



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

VNG Eixample Nord

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO EN L'ÀMBIT DE L'EIXAMPLE NORD

Annex 3: Memòria Social



Barcelona, març 2016

UTE Serra – Vives – Cartagena Arqtes. S.L.P. / Manuel Ruisánchez Arqtes. S.L.

Índex

1. Marc legislatiu vigent	5
2. Evolució de la població de Vilanova i la Geltrú	6
2.1. Components del creixement.....	7
2.1.1. Creixement natural	8
2.1.2. Saldo migratori	9
2.1.3. Població d'origen estranger.....	13
2.2. Estructura d'edats.....	15
3. Evolució de les llars.....	19
4. El parc d'habitatges	23
4.1. Característiques del parc.....	24
4.2. Dinàmiques constructives	27
4.3. El mercat immobiliari	29
4.4. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública.....	35
5. Població al 2026 - 2036.....	36
5.1. Projeccions de població.....	36
5.2. Projeccions de llars	38
5.3. Límits de les projeccions	39
6. Població en risc o situació d'exclusió social.....	41
6.1. La població en situació o risc d'exclusió social a l'Avanç del PLH	41
6.2. Renda familiar disponible bruta i taxa d'atur	43
7. La demanda exclosa	46
8. Objectiu de solidaritat urbana.....	48
9. Proposta del Pla en matèria d'habitatge lliure i habitatge amb règim de protecció oficial.....	51
9.1. Antecedents del pla.....	51
9.2. Oferta de sostre residencial del planejament actualment vigent i increment del sostre residencial del Pla	52
9.3. Proposta de quantificació d'habitatge del Pla	54
10. Mecanismes previstos per l'obtenció de l'habitatge protegit.....	55
11. Anàlisi dels equipaments comunitaris	55
12. Avaluació i diagnosi de l'impacte de l'ordenació proposada.....	55
13. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla.....	56

1. Marc legislatiu vigent

En data 22 de febrer de 2012 es va aprovar la llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. La llei en el seu article 20 modifica l'article 57, Plans d'ordenació urbanística municipal, apartats 3, de reserva mínima de sostre per a la construcció d'habitatge amb protecció, i 4, de definició del sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes.

L'article 57 en l'apartat 3 estipula que els plans d'ordenació i les seves modificacions han de reservar per a la construcció d'habitatges amb protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

En relació l'apartat 3 cal posar de relleu tres aspectes, dos dels quals afecten a Vilanova i la Geltrú. Primer, del 30% mínim obligat, un 20% com a mínim s'ha de destinar a habitatges amb protecció de règim general, règim especial o d'ambdós règims o els règims que determini com equivalents la normativa en matèria d'habitatge. Segona, el 10% restant deixa d'estar específicament destinat a habitatge amb preu concertat.

Tercer, i malgrat no afectar a Vilanova i la Geltrú, en el mateix apartat es determina que queden exempts de dites obligacions de reserva mínima del nou sostre residencial per a habitatge amb protecció oficial, els municipis que per la seva escassa complexitat urbanística només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, i els municipis de menys de 5.000 habitants que no sent capitals de comarca aconsegueixin els requisits de a) tenir una dinàmica d'atorgament de llicències inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any, en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, i b) el pla no permeti més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable.

A l'apartat 4, també modificat, als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries defineix què es considera sostre residencial de nova implantació i afegeix la lletra b) que especifica que els sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, es regeixen per les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat, no computant així com a nou sostre residencial.

L'apartat 5, que no ha estat modificat, especifica que el sistema d'habitatge dotacional públic, que forma part dels sistemes urbanístics generals i locals no computa, tampoc, a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves d'habitatge amb protecció. El sistema urbanístic d'habitatge dotacional, definit en l'article 34, apartat 3, pot ser previst pel planejament urbanístic general i, en cas de preveure'l, hauria de ser en la memòria social on s'especificuessin les actuacions previstes.

Així mateix, l'article 59.1.h, tampoc modificat, sobre la documentació dels plans, determina que ha de contenir una memòria social. En quant a l'adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per habitatges amb protecció pública, es regeix per la disposició transitòria tercera i les figures de planejament derivat i instruments de gestió per la sisena.

Finalment, atès que Vilanova i la Geltrú està redactant el seu Pla Local d'Habitatge (PLH), actualment s'està elaborant el document d'Avanç, part del contingut de la present memòria social recull o s'adreça al PLH en les anàlisis i/o diagnòstic que s'elaborin en paral·lel amb la finalitat d'evitar contradiccions entre ambdós documents.

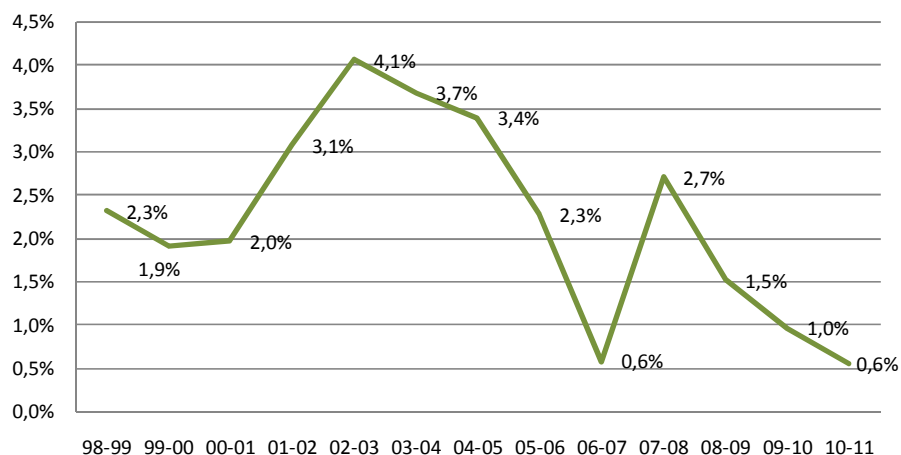
2. Evolució de la població de Vilanova i la Geltrú

Vilanova i la Geltrú és un municipi que experimentà un primer gran creixement de població en les dècades dels anys 50-60 i 60-70 del passat segle (de l'ordre del 2'8 i 3'4% anual respectivament), creixement que només ha igualat o superat ocasionalment a partir d'aleshores, tot i que en valors absoluts ha multiplicat per 3'4 vegades la seva població, passant dels 19.483 habitants de 1950 als 66.905 del 2011.

¡Error! Vínculo no válido.

Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

El creixement ha estat continu i sostingut fins l'any 2003, en que assolí la xifra de 57.300 habitants, i que a partir de 2004 ha presentat signes d'irregularitat i possible desacceleració tot i mantenir-se sempre positiu, assolint-se al 2011 els més de 66.900 habitants.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

La caiguda més gran en l'índex de creixement es dona en dos moments, el primer entre els anys 2006 i 2007, en que es va reduir fins a 370 nous efectius i el segon entre el 2010 i 2011 en que el nombre de nous efectius assoleix similar xifra, de 373 persones en aquest darrer cas, els menors creixements d'aquesta darrera dècada. Entre el 2007 i 2008 torna a recuperar-se però a partir del 2009 torna a disminuir.

2.1. Components del creixement

En els darrers 15 o 20 anys, molts municipis de Catalunya han crescut més pel que s'ha acordat anomenar migracions interiors o mobilitat residencial que no per creixement natural (saldo resultant de la diferència entre els naixements i les defuncions), que a partir dels anys 80 va caure en molts municipis fins assolir saldos negatius (més defuncions que naixements). En els darrers anys, a les migracions interiors se'ls ha afegit les migracions exteriors, les quals han estat especialment intenses en alguns municipis de Catalunya.

A Vilanova i la Geltrú es produeix una combinació de dos models de creixement: el suara esmentat, de desconcentració residencial, amb el fet de ser una ciutat plenament consolidada que actua com a capital de comarca i, que alhora, es troba a una distància relativament curta de Barcelona i la seva àrea urbana; tot i no patir pèrdues de població com ha succeït a bona part de les ciutats catalanes, si que acaba compensant uns saldos resultants de fluxos residencials relativament migrats amb uns elevats saldos positius de població d'origen estranger. Si s'hagués d'establir paral·lelismes, Vilanova i la Geltrú té unes pautes de creixement més similars a la d'algun municipi del Maresme¹, amb un fort assentament urbà previ i a una distància relativament curta de Barcelona, que no al de ciutats metropolitanes; la seva forta base de població i de capitalitat eviten una gran pèrdua de població.

¹ Mataró, la ciutat homòloga de Vilanova i la Geltrú, tot i tenir major magnitud de població (122.905 habitants el 2010) té uns índexs de creixement anuals més moderats que Vilanova i la Geltrú. Són ciutats equiparables en molts sentits però tenen uns índexs de creixement i oscil·lacions d'aquests relativament distints.

2.1.1. Creixement natural

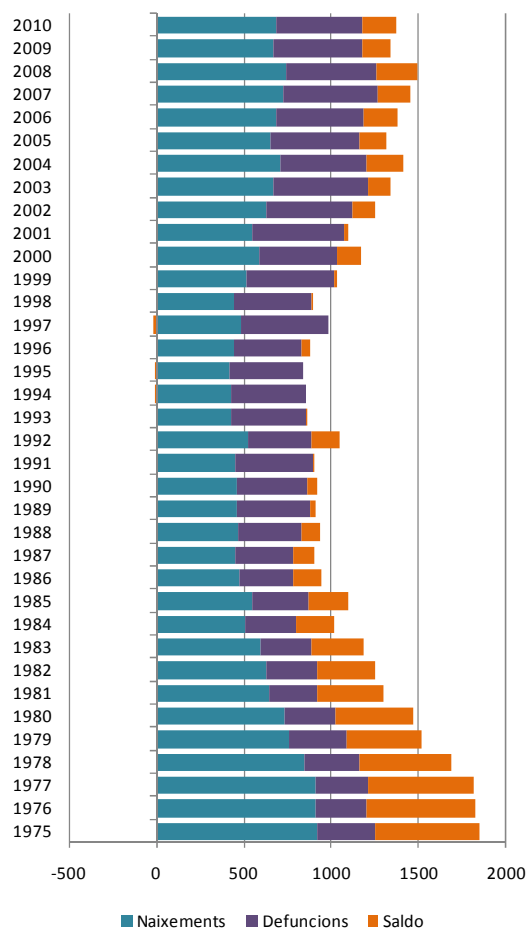
Als moviments migratoris se li sumen una natalitat elevada així com una mortalitat baixa de partida; una important caiguda de la natalitat mentre que la mortalitat comença a augmentar donant un saldo positiu però cada cop més feble, sent gairebé 0 o negatiu en els anys compresos entre el 1988 i el 1999 amb l'excepció d'una sobtada punta el 1992; finalment, la natalitat experimenta un augment a causa sobretot de la immigració mentre que la mortalitat s'estabilitza a la banda alta. En un principi el saldo resultant és modest però aquest va creixent en el temps tot i que a hores d'ara no ha assolit els nivells dels anys 70.

A l'any 1975 la mortalitat representava una mica més d'un terç de la natalitat, amb el que el saldo resultant era positiu i força ampli: $922 \text{ nats} - 329 \text{ difunts} = 593 \text{ nous efectius de població}$.

Aquesta proporció es va anar reduint progressivament i ja a l'any 1983 era de gairebé la meitat de defuncions respecte els naixements; la reducció de la proporció no va ser deguda a l'augment de la mortalitat, que en aquells anys es mantenia constant, sinó a la caiguda de la natalitat a una mica més de la meitat de l'any 1975.

La natalitat segueix reduint-se fins l'any 1995, any a partir del qual inicia la seva recuperació. En paral·lel la mortalitat comença a augmentar de manera continuada a partir de l'any 1985 amb el que la caiguda del saldo és encara més notori.

La reducció de la natalitat es deu a una caiguda del nombre de fills per parella però també a un saldo migratori feble i inclús ocasionalment negatiu durant un breu període. L'augment de la mortalitat es deu a un procés d'envelliment de la seva població que es fa notar més amb la caiguda de la natalitat.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

L'augment de la natalitat que es produeix a partir de 1999 i que des de 2002 es manté constant, compensa una mortalitat que ha estat ascendent i que finalment s'ha estabilitzat entorn les 490-540 defuncions anuals. En qualsevol cas, no és negligible el creixement natural actual de Vilanova i la Geltrú en el creixement total de població.

2.1.2. Saldo migratori

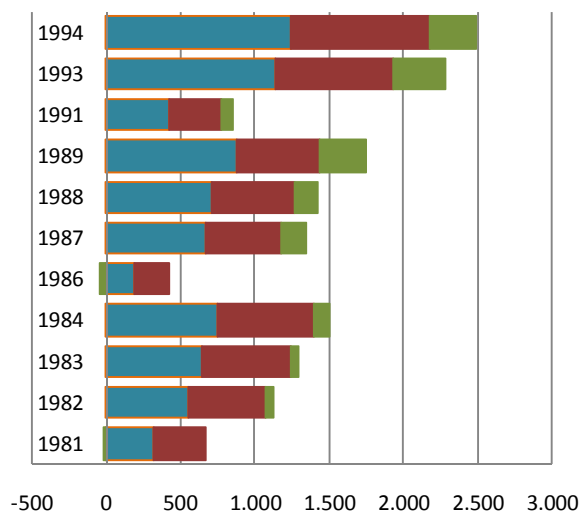
Tot i la importància del creixement natural en l'augment de la població, el major guany en els darrers anys es produeix a causa de la mobilitat de la població, tant de la tipificada com residencial (migració interior) com de la tipificada com econòmica (migració exterior).

Sobre les migracions (tant les interiors com les exteriors) no es disposa d'una sèrie tant antiga com les de natalitat i mortalitat però entre la sèrie de **les altes i baixes de residència** (sèrie disponible pel període 1981-94 mancants els anys 1985, 1990 i 1992) i que inclou indistintament les migracions interiors i exteriors, les **migracions interiors** (sèrie disponible a partir de l'any 1988 diferenciant els immigrants i els emigrants) i les **exteriors** (sèries que per a la immigració es disposa informació pels anys 1993-94, 1997-2000 i 2004-2009 mentre que per a l'emigració només es disposa de la sèrie compresa entre el 2005 i 2009, any a

partir del qual s'inicia la renovació padronal obligatòria per als estrangers) es pot tenir una idea prou ajustada del pes d'aquestes.

Així mateix, per al coneixement del pes dels residents d'origen estranger en la població total del municipi es disposa de la sèrie de població per nacionalitats a partir del 2000, amb el que tot i que es desconeixen els fluxos i llurs magnituds, si que se sap quin és el saldo restant.

En relació les altes i baixes de residència, es poden distingir dos períodes:



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Un primer període que va de 1982 a 1984 en que altes i baixes tenen unes magnituds força iguals tot i que donen un saldo modestament positiu. Els extrems d'aquest període resulten en uns saldos negatius. El corresponent a l'any 1981 s'ignora, per manca d'informació, si es tracta d'un fet aïllat o si bé és el final d'un altre període en que les baixes superaven a les altes; pel que fa a l'any 1986, al correspondre's amb un any d'actualització del padró municipal d'habitants pot ser que la campanya padronal hagi absorbit en part les variacions que es van produir en aquell any amb el que d'entrada no es pot considerar una dada de tall rellevant. D'aquest període destaca:

1. Altes i baixes de magnituds similars;
2. Altes i baixes que van en augment al llarg dels anys;
3. Saldos nets positius però modestos.

El segon període es produeix a partir de l'any 1987. Destaca:

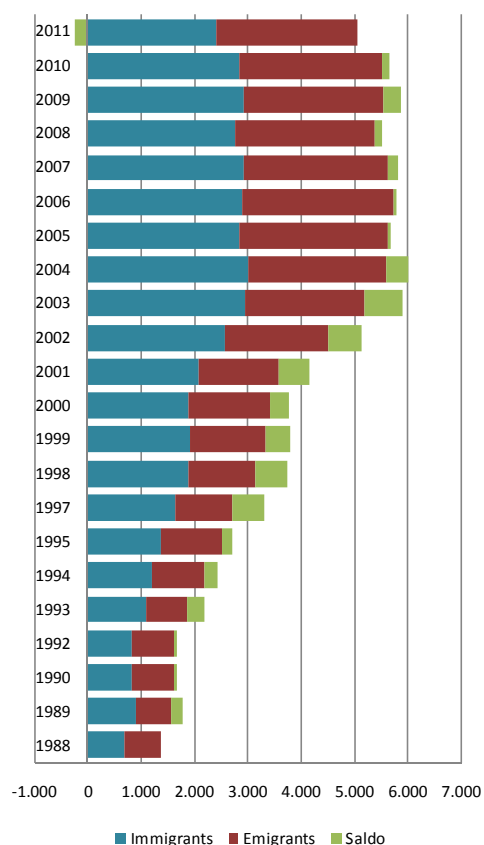
1. Augment de les altes i les baixes residencials;
2. Augment progressivament més important de les altes:

3. Saldo net positiu cada cop més ampli.

Tot i que a partir de 1989 es produeix un augment molt notori d'ambdues variables, es prefereix parlar d'una acceleració de la tendència iniciada a partir dels anys 80 més que no d'un canvi en les pautes de creixement a Vilanova i la Geltrú.

La caiguda experimentada a l'any 1991 coincideix amb la campanya del Cens de població i habitatges amb el que és prou possible que en realitat no es tracti d'una caiguda.

En relació les migracions interiors, els fluxos d'immigrants i emigrants segueixen la tendència d'increment anual i amb unes magnituds molt elevades; l'augment d'immigrants és superior al d'emigrants amb el que durant un llarg període de temps el saldo net resultant és prou elevat, oscil·lant entre els 350 i els 700 amb una mitjana entre el 1997 i el 2004 de gairebé 550 persones. Els saldos positius es redueixen notablement en els anys 2005 i 2006 per a tornar a augmentar al 2007 tot i que ja sense assolir l'amplitud dels anys anteriors, per a ser negatiu a l'any 2011, fet que no succeïa des de l'any 1988 i a més amb una pèrdua de població de 235 persones, 1'7 vegades més que el saldo positiu de l'any anterior.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Els pocs anys de coincidència entre les tres sèries permet veure, així mateix, que en els anys en que el creixement natural era feble i inclús negatiu, el creixement de població de

Vilanova i la Geltrú no es produeix únicament per un saldo de migracions interiors positius sinó que hi ha altres aportacions de població.

De les migracions interiors és de destacar que tant els fluxos d'entrada i sortida són molt elevats. Així mateix,

- A partir de l'any 1994 creix molt el nombre d'emigrants però no en una proporció igual a la d'immigrants;
- A partir de l'any 1997 l'increment d'ambdós fluxos es pot qualificar d'espectacular, ja que afecten entre 1.650 i 3.000 persones.
- No es pot parlar d'una caiguda dels fluxos de migracions interiors, ni tant sols de desacceleració, ja que a l'any 2009 n'atragué 2.922 i emigraren 2.618 persones;
- Per contra, si que es pot parlar d'una caiguda del creixement de població conseqüència de les migracions interiors ja que el nombre d'immigrants cada cop compensa menys el nombre d'emigrants fins a presentar una pèrdua neta el 2011.

Els fluxos més importants d'immigrants són primer de la resta de la província de Barcelona i en segona instància de la comarca (el Garraf) mentre que les destinacions principals dels habitants de Vilanova i la Geltrú són en proporcions gairebé iguals la pròpia comarca i la resta de província.

En relació les migracions exteriors, Vilanova i la Geltrú té una gran capacitat d'atracció d'estrangers que provenen directament dels seus països, a banda dels que pugui atraure com a segona o tercera destinació: Així mateix, des de Vilanova i la Geltrú es produeixen emigracions a l'estranger, sent superior la població atreta si més no fins l'any 2009, any a partir del qual es redueix el flux d'entrada, gairebé a la meitat mentre que el de sortida es manté estable a l'alça, modificació dels fluxos quasi segur que relacionada amb la crisi. Així doncs, al 2010 i 2011 el saldo resultant va ser molt modest, tot i que afegit a un creixement natural positiu, acaba compensant la pèrdua de població per migracions interiors.

	Immigració	Emigració	Saldo
2005	1.148	88	1.060
2006	1.510	146	1.364
2007	1.421	471	950
2008	1.109	519	590
2009	641	423	218
2010	598	569	29
2011	529	514	15

Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Les dades de fluxos de població estrangera, no indiquen el pes que aquests tenen dins el municipi i tot i que apunten que el creixement d'aquest s'ha produït per immigració d'origen estranger, no mostren quina és la seva magnitud en el creixement del municipi.

Si es miren els tres components de creixement dels darrers 5 anys de que es disposa dades hi ha hagut canvis relativament importants en els components de creixement: a l'any 2007 el principal factor de creixement eren les migracions interiors, les quals representaren gairebé $\frac{3}{4}$ parts d'aquest; el creixement natural i les migracions interiors tenien un pes relativament similar (entorn el 15%); al 2008 el creixement natural va representar gairebé $\frac{1}{4}$ del creixement total mentre que el saldo migratori interior mantenia una proporció similar a l'any anterior i l'exterior es reduïa entorn el 60%; al 2009, el creixement natural segueix representant entorn $\frac{1}{4}$ del creixement mentre que les migracions interiors augmenten el seu pes fins gairebé la meitat del creixement i, per contra, les migracions interiors redueixen la seva participació a la meitat en relació l'any anterior. A partir de l'any 2010 es torna a detectar un nou canvi el qual tot apunta a què s'accentua al 2011². Així, per al 2010 el creixement natural representa una mica més de la meitat del creixement total, l'interior una més d'un terç mentre que l'exterior no assoleix la desena part del creixement total. Per al 2011 es creu que el creixement natural serà positiu, ara bé, vist que el creixement per mobilitat residencial ha estat negativa i el de migracions exteriors ha estat molt baix, el protagonisme del creixement natural en el creixement total del municipi, que ha guanyat 373 nous habitants, haurà estat encara molt més important que no l'any anterior.

En qualsevol cas, ara com ara resulta difícil poder apuntar tendències més enllà d'una nova desacceleració del creixement a curt termini. ja que aquestes queden fortament vinculades al temps que es trigarà a superar l'actual crisi i, també, en quina mesura incidirà en les formes de creixement que s'han produït fins a dates ben recents i quant de temps es pot trigar a recuperar-lo.

2.1.3. Població d'origen estranger

Vilanova i la Geltrú ha passat a tenir una població d'origen estranger a l'any 2000 que representava el 2'2% de la seva població amb 1.153 efectius, a tenir una població que a l'any 2011 representa el 14'1% de la seva població total amb 9.437 efectius.

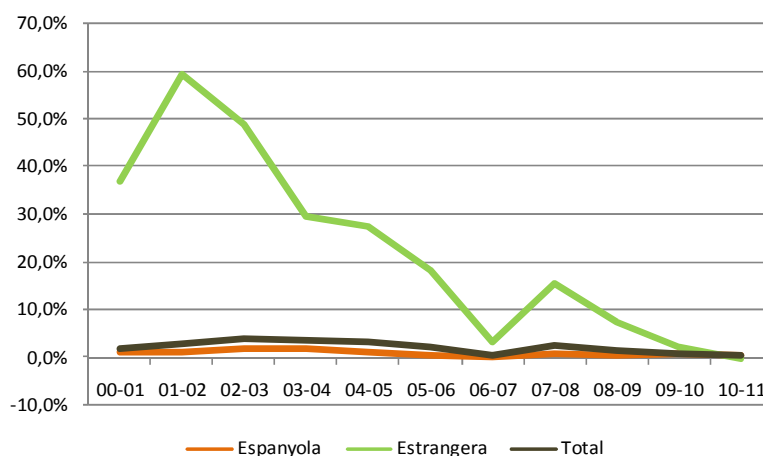
En el cas de Vilanova, l'augment del pes de la població d'origen estranger no ha estat causada per la reducció dels efectius de la població espanyola, tot el contrari, sinó a causa que el seu creixement ha estat menor en relació a l'augment de la població d'origen estranger durant gairebé els primers 8 anys de la darrera dècada. No obstant això a partir del 2009 es produeix una forta reducció del seu índex de creixement, tot i seguir sent superior al de l'espanyola, i entre el 2010 i 2011 per primer cop es produeix una reducció dels seus efectius, en quasi una quarantena.

¡Error! Vínculo no válido.

² Les dades relacionades amb el moviment natural de la població abasten, a novembre de 2012, fins el 2010.

El gràfic anterior mostra l'indiscutible pes de la població espanyola però alhora les diferències en els increments entre l'espanyola i l'estrangera any a any.

Si es calcula l'índex de creixement per a ambdós grups, la relació de creixement d'uns, així com la seva posterior reducció fins al creixement negatiu, i la situació de creixement estancadament positiu dels altres queda més clara:



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

La immigració d'origen estranger ha presentat uns índexs de creixement anuals superiors en general a l'espanyola, llevat entre els anys 2006 i 2007 que es produí una pèrdua que es reproduïx entre el 2009 i el 2010. Aquest creixement ha anat reduint-se al llarg dels anys, però en menor mesura que el de la població espanyola.

El gràfic mostra el major dinamisme de la població d'origen estranger però a l'hora el seu poc volum en relació la població total donat que la línia de creixement total és més paral·lela i propera a la de l'evolució de la població espanyola, tot i que aquesta darrera afirmació no contradiu a la que la immigració d'origen estranger ha aportat en alguns anys aproximadament el 50% del creixement total del municipi (vegeu taula).

	Espanyola	Estrangera	Total
00-01	608	424	1.032
01-02	707	935	1.642
02-03	1.015	1.222	2.237
03-04	1.011	1.098	2.109
04-05	693	1.325	2.018
05-06	279	1.120	1.399
06-07	150	220	370
07-08	548	1.161	1.709
08-09	360	625	985
09-10	449	193	642
10-11	412	-39	373

Per orígens destaca la que prové de la resta de la Unió Europea amb el 37% de la població total estrangera a l'any 2011, seguida de la que prové d'Àfrica (28%) i d'Amèrica del Sud (23%). Entre el 2010 i el 2011 quasi tots els orígens augmenten els seus efectius, tot i que amb unes xifres molt modestes, excepció dels d'Amèrica del Sud, que és l'únic que veu reduït el seu volum i en més de 240 efectius.

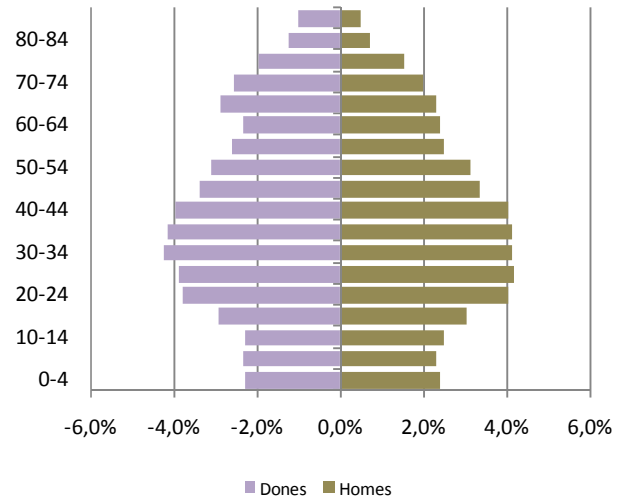
En tots els casos destaquen els grups d'edat: són més nombrosos els dels grups de 30 a 34, 35 a 39 i 25 a 29 anys (per aquest ordre). La distribució sexual dels immigrants canvia segons els orígens: més masculina en els qui provenen d'Àfrica amb uns índexs que poden assolir el 0'72 (especialment en els grups d'edat de 25 a 39 anys), seguit pels de la resta de la UE amb uns índexs que assoleix el 0'67 (sobretot en els grups d'edat dels 35 als 59 anys) mentre que en els orígens d'Amèrica del Sud té un major pes la femenina (l'índex de masculinitat assoleix el seu màxim de 0'54 en el grup d'edat de 20 a 24, en la resta de grups d'edat és inferior a 0'5).

El major pes dels homes incideix lleugerament en la distribució sexual de la Població de Vilanova i la Geltrú, una mica més femenina que masculina: l'índex de masculinitat de la població total del municipi és del 0'492 mentre que en l'espanyola és del 0'485.

2.2. Estructura d'edats

Les variacions del creixement de població han tingut reflex en la seva piràmide d'edats, transformant una piràmide un tant desequilibrada a l'any 2001 en una en que va recuperant els seus extrems tot i mantenir l'aprimament en el grup de més joves. De l'any 2001 destaquen tant una base bastant estreta com un desequilibri entre sexes en la població a partir dels 30 anys.

Piràmide d'edats al 2001



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

L'estructura d'edats del 2001 conserva encara la figura piramidal però ha aprimat força la base, ha ampliat la cúspide i presenta 5 grups d'edat, distribuïts entre els joves i adults, de proporcions gairebé iguals.

Expressa el buidat de població jove en un moment de la seva evolució; d'aquí pot venir el salt que hi ha entre la població de 59 a 64 anys i la població que a partir dels 65 anys. Igualment és indicadora de la reducció del nombre de fills per parella però també de la possible emigració dels seus joves en edat de formar família que tot i que gairebé sempre ha estat compensada amb l'entrada de nova població, aquesta no compensava la pèrdua dels més joves i infants, si més no en aquells moments.

Malgrat l'anteriorment dit, el grup d'infants i adolescents (fins a 14 anys) representaven el 14'1% de la població del municipi.

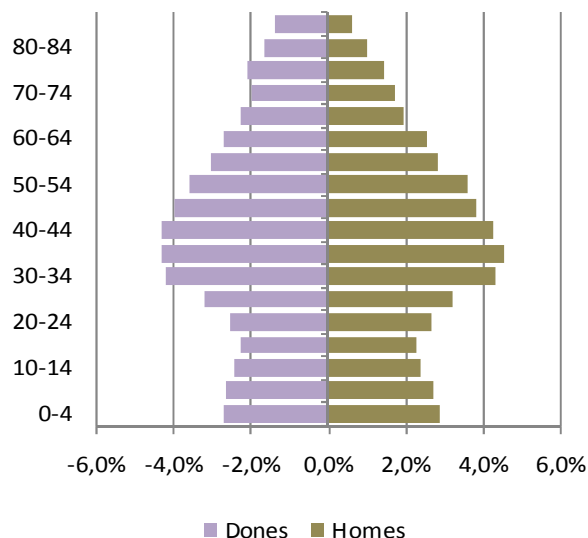
Així mateix, en aquell any, la població gran representava el 16'7% de la població total, gairebé tres punts superior a la infantil. Tot i l'elevat grau d'envelliment (l'índex era del 24'1%), el de sobreenvelliment no era tant elevat, del 8'9%% (el de Catalunya per al mateix any era del 10'8%).

El grup de més joves (15 a 24 anys) representaven el 13'8% de la població, amb 7.358 efectius, i els joves (de 25 a 34 anys) el 16'4% amb 8.758; en conjunt una població jove amb relatiu pes.

A l'any 2011 són més visibles els efectes de l'entrada de nova població en la seva base, que s'amplia, però per contra, lluny d'aprimar-se la cúspide, aquesta també creix; ara bé, el

ressenyable és que malgrat això en ambdós casos els augments són petits: 0'9% en els infants i 0'5% en els més grans³.

Piràmide d'edats al 2011



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

En aquests 10 anys transcorreguts, hi ha hagut un augment de l'índex d'envelliment (23'6%) i del sobreenvelliment (12'5%). Així com l'índex d'envelliment és quasi igual al català, del 23'2%, però més elevat que el comarcal, del 21% al Garraf, l'índex de sobreenvelliment és força similar al del Garraf, del 12'1% però prou inferior en relació el català, del 14'2%. Altrament dit, a Vilanova i la Geltrú i ha percentualment més població gran que a la comarca i també que en el conjunt de Catalunya, però les persones més grans tenen un pes inferior al català. A curt termini, es pot produir un augment del sobreenvelliment més notable al municipi que a la comarca donat el major pes del grup de les persones grans.

Les variacions més significatives es produeixen en els grups⁴:

- d'infants (fins a 9 anys), que entre el 2001 i el 2011 passen a representar del 9'2% quasi l'11%;

³ Al 2011, en què es va fer una primera actualització de les dades, les diferències eren més amples: de l'1% i del 0'9%, amb el que la disminució del creixement té major incidència en ambdós extrems.

⁴ En l'actualització anteriorment apuntada ja es van detectar els principals canvis en l'estructura d'edats de la població, que l'actualització del 2012 estan confirmant. A causa de la reducció dels fluxos d'entrada de població i l'augment dels de sortida s'està produint un procés de "maduració" de la seva piràmide d'edats, amb el que la població jove-adulta ja transita cap a l'adulta a més de la reducció de la població infantil en relació les dades del 2009 i 2010 anteriorment apuntades.

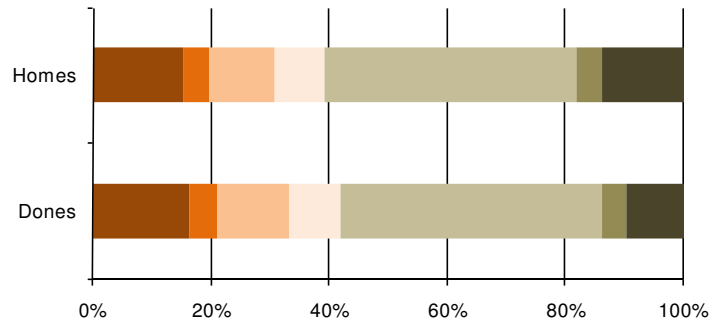
- dels adolescents i joves (entre 15 i 29 anys), que a diferència dels infants perden pes, passant del 21'8% del 2001 al 16'2% del 2011, la reducció no és només percentual sinó també en volum d'efectius. La reducció és en quasi un 7% dels efectius i es produeix en tots els subgrups, sent la més elevada en els joves de 20 a 24 anys;
- del grup d'adults (35 a 64 anys), que veu augmentat el seu pes passant del 39% del 2001 al 43'5% del 2011; en aquest gran grup es produeix un augment del pes relatiu en tots els subgrups d'edat;
- del grup de joves, de 30 a 34 anys, mantenen en pes relatiu unes proporcions similars (del 8'4% del 2001 al 8'5% del 2011), tot i que en volum augmenten els seus efectius en més de 1.000 persones;
- del grup de persones grans, que entre els dos anys han augmentat en pes i volum (efectius), destacant però el fet que hagi augmentat el sobreenvelliment.

De l'agrupació de l'estructura d'edats que ha plantejat el DMAH on es destaquen cinc subtotals cal dir que unes 8.100⁵ persones entraran en els propers 5-10 anys en l'edat teòrica i més habitual de l'emancipació (grup 20-29 anys), que unes 5.700⁶ persones es troben en el tram 30-34 anys i per tant el general és que o estiguin a punt per emancipar-se o per ampliar la família mentre que prop de 29.100⁷ formen el col·lectiu (35-64 anys) que normalment ja s'ha emancipat però que també experimenta canvis en les estructures familiars, canvis que poden ser motivats per variacions en l'estructura de la llar (fragmentació de la llar bàsicament), entre altres.

⁵ Al 2010 eren uns 8.100 efectius i al 2009 uns 8.300.

⁶ Al 2009 i 2010 eren unes 5.900 persones

⁷ Al 2009 eren quasi uns 28.000 efectius i al 2010 uns 28.600.



	Dones	Homes
0-14	5.381	5.161
15-19	1.524	1.500
20-29	3.974	3.812
30-34	2.894	2.796
35-64	14.550	14.550
65-69	1.331	1.508
70 i +	3.233	4.691

Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

El grup de gent gran que supera els 70 anys és numèricament similar al de joves que en menys de 10 anys entraran en edat d'emancipació. Aquests dos col·lectius que en conjunt ronden les 16.000 persones s'han de tenir en compte a l'hora d'avaluar la possible construcció d'habitatges adaptats al cycle vital per on transiten.

En resum, és entre la població joves on es produeix la pèrdua de població. Amb tot, resulta difícil de poder dir si és conseqüència de la crisi, que la condueix a emigrar tot i que no sembla que hagi de ser l'opció principal dels grups de 20 a 24 anys però si dels 25 a 29 anys, o d'un buit generacional que la piràmide d'edats del 2001 posava de relleu.

3. Evolució de les llars

L'evolució de les llars ha estat paral·lela a la de la població en quant a dinàmiques (guany o pèrdua) però no en quant a les seves magnituds.

¡Error! Vínculo no válido.

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

El nombre de llars creix força entre el 1991 i 1996, però és en el quinquenni 1996-2001 quan es produeix el major increment.

	Població	Llars
1991-96	0,91%	2,21%
1996-01	2,48%	4,03%

1991-01	1,69%	3,12%
---------	-------	-------

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

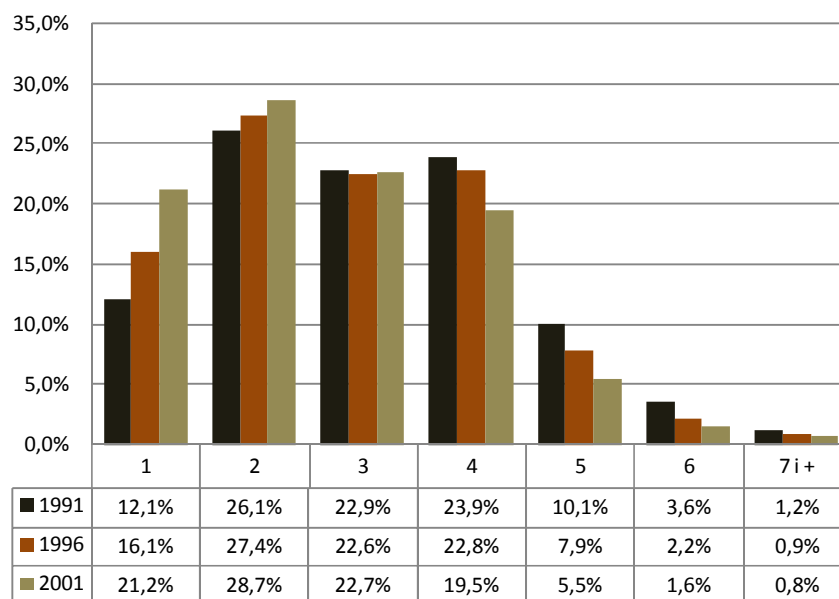
Si comparem els índexs de creixement anual de població i de formació de llars per quinquennis i el decenni, es pot copsar que la formació de llars ha estat notablement superior al de creixement de població en els dos quinquennis i que quan augmenta el ritme de creixement de població, el de formació de llars també es dispara.

Aquest diferencial en les dinàmiques pot indicar diferents fenòmens que es produeixen al municipi; dos en són destacables:

1. En aquell període ja es va iniciar el procés de millora de l'habitatge principal de persones, generalment adultes, el qual va suposar el seu trasllat a Vilanova i la Geltrú, procedents d'un altre municipi bé a causa del diferencial de preus de l'habitatge bé al disposar ja aquí d'una segona residència que es transformà a principal. Aquesta procés significa tant el guany de població com de llars.
2. Comença a augmentar el nombre de llars unipersonals (del 7'7% el 1991 i 11'2% el 1996) conseqüència de l'augment de la viduïtat però també de la fragmentació i dissolució de la llar tradicional; la dissolució de les llars familiars significa també l'augment del nombre de llars monoparentals.

Així mateix, en el moment que es produeix un major creixement de la població, a l'increment associat del nombre de llars s'hi afegeix l'accentuació de les dues darrers dinàmiques suara esmentades.

Al 2010 és força possible que les tendències que es dibuixaven al 2001 s'hagin mantingut tot i que cal apuntar que el fet que Vilanova atregui població d'origen estranger pot conduir a un augment del nombre de llars amb més de 3 persones, ja sigui perquè es veuen obligades a compartir pis a causa dels preus de mercat com conseqüència dels reagrupaments familiars.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

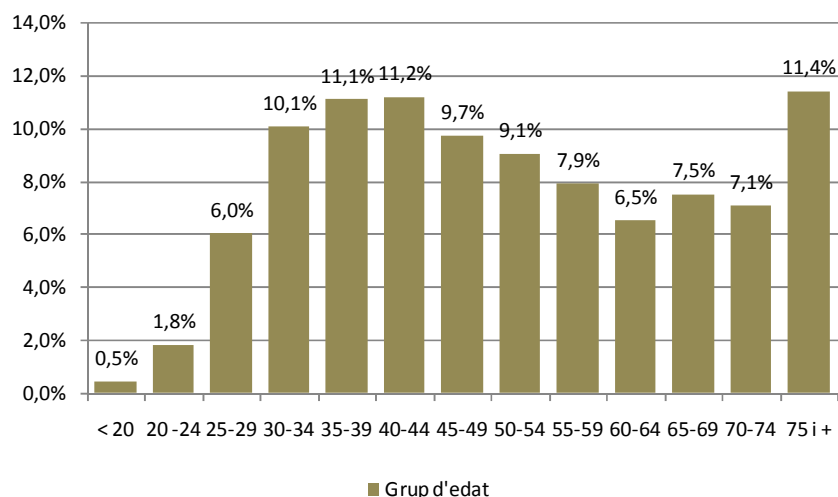
En mirar l'evolució de les llars segons el nombre de persones per llar s'observa canvis en la composició de la llar substancials:

- El notable augment de les llars unipersonals (passa de representar el 12% l'any 1991 a tenir un pes del 21%, gairebé una quarta part de les llars) abans esmentat ve acompanyat d'una molt important reducció de les llars de 5 i més persones (reducció de gairebé un terç en xifres absolutes), d'una també important reducció de les llars de 4 persones i d'un augment de les llars de dues persones, esdevenint el principal grup al 2001; l'únic grup que manté un pes estable en els tres anys són les llars de 3 persones, tot i que podria ser possible que hagués canviat la seva composició (per exemple, 2 adults i un fill, dos adults i una persona gran, etc.).

L'important increment de les llars de dues persones pot ser degut a dues raons, no excloents entre elles: l'emancipació dels joves nascuts en la dècada dels anys 70 amb el que restaria la llar matriu formada per persones adultes, i la formació de noves llars sense fills en el moment d'efectuar-se el cens.

La disminució de les llars de 4 persones està directament associada a la disminució del nombre de fills per parella; igualment s'ha de tenir en compte que una part de les llars de 3 persones poden ser degudes que en el moment de fer el cens encara no havien tingut el segon fill així com llars en que un dels fills encara no s'havia emancipat.

En qualsevol cas, la dimensió mitja de la llar al municipi entre el 1991 i el 2001 havia passat de 3'10 a 2'68 persones/llar. La reducció ha estat considerable, a l'igual que la seva comarca, tot i que al Garraf la grandària mitja de la llar és encara menor, de 2'65 persones/llar.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

L'estructura d'edats de la persona principal de les llars a l'any 2001 situa el gruix entre els 30 i els 44 anys, amb pesos relatius de prop de l'11% en cada una de les franges quinquennals d'edat del que es declara persona principal de la llar. Poques llars en el primer grup d'edat jove (20-24 anys), prop del 2%, grup que cal recordar com a poc nombrós en la piràmide d'edats, i poques en el segon grup de joves (25 a 29 anys), amb el 6%.

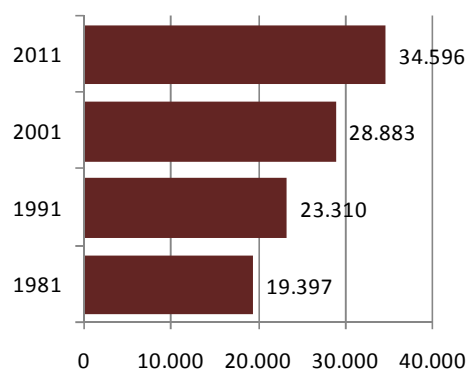
Però el que més destaca és que les llars formades per persones de 75 i més anys són per franja quinquennal d'edat les més nombroses, amb 2.307 (gairebé l'11,5% de les llars de Vilanova al 2001), quan el segon grup d'edat, de 40 a 44 anys, significaven l'11,2% (2.261 llars). Aquesta dada referma l'elevat grau d'envelliment indicat en l'anàlisi de la població.

Exceptuant el grup d'edat de 75 i més anys, en la resta d'edats, el baró s'identifica majoritàriament com a cap de la llar.

Finalment, en relació les llars monoparentals, aquestes representaven al 2001 el 10'6% de les llars totals del municipi, destacant sobretot les monoparentals femenines que eren el 80% de les llars monoparentals (1.717 unitats) i que el gruix de les llars monoparentals es situen en les franges d'edat dels 35 als 49 anys. Cal dir que en relació les llars no es té informació actualitzada però que si que es té la dada parcial que les llars monoparentals femenines identificades dins del col·lectiu vulnerables o amb risc d'exclusió social, a l'any 2009 han estat identificades en 143, dada que haurà de ser inclosa en el càlcul de necessitat d'habitatge assequible.

4. El parc d'habitatges⁸

Entre el 1981 i el 1991 el parc d'habitatges de Vilanova va passar de les 19.397 unitats a les 23.310, amb un increment del 20%. Entre el 1991 i el 2001, aquest va a passar a tenir 28.883 unitats, increment del 24% mentre que entre el 2001 i el 2011 l'increment era del 20% amb un parc estimat de 34.596 unitats⁹. En gairebé 3 dècades el parc d'habitatges ha crescut molt notablement, en unes proporcions força semblants en cada dècada.



Font. Dades pàgina web de l'IDESCAT

L'evolució del parc d'habitatges ha estat similar al de formació de llars, per damunt del creixement de població en el decenni 1991-2001, però amb un índex menor. En els següents 10 anys però, l'índex de creixement de població és superior al de la construcció de nous habitatges (no es tenen dades actualitzades de les llars).

Així, alhora que augmentava el nombre de llars (augmentant en conseqüència la demanda d'habitatge), s'estava produint habitatge però per sota del que podria ser la demanda, amb el que caldrà tenir en consideració la part de l'habitatge existent dedicat a altres usos al principal (bàsicament segona residència).

Creixement anual

	Població	Llars	Habitatges
1981-91	0,45%		1,85%
1991-01	1,69%	3,12%	2,17%
2001-11	2,66%		2,03%

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

⁸ Les dades del Cens de l'any 2001 sobre usos dels habitatges eren de qualitat dubtosa en alguns municipis de Catalunya i que quan aquest era el cas, s'equiparava el nombre de llars amb els habitatges principals. Aquesta sembla ser la situació de Vilanova i la Geltrú ja que el nombre de llars i el d'habitatges principals són idèntics per al 2001, de 20.154.

⁹ En aquesta dada no s'ha tingut en consideració els habitatges enderrocats, donat que es desconeix la seva quantitat. En aquests casos se sol treballar amb la hipòtesi d'un percentatge d'enderroc, ara bé, donat que l'interval pot oscil·lar entre el 3% i el 7%, s'ha optat per no fer una hipòtesi sobre una dada que es desconeix per complet.

4.1. Característiques del parc

L'ús de residència principal és el predominant en el municipi en els tres anys de referència oscil·lant entre el 65% de 1981 i de gairebé el 70% de 2001. Cal dir però, que les altres formes d'usos (essencialment secundària) té encara molt de pes a Vilanova i la Geltrú.

¡Error! Vínculo no válido.

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Així com la dada de l'habitatge principal es pot considerar força fiable, les dades referides a habitatge buit i segona residència són molt dubtoses, amb el que en aquest treball es prefereix treballar només amb dues entrades: principal i altres usos. Breument, el cens de 2001 deia que 17% del parc era de segona residència i el 12% restant del parc d'habitatges era vacant¹⁰. Tenint en compte l'important pes de les urbanitzacions residencials a Vilanova i la Geltrú, aquestes dues darreres proporcions no resulten creïbles.

El procés de transformació de segona residència a principal es va començar a detectar a partir mitjans anys 90 però no ha estat fins el canvi de segle que aquest no ha pres una major embranzida amb el que si es creu possible que a Vilanova a l'any 2001 vora el 70% fos principal, de la mateixa manera que és creu força probable que aquesta proporció hagi augmentat però que encara no s'hagi completat el procés de transformació.

En tot cas, el quadre següent mostra que els habitatges de Vilanova que s'han identificat com a residències principals són en un percentatge molt elevat unifamiliars, el 61% del parc, que la segona tipologia dominant queda constituïda per edificis de 2 a 4 habitatges (dins aquest grup els edificis de 2 habitatges destaquen amb el 56%), tot i que el percentatge global d'habitatges en edificis plurifamiliars de 10 i més habitatges no és negligible, de l'10%.

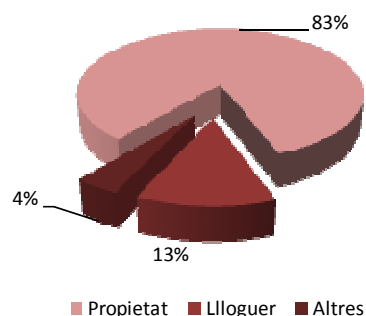
Edificis destinats a habitatge principal segons el nombre d'habitatges

	1	2 a 4	5 a 9	10 a 19	20 i +	Total
Habitatges	4.953	1.561	783	599	213	8.109
%	61,08%	19,25%	9,66%	7,39%	2,63%	100,00%

Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

¹⁰ Al 2001 constaven 3.572 habitatges vacants. Al 2009, en els estudis previs per a l'elaboració del PLH, la xifra s'ha estimat en aproximadament 1.393 habitatges buits. Es considera que aquesta dada és més real que la del cens, donat que el pes de les urbanitzacions, i per tant de la segona residència, en el municipi de Vilanova i la Geltrú és molt important. De fet, en el treball encarregat per la Diputació de Barcelona l'any 2003 sobre les urbanitzacions residencials se'n detectaren 44, de les quals, foren incloses en dit estudi 27.

En relació al règim de tenença de l'habitatge principal, segons l'IDESCAT, cal dir que el 83% del parc és de propietat i que el 60% del parc ja estava pagat (possiblement actualment haurà augmentat la proporció d'endeutats).



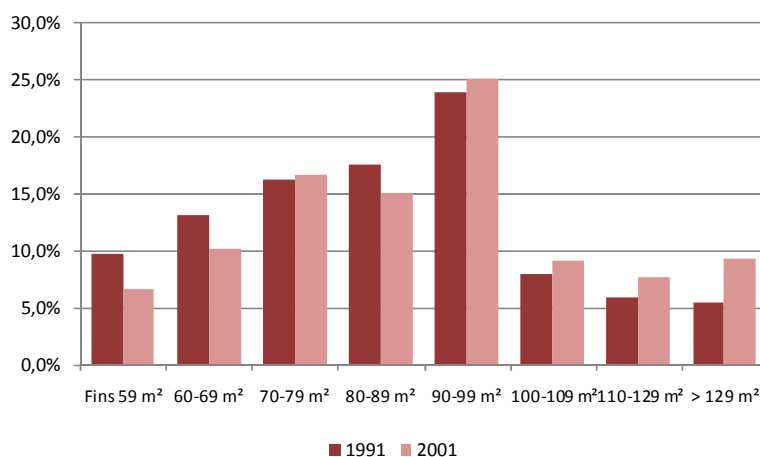
Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

A destacar que un 13% dels que es declaraven principals eren de lloguer, percentatge relativament baix i igual al de la seva comarca, i que d'aquesta anàlisi queda exclòs una mica més del 30% del parc d'habitatges de Vilanova ja que al ser considerat no principal, no disposa d'informació estadística.

Quant a superfície es pot destacar que:

- el parc principal de menor superfície (fins a 59 m²) és reduït i que entre el 1991 i el 2001 ha disminuït tant en termes relatius (del 10% al 7%);
- l'habitatge dominant en el municipi es mou entre els 70 m² i 99 m² amb el 57% del parc principal; Dins d'aquest gran grup però, entre el 1991 i el 2001 hi hagut variacions en sentits diferents segons subtram de superfície: els habitatges de 70 a 79 m² i de 90 a 99 han augmentat (més els segons que els primers) mentre que els habitatges de 80 a 89 m² han perdut pes tot i augmentar en xifres absolutes;
- els habitatges relativament grans (de 100 a 109 m²) i els de grans dimensions (a partir dels 110 m²) són relativament importants (26% destacant els de 100 a 109 i de 129 i més m² útils amb unes proporcions similars). Dins d'aquest grup, els que més han augmentat són els habitatges de més de 129 m².

Si s'hagués d'afegir alguna característica, caldria dir que el 25% del parc es dimensionava entre els 90 i els 99 m² útils. Com en el cas anterior, s'ignoren a nivell estadístic les superfícies del parc no principal.

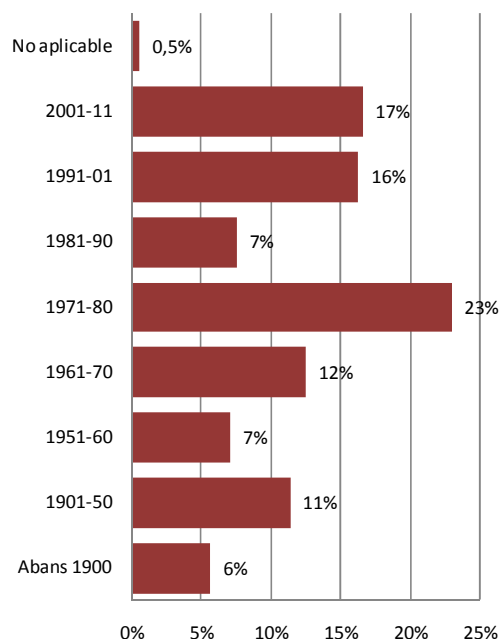


Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Per conèixer l'antiguitat del parc, les dades s'han de consultar a l'INE ja que l'IDESCAT només té els fitxers de l'any 1991. Segons l'explotació efectuada per aquest organisme estadístic, prop del 71% del parc s'ha construït entre el 1961 i el 2001, percentatge relativament baix si es compara amb la majoria de municipis que han viscut els seus majors creixements en els darrers decennis a causa de la desconcentració residencial però també municipis que a partir dels anys 60 van començar a implantar-se urbanitzacions residencials de segona residència en els seus termes. Vilanova i la Geltrú aconsegueix aquestes dues condicions però la seva entitat com a important nucli urbà és anterior a ambdues. Ara bé, entre el 2001 i el 2010 s'han concedit 5.609 certificats finals d'obra, fet que situaria el percentatge d'habitatges construïts a partir de 1961 en el 75%, $\frac{3}{4}$ parts de l'actual parc¹¹.

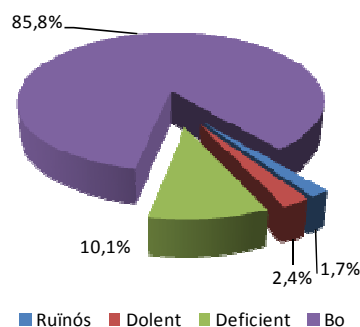
Així, el 20% dels habitatges al 2001 eren anteriors al 1950 mentre que al 2010 ja suposaria només un 17% del parc; entre el 1961 i 1970 va viure una nova i important expansió (al 2001 en restava el 15% del seu parc) però la dècada més intensa va ser entre el 1971 i el 1980, restant al 2001 el 27% d'habitatges d'aquella època; al 2011 el seu pes s'hauria reduït al 23% però seguiria sent el gruix de l'habitatge a Vilanova i la Geltrú. Entre el 1981 i el 1990 es redueix molt notablement el nombre d'habitatges construïts i a partir dels anys 90 es reactiva de nou la construcció, produint-se en les dues següents dècades el 33% de l'actual parc, distribuïts en quasi igual nombre (5.600 i 5.700 unitats respectivament).

¹¹ No es tenen dades actualitzades sobre l'antiguitat del parc d'habitatges; les úniques oficials es corresponen al cens de població i habitatges. En aquest estudi s'ha agregat els certificats finals d'obra del període 2001 al 2011 per a poder obtenir una aproximació del parc actual; els resultats són només orientatius perquè es desconeix el nombre d'habitatges enderrocats i l'antiguitat d'aquests.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Amb un estoc construït especialment intens a partir de l'any 1961 proporciona un parc d'habitatges força jove i presumiblement en bon estat de conservació. La "joventut" del parc municipal ha comportat que la major part dels edificis, el 86% al 2001, estiguin en bon estat i només 142 d'aquests estava en la categoria de ruïnosa i 193 de dolents.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

4.2. Dinàmiques constructives

D'ençà del darrer Cens d'habitatge de l'any 2001, les dades del Col·legi d'Aparelladors relacionades amb els certificats finals d'obra constaten que entre el 2001 i el 2011 s'han acabat 5.713 habitatges que si se sumen a l'estoc construït suposarien un parc de quasi 34.600 habitatges.

¡Error! Vínculo no válido.

A l'any 2007 s'acabà el major nombre d'habitatges del període (812 unitats), però l'any de major dinàmica constructiva va ser el 2006 amb l'inici de 1.157 habitatges; entre el 2004 i el 2007 s'iniciaren 3.740 nous habitatges, que representà el 62% dels habitatges visats en els darrers 10 anys.

A partir del 2007 comença a disminuir el nombre de projectes visats, sent encara força notable en aquell any, al 2008 cau a gairebé menys de la meitat de l'any anterior i al 2009 el nombre de projectes visats són gairebé nuls (16); al 2010 augmenta fins el doble els habitatges iniciats però cau més dràsticament els habitatges acabats mentre que al 2011 tornen a caure els projectes visats i els habitatges acabats segueixen si fa o no fa com a l'any anterior.

Per una altra banda es vol destacar un fet quasi que no sol ser massa comú als municipis¹²: les cèdules de primera ocupació igualen (de fet superen) el nombre d'habitatges acabats en tot el període analitzat, del 2001 al 2011: 5.713 habitatges acabats i 5.826 cèdules de primera ocupació. Segons aquesta dada, en principi no hi hauria d'haver massa habitatge d'obra nova buit.

	Cèdules 1a ocupació	Habitatges acabats	Cèdules / Acabats
2001	761	800	95%
2002	606	552	110%
2003	645	646	100%
2004	575	493	117%
2005	514	421	122%
2006	686	718	96%
2007	813	812	100%
2008	572	775	74%
2009	379	303	125%
2010	126	89	142%
2011	149	104	143%
Total	5.826	5.713	102%

¹² En el mateix període al Garraf va ser del 98%, prou elevat, i a Catalunya va ser del 92%.

Mirat any a any en pocs anys s'acaba més habitatge que cèdules es concedeixen, destacant el 2008 en que es van acabar més habitatges que cèdules de primera ocupació van ser concedides (74%), però en la majoria d'anys s'eixuga el diferencial.

4.3. El mercat immobiliari

A banda d'entrevistes amb API, s'ha treballat amb una mostra de 528 habitatges (298 pisos de compra-venda, 100 xalets també de compra-venda i 130 pisos de lloguer) elaborada a partir de la informació que proporcionen les pàgines web dels API que operen a Vilanova i la Geltrú. Amb els primers s'ha pogut qualificar la demanda i l'oferta, les dificultats que en aquests moments es troben i l'evolució del mercat. Amb les segones, s'ha pogut ajustar el tipus d'oferta i els preus de mercat.

A octubre de 2010 el mercat immobiliari de Vilanova i la Geltrú presenta dues dinàmiques contraposades segons l'habitatge sigui de venda o de lloguer tot i tenir en comú l'existència de molta oferta i molta demanda. La diferència rau en el fet que en el mercat de l'habitatge de compra-venda les transaccions estan quasi aturades mentre que el de lloguer està molt actiu.

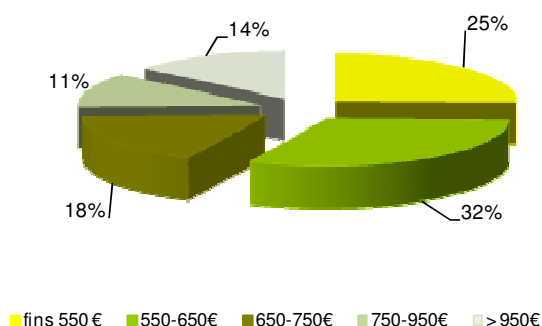
En relació al mercat de compra-venda, hi ha demanda i demanda en un principi solvent però és en el moment de demanar el crèdit hipotecari que la transacció s'atura ja que les entitats financeres no els concedeixen. La demanda està orientada en aquests moments a pisos petits, no tant perquè sigui el tipus d'habitatge desitjat com perquè és el més barat.

A Vilanova i la Geltrú ara com ara no s'han donat molts casos en que l'entitat financera s'hagi quedat l'habitatge per impagament però si que s'estan posant a la venda habitatges amb hipoteca ja que el propietari cada cop té més dificultat a fer front a totes les despeses. El fet que es posi en venda un habitatge amb la càrrega del crèdit limita la rebaixa de preu que es fa donat que la càrrega és elevada (els crèdits es concediren en l'època expansionista del mercat immobiliari i financer).

El tipus de demanda queda limitat bàsicament a parella jove que intenta canviar l'habitatge en lloguer per un de compra o joves en primera emancipació per a formar nucli familiar i per parella adulta que volen millorar l'habitatge anterior. Aquests darrers, si han pogut vendre el seu habitatge accedeixen sense massa dificultat al nou, però són pocs casos perquè molts d'ells tenen dificultat en vendre el seu habitatge.

En relació el mercat de lloguer, aquest és molt actiu: molta oferta i molta demanda. No hi ha un perfil únic de client ja que els que no poden accedir a la compra acaben optant pel lloguer.

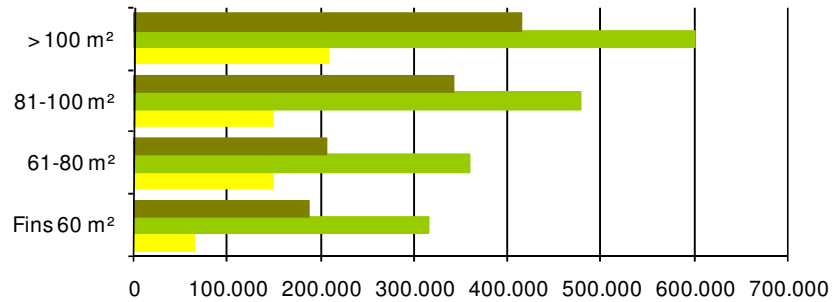
L'oferta és àmplia en quant a preus i superfícies, anant des de l'habitació amb dret a elements comuns per 280 €/mes fins el xalet de 214 m² construïts i 2.500 €/mes.



Això no obstant, la franja en que es concentra el 32% de la mostra d'habitatges de lloguer té un preu mig de 624 €/mes i una superfície mitja de 74 m² construïts, mentre que el següent tram amb més pisos de la mostra té un preu mig de 490 €/mes i una superfície de 60 m² construïts. Altrament dit, els habitatges de menor superfície i preu de lloguer més barat són els que tenen més oferta i també més demanda.

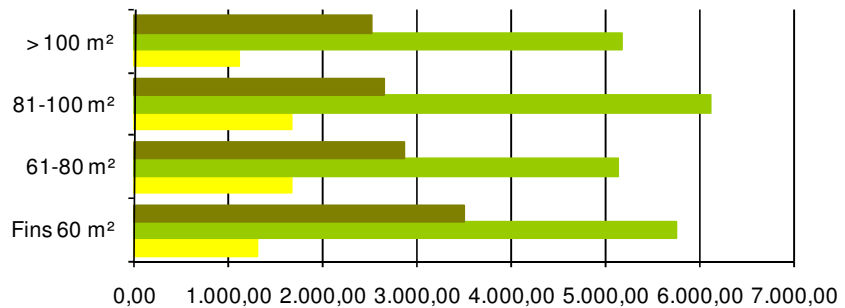
En relació a l'oferta d'habitatges de compra, l'oferta total queda composta per dues tipologies d'habitatge: els pisos i les cases unifamiliars (ja siguin entre mitgeres, adossades o aïllades).

En relació els pisos, constitueixen el 75% de la mostra amb 298 habitatges. El gruix de l'oferta es situa en els pisos d'entre 81 a 100 m² amb el 34% dels pisos de la mostra, seguits pels pisos de 61 a 80 m² (29% de la mostra) i els de més de 100 m² (23% de la mostra); els habitatges de fins a 60 m² útils són els menys nombrosos, amb 44 pisos 15% de la mostra). El preu mig dels pisos se situa en els 291.761 € i el preu mig per m²/útil en 2.795'7 €/m².



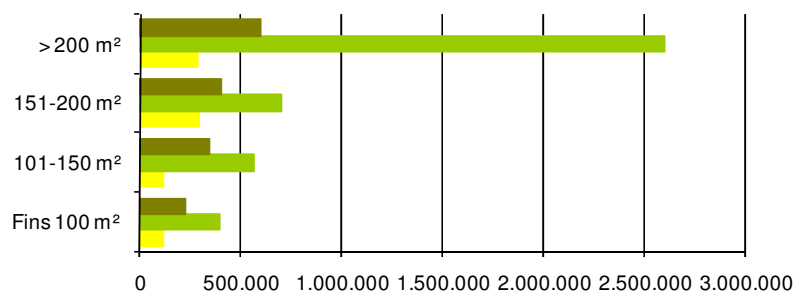
	Fins 60 m²	61-80 m²	81-100 m²	> 100 m²
■ Mig	187.364	205.802	343.270	415.871
■ Màxim	315.000	360.000	478.000	600.000
■ Mínim	65.000	150.000	150.000	208.000

En relació el preu total de l'habitatge, com més petit és el pis, el preu mig s'acosta més al preu mínim. Per contra, en relació els preus per m² útil, com més petit és el pis més gran és la diferència entre preu mig i mínim, relació que es manté força semblant en els pisos més grans mentre que en els trams de 61 a 100 m² útils disminueix la diferència entre preu mig i preu mínim.

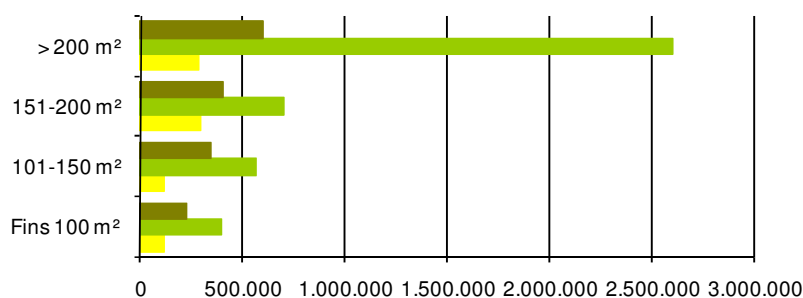


	Fins 60 m²	61-80 m²	81-100 m²	> 100 m²
■ Mig	3.493,8	2.860,6	2.653,7	2.511,3
■ Màxim	5.744,19	5.131,58	6.111,11	5.181,82
■ Mínim	1.300,00	1.666,67	1.666,67	1.107,41

Respecte els xalets o cases, cal dir que de la mostra, el xalet de més de 200 m² útils i de preu de 2.600.000 € introdueix una clara distorsió a la mostra tot i que en aquests cas, el preu mig dóna una idea força correcta de quins són els preus dels habitatges de grans dimensions.



	Fins 100 m²	101-150 m²	151-200 m²	> 200 m²
■ Mig	232.290	348.524	405.310	598.987
■ Màxim	400.000	570.961	700.000	2.600.000
■ Mínim	120.202	120.600	300.000	290.000



	Fins 100 m²	101-150 m²	151-200 m²	> 200 m²
■ Mig	232.290	348.524	405.310	598.987
■ Màxim	400.000	570.961	700.000	2.600.000
■ Mínim	120.202	120.600	300.000	290.000

Finalment, Vilanova i la Geltrú pertany a la zona geogràfica A de preu dels habitatges amb protecció oficial de preus màxims de venda i a la Zona geogràfica A, subzona A2 dels habitatges amb preu concertat i concertat Catalunya.

S'estableix varies relacions amb preus de lliure mercat de tres orígens diferents: la mostra que es va obtenir l'any 2010, els preus que proporcionen les estadístiques del Ministeri de l'Habitatge¹³ per al tercer trimestre del 2010 (trimestre i any de la mostra) i per al tercer trimestre del 2012, la qual pot permetre veure el diferencial de preu en dos anys, i els preus que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana per als anys 2010 i 2011. La mostra que prové del mercat immobiliari del 2010 és bàsicament de segona ma; per una altra banda, les que provenen del MIFO per al 2010 hi havia preus mitjans d'obra nova (de menys de 2 anys d'antiguitat) i de segona ma (més de 2 anys d'antiguitat) mentre que per al 2012 només n'hi ha de segona ma. Aquest és un problema relatiu ja que l'HPO competeix tant amb l'obra nova com amb la segona ma. Els que provenen de la Secretaria d'Habitatge i

¹³ A l'any 2010 era el Ministeri d'Habitatge; actualment les proporciona el Ministeri de Foment mitjançant la Subdirecció General d'Estadístiques.

Millora Urbana¹⁴ són referits a obra nova, cosa la qual accentua la diferència en relació als altres preus.

Afegir que els preus de referència de l'habitatge de venda lliure que s'obtenen del MIFO, divergeixen dels preus que s'obtenen de la mostra, sobretot a causa que els preus de la mostra no reflecteixen els preus reals de venda sinó que són preus de sortida que posteriorment es negocien a la baixa a més d'incloure el percentatge que correspondrà als administradors de finques, mentre que els preus que provenen de l'estadística del MIFO s'obtenen a partir de taxacions. En el cas dels preus de taxació, són depurats i tractats segons tipus, superfície, àmbit o zona geogràfica, període temporal; els preus de la mostra queden referits a una data concreta, i tot i que han estat diferenciats segons tipus i els preus mitjans han estat calculats també per mitjana aritmètica, no obstant això no han estat ponderats segons el nombre atesa la magnitud de les submostres. Això no obstant, en el càlcul del preu mitjà de lliure mercat realitzat a partir de la mostra, només s'ha inclòs la tipologia de pis fins a 90 m² útils, no considerant-se ni pisos més grans ni altres tipologies d'habitatge donat que es considera que l'HPO competeix o ha de competir amb pisos de més o menys iguals característiques del lliure mercat. Malgrat la diferència del preu del m² útil de lliure mercat segons provingui del MIFO o de la mostra, les conclusions a les que es poden arribar són força semblants.

Zona A / Subzona A2	€/m ² útil	Relació amb preus (€/m ² útil)					
		2a ma	Secretaria	Secretaria	MIFO	MIFO	MIFO
			2010	2011	3T/2010 obra nova	3T/2010 2a ma	3T/2012 2a ma
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.705,50	0,5665	0,4067	0,4691	0,6116	0,7525	1,0177
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.940,48	0,6446	0,4627	0,5338	0,6959	0,8562	1,1579
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	3.001,69	0,9971	0,7157	0,8257	1,0765	1,3245	1,7912
Habitatge lliure mercat mostra (3T/2010 segona ma) ¹	3.010,54	1,0000	0,7179	0,8281	1,0796	1,3284	1,7965
Habitatge lliure mercat (Secretaria Habitatge 2010, obra nova)	4.193,78	1,3930	1,0000	1,1536	1,5040	1,8505	2,5026
Habitatge lliure mercat (Secretaria Habitatge 2011, obra nova)	3.635,47	1,3930	0,8669	1,0000	1,3037	1,6041	2,1694
Habitatge lliure mercat (Taxacions MIFO 3T/2010 obra nova)	2.788,50	0,9262	0,6649	0,7670	1,0000	1,2304	1,6640
Habitatge lliure mercat (Taxacions MIFO 3T/2010 2a ma)	2.266,30	0,7528	0,5404	0,6234	0,8127	1,0000	1,3524
Habitatge lliure mercat (Taxacions MIFO 3T/2012 2a ma)	1.675,80	0,5566	0,3996	0,4610	0,6010	0,7394	1,0000

Nota 1: la mostra dels habitatges de venda de lliure mercat està formada per 192 habitatges de compra-venda amb una superfície útil de fins a 90 m² i han estat exclosos els xalets i les cases adossades i aparellades.

Nota 2: els preus d'HPO són preus màxims mentre que els altres preus de referència són preus mitjans.

Si comparem els preus m² útil de l'habitatge amb preu concertat amb els diferents preus de referència que s'han trobat, les conclusions que es poden treure són contradictòries segons quin preu de referència s'empri.

¹⁴ . Els preus de l'estadística de la Secretaria prové d'un estudi de mercat sobre l'oferta d'habitatge d'obra nova a Catalunya el qual recull informació sobre el preu de venda de la majoria de promocions d'habitatge que es troben en oferta. Per obtenir el preu mitjà i la superfície mitjana dels habitatges de cada municipi s'han calculat les mitjanes aritmètiques de cada promoció i les mitjanes de totes les promocions.

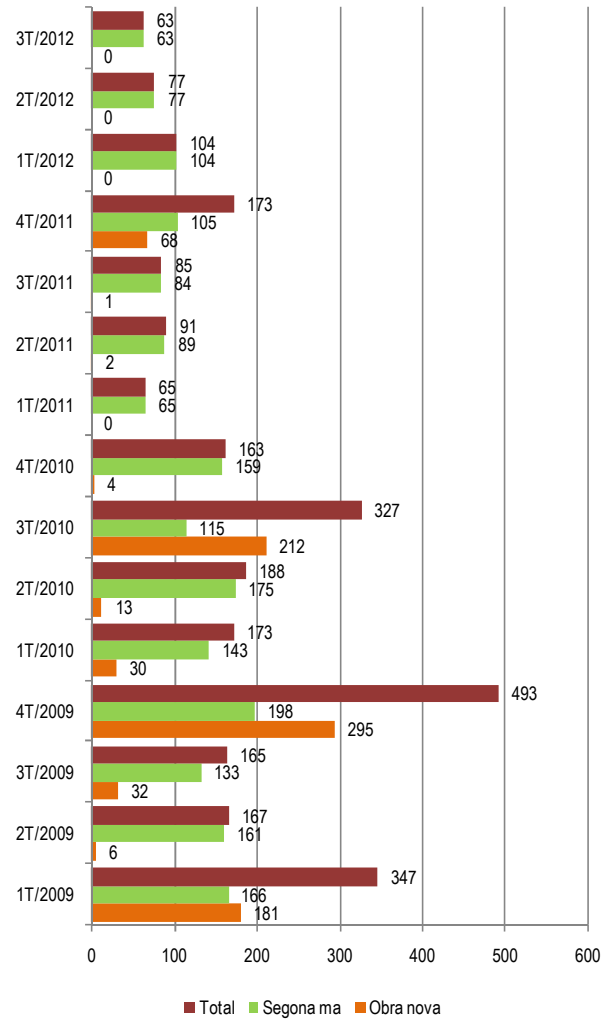
Si el preu de referència són els de la Secretaria, el preu màxim d'habitatge amb preu concertat segueix sent competitiu, tot i que al 2011 ja es redueix una mica el diferencial de preus.

Si s'empra la mostra, al 2010 el diferencial amb el del preu concertat ja era mínim; a més, donat que els preus de la mostra eren d'oferta però no de transacció, seria prou possible que el preu final d'una habitatge de lliure mercat de segona ma ja fos competitiu amb el de preu concertat. Si el preu de referència és el del MIFO, el diferencial entre preu màxim concertat i el d'obra nova i també el de segona ma de lliure mercat es dóna a favor d'aquests dos darrers al tercer trimestre del 2010 però és que al tercer trimestre del 2012, inclús resulta més competitiu el de preu taxat de segona ma en relació el preu màxim de venda d'habitatge en règim especial.

L'avantatge dels preus de referència de les estadístiques del MIFO és que tot i no provenir de transaccions, al ser preus de taxació tenen una major credibilitat com a possible preu de venda final (exclosos els costos de transacció i impostos, això si). Sobre aquest darrer aspecte, la mostra de taxacions amb la que el MIFO treu el preu mitjà del tercer trimestre del 2012 és de 63, mentre que la del 2010 era de 115 de de segona ma i 212 d'obra nova mentre que la mostra de l'estudi fet per a la memòria social era de 192 habitatges.

Resulta també interessant veure com a evolucionat el nombre de taxacions que formen la base dels preus mitjans oferts pel MIFO. Entre el primer trimestre del 2009 i el tercer del 2012 el nombre de taxacions eren de 2.681, entre obra nova i segona ma.

Les taxacions d'obra nova en el conjunt de la sèrie van suposar el 31% del total; el que destaca és que en els darrers tres anys han estat més els trimestres en que no n'hi ha hagut cap o quasi cap, amb el que aquest 31% queda distribuït en uns pocs trimestres: el 34% es correspon al 4t trimestre del 2009, el 25% al 3r trimestre del 2010 i el 21% al primer trimestres del 2009; aquesta irregularitat mostra la coincidència amb l'acabament de promocions de cert volum. El fet que els anys de major dinamisme constructiu, del 2006 al 2008, ambdós inclosos, per a cada trimestre s'oferís un preu mitjà d'obra nova amb un promig de taxacions d'habitatge d'obra nova de 136, indica també la davallada en la construcció.



Igualment, la mateixa comparativa amb la segona ma, mostra també la caiguda del mercat immobiliari tot i que en força menor grau: entre el 2006 i el 2008 es taxaren una mitjana de 171 habitatges de 2a ma mentre que entre el 2009 i el 3r trimestre del 2012 va ser un promig de 122. Trimestre a trimestre, el darrer del 2012 és el de menor volum, a l'igual que el 1r del 2011.

4.4. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

El parc d'habitatges socials de Vilanova i la Geltrú és al 2010 de 2.695 unitats, segons dades obtingudes dels estudis previs a l'elaboració del PLH actualitzades amb les dades d'IDESCAT¹⁵. En l'epígraf 8 del present document s'analitza l'objectiu de solidaritat urbana pendent d'obtenir. En el document d'avanç del PLH s'està acabant d'afinar aquestes dades.

¹⁵ Al 2010 consten 24 habitatges amb protecció oficial acabats mentre que al 2011 cap de finalitzat i tampoc amb qualificació provisional.

En tot cas, pel que fa a la seva producció en la darrera dècada, entre el 2001 i 2011 es van concedir 284 qualificacions provisionals de les quals se'n van qualificar definitivament 272. A banda de la molt baixa proporció en relació a l'habitatge produït al llarg de la darrer dècada, de l'orde del 4'7% dels iniciats i també dels acabats, el gruix d'aquests es produeix concentrats en uns pocs anys. Així, entre el 2006 i 2007 es dóna qualificació provisional al 72% dels habitatges amb aquesta qualificació i entre el 2007 i 2009 s'atorga la qualificació definitiva del 78% de la producció d'habitatge amb protecció.

5. Població al 2026 - 2036

Com ja ha estat indicat, actualment s'està elaborant el PLH i en aquest es fa unes projeccions de població i llars. Les diferències rauen no només en els objectius i finalitats dels plans sinó també en els horitzons temporals de programació: de 6 anys per a un PLH i de 15 a 20 per a una memòria social per a planejament (general i derivat).

Tot amb tot, en la present memòria s'utilitza les projeccions fins a l'any 2016 com a base per a les projeccions al 2026, data intermèdia escollida per a mantenir també la concordança amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona. La data màxima de les projeccions emprada és l'any 2036 per a tal de garantir la coherència de tot el pla.

Finalment, s'inclou un apartat sobre els límits de projeccions donant-se uns breus exemples de com situacions alienes al comportament demogràfic poden capgirar en sentit positiu i negatiu les dinàmiques demogràfiques. En el cas de Vilanova i la Geltrú a més s'haurà de tenir en consideració el potencial que li atorga el planejament i que pot conduir a la seva dinamització més enllà del que les dinàmiques estrictament demogràfiques poden indicar.

5.1. Projeccions de població

El càlcul de les projeccions de població, realitzat a partir de l'anàlisi i la projecció dels components de creixement (el creixement natural i migratori) ajusten la població a un horitzó temporal a partir d'uns supòsits de comportament de les dinàmiques demogràfiques locals i de les tendències de moviments de població vinculats a processos d'expansió o recessió més generals.

En les projeccions de població, seguint els criteris de l'IDESCAT, han estat considerats tres escenaris possibles de creixement. Aquests són baix o de menor creixement, mig o escenari intermedi, i finalment alt o de màxim creixement possible.

En tots els escenaris s'ha partit del supòsit que:

- A Vilanova i la Geltrú s'accentuarà la tendència a la desacceleració del seu creixement durant els primers anys, tot i que d'aquí 3 a 5 anys, segons escenari de creixement

proposat, invertirà la tendència i iniciarà la recuperació del seu creixement. Això no obstant, aquesta recuperació trigarà més a produir-se en l'escenari baix i a més serà de menor magnitud, assolint-se en aquest escenari un creixement anual mig del 0'59%; per contra, en l'escenari alt, la recuperació s'iniciarà abans i pot assolir uns índexs més elevats, tot i que el creixement anual mig se situarà a l'entorn del 1'12%.

- S'ha partit de la premissa que Vilanova començarà a notar de manera immediata els efectes de la pèrdua de la població estrangera¹⁶ a causa de l'actual situació de crisi econòmica, però, per contra i a causa de la mateixa crisi, l'emigració interior es continuarà.
- Igualment s'ha partit de la base que la disminució del creixement no serà mai negativa o 0, ni tant sols en l'escenari baix, donada la clara recuperació del creixement natural al municipi tot i que la pèrdua de població d'origen estranger si que pot suposar una disminució de la natalitat i un major impacte de la mortalitat en el creixement natural (la taxa de sobreenvelliment ha anat en augment en els darrers anys).
- Finalment, en cap dels escenaris s'assolirà els índexs màxims de creixement coneguts fins ara¹⁷ tot i que en l'escenari alt, al final del període projectat, s'acabarà superant l'índex de creixement anual d'aquests darrers 10 anys. Ara bé, inclús en aquesta escenari la mitjana de creixement anual serà inferior a la mitjana de la darrera dècada donat que continuarà el període de retracció del creixement i l'inici de la recuperació.

Vilanova parteix d'una base de població al 2009 de 65.890 habitants. Com ja ha estat indicat, el municipi guanyarà, en tots els escenaris de les projeccions població, en una forquilla que pot oscil·lar entre els 12.879 habitants (escenari baix) i els 22.110 (escenari alt), amb el que la població a l'any 2036 podria moure's entre els 78.769 habitants i els 88.000.

	Baix	Mig	Alt
2009		65.890	
2026	72.782	75.552	79.360
2036	78.769	82.318	88.000
2009-2026	6.892	9.662	13.470
2026-2036	5.987	6.766	8.640
2009-2036	12.879	16.428	22.110

Els índexs anuals de creixement són força baixos, però sempre positius. La seva moderació en els índexs expressa els efectes dels primers anys de caiguda del creixement i una recuperació gradual però relativament lenta.

¹⁶ Per pèrdua s'entén tant la disminució de l'entrada de nova població com l'emigració de part dels seus actuals residents, els quals marxaran a d'altres llocs a la cerca de feina.

¹⁷ Cal matisar aquesta afirmació: els creixements no són constants en el temps i anualment poden haver variacions acusades; ara bé, en unes projeccions de població resulta molt difícil preveure aquests canvis anuals amb el que els creixements estimats segueixen una corba continua. A la realitat es poden produir puntes similars a les que hi ha hagut però en la corba queden diluïdes.

2009-2026	0,59%	0,83%	1,13%
2026-2036	0,79%	0,86%	1,04%
2009-2036	0,69%	0,86%	1,12%

5.2. Projeccions de llars

Les projeccions de llars contempen dos possibles escenaris: un, l'**alt**, en que es fan sentir més les dinàmiques de fragmentació i dissolució de les llars, alhora que la disminució del nombre de fills per parella i un segon, el **baix**, en que si bé reflecteix també la disminució del nombre de fills per parella, denota un major predomini de l'estructura familiar, tant la dominant en la cultura occidental com la que aporten els fluxos d'immigració d'origen estranger.

A Vilanova i la Geltrú, a l'any 2001 la grandària mitja de la llar era de 2'68 persones/llar. És força segur que a l'any 2009 la grandària mitja haurà disminuït a causa de l'acceleració de les dinàmiques de fragmentació i dissolució de les llars en els darrers anys tot i que a partir de l'accentuació de la crisi econòmica, aquestes dinàmiques s'han anat estroncant.

Per aquesta darrera raó, en la projecció de llars s'ha considerat la possibilitat que l'actual situació de crisi actuï retraient encara més els processos de fragmentació i dissolució de les llars així com la frenada temporal dels d'emancipació tot i que les llars unipersonals seguiran tenint el seu important pes a causa de l'elevat grau d'envelliment de la població (cal recordar que a Vilanova i la Geltrú conviuen dues situacions: elevat percentatge d'envelliment a causa tant de l'allargament de l'esperança de vida com d'haver passat per algun període d'escàs creixement, amb una important franja de població relativament jove a causa de dels fluxos d'entrada de nova població d'aquests darrers anys).

Per aquesta raó es prefereix fer l'estimació segons dues possibilitats. La primera l'ofereix l'escenari alt, en que es considera que la mitja del període projecta expressarà la prolongació dels efectes de retracció de la crisi en la formació de llars, en que les persones/llar en aquest escenari se situaria en 2'63. Per contra, l'escenari baix o de major formació de llars, expressaria la possibilitat que se surti abans de la crisi i per tant es formin més llars per les dissolucions i fragmentacions que han estat frenades així com per processos d'emancipació ajornats; en aquest escenari, la grandària mitja de la llar seria de 2'52 persones/llar.

Ambdues grandàries de llar poden ser vàlides fins l'any 2026, però es considera que al 2036 ja es poden donar de bell nou les dinàmiques de formació i dissolució de les llars actualment estroncades, donada la recuperació del creixement econòmic i la tendència cada cop més accentuada d'atomització de les llars. Així doncs, les grandàries per aquell any haurien disminuït encara més que les estimades en els escenaris anteriors i podrien oscil·lar entre les 2'52 persones/llar en l'escenari alt, en que malgrat tot encara es fa sentir el pes de l'estructura de la llar familiar tradicional, i les 2'42 persones/llar en l'escenari baix, en que les

llars unipersonals adquireixen un major pes ja siguin per viduïtat, per dissolució i fragmentació de la llar o per opció vital i en que les famílies monoparentals serien de grandària mitja menor (adult i fill) amb el que les llars d'estructura familiar tradicional (3 i 4 persones/llar) disminuirien el seu pes.

	Alt			Baix		
	Baix	Mig	Alt	Baix	Mig	Alt
2009		25.258			25.258	
2026	27.674	28.727	30.175	28.882	29.981	31.492
2036	31.257	32.666	34.921	31.890	33.327	35.628
2009-2026	2.620	3.674	5.122	3.828	4.928	6.439
2026-2036	3.584	3.939	4.746	3.009	3.346	4.135
2009-2036	6.204	7.613	9.867	6.837	8.274	10.574

La combinació dels tres escenaris de projeccions de població amb els dos escenaris de projeccions de llars, donen una forquilla de llars que va de les 31.257 (escenari baix de població i alt de llars) a les 35.628 llars (escenari alt de població i baix de llars).

Les tendències de l'evolució de les llars que ha tingut Vilanova i la Geltrú assenyalen l'escenari baix com el més probable, però tampoc es pot descartar l'alt donat que hi ha dinàmiques de transformacions socials que no queden constrenyides per les tendències actuals.

Cal dir que les projeccions de llars poden ser assimilades a necessitats futures d'habitatge principal però no es poden assimilar a necessitats d'habitatge total.

5.3. Límits de les projeccions

Un dels principals problemes en les projeccions de població i llars és que en els moments de canvis profunds com els que s'estan vivint actualment, costa molt poder dimensionar fins a quin punt aquestes transformacions tindran incidència en el creixement i fins quan es pot perllongar la situació de reducció del creixement donat que la seva incidència en el territori i en el temps és molt desigual. Una part important dels càlculs rau en el tractament de dades conegudes i en la seva projecció a un termini mitjà. Vilanova i la Geltrú ve d'un període de creixement constant de població, amb intensitats diferents però sempre ascendent; en els darrers anys aquest ritme ha experimentat un alentiment i és força possible que caigui encara més. Ara bé, al ser capital de comarca, al ser un important centre urbà més enllà de la seva capitalitat, a l'estar emplaçat en l'àrea metropolitana de Barcelona, al ser un municipi de costa, etc., tots aquests factors impediran que la reducció del creixement sigui dràstica? En el sentit contrari, l'encariment del preu de l'habitatge, la forta dependència de la mobilitat residencial així com de població d'origen estranger, la transformació en una ciutat madura, etc., poden suposar un fre al seu creixement? Ambdues situacions són possibles i inclús no són excloents entre elles mateixes amb el que a la incertesa habitual en unes projeccions

s'hi afegeix ara el desconeixement de com s'aniran resolent totes aquestes incògnites ja que ultrapassen de llarg les dinàmiques locals i fins i tot nacionals.

Així mateix, en el càlcul del potencial de població i llars fet en les projeccions demogràfiques no es pot contemplar la incidència que hi poden tenir factors no demogràfics però que la seva presència i/o execució poden significar un complet capgirament de les expectatives de creixement, sigui en un sentit o en un altre. Un exemple senzill pot ser el tancament d'una activitat econòmica que empra mà d'obra local i en que una part molt important de la població activa del municipi hi treballa¹⁸. Hi ha també l'exemple contrari: un municipi que ha experimentat durant dècades una pèrdua constant de població i en que un dia s'implanta una empresa que no només es converteix en motor econòmic local sinó també nacional¹⁹.

Per una altra banda cal posar de relleu un fet que sembla que hem oblidat i que en el seu moment va ser molt rellevant: a la dècada dels anys 90, Catalunya estava patint un clar procés d'envelliment i regressió de la població: la natalitat havia caigut dràsticament al llarg dels anys 70 i 80, la mortalitat presentava una línia ràpidament ascendent amb el que el creixement natural era en molts municipis catalans negatiu, el saldo migratori amb la resta de l'estat era o negatiu o zero, la immigració exterior era quasi bé inexistent; i, en aquelles dates ningú, ni tant sols els especialistes en la matèria, va poder preveure el capgirament extraordinari que es va produir en les pautes de moviments de població que es van produir a principis del segle XXI.

Tot indica que s'està entrant en un nou cicle de pèrdua i possible estancament de la població tal i com apunten les dades demogràfiques que es comencen a tenir des de l'inici de la crisi, cosa la qual no significa que en el mitjà o llarg termini hagi de continuar sent així.

En el cas de Vilanova i la Geltrú caldrà tenir en consideració:

- La seva posició en relació la AMB, que és la que li ha proporcionat part del seu creixement i que en un futur seguirà amb aquesta tendència, tant per un diferencial de preus com per la progressiva saturació de determinats àmbits metropolitans;
- La seva molt bona accessibilitat i que en el cas de l'Eixample Nord es podria veure incrementada amb la futura línia orbital ferroviària;
- La consideració de polaritat territorial de l'arc metropolità que li dóna el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, definitivament aprovat el 20 d'abril de 2010, en que s'hi fan unes previsions de desenvolupament i que en el cas de l'Eixample Nord es concreta en l'estratègia pròpia d'àrea d'ordenació urbana d'interès metropolità, entesa com

¹⁸ El cas del tancament de l'empresa Lear a l'any 2002 a Cervera i a l'any 2009 a Roquetes i el tancament de l'empresa l'Agudana també a Cervera el 2010. El cas de la Taurus a Oliana serveix també d'exemple.

¹⁹ Seria el cas de l'Agropecuària de Guissona (actualment Grup Alimentari Guissona), més coneguda com a AREA, que es va desenvolupar en una època en que el municipi i també la seva comarca (la Segarra) havien perdut molta població i no es veia cap signe que pogués capgirar la tendència de caiguda.

una nova centralitat urbana; i que per tant reconeix el potencial de creixement de Vilanova i la Geltrú;

- La previsió de necessitats de nou habitatge a l'àmbit metropolità realitzat pel Pla Sectorial d'Habitatge, aprovat inicialment, en que Vilanova i la Geltrú ha estat inclòs entre els municipis que formen part de l'àmbit d'actuació de demanda forta i acreditada, nivell 2²⁰ arc metropolità, Garraf A. En aquest àmbit queda només inclosa Vilanova i la Geltrú i s'hi ha detectat un 40'3% de necessitat d'habitatge en relació la mitjana catalana que en xifres absolutes, es quantifica en una necessitat de **7.081 nous habitatges**.

6. Població en risc o situació d'exclusió social

L'anàlisi i diagnosi de la demanda exclosa s'emprèn des de dues perspectives.

1. L'anàlisi de la demanda exclosa efectuada en la present memòria i contrastada amb l'anàlisi i diagnosi del document d'Avanç del PLH.
2. Informació sobre la renda bruta familiar disponible (Rbfd), en relació la província de Barcelona (base de dades Hermes, de la Diputació de Barcelona) i Catalunya (IDESCAT) i la taxa d'atur en relació la província (base de dades Hermes) i la comarca (base de dades de la Mancomunitat Penedès–Garraf).

6.1. La població en situació o risc d'exclusió social a l'Avanç del PLH

Des dels Serveis socials municipals han fornir a l'equip redactor del PLH la següent informació:

²⁰ El nivell 2 es correspon als sistemes urbans i metropolitans amb una xifra de necessitats d'habitatge superior a 6.000 i que superen en més del 10% de la mitjana de Catalunya (article 10 normes PTSH).

COL·LECTIUS	DEFINICIÓ	FONT	NRE	
			PERSONES	INDICADOR
A: Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial				
Sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	SS	-	-
Sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis social, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	SS	45	0,71%
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	SS	30	0,47%
TOTAL EXCLUSIÓ SOCIAL			75	1,18%
B: Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				
Joves	Nombre de joves de (19-25 anys) ex ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials		-	-
Dones	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Padró	143	2,26%
Gent gran	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Padró	1.150	18,15%
Adults	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	SS	399	6,30%
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	SS	131	2,07%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat >64%	idescat	1.548	24,43%
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	SS	187	2,95%
TOTAL COL·LECTIUS VULNERABLES			3.558	56,16%

Font. Document d'Avanç del PLH en fase d'elaboració

Al PLH s'arriba a la conclusió que les necessitats d'habitatges d'inserció o d'allotjaments afectaria a un col·lectiu de 75 persones i s'assimilaria a 75 places.

En relació als col·lectius en risc d'exclusió social, en que a partir de les dades fornides pels Serveis socials municipals es comptabilitzen 3.558 casos, que un cop transformats en llars representen 2.803 casos, s'arriba a la conclusió que aproximadament d'aquest segon grup un 20% pot tenir necessitats d'allotjament o habitatge d'inserció, computant-se una necessitat de 561 places i assimilant igualment els casos a nombre d'unitats d'habitatge o places.

La primera problemàtica més important detectada des dels serveis socials és la que afecta a les persones grans, ja sigui perquè formen llars unipersonals (1.150 llars unipersonals de persones més grans de 75 anys al 2009) ja sigui per reconeixement de discapacitat vinculat a la Llei de dependència (1.548 persones majors de 64 anys al 2009).

En relació al còmput dels col·lectius en exclusió social (75 casos) i en risc d'exclusió social (712 casos), les problemàtiques econòmiques (per exemple aturats sense subsidi, llars monoparentals femenines, immigrants sense permís de treball) tenen presència fins a convertir-se en la segona problemàtica (729 casos, 534 llars aproximadament) però analitzats com a col·lectius separats la seva incidència és menor.

Encara no es té la dada definitiva, però a partir d'una primera anàlisi es considera que els col·lectius en situació d'exclusió (75 casos) i en risc d'exclusió social (561) en relació les llars per aquell any afectaria al 2'5% de les llars de Vilanova i la Geltrú.

6.2. Renda familiar disponible bruta i taxa d'atur

La informació sobre Renda Familiar Disponible Bruta²¹ (RFDB) indica la menor capacitat del municipi en relació la mitjana provincial, amb un diferencial econòmic que lluny de reduir-se va en augment, dels -12 punts del 2000 als -28 del 2010, posant de relleu l'empitjorament de la capacitat econòmica dels seus habitants. Però el que resulta pitjor, no és només que el diferencial amb la mitjana augmenti en més del doble en 10 anys, és que a més, en termes monetaris, la capacitat al 2010 és inferior que al 2009 i s'acosta molt a la del 2002, mentre que a la província els canvis produïts a partir del 2008-2009, tot i afectar a la RFDB, són molt menors i més suaus.

	Vilanova i la Geltrú		Província de Barcelona	
	€ habitant	Índex	€ habitant	Índex
2000	10.243,00	88,00	11.640,00	100,00
2001	10.462,51	86,58	12.084,40	100,00
2002	10.607,16	84,21	12.595,34	100,00
2003	10.148,40	81,03	12.524,32	100,00
2004	10.330,07	78,98	13.078,66	100,00
2005	11.219,83	81,99	13.684,05	100,00
2006	11.482,18	79,99	14.354,19	100,00
2007	12.054,00	78,35	15.380,00	100,00
2008	11.992,00	77,25	15.520,00	100,00
2009	10.940,00	73,75	14.830,00	100,00
2010	10.954,00	71,86	15.240,00	100,00

Font: Base de dades Hermes. Pàgina web de la Diputació de Barcelona

La província de Barcelona és presa com índex base (= 100). A partir d'aquesta referència es calcula la posició del municipi en relació el conjunt. Per sobre de 100, major nivell de riquesa; per sota de 100, menor.

La informació sobre la RFDB que proporciona l'IDESCAT és relativament antiga tot i que es disposa de dues sèries. La primera comprèn el període 2000 a 2008²² amb base l'any 2000 i la segona es correspon amb els anys 2008 i 2009, amb base 2008, sent el 2009 la darrera dada publicada per l'IDESCAT (juliol del 2012). El fet que el darrer any amb informació sigui el 2009, amb l'increment de l'atur dels darrers tres anys, les pujades d'impostos i la

²¹ La definició de la RFDB ha estat extreta de la pàgina web d'IDESCAT: "La renda familiar disponible bruta (RFDB) és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o al estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també és influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix.

El sector llars comprèn els individus o grups d'individus, tant en la seva condició de consumidors com, eventualment, en la d'empresaris que produeixen béns o serveis financers o no financers de mercat (productors de mercat), sempre que, en aquest darrer cas, les activitats corresponents no siguin realitzades per entitats diferenciades tractades com a quasi societats. A més, comprèn els individus o grups d'individus que produeixen béns i serveis no financers exclusivament per a ús final propi.

Els principals recursos dels comptes de renda de les llars són: la remuneració d'assalariats, l'excedent brut d'explotació i les prestacions socials. Els principals usos són: les cotitzacions socials reals i els impostos sobre la renda i el patrimoni."

²² Les dades corresponents als anys 2007 i 2008 són provisionals.

congelació de salaris o reducció en els casos que s'hagin produït, poden significar un empitjorament de la capacitat econòmica de la llar que la informació disponible encara no pot haver reflectit.

	Vilanova i la Geltrú		Catalunya	
	milers € habitant	Índex	milers € habitant	Índex
2008	16,8	97,00	17,3	100,00
2009	16,9	96,80	17,4	100,00

Font. Pàgina web de l'IDESCAT

Catalunya és presa com a índex base

Agafant només els anys 2008 i 2009, s'observen punts comuns amb la proporcionada per la Diputació de Barcelona, i que és la menor capacitat amb la mitjana catalana, però la diferència principal rau en la capacitat econòmica dels seus habitants, que és força superior segons les estimacions fetes per l'IDESCAT, a l'entorn dels 16.800 i 16.900 €, amb una diferència d'entre 4'8 i 6'0 milers d'euros segons la font²³.

La diferència entre ambdues fonts és massa important com per a treure alguna altra conclusió més enllà que el municipi ha vist reduïda la seva capacitat econòmica i, a més aquesta se situa invariablement per sota del seu àmbit de referència, sigui la província de Barcelona o Catalunya.

Al fet de tenir una capacitat econòmica sensiblement inferior a la mitjana provincial, el que realment sobta és el progressiu empitjorament de la capacitat econòmica. Altrament dit, tot i que la seva capacitat econòmica experimenta un augment al llarg dels anys, en relació la província aquest sempre és menor i el seu increment és proporcionalment inferior al del conjunt de la província, de tal manera que en termes relatius, al llarg dels anys el municipi veu reduïda la seva capacitat econòmica.

En relació la taxa d'atur, aquesta ha estat en els darrers anys lleugerament superior a la mitjana de la província de Barcelona, relativament baixa a l'any 2005 però en augment, arribant a més que doblar-la en el transcurs de 6 anys.

Les taxes de municipi i província evolucionen de manera semblant en el temps: una lleu reducció entre el 2005 i el 2006 per a augmentar a partir del 2007; en els dos casos entre els anys 2008 i 2009 es produeix un gran increment, de més de 5 punts al municipi i de gairebé 5 a la província, i a l'any següent segueix augmentant en ambdós àmbits de referència. Ara bé, el més notable és que a Vilanova i la Geltrú l'augment de la taxa ha estat molt més forta i al octubre del 2012 la taxa d'atur estimada era de més del 18% de la seva població activa, més de dos punts que la mitjana provincial.

²³ La sèrie amb base 2000, mostra les mateixes diferències entre les dues fonts a partir de l'any 2003; fins llavors les dades d'ambdues fonts coincidien força.

	Vilanova i la Geltrú	Província de Barcelona
2005	7,82	7,63
2006	7,66	7,28
2007	9,65	8,30
2008	9,84	8,74
2009	15,11	13,32
2010	17,26	14,76
2011	17,75	15,20
2012	18,70	16,06

Font. Base de dades Hermes. Pàgina web de la Diputació de Barcelona

Nota: La taxa d'atur del 2012 inclou fins el mes d'octubre, amb el que la taxa anual final podria patir encara alguna variació

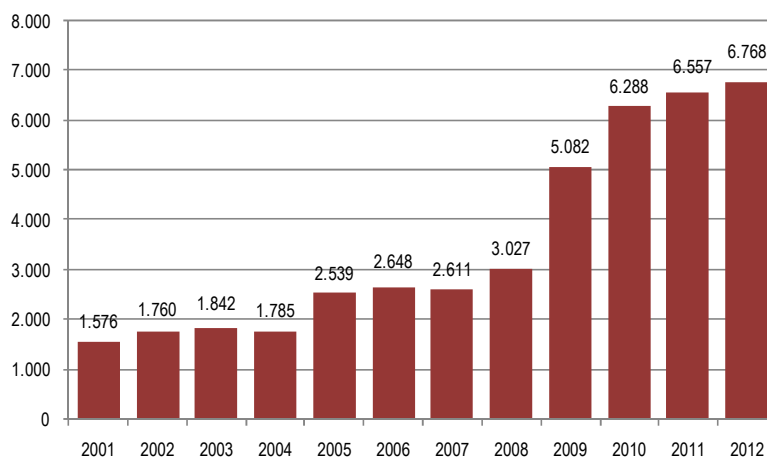
Nota: La taxa d'atur la calculen en base a la població activa local estimada

No obstant això, les dades de l'Observatori del mercat de treball de la Mancomunitat Penedès i Garraf xifrava la taxa d'atur per damunt de la obtinguda per la Diputació de Barcelona. És possible que això sigui així a causa d'una diferent estimació de la població activa, dada a partir de la qual es pot obtenir la taxa de l'atur. En qualsevol cas, les taxes són molt elevada i s'empra la informació de la Diputació o de l'Observatori del mercat de treball, invariablement se situa per damunt de l'àmbit superior de referència, sigui la comarca o la província.

	Vilanova i la Geltrú		Garraf	
	Total	Taxa	Total	Taxa
Desembre 2009	5.819	16,80	11.769	15,33
Desembre 2010	6.020	17,31	12.073	15,63
Desembre 2011	6.450	18,30	13.267	16,96
Octubre 2012	6.861	19,20	13.781	17,29

Font. L'Observatori del mercat de treball al dia de la Mancomunitat Penedès i Garraf. Pàgina web de l'Observatori del mercat de treball

En volum, entre el 2004 i el 2005, el nombre d'aturats (registrats a 31 de març) es multipliquen per 1'4 vegades i es passa de les quasi 1.800 persones a una mica més de 2.500. Entre el 2008 i el 2009 es torna a produir un important augment de les persones registrades a les oficines d'atur (el Servei d'Ocupació de Catalunya, SOC, o el Servei Públic d'Ocupació Estatal, SPOE) multiplicant-se per 1'6: de les una mica més 3.000 persones s'arriba a una mica més de 5.000 i des d'aquest any fins al 2012 torna a haver-hi un increment d'1'3 vegades.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT

7. La demanda exclosa

En l'apartat 6.2 s'indica que tot i no tenir-se encara no la dada exacta (es fa un càlcul a partir de l'estimació del nombre de llars al 2009), s'apunta que els col·lectius en situació d'exclusió social (75 casos) i en risc d'exclusió social (561) en relació les llars per l'any 2009 afectaria al 2'5% de les llars de Vilanova i la Geltrú. També ha esta vist que el principal col·lectiu queda format per les persones grans, pel grau d'envelliment però molt probablement degut a l'aprovació de la Llei de dependència, però també des d'aquests serveis s'està detectant l'augment de les problemàtiques econòmiques de la població sense que aquesta signifiqui que hagin d'esdevenir població en risc d'exclusió social.

En aquest apartat s'identifica específicament els diferents col·lectius necessitats d'habitatge assequible.

Caracteritza el col·lectiu el fet d'estar format sobretot per parelles joves i adultes (recordem que en xifres absolutes el creixement de la població es produeix en aquests grups d'edat – de 30 anys a 54 anys-) que l'adquisició de l'habitatge suposava una millora de l'habitatge anterior, sent més significativa la millora en el moment que es començava a tenir fills.

1. La pròpia **població jove en edat d'emancipar-se**, que no pot accedir a l'habitatge per l'elevat preu d'aquest i es veu forçada a buscar alternatives fora del municipi. No és el primer grup de demanda exclosa però si el segon. La seva problemàtica és força específica atès que en molts casos aquesta és una situació transitòria. Les parelles joves amb fills petits queden excloses d'aquest grup i formen part d'un grup propi ja que les seves necessitats d'habitatge assequible són diferents dels de l'emancipació.

2. Les **parelles joves amb fills petits o sense** que tenen seriosos problemes amb els costos de l'habitatge i la despesa familiar i que van creixent numèricament. D'entrada, aquest col·lectiu sol sol·licitar ajuts de menjador d'escola, bolquers i inclús ajuts als pagaments de les llars d'infants; amb el temps pot incidir també en l'habitatge ja sigui perquè tenen dificultats per pagar els lloguers o les quotes hipotecàries, ja sigui perquè tenen dificultats per pagar els serveis (aigua, llum, etc.). Cal dir que aquestes llars queden incloses en el grup designat amb l'entrada de "llar amb nivell d'ingrés exclòs del mercat" donat que no es té dades concretes sobre els seu nombre ja que la informació disponible queda referit al grup més genèric. En el PLH, aquest grup és computat dins el grup de joves mentre que en aquesta memòria social s'opta per computar-lo dins el grup de llars amb nivell d'ingressos excloses del mercat. La divergència en la inclusió del subgrup en un col·lectiu o altre és de caire conceptual. Al PLH se'ls computa per la seva joventut, aquí se'ls computa per la seva situació familiar i econòmica.
3. Les **llars monoparentals**, numèricament i percentualment relativament petit en relació als altres grups però amb serioses dificultats en el pagament del lloguer de l'habitatge o dels serveis. Cal dir que aquestes llars queden incloses en el grup designat amb l'entrada de "llar amb nivell d'ingrés exclòs del mercat" donat que a Vilanova i la Geltrú el seu percentatge és relativament baix.
4. Les **llars formades per adults (de 36 a 64 anys), amb fills o sense**, que han vist com la seva situació econòmica empitjorava amb la pèrdua de la feina i atrapats en unes hipoteques a les que els comença a ser difícil respondre. Per regla general aquest col·lectiu està format per persones que han adquirit l'habitatge com a millora de l'anterior. A Vilanova i la Geltrú aquest grup, junt les llars joves amb fills o sense (subgrup 2), representa el principal col·lectiu amb necessitat d'habitatge assequible. De fet, són considerats com un col·lectiu actualment molt vulnerable a l'actual situació de crisi donat que tenen un volum de despeses molt elevades i augmenta molt el nombre de persones entre ells que perden la feina.
5. Les **persones de 70 i més anys**, les quals tenen sobretot dificultats en el manteniment de l'habitatge, molt especialment en el pagament dels serveis.
6. La població en **situació o risc d'exclusió social**, que tot i tenir un molt baix pes en relació el municipi, puntualment es pot trobar necessitada d'habitatge específic.

En relació la població d'**origen estranger**, que tot i tenir un menor percentatge presenta una evolució creixent, **no queda identificada com a col·lectiu específic sinó que s'inclouen a les problemàtiques específiques en relació a l'habitatge** (bàsicament dins els grups de joves i famílies amb problemes econòmics) donat que el tractament com a grup específic pot acabar per conduir a la discriminació per motius racials o culturals.

En la quantificació de la demanda exclosa de l'habitatge, els col·lectius de llars monoparentals i llars joves han estat agrupats sota l'epígraf de **llars amb nivell d'ingressos**

exclosos del mercat donat que el primer representa un col·lectiu poc nombrós i no s'identifica com la principal problemàtica al municipi amb el que la seva exclusió pot ser recollida a través de l'exclusió econòmica i del segon es considera que les seves problemàtiques són similars a les de les adultes.

El percentatge total de llars amb necessitat d'habitatge assequible és elevat, del 40%. El seu elevat nombre bé determinat pel fet que en la quantificació de la demanda exclosa, s'ha considerat que aquesta serà inicialment major per la suma de l'efecte doble que suposa de disposar d'un parc d'habitatge assequible al moment de fer l'estudi no massa gran (1.509 unitats, el 6'2% de l'habitatge principal al 2009) en un moment en que el sector immobiliari està patint una greu crisi. Aquesta demanda anirà disminuint en la mesura que es posi habitatge assequible al mercat i la crisi remeti. El nombre final d'unitats necessàries d'habitatge assequible té en consideració doncs, l'actual dèficit d'habitatge assequible.

D'altra banda, les llars en situació o risc d'exclusió social estimades es situen a l'entorn d'un 3.5%²⁴ del municipi.

	Nombre llars	% Total llars	% Llars excloses
Accés jovent primer habitatge	2.528	9,00%	22,50%
Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat	5.954	21,20%	53,00%
Persones grans	1.769	6,30%	15,80%
Total	10.252	36,50%	91,30%
Població en situació o risc d'exclusió social	983	3,50%	8,80%
Habitatge social necessari	11.235	40,00%	100,00%

8. Objectiu de solidaritat urbana

La llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció d'activitat econòmica, en el seu article 164, modifica l'article 73 Objectiu de solidaritat urbana (OSU) de la llei 18/2007, del dret a l'habitatge. En aquesta s'estableix que els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre

²⁴ Inclou problemes directes amb l'habitatge (per manca o habitatge deficient) i situacions de maltractament familiar i també problemes econòmics que deriven en la necessitat d'habitatge assequible (risc de desnonament creixent, per exemple).

d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la llei 17/2008, no modificat per la llei 9/2011, i definició d'alguns d'ells en l'article 3²⁵, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- ⇒ *Habitatges amb protecció oficial* (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- ⇒ *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- ⇒ *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- ⇒ *Habitatges d'inserció*: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- ⇒ *Allotjaments d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- ⇒ *Habitatges cedits a l'administració pública*: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- ⇒ *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversors privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- ⇒ *Habitatges en contractes de copropietat*: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- ⇒ *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuren en el contracte.
- ⇒ *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- ⇒ *Habitatges d'empreses per als treballadors*: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- ⇒ *Habitatges de preu intermedi*: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

²⁵ La llei 9/2011 només modifica d'aquest article la lletra i, que no afecta als habitatges destinats a polítiques socials.

Ara bé, actualment no hi ha un PTSH definitivament aprovat. Es disposa del document d'aprovació inicial (a l'abril del 2010 es va publicar l'anunci d'informació pública del Projecte de decret pel qual s'aprovava el Pla territorial sectorial d'habitatge i es creava el Fons de Solidaritat Urbana).

No obstant això donat que en la memòria prèvia ja es va fer aquest càlcul, que Vilanova i la Geltrú és un municipi de més de 5.000 habitants i alhora capital de comarca, i en el PTSH aprovat inicialment va ser identificat com a municipi de demanda forta i acreditada, de nivell 2, Garraf A (necessitats d'habitatge superior a les 6.000 unitats o un 10% superior de la mitjana del conjunt dels àmbits, i que en aquest document s'identificà en un 40'3% i una necessitat de 7.081 habitatges), es manté aquest apartat,

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir es proposa que s'obtingui de la suma de les dues següents quantitats:

- ⇒ La part proporcional del dèficit històric, entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any de la redacció d'aquest estudi (2010) i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any.
- ⇒ La part de l'objectiu imputable a la resta de període, que es correspon als 15 anys de les projeccions.

D'aquí en resulta:

Habitatge social existent al 2011	2.695 <i>Font: Estudis previs al PLH i actualització amb dades pàgina web de l'IDESCAT</i>
Habitatge principal al 2011	25.536 <i>Font: Estimació a partir de la població al 2011 i l'estimació de la grandària mitjana de les llars al mateix any</i>
Dèficit d'habitatge social al 2011	1.135
Habitatges principals al 2026	28.727 <i>Font: Projeccions de població i llars, escenari mig (apartat 5 del present estudi)</i>
Increment d'habitatges principals a 2026	3.191
OSU sobre projecció noves llars	479
TOTAL OSU per al període 2011-2026	1.614 <i>És la suma de l'OSU sobre les llars actuals i l'increment de llars per al període 2011-2026</i>

El nombre d'habitatge social pendent al 2026 per l'acompliment de l'OSU serà de l'entorn les 1.600 unitats.

En el planejament actualment vigent hi ha unes previsions d'habitatge protegit que cobreixen abastament aquestes necessitats pendents:

	NOMBRE D'HABITATGES TOTALS	HABITATGES LLIURES	HABITATGES HPO	HABITATGES CONCERTATS	HABITATGES PROTEGITS ALTRES
TOTAL	15.846	10.047	2.976	1.473	1.470

Font: Estudis previs al PLH

Entre aquestes previsions hi queda inclòs el sector de l'Eixample Nord.

9. Proposta del Pla en matèria d'habitatge lliure i habitatge amb règim de protecció oficial

9.1. Antecedents del pla

Tal i com el mateix Consorci de l'Eixample Nord indica, els antecedents del pla són:

El Pla General d'Ordenació Municipal de Vilanova i la Geltrú (PGOM), aprovat l'any 1981, delimità el sector de l'Eixample Nord, classificant-lo com a sòl urbanitzable no programat.

La Revisió del PGOM del 2001, classificà el sector de l'Eixample Nord com a sòl urbanitzable delimitat, i preveí el seu desenvolupament en el primer quadrienni.

Per acord de la Comissió de Govern de data 27 de desembre de 2005, es va aprovar el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació per no haver-se desenvolupat en els terminis previstos en el planejament.

El ple de l'Ajuntament, en sessió de 18 de setembre de 2006, aprovà els convenis de col·laboració urbanística amb l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i "Subirats Berenguer Immobiliària SA", referents a la permuta i transferència a l'Eixample Nord de l'aprofitament urbanístic de Platja Llarga, amb l'objectiu de preservar aquest espai natural.

En data 26 de març de 2007, el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment la Modificació del PGOUM al sector de l'Eixample Nord, en la que s'incorpora la reserva d'edificabilitat de Platja Llarga i preveu un important desenvolupament terciari i d'activitat econòmica amb una densificació residencial moderada i un augment de l'habitatge protegit, i estableix com administració actuant "El Consorci per al Desenvolupament Urbanístic de l'Eixample Nord", constituït a tal efecte entre l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú i l'Institut Català del Sòl.

En un principi l'àmbit de l'Eixample quedava format per un únic sector què es dividia en dos subsectors. Finalment, i en el marc de l'actual crisi econòmica, financera i immobiliària, per a facilitar el seu desenvolupament s'ha optat per dividir l'àmbit en tres sectors, podent-se desenvolupar separatament, alhora que s'ha incrementat el sostre total residencial inicial en vora 205.000 m², el 44'8%.

9.2. Oferta de sostre residencial del planejament actualment vigent i increment del sostre residencial del Pla

En el document *Memòria d'Activitat Econòmica* (annex 5) realitzada pel Gabinet d'Estudis Econòmics, SA, se situa Vilanova i la Geltrú en el context de la RMB (capítol I), realitza una avaluació comparativa entre polaritats (capítol II), una anàlisi socioeconòmica del municipi (capítol III), l'anàlisi de l'urbanisme i ocupació del sòl, residencial i d'activitat, a Vilanova (capítol IV), les oportunitats de futur (capítol V) i la prospectiva al 2036 (capítol VI).

En aquest document s'efectua una anàlisi de l'evolució de les dinàmiques constructives entre el 1991 i el 2009 en comparació amb el Garraf²⁶, l'ocupació de sòl residencial urbà i urbanitzable (inclou tots els sectors, el sostre i els habitatges potencials) i l'encaix del Sector Eixample Nord en l'oferta en el seu conjunt, tant de sòl residencial com de sòl d'activitat.

En aquest treball es realitza una estimació de la demanda immobiliària a l'horitzó 2036 i una anàlisi de les perspectives demogràfiques (comunes a la present memòria social) i en relació o comparació amb les plantejades pel PTMB (superiors en aquest darrer, que estimava la població al 2026 a l'entorn de 100.000 habitants).

Es vol destacar en concret que l'estudi posa de relleu que vers l'any 2036 farien falta uns 8.600 nous habitatges tot i que caldria absorbir els excedents actuals (que estima en uns 700 a partir del decalatge entre habitatges iniciats i acabats) i considerant una reducció del potencial demogràfic conseqüència de la crisi.

Així doncs, considera que els habitatges a construir en la primera dècada seran molt inferiors que en la segona, que d'aquests a l'entorn del 20% aniran a sòl urbà i la resta a urbanitzable, amb el que al 2036 s'ocuparia un 41% de la capacitat total en sòl urbanitzable residencial i es considera que d'aquest **el 100% li correspondria al Sector Eixample Nord donat que té un coeficient de ròssec inferior a la resta de sectors.**

L'Estudi de viabilitat econòmica i financera (annex 7) realitzada per PROMO Assessors Consultors SAP, entre d'altres, indica que el Sector 1, dels 3 en que s'han dividit l'Eixample Nord, necessitarà desenvolupar-se en un termini de 21 anys, termini que també considera la Memòria d'activitat econòmica, i que les projeccions contingudes en aquest document venen a confirmar.

En tot cas, i de cara a la present memòria es considera important, l'estimació d'aquest termini té en compte: inici de la tramitació del seu planejament derivat -inclosos urbanització i reparcel·lació- període de comercialització del producte immobiliari -residencial i d'activitat- terminis que no solen ser curts.

²⁶ A l'apartat 4.2 de la present memòria social s'analitzen també tot i que el període és del 2001 al 2011 i no es compara amb el Garraf llevat en l'establiment de la relació entre les cèdules de primera ocupació i els habitatges acabats es compara amb la comarca i Catalunya, assolint Vilanova i la Geltrú un major grau de relació entre ambdós indicadors. En relació la proporció d'habitatges acabats sobre els iniciats, en el període 2001-2011 va ser del 94% a Vilanova i la Geltrú, del 98% al Garraf i del 92% a Catalunya.

D'altra banda, indica que cada sector caldrà dividir-lo en polígons per adaptar els ritmes de l'oferta a les necessitats de la demanda -menors en la primera dècada, tal i com ja ha estat indicat- i que els polígons hauran d'iniciar el seu desenvolupament en la mesura que els qui l'han precedit hagi culminat el seu procés.

Posa de relleu que "no pel fet que el ritme de creixement sigui contingut, la ciutat no deixarà de tenir reptes a llarg termini. L'ordenació i l'escala de la ciutat a l'escala de futur obliga a preveure aquests canvis d'escala (...) i a anticipar actuacions".

Finalment, en la present memòria social s'han fet unes estimacions demogràfiques en 2 horitzons temporals, el 2026 i 2036 (vegeu capítol 5), comunes als diferents estudis. Ara bé, aquí també s'ha indicat que les estimacions són estrictament demogràfiques i que poden esdevenir fets d'altres ordres -habitualment econòmics- que les alterin (vegeu apartat 5.3). Es posa de relleu el darrer període d'estancament de població que va patir Catalunya i el sobtat i fort capgirament que va tenir amb uns importants creixements de població.

En aquests sentit, es necessari posar de relleu la valoració que es realitza des de l'estudi de viabilitat econòmica i financera sobre la necessitat d'anticipar les actuacions i més encara en àmbits que cíclicament han mostrat un gran dinamisme de creixement.

Catalunya s'ha caracteritzat per tenir diferents períodes de pèrdua i estancament seguits per períodes de sobtat i gran creixement al qual s'ha hagut de donar resposta ràpida i no sempre encertada o correcta. A l'imaginari destaca l'extraordinari creixement dels anys 70 i la resposta que se'n derivà en forma de polígons residencials alguns dels quals s'ha trigat dècades per a dotar i condicionar, però no ha estat l'únic: les cases barates dels anys 20, la necessitat de promoció d'habitatge per als nous immigrants de mitjans anys 50 i que en un principi s'iniciaren a partir de la Obra Sindical del Hogar i que, a Barcelona continuà amb el Patronat Municipal de l'Habitatge i al conjunt de l'Estat amb l'Instituto Nacional de la Vivienda.

La darrera fase de creixement ha pogut ser absorta en part perquè als anys vuitanta i noranta es van fer revisions de planejament en general força expansionistes (aquí no es qüestiona l'encert o no d'aquests) i en part sobre l'habitatge ja existent sobretot a les ciutats.

Sembla que actualment s'està entrant en una nova fase de recessió demogràfica lligada a la recessió econòmica i la temptació de reduir o congelar el planejament donat que ara mateix no es creuen necessàries les reserves d'habitatge que es fan, és gran. No obstant, pel suara mateix ressenyat, a l'igual que s'indica en l'estudi de Viabilitat econòmica i financera, es creu que cal anticipar actuacions.

En relació l'augment del sostre residencial, la seva necessitat i idoneïtat queda abastament explicada en la memòria de viabilitat econòmica i financera.

Des del punt de vista social, la proposta d'ordenació proposa un model de ciutat compacta, d'usos mixtes entre residencial i activitat, en que la part residencial és més propera a la

ciutat i la d'activitat a la C-31 amb una franja intermèdia mixta, i de relació i continuïtat amb la ciutat ja construïda; és a dir un bon model de ciutat per al nou barri però també per al conjunt de la ciutat de Vilanova. A l'igual que ha passat a d'altres indrets, la construcció d'un nou barri, encara que sigui per fases, pot contribuir en el rejuveniment de població del municipi atès que el perfil més habitual de les noves llars que s'hi formen sol ser el de parella jove, amb fills o sense.

9.3. Proposta de quantificació d'habitatge del Pla

La proposta que fa el Pla de l'Eixample Nord per l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, tot i tenir en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, pren com a marc de referència les previsions del PTSH i del PTMB, els qual actuen com a contrapunt al que podrien ser unes dinàmiques estrictament demogràfiques, sense que aquestes tinguin en consideració altres elements que les possibiliten i/o condicionen. Així mateix, l'Eixample Nord ha d'absorbir la reserva d'edificabilitat de la Platja Llarga, amb el que a l'edificabilitat prevista se li ha de computar a més aquesta darrera. D'altra banda, l'execució de l'Eixample Nord significa la necessitat de donar realotjament a unes 50 llars, ja que actualment en els seus terrenys hi ha empadronades 210 persones.

Segons determina la legislació actualment vigent, s'ha de preveure un mínim d'un 20% del nou sostre residencial per habitatge amb protecció oficial de règims general i/o especial i 10% de preu concertat. Ateses les necessitats d'habitatge assequible apuntades a l'apartat 7 de la memòria, s'opta per incrementar l'habitatge amb algun règim de protecció un 20%, fins assolir el 40%, tal i com mostra la següent taula.

Sector 1	Sostre residencial		Habitatges	
	m ² st	%	Unitats	%
Habitatge lliure	135.065,40	60%	1.501	60%
Habitatge amb protecció ¹	90.043,60	40%	1.000	40%
Total sector 1	225.109,00	100%	2.501	100%
Sector 2				
Habitatge lliure	112.566,00	60%	1.251	60%
Habitatge amb protecció ¹	75.044,00	40%	834	40%
Total sector 2	187.610,00	100%	2.085	100%
Sector 3				
Habitatge lliure	148.821,60	60%	1.654	60%
Habitatge amb protecció ¹	99.214,40	40%	1.102	40%
Total sector 3	248.036,00	100%	2.756	100%
Eixample Nord				
Habitatge lliure	396.453,00	60%	4.405	60%
Habitatge amb protecció ¹	264.302,00	40%	2.937	40%
Total Eixample Nord	660.755,00	100%	7.342	100%

Nota 1. Habitatge amb protecció oficial de preu concertat i de règims general i/o especial

En la localització de l'habitatge amb algun règim de protecció es primarà la seva distribució en tots les illes per a tal d'evitar la seva concentració.

10. Mecanismes previstos per l'obtenció de l'habitatge protegit

A l'epígraf 4.3, contingut de la proposta, de la memòria justificativa en l'apartat de Gestió, es fa la justificació de l'aprofitament urbanístic i de l'equilibri pel que fa a cessions i càrregues (art. 91. RLUC) així com l'estudi de la viabilitat econòmica.

Bàsicament es destinarà una part de l'aprofitament urbanístic així com part provindrà dels privats, quedant distribuïts entre els diferents polígons.

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

El desenvolupament total de l'Eixample Nord a llarg termini podria suposar una població resident d'entre 18.000 i 19.000 habitants. Per aquesta raó, en la seva ordenació es preveuen equipaments comunitaris que donin resposta a la nova població sense afegir tensió als equipaments ja existents o inclús els previstos al municipi. Els equipaments previstos inclouen els docents, esportius, sanitaris i assistencials.

D'altra banda, donat que es crea un nou barri, a més de la cobertura en quant a equipaments comunitaris caldrà igualment facilitar la localització de comerç al detall necessari per a donar cobertura les necessitats bàsiques dels seus residents (forn, alimentació, etc.), amb el què algunes illes tenen façana de comerç.

12. Avaluació i diagnosi de l'impacte de l'ordenació proposada

Vilanova i la Geltrú és un municipi que encara està en procés de creixement, a banda dels processos de compleció que ja s'estan produint a l'interior del seu teixit urbà.

L'Eixample Nord de Vilanova i la Geltrú es desenvolupa en posició contigua a l'actual nucli urbà de tal manera que és un creixement natural de la ciutat, esdevenint un barri (nou, certament), i no un nucli exempt del nucli principal. La connexió entre l'Eixample nord i Vilanova queda garantida per la pròpia vialitat del sector.

Així mateix, l'Eixample Nord actuarà com a nexa d'unió urbana entre els nuclis residencials tipus urbanització de baixa densitat situats al nord de Vilanova i la Geltrú i que queden completament deslligats de Vilanova. Altrament dit, actuarà com un sector que relligarà millor l'actual ciutat.

Les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests nous creixements no resultin en problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

D'altra banda es preveuen carrers amples i es té cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.). Així mateix, en el projecte d'urbanització es crearan espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptims, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

13. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla

Al municipi de Vilanova i la Geltrú no han estat detectades problemàtiques que incideixin negativament en l'accessibilitat, mobilitat²⁷ i seguretat dels diferents col·lectius que conformen la seva població de manera generalitzada. Així mateix, el Sector Eixample nord és de nova creació amb el que no parteix d'una situació de problemàtica.

Igualment i com ha estat apuntat en l'apartat anterior, l'Eixample Nord completarà la trama urbana relligant sectors urbans que actualment estan posició de discontinuïtat respecte el nucli urbà.

En tot cas, l'ordenació dels futurs sectors a desenvolupar que es proposi haurà de crear espais segurs per la mobilitat de les persones així com per la seguretat personal dels col·lectius més vulnerables (dones, persones grans i nens).

En concret, reserva espai per a voreres el suficientment àmplies per a tal que hi puguin circular en paral·lel dues o més persones, en que una persona pugui moure's còmodament amb cadira de rodes, carro de compra o cotxet d'infant i que quedi espai suficient per a que una altra persona hi pugui circular. Igualment, en el projecte d'urbanització s'haurà de preveure una il·luminació dels carrers suficient per a evitar generar espais d'ombra i d'inseguretat pel vianant. Caldrà facilitar l'accessibilitat a les persones amb mobilitat disminuïda o que traguin carros o cotxets, perquè puguin creuar el carrer amb total comoditat, anul·lant el desnivell entre vorera i vial.

Barcelona, desembre de 2012



²⁷ Cal matisar aquesta afirmació. Els nuclis antics de Vilanova i la Geltrú i els seus eixamples tenen carrers estrets amb voreres igualment estretes, pel que la mobilitat per a les persones amb mobilitat reduïda o persones

Montserrat Mercadé, geògraf

que traginin carrets de compra o cotxets és més difícil. Això no obstant, aquesta situació no es reproduirà a l'Eixample nord.