



Diputació  
Barcelona  
xarxa de municipis

DOCUMENT  
PROVISIONAL

DIRECCIÓ DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS



- Esteve Caramés Boada, Llicenciat en C. Polítics
- Marc Casanovas Bassas, Enginyer de CCiP
- Joan Pau Hernández Roure, Advocat
- Mònica Oliveres Guixer, Arquitecta

PLA LOCAL D'HABITATGE de Vallromanes. 2009-2014

Equip Redactor de Mònica Oliveres, novembre 2.008



### 1. INTRODUCCIÓ

1.1 Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH.....	08
1.2 Síntesi del Pla Local d'Habitatge.....	10
1.3 Vigència i revisió del PLH.....	12

### 2. ANÀLISI

2.1 Descripció de la realitat física del territori.....	15
2.2 Anàlisi del planejament vigent.....	29
2.3 Anàlisi de la demanda d'habitatge.....	46
2.4 Anàlisi del parc d'habitatges existent.....	57
2.5 Anàlisi de l'oferta d'habitatge.....	71
2.6 Recursos municipals i patrimoni municipal de sòl.....	77

### 3. DIAGNOSI

3.1 Diagnosi de la problemàtica del municipi en matèria d'habitatge i avaluació de les necessitats futures.....	80
3.2 Diagnosi del planejament en relació a la problemàtica de l'habitatge.....	88
3.3 Diagnosi dels recursos municipals en relació a la problemàtica de l'habitatge.....	91

### 4. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

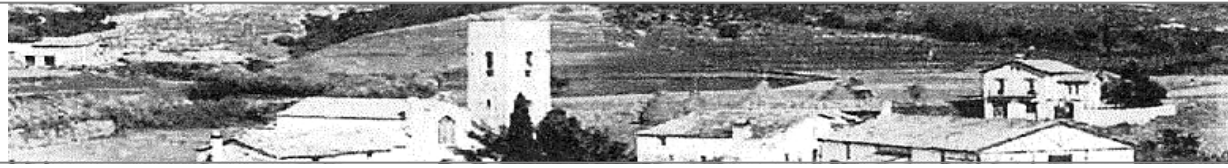
4.1 Objectius del pla.....	93
4.2 Estratègies del pla.....	94

### 5. PROGRAMA D'ACTUACIONS

5.1 Planejament i gestió urbanística.....	99
5.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge.....	105
5.3 Promoció pública d'habitatge.....	106
5.4 Serveis d'habitatge, recursos i organització.....	112
5.5 Recerca i coneixement.....	113
5.6 Calendari d'actuacions.....	114
5.7 Avaluació econòmica i financera.....	118

### 6. EXECUCIÓ DEL PLA

6.1 Gestió i avaluació del PLH.....	122
6.2 Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH.....	130
6.3 Concertació del PLH.....	132



## 1. INTRODUCCIÓ

### 1. INTRODUCCIÓ

- 1.1 Procés de redacció, tramitació i participació ciutadana del PLH
- 1.2 Síntesi del Pla Local d'Habitatge
- 1.3 Vigència i revisió del PLH

### 2. ANÀLISI

- 2.1 Descripció de la realitat física del territori
- 2.2 Anàlisi del planejament vigent
- 2.3 Anàlisi de la demanda d'habitatge
- 2.4 Anàlisi del parc d'habitatges existent
- 2.5 Anàlisi de l'oferta d'habitatge
- 2.6 Recursos municipals i patrimoni municipal de sòl

### 3. DIAGNOSI

- 3.1 Diagnosi de la problemàtica del municipi en matèria d'habitatge i avaluació de les necessitats futures
- 3.2 Diagnosi del planejament en relació a la problemàtica de l'habitatge
- 3.3 Diagnosi dels recursos municipals en relació a la problemàtica de l'habitatge

### 4. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

- 4.1 Objectius del pla
- 4.2 Estratègies del pla

### 5. PROGRAMA D'ACTUACIONS

- 5.1 Planejament i gestió urbanística
- 5.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge
- 5.3 Promoció pública d'habitatge
- 5.4 Serveis d'habitatge, recursos i organització
- 5.5 Recerca i coneixement
- 5.6 Calendari d'actuacions
- 5.7 Avaluació econòmica i financera

### 6. EXECUCIÓ DEL PLA

- 6.1 Gestió i avaluació del PLH
- 6.2 Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH
- 6.3 Concertació del PLH



## 1. INTRODUCCIÓ

**El Pla Local d'Habitatge** que es presenta en aquest document és un encàrrec de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) –originàriament Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (IHUAL)– de la Diputació de Barcelona, per tal de disposar d'un estudi de caràcter estratègic que ajudi a definir les directrius d'actuació municipal pel que fa a la gestió del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'equip redactor del present PLH ha viscut tota la tramitació i les vicissituds del POUM, aprovat inicialment l'any 2006 i definitivament aprovat sota la forma d'un Text Refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 28 de març de l'any 2.008. El Pla Local d'Habitatge presenta un contingut pràctic i operatiu de manera que desenvolupa i programa les possibles actuacions a dur a terme al municipi en el període 2.009-2.014 en consonància amb les previsions de la nova Llei pel Dret d'Accés a l'Habitatge aprovada recentment pel Parlament de Catalunya.

L'objectiu últim del PLH és, partint del context territorial i socioeconòmic de Vallromanes, facilitar al govern local les estratègies per garantir el dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles tal i com estableix la Constitució.

### **Antecedents**

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per a l'ajuntament de Vallromanes, el qual va sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data 28 de juliol de 2006 la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'Equip pluridisciplinar de Mònica Oliveres, sota la coordinació del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA David Mongil.

Una vegada finalitzats els treballs, i a rel de l'aprovació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, es va creure oportú adaptar els continguts del PLH als requisits de la nova llei per tal que aquest pugui resultar un instrument útil per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat. Aquest darrer document adaptat es lliura el novembre del 2008.



## 1. INTRODUCCIÓ

### **Marc legal**

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntament per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

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

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

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



## 1. INTRODUCCIÓ

### Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació per al període 2009-2014 de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament.

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

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

### Contingut i determinacions

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

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



## 1. INTRODUCCIÓ

- ✓ El **contingut analític** del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.
  
- ✓ El **contingut estratègic** es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament .
  
- ✓ Finalment, el **contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.



## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

El procés de redacció del PLH s'ha desenvolupat entre juliol de 2006 i novembre 2008. A petició de l'Ajuntament de Vallromanes i per encàrrec de la GSHUA, l'equip pluridisciplinar signant, ha elaborat les tasques d'anàlisi, diagnosi i prospectiva que han configurat la present proposta del Pla Local d'Habitatge.

La coincidència temporal amb la redacció del nou POUM, ha requerit de la coordinació entre els diferents equips tècnics per tal de configurar una proposta coherent. Igualment, l'aprovació de la nova Llei pel dret d'accés a l'habitatge durant la tramitació del PLH ha fet necessari també adaptar la redacció del present Pla a les previsions normatives incorporades a la llei.

Així doncs, el PLH ha begut força de les conclusions que s'extreien del procés participatiu de la redacció del Pla d'Ordenació Urbana Municipal, i en el seu tram final, s'ha volgut donar a conèixer l'especificitat d'aquest document i la seva utilitat en el camp de les polítiques d'habitatge.

Tot aquest llarg procés ha fet que part de la diagnosi inicial que incorpora el Pla pugui haver quedat desdibuixada. En aquest sentit, però, el Pla incorpora propostes de seguiment i avaluació dels seus continguts, els quals caldrà posar en pràctica per tal de fer efectives les actuacions proposades.

Aquest Pla ha estat presentat en procés participatiu impulsat per l'Ajuntament de Vallromanes. Durant dues setmanes aquest document ha estat disponible per a consulta via web així com dues còpies en format paper a l'ajuntament. A tal efecte, una sessió informativa va ser convocada el 13 de novembre de 2008 al Casal de Vallromanes on l'equip redactor va plantejar i explicar els continguts del Pla, al mateix temps que es recollien les aportacions realitzades pels ciutadans interessats (veure diagrama adjunt).

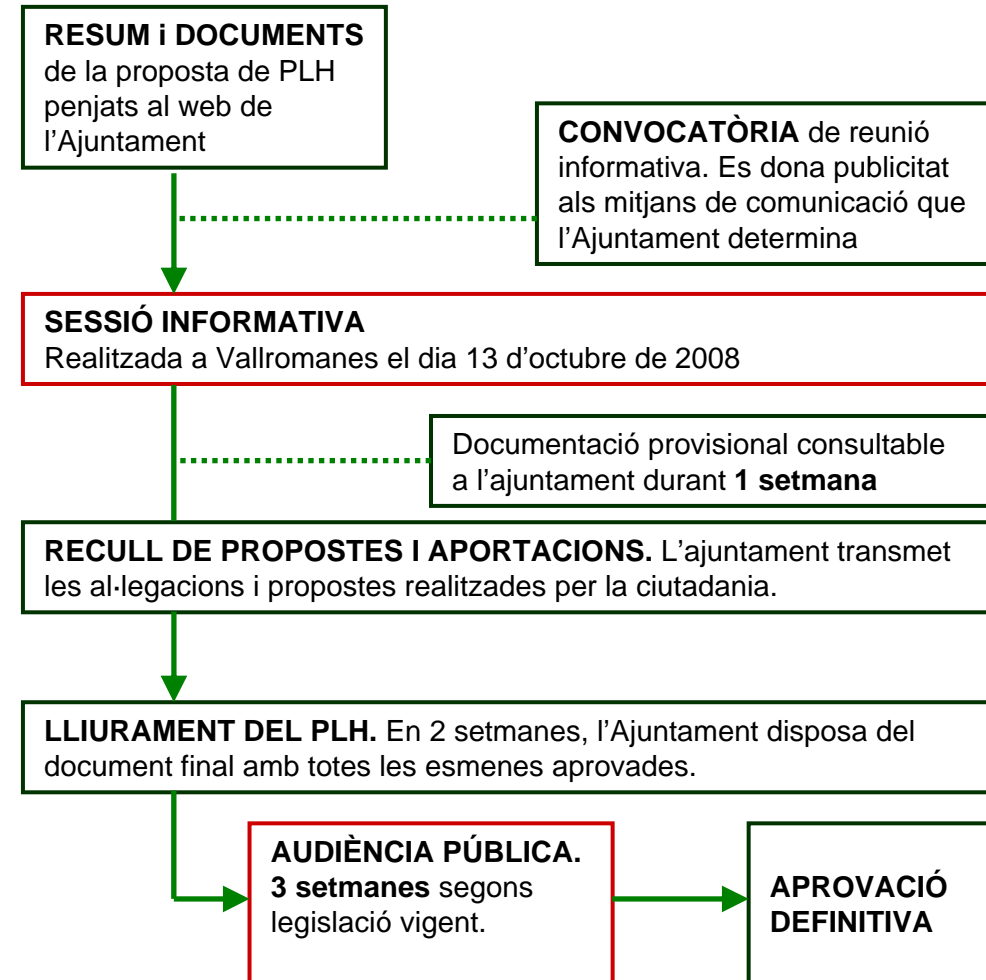


## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

Conclòs aquest procés de participació, el document PLH de Vallromanes 2009-2014, ha estat sotmès a la tramitació d'informació pública corresponent així com a l'aprovació per part del Plenari Municipal de Vallromanes.

Així doncs, aquest document ha seguit la línia de participació engegada pel nou Pla d'Ordenació Urbanística del Municipi (POUM) i s'ha donat a conèixer la seva especificitat en matèria de polítiques d'habitatge a promoure en els propers 6 anys.





## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.2 SÍNTESI DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

#### - Finalitat del pla.

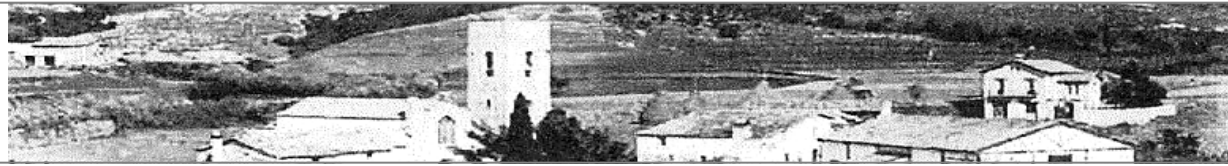
L'objectiu d'aquest document és el de dotar el municipi de Vallromanes d'un parc d'habitatges en règim de protecció oficial, desenvolupar la política d'habitatge en coherència amb el POUM, adaptar la política d'habitatge a les necessitats i les característiques de Vallromanes, i donar compliment pel municipi de Vallromanes a la normativa actual vigent en matèria d'habitatge.

#### - Elements d'anàlisi i diagnosi.

A partir de l'evolució demogràfica del municipi, l'anàlisi de l'oferta i demanda d'habitatge actuals, així com de les voluntats de creixement expressades al nou Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM), s'elabora la diagnosi de quines són les necessitats d'habitatge protegit del municipi. En aquest cas, ens trobem amb un nou sector de població jove que té necessitat d'emancipació en un context de pràctica inexistència de lloguer o d'habitatge de propietat massa car. En aquest sentit, el POUM aposta per l'impuls del centre del poble, de manera que pugui acollir més activitat i ampliar el tipus d'oferta d'habitatge que existeix al municipi, creant major densitat i possibilitat d'oferta de serveis.

#### - Objectius i estratègies del pla.

Per tal de donar compliment als objectius d'aquest Pla, aquest document proposa un seguit d'actuacions a desenvolupar en els propers 6 anys. Aquestes actuacions conformen 4 grans pilars: 1) Planejament i gestió urbanística dels plans derivats, 2) Creació del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, 3) Promoció Pública d'Habitatge i 4) Recursos, Organització i Coneixement.



## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.2 SÍNTESI DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

#### - Actuacions previstes.

Les actuacions es concreten en les actuacions de planejament i gestió urbanística corresponents als sectors de:

- ❖ Pla de Millora Urbana Ajuntament
- ❖ Pla Parcial Riera de Vallromanes

Tots dos ja previstos al POUM, els quals permetran una operació de **Promoció Pública d'Habitatges** per a un conjunt de 97 habitatges de Protecció Oficial en diferents règims durant els 6 anys d'aplicació d'aquest PLH.

Es proposa, així mateix, la constitució d'un Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (**PMSH**) per fer front a les necessitats d'habitatge al municipi, així com la creació d'un Punt d'Informació i Habitatge (**PIH**) i un Observatori Local (**OLH**) permanent de l'Habitatge que permetin al municipi de Vallromanes dotar-se dels mecanismes adequats per desenvolupar les seves polítiques d'habitatge en els propers anys de manera eficient, d'acord amb les necessitats dels ciutadans i ciutadanes del municipi.

-----  
**NOTA:** Aquest Pla Local d'Habitatge no està sotmès al compliment de l'**article 73 de la Llei 18/2007**, del Dret a l'Habitatge, el qual estableix els objectius de solidaritat urbana envers altres municipis pel fet de no superar el llindar dels 5.000 habitants.



## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge de Vallromanes tindrà un període de **vigència de sis anys** a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió. Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

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

En qualsevol cas, aquest serà un instrument flexible de polítiques d'habitatge que serà alimentat per la **gestió tècnica** del Pla i l'**Observatori Local d'habitatge** i que, sota la **supervisió política**, podrà anar adaptant els seus objectius a les situacions de conjuntura econòmica i de resposta ciutadana a les accions plantejades.