanova i la Geltrú	28.883	4.920	57.300	64.586	8.612		37.495	8.612	2,75	23.683		23.683
Cubelles	9.800	1.845	10.854	9.249	765	3.000	13.565	3.765	2,8	2.142	8.400	10.542
Totals	1.161.230	108.131	2.460.946	2.347.770	52.289	9.283	440.263	61.872		169.530	25.936	195.466

Font: Mcrit a partir d'enquesta municipal, 2005 (pendent de validar per l'IET)

Plans i projectes sobre habitatge

El boom immobiliari, tant per la construcció de nous habitatges com de pujada dels preus no ha anat acompanyat encara d'una política d'habitatge públic prou gran com per a donar resposta a la demanda existent. En els darrers anys, segons un estudi de la Direcció General d'Habitatge del 2004, la provisió d'habitatge protegit assequible, ha estat clarament ineficaç. Respecte dels valors de l'any 1997, tant el nombre absolut d'habitatges protegits, com la quota d'habitatge protegit dins de l'oferta global d'habitatges, han caigut, un 22,8 i un 53,5%, respectivament, insinuant, però, una tímida recuperació a finals de l'any 2004, amb 6.390 habitatges qualificats de protecció oficial, un 6,6% del total d'iniciats.

La Llei de l'Urbanisme aprovada el 2002 per la Generalitat, regula la planificació i la gestió urbanística i defineix l'escenari de la producció de sòl residencial. Aquesta llei introdueix per primer cop l'obligatorietat de reservar per habitatges de protecció oficial el 20% del sostre dels sòls de nou desenvolupament.

Aquell mateix any d'aprovació de la llei, el Departament de Medi Ambient i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya, va crear el **Pla Català de l'Habitatge 2002-2007**, en tant que marc global que defineix, integra i coordina el conjunt d'actuacions que configuren la política. Els àmbits d'aquesta política eren: els ajuts atorgats a promotors públics i privats per a la promoció d'habitatges de protecció pública, ajuts a l'accés a l'habitatge, foment de la rehabilitació, promoció pública de sòl i habitatge executada directament per la Generalitat, processos de millora dels barris i foment de la qualitat en el sector de l'habitatge.

Més recentment, el departament ha impulsat també el **Pla per al Dret a l'Habitatge 2004-2007** com a resposta a les demandes socials en habitatge. El pla preveu un ventall ampli de mesures per intentar donar resposta a les necessitats d'habitatge que el mercat lliure no cobreix. Aquest Pla ha començat a concretar-se amb tres normes: la Llei de reforma de la Llei d'Urbanisme (Llei 10/2004, de 24 de desembre de 2004), i els decrets 454/2004 i 455/2004, aprovats el 17 de desembre, i acabarà de completar-se amb la **Llei de l'Habitatge de Catalunya** que es preveu per al primer semestre de 2005.

La nova Llei d'Urbanisme, en els apartats que fan referència a l'habitatge, amplia les exigències actuals del 20% per habitatges amb protecció oficial, amb un 10% addicional per habitatges amb algun tipus de protecció, i fent aquestes reserves exigibles en qualsevol

planejament urbanístic derivat a desenvolupar pels municipis de més de 10.000 habitants i les capitals de comarca.

A banda dels programes de planificació i finançament autonòmics, és a l'escala municipal on es planifica amb detall el ritme de creixement previst així com la producció d'habitatge social necessària per fer front a la demanda. En general, els POUMs i els PAUMs de cada municipi afronten aquestes qüestions d'una manera prioritària.

ESTRATEGIA SOBRE HABITATGE AL LITORAL METROPOLITÀ

Objectius

- Augment de l'oferta d'habitatge accessible dins de la capacitat d'extensió i renovació de cada municipi
- Creació de teixits urbans consolidats
- Reduir la mobilitat residencial no desitjada dels joves

Accions

- En les revisions dels POUM, i com a criteri general, limitació de l'extensió urbana a les zones actualment delimitades com urbanitzables en el planejament vigent.
- Estudi de projectes de reforma interior que augmentin les densitats residencials i les dotacions d'espai públic i equipaments
- Programes d'habitatge protegit amb donant prioritat al lloguer
- Noves modalitats d'habitatge adaptats a les necessitats canviants
- Plans de gestió supramunicipal de l'habitatge social: rehabilitació i promoció pública

Exemples de projectes locals rellevants en relació a l'habitatge

Urbanització a la part alta del municipi, sota l'autopista	Arenys de Mar	Creixement residencial
Sectors de creixement principalment en la façana marítima A1, A2 (Port, A3, A5 (Canyadó)	Badalona	Creixement residencial
Zona Franca, Sant Andreu-Sagrera, Bon Pastor...	Barcelona	Creixement residencial
Horta de Can Carles i Pla de l'Avellà	Cabrera	Creixement residencial
Sectors de Les Escoles, Can Coll Godó, Can Solé, Planes Can Comas	Caldes d'Estrac	Creixement residencial
Sector sud	Calella	Creixement residencial
Ronda doctor Anglès, Pares Missioners, prolongació Ronda Doctor Manresa	Canet de Mar	Creixement residencial
Operacions importants previstes d'usos residencials i terciaris	Cubelles	Creixement residencial
Pla de Ponent, sector de Llevant	Gavà	Creixement residencial
Can Barrera, Can Jordana	Masnou, el	Creixement residencial
La Cirera, Torre d'en Palauet o de la Viuda, El Rengle, Polígon Pegasso, Avinguda Lluís Companys, Ronda Barceló, Els Molins	Mataró	Creixement residencial

Creixement residencial (una operació)	Montgat	Creixement residencial
Eixamples Prat Nord i Sud	Prat de Llobregat, el	Creixement residencial
La Catalana, Can Baurier	Sant Adrià del Besòs	Creixement residencial
Projecte urbanització dels laterals del Passeig de la riera o Avinguda Sant Andreu	Sant Andreu de Llavaneres	Creixement residencial
Operació urbanística Rambla del Garraf i a Can Jove al voltant de l'Hospital Can Samil (habitatge per a 3a edat)	Sant Pere de Ribes	Creixement residencial
Creixement residencial i actuacions aïllades en blocs per habitatge social	Sant Pol de Mar	Creixement residencial
Creixement residencial lligat al golf	Sant Vicenç de Montalt	Creixement residencial
Urbanització Torrent de Can Gelat	Santa Susanna	Creixement residencial
L'eixample de la vila, la Plana i Santa Bàrbara	Sitges	Creixement residencial
Ecobarri Olivaretas, Can Tries, Sales Sud	Viladecans	Creixement residencial
Sant Jordi, Eixample Nord, L'Ortoll	Vilanova i la Geltrú	Creixement residencial
Les Pinedes	Vilassar de Mar	Creixement residencial