

PROPOSTA DE TREBALL SOBRE HABITATGE A CASTELLAR DEL VALLÈS

Octubre 2009



1.- INTRODUCCIÓ

1.1.- Declaració d'intencions de la proposta

La present proposta parteix de la identificació en "l'Avanç del Pla local d'Habitatge" de la necessitat d'habitatge assequible en el nostre municipi, i també de la valoració del nostre entorn, que creiem cal preservar. La proposta de treball pretén iniciar un procés de treball i discussió ampli per solucionar la situació descrita. Si som capaços d'identificar espais en el nucli urbà on es puguin satisfer les necessitats d'habitatge, no caldrà créixer perimetralment.

1.2.- Situació actual del parc d'habitatges a Castellar

El parc d'habitatge públic al municipi és de 90 pisos de protecció oficial de lloguer i 20 pisos de venda. Aquesta dada, és clarament insuficient per un municipi de més de 21.000 habitants, i posa de manifest la necessitat d'una política d'habitatge que permeti la creació de noves llars per a col·lectius que necessiten emancipar-se com joves, persones separades i famílies amb manca de recursos.

Pel que fa a l'oferta d'habitatges de venda, Castellar mostra un percentatge elevat d'habitatge unifamiliar. Això ha repercutit en augments de preu espectaculars, que fan que aquest habitatge sigui inaccessible per a una part de la població.

Pel que fa a l'habitatge de lloguer, segons dades de l'Ajuntament, a Castellar hi ha uns 1300 habitatges buits, un 70% dels quals serien de segona residència i uns 400 (el 30% restant) serien susceptibles d'entrar en una borsa de lloguer. Cal assenyalar que al nostre municipi hi ha força habitatge unifamiliar, essent aquest un element que dificulta el lloguer assequible.

Per entendre la situació actual, cal tenir present que El Pla General d'Ordenació de 1999 de Castellar del Vallès no va preveure la reserva d'un 20% d'habitatge protegit i d'un 10% d'habitatge concertat. Com que el 93% dels habitatges previstos en aquest pla estan ja pràcticament executats, no s'ha creat habitatge assequible en una proporció adequada.

1.3.- Situació demogràfica i demanda d'habitatge

En els darrers anys, Castellar ha tingut un creixement poblacional molt important sobretot degut a un saldo migratori positiu. A més, el creixement vegetatiu de la població resident augmenta, generant un nombre elevat de població en edat d'emancipació. A això cal afegir la necessitat de creació de noves llars per divorci o separació. Segons dades de l'Ajuntament, a Castellar fins el 2012 caldran entre 1300 i 1500 habitatges per fer front a la demanda existent. La major part de l'habitatge construït fins ara no s'adequa al sector de població d'emancipació o en dificultats, i tampoc hi ha un dinamisme elevat en el lloguer, malgrat els esforços que es fan en aquest sentit. Per això, queda clar que cal fer una aposta diversificada per fer front a la demanda d'habitatge social, principalment de dimensions reduïdes, de lloguer i a un preu assequible, per sota del de mercat.

Per últim, assenyalar que l'Avanç del Pla d'Habitatge, fet abans de l'actual situació de crisi econòmica, va estimar en 471 el nombre de llars en risc d'exclusió residencial, una dada molt preocupant.

2.- ELEMENTS A CONSIDERAR PER INCREMENTAR L'HABITATGE SOCIAL A CASTELLAR DEL VALLÈS.

2.1.- Lloguer d'habitatge existent

2.1.1. Situació actual

Una de les mesures importants per tal que el municipi disposi d'habitatge social seria facilitar l'entrada en el mercat de lloguer dels aproximadament 400 habitatges buits de Castellar que no són segones residències. Per aconseguir posar aquests habitatges en el mercat a un preu inferior de l'habitual, cal l'acció decidida de l'administració per convèncer els propietaris. De fet l'Oficina d'Habitatge de Castellar del Vallès ofereix un servei gratuït que forma part de la Xarxa de Mediació de Lloguer creada per la Generalitat i gestionada per ADIGSA que realitza els tràmits més importants (Les condicions es poden consultar a l'Annex 1). Resumint, els llogaters que compleixin determinades condicions sols han de dipositar un mes de fiança i poden optar a preus de lloguer inferiors als de mercat. Pel que fa als propietaris, si fan reformes abans de llogar el pis poden optar a una subvenció de 6.000 euros per part de la Generalitat de Catalunya, tenen una assegurança per desperfectes durant els 2 primers anys i pels posteriors en poden contractar-ne una a condicions favorables.

2.1.2.- Algunes mesures a considerar que ja s'apliquen a d'altres municipis

Per tal d'incrementar el parc de lloguer a partir dels habitatges desocupats, s'han d'estudiar d'altres mesures per veure si la seva aplicació podria estimular els propietaris a posar a lloguer els habitatges de la seva propietat. Entre d'altres iniciatives en destaquem:

a) L'exemple de Sabadell.

A Sabadell, l'Ajuntament ha creat una empresa anomenada SBD Lloguer Social SA destinada a la construcció i gestió d'habitatges de lloguer (veure Annex 2). A més, a través de l'empresa municipal VIMUSA (vivendes municipals de

Sabadell) l'Ajuntament lloga pisos ja existents a propietaris durant 6 anys i després els relloga a preus socials (veure condicions a l' Annex 2). De fet aquesta actuació millora el conveni de la Xarxa de Mediació de Lloguer que es realitza a Castellar. El propietari al cap de sis anys rep el pis en les mateixes condicions en que el va cedir, se li garanteix el lloguer durant els sis anys, l'assegurança gratuïta és de 5 anys enlloc de 2 i s'incrementa la dotació per a rehabilitació de 6.000 € (de la Generalitat) a 9.000, doncs els 3.000 de diferència els dota l'Ajuntament de Sabadell. Per últim, cal destacar que actualment durant el període de cessió VIMUSA paga el 100% de l'IBI.

b) L'exemple de Sant Celoni

A Sant Celoni, l'ajuntament va aprovar una ordenança per la qual els habitatges desocupats tenen un recàrrec del 50% de l'IBI si no es posen a lloguer (veure Annex 3 per tenir present l'abast i la tipologia d'habitatges inclosos).

De ben segur que podem pensar en d'altres iniciatives, però per tal d'incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus més econòmics que els de mercat, caldria estudiar una combinació de mesures efectives a aplicar. Els exemples anteriors indiquen que el consistori té un cert marge d'actuació que cal aprofitar. Un element imprescindible per obtenir bons resultats és que l'Oficina Local d'Habitatge tingui moltes competències i possibilitats d'actuar, per la qual cosa caldrà dotar-la en cada moment dels element necessaris per un funcionament òptim.

2.2.- Identificació de sòl públic per estudiar les possibilitats de construcció d'habitatge de lloguer.

L'habitatge dotacional de lloguer es construeix en sòl públic destinat a equipament, i per tant resulta més econòmic que la construcció en sòl privat, inclús si aquest és de protecció oficial (Annex 4). Una opció que es podria estudiar, que està molt estesa en països escandinaus, seria la "cessió d'ús", per la qual els contractes de lloguer serien indefinits i fins i tot heretables però la propietat seria sempre de l'Ajuntament.

Dotar a Castellar del Vallès d'una bona borsa d'habitatge dotacional permetria oferir un lloguer a preu assequible per a emancipacions, i/o atendre necessitats de gent gran o famílies amb dificultats. Per tenir en compte quines possibilitats hi ha a Castellar del Vallès, hem identificat una sèrie d'espais a estudiar per si podrien servir per aquest fi, però segurament hi pot haver d'altres espais que no s'han contemplat. Per a cadascun d'aquests espais caldrà fer estudis acurats per valorar la viabilitat de ser inclosos en aquesta proposta.

Cal destacar que els espais identificats es troben tots dins del nucli urbà, i per tant en alguns casos poden ajudar a cohesionar el teixit urbà i fins i tot millorar espais que actualment poden estar degradats o en desús.

A continuació presentem el llistat dels espais identificats, i en l'Annex 5 es poden veure de forma individualitzada la localització de cadascun d'aquests espais sota la denominació HPO.

2.2.1. Identificació al municipi d'espais amb aquestes característiques.

- 1. Plaça de Joan Corominas**, a Castellar Residencial. Parcel·la de propietat municipal C0 10.810m² (reserva equipament - no caldrà canviar ús i ens pot servir una part per canviar a lliure (3.927m²)). Darrera hi ha una pista esportiva, es proposa edificar 750m², edific. B+2 obtenint un total de 2.250m².
- 2. Plaça de Pompeu Fabra**. Parcel·la municipal D3 4.106m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), es poden adequar 1.490m² per habitatge dotacional, edific. B+2 i un total de 4.470m². Actuant en aquest espai es pot fer el vial de 5 metres amb aparcament a dues bandes de 2,5m i nova vorera de 2,5m, així el carrer perd la qualitat de ronda i pacifica el trànsit en aquest tram.
- 3. Carrer de Josep Vicenç Foix**, a Castellar Residencial. Parcel·la de propietat municipal D3 24.129m² (places i jardins urbans - caldrà canviar

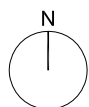
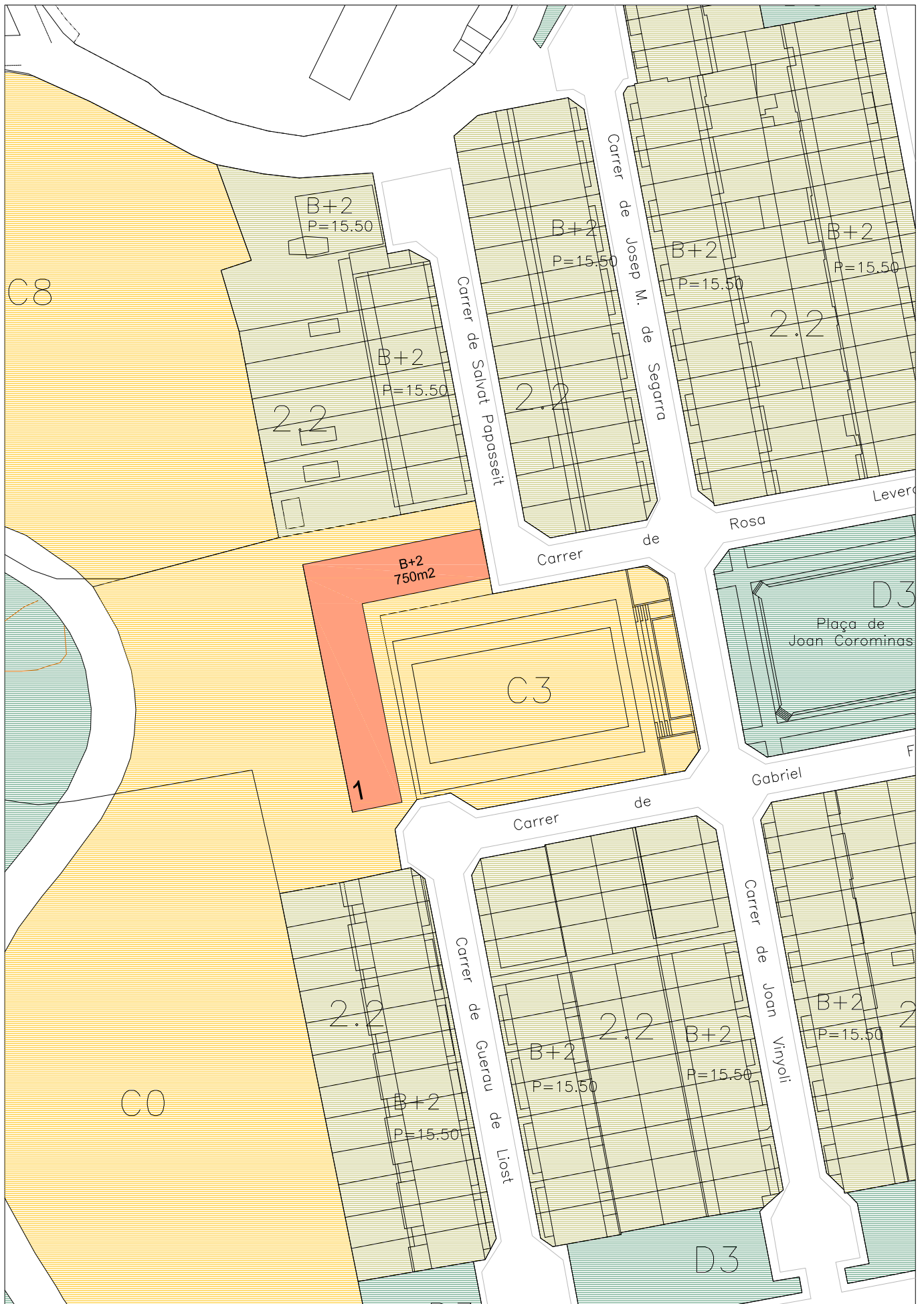
ús), transformem 1.015m² per habitatge dotacional, amb una edific. B+2 i un total de 3.045m².

4. **Aparcament Turuguet**, al costat del Viena. Parcel·la municipal D3 5.873 m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), transformant 885m² per habitatge dotacional, edific. B+2 i un total de 2.655m². En aquesta zona hi ha un vial molt ample que es pot reordenar per condicionar nou aparcament. Actuant en aquest espai es pot fer el vial de 5 metres amb aparcament a dues bandes de 2,5m i nova vorera de 2,5m fins arribar a la cruïlla de l'institut. Així el carrer perd la qualitat de ronda i pacifica el trànsit en aquest tram.
5. **Edifici Espai Tolrà**. Parcel·la municipal C0 9.450m² (reserva equipament - no caldrà canviar ús), es poden adequar 1.600m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 8.000 m². En aquesta zona hi ha un vial molt ample que es pot reordenar per condicionar nou aparcament.
6. **Reserva equipament Plaça Europa**. Parcel·la municipal C0 540m² (reserva equipament - no caldrà canviar ús), es poden adequar 540m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 2.700m².
7. **Plaça Europa**. Parcel·la municipal D3 10.013m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), es poden adequar 600m² per habitatge dotacional, edific B+4 i un total de 3.000m².
8. **Plaça de la Fàbrica Nova**. Parcel·la municipal D3 14.164m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús). Transformant l'aparcament que hi ha es genera una parcel·la de 700m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 3.500m². En aquesta zona hi ha un vial molt ample que es pot reordenar per condicionar nou aparcament. Actuant en aquest espai es pot fer el vial de 5 metres amb aparcament a dues bandes de 2,5m i nova vorera de 2,5m, pacificant el pas del trànsit.
9. **Plaça de la Miranda**. Parcel·la de propietat municipal D2 16.275 m² (àrees verdes perimetrals - caldrà canviar ús). Darrera un hi ha una pista esportiva. Es proposa edificar 745m², edific. B+3 obtenint un total de 2.980 m².
10. **Pavelló Joaquim Blume**. Parcel·la municipal C4 1.541m² (equipament esportiu - caldrà canviar ús i traslladar-lo), es poden adequar 900m² per habitatge dotacional, edific. B+2 i un total de 2.700m². Caldrà reservar un altre espai on ubicar l'equipament.
11. **Complex esportiu Puig Verd**. Parcel·la municipal C4 10.053m² (equipament esportiu - caldrà canviar ús), es poden adequar 875m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 4.375m².
12. **CEIP Sant Esteve**. Parcel·la municipal C1 15.754m² (equipament educatiu - caldrà canviar ús), es poden adequar 900m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 4.500m².

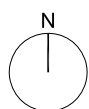
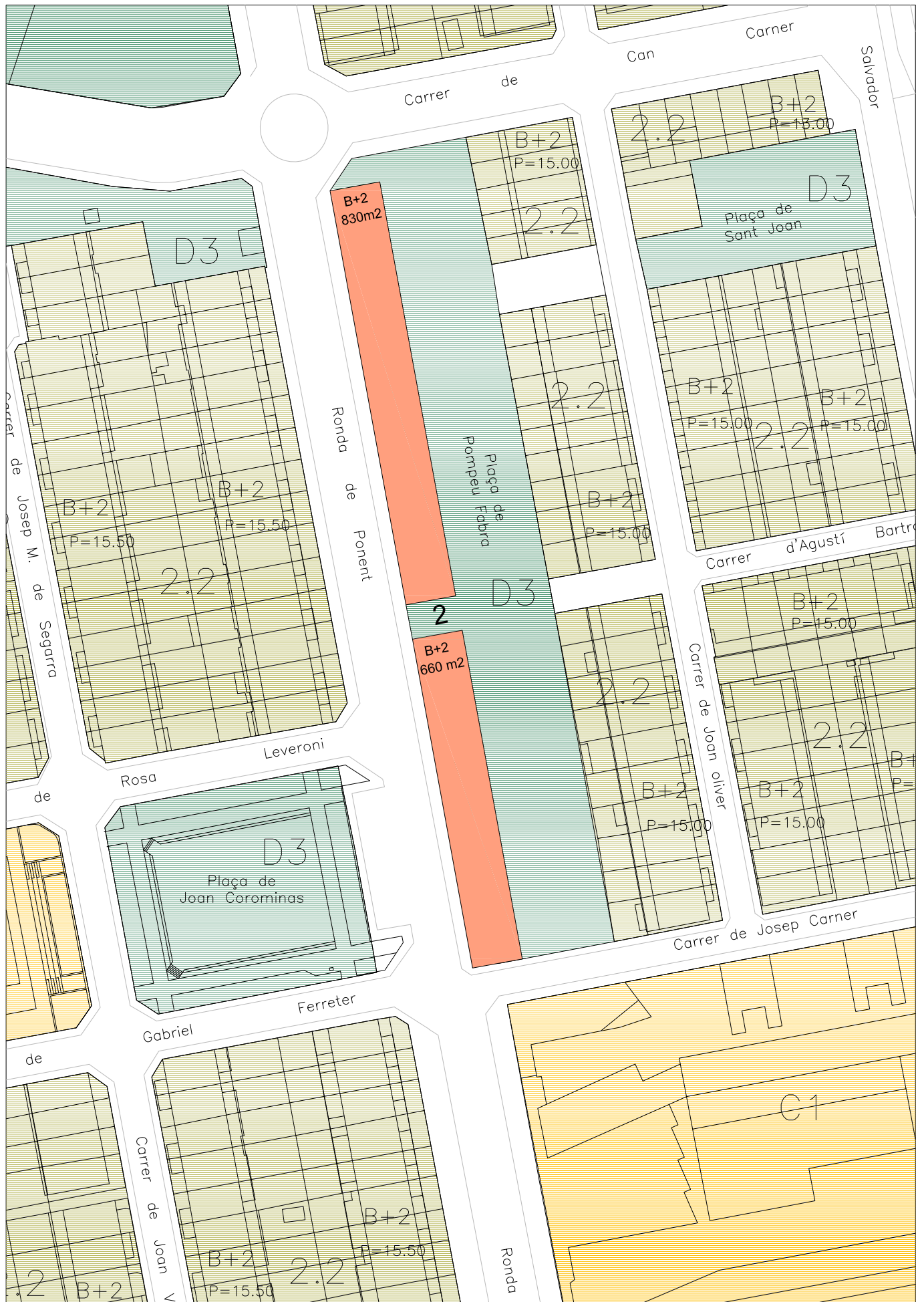
13. **Pla Parcial els Fruïters.** Parcel·la municipal C1 6.000m² (equipament educatiu - caldrà canviar ús per habitatge dotacional i una part per canviar a verd (4.600 m²)), es poden adequar 1.085m² per habitatge dotacional, edific. B+4 i un total de 5.425m².
14. **Plaça de Toros.** Parcel·la municipal D3 2.124m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), es poden adequar 850m² per habitatge dotacional, edific. B+3 i un total de 3.400m². Actualment aquesta plaça és un aparcament, i es podria estudiar la possibilitat de fer-hi un aparcament soterrat.
15. **Torre Balada.** Parcel·la municipal C2 1.390m² (equipament sanitari assistencial - caldrà canviar ús), es poden adequar 810m² per habitatge dotacional, edific. B+2 i un total de 2.430m². Actualment s'hi ha fet un aparcament.
16. **Ronda Cusidó i Ronda Tramuntana.** Parcel·les municipals D3 4.435m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), es poden adequar 1.180m² per habitatge dotacional, edific. B+2 i un total de 2.360m². Aquí una de les parcel·les és aparcament.
17. **Parc de Canyelles.** Parcel·la de propietat municipal D3 10.966m² (places i jardins urbans - caldrà canviar ús), d'aquesta transformant l'aparcament que hi ha obtingim 755m² per habitatge dotacional, amb una edific. B+2 i un total de 2.265m².

Resum

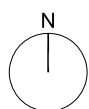
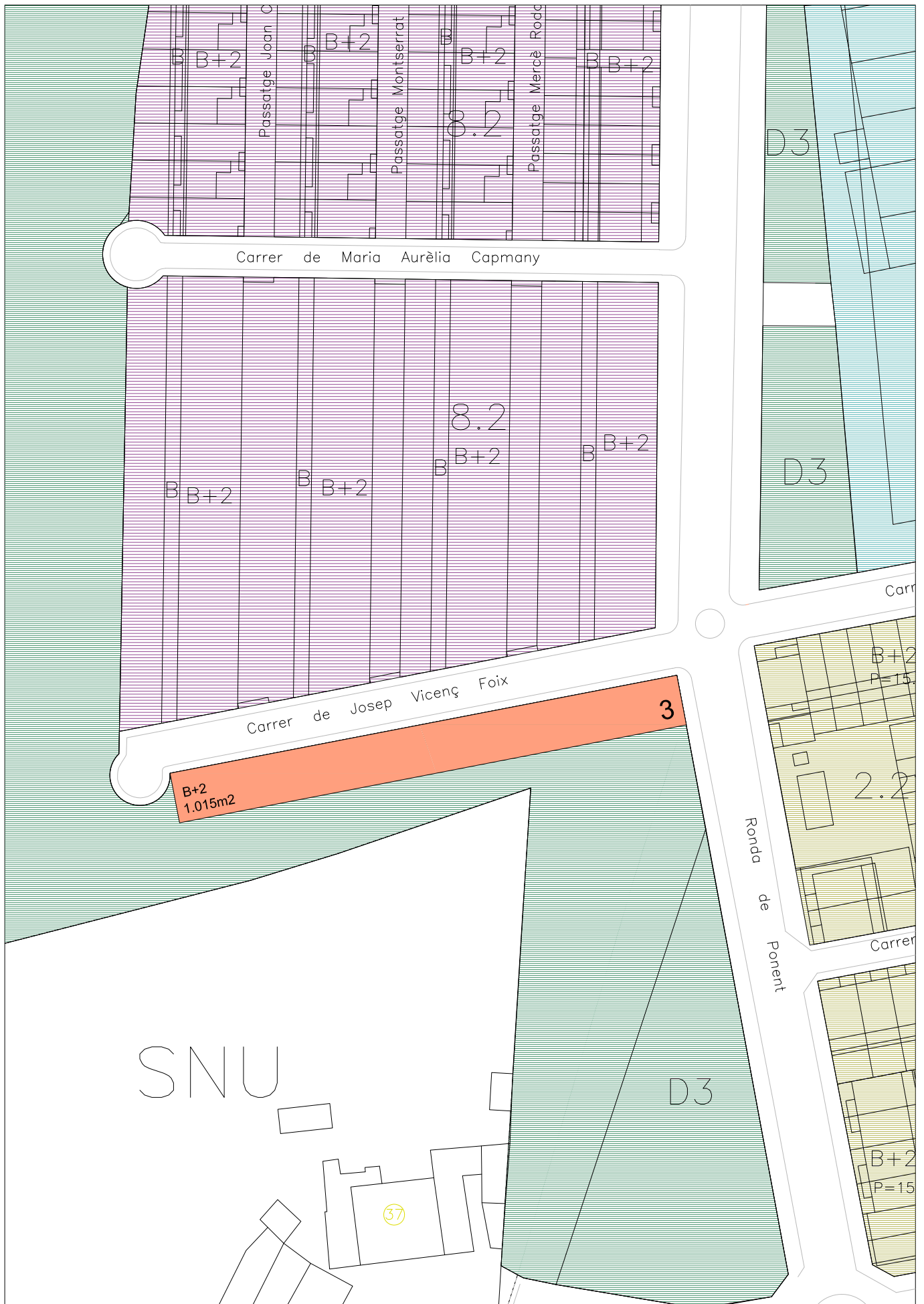
- a- M² totals on es podria fer habitatge dotacional: 15.680m², superfície on s'hi podrien construir uns 600 habitatges nous públics.
- b- 8.220m² caldria requalificar-los de sòl lliure a equipament. D'aquests, 7.475m² tenen clau D3 (places i jardins urbans), i 745 m² clau D2 (àrees verdes perimetrals). Part d'aquest sòl lliure es possible permutar-lo amb la parcel·la d'equipament dels Fruïters, (4.600 m² de sòl d'equipament a verd) i la resta (3.620 m²) amb la parcel·la d'equipament que hi ha a Castellar Residencial prop de la Plaça Joan Corominas. D'aquesta forma no trenquem l'equilibri urbà, i ens mantenim per sobre de l'índex que requereix l'art. 65.3 del DL 1/2005 de 16 de juliol. Molts dels espais verds que es proposa utilitzar, actualment 4.630 m², s'estan utilitzant actualment com a aparcaments. L'ocupació de part d'aquests espais no suposa la pèrdua total de places, sinó la seva transformació, el que permet estudiar altres alternatives.
- c- 7.460 m² són els metres de sòl que ja tenen ús per a equipament. 2.890 m² són parcel·les C0 (reserva equipament) espais que no caldrà requalificar, 1.985 m² C1 (equipament educatiu) 810 m² C2 (equipament sanitari assistencial) i 1.775 C4 (equipament esportiu).



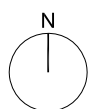
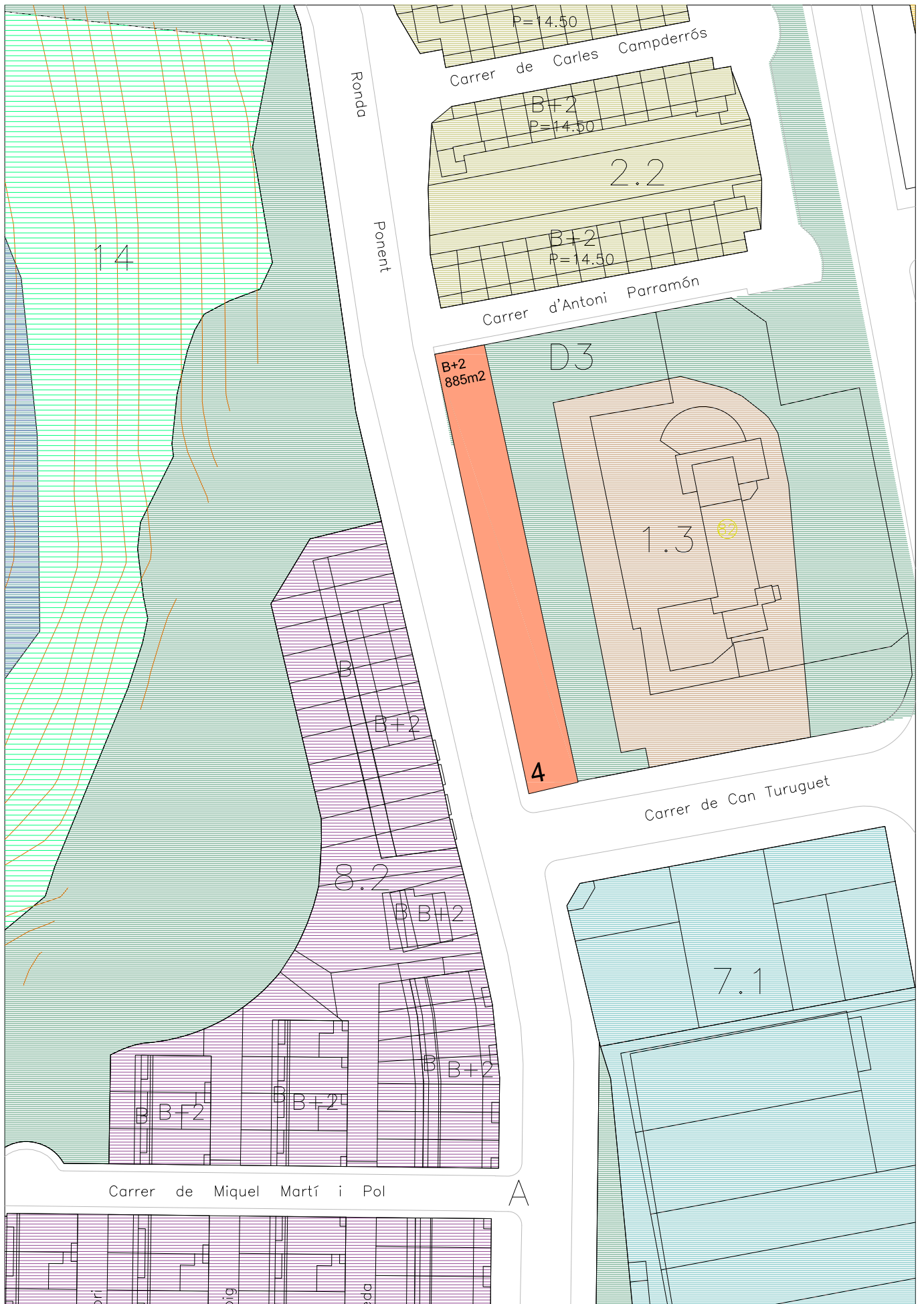
Plaça de Joan Corominas	
FITXA 1	HPO
Escala -1:1000	



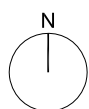
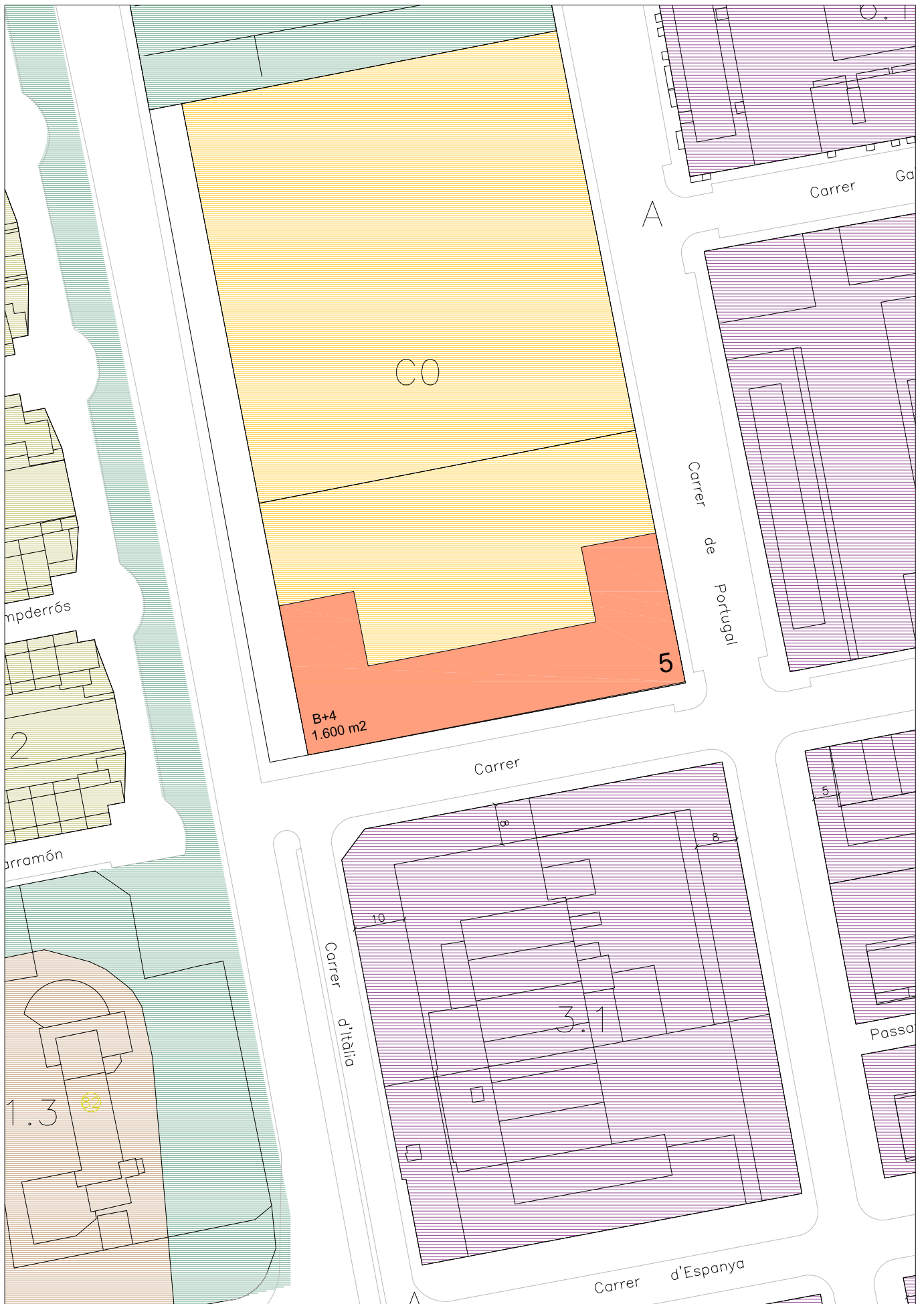
Plaça Pompeu Fabra	
FITXA 2	HPO
Escala -1:1000	



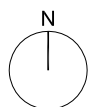
Carrer de Josep Vicenç Foix	
FITXA 3	HPO
Escala -1:1000	



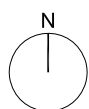
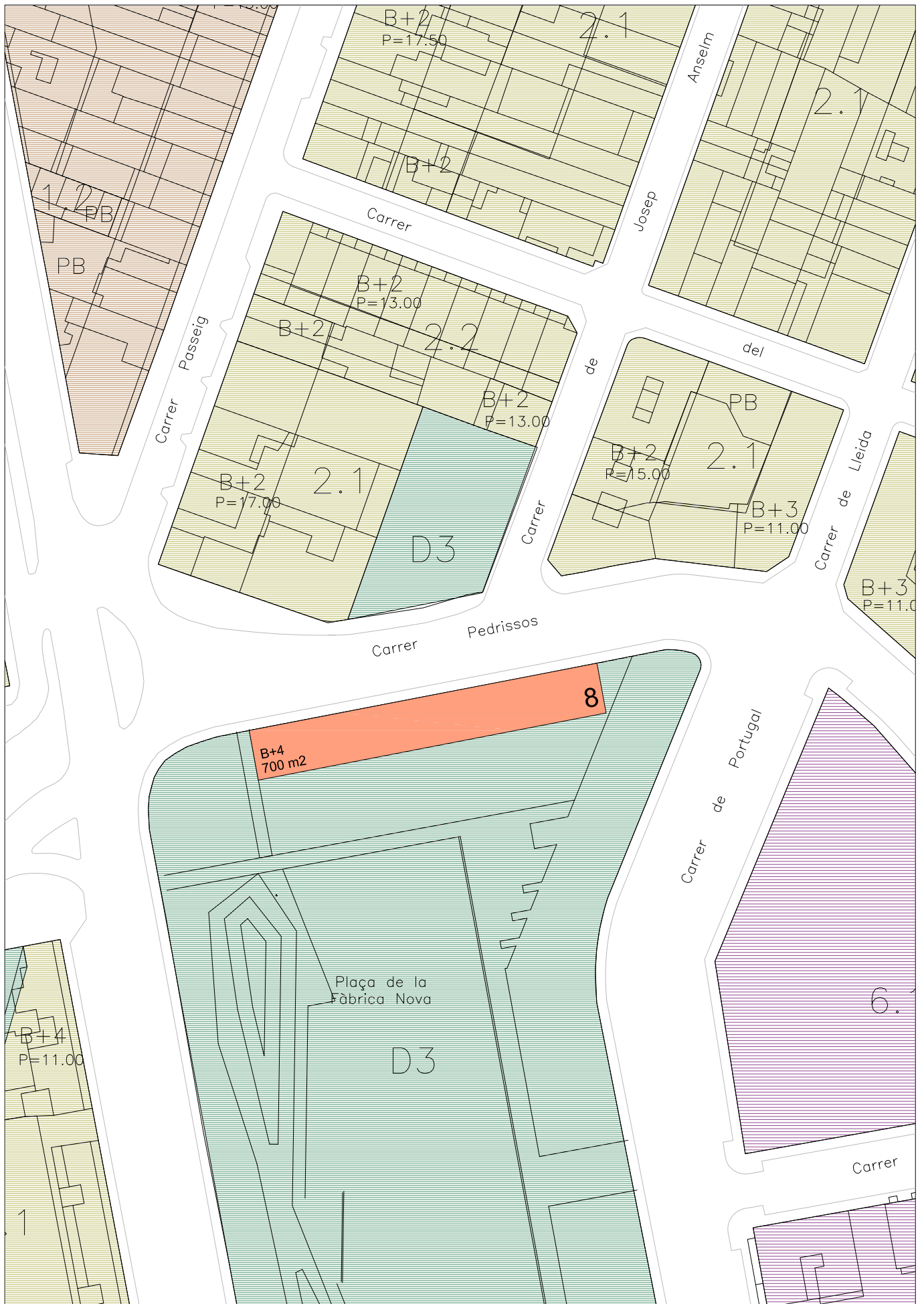
Aparcament Turuguet	
FITXA 4	HPO
Escala -1:1000	




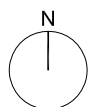
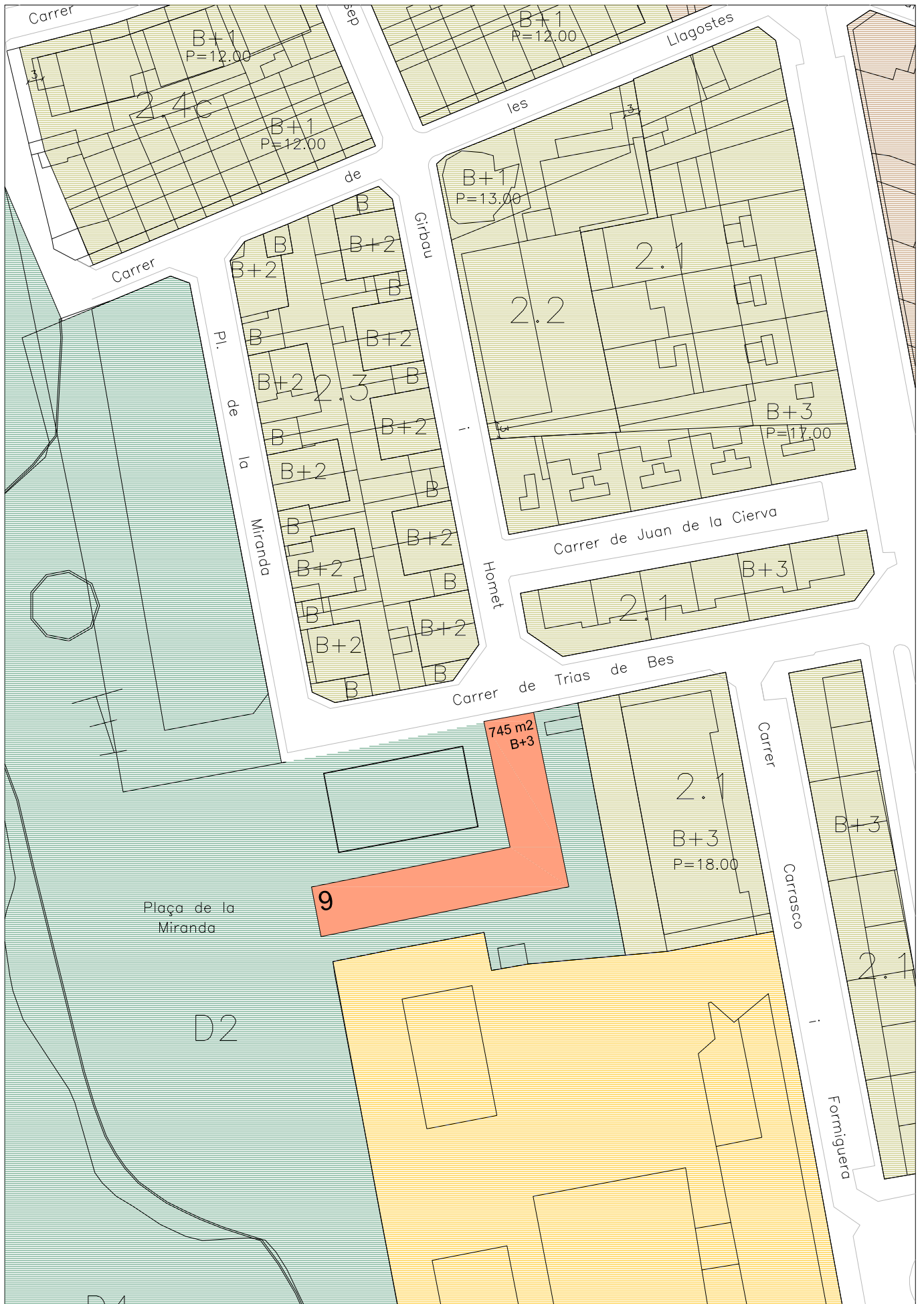
Edifici Espai Tolrà	
FITXA 5	HPO
Escala -1:1000	



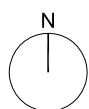
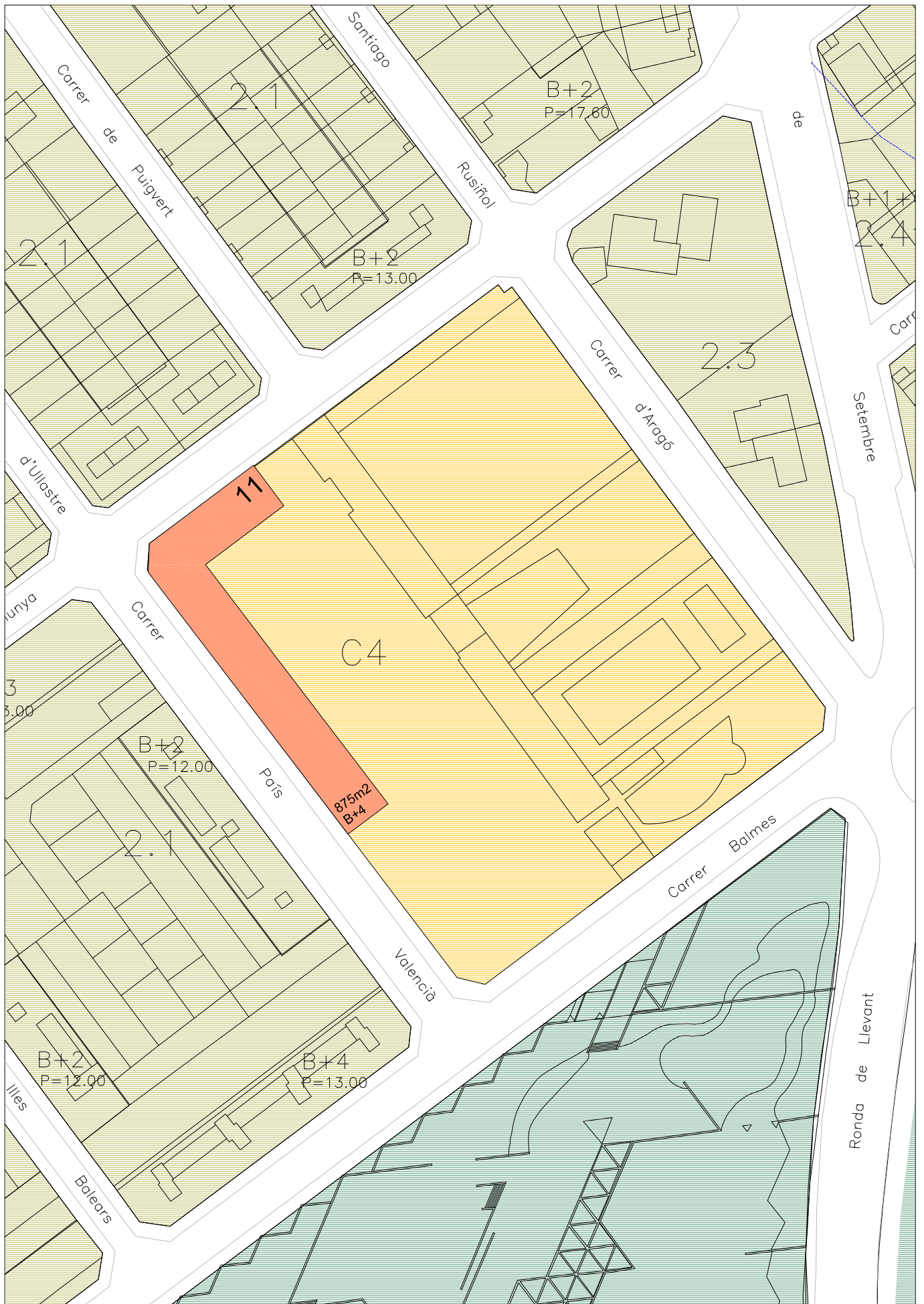
Plaça Europa		
FITXA	6-7	HPO
Escala -1:1000		



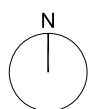
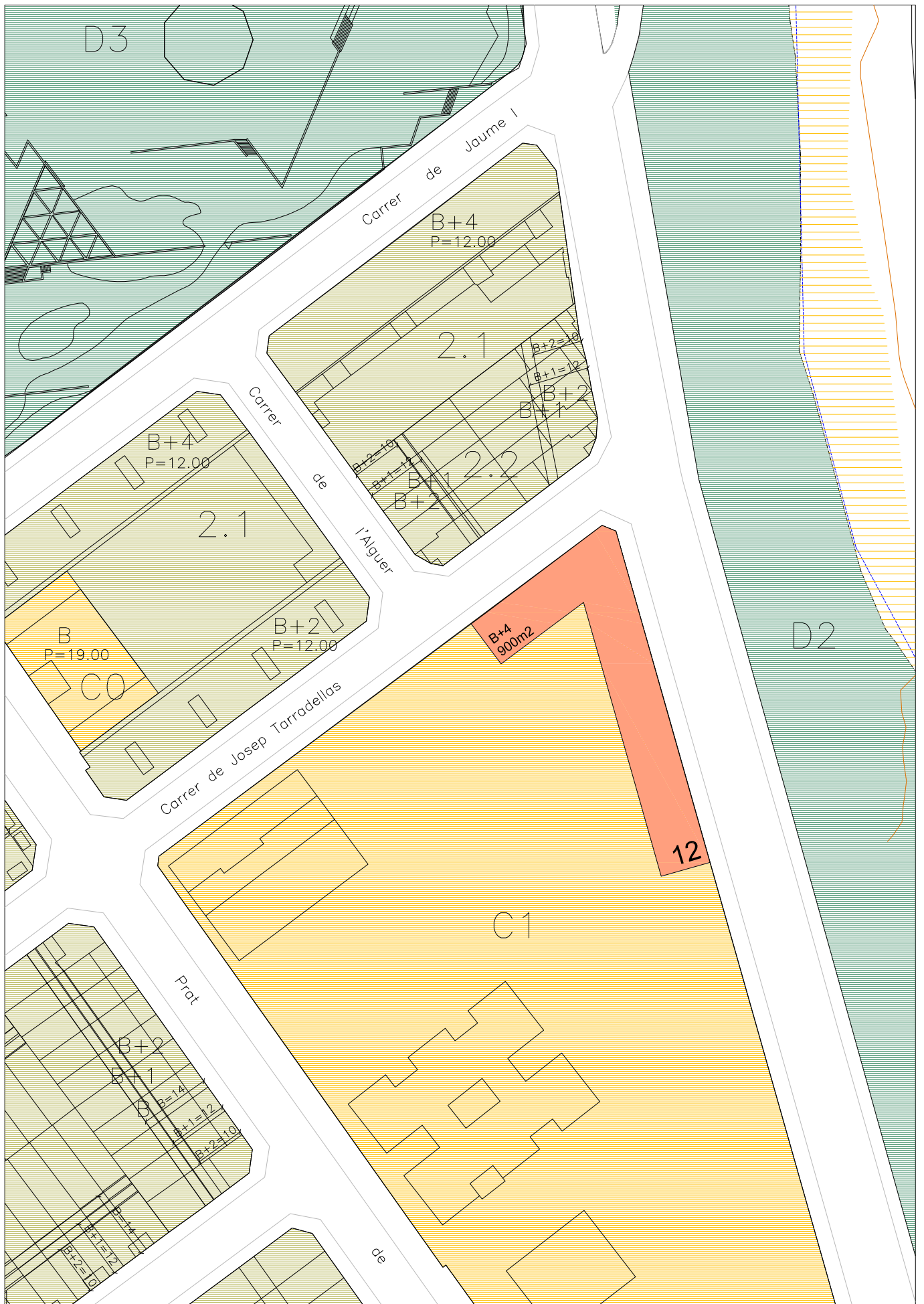
Plaça de la Fàbrica Nova	
FITXA 8	HPO 
Escala -1:1000	



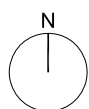
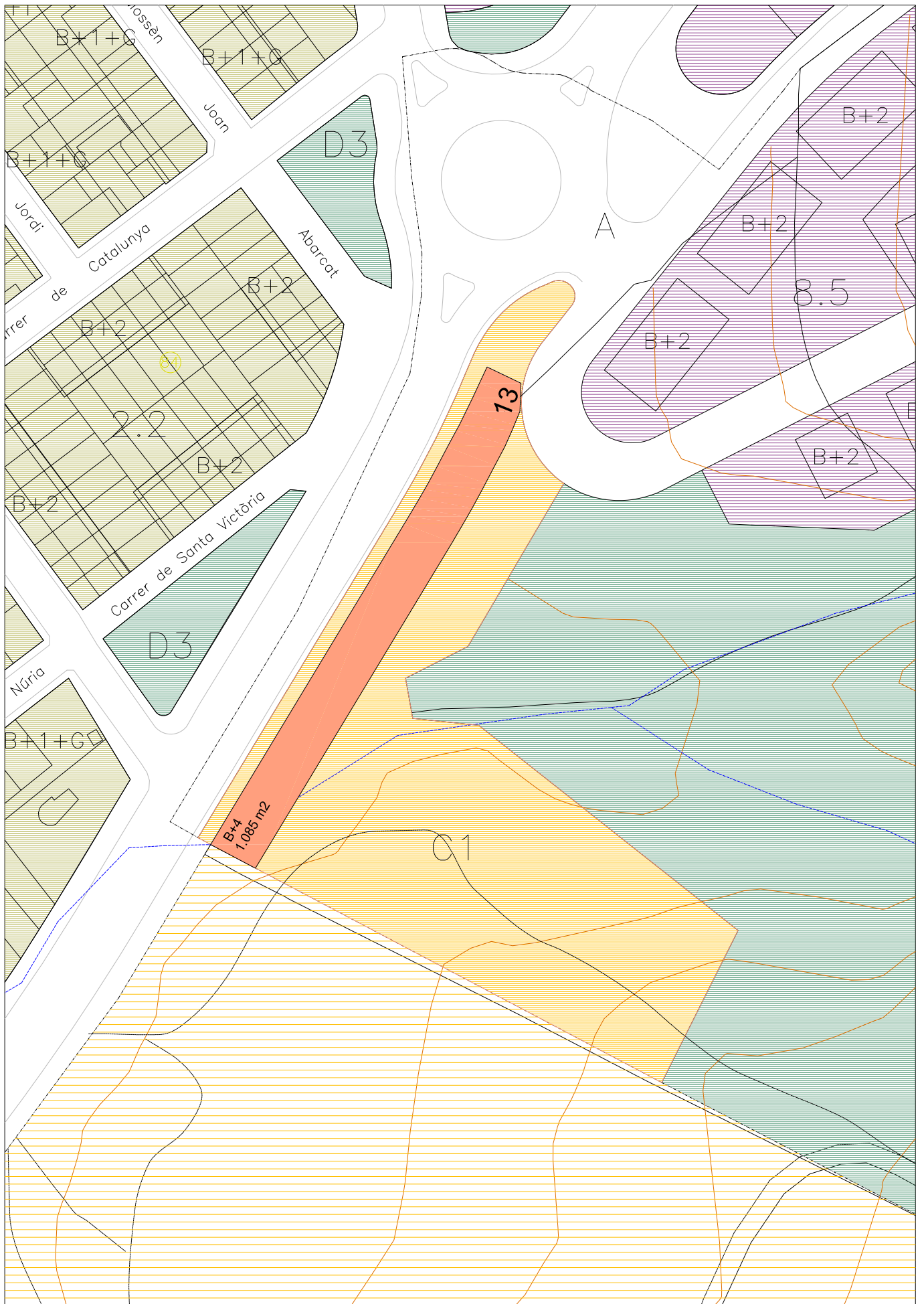
Plaça de la Miranda		
FITXA	9	HPO
Escala -1:1000		



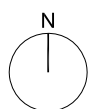
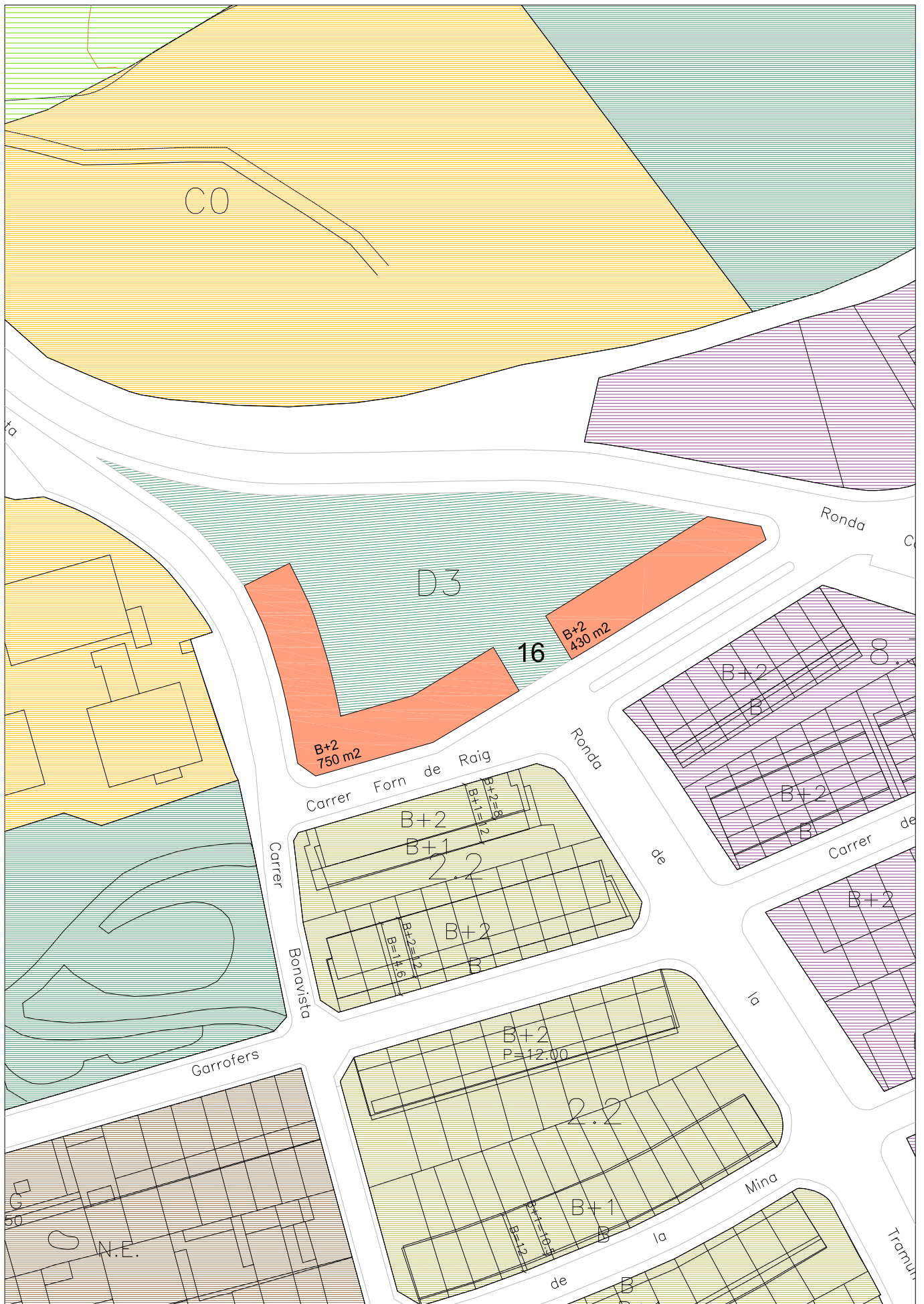
Complex esportiu Puig Verd	
FITXA 11	HPO
Escala -1:1000	



Escola Sant Esteve		
FITXA	12	HPO
Escala -1:1000		



Pla Parcial els Fruiters		
FITX3	13	HPO
Escala -1:1000		



Ronda Cusidó i Ronda Tramuntana	
FITXA 16	HPO
Escala -1:1000	

