



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
**Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme**

---

## **Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès**

---

**Emplaçament:** **Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)**  
Àmbit metropolitana de Barcelona

---

**Documentació:**

1. Document compresiu
2. Memòria
3. Normes urbanístiques
4. Plànols d'informació i ordenació
5. Informe de sostenibilitat ambiental
6. Memòria ambiental
- 7. Memòria social**
8. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
9. Avaluació econòmica i financera
10. Informe de sostenibilitat econòmica
11. Estudi d'obres bàsiques
12. Annexes

---

**Redactor:**



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

**Departament de sòl**

---

**Data:** **Febrer 2014**

---



# MEMÒRIA SOCIAL DEL PDU

## INDEX

- 1. Objecte**
- 2. Metodologia**
- 3. Necessitats quantitatives d'habitatge**
  - 3.1. Projectió de població
  - 3.2. Projectió de la dimensió mitjana de les llars
  - 3.3. Projectió de necessitats quantitatives d'habitatge
  - 3.4. Nombre d'habitatges previstos en el PDU
- 4. Necessitats qualitatives d'habitatge**
  - 4.1. Distribució de les llars
  - 4.2. Distribució dels habitatges en funció de la grandària de les llars
  - 4.3. Composició de les llars que demanen HPO
  - 4.4. Distribució dels HPO en funció de la grandària de les llars dels sol·licitants
  - 4.5. Grandària dels HPO i règim d'accés a l'habitatge
  - 4.6. Grandària dels habitatges des del punt de vista de l'oferta
- 5. Densitat i dimensió dels habitatges segons planejament urbanístic i repte de futur**

## MEMÒRIA SOCIAL DEL PDU

### 1. Objecte

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya [en endavant DL 1/2010] estableix en l'article 56 els objectius i les determinacions dels Plans Directors Urbanístics [en endavant PDU].

En concret, en el seu apartat 6 es manifesta que els PDU de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla urbanístic derivat i les altres determinacions pròpies d'aquest instrument.

Així doncs, els present treball aborda la Memòria Social del PDU, que conté els objectius quantitativs i qualitativs de producció d'habitatge lliure i de protecció pública en les modalitats corresponents que el DL 1/2010 determina.

El present PDU abasta un àmbit geogràfic que incorpora dos sectors. El Sector 1 es correspon amb l'àmbit de la Modificació puntual del Pla Parcial del centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, i el Sector 2 que abasta d'una banda, una franja de territori limitada entre el Sector 1 i el PEIN de Collserola i, de l'altre, una franja paral·lela a la reserva de sòl corresponent a la traça ferroviària de l'enllaç pel túnel d'Horta.

El Sector 1 es va desenvolupar en base a un planejament derivat aprovat definitivament, amb un Projecte de Taxació Conjunta també aprovat definitivament i inscrit en el Registre de la Propietat, amb un projecte d'obres d'urbanització executades en part, i amb solars ja edificats, marc que ha quedat alterat amb la sentència del TS que anula el planejament vigent.. Per contra, el Sector 2 no compta, en la seva major part, amb planejament derivat aprovat.

Per tant, majoritàriament, no estem davant d'un PDU que abordi un territori verge sinó que ens trobem davant d'un PDU que introdueix, per raons territorials, esmenes puntuals respecte del Sector 1 i delimita un nou Sector 2 a la banda sud de la carretera BP-1413.

## 2. Metodologia

La justificació quantitativa dels paràmetres residencials del PDU ja ha sigut, amb anterioritat, objecte de diverses aproximacions al llarg dels diferents instruments de planejament derivat que han anat conformant la proposta del Sector 1. No obstant, la present Memòria Social torna a abordar l'ajust quantitatiu dels dos sectors de planejament que abasta el PDU.

La funció originària dels centres direccionals en el marc del PGM sempre va estar lligada a grans operacions d'interès supramunicipal o metropolitana, vocació que s'ha mantingut i manté l'actual Parc de l'Alba. Els successius documents justificatius del planejament aprovat definitivament han encaixat el "quantum" de sostre residencial i d'activitats econòmiques en un entorn de referència que abasta l'eix de la B-30 (Cerdanyola, Sant Cugat i Rubí) i sovint incorpora l'arc de la C-58 amb els municipis de Ripollet i Montcada i Reixac, és a dir, el quadrant nord que encercla Barcelona. L'encaix territorial del PDU es formula en relació a les necessitats d'aquest arc nord, és a dir, dels cinc municipis esmentats.

La justificació qualitativa del nou sostre residencial que proposa el PDU mereix una especial atenció atesos els canvis que ha experimentat la composició de les llars en el nostre entorn. Això vol dir que els programes de superfícies i la densitat dels sectors han de respondre a les necessitats de la demanda.

La metodologia per a il·lustrar l'encaix de la densitat residencial amb les necessitats de la població es formula a partir de l'estudi del tamany de les llars, entenent per llars el conjunt de persones que, amb independència del seu parentiu o afinitats, comparteixen de manera habitual un mateix sostre.

### 3. Necessitats quantitatives d'habitatge

#### 3.1. Projecció de població

Les necessitats d'habitatge d'una població depèn dels hàbits d'allotjament de la població. Aquests hàbits d'allotjament es poden presentar sota un indicador sintètic com és el del promig de persones que comparteixen un habitatge de manera habitual (habitatge principal).

#### Població total

Població i habitatges principals	1991	1991	2001	2001	2011	2011
	Població	Habitatges	Població	Habitatges	Població	Habitatges
<b>Cerdanyola</b>	56.797	16.457	53.499	18.278	57.751	21.328
<b>Sant Cugat</b>	38.937	11.513	60.265	19.806	84.934	29.636
<b>Rubí</b>	50.405	15.130	61.159	21.044	74.321	28.116
<b>Ripollet</b>	26.782	7.914	30.235	10.613	37.336	14.026
<b>Montcada i Reixac</b>	26.356	9.967	28.295	9.967	34.522	13.014
<b>Total</b>	199.277	60.981	233.453	79.708	288.864	106.120

Font: Cens de Població i Habitatge. Idescat.

D'acord amb el quadre anterior, a l'any 1991, el nombre de persones que compartien un mateix sostre com a habitatge principal era 3,2679 a nivell agregat dels cinc municipis. A l'any 2001, el valor es situava a 2,9289. I al 2011 era 2,7221.

Aquesta tendència a empetir el nombre de persones que comparteixen un habitatge principal implica que, amb el pas del temps, un mateix volum de població necessita un superior nombre d'habitatges.

Cal ara fer les previsions de població total i dels hàbits d'allotjament de la població per tal de determinar la quantitat de necessitats futures d'habitatges principals derivades de la demanda.

Les previsions de població elaborades per l'IDESCAT per a l'escenari 2011-2021, a l'àmbit metropolità de Barcelona presenten tres escenaris de creixement. Creixement baix (1,51% decennal), Mitjà (4,93% decennal) i Alt (7,91% decennal).

Aplicades aquestes taxes de creixement de població a l'àmbit d'influència del PDU (cinc municipis), resulta que a l'any 2021, correspondria segons escenaris un volum de població de:

Creixement baix	293.226 habitants
Creixement mitjà	303.105 habitants
Creixement Alt	311.713 habitants

En el moment de redactar el PDU, les projeccions demogràfiques acostumen a prendre com a escenari de referència el baix i mitjà. En el cas del PDU, cal entendre que el Centre direccional és una de les poques oportunitats per a absorbir els nous reptes que l'entorn metropolità necessita a nivell de noves activitats econòmiques i d'habitatge. Per tant, en aquest entorn, es raonable preveure l'escenari de creixement alt de la població.

En paral·lel a conèixer les previsions demogràfiques, també s'han de conèixer els hàbits d'allotjament de la població.

### 3.2. Projectió de la dimensió mitjana de les llars

Per a conèixer la dimensió de les llars i la seva evolució, s'ha partit de les xifres de l'Idescat referits a la dècada dels noranta i dos mil.

Dimensió mitjana de les llars	1991	2001	2011
Cerdanyola	3,4512	2,9270	2,7078
Sant Cugat	3,3820	3,0428	2,8659
Rubí	3,3315	2,9062	2,6434
Ripollet	3,3841	2,8489	2,6619
Montcada i Reixac	2,6443	2,8389	2,6527
mitjana ponderada	<b>3,2679</b>	<b>2,9289</b>	<b>2,7221</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de cens de Població i d'Habitatge

Prenent l'àmbit territorial de referència del PDU, s'observa que durant els anys 90, el tamany mig de les llars va disminuir un 10,37% mentre que a la dècada del 2000 la baixa fou del 7,06%.

La caiguda de la grandària mitjana de les llars i la tendència a esmoreir la caiguda és una constant en tot el nostre entorn cultural (Europa). Les diferències son d'intensitat però no de tendència. Naturalment, a mesura que el cycle temporal s'escurça i la tendència perd la seva naturalesa a favor de la conjuntura, aleshores, les variacions poden registrar resultats de signe diferent.

La projecció del tamany mig de la llar feta a partir de la caiguda del darrer decenni portaria a que a l'any 2021, el tamany mig seria de 2,5299 persones/habitatge (l'Idescat preveu per al mateix any i pel conjunt de Catalunya un valor de 2,58 persones/llar).

Aquest prudent alentiment sembla raonable ja que la Rbfd (Renda Bruta Familiar Disponible) és dels paràmetres que més triga a reaccionar en el moment que arrenqui el cycle alcista del nou cycle. També és cert que un pol d'activitat econòmica com el Parc de l'Alba atrau molta població activa que encara no ha consolidat el seu projecte familiar.

### 3.3. Projectió de necessitats quantitatives d'habitatge

La projecció de població juntament amb la projecció del tamany de la llar determina la principal component de les necessitats futures d'habitatge.

Població\tamany llar	2,5299
293.226	115.904
303.105	119.809
311.713	123.212

Això vol dir que entre l'any 2011 i 2021, el parc d'habitatge principal ha d'augmentar entre 9.784 habitatges i 17.092 habitatges com a resposta a l'augment de població i a la reducció del tamany de la llar.

El parc residencial no és un estoc perpetu sinó que té una esperança de vida. La taxa de renovació del parc per fer front a la mortaldat dels edificis es recomana situar-la al 1% anual (equivalent a una hipòtesi de que la vida mitjana dels edificis sigui de 100 anys). No obstant, a l'entorn dels cinc municipis, l'edat del parc és jove i la taxa de l'1% seria desmesurada. Es proposa incorporar una taxa del 0,5%. Això significa que entre el 2011 i 2021, seria convenient reposar un total de 5.306 habitatges. De fet, aquesta dinàmica ja s'està produint sota la forma de llicències d'enderroc que sovint acompanyen a l'obra nova residencial en teixits urbans. Aquesta xifra és el segon component de necessitats d'habitatge pel proper decenni.

	Tamany llar	Reposició del parc	Total necessitats d'habitatge
293.226	9.784	5.306	15.090
303.105	13.689	5.306	18.995
311.713	17.092	5.306	22.398

Així doncs es pot concloure que les necessitats quantitatives d'habitatge en un escenari a 10 anys (2021) seria de l'ordre de 20.700 nous habitatges en l'escenari mig/alt tenint en compte la capacitat d'atracció que pot tenir el Centre Direccional a nivell d'activitat econòmica i de residència.

### Magnitud del potencial d'oferta del planejament vigent

El Parc de l'Alba no és l'únic sector de planejament urbanístic amb potencial de sostre residencial per col·locar en el mercat. Hi ha d'altres sectors dins de l'àmbit dels cinc municipis que també tenen una oferta potencial de sostre residencial.

**Taula 1: Oferta total d'habitatges**

Municipi	Total	Construïts	En construcció	Pendents	% pendent s/total AMB	Protegits	En venda
Badalona	14.305	7.552	159	6.594	5,39	944	811
Badia del Vallès	5.809	5.809	0	0	0,00	0	0
Barberà del Vallès	4.589	2.731	0	1.858	1,52	303	370
Barcelona	54.096	24.788	269	29.039	23,74	13.680	1.462
Begues	1.087	270	0	817	0,67	52	38
Castellbisbal	4.250	3.048	0	1.202	0,98	0	0
Castelldefels	6.377	5.267	135	975	0,80	321	240
Cerdanyola del Vallès	6.981	2.881	0	4.100	3,35	1.079	44
Cervelló	1.394	505	25	864	0,71	0	22
Corbera de Llobregat	367	144	0	223	0,18	36	36
Cornellà de Llobregat	7.516	2.227	216	5.073	4,15	3.256	128
Esplugues de Llobregat	5.915	1.132	0	4.783	3,91	2.121	80
Gavà	13.888	3.144	0	10.744	8,79	3.733	55
Hospitalet de Llobregat, l'	12.942	5.356	403	7.183	5,87	3.036	970
Molins de Rei	4.037	2.741	4	1.292	1,06	363	32
Montcada i Reixac	10.533	3.041	0	7.492	6,13	4.192	522
Montgat	2.581	1.585	47	949	0,78	767	77
Pallejà	2.005	1.105	26	874	0,71	112	0
Palma de Cervelló, la	318	52	0	266	0,22	18	0
Papiol, el	1.169	117	5	1.047	0,86	0	16
Prat de Llobregat, el	7.715	1.614	183	5.918	4,84	2.602	170
Ripollet	3.801	3.520	0	281	0,23	266	244
Sant Adrià de Besòs	5.442	3.229	92	2.121	1,73	2.105	650
Sant Andreu de la Barca	3.136	2.467	62	607	0,50	69	72
Sant Boi de Llobregat	7.699	2.663	96	4.940	4,04	2.195	211
Sant Climent de Llobregat	1.455	764	0	691	0,57	56	24
Sant Cugat del Vallès	13.974	10.197	325	3.452	2,82	1.969	2.924
Sant Feliu de Llobregat	4.875	3.745	131	999	0,82	335	382
Sant Joan Despí	7.886	4.338	56	3.492	2,86	1.318	121
Sant Just Desvern	3.231	1.270	116	1.845	1,51	652	249
Sant Vicenç dels Horts	4.180	1.380	0	2.800	2,29	1.367	40
Santa Coloma de Cervelló	3.102	1.346	0	1.756	1,44	697	0
Santa Coloma de Gramenet	2.536	1.228	4	1.304	1,07	807	15



Torrelles de Llobregat	517	171	0	346	0,28	48	0
Viladecans	11.849	6.571	0	5.278	4,32	2.573	362
<b>Total AMB</b>	<b>243.952</b>	<b>119.161</b>	<b>2.494</b>	<b>122.297</b>	<b>100,00</b>	<b>51.451</b>	<b>10.405</b>
<b>% sobre total d'habitatges</b>	<b>100,00%</b>	<b>48,85%</b>	<b>1,02%</b>	<b>50,13%</b>		<b>21,09%</b>	<b>4,27%</b>

Font: L'oferta d'habitatges a l'AMB. 2013. AMB

L'anterior quadre quantifica el nombre total d'habitatges ja sigui en construcció o pendents a nivell municipal. Els quatre municipis que pertanyen a l'AMB sumen un total de 15.650 habitatges. Rubí, per la seva banda, té un potencial residencial de 3.800 habitatges en sectors de sòl urbanitzable. En total, els cinc municipis tenen un potencial de creixement en sectors de planejament de 19.450 habitatges.

Aquest potencial, que inclou naturalment el Parc de l'Alba, s'aproxima i molt a les necessitats quantitatives d'habitatge calculades en aquest mateix document i que sumen pels propers deu anys una xifra de l'ordre dels 20.700 habitatges.

### Magnitud de l'estoc d'habitatges buits

El Cens d'Habitatge de l'any 2011 aporta les següents xifres d'habitatge buit.

	Habitatges buits
Cerdanyola	3.549
Sant Cugat	2.264
Rubí	3.174
Ripollet	930
Montcada i Reixac	2.537
Total	12.454

Les elevades xifres de parc vacant que els censos d'habitatge han anat aflorant, han justificat estudis sobre aquesta component d'oferta. En aquesta direcció, disposem d'una banda, dels treballs de revisió del parc vacant a Sant Cugat del Vallès i a la ciutat de Barcelona.

A finals de 2009, es va fer una explotació del parc vacant a Sant Cugat a través de l'indicador del consum d'aigua. El resultat va ser que es van identificar 1.526 habitatges amb un consum inferior a 5m<sup>3</sup>. Aquesta xifra equivalia al 5,76% del parc. Aquesta estimació del parc realment vacant és també coincident amb l'estudi fet a Barcelona amb ocasió del Llibre Blanc de l'Habitatge de l'any 2007 que va demostrar que, enfront al 14% de parc vacant comptabilitzat en el Cens, el treball de camp solament en reconeixia el 2,82%.

Històricament, un dels problemes més greus dels censos de l'habitatge ha estat la dificultat de mesurar el caràcter vacant d'un habitatge. I aquesta dificultat prové de que la frontera amb la segona residència i amb l'habitatge ocupat de manera intermitent escapa a la percepció de l'agent censal. Per això, els reconeixements dels estocs d'habitatge buit via treball de camp o via consums d'aigua posen de manifest que la major part d'aquests suposats habitatges desocupats no ho són.

### Magnitud dels habitatges nous i per vendre

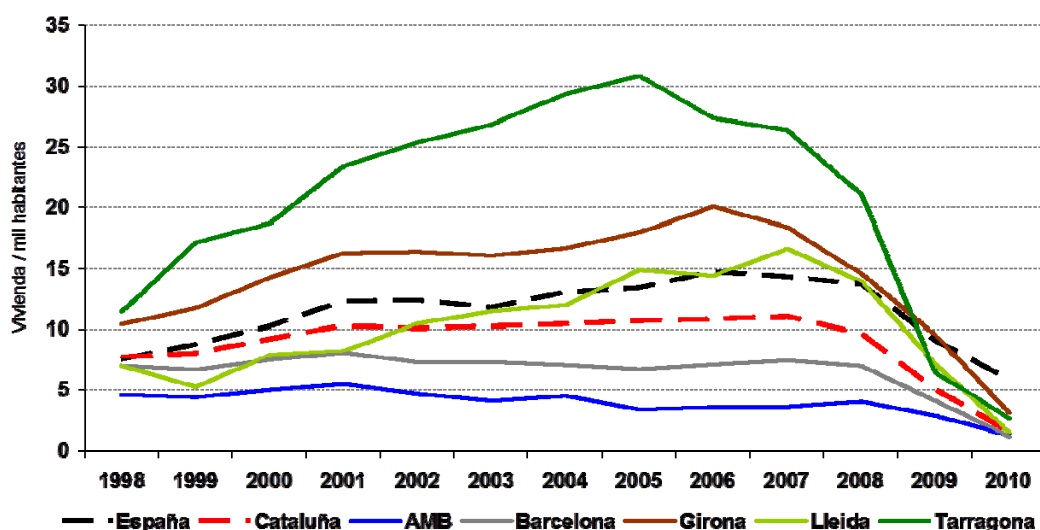
També hi altres treballs sobre la sobreoferta d'habitatge durant la bombolla immobiliària i l'estoc d'habitatge acabat i per vendre.

Des del punt de vista de l'oferta, els anys de la bombolla immobiliària es van caracteritzar (parlem en termes generals) per un augment de preus dels habitatges i la generació d'un important excedent d'habitatges de nova construcció.

Aquest excedent però no es va repartir de manera homogènia en el territori. El gràfic adjunt mostra com en els territoris amb una forta vocació turística, la producció va assolir taxes d'entre

15 habitatges acabats/1.000 habitants i 30 habitatges/1.000 habitants. En canvi a l'àmbit de l'AMB, les taxes no van superar els 5 habitatges/1.000 habitants.

### Evolución anual de viviendas terminadas por cada mil habitantes



Per tant, la sobreproducció d'habitatges no s'ha produït a l'àmbit metropolità de Barcelona encara que aquest, com qualsevol altre territori, hagi patit el tsunami dels preus i sigui avui presoner del col·lapse del crèdit com qualsevol altre territori.

Si fem una aproximació a l'àmbit d'influència del Parc de l'Alba, veurem que el volum d'habitatges nous acabats durant el darrer decenni (capacitat d'oferta d'habitatge nou) i el volum de compravendes d'habitatge nou (capacitat de demanda d'habitatge nou) determina l'estoc d'habitatge nou no venut.

habitatges acabats règim	Cerdanyola		Sant Cugat		Rubí		Ripollet		Montcada i Reixac	
	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures
2000	0	435	0	948	0	727	0	603	96	348
2001	0	315	0	863	0	713	168	606	0	247
2002	0	365	0	470	0	892	109	581	0	125
2003	0	164	0	628	61	743	0	336	0	362
2004	0	435	102	728	0	696	21	300	0	160
2005	110	561	60	732	0	617	0	204	0	182
2006	45	331	0	311	0	810	0	225	0	247
2007	0	300	37	1.355	0	654	0	156	236	469
2008	0	155	302	1.869	20	759	0	210	62	291
2009	0	221	310	627	41	360	0	47	158	415
2010	352	35	72	174	96	299	128	181	104	128
2011	0	8	57	564	112	135	159	168	0	38
2012	14	7	128	296	22	136	0	4	0	14
Total	521	3.332	1.068	9.565	352	7.541	585	3.621	656	3.026

En el quadre anterior hi figuren el nombre d'habitatges acabats cada any a cadascun dels municipis de l'àrea d'influència del Parc de l'Alba. En el quadre següent hi figuren el nombre de compravendes d'habitatge nou a cadascun dels municipis.

Municipis	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Cerdanyola del Vallès	246	363	148	154	65	83	32	16	19	9
Sant Cugat del Vallès	413	439	166	588	822	467	339	135	213	54
Rubí	235	421	500	405	219	214	174	109	98	18
Ripollet	204	103	139	135	55	49	101	111	53	14
Montcada i Reixac	94	82	132	449	115	88	83	80	80	9
Total	1.192	1.408	1.085	1.731	1.276	901	729	451	463	104

Font: Vendes d'habitatge nou. Ministerio de Fomento

Donat que la informació del nombre de compravendes solament en disposem a partir de l'any 2004, podem concloure que entre 2004 i 2012 (ambdós inclusius), es varen acabar un total de 19.362 habitatges en el conjunt dels cinc municipis i es van vendre un total de 9.236 "habitatges nous". Per tant, i a banda de les promocions directament destinades a lloguer, el màxim estoc d'habitatge nou per vendre acumulat durant la bombolla immobiliària seria de 10.126 habitatges.

El concepte d'habitatge nou (utilitzat a l'estadística del Ministerio de Fomento), es correspon amb l'habitatge acabat dins dels dos anys anteriors a la seva compravenda. L'antiguitat superior als dos anys es considera ja compravenda de segona ma quins resultats figuren en el quadre adjunt.

Municipis	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Cerdanyola del Vallès	609	710	661	360	171	175	285	140	167	118
Sant Cugat del Vallès	772	958	737	648	402	579	739	347	416	293
Rubí	820	1.380	1.300	800	274	310	377	253	294	194
Ripollet	648	611	561	338	139	136	189	132	117	85
Montcada i Reixac	389	590	466	250	144	147	168	108	88	52
Total	3.238	4.249	3.725	2.396	1.130	1.347	1.758	980	1.082	742

Font: Vendes d'habitatge de segona ma. Ministerio de Fomento

Entre 2004 i 2012 (ambdós inclusius), es van vendre un total de 19.905 "habitatges de segona ma". Per tant, el volum total de vendes durant aquest període va ser de 29.141 habitatges, un 50% més dels que es van acabar, un fet normal ja que tot el mercat està en rotació i un mateix habitatge pot canviar de mans diversos cops.

Interessa però esbrinar fins a quin punt els habitatges acabats durant el període de la bombolla s'han venut o continuen essent oferta d'habitatge nou o seminou en venda. Recentment s'ha fet públic l'estudi sobre els estocs d'habitatge a Catalunya a partir dels habitatges registrats des de gener de 2007 sense vendre, inscrits als Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya (febrer 2013).

Municipis	Estocs (nombre d'habitatges)	Parc 2011	% estoc/parc
Cerdanyola	145	25.300	0,57%
Sant Cugat	724	33.336	2,17%

Rubí	852	33.039	2,58%
Ripollet	105	15.049	0,70%
Montcada i Reixac	244	15.910	1,53%
<b>Total</b>	<b>2.070</b>	<b>122.634</b>	<b>1,69%</b>

Font: Estocs. Registres de la propietat i Mercantils de Catalunya. % elaboració pròpia.

Els anteriors resultats posen de relleu que la bombolla immobiliària ha deixat estocs d'habitatge nou per vendre que no suposen, a nivell quantitatiu, un desajust significatiu de mercat (estoc mig del 1,7% del parc total d'habitatges).

### 3.4. Nombre d'habitatges previstos en el PDU

El PDU preveu el següent volum de sostre residencial i nombre d'habitatges:

	<b>HLL</b>	<b>HPO</b>	<b>Total m2 st.</b>
<b>Sector 1</b>	300.308	138.837	439.145
<b>Sector 2</b>	40.582	17.392	57.974
<b>Total</b>	<b>340.890</b>	<b>156.229</b>	<b>497.119</b>

El PDU suposa un total de sostre residencial de 497.119 m2 st. amb un nombre màxim d'habitatges igual a 2.923 nous habitatges de règim lliure i 1.711 nous habitatges protegits. En total 4.634 nous habitatges.

Aquesta operació ve a representar doncs el 23% de les necessitats totals dels propers deu anys. Aquesta és la principal font d'oferta per els propers anys però no la única ja que els diferents municipis tenen encara potencial de creixement ja sigui en algun àmbit de sòl urbanitzable o en el potencial dels diferents instruments de renovació urbana. Per tant, el nou PDU resoldria prop d'una quarta part de les necessitats futures d'habitatge, i la resta de sectors més les operacions en sòl urbà haurien d'aportar les tres quartes parts restants. El PDU no és doncs el principal motor per a absorbir la demanda metropolitana ni, per descomptat, suposa l'ofec dels altres desenvolupaments urbanístics.

## 4. Necessitats qualitatives d'habitatge

### 4.1. Distribució de les llars

L'estadística més recent sobre la distribució de les llars segons el seu nombre de membres, correspon al Cens de Població de 2001.

Dimensió llars	1	2	3	4	5	6	7	8	>8	Total
Cerdanyola	2.776	4.850	4.466	4.567	1.186	315	76	22	20	18.278
Sant Cugat	3.069	4.823	4.494	4.885	1.705	535	152	67	76	19.806
Rubí	3.231	5.784	5.092	4.894	1.372	418	140	52	61	21.044
Ripollet	1.651	2.989	2.563	2.519	666	163	32	13	17	10.613
Montcada i Reixac	1.567	2.877	2.314	2.350	642	159	33	17	8	9.967
<b>Total</b>	<b>12.294</b>	<b>21.323</b>	<b>18.929</b>	<b>19.215</b>	<b>5.571</b>	<b>1.590</b>	<b>433</b>	<b>171</b>	<b>182</b>	<b>79.708</b>

Com es pot observar, el 15% de les llars son unipersonals, el 27% son llars de dues persones, mentre que les llars amb tres o quatre membres representen cadascuna el 24% de les llars totals.

En el supòsit que la demanda d'habitatges del Parc de l'Alba hagués de donar resposta a aquesta composició de llars, resulta del tot convenient estimar quina seria la superfície mitjana dels habitatges.

### 4.2. Distribució dels habitatges en funció de la grandària de les llars

Malgrat que l'estadística dels nuclis familiars correspongui a l'any 2001, podem assajar els tamanyos d'habitatges corresponents a aquesta estructura de llars i veure quin tamany mig d'habitatge en resulta. El paràmetre resultant serà conservador ja que abans s'ha constatat que entre 2001 i 2011, el tamany mig de les llars es va reduir un 6%.

Dimensió llars	1	2	3	4	5	6	7	8	>8	Total
estàndard m2 útils	50	55	60	70	78	86	94	112	120	
Coef. útil/const.	0,73	0,73	0,75	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	
m2 construïts	68,49	75,34	80,00	84,34	91,76	101,18	110,59	131,76	141,18	79,69

D'acord amb el quadre anterior, el estàndard de superfície mitjana construïda (inclosos elements comuns) per allotjar correctament la diversitat de llars del 2001 i tenint en compte el seu pes relatiu, seria de 80 m2 construïts/habitatge.

Aquest és un estàndard de referència referit a 2001 i en el supòsit que la composició de les llars demandants d'habitatge nou a l'àmbit del PDU fos equivalent al total de les llars dels cinc municipis. A banda d'aquesta consideració, hi ha variables de riquesa familiar (patrimoni) i de renda familiar, de les que no es disposa de informació, que podrien alterar l'estàndard dels 80 m2 construïts.

### Demanda d'HPO

El 68,57% del sostre residencial del PDU es destina a habitatge de promoció lliure mentre que el 31,43% es destina a HPO. Podem conèixer, hem dit, el tamany de la llar com a indicador general, però pel que fa a les necessitats d'HPO es disposa del Registre de Sol·licitants que recull també les característiques familiars dels demandants, indicador que pot aconsellar un a densitat específica per al contingent de sostre afecte a HPO.

Donat que l'oferta residencial a l'àmbit del PDU té una reserva del 31,43% del sostre residencial destinat a HPO, val la pena analitzar els paràmetres de demanda d'HPO que puguin aportar criteri per a determinar la superfície mitjana que correspondria als HPO.

Per a accedir a un HPO cal estar inscrit en el Registre de Sol·licitants que va instaurar la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

El buidat del Registre pel que fa a inscrits en algun dels cinc municipis (Cerdanyola, Rubí, Sant Cugat, Ripollet i Montcada i Reixac) a juny de 2013 sumava 3.744 sol·licitants.

#### Nombre sol·licitants

Cerdanyola	156
Rubí	66
Sant Cugat	2.177
Montcada i Reixac	106
Ripollet	115
Total empadronats	2.620
No empadronats	1.124
Total sol·licitants	3.744

Prenent els sol·licitants empadronats en algun dels cinc municipis, s'observa com Sant Cugat concentra el 83% dels sol·licitants en front a quantitats comparativament simbòliques a la resta de municipis.

Una primera explicació d'aquesta diferència tant notable podria buscar-se com a derivada de la diferència de preus de l'habitatge entre aquests cinc mercats.

Municipi	€/m2 construït
Cerdanyola	2.906
Rubí	1.687
Sant Cugat	3.211
Montcada i Reixac	2.309
Ripollet	2.484

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

El quadre anterior recull els preus mitjos de venda de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova en oferta durant el segon semestre de 2012. El preu va referit al m2 construït inclosos els elements comuns de l'edifici.

Certament Sant Cugat encapçala el preu/m2 però s'observa que Cerdanyola registra un nivell de preus tant sols un 10% per sota dels de Sant Cugat. Ja a més distància trobem Montcada i Reixac amb una diferència del 23%, Ripollet un 28% i Rubí un 47%. Per tant, la diferència notable en matèria de preus de l'habitatge lliure no està entre Sant Cugat i la resta sinó entre Sant Cugat/Cerdanyola i Rubí. En qualsevol cas, l'enorme diferència en el volum de sol·licitants d'HPO no s'explica en funció de les diferències de preu de l'habitatge nou en venda.

Una segona interpretació podria buscar-se en el diferent volum d'oferta d'HPO generada en cadascun d'aquests mercats de manera que alguns territoris (4 municipis) podrien haver saturat la demanda mentre que a Sant Cugat la demanda hauria trobat poca o cap oferta.

habitatges acabats règim	Cerdanyola		Sant Cugat		Rubí		Ripollet		Montcada i Reixac	
	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures	HPO	Lliures
2000	0	435	0	948	0	727	0	603	96	348
2001	0	315	0	863	0	713	168	606	0	247
2002	0	365	0	470	0	892	109	581	0	125
2003	0	164	0	628	61	743	0	336	0	362

2004	0	435	102	728	0	696	21	300	0	160	
2005	110	561	60	732	0	617	0	204	0	182	
2006	45	331	0	311	0	810	0	225	0	247	
2007	0	300	37	1.355	0	654	0	156	236	469	
2008	0	155	302	1.869	20	759	0	210	62	291	
2009	0	221	310	627	41	360	0	47	158	415	
2010	352	35	72	174	96	299	128	181	104	128	
2011	0	8	57	564	112	135	159	168	0	38	
2012	14	7	128	296	22	136	0	4	0	14	
Total		521	3.332	1.068	9.565	352	7.541	585	3.621	656	3.026

Font Idescat

El quadre anterior recull el nombre d'habitatges acabats (lliures i d'HPO) a cada municipi entre l'any 2000 i el 2012. Pel que fa a la posada en el mercat d'HPO's durant aquest període, tots els municipis han generat oferta: 1.068 HPO a Sant Cugat, 656 a Montcada i Reixac, 585 a Ripollet, 521 a Cerdanyola i 352 a Rubí.

A nivell quantitatiu, l'oferta d'HPO a Montcada i Reixac representa el 18% de l'oferta total d'habitatge nou, Ripollet i Cerdanyola registren un 14%, Sant Cugat un 10% i Rubí un 4%.

En termes quantitatius, les diferències d'oferta d'HPO durant els darrers dotze anys no expliquen la gran diferència del nombre de sol·licitants registrats.

En termes qualitius, durant els darrers dotze anys, l'oferta d'HPO ha aflorat en tres exercicis a Cerdanyola, en cinc exercicis a Ripollet i Montcada i Reixac, en sis a Rubí i en vuit a Sant Cugat. Des del punt de vista de la demanda, la població de Cerdanyola ha pogut detectar que un cop cada quatre anys s'ha obert un procediment per a adjudicar una promoció d'HPO. A l'altre extrem, la població de Sant Cugat ha percebut que cada any i mig s'han adjudicat HPO. En el cas de Rubí i de Sant Cugat, les promocions d'HPO s'han promogut de la ma de l'empresa municipal (PROURSA i PROMUSA respectivament) i amb un pla de comunicació coherent al llarg dels anys. Però aleshores a que responen les enormes diferències entre, per exemple el nombre de sol·licitants de Rubí i els de Sant Cugat?

Segons s'ha pogut comprovar, els municipis de Rubí, Cerdanyola, Ripollet i Montcada i Reixac no han aprovat el seu Registre municipal de Sol·licitants. Sant Cugat sí l'ha constituït i el té vinculat al Registre Únic de Sol·licitants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per tant, si des del municipi es promou amb força freqüència HPO i es difon l'instrument a través del qual es pot accedir als HPO, és raonable pensar que el nombre de sol·licitants a Sant Cugat és resultant de l'efecte crida que genera l'administració més propera al ciutadà.

Probablement, la resta d'Ajuntaments podrien aflorar un volum de demanda molt superior a la dels inscrits en el Registre Únic de Sol·licitants. El problema és que aquesta demanda no figura en el Registre Únic ni tampoc en el registre municipal per que formalment no s'ha aprovat la seva constitució i funcionament.

Aquestes diferents maneres de respondre a la problemàtica de l'habitatge no comporten cap judici de valor sobre la idoneïtat de cada model. En tot cas, sembla raonable pensar que la demanda pugui respondre amb més intensitat a la crida per un HPO en la mesura que l'instrument (Registre de Sol·licitants) cali entre la població.

Per tant, entenem que el nombre de sol·licitants no és el reflex de la demanda real sinó més aviat del model seguit pels diferents municipis a l'hora de intervenir en el mercat de l'habitatge. I la conclusió subsegüent seria que la demanda real d'HPO seria més propera a la que han aconseguit aflorar els municipis que més directa i continuadament han incidit en aquest mercat. En altres paraules, les reserves d'HPO a l'àmbit del PDU no van massivament destinades a la demanda de Sant Cugat (83% de les sol·licituds) sinó que la demanda real és generalitzada i superior a les xifres del Registre Únic de Sol·licitants).

### 4.3. Composició de les llars que demanen HPO

El Registre de Sol·licitants permet conèixer la composició de les llars dels sol·licitants.

	1	2	3	4	>4	Total
	89	37	11	12	7	156
	14	11	9	10	22	66
	1.128	572	270	158	49	2.177
	26	36	24	8	12	106
	37	34	22	13	9	115
	1.294	690	336	201	99	2.620
ats	716	229	79	62	38	1.124
ants	2.010	919	415	263	137	3.744

El 54% del sol·licitants son llars unipersonals, el 25% son llars amb dos membres mentre que de 3, 4 i més de quatre membres el percentatge ja baixa al 11%, 7% i 4% respectivament.

Entre aquesta composició de llars i la del conjunt de la població que reflecteix una societat consolidada es situa el marge de l'estàndard de superfície construïda per habitatge.

### 4.4. Distribució dels HPO en funció de la grandària de les llars dels sol·licitants

Veiem ara quin estàndard de sostre d'HPO correspondria a aquesta composició de llars.

Dimensió llars	1	2	3	4	>4	Total
estàndard m2 útils	50	55	60	70	90	
Coef. útil/const.	0,73	0,73	0,75	0,83	0,85	
m2 construïts	68,49	75,34	80,00	84,34	105,88	73,93

D'acord amb el quadre anterior, el estàndard de superfície mitjana construïda (inclosos elements comuns) per allotjar correctament la diversitat de llars dels sol·licitants d'HPO en el conjunt dels cinc municipis estudiats, seria de 74 m2 construïts/habitatge.

Aquest és un estàndard de referència referit a 2013 i en el supòsit que l'oferta d'HPO hagués de respondre a la composició de les llars en el moment de formular la seva inscripció en el Registre de Sol·licitants.

Si finalment el conjunt de la demanda d'HPO s'acaba aproximant, en termes de composició de llars, al conjunt de la població, l'estàndard de futur seria el de 80 m2 construïts/habitatge. Per tant, l'interval del tamany mig dels habitatges queda acotat entre 74m2 i 80 m2 construïts.

### 4.5. Grandària dels HPO i règim d'accés a l'habitatge

El Registre de Sol·licitants permet conèixer la preferència en el règim d'accés a l'habitatge. Cal advertir que els sol·licitants poden preferir més d'una opció, el que explica que hi hagi més preferències que sol·licitants.

	Lloguer	Lloguer/opció de compra	Compra venda	Total sol·licitants
Cerdanyola	141	98	52	156
Rubí	57	18	12	66
Sant Cugat	2.013	1.120	1.047	2.177
Montcada I Reixac	23	87	58	106



Ripollet	19	108	56	115
Total empadronats	2.253	1.431	1.225	2.620
No empadronats	811	857	619	1.124
Total sol·licitants	3.064	2.288	1.844	3.744

Prenent el sumatori de preferències veiem que el lloguer té una quota de demanda del 43% seguida del 32% a favor del lloguer amb opció de compra. La compravenda té un 26%.

El fet més destacable és que tres quarts parts de les preferències passen pel lloguer. El seguiment estadístic del mercat del lloguer arreu de Catalunya ja té un historial de més de 20 anys. I les superfícies dels habitatges de lloguer s'han mantingut molt constants entre 69 m<sup>2</sup> i 72 m<sup>2</sup> construïts. Per tant, si es té en compte aquest factor, el tamany mig dels HPO no hauria d'allunyar-se dels 74m<sup>2</sup> construïts que és l'estàndard resultant de la composició de les llars.

#### 4.6. Grandària dels habitatges des del punt de vista de l'oferta

El present estudi ha abordat, fins aquí, la investigació sobre el tamany mig dels habitatges partint de les necessitats de la població (demanda). Ara ens proposem completar l'anterior anàlisi amb els patrons que ha seguit l'oferta pel que fa a superfícies dels habitatges.

La sèrie històrica de visats d'obra nova d'habitatges plurifamiliars als cinc municipis posa de manifest que l'estàndard de superfície/habitatge del Centre Direccional sempre ha estat molt per sobre del que practicava el mercat:

	1991 a 1995	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2010
Cerdanyola	154,40	144,36	125,38	117,21
Montcada i Reixach	155,09	132,41	127,46	107,19
Ripollet	183,41	127,36	133,94	128,76
Rubí	152,45	128,04	102,42	85,91
Sant Cugat del Vallès	163,84	144,09	123,70	116,84
Superfície mitjana	160,52	135,17	117,26	103,53

Font: Visats dels Col·legis d'Aparelladors.

Complementant la font anterior, s'ha consultat l'estadística dels habitatges plurifamiliars de nova construcció en oferta a l'àmbit dels cinc municipis. Les dades corresponen al segon semestre de 2012 i els habitatges d'obra nova residencial amb tipologia plurifamiliar presenten un estàndard molt en línia del que venim apuntant:

Municipi	m <sup>2</sup> construïts/habitatge plurifamiliar
Cerdanyola	107,2
Sant Cugat	112,0
Rubí	111,5
Ripollet	119,8
Montcada i Reixac	100,5

Font: Secretaria d'Habitatge. Segon semestre 2012

L'ajust de la superfície dels habitatges plurifamiliars és incontestable en els darrers vint anys i contrasta amb els 112 m<sup>2</sup>/habitatge que preveu el PPU de l'any 2008 pel Centre Direccional.

## 5. Densitat i dimensió dels habitatges segons planejament urbanístic i repte de futur

En front a l'estàndard de superfície dels habitatges justificat a les pàgines anteriors d'aquesta memòria social, el planejament urbanístic ha formulat, al llarg dels tres anys en que s'han aprovat modificacions del planejament, els següents estàndards:

Àmbit del Centre Direccional	m2 HPO st.	m2 Habitatge lliure st.	Nombre màxim d'HPO	Nombre màxim d'habitatge lliure	Estàndard m2 HPO	Estàndard m2 habitatge lliure
2002	450.000		4.076		110,40	
2005	135.233	315.544	1.200	2.100	112,69	150,26
2008	124.145	273.390	1.440	2.100	86,21	130,19

De manera que, d'acord amb el PPU de 2008, l'estàndard per a HPO és de 86,21 m2 construïts/habitatge i 130,19 m2 construïts/habitatge lliure. Per contra, l'estàndard recomanable en funció de les necessitats de la demanda i del comportament de l'oferta, demanen apropar el paràmetre de la densitat residencial per tal que les superfícies dels habitatges s'ajustin a la composició de les llars.

Barcelona, febrer 2014

Miquel Morell

Agustí Jover