



**Modificació puntual del Pla General Metropolità del recinte de la fàbrica Roca i entorns immediats als municipis de Gavà i Viladecans**

MEMÒRIA SOCIAL

Febrer de 2025



**ÍNDEX**

**1 INTRODUCCIÓ ..... 2**

1.1 ANTECEDENTS ..... 2

1.2 OBJECTIU I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ ..... 2

1.3 LA MEMÒRIA SOCIAL COM A DOCUMENT DE PLANEJAMENT ..... 2

**2 AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE ..... 4**

2.1 ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE ..... 4

2.2 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE ..... 8

2.3 ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT ..... 10

2.4 AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSIVA ..... 11

**3 JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT ..... 13**

**4 NECESSITATS DE REALLOTJAMENT ..... 16**

**5 RESERVES DE SÒL D'EQUIPAMENT ..... 16**

**6 CONCLUSIONS - SÍNTESI ..... 17**

**Equip redactor:**



Joan Badia Font, arquitecte  
 Maria Bonet Esteve, geògrafa

**JUAN BADIA  
 FONT /**  
 num: 

Firmado digitalmente por JUAN  
 BADIA FONT  
 DN: cn=JUAN BADIA FONT,  
 c=ES, st=Barcelona, o=GMG S.L,  
 ou=Arquitecte de Catalunya / COAC /  
 COAC, email=jfont@juanbadiafont.com,  
 serial=2025.02.01.12.58.30.10108  
 Fecha: 2025.02.01 12:58:30 +01'00'



## 1 INTRODUCCIÓ

### 1.1 Antecedents

La present modificació té per objecte la transformació urbana de l'històric recinte industrial Roca Sanitario S.A., situat entre els municipis de Gavà i Viladecans. El projecte sorgeix per la necessitat de l'empresa de promoure la renovació i modernització de les seves instal·lacions, fet que representa una oportunitat per impulsar la reordenació de l'àmbit i la millora del l'entorn urbà.

El projecte està dirigit a fomentar noves activitats industrials i empresarials, dotar de més serveis a la zona i completar les necessitats dels municipis en matèria d'habitatge públic, espais verds, equipaments, millora de la mobilitat i connectivitat, aparcament,....

El projecte va iniciar-se l'any 2014 amb la signatura per part dels dos Ajuntament i l'empresa Roca d'un protocol de col·laboració per a la creació i desenvolupament del document d'Avanç de Pla per a la Modificació del Pla general metropolità. El juliol de 2017 es va fer l'aprovació inicial d'aquest Avanç de Pla.

Posteriorment, entre febrer i març de 2018, es va obrir un període d'informació i consulta pública amb l'objectiu de fer més transparent el desenvolupament del projecte i enriquir-los amb les aportacions de les diferents administracions, col·lectius i entitats interrelacionades, així com les realitzades pels ciutadans dels dos municipis a títol individual. El present document incorpora aquelles qüestions en funció de la pertinència o adequació als criteris tècnics i normatius que incideixin en el desenvolupament de la proposta urbanística.

### 1.2 Objectiu i àmbit de la modificació

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) té per objectiu la reordenació general d'un àmbit urbà d'una mica més de 32 ha, que inclou el recinte de la fàbrica Roca I de les finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 4, 6, 8 i 10, a la carretera de Santa Creu de Calafell, 23 i el barri de la Barceloneta, a Gavà; i les finques del carrer de l'Agricultura, 16 al 28, 36 al 44 i del 54 al 70 i la del carrer Lobatona 42-60, a Viladecans. També inclou una franja de viari pel futur pont de connexió entre el sector i l'altre costat de la via del tren. La reordenació comporta la transformació parcial dels usos previstos pel planejament vigent.

Aquesta MPGM pretén generar una **ciutat mixta, de qualitat ambiental i que potencia la vida quotidiana i les activitats productives**. Per abordar-ho s'han definit una sèrie d'objectius específics i una estratègia que:

- Recupera un **patrimoni industrial** de més d'un segle d'història fent-lo present en els espais públics i les edificacions.
- Recupera l'**aigua com element vertebrador** del barri i organitza al seu voltant un parc de més de 8 ha i dos grans equipaments públics.
- Completa la **trama urbana de Gavà i Viladecans** connectant els barris a les dues bandes del ferrocarril.

- Renova el **complex Roca** com un gran recinte que ocupa el 26% del sector, que manté els usos productius i incorpora usos corporatius de la marca.
- Integra un nou **barri d'usos mixtes** que manté l'activitat de Roca i que destina el 60% del sostre a activitat econòmica i un 40% del sostre a habitatge, amb 2.731 habitatges dels quals 1.261 seran protegits.
- Resol la situació dels habitants del barri existent de la Barceloneta.
- Genera un **eco-barri intel·ligent** que combina natura i tecnologia per ser autosuficient en aigua i energia i reforçar la mobilitat sostenible.

El planejament vigent qualifica la major part de l'àmbit com a industrial (clau 22a), amb l'excepció de les finques situades a la Rambla Salvador Lluch, 6, 8 i 10, qualificades de zona de nucli antic (clau 12), i el barri de la Barceloneta i la franja situada al sud del municipi de Viladecans, qualificats de vial (clau 5) i de zones de protecció dels sistemes (clau 9).

### La fàbrica Roca

L'any 1917, la família Roca Soler trasllada la seva residència i el seu taller de serralleria de Manlleu a Gavà. El taller s'instal·la a la Rambla de Salvador Lluch de Gavà i inicia la producció de radiadors i de calderes. Anys més tard, inicia la producció de banyeres en sol situat al terme municipal de Viladecans i en el transcurs del segle XX, amplia el recinte i les instal·lacions que actualment ocupen més del 75% de l'àmbit de la present MPGM.

Roca va ser la primera d'una sèrie de factories que van portar la industrialització a Gavà i Viladecans.

El projecte que es presenta té en el seu centre l'actualització de l'activitat industrial de l'empresa Roca, mantenint la producció d'aixetes i porcellana i generant espais per a nous usos corporatius: la seu de l'empresa, la universitat corporativa, centre de recerca i laboratori, centre de disseny, centre social, espais de documentació i història de l'empresa, etc. La renovació de l'activitat de l'empresa Roca ha d'actuar com a projecte tractor per la regeneració de l'entorn i la implantació d'altres empreses en un àmbit destinat majoritàriament a usos terciaris, però en el qual també es preveu la introducció de barreja d'usos residencials.

### 1.3 La memòria social com a document de planejament

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica.

És un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refosa en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el qual la Llei 3/2012, del 22 de febrer incorpora modificacions a aquest darrer DL 1/2010).



Com a tal, forma part de la documentació obligatòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

*"Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:*

*[...] h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha incòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."*

Per tant, la Llei d'urbanisme vincula la memòria social estrictament a l'habitatge protegit i al sistema d'habitatges dotacionals públics. En origen es tracta per tant d'un instrument vinculat al dret a l'habitatge, per fer coherents les reserves d'habitatge amb les polítiques i les necessitats socials. No obstant, la mateixa llei estableix que, de manera transitòria, sigui el planejament derivat qui incorpori la memòria social mentre no ho faci el planejament general.

*"Transitòria sisena*

*[...] 2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.*

Per altra banda, el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), en el seu article 69 defineix el contingut de la memòria social, ampliant-ne el seu abast:

*"Article 69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:*

*a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*

*b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, implicant la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.*

*c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.*

*d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.*

*e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adreça, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.*

*f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.*

*g) Necessitats de reallojament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.*

*h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.*

En la mateix article de la llei, però en el punt 5 determina que:

*"[...] 69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:*

*a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.*

*b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:*

*1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.*

*2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.*



3r: *Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.*"

Amplia per tant el contingut, que ha d'incorporar també avaluació dels aspectes de gènere, dels relatius a col·lectius socials que requereixen atenció específica, anàlisi de les necessitats d'equipaments, etc. En la present memòria social, però, no s'incorpora una avaluació de gènere al tenir un informe específic que justifica la coherència de la MPPGM amb les necessitats detectades de les dones, els homes i altres col·lectius socials que requereixen atenció específica.

En quant al contingut de la memòria social, part d'ell, s'obindrà del Pla local d'habitatge de Gavà 2021-2027 aprovat definitivament i el Pla local d'habitatge de Viladecans, actualment en redacció. I és que, en el mateix article anteriorment comentat del Decret 305/2006, s'estableix que:

*"Article 69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat."*

El Pla local d'habitatge dels dos municipis conté un anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge a Gavà i Viladecans per separat i de la planificació de les polítiques d'habitatge a impulsar per part dels Ajuntaments els propers anys, així com un apartat específic sobre col·lectius vulnerables. Per tant, el pla local d'habitatge és un instrument de previsió i programació amb l'objectiu de respondre les necessitats d'habitatge i afavorir la mixtura social, que posa en coherència les polítiques d'ordenació urbana, social i d'habitatge.

La present memòria social es remet i incorpora en alguns dels seus apartats, atenent que és el Pla vigent en matèria d'habitatge i necessitats socials d'accés i conté els continguts que defineix la Llei i el Reglament.

## 2 AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE

### 2.1 Anàlisi de la demanda d'habitatge

#### Projeccions de població i llars

Tant el municipi de Gavà com el de Viladecans han entrat des del 2007 en un període de desacceleració de creixement demogràfic fruit de la crisi econòmica. Gavà ha crescut sobretot per moviments migratoris que han contribuït a l'augment de la natalitat i el pes que han tingut en molts anys les migracions metropolitanes ha incidit en l'estructura d'edats del municipi. El grup de 20 a 34 anys ha perdut efectius; és un grup que es correspon amb les generacions més buides del baby-boom; l'arribada de població de nacionalitat estrangera no ha pogut compensar el seu buidat. Contràriament, el grup dels 35 als 44 anys n'han guanyat més de 2.500. En el context metropolità, Gavà té un índex d'envel·liment relativament baix, tot i que els darrers anys ha tendit a augmentar.

En el municipi de Viladecans, d'acord amb el PLH, la dinàmica poblacional ha estat negativa des del 2020 i l'estructura de la població mostra un envelliment d'aquesta, amb una disminució de la població infantil i jove i un increment de la població adulta i gran.

La projecció demogràfica del PLH de Gavà es basa en tres escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesis de mortalitat i fecunditat de l'escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l'IDESCAST, i establint tres hipòtesis sobre l'evolució futura dels moviments migratoris del municipi. Es considera que seran positius en tots tres però amb diferències de magnitud.

- El baix considera un saldo lleugerament positiu, al voltant d'unes 55 persones/any i es correspon amb la mitjana dels darrers 8 anys, període en què dominen els saldos negatius. En aquest escenari, la població del municipi només creixeria un 3% els propers quinze anys, el que equival a poc menys de 1.400 persones més que al 2017.
- Per al mitjà s'assumeix un saldo migratori anual proper a la mitjana dels darrers 15 anys, la qual inclou anys de saldos molt positius amb d'altres de negatius. Així, la població gairebé assolirà els 50 mil habitants en l'horitzó de la projecció, és a dir un 7,3% més que a l'any 2017.
- L'alt fixa un saldo per migracions a curt termini d'unes 370 persones/any i representa un valor similar al de la mitjana dels anys 2004 a 2009. Aquest escenari conduiria a una xifra de 53 mil habitants a l'any 2032, amb un increment absolut de la població als propers anys d'una magnitud similar a l'observat durant la primera dècada d'aquest segle.

Projecció de la població de Gavà. 2017-3032

	2017	Escenari Central		Escenari Alt		No migració
		Baix	Central	Alt	Alt	
Població	46.538	46.538	46.538	46.538	46.538	46.538
	2022	47.057	47.541	48.354	46.685	46.685
	2027	47.484	48.706	50.619	46.536	46.536
	2032	47.092	49.918	52.999	46.238	46.238
	2017-22	519	1.003	1.816	147	147
	2022-27	427	1.164	2.265	-149	-149
Variació absoluta	2027-32	418	1.212	2.280	-299	-299
	2017-32	1.364	3.380	6.641	-300	-300
	2017-22	1,1%	2,2%	3,9%	0,3%	0,3%
	2022-27	0,9%	2,4%	4,7%	-0,3%	-0,3%
	2027-32	0,9%	2,5%	4,7%	-0,6%	-0,6%
	2017-32	2,9%	7,3%	13,9%	-0,6%	-0,6%

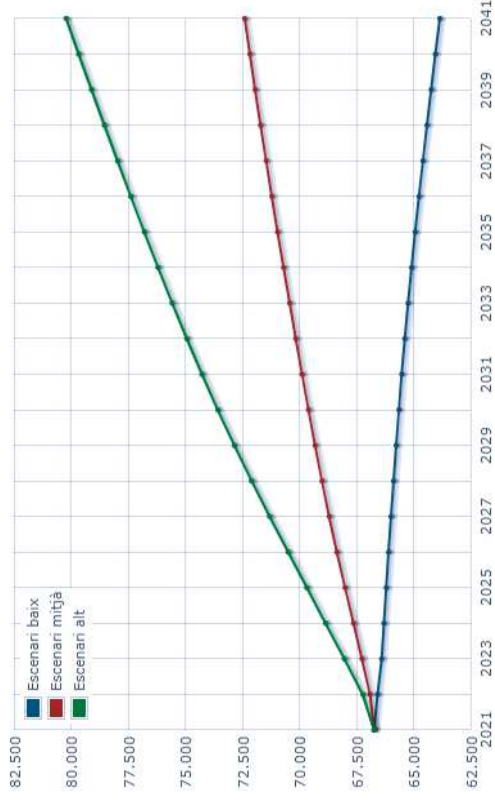
Font: O-HB a partir de Elaboració CED



Les projeccions de població del PLH per l'any 2030 a Viladecans estimen un creixement moderat basat principalment en l'efecte de les migracions i una consolidació de la tendència actual d'un major pes de la població adulta i gran i per tant una maduració de la piràmide. Les projeccions estimen un augment de la població en edat d'emancipació i sobretot de la població major de 50 anys.

En ambdós casos, l'evolució de la població, tal com ha succeït als darrers quinquennis, es veurà molt determinada per la intensitat dels fluxos migratoris.

**Població projectada per escenari (base padró 2021). Viladecans. 2021-2041**



Font: Idescat. Projeccions de població municipals (base padró 2021).

En relació al nombre de llars, a Gavà es produirà un increment net del nombre de llars entre el 2017 i 2032 que oscil·larà entre les 2.000 de l'escenari baix i les 4.400 de l'escenari alt. En l'escenari central de població el creixement de les llars varia entre 2.728 i 3.237 en funció del comportament de les proporcions de principalitat en les edats adultes-joves. L'evolució de la dimensió mitjana de la llar perllonga la tendència observada entre els Censos de 2001 i 2011, quan es va reduir de 2,88 a 2,61 membres, situant-se a l'any 2032 en el rang de 2,26-2,33 persones per llar.

**Projecció del nombre de llars a Gavà**

	Escenari Central A			Escenari Central B		
	2017	2022	2027	2017	2022	2027
Llars	18.471	19.110	19.810	18.471	19.110	19.810
	2032	20.506	21.199	21.899	21.899	23.058
Variació absoluta (en milers)	2022-17	639	798	954	2027-22	700
	2032-27	695	981	1.163	2032-17	2.034
Variació relativa anual	2022-17	0,69%	0,86%	1,02%	2027-22	0,73%
	2032-27	0,70%	0,98%	1,14%	2032-17	0,73%
	2032-17	0,98%	1,16%	1,57%		

Font: O-HB a partir de 2012 Cens de 2011 INE; resta d'anys elaboració CED.

**Flux net de creació i desaparició de llars per quinquennis en l'escenari Central\_B**

Franja d'edat	2017-2022	2022-2027	2027-2032
< 35	2.030	2.166	2.258
35-49	-29	136	242
50-64	-56	-68	-74
65+	-991	-1.113	-1.264
Saldo de creació i desaparició de llars			
Saldo creació de llars < 65 anys	2027	2032	2032
Desaparició llars < 65 anys	4.179	6.605	6.605
	2.104	3.368	

Font: O-HB a partir CED.

A Viladecans, l'increment net de llars es situa per l'any 2030, segons el Pla local d'habitatge, entre les 2.853 llars en l'escenari baix i les 3.776 llars en l'escenari alt.

Així doncs, d'acord amb les projeccions dels plans locals d'habitatge, s'estima que en el conjunt de Gavà i Viladecans el ritme de creixement anual de llars seria força similar, entorn de l'1%, i això comportaria l'aparició d'unes 200 llars netes anuals a Gavà i d'unes 300 noves llars anuals a Viladecans. Per tant, en el conjunt dels dos municipis s'estima una demanda anual de noves de llars del voltant d'un mínim de 500 unitats.



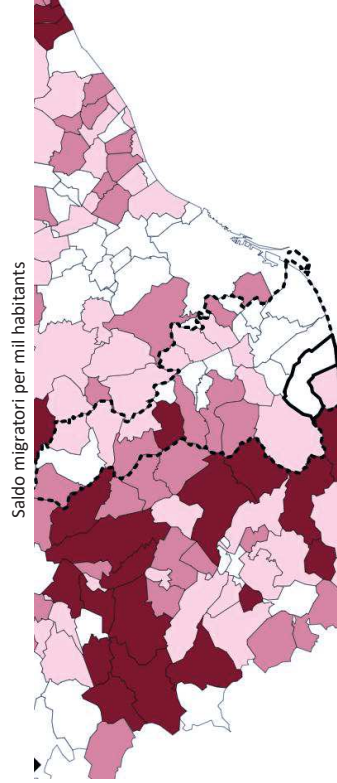
És important mencionar els moviments poblacionals entre les poblacions de Gavà i Viladecans, ja que presenten un traspàs de població prou rellevant. Dels diferents anys disponibles, s'observa un saldo migratori positiu a Gavà enfront Viladecans, és a dir, el resultat de les altes i baixes residencials entre aquests dos municipis resulta positiu per Gavà.

Altes i baixes residencials al municipi de Gavà, 2008, 2011, 2016 i 2017

Municipi	2008		2011		2016		2017	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
<b>Altes residencials</b>								
Barcelona	447	15,6	398	14,3	316	12,5	378	14,4
Viladecans	291	10,1	363	13,0	316	12,5	288	11,0
Castelldefels	288	10,0	333	11,9	297	11,8	353	13,4
Municipis > 5%	1.026	35,8	1.094	39,2	929	36,8	1.019	38,8
Resta municipis	1.843	64,2	1.694	60,8	1.598	63,2	1.610	61,2
<b>Total AR</b>	<b>2.869</b>	<b>100,0</b>	<b>2.788</b>	<b>100,0</b>	<b>2.527</b>	<b>100,0</b>	<b>2.629</b>	<b>100,0</b>
Estranger	680	23,7	457	16,4	542	21,4	580	22,1
Nombre orígens	401		384		345		334	
<b>Baixes residencials</b>								
Barcelona	316	13,8	308	14,5	249	12,1	265	13,2
Viladecans	309	13,5	284	13,4	364	17,6	279	13,9
Castelldefels	270	11,8	255	12,0	233	11,3	250	12,5
Municipis > 5%	895	39,0	847	39,9	846	40,9	794	39,6
Resta municipis	1.397	61,0	1.274	60,1	1.220	59,1	1.210	60,4
<b>Total BR</b>	<b>2.292</b>	<b>100,0</b>	<b>2.121</b>	<b>100,0</b>	<b>2.066</b>	<b>100,0</b>	<b>2.004</b>	<b>100,0</b>
Estranger	96	4,2	90	4,2	162	7,8	100	5,0
Nombre destinacions	425		365		328		327	

Font: Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Gavà i elaboració pròpia

La taxa migratòria, és a dir, la diferència entre la immigració i l'emigració registrada per mil·ler d'habitants, és de 0,34 per mil·lions a Viladecans i de 0,58% a Gavà, uns percentatges similars a les poblacions del Baix Llobregat i Barcelonès. Per tant, són municipis receptors de població, si bé d'una manera continguda.



Font: Diputació de Barcelona, 2022

### Perfils de la demanda

En el municipi de Gavà, des del 1991 al 2011, les llars formades per parelles amb fills s'han reduït significativament, del 60% al 36% i paral·lelament, han incrementat les llars unipersonals i de dues persones que suposen un 51% de les llars al 2011, quan al 1991 representaven un 31%.

A Viladecans la dimensió mitjana de les llars és de 2,67 membres. Des del 1991 al 2011 ha disminuït un 10% aquesta mitjana, incrementant les llars unipersonals. Actualment, les llars de 3 i 4 persones representen la meitat de les del conjunt del municipi i les d'una i dues persones l'altra meitat aproximadament.

Els canvis d'habitatge que realitza la població són desencadenats per diferents tipus de necessitats:

- Emancipar-se o formar una parella,

La població en edat d'emancipació a Gavà es xifra en un 10,19% i en 10,03% a Viladecans. El nombre de població en edat d'emancipació futura és de 5.058 persones en el primer municipi i de 7.589 persones en el segon, per tant, una elevada demanda d'habitatge per a emancipació.

Els joves que es volen emancipar cerquen un habitatge principalment d'una o dues habitacions i en règim de lloguer. És la demanda principal d'habitatge, seguida de la demanda formada per llars que volen formar el seu primer habitatge familiar, i que busquen principalment un habitatge de dues o tres habitacions de compra.

- Millorar o canvis familiars (l'habitatge, l'entorn o el règim de tinença)

Les famílies monoparentals han incrementat en els darrers anys i estan formades per unitats familiars sovint amb fills que cerquen un habitatge de dues o tres habitacions i principalment de lloguer ja que degut a la divisió de la llar els seus ingressos han disminuït.

També cal tenir present les llars novvingudes que sobretot demanen un habitatge de dues o tres habitacions en règim de lloguer.

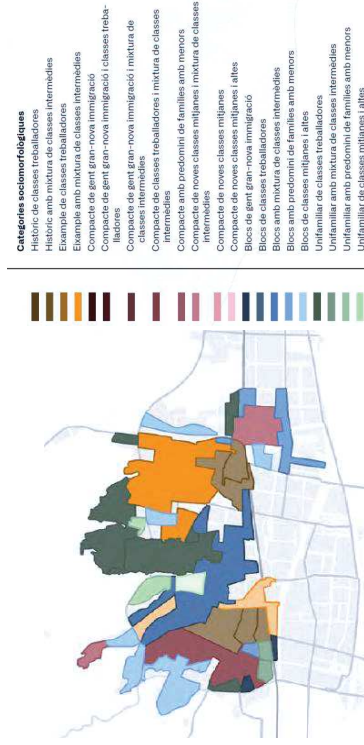
- Gent gran

El col·lectiu de gent gran anirà tenint un pes cada vegada més important degut a l'increment de l'esperança de vida de la població i consegüentment es necessitaran habitatges adaptats al seu cicle vital, especialment en termes d'accessibilitat.

L'estructura sociomorfològica residencial de Gavà es caracteritza per una heterogeneïtat de teixits residencials d'edificacions compactes, eixamples, nuclis històrics, blocs i unifamiliars, si bé en pràcticament la majoria dels barris són mixtures de població de classe intermèdia, a excepció de la zona més septentrional i d'habitatges unifamiliars on hi conviuen classes mitjanes altes. A Viladecans hi ha dos grans teixits predominants, unifamiliars de classes treballadores i eixamples amb mixtura de classes intermèdies, així com la presència d'un casc històric.



## Estructura sociomorfològica residencial



Font: PDUM

### Col·lectius en situació o risc d'exclusió social i sense llar

Si s'agreguen les 429 unitats de convivència (UC) ateses als Serveis Socials de Gavà amb problemàtiques de pagament de subministraments, que són coincidents corresponen en gran mesura a aquelles que reben ajuts al pagament del lloguer, amb les 1.230 UC que tenen dificultats d'accés a l'habitatge i aquelles en situació d'exclusió residencial, es pot estimar en un volum a l'entorn de les 1.731 UC amb problemàtiques en relació l'habitatge, el 9,2% de les llars.

Es diferencien en 4 grups. El primer i més nombrós està constituït per les persones adultes amb dificultat per accedir a un habitatge 38,4%, al qual segueixen els joves que no es poden emancipar, amb el 32,6% de les problemàtiques, les problemàtiques vinculades al risc de pèrdua de l'habitatge 24,5%. L'exclusió socioresidencial suposa el 4,2% de les problemàtiques en relació l'habitatge.

### Problemàtiques identificades en relació a l'habitatge

Tipus de problemàtica	número	Pes
<b>Support per evitar la pèrdua de l'habitatge</b>	<b>429</b>	<b>24,5%</b>
<b>Problemes accés</b>	<b>1.230</b>	<b>71,0%</b>
Primer accés	564	32,6%
<b>Exclusió socioresidencial</b>	<b>72</b>	<b>4,2%</b>
<b>Total</b>	<b>1.731</b>	<b>100%</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i OIH

Nota: els problemes de subministraments s'incorporen als problemes de manteniment d'habitatge, ja que afecten, en la major part, a les mateixes unitats de convivència.

Cal destacar que el principal factor de les dificultats d'accés i del risc de pèrdua de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i/o manteniment del treball: nombre d'aturats que malgrat reduir el volum segueix sent superior als anys previs a la crisi, al qual cal afegir-hi la pèrdua de les prestacions per desocupació superiors a la reducció del nombre d'aturats.

Igualment, està emergint una nova situació de pobresa, la d'aquells que tot i tenir feina, la seva capacitat econòmica disminueix, sigui a causa de la reducció dels salaris, sigui a causa de la precarització de les condicions de contractació (contractes de curta durada i amb remuneracions baixes o molt baixes).

Actualment la major problemàtica en relació al risc de pèrdua de l'habitatge es concentra en unitats de convivència que resideixen en habitatges ocupats sense títol habilitant, i degut als elevats preus del lloguer, la Mesa d'emergències està adjudicant habitatges a altres municipis.

A Viladecans hi ha inscrites més de 800 persones al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, les quals són principalment llars unipersonals o de dos membres. A Gavà el nombre d'inscrits als RSHPO ha continuat augmentant des del 2012 fins a més de 1.600 inscripcions vigents. La mitjana de membres de la unitat de convivència és 2,1 i el 43,67% de les unitats de convivència són d'un sol membre. El règim de tinença més sol·licitat és el lloguer en ambdós municipis, i concretament a Gavà un 81% de les unitats de convivència inscrites.

Els perfils de la demanda assequible en els dos municipis són: gent jove, famílies monoparentals, famílies vulnerables i gent gran. A Viladecans s'observa un augment de la població de 65 anys que demanda habitatge adaptat i accessible.

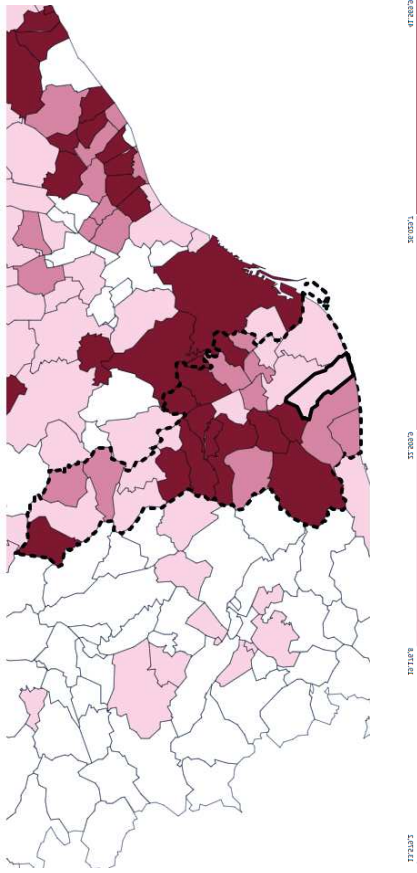
L'envelliment i el baix nivell de renda són indicadors de vulnerabilitat dels seus residents d'acord amb les dades analitzades en el PDUM, amb una zona crítica a Gavà.

La renda bruta familiar disponible a Viladecans és de 19.955€ mentre que a Gavà és superior i arriba als 23.036€. Aquesta ha anat incrementant de la mateixa manera que a la resta de la província, tot i que es situa en els dos municipis per sota la mitjana de la Demarcació (23.455€).





Renda bruta familiar disponible, 2022



Font: Diputació de Barcelona, 2022

## 2.2 Anàlisi de l'oferta d'habitatge

El període de màxima construcció de Gavà es va donar entre els anys 2000 i 2001 (amb 447 i 827 habitatges acabats respectivament). Des de la crisi s'inicien pocs habitatges i se n'acaben més dels iniciats. En els darrers 25 s'ha construït un nombre molt important d'habitatge amb protecció oficial: dels 5.093 habitatges acabats entre el 1992 i 2017, el 30% van ser amb protecció.



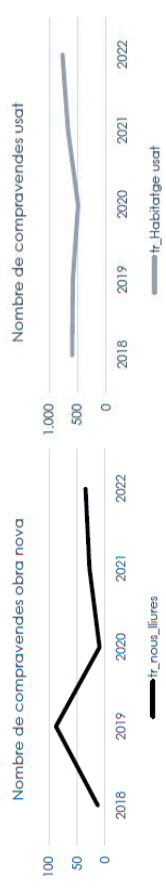
Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Font: O-HB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

A Viladecans, el ritme de construcció de nous habitatges durant el període 2017-2022 va ser de 102 habitatges acabats per any, dels quals de mitjana 82 eren plurifamiliars. El ritme de nova construcció i de vendes actual és inferior a la demanda observada i a la projectada en el futur.

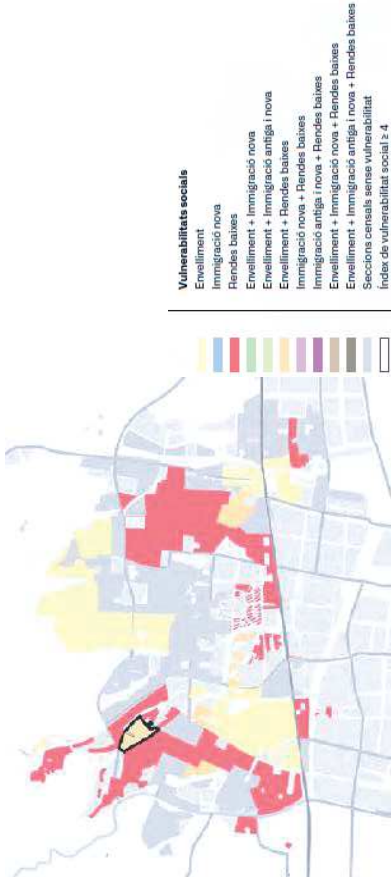


El ritme anual de vendes de nous habitatges entre el 2018 i el 2022 ha estat de 35 transaccions i de les de segona mà ha estat de 623 anuals.



Font: PDUM

Vulnerabilitat social

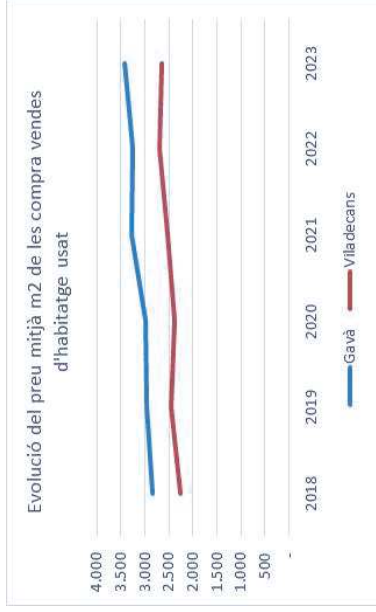


Font: PDUM



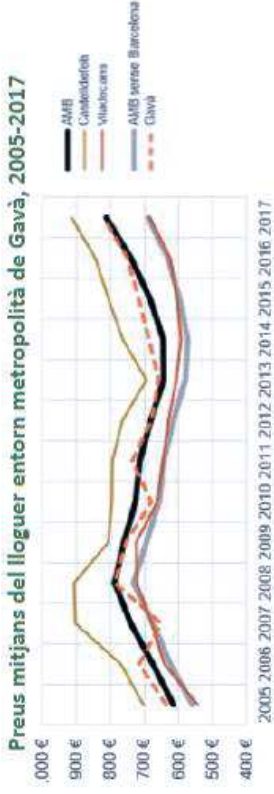
El preu mitjà de compravenda al 2018 es va situar en els 2.820€/m<sup>2</sup> a Gavà, sent més cara la segona mà que l'obra nova (2.722€/m<sup>2</sup>), i a 2.262€/m<sup>2</sup> a Viladecans lleugerament per sota l'obra nova (2.327€/m<sup>2</sup>). Les darreres dades de l'any 2023 mostren que el preu de la compra de segona mà ha incrementat i es situa als 3.421€/m<sup>2</sup> a Gavà i a 2.654€/m<sup>2</sup> a Viladecans.

Pel que fa l'obra nova, els preus de la Secretaria d'habitatge per l'any 2023 publiquen una mitjana de 3.093€/m<sup>2</sup> a Gavà i de 3.195€/m<sup>2</sup> a Viladecans. L'estudi de mercat més acurat realitzat per a l'avaluació econòmica financera del sector, recull les mostres de promocions existents i dedueix els valors de l'habitatge en funció de les diferents localitzacions i dedueix que el valor probable d'un habitatge en el sector Roca es trobaria entre els 3.500€ i els 3.800€.

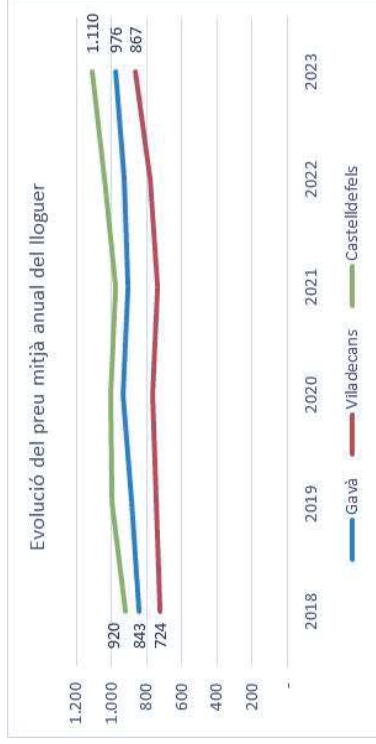


El mercat de lloguer ha experimentat un creixement important des del 2007 i els nous contractes de lloguer a Gavà representen el 76% l'any 2013. Paral·lelament, des del 2004 al 2013, les compravendes es van reduir a una quarta part, i, malgrat que els darrers anys s'han recuperat lleugerament, segueixen lluny dels valors previs a la crisi. Tot i així, el nombre de contractes de lloguer per mil habitants a Gavà és inferior a la mitjana de la comarca del Baix Llobregat i de Catalunya.

El preu del lloguer ha anat incrementat des del 2013, any amb el preu més baix (657'8€) fins a un 28% més l'any 2018 en que el preu es situava als 843,4 € a Gavà i als 724€ a Viladecans, increment paral·lel al viscut al conjunt de l'AMB. La diferència de preu entre els dos municipis és conseqüència dels alts lloguers a la zona de Gavà Mar que fan incrementar la mitjana.



El preu de l'oferta d'habitatge és oscil·lant en el temps i, per tant, des de l'anàlisi del Pla local d'habitatge ha variat significativament. Per això s'ha considerat oportú actualitzar els preus. **L'any 2023 el preu mig dels contractes de lloguer havia arribat als 976,09€ a Gavà i als 867€ a Viladecans**, suposant un increment del 16% i el 20% respectivament en relació a les xifres del 2018. Els dos municipis presenten un preu de lloguer elevat que dificulta l'accés a l'habitatge.



L'oferta de lloguer present als portals immobiliaris és pràcticament inexistent en ambdós municipis ja que aquesta és escassa per l'alta demanda d'aquest règim. En conjunt s'han observat 4 ofertes a un preu mensual per sobre els 1.000€. A Gavà hi ha oferta de lloguer de temporada localitzada a la zona de Gavà Mar amb uns preus fora de mercat.



### 2.3 Anàlisi del parc d'habitatges existent

El parc residencial de Gavà està, en termes generals, poc envellit: d'acord amb les dades del cens de 2011, només un 13% dels edificis d'habitatge són anteriors a 1950. La majoria dels edificis residencials (55%) es van construir entre 1950 i 1980, de manera que tenen menys de 70 anys, i un 32% dels edificis es van construir després de 1980, de manera que tenen menys de 40 anys.

Entre 1991 i 2001 es van construir a Gavà el 19% dels edificis destinats a habitatges existents, mentre al conjunt de l'àrea metropolitana només daten d'aquest període el 13% dels edificis. Pel que fa al nombre d'immobles en edificis destinats principalment a habitatge, més del 50% dels immobles s'han construït de 1961 a 1980. Des de 1980 s'ha construït el 31,4% dels immobles amb un pic de 1991 a 2001 (16,3%)

Edificis destinats principalment a habitatge per any de construcció. Gavà i entorn metropolità, 2011

	Cornella de Llobregat									
	AMB	Gavà	Barcelona	Llobregat	Hospitalet	Llobregat	Castelldefels	Llobregat	Viladecans	El Prat
Fins 1900	6%	4%	10%	3%	3%	3%	2%	4%	3%	3%
1900-1920	5%	2%	10%	3%	4%	4%	0%	4%	1%	1%
1921-1940	8%	4%	14%	5%	9%	9%	0%	8%	3%	3%
1941-1950	6%	4%	8%	5%	9%	2%	6%	6%	3%	3%
1951-1960	12%	16%	13%	17%	20%	11%	12%	16%	8%	8%
1961-1970	18%	19%	18%	25%	28%	27%	27%	16%	19%	19%
1971-1980	16%	20%	13%	21%	14%	22%	17%	20%	20%	20%
1981-1990	10%	9%	5%	6%	2%	13%	9%	11%	11%	11%
1991-2001	13%	19%	6%	10%	6%	17%	17%	17%	22%	22%
2002-2011	7%	5%	4%	5%	6%	6%	6%	8%	11%	11%
<b>Total</b>	<b>202.864</b>	<b>4.994</b>	<b>69.830</b>	<b>3.926</b>	<b>9.623</b>	<b>7.100</b>	<b>4.057</b>	<b>5.135</b>		

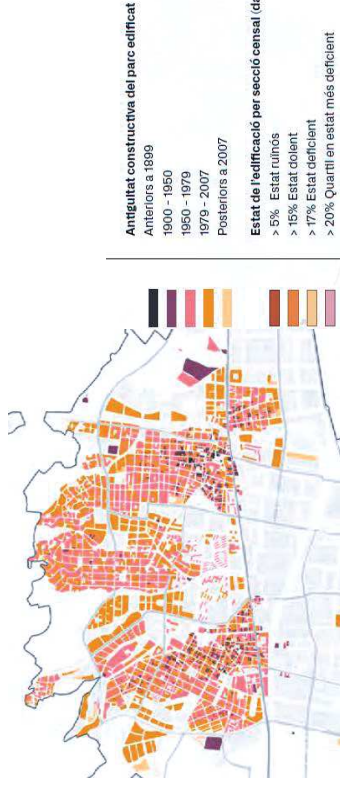
Font: O-HB a partir de INE, Cens 2011

El 88% del parc d'habitatge de Viladecans és plurifamiliar i el 95% dels habitatges construïts són d'abans del primer codi tècnic d'edificació del 2006. L'eixample, el nucli antic i el barri de Sales són les zones amb menor eficiència energètica segons dades dels certificats. El 38% dels edificis de més de tres plantes no tenien ascensor l'any 2011, posant de manifest els problemes d'accessibilitat.

Per tant, en general els municipis tenen un parc amb necessitats de rehabilitació, ja que bona part de les edificacions es consideren obsoletes ja que són teixits construïts en els períodes anteriors a 1900 i 1980, alguna zona amb baixa accessibilitat i dèficit energètic.

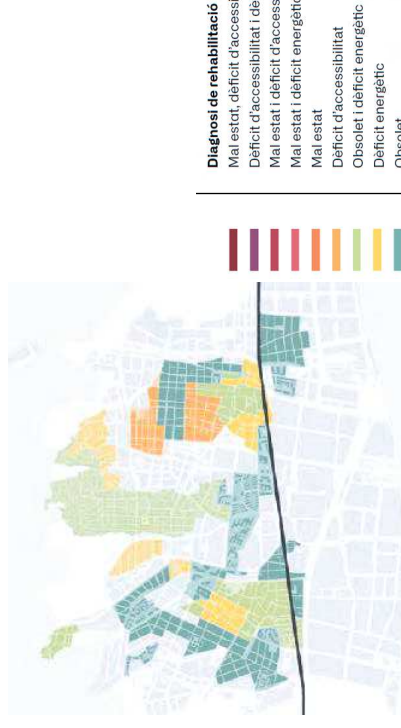
El PDUM identifica la zona de l'antiga fàbrica Roca com a espai d'activitat econòmica amb un nivell d'obsolescència física molt alt, un cop analitzat l'estat de les edificacions, de la urbanització, les infraestructures i serveis.

Qualitat física del parc edificat

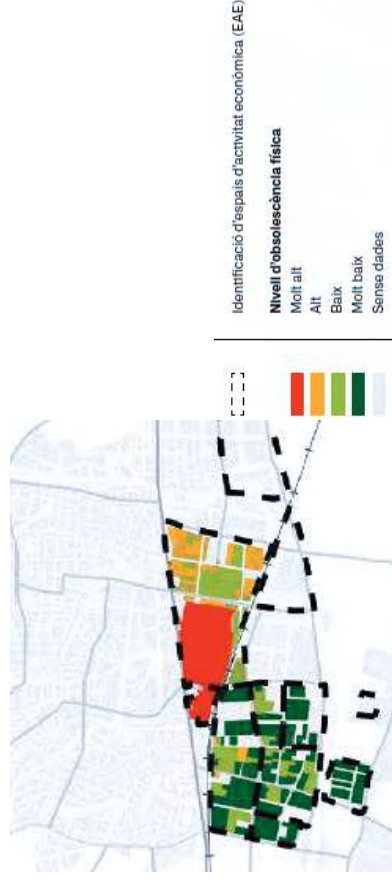


Font: PDUM

Vulnerabilitat física del parc edificat en teixit residencial



Obsolescència dels espais d'activitat econòmica



Font: PDUM

Segons el cens 2021, el règim de tinença de l'habitatge predominant a Gavà és la propietat, que representa un 75,7% dels habitatges principals. No obstant, el lloguer ha experimentat un increment respecte el 2011 del 5% i representa el 2021 el 17% dels habitatges principals. A Viladecans el règim de la propietat és més predominant (80%) mentre que el lloguer es troba al 15,3%. Les dues xifres es troben lluny de la mitja catalana que se situava en un 23,16%.

Règim de l'habitatge (2021)

	De propietat	De lloguer	Altres formes	No hi consta	Total
Viladecans	19.605	3.726	1.074	0	24.405
	80,3%	15,3%	4,4%	0,0%	100,0%
Gavà	13329	3000	1290	0	17619
	75,7%	17,0%	7,3%	0,0%	100,0%

Font: Idescat

Al parc de Gavà un 54,6% dels habitatges tenen entre 61 i 90 m<sup>2</sup> i el 20,3% són de menys de 60m<sup>2</sup>, mentre que a Viladecans un 52,4 són de 61-90m<sup>2</sup> i un 28% de menys de 60m<sup>2</sup>. D'altra banda, els habitatges més grans representen una part reduïda del total: el 10%, són de més de 120m<sup>2</sup> a Gavà, especialment ubicats a la zona de Gavà Mar.

Superfície útil dels habitatges principals (2021)

	Viladecans	Gavà	Baix Llobregat
Fins a 30 m <sup>2</sup>	87	93	1.302
	0,4%	0,5%	0,4%
De 31 a 45 m <sup>2</sup>	984	555	22.482
	4,0%	3,2%	7,3%
De 46 a 60 m <sup>2</sup>	5.850	2.919	82.026
	24,0%	16,6%	26,5%
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	7.695	5.553	76.374
	31,5%	31,5%	24,7%
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	5.109	4.077	54.144
	20,9%	23,1%	17,5%
De 91 a 105 m <sup>2</sup>	2.211	1.809	26.655
	9,1%	10,3%	8,6%
De 106 a 120 m <sup>2</sup>	909	801	13.623
	3,7%	4,5%	4,4%
De 121 a 150 m <sup>2</sup>	774	777	15.471
	3,2%	4,4%	5,0%
De 151 a 180 m <sup>2</sup>	378	570	7.014
	1,5%	3,2%	2,3%
Més de 180 m <sup>2</sup>	378	369	8.547
	1,5%	2,1%	2,8%
No hi consta	36	93	1.326
	0,1%	0,5%	0,4%
<b>Total</b>	<b>24.405</b>	<b>17.619</b>	<b>308.970</b>
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Font: Idescat

## 2.4 Avaluació de la demanda exclosa

La situació del mercat immobiliari en els darrers anys s'ha caracteritzat per un desajust entre les característiques i volum de l'oferta d'habitatge i les necessitats de la població. La difícil conjuntura econòmica ha comportat un descens del ritme constructiu, un increment dels preus dels habitatges, i un encariment de les hipoteques.

En aquest sentit, d'acord amb el PLH, a Gavà la demanda exclosa estaria entre un 8,1% i un 9,2% de les llars estimades. En els darrers anys les problemàtiques en relació a la tinença de l'habitatge han augmentat i tot apunta que seguiran augmentant si més no a mitjà termini, tant perquè en els propers anys el nombre de contractes de lloguer finalitzaran a causa d'haver escurçat la durada de contracte a 3 anys i com a causa d'haver poc habitatge en lloguer. A més, a aquest lloguer, s'hi afegeix els increments de preu del subministrament elèctric i la dificultat a fer front a les despeses de l'habitatge i la llar.

Les llars de persones majors de 34 anys excloses del lliure mercat estarien formades sobretot per persones que inclús tenint feina, amb els seus ingressos tenen dificultats per a fer front a totes les despeses associades a l'habitatge, la principal de les quals l'accés. Suposaria un 39'5% de la demanda exclosa i entre un 3'5 i 4'0% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim.

Als joves els són d'aplicació els criteris exposats en el primer grup amb l'agreuament que la seva precaritzat laboral és més gran encara pel que seguiran sent el segon grup de demanda exclosa a atendre amb una mica més d'un terç de les necessitats. Poden suposar entre el 3'0 i el 3'4% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim.

El Pla local d'habitatge quantifica que les necessitats d'habitatge assequible i/o social poden moure's en una forquilla de 1.840 i 2.090 unitats i podrien afectar entre el 8'9 i 10'1% de les llars estimades en el municipi de Gavà al 2027.



### Estimació necessitats habitatges assequibles i/o socials

	Pes llars 2027		
	Mínim	Màxim	Pes
Problemes de pagaments de l'habitatge	414	470	22,50%
Problemes d'accés a l'habitatge	1342	1524	72,9%
35 anys i més	727	825	39,5%
Primer accés	615	699	33,4%
Exclusió socioresidencial	85	97	4,6%
<b>Total</b>	<b>1.841</b>	<b>2.091</b>	<b>100%</b>
<b>% llars 2027</b>	<b>8,1</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2%</b>

Font: elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials i OLH

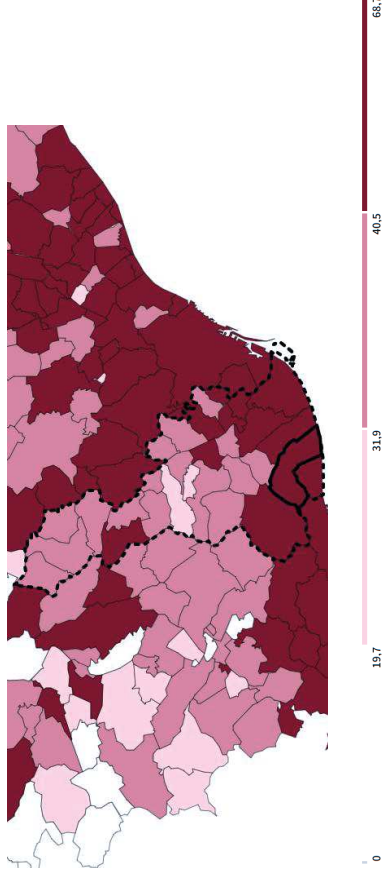
Pel que fa el municipi de Viladecans, d'acord amb el Pla local d'habitatge l'esforç econòmic que han de fer les llars per accedir a un habitatge és del 47% de la renda bruta familiar. La població resident als barris de Can Sellarès, Poblat Roca, Montserratina i part de l'Eixample no poden accedir a un habitatge de lloguer de lliure mercat, així com tampoc les llars unipersonals.

L'esforç econòmic de compra d'un habitatge a Gavà per l'any 2022, era del 47,76 % i a Viladecans del 47,57% i l'esforç econòmic per al lloguer d'un habitatge era d'un 48,42% dels ingressos de la llar a Gavà i d'un 46,96% a Viladecans.

Per tant, els dos municipis presenten un percentatge elevat d'exclusió del mercat residencial tant de compra com de lloguer per sobre del 30% dels ingressos familiars això vol dir que caldríen uns ingressos anuals per sobre els 30.000€ per pagar un habitatge de lloguer tant a Viladecans com a Gavà. A l'accés a la compra se li afegeix que requereix d'un estalvi previ de més del 25% del preu de l'habitatge. En aquest sentit, els dos municipis estan declarats com a àrees de mercat residencial tensionat.

<sup>1</sup>Aquest parc inclou: allotjaments dotacionals; habitatges protegits de lloguer; habitatges d'inclusió; habitatges de la xarxa de mediació; i altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

### Esforç econòmic lloguer



Font: Diputació de Barcelona, 2022

### Pla territorial sectorial de l'habitatge

El Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) es troba actualment pendent d'aprovació definitiva. Aquest estableix l'objectiu principal d'aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania a més a més dels objectius complementaris de donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada; i d'incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 9% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya<sup>1</sup>. El PTSH no disposa d'un pla econòmic i financer associat i per tant caldrà veure com es desenvoluparà.

El PTSHC delimita Gavà i Viladecans com àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjectes al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials). Alhora, el PTSH determina que aquests municipis han d'incrementar el seu parc de lloguer social fins assolir com a mínim el 10,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini previst per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana.



	Situació actual		1r quinquenni	
	Habitatges principals	Habitatges polítics socials	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials
Gavà	19.076	2.065	19.523	218
Viladecans	26.152	1.287	26.765	682
	<b>45.228</b>	<b>3.352</b>	<b>46.288</b>	<b>900</b>
			% ràtio OSU	% ràtio OSU
			10,8%	11,5%
			4,9%	7,2%

	2n quinquenni		3r quinquenni	
	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials
Gavà	20.056	430	20.588	512
Viladecans	27.496	1.218	28.224	1.194
	<b>47.552</b>	<b>1.648</b>	<b>48.812</b>	<b>1.706</b>
			% ràtio OSU	% ràtio OSU
			13,1%	15,0%
			11,2%	15,0%

	4rt quinquenni	
	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials
Gavà	20.986	96
Viladecans	28.770	121
	<b>49.756</b>	<b>217</b>
		% ràtio OSU
		15,0%
		15,0%

Font: PTSH (aprovació provisional, febrer 2024)

Per tant, el municipi de Gavà hauria de disposar el juny de 2044 de 1.256 nous habitatges destinats a polítiques social i Viladecans n'hauria de generar 3.215, ja que tot i tenir un parc principal més nombros parteix d'una situació actual d'habitatges destinats a polítiques socials més feble que Gavà.

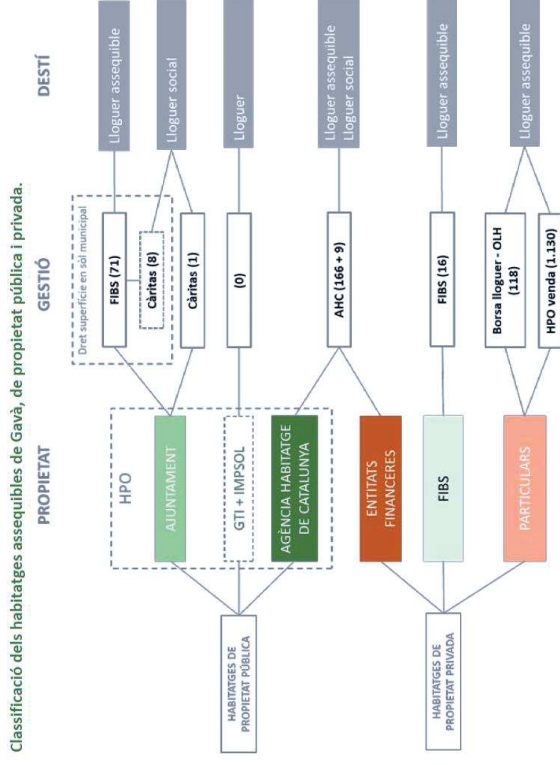
### 3 JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

#### Antecedents

El municipi de Gavà destaca per ser una de les ciutats que sobresurten en la producció d'habitatge protegit entre el 2000-2007 segons el PTSH.

La ciutat de Gavà disposa de diversos recursos residencial per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge. Aquests recursos es poden classificar en tres grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

- Habitatges de propietat pública. S'hi inclouen els habitatges propietat de l'Ajuntament de Gavà i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Habitatges assequibles de propietat privada. S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de venda, i els habitatges d'entitats financeres provinents de donacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària.
- Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local. S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament de Gavà per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges.



En el municipi de Viladecans, la producció d'habitatge protegit ha estat més feble en relació al municipi veí i així es consta en les dades del PTSH sobre habitatges construïts els darrers anys i en els objectius que proposa pel municipi. A més a més, l'ajuntament no disposa d'un pressupost específic destinat a habitatge, si bé en els darreres temps s'ha posat en funcionament una prova pilot de transició energètica dels habitatges (Vilawatt) i hi ha diversos agents supramunicipals com el Consorci Metropolità, l'IMPISOL i Metropolis Barcelona que són una oportunitat per a cursos en matèria d'habitatge.

Ambdós municipis disposen de reserves en àmbits de planejament que permeten assolir aquest objectiu, malgrat que la promoció de nous habitatges protegit està condicionada al seu desenvolupament.

El potencial residencial de Gavà és de 5.315 habitatges dels quals un 39,8% seran habitatges protegits (2.116 unitats) i es troben distribuïts principalment en tres sectors de planejament: Pla de Ponent, Sector Llevant mar i Roca City. D'acord amb el seu estat de desenvolupament aquests sectors es podrien desenvolupar en 3 fases, una primera que es desenvoluparia en els propers 2 – 3 anys, una segona que es podria desenvolupar en els propers 5 – 6 anys i una tercera a desenvolupar en 7 – 8 anys.

Les previsions del planejament donarien resposta a la demanda observada a Gavà segons les projeccions demogràfiques fins el 2032 en que s'estima una producció de nous llars d'entre 2.728 i 3.237 unitats, si bé caldrà donar prioritat al desenvolupament d'alguns sectors per a la construcció d'habitatge protegit.

Habitatges previstos al planejament per tipus. Desglossat per sectors

Regim del sol	sector	Can Ribes – Illes B2 (sector Pla de Ponent)		Espai Roca		Can Ribes – Illes B3 (sector Pla de Ponent)		Ca n'horta (sector Pla de Ponent)		Canyes Nord (sector Pla de Ponent)		Total
		SU	SUD	SU	SUD	SU	SUD	SU	SUD	SU	SUD	
Desenvolupament	2-3 anys	237	237	223	223	180	180	180	180	180	180	3.199
Llars públics, patrimonis	0	0	0	0	0	0	0	83	83	115	115	198
Habitatge amb Protecció Oficial	136*	0	192	415	192	0	576	506	506	508	508	1.918
<b>Total habitatges</b>		<b>237</b>	<b>429</b>	<b>638</b>	<b>415</b>	<b>180</b>	<b>1.144</b>	<b>1.616</b>	<b>1.616</b>	<b>1.587</b>	<b>1.587</b>	<b>5.315</b>

\*Correspon al nombre d'habitatges d'acord amb la licència obtinguda. El planejament en preveia 359.  
Font: elaboració pròpia a partir de les dades ofertes per l'Ajuntament de Gavà.

Font: PLH Gavà

El potencial residencial de Viladecans d'acord amb el document del Pla local d'habitatge, és de 7.966 habitatges en el conjunt dels diferents àmbits de desenvolupament, dels quals 3.101 són habitatges protegits i 120 allotjaments dotacionals.

Els nous habitatges a Viladecans donarien resposta a la demanda prevista en l'horitzó 2030 segons les projeccions demogràfiques, això és entre 2.800 i 3.800 habitatges. Tot i així, no és probable l'execució total del potencial en solars i caldria preveure el desenvolupament de part del planejament que es troba aprovat o en tràmit per tal de garantir una cobertura del total de la demanda.

RESUM POTENCIAL NOUS HABITATGES DESGLOSSAT

Disponibilitat de sol	Estat	Total Htg	Htg lliures	Htg HPO	Htg dotacionals
<b>01. Potencial ACTUAL (Còpia)</b>		<b>3.445</b>	<b>2.135</b>	<b>1.190</b>	<b>120</b>
PI Llevant	Llicència directa	2726	1.569	1.157	0
PE Obertura c. Pere Masallach	Llicència directa	120	120	0	0
Solars urbans	Llicència directa	446	446	0	0
C/ Balneari	Llicència directa	22	0	22	0
PAU 1 Josep Pallach	Llicència directa	11	0	11	0
Hd C/Ferrón i Clua	Llicència directa	20	0	0	20
Hd C/Josep Vicens y Fois	Llicència directa	70	0	0	70
Bòvila	Llicència directa	30	0	0	30
<b>02. Potencial 2025-2027 (Pendents de gestió)</b>		<b>1.871</b>	<b>1.142</b>	<b>547</b>	<b>0</b>
PAU-020304 Josep Pallach	Pl. Deriv. Aprovat. Sense PU ni PR aprovats	186	147	39	0
PMU-3 Pl Centre (Vileta)	Pl. Deriv. A.D.22/04/2022. Sense PU ni PR aprovats	634	317	317	0
PMU Borri de Sales	A.D. 24/01/2022. Delimita 14 P.A.	404	404	0	0
PMU Can Sellarès	Pl. Derivat aprovat. Sense PU ni PR aprovats	238	107	131	0
PMU Can Batllori (Comerç)	Sense PU i PR	103	72	31	0
PAU 2 Confluència (Roureda)	Sense PR	64	38	26	0
Tomàs Breton	Sense PU i PR	62	57	5	0
<b>03. Potencial 2028-2030 (Pendents de planejament)</b>		<b>2.205</b>	<b>1.187</b>	<b>1.018</b>	<b>0</b>
MIPFGM Espai Roca	MIPFGM	2.205	1187	1018	0
<b>04. Potencial &gt;2030 (fora del Pla)</b>		<b>625</b>	<b>281</b>	<b>344</b>	<b>0</b>
PP Can Torrens	Avanç de PU de delimitació	500	225	275	0
Ponent	Sense PMU	125	56	69	0
<b>Total</b>		<b>7.966</b>	<b>4.745</b>	<b>3.101</b>	<b>120</b>

Font: PLH Viladecans (document de treball)

Cal tenir present que el PDUIM defineix la carretera C-245 d'on s'estructura l'àmbit de Roca City i que uneix diversos municipis del Baix Llobregat, entre ells Gavà i Viladecans, com una avinguda metropolitana amb necessitat de pacificació i transformació per donar-li un caràcter més urbà.

Justificació de la reserva d'habitatge protegit i la distribució geogràfica

L'article 57.3 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2010, del 3 d'agost, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

*"Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sol suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sol corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sol urbà no consolidat com en sol urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús [...]"*

Posteriorment, la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que:



1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

- a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat.
- b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

Ahora, l'article 60.1 i 60.8 de la Llei d'urbanisme estableix que:

*"1. Els programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbanística municipal corresponents pel que fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament sostenible.*

*8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini en compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa."*

L'objecte de la present modificació té per objectiu la regeneració urbana d'unes 32 hectàrees que integraran un nou barri d'usos mixtes mantenint l'activitat de l'actual empresa Roca, i resultant un sostre d'activitat econòmica del 60% del total de l'àmbit i un 40% per a habitatge.

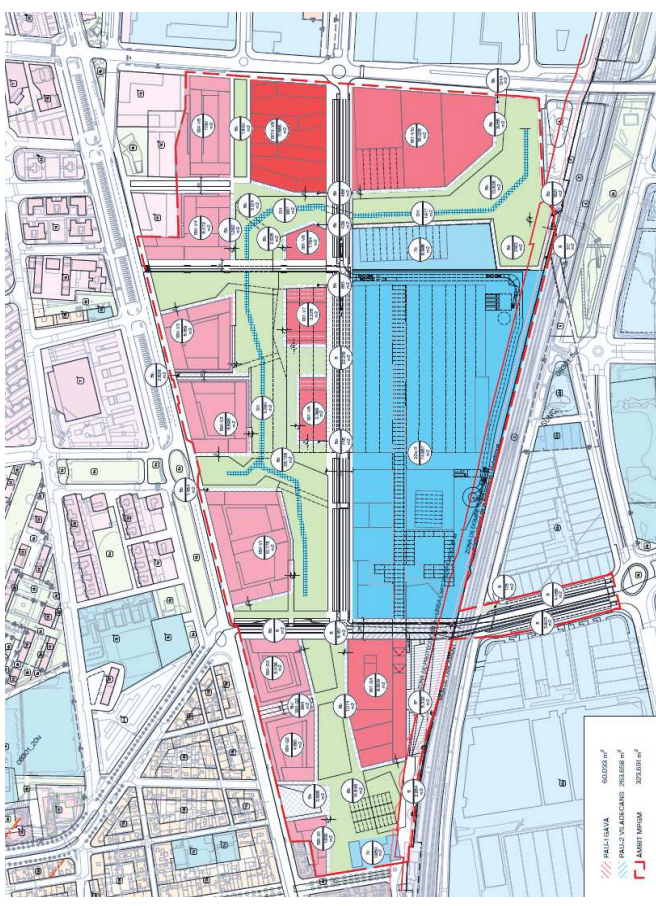
El sostre residencial màxim és de 220.615m<sup>2</sup>, dels quals 42.505m<sup>2</sup> en el municipi de Gavà i 178.110m<sup>2</sup> a Viladecans amb un nombre màxim d'habitatges en conjunt de 2.731 unitats tenint en compte una dimensió mitjana de 90m<sup>2</sup> pels habitatges de règim lliure i de 70m<sup>2</sup> pels habitatges protegits. D'aquest sostre, 132.369m<sup>2</sup> (60%) seran lliures i 88.246m<sup>2</sup> (40%) seran de protecció oficial i s'ubicaran de manera proporcional en els dos municipis.

Edifici	Sostre	RESIDENCIAL - Habitatge	ACTIVITAT ECONOMICA	Habitatge lliure	HPO	% Habitatge lliure	% HPO	Habitatge lliure nº VIV	HPO nº VIV	TOTAL nº VIV.
Gavà	106.262 m <sup>2</sup>	42.505 m <sup>2</sup>	63.757 m <sup>2</sup>	25.503 m <sup>2</sup>	17.002 m <sup>2</sup>	60%	40%	283	243	526
Viladecans	445.275 m <sup>2</sup>	178.110 m <sup>2</sup>	267.165 m <sup>2</sup>	106.866 m <sup>2</sup>	71.244 m <sup>2</sup>	60%	40%	1.187	1.018	2.205
<b>Total G+V</b>	<b>551.537 m<sup>2</sup></b>	<b>220.615 m<sup>2</sup></b>	<b>330.922 m<sup>2</sup></b>	<b>132.369 m<sup>2</sup></b>	<b>88.246 m<sup>2</sup></b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>1.470</b>	<b>1.261</b>	<b>2.731</b>

La reserva d'habitatge de protecció pública en l'àmbit de la present MPMG representa el 40% del total del sostre residencial de nova implantació i per tant dona compliment a les reserves mínimes obligatòries. La meitat de les reserves de protecció oficial es destinaran a règim de lloguer (44.123 m<sup>2</sup>st), d'acord amb el marc normatiu vigent.

Aquestes reserves signifiquen donar al municipi de sòl per a implementar polítiques d'habitatge i crear habitatge protegit que permetrà donar resposta a les necessitats residencials dels col·lectius més vulnerables així com a assolir l'objectiu de solidaritat urbana fixat en el PTSH. En concret, els 1.261 habitatges protegits resultants contribuiran amb un 28% en el conjunt dels habitatges destinats a polítiques socials fixats en el PTSH entre els dos municipis. Si tenim en compte cadascun dels quinquennis, el desenvolupament de l'àmbit de Roca City per si mateix cobriria la totalitat dels objectius del 1r quinquenni però el 50% si tenim en consideració el primer i segon quinquenni; i per tant caldrà paral·lelament desenvolupar altres àmbits de planejament per assolir els objectius del PTSH. Els habitatges protegits contribuiran a donar resposta a un 30% de la demanda d'habitatge social detectada en el conjunt dels municipis.

#### Proposta d'ordenació

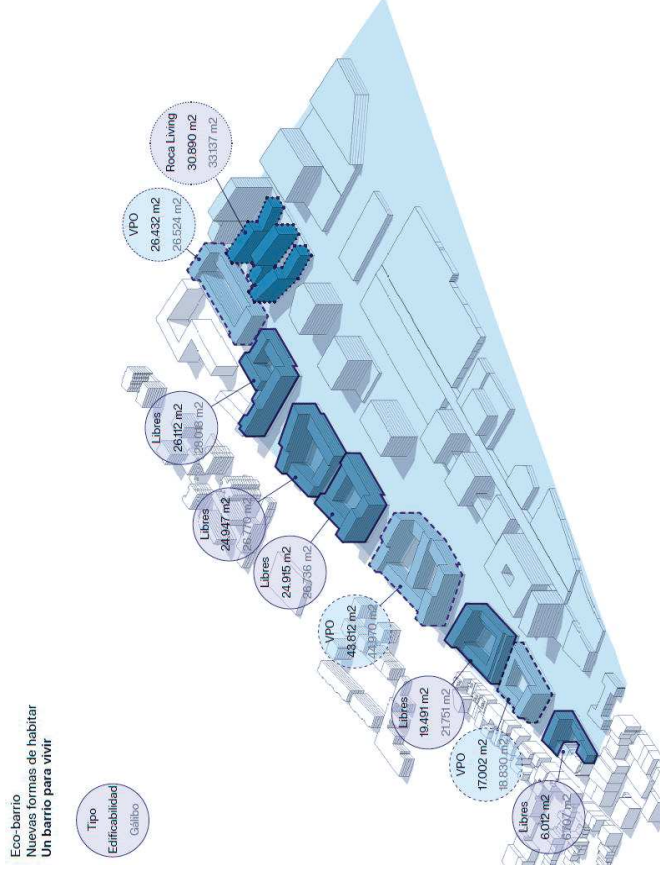




Del procés de participació ciutadana es desprèn la voluntat per part dels assistents de promoure una varietat tipològica per fomentar la diversitat de residents i usos, i d'aquesta manera donar resposta a les necessitats dotacionals. En aquest sentit, el planejament proposa habitatges dissenyats per a estances temporals que fomentin la flexibilitat i els espais comuns per optimitzar els serveis.

El sostre residencial protegit es distribueix en els diferents blocs i volums proposats, i la combinació d'habitatges lliures i protegits en el mateix àmbit evita la segregació espacial en funció del nivell de renda, garantint la cohesió social, i les diferents tipologies i règim de tinença resultants permetran cobrir un major ventall de la demanda.

#### Distribució de l'habitatge protegit



#### 4 NECESSITATS DE REALLOTJAMENT

La Barceloneta és un barri de 9.106 m<sup>2</sup> sotmès a expropiació des de l'any 1975 ja que es troba en una zona de vialitat i espais verds.

Actualment hi resideixen 24 famílies de les quals 15 estan llogant o ocupant l'habitatge i 9 viuen en règim de propietat.

#### 5 RESERVES DE SÒL D'EQUIPAMENT

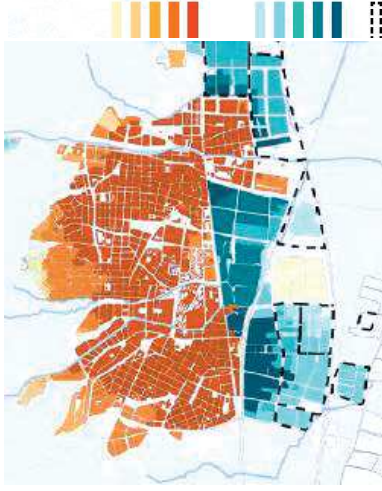
Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament de la ciutat. A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu (habitatge, indústria) els equipaments no defineixen per ells mateixos teixits de ciutat, però en canvi la seva presència és insubstituïble per a la formació d'aquests teixits de manera completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, sinó també i molt particularment a la seva capacitat de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

Els canvis en l'estructura de la població juntament amb els canvis en l'actual sistema de treball i producció estan afectant i afectaran al conjunt de la societat en els propers anys, i determinaran l'aparició de noves necessitats de dotacions i equipaments col·lectius i utilització d'aquests.

L'Espai Roca es troba ubicat en una posició central i una bona cobertura d'equipaments bàsics per a les persones (centre d'atenció primària, biblioteca i centre cívic, centre de dia, escola Bressol, centre d'educació infantil i primària, centre d'educació secundària i escola d'adults, serveis socials, xarxa esportiva bàsica i mercats) a una proximitat de 10 minuts caminant.





**NIVELL DE COBERTURA D'EQUIPAMENTS BÀSICS PER A LES PERSONES**

Nombre de serveis diferents a 10 minuts en teixit

- 0 serveis
- 1-2 serveis
- 3-4 serveis
- 5-6 serveis
- 7-9 serveis

Nombre de serveis diferents a 10 minuts en teixit d'activitat econòmica

- 0 serveis
- 1-2 serveis
- 3-4 serveis
- 5-6 serveis
- 7-9 serveis

Espais d'activitat econòmica segregats

Font: PDUM

Actualment el sector no disposa d'equipaments ja que està tot el destinat a ús industrial. L'article 100.3 de la Llei d'urbanisme estableix que :

*En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 45 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5*

La present modificació preveu un total de 10.955m<sup>2</sup> destinats a equipament (clau 7b) en el conjunt del sector, això és un 3,38% de la superfície de l'àmbit d'actuació. Pel que fa als usos d'aquests equipament, el planejament no estableix un ús definit per tal que s'avalui de forma precisa el destí d'aquestes peces, una de les quals podria destinar-se a equipament educatiu, segurament de formació superior no reglada (grau superior, etc.).

**6 CONCLUSIONS - SÍNTESI**

Segons els plans locals d'habitatge dels dos municipis, tot i la desacceleració en el creixement poblacional, es preveu un augment de la creació de noves llars anuals d'unes 200 a Gavà i 300 a Viladecans, principalment per emancipació, moviments migratoris i la reducció de la dimensió d'aquestes. Per tant, seran sobretot els menors

de 35 anys els que faran augmentar el nombre de noves llars, tot i que el grup d'edat de 35-49 també hi contribuirà. Caldrà tenir present el col·lectiu de gent gran que cada vegada és més present degut a l'increment de l'esperança de vida.

El ritme de nova construcció i de vendes actual és inferior a la demanda observada, ja que des de la crisi del 2007 s'ha reduït notablement la producció. Els preus de l'obra nova per l'any 2023 tenen una mitjana de 3.093€/m<sup>2</sup> a Gavà i de 3.195€/m<sup>2</sup> a Viladecans, i l'estudi de mercat de les promocions actuals situa que el preu dels habitatges d'obra nova en el sector Roca es trobarien entre els 3.500€ i els 3.800€.

L'any 2023 el preu mig dels contractes de lloguer havia arribat als 976,09€ a Gavà i als 867€ a Viladecans, suposant un increment del 16% i el 20% respectivament en relació a les xifres del 2018. L'oferta és pràcticament inexistent mentre que s'observa una alta demanda d'aquest règim, i l'elevat preu de lloguer en dificulta l'accés.

Els principals col·lectius en situació o risc d'exclusió residencial són persones joves en edat d'emancipació amb un baix nivell d'ingressos que volen fer el primer accés a l'habitatge i persones adultes de més de 35 anys que no tenen problemes d'accés a l'habitatge, així com també aquelles llars amb problemes de pagament de l'habitatge, tant de l'hipoteca com del lloguer, vinculat a la renovació d'aquest. S'estima que les llars amb necessitat d'habitatge assequible són el 8-9% del conjunt de les llars de cadascun dels municipis.

Els perfils de la demanda assequible en els dos municipis són: gent jove, famílies monoparentals, famílies vulnerables i gent gran. A Viladecans s'observa un augment de la població de 65 anys que demanda habitatge adaptat i accessible.

De la modificació del PGM en resulta nou sostre residencial i, d'acord amb la legislació vigent, preveu una reserva del 40% per a habitatge protegit i un sostre de 88.246m<sup>2</sup> (aproximadament 1.261 unitats, de les quals 243 a Gavà i 1.018 a Viladecans). La meitat de l'habitatge protegit es destinarà específicament a règim d'arrendament.

Els nous habitatges protegits donaran resposta a un 30% de la demanda d'habitatge social detectada en el conjunt dels dos municipis i contribuiran a donar continuïtat als objectius i les polítiques d'habitatge i endegades pel Consistori en els diferents plans d'habitatge.

Els 1.261 habitatges protegits contribuïran amb un 28% en el conjunt dels habitatges destinats a polítiques socials fixats en el PLSH entre els dos municipis. Si tenim en compte cadascun dels quinquennis, el desenvolupament de l'àmbit de Roca City per si mateix cobriria la totalitat dels objectius del 1r quinquenni però el 50% si tenim en consideració el primer i segon quinquenni. Per tant, es considera adequada l'aportació del sector a ampliar el parc destinat a polítiques social dels dos municipis, tenint en compte que hi ha altres sectors de planejament en desenvolupament que complementaran la cobertura de les necessitats. La present modificació té doncs una incidència positiva en les polítiques d'habitatges dels dos municipis.

El sostre per a habitatge protegit es distribuirà en diferents blocs de tal manera que s'asseguri una distribució homogènia i es garanteixi la cohesió social. Alhora, es promourà una varietat tipològica per fomentar la diversitat de residents i usos, i d'aquesta manera donar resposta a les necessitats dotacionals.



La modificació preveu els mecanismes per al real·lotjament de les famílies que viuen actualment al barri de la Barceloneta, sotmès a expropiació ja que es troba en una zona de vialitat i espais verds.

La reserva d'equipament ve determinada per la modificació del PGM i aquesta serà de 10.955m<sup>2</sup> de sòl, d'acord amb la legislació vigent, i tot i que l'ús quedarà per definir es preveu que pugui destinar-se a educatiu.

