



AJUNTAMENT DE
BARBERÀ DEL VALLÈS

Pla local d'habitatge

Fase I:
L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

Juliol 2021

EQUIP REDACTOR

Montserrat Mercadé i Marimón, geògrafa
Anna Planas Esquius, arquitecta
Chiara Segatti, arquitecta
Raquel Villa Hidalgo, arquitecta
D-CAS col·lectiu d'analistes socials

COORDINACIÓ I GESTIÓ TÈCNICA

DIPUTACIÓ DE BARCELONA
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Lídia García Ferrando, antropòloga

AJUNTAMENT DE BARBERÀ DEL VALLÈS

Daniel González, Tinent d'Alcaldia Drets Civils i Ciutadania.
Lluís Carol, cap d'àrea de Drets civils i ciutadania
Marta Murcia, Tècnica Superior Oficina del dret a l'habitatge
Anna Juvé, Tècnica de Serveis de Rehabilitació Oficina del Dret a l'Habitatge
Jordi Llonch, cap de l'Àrea de Territori i Medi Ambient
Salvador Girvent, Arquitecte | Secció d'Urbanisme i Medi Ambient
Glòria Garcia, Cap de la secció jurídica de l'Àrea de Territori i Medi Ambient
Blai Fernández, cap de secció de Serveis socials i salut
Alba Gómez, Treballadora Social Equip Bàsic d'Atenció Social

INDEX

1. INTRODUCCIÓ	6
1.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	6
1.1.1. <i>Antecedents</i>	6
1.1.2. <i>Marc legal</i>	6
1.1.3. <i>Naturalesa</i>	7
1.1.4. <i>Contingut i determinacions</i>	7
1.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH	7
1.2.1. <i>Procés de redacció del PLH</i>	7
1.2.2. <i>Participació ciutadana del PLH</i>	8
1.3. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	11
1.4. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH	11
2. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL	12
2.1. SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL	12
2.2. ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL	16
3. LES PERSONES	20
3.1. DINÀMICA DEMOGRÀFICA RESIDENCIAL	20
3.1.1. <i>Components de creixement</i>	21
3.1.2. <i>Nacionalitat</i>	24
3.1.3. <i>Estructura d'edats</i>	26
3.1.4. <i>Les llars</i>	27
3.1.5. <i>Estimacions de població i llars</i>	29
3.2. OFERTA I ACCESSIBILITAT DEL MERCAT DE L'HABITATGE	31
3.2.1. <i>Les dinàmiques constructives</i>	31
3.2.2. <i>El mercat de l'habitatge: compravendes, rendes de lloguer i oferta del mercat</i>	33
3.3. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	42
3.3.1. <i>L'evolució de l'atur i dels beneficiaris de les prestacions per desocupació</i>	42
3.3.2. <i>La capacitat econòmica de la població</i>	44
3.3.3. <i>Problemàtiques en relació amb l'accés i manteniment de l'habitatge</i>	49
4. EL PARC D'HABITATGES	55
4.1. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC	55
4.1.1. <i>L'ús del parc</i>	55
4.1.2. <i>Règim de tinença de l'habitatge principal</i>	56
4.1.3. <i>Característiques del parc</i>	57
4.1.3.1. <i>Nombre d'immobles</i>	57
4.1.3.2. <i>Nombre de plantes</i>	60
4.1.3.3. <i>Mida de l'habitatge</i>	62
4.2. LA QUALITAT DEL PARC	63
4.2.1. <i>Antiguitat dels edificis i immobles</i>	63
4.2.2. <i>Estat de conservació de l'edificació</i>	65
4.2.3. <i>Nivell d'eficiència energètica dels habitatges</i>	66
5. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	67
5.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL	67
5.1.1. <i>Pla Director Urbanístic Metropolità (PDU)</i>	67
5.1.2. <i>Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)</i>	69
5.1.3. <i>Planejament sectorial. Habitatge</i>	70

5.1.4. Plans directores urbanístics de delimitació d'àrees residencials estratègiques	74
5.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL.....	75
5.2.1. PGOU 2000.....	75
5.2.2. Estat d'execució del sòl residencial i potencial de transformació futura.....	79
5.2.3. Discrepàncies entre el planejament vigent i la realitat existent	84
6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	86
6.1. RECURSOS RELACIONATS AMB L'HABITATGE	86
6.2. PATRIMONI MUNICIPAL RELACIONAT AMB POLÍTIQUES D'HABITATGE.....	87
6.3. INICIATIVES EN MATÈRIA D'HABITATGE AL MUNICIPI	93
7. DIAGNOSI.....	97
7.1. QUADRE RESUM D'INDICADORS.....	97
7.2. QUADRE DAFO.....	97
7.3. SÍNTESI DE LA DIAGNOSI.....	99

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Antecedents, marc legal i naturalesa del PLH

1.1.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge es formula per l'ajuntament de Barberà del Vallès que va sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció del PLH a Planas Esquiús Segatti SCP, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA, Lúdia García Ferrando.

L'equip redactor del Pla Local d'Habitatge, seleccionat per la Diputació, l'integren:

Montserrat Mercadé, geògrafa
Anna Planas, arquitecta
Chiara Segatti, arquitecta
Raquel Villa, arquitecta

Amb la col·laboració de:
D-CAS Col·lectiu d'analistes socials

1.1.2. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc de la legislació del règim local que atorga als ajuntaments la capacitat per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge. La definició d'aquest instrument es conté en la **Llei 18/2007**, la **Llei 24/2015**, la **Llei 17/2019**, i la **recent Llei 11/2020**, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, i de modificació de les anteriors; així com la **Llei 4/2016**, totes elles relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

El **Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, PTSHC**, constitueix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la legislació del dret a l'habitatge.

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 15 anys següents a la seva aprovació, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Sota el paraigua del principal objectiu, el pla contempla dos objectius complementaris: i) el compliment del mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada; ii) incrementar el lloguer social al Catalunya fins el 5% dels habitatges principals.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

Barberà del Vallès és segons el PTSHC un municipi de demanda residencial forta i acreditada.

Els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'**habitatge públic** i la participació en la planificació, la programació i la gestió de l'**habitatge de protecció oficial**.

Una de les eines bàsiques per a assolir aquesta finalitat és la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge protegit, regulada tant a la llei estatal 8/2007 com a la catalana, aquesta última modificada mitjançant el Decret Llei 1/2007 per tal d'adequar-la a la normativa estatal.

El text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya Decret 1/2010 de 3 d'agost, recull la reserva mínima corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o altres formes de cessió d'ús que, en aquest tema, han de contenir els Plans d'ordenació urbanística municipal.

1.1.3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

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

1.1.4. Contingut i determinacions

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

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

El **contingut analític** comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els déficits i les necessitats; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El **contingut estratègic** defineix les directrius d'actuació municipal, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el **contingut operatiu** del PLH desenvolupa i proposa programes i actuacions.

El contingut del PLH de Barberà del Vallès es concreta en la present Memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

1.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

1.2.1. Procés de redacció del PLH

El contingut del Pla Local d'Habitatge constarà de 3 fases:

Fase 1: L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi

Fase 2: Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions

Fase 3: Tramitació del PLH

Complementàriament s'elaborarà un "Gestor de projectes", una aplicació per tal de poder fer la gestió i el control del pla, a partir de les propostes del pla i del model elaborat per l'Oficina d'Habitatge.

Quan a aprovacions, un cop s'hagi lliurat el Document complet, caldrà que l'ajuntament realitzi un Acord de Ple per tal de poder realitzar l'Exposició Pública del PLH. Un cop passat els terminis necessaris per a poder recollir al·legacions, es procedirà al Lliurament final del PLH, que caldrà aprovar finalment per Ple municipal.

Un cop aprovat el Pla definitivament, es convocarà específicament la Comissió de seguiment per a fer la presentació final del procés de redacció i parlar del desplegament i execució del PLH.

1.2.2. Participació ciutadana del PLH

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, en el seu article 14 punt 10, estableix que la tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana en la tramitació dels Plans Locals d'Habitatge.

En el marc de les competències atorgades per la legislació vigent, els Ajuntaments intervenen en diferents àmbits relacionats amb la promoció de la participació de la ciutadania.

El Reglament Orgànic Municipal de l'Ajuntament de Barberà del Vallès estableix en el seu article 78 que l'Ajuntament de Barberà del Vallès ha de fomentar la participació democràtica i la transparència en els assumptes públics locals. Aquest compromís expressa la voluntat de crear i consolidar un sistema de participació ciutadana adequat a la democràcia local de proximitat que reforci el dret constitucional a la participació ciutadana.

Igualment, l'article 32 del Reglament Municipal de Participació Ciutadana, aprovat pel Ple Municipal en data 25 de juny de 2018, determina l'obligatorietat de celebració de processos de participació ciutadana en la definició dels instruments estratègics de mandat, com els Plans Estratègics. Aquests processos de participació són actuacions institucionalitzades destinades a facilitar i promoure la intervenció de la ciutadania en la definició i planificació de les polítiques públiques locals, recollint l'opinió de la ciutadania respecte a una actuació pública concreta en les fases de proposta, decisió, implementació o avaluació.

El Pla Local d'habitatge de Barberà del Vallès és un instrument de planificació reglada recollit a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge que té per objectiu la definició de les polítiques locals d'habitatge. De contingut analític, estratègic i operatiu és un document complex, que recollirà els compromisos municipals en matèria d'habitatge esdevenint així la proposta marc de treball.

En funció del marc normatiu descrit i del caràcter estratègic del pla, es fa necessari incorporar un procés de participació ciutadana ampli que assegori:

- una participació transversal en l'organització municipal dels diferents departaments, àrees, programes i serveis amb incidència en les polítiques d'habitatge.
- una participació de tots els grups polítics amb representació al Ple Municipal
- els diferents agents socials que realitzen accions vinculades a l'habitatge i/o podem veure afectats els seus interessos amb l'aprovació del Pla.

Les característiques d'aquest procés seran les següents:

a) Organització del procés: Oficina Municipal d'Habitatge amb l'assessorament tècnic de l'Oficina Municipal de Participació i Convivència

b) Es licitarà un contracte extern per a l'assessorament, dinamització i redacció dels informes i memòries del procés participatiu.

c) Agents que participaran:

c.1) Professionals tècnics municipals:

- Àrea de Serveis Territorials
- Oficina Municipal pel Dret a l'habitatge
- Secció Municipal de Serveis Socials
- Professionals tècnics responsables Programa Municipal de Joventut
- Professionals tècnics responsables Programa Municipal Gent Gran
- Fundació Barberà Promoció
- Policia Local
- Secretaria municipal

c.2) Partits polítics amb representació al Ple Municipal:

- PSC-CP
- PCPB
- ERC-AM
- Podemos
- C's
- Regidora no adscrita a cap grup municipal

c.3) Agents socials:

- Associacions de l'àmbit de serveis socials: Càrites, Creu Roja, Associació Ningú sense sostre, SCAI (Servei Cívic acolliment persones immigrades) .
- Associacions i grups d'interès en l'àmbit de l'habitatge: Plataforma Afectades Hipoteca, Associacions i Federacions de veïns i veïnes, Associacions Igualtat, Grups de Joves, Associacions de gent gran.
- Professionals, associacions i grups d'interès vinculats amb la gestió i la propietat urbana: Agents de la propietat Immobiliària (API), Cambra Propietat Urbana de Sabadell i Comarca, d'altres amb interessos vinculats.

d) Dates i llocs de realització:

d.1) Inici procés: dia 1 de novembre de 2021

Plataforma Decidim: es faran públics els documents d'anàlisi i diagnosi del PLH, així com les propostes d'actuacions inicials. Es sotmetran a exposició dins d'aquesta plataforma on s'obrirà un fòrum per recollir aportacions i amb la mateixa finalitat es realitzarà una petita enquesta on podrà participar de forma oberta la ciutadania.

d.2) Reunió amb grups polítics amb representació al Ple municipal: 11 de novembre de 2021 a la Sala de Plens de l'Ajuntament.

A la sessió es presentarà i validarà el resultat de la diagnosi amb la identificació de les principals problemàtiques detectades i les línies d'acció proposades al PLH. Es sotmetran a valoració en quant a idoneïtat i viabilitat les propostes i es recolliran les noves aportacions. L'exposició de continguts anirà a càrrec de l'empresa redactora del PLH. La dinamització de la sessió de treball anirà a càrrec de l'empresa encarregada del procés de participació ciutadana. Les dues empreses tindran l'assistència dels tècnics municipals que es requereixin.

d.3) Reunió amb professionals tècnics/ques municipals: 19 de novembre de 2021 a la Sala de Plens de l'Ajuntament.

A la sessió es presentarà i validarà el resultat de la diagnosi amb la identificació de les principals problemàtiques detectades i les línies d'acció proposades al PLH. Es sotmetran a valoració en quant a idoneïtat i viabilitat les propostes i es recolliran les noves aportacions. L'exposició de continguts anirà a càrrec de l'empresa redactora del PLH. La dinamització de la sessió de treball anirà a càrrec de l'empresa encarregada del procés de participació ciutadana. Les dues empreses tindran l'assistència dels tècnics municipals que es requereixin.

d.4) Reunió amb agents socials: 2 de desembre de 2021 a la Torre de'n Gorgs.

A la sessió es presentarà i validarà el resultat de la diagnosi amb la identificació de les principals problemàtiques detectades i les línies d'acció proposades al PLH. Es sotmetran a valoració en quant a idoneïtat i viabilitat les propostes i es recolliran les noves aportacions. L'exposició de continguts anirà a càrrec de l'empresa redactora del PLH. La dinamització de la sessió de treball anirà a càrrec de l'empresa encarregada del procés de participació ciutadana. Les dues empreses tindran l'assistència dels tècnics municipals que es requereixin.

d.5) Reunió de l'equip de govern: 10 de desembre de 2021 a la Sala de Plens de l'Ajuntament.

A la sessió es presentarà i validarà el resultat de la diagnosi amb la identificació de les principals problemàtiques detectades i les línies d'acció proposades al PLH.

Es donarà trasllat de les aportacions rebudes a cada una de les sessions de treball, així com de les sessions de treball del grup motor durant el desenvolupament de la segona fase del PLH.

Es consensuaran les principals línies d'actuació a desenvolupar en els anys de vigència de PLH.

d.6) Fi del procés de Participació Ciutadana:

Plataforma Decidim: exposició pública del document resultant de la Fase 2 i resposta a les al·legacions que es produeixin. Es farà difusió també a través de la web municipal.

Les sessions participatives es faran de manera presencial respectant les mesures de prevenció anticovid.

La memòria d'aquestes tres sessions, així com tot el procés de participació ciutadana, queda recollit a l'Annex. Procés de participació ciutadana.

d.7) Retorn dels resultats del procés participatiu.

S'enviarà un correu electrònic a tots/tes les professionals, entitats, grups d'interès i partits polítics que han participat en el procés participatiu agraint la seva participació i indicant el lloc on es poden consultar el recull de totes les aportacions realitzades i el document final.

De forma posterior a la seva aprovació, a la finalització del període d'al·legacions i la seva aprovació definitiva i a la seva presentació i validació per part de la Generalitat de Catalunya, es realitzarà una sessió pública de presentació a la que es convidarà de forma expressa a tots les persones, entitats i grups d'interès que han participat en el procés.

1.3. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

Barberà del Vallès **està subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat** urbana establert per l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i desenvolupat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) pel qual han de disposar, en el termini de 3 quinquennis, **d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.**

El detall i quantificació que fa el PTSH es desenvolupa a l'apartat de Planejament Sectorial de la present memòria, on es defineixen els objectius del Pla per als 3 propers quinquennis.

1.4. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

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

2. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

2.1. SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL

Barberà del Vallès és un municipi de la comarca del Vallès Occidental, situat a banda i banda del riu Ripoll, a la província de Barcelona. Ocupa una superfície de 831 hectàrees (segons Idescat 2020), de les quals el 73% són urbanes, un 22% no urbanitzables, i només un 5% urbanitzables (MUC 2021).

Quadre de dades bàsiques:

superfície (km ²)	densitat (hbtn/km ²)	població 2011 (hbtn)	població 2020 (hbtn)
8,31	4.011,3	26.314	33.334
Font: Idescat 2020	Font: Idescat 2020	Font: Idescat 2020	Font: Idescat 2020

	sòl no urbanitzable	sòl urbanitzable	sòl urbanitzable
sòl urbà (Ha)	SNU (Ha)	residencial (Ha)	industrial (Ha)
609,78	185,34	5,23	<i>Ja desenvolupat</i>
Font: MUC	Font: MUC	Font: MUC	Font: MUC

total htges	htges principals	htges buits	total edificis htges
13.233	12.147	906	3.153
Font: Idescat 2011	Font: Idescat 2011	Font: Idescat 2011	Font: Idescat 2011

Forma part de l'eix de la conca del riu Ripoll integrat pels municipis de Castellar del Vallès, Sabadell, Sant Quirze, Badia del Vallès, Barberà i Ripollet, on Sabadell és la ciutat més gran d'aquest sistema urbà. El terme municipal limita amb Sabadell al Nord-Oest, Santa Perpètua de Moguda al Nord-Est, Montcada i Reixach a l'Est, Ripollet al Sud-Est, Cerdanyola del Vallès al Sud i Badia del Vallès al Sud-Est. El municipi va créixer a l'entorn de la carretera N-150, i en posteriors creixements d'eixample, ocupant la major part del terme municipal situat al marge dret del riu.

Les infraestructures han condicionat el creixement de Barberà del Vallès des dels inicis, primer la carretera N-150, després la línia del ferrocarril de Barcelona a Saragossa, i finalment l'autopista AP-7. La reserva de sòl per a futures infraestructures, com la via interpolar i l'autopista del marge esquerre del Ripoll, també han condicionat el seu desenvolupament urbanístic.

El Pla General d'Ordenació del 2000 ha reservat l'entorn del riu Ripoll com a gran sistema d'espais lliures: un sòl amb un gran potencial paisatgístic que forma part d'un sistema més gran que abasta el conjunt de la conca del riu Ripoll.

És un teixit urbà jove, que s'ha desenvolupat al llarg de la segona meitat del segle XX. La trama urbana respon a aquest calendari, i s'hi poden distingir clarament els seus usos i densitats.

El sòl que acull l'activitat industrial té un pes molt significatiu ocupant gairebé el 50% del total de superfície del municipi. La trama industrial es localitza sempre a l'est del terme municipal: amb els grans polígons Santiga i Can Salvatella al marge esquerre del riu Ripoll, allunyats del nucli urbà de Barberà; i també les indústries llindars al residencial a l'est de la N-150, fins a la Ronda Indústria, i a partir d'aquesta a l'est de la Ronda Santa Maria.

El teixit residencial de Barberà va créixer al llarg de la Carretera de Barcelona i el carrer Doctor Moragas. La tipologia en aquest àmbit és la d'un eixample amb illa tancada amb paràmetres reguladors d'alineació de vial. A banda i banda de la via del ferrocarril però, s'ha desenvolupat un àmbit de ciutat jardí amb habitatges unifamiliars aïllats i baixa densitat. Els

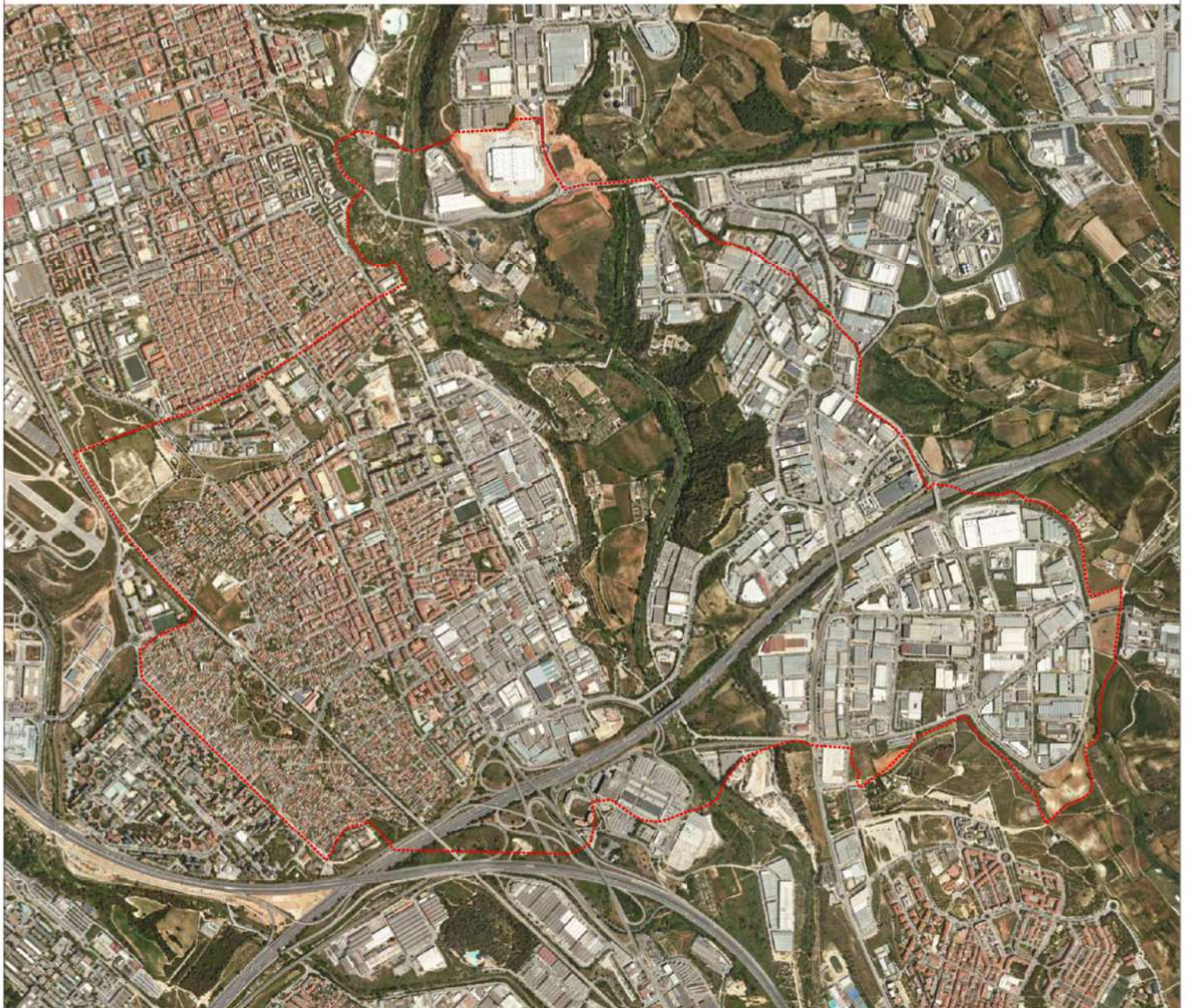
darrers anys i seguint el planejament vigent s'ha desenvolupat noves tipologies d'habitatge unifamiliars i plurifamiliars conformant illes obertes.

La continuïtat del sistema urbà fa que en el seu conjunt el grau de compactat i de densitat sigui elevat, i sense disponibilitat de sòl urbanitzable al perímetre: s'enganxa pel nord amb la trama urbana de Sabadell, pel sud-oest amb Badia del Vallès i pel sud-est limita amb l'autopista A7.

La resta de trama residencial limita amb les àrees industrials del mateix municipi. Els buits existents dins el municipi estan vinculats al sistema d'espais Lliures del riu Besòs i a reserves de sòl per a infraestructures (via interpolar, autopista marge esquerra).

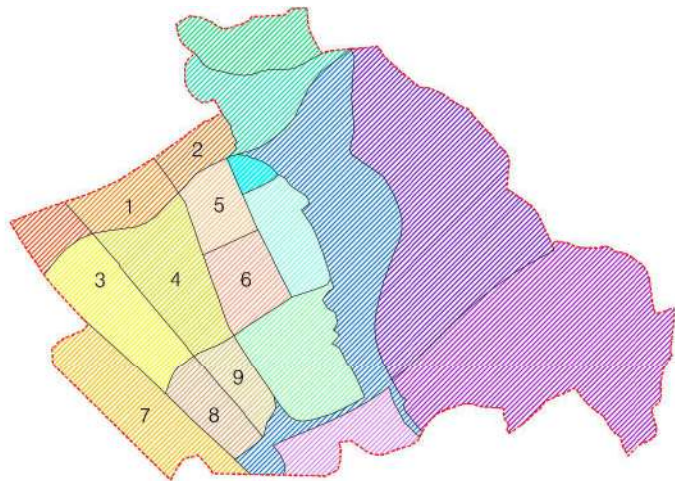
La trama destinada a acollir usos residencials es troba encaixada amb impossibilitat física de creixement. En aquest sentit una part molt important del nou sostre residencial previst en el Pla General vigent de l'any 2000 s'ha generat per transformació de sòls que eren industrials a residencials. En el futur, un cop s'hagi esgotat el sòl per a ús residencial previst en el planejament, les possibilitats de creixement de l'àmbit residencial passaran en gran part per la transformació d'àrees industrials.

A continuació s'adjunten els plànols de Situació i Estructura del territori.



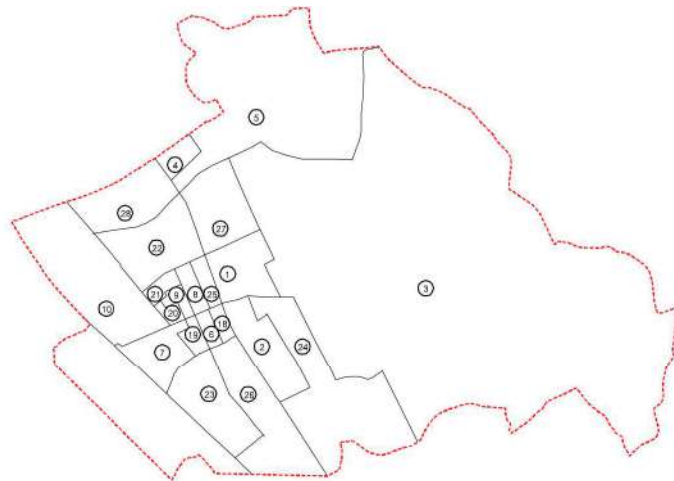
----- TERME MUNICIPAL

SITUACIÓ DEL MUNICIPI

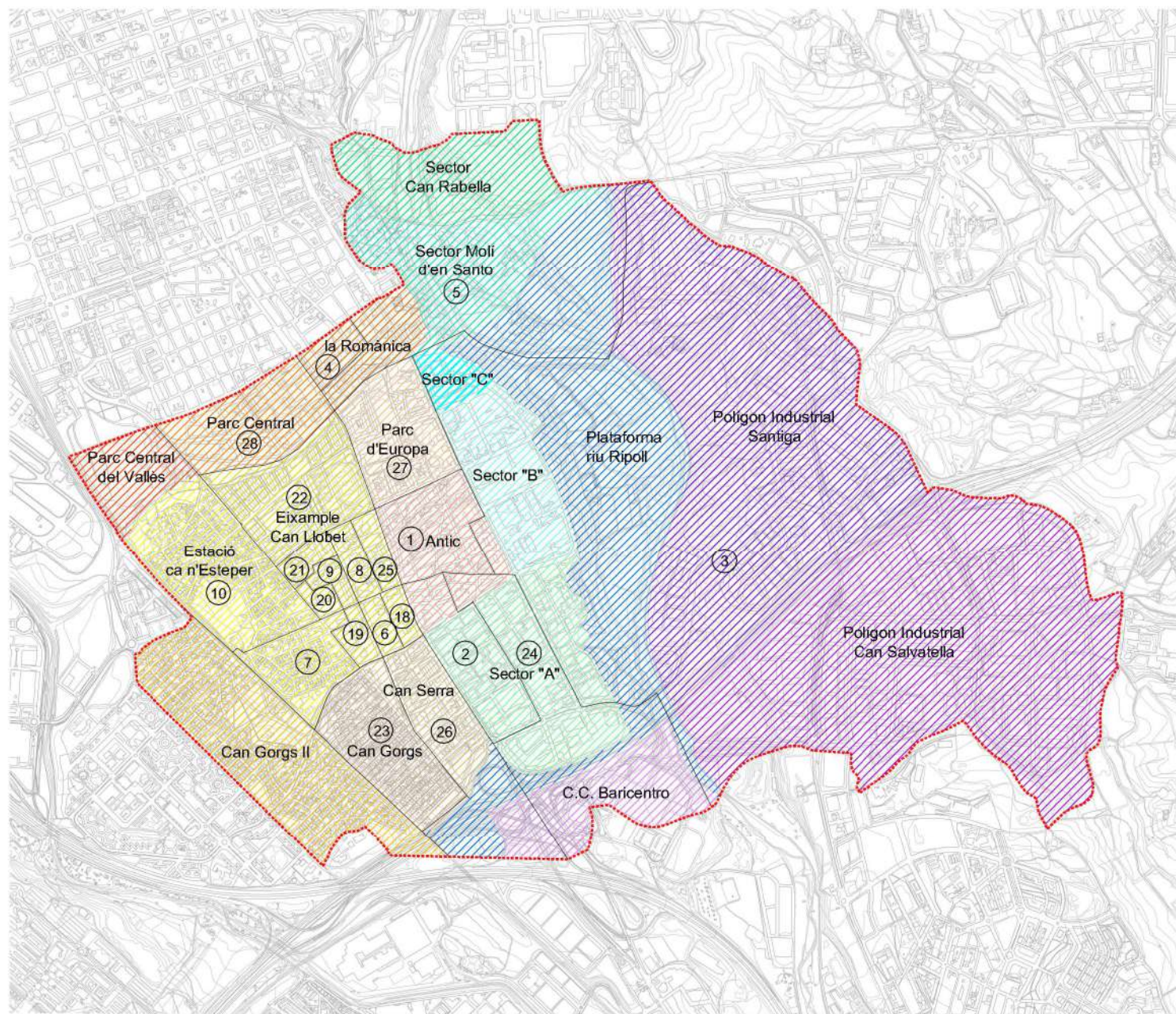


BARRIS

- 1. Parc Central
- 2. La Romànica
- 3. Estació ca n'Esteper
- 4. Eixample - Can Llobet
- 5. Parc d'Europa
- 6. Barri Antic
- 7. Can Gorgs II
- 8. Can Gorgs
- 9. Can Serra



SECCIONS CENSALS



----- TERME MUNICIPAL

CORRESPONDÈNCIA ENTRE BARRIS I SECCIONS CENSALS -

2.2. ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL

Barris

Barberà del Vallès s'estructura en nou barris i vint-i-dues seccions censals. Els barris són: Parc Central, La Romànica, Estació – Ca n'Esteper, Eixample – Can Llobet, Parc d'Europa, Casc Antic, Can Gorgs II, Can Gorgs i Can Serra. En quant a la seva superfície, el barri més gran és Can Gorgs II (47,18 hectàrees) seguit pel barri de l'Eixample – Can Llobet (43,92 hectàrees). El barri més petit és La Romànica amb 13,65 hectàrees de superfície.

A grans trets, podem classificar aquests barris segons el tipus de trama urbana. Així, els barris del Casc Antic i de La Romànica tenen una trama típica de nucli antic: parcel·les estretes i allargades (l'amplada de les parcel·les no supera els 6 metres) amb habitatges unifamiliars entre mitgeres i, generalment, de planta baixa i una planta.

Els barris de l'Eixample – Can Llobet i l'Estació – Ca n'Esteper tenen una trama urbana d'eixample, és a dir, va ser un creixement planificat a partir d'un traçat viari, amb illes més o menys regulars i amb parcel·les més amples que les característiques de nucli antic. La tipologia edificatòria d'aquesta zona són tant els habitatges unifamiliars com els plurifamiliars entre mitgeres. Les alçades de les edificacions també són variable i ens podem trobar tant habitatges de planta baixa i un pis com habitatges de fins a nou plantes d'alçada.

Els barris del Parc Central i del Parc d'Europa han sofert una profunda transformació urbana en els darrers anys fruit del desenvolupament de les unitats d'actuació i dels sectors de planejament que afectaven aquests àmbits. El resultat d'això és una trama urbana característica per la construcció d'illes semiobertes sistematitzades amb espais lliures al seu interior, amb blocs d'habitatges plurifamiliars de fins a set plantes d'alçada. Cal ressenyar que l'ordenació del Parc d'Europa ocupa els terrenys de l'antiga factoria TYC, S.A., i que el Parc Central es correspon amb les actuacions anomenades Nàpols.

El barri de Can Serra també té una trama urbana de polígon d'habitatge, tot i que, a diferència dels anteriors, no és un barri de nova creació. Els habitatges d'aquest barri, majoritàriament plurifamiliars i unifamiliars adossats amb interiors d'illa comunitaris, tenen alçades variables.

Els barris de Can Gorgs II i Can Gorgs al sud-oest del terme municipal, tenen una trama urbana característica de ciutat jardí: parcel·les grans amb habitatges unifamiliars aïllats.

Xarxa viària

Barberà del Vallès compta amb dues grans vies de comunicació: la carretera N-150 i l'autopista AP-7. També disposa d'una reserva de sòl per a la implantació de futures infraestructures com l'anomenada via interpolar i l'autopista del marge esquerra del Ripoll.

Tal i com es descriu en el seu PGOU, Barberà del Vallès compta amb deu eixos cívics i itineraris urbans principals:

1. Eix interior de l'eixample: zona esportiva Can Llobet, CAP, mercat i ajuntament, plaça de la vila, mas La Pedragosa i escola Can Serra.
2. Eix transversal de Badia a Barberà: Can Gorgs, estació RENFE, avinguda Generalitat, ajuntament, Plaça de la Vila, Centre cooperativa, carrer Nèmesi Valls, casal de Cultura i Plaça Unitat.
3. Eix estació RENFE – Mercat de Barberà: Plaça Vicenç Vives, Plaça Garcia Lorca, Mercat, Casc antic, Zona esportiva.
4. Eix del carrer o Passeig Doctor Moragas: Can Serra, parc de Can Serra, passeig Doctor Moragas, plaça de la vila, escoles i poliesportiu de Can Llobet i plaça gran de Can Llobet.

5. Eix de prioritat de vianants Can Gorgs – Ca n'Esteper: Can Gorgs, ronda Est, Avinguda Generalitat, Places de Ca n'Esteper.

6 i 7. Eix est i oest del ferrocarril: Ronda Catalunya, Casal de Can Gorgs, Elisa Badia, Carrer del Ferrocarril, Parc de Ca n'Esteper, Parc firal de la Granja del pas del torrent, Jardins de Can Gorgs, carrer Mas Mitjans, carrer Urgell, parc de Can Gorgs, Masia de Can Gorgs, estació de RENFE, carrer Pintor Fortuny, Zona esportiva Badia.

8. Eix del Ripoll i Ronda Santa Maria: Baricentro, escoles de Can Planes i del Bosc, Mirador de Circumval·lació, Parc de Ca n'Amiguet, Institut i Església romànica.

9. Eix de la Romànica – Sant Oleguer: la Romànica, carretera de Barcelona, escola Picasso, Parc firal de la Granja del pas de Sabadell i Barberà del Vallès.

10. Traçat interurbà de la N-150: carretera de Terrassa a Barcelona de la Romànica a Can Llobet, Eixample i Mercat, Teatre cooperativa i casc antic, Fàbrica Pedragosa, entrada de Barberà a la B-30.

A continuació s'adjunten els plànols amb el Directori i l'Ortofotomapa.



- | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|-------------------------------|
| 1. Cementiri de La Romànica | 6. Llar d'infants La Blava | 11. CEIP Can Llobet | 16. CAP Barberà del Vallès | 21. IES Can Planas | 25. Torre d'en Gorgs |
| 2. IES La Romànica | 7. CEIP Miquel Martí i Pol | 12. Llar d'infant la baldula | 17. Mercat de l'Onze de Setembre | 22. CEIP del Bosc - Llar d'infant El Bosquet | 26. Casal de Can Gorgs |
| 3. Centre cívic can'Amiguet | 8. Serveis territorials ajuntament | 13. IEM Maria Reverter | 18. Teatre Municipal - cooperativa | 23. Llar d'infant Xerínola | 27. CEIP Can Serra |
| 4. Camp de futbol La Romànica | 9. Tanatori | 14. Camp de futbol Antoni Serra | 19. Casal de Cultura - Llar d'infant Rodona | 24. Llar d'infant la Rondalla - CEIP Elisa Badia | 28. IEM Can Serra |
| 5. CEIP Pablo Picasso | 10. Complex esportiu Can Llobet | 15. CAP Rosa dels Verts | 20. Ajuntament | IEM Elisa Badia - CEIP Barberà VII | 29. Biblioteca Esteve Paluzié |



----- TERME MUNICIPAL

ORTOFOTO



N

1/10.000-A4

0

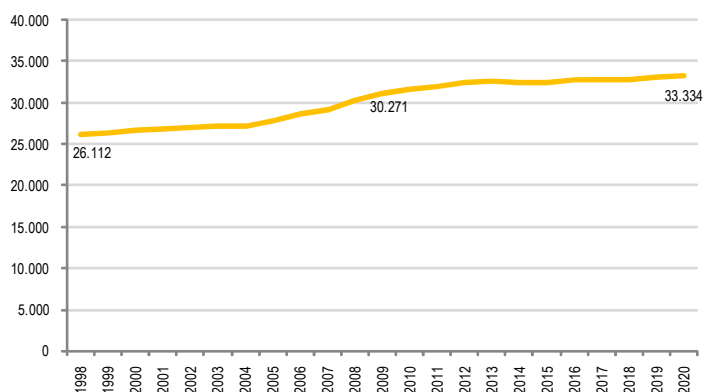
100M

3. LES PERSONES

3.1. DINÀMICA DEMOGRÀFICA RESIDENCIAL

Barberà del Vallès ha guanyat més de 7.200 habitants en 22 anys, passant dels 26.112 del 1998 als 33.334 habitants el 2020. El 2008 va superar els trenta mil habitants.

Evolució de la població

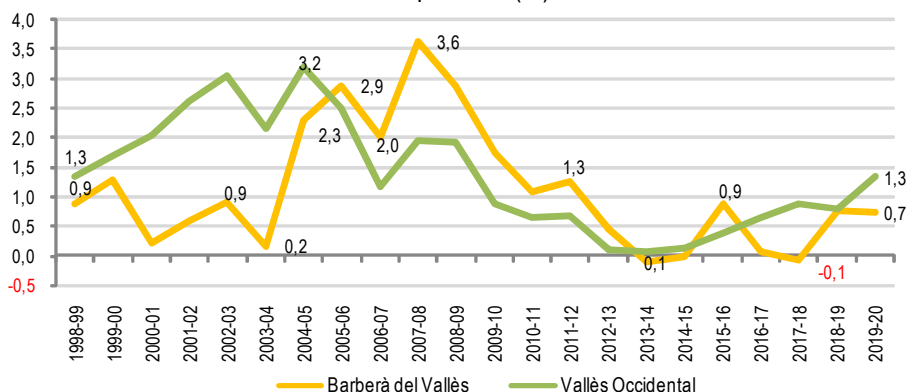


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

El creixement ha estat amb cinc fases prou diferenciades:

- 1998-2004: **creixement positiu discret**, amb un índex de creixement anual mitjà del 0,7% (+1.090 habitants).
- 2005-2009: anys expansius, amb un índex mitjà del 2,7% (el màxim el 2008 amb el 3,6%) i un guany de quasi 3.950 habitants.
- 2010-2012: **reducció dràstica del creixement** com a conseqüència de la crisi. Amb tot, l'índex es manté entorn l'1% i en tres anys guanyen quasi 1.300 habitants.
- 2013-2018: **nova reducció del creixement**, que se situa **per dessota l'1%** combinat amb tres anys de pèrdua de població (-56 persones) i 1 de creixement gairebé zero. El balanç és, però positiu, d'un guany de 400 habitants. És un període molt semblant al primer, si bé més irregular.
- 2019-2020: **torna a augmentar el creixement** però **sense assolir l'1%**, estabilitzat entorn el 0,7-0,8%. És massa aviat encara per saber si marca tendència de recuperació, estancament o si quedarà estroncat.

Evolució de l'índex de creixement de la població (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

En comparació amb el Vallès Occidental, Barberà del Vallès destaca per tenir:

- Creixements de població no massa grans mentre que a la comarca són més amplis (1999-2004).
- Augment de la població quan a la comarca decauen (2006-2010).
- Creixements lleugerament més grans inclús quan també els decau (2011-2013).
- Augments i reduccions de població més irregulars a partir del 2013, tot i que en quasi tots els anys menors que a la comarca.

3.1.1. Components de creixement

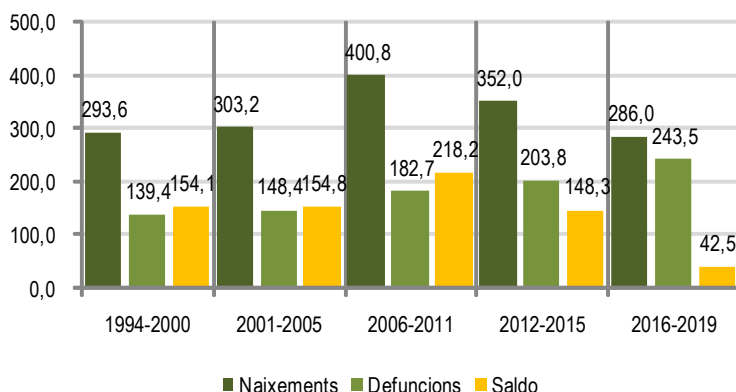
El creixement natural ha estat un component important en el creixement de Barberà, però decreixent en els anys fins a arribar a zero el 2019.

Es poden identificar cinc fases en la seva evolució:

- Del 1994 al 2000 en què el saldo mitjà és encara més gran que la mitjana de defuncions per una natalitat àmplia, tot i que les defuncions augmenten lentament i ambdós valors (saldo i defuncions) tendeixen a igualar-se. En aquell període, per cada 2,1 naixements hi havia una defunció.
- Del 2001 al 2005 en què els naixements augmenten lleugerament respecte al període anterior (+3,3%), però l'augment de les defuncions és una mica més gran (+6.4%), perquè la tendència a la igualació amb el saldo s'acreix. Amb tot, encara hi ha 2 naixements per 1 defunció.
- Del 2006 al 2011, en què la natalitat augmenta un 32,2% i tot i que la mortalitat també té un important augment, del 23,1%, el saldo és més ampli de tota la sèrie, augmentant la proporció a 2,19 naixements per 1 defunció.
- Del 2012 al 2015, en què malgrat obtenir la segona mitjana més gran de naixements de tota la sèrie, aquests es redueixen un 12,2% mentre que les defuncions augmenten un 11,5%, reduint-se el saldo per dessota la mitjana de defuncions i la proporció passa a 1,73 naixements per 1 defunció.
- Finalment, del 2016 al 2019 en què els naixements tornen a reduir-se i més que en la fase anterior, un 18,8%, les defuncions també augmenten més que en la fase anterior, un 19,5%, resultant en un saldo migradíssim i quasi igualant-se naixements i defuncions: per 1,17 naixements es produeix una defunció

D'aquesta darrera fase preocupa la reducció anual del saldo per reducció dels naixements fins a arribar a l'anul·lació per igualació amb les defuncions el 2019. En cas de seguir en aquesta línia, el creixement natural passaria a ser negatiu.

Evolució del creixement natural



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del moviment natural de la població de l'INE i elaboració pròpia

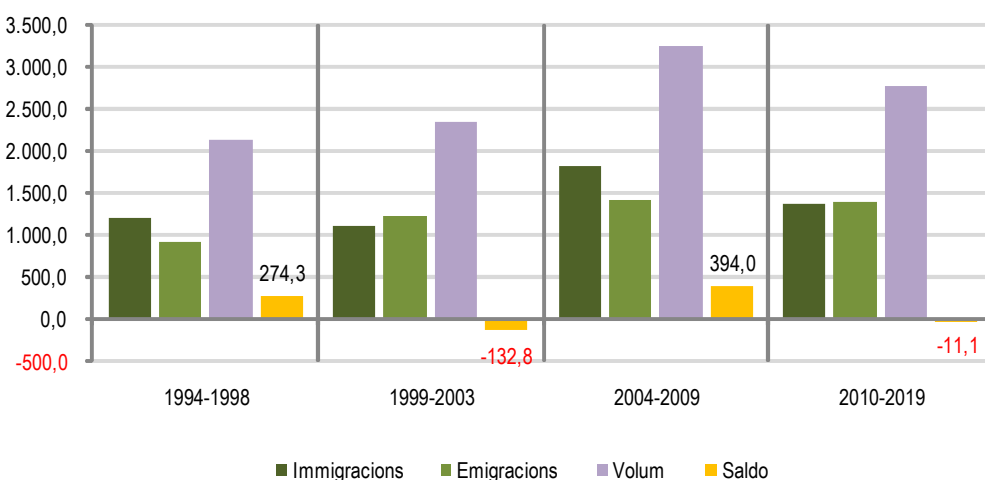
Nota: els valors són les mitjanes de cada període.

Les migracions internes van ser el principal component de creixement entre el 2004 i 2009:

- Entre el 1994 i el 1998 havien estat positives però immigracions i emigracions quasi s'igualaven, amb una proporció d'1,3 immigrants per 1 emigrant.
- Entre el 1999 i el 2003 es va reduir un 8,5% les immigracions mentre que les emigracions van augmentar quasi el 33%, amb una proporció de 0,98 immigrants per 1 emigrant.
- Del 2004 al 2009 es recupera el creixement per un important augment de les immigracions, del 65,6%, força més gran que el d'emigracions, del 15,8%, produint-se el saldo positiu més gran de la sèrie, malgrat que la proporció va ser de 1,28 immigrants per 1 emigrant, lleugerament més petita que del 1994 al 1998.
- Entre el 2010 i el 2019 el saldo mitjà torna a ser negatiu, primer amb una gran reducció el 2010 i 2011, per sota el centenar, i després pel canvi del signe a excepció del 2015 que té un valor inferior al centenar. El 2019 torna a ser positiu, però més petit que el del 2015.

En aquesta anys, de mitjana es redueixen tant les immigracions com les emigracions, però és més gran en les primeres, del 24,6%, que en les segones, del 3%. La proporció passa a ser 0,99 immigrants per 1 emigrant.

Evolució de les migracions internes



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia

Nota: els valors són les mitjanes de cada període.

És rellevant un canvi molt important en la tendència a partir de finals dels anys 90, com és l'augment del volum dels canvis residencials, inclús en els anys de crisi. Així, el 2019:

- El volum de les immigracions és el 14,3% més gran que el 1994, les emigracions el 49,3% i el volum total el 29,6%.

En aquest sentit, assenyalar que els **canvis de domicili** (moviments interns del municipi), **han disminuït amb els anys**, amb el màxim el 2016 amb el 44% i el mínim el 2019 amb una mica menys del 10%.

Les **migracions internes han jugat un paper molt important**, tant en el guany de població com en la reducció d'aquest i van tenir un impacte positiu en la natalitat en el període expansiu i un de negatiu en el de pèrdua.

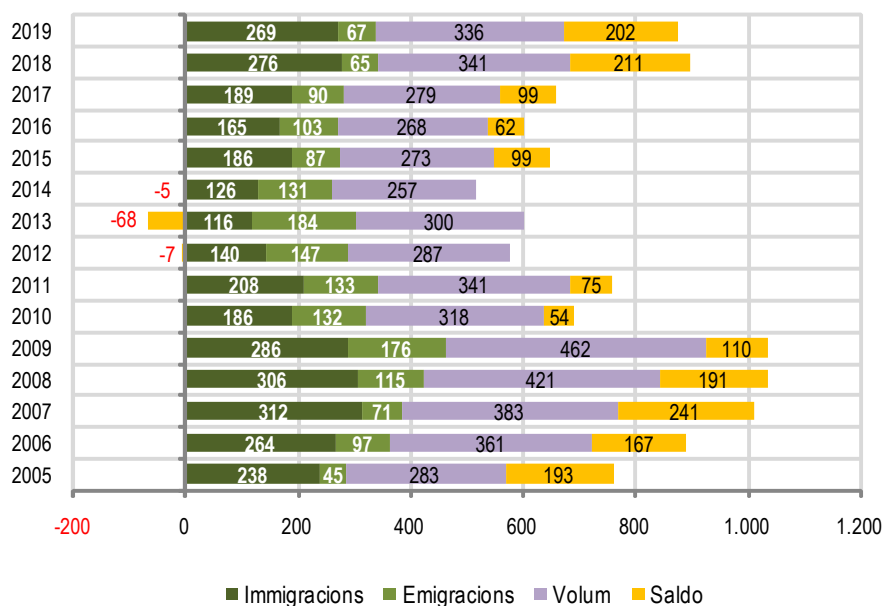
En relació amb les **migracions externes**, Barberà del Vallès **no atrau un nombre significatiu** d'immigrants en comparació amb les internes (la proporció va dels 8,9 immigrants interns per 1 extern el 2004 als 5,4 el 2019), **però el seu impacte** en el creixement del municipi **augmenta amb els anys**.

L'evolució ha estat:

- Fins al 2003, el volum d'immigracions són insignificants, d'un màxim de 32 el 1993 a un mínim de 5 el 2001.

- Del 2004 al 2007 el volum d'immigració augmenta fins als 312 del 2007 i el d'emigració és inferior al centenar però augmentant anualment¹ amb tot, el saldo augmenta. De mitjana hi ha 4 immigrants per 1 emigrant.
- Entre el 2008 i el 2011 les immigracions es redueixen i les emigracions augmenten, reduint-se el saldo per dessota el centenar el 2010 i 2011; la proporció es redueix a 1,8.
- Entre el 2012 i 2014 el saldo passa a ser negatiu per una reducció més gran de la immigració tot i que el 2014 ja comença a recuperar-se, i l'augment de l'emigració. La proporció es redueix fins a 0,8.
- Finalment, a partir del 2015 recuperació més gran dels immigrants i reducció dels emigrants per dessota el centenar a partir del 2017. Des del 2018 el saldo supera les dues centenes.

Evolució de les migracions externes



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia

Si es prenen els **tres components** dels darrers quinze anys, es pot observar **la importància dels tres en moments diferents**:

- Entre el 2005 i el 2009 tots aporten saldos positius força amplis, destacant les migracions internes.
- El 2010 i 2011 els saldos migratoris es redueixen notablement però el creixement natural les compensa.
- Entre el 2012 i el 2014 coincideixen els saldos migratoris negatius i el creixement natural, que ja es va reduint, té més dificultats per a compensar-los.
- A partir del 2015, les migracions externes tornen a proporcionar saldos positius i creixents, cosa que permet compensar els saldos negatius de les migracions internes i la reducció constant del creixement natural.

El 2019 el creixement natural ha estat 0, però els saldos migratoris han estat positius. No se sap si aquesta any es pot considerar d'inflexió o no.

- D'una banda, l'augment de pes de les migracions en el creixement de població podrien reactivar el creixement natural per l'augment de la natalitat.
- De l'altra, és possible que la incidència de la crisi de la covid-19 hagi tingut conseqüències negatives en els fluxos, no només pel gran augment de la mortalitat que ha suposat, sinó també per la frenada en els fluxos migratoris.
- Es desconeix també l'impacte final que tindrà en l'economia, un dels principals motors dels fluxos migratoris.

¹ El primer any en què es tenen dades d'emigracions és el 2015.

Evolució dels components de creixement

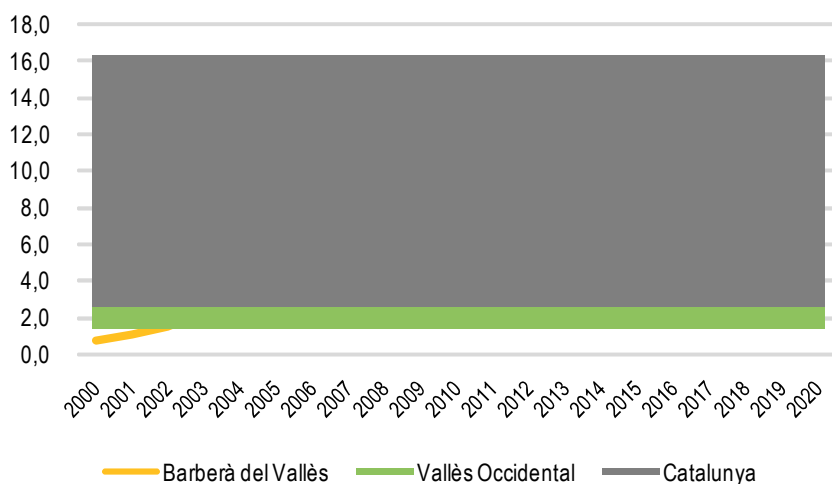
	Saldos			
	Natural	Intern	Extern	Total
2005	171	424	193	788
2006	214	282	167	663
2007	175	670	241	1.086
2008	241	426	191	858
2009	223	283	110	616
2010	225	45	54	324
2011	231	86	75	392
2012	183	-33	-7	143
2013	156	-87	-68	1
2014	134	-57	-5	72
2015	120	85	99	304
2016	88	-74	62	76
2017	49	-115	99	33
2018	33	-16	211	228
2019	0	55	202	257

Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

En resum, tant el creixement natural com el migratori han tingut un important paper en el guany de població al municipi, però actualment està més condicionat que en anys anteriors als fluxos migratoris, possiblement amb més importància de les migracions externes.

3.1.2. Nacionalitat

La població de **nacionalitat estrangera té poc pes** al municipi, suposant el **7,6%** del total. Tot i seguir les mateixes tendències d'augment – reducció – augment que el Vallès Occidental i Catalunya, la proporció ha estat més baixa en tots els anys i la diferència s'ha anat eixamplant, tot i que irregularment.



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per orígens la que prové d'Amèrica del sud és la principal amb gairebé una quarta part del total i la segueixen els que provenen d'Àsia i Oceania amb més d'una cinquena part i els d'Àfrica amb una mica més d'una cinquena part.

Nacionalitat i índex de masculinitat (2020)

	Nre	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	425	16,8%	0,99
Resta Europa	148	5,8%	0,64
Àfrica	531	20,9%	1,19
Amèrica del nord i central	249	9,8%	0,56
Amèrica de sud	611	24,1%	0,68
Àsia i Oceania	572	22,6%	1,26
Total nacionalitat estrangera	2.536	7,6%	0,92
Nacionalitat espanyola	30.798	92,4%	0,97
Barberà del Vallès	33.334		0,97

Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

En tots els orígens es produeix una desigualtat entre sexes:

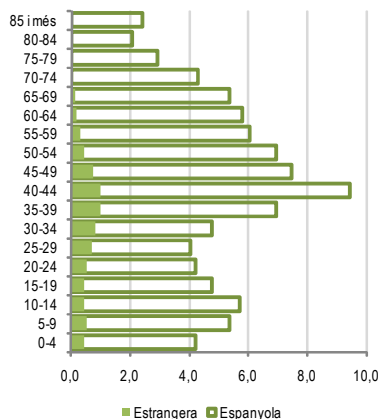
- Entre els que provenen d'Àsia i Oceania i Àfrica hi ha més homes que dones, destacant els primers amb una proporció de 1,23 homes per 1 dona.
- En la resta d'orígens hi ha més dones que homes, amb més desequilibri entre els d'Amèrica del nord i central, en què per cada 0,56 homes hi ha una dona.
- Entre la població de nacionalitat espanyola hi ha també desequilibri de sexes en favor de les dones, ja que per cada 0,97 homes hi ha una dona. Amb tot, és la que està més equilibrada.

És una població jove, ja que el 63% dels seus efectius són menors de 40 anys. Destaquen els grups de 25 a 44 anys amb el 45% dels efectius. Entre aquests:

- Els que tenen entre 30 i 34 anys (el 10,7% dels de nacionalitat estrangera), suposen el 14,6% dels efectius totals del seu grup d'edat.
- Els de 25 a 29 anys (8,9%) representen el 14,3% del total del seu grup
- Els de 35 a 39 anys (13%) suposen el 12,5% del total del seu grup.

Amb tot, la incidència de la població de nacionalitat estrangera en la piràmide d'edats és baixa.

Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), 2020



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Així doncs, la població de nacionalitat estrangera té poc pes al municipi, és una població jove amb una mica més de pes de les dones que del homes i amb una incidència en l'estructura d'edats baixa tot i que aporten efectius en els grups joves i també en els infants.

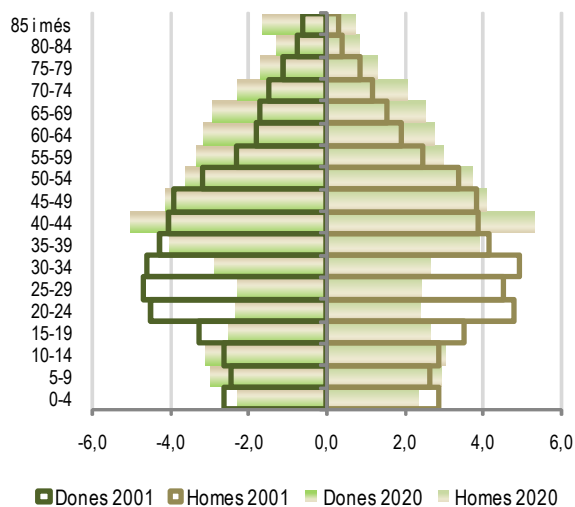
3.1.3. Estructura d'edats

La superposició de les piràmides d'edat del 2001 i 2020 posen de manifest l'evolució de la població en les dues darreres dècades, en què **destaca la maduració de la població**. L'edat mitjana de la població ha passat dels 35,7 anys el 2001 als 41,3 el 2020.

Els canvis més rellevants són:

- Menor pes dels infants de fins a 4 anys per un augment molt migrat, menys del centenar, possiblement vinculat no només a la reducció de la natalitat sinó que també per la reducció de les migracions.
- Contràriament, augment dels grups de 5 a 14 anys, possiblement per correspondre's amb generacions amb fluxos migratoris amplis i natalitat prou alta encara (els més grans) i natalitat encara més gran del centenar (els més petits).
- Reducció molt gran dels grups d'edat joves, dels 15 als 34 anys, gairebé 2.600 efectius, possiblement per correspondre's amb generacions en què l'emigració augmenta molt tot i el saldo positiu.
- Augment del grup d'edat de 40 a 44 i de 55 a 59 anys, grups d'edat que tendeix a estabilitzar el domicili, més si tenen fills.
- Augment més gran dels que tenen entre 60 i 69 anys.

Piràmide d'edats per sexe. Superposició anys 2001 i 2020 (%)



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

L'índex de dependència infantil és una mica més gran que la senil, havent-hi doncs més infants que persones grans, però el fet més important és que ha augmentat molt més la dependència senil que la infantil.

- L'augment dels dos índexs és a causa d'una **reducció de pes del grup en edat activa**, dels 16 als 64 anys, per un **increment d'efectius menor** que els altres dos grups d'edat i fent-se **notar la pèrdua d'efectius joves**.

Índexs de dependència infantil i senil (%), 2001 i 2020

	2001	2020	2001-2020
Dependència infantil	23,9%	27,2%	3,3%
Dependència senil	13,6%	26,5%	12,9%
Dependència global	37,5%	53,7%	16,2%
Edat mitjana població	35,7	41,3	5,6

Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

L'augment més moderat dels grups d'infants que els dels grans es reflecteix també en un augment notable de l'índex d'envelliment, d'una mica més de 40 punts percentuals.

- Malgrat això, no es pot considerar que Barberà del Vallès sigui un municipi envellit, si bé hi tendeix.
- L'índex de sobreenvelliment també ha augmentat, tot i que proporcionalment menys, però podria seguir incrementant amb els anys a causa de l'augment de la població major de 64 anys.

Índexs d'envelliment i sobreenvelliment (%), 2001 i 2020

	2001	2020	2001-2020
Envelliment	57,1%	97,4%	40,3%
Sobreenvelliment	6,8%	13,8%	7,1%

Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La maduració de l'estructura d'edats es fa sentir en un augment més reduït de la població infantil, la pèrdua de població jove i l'augment de la població gran, i si bé encara no se'l pot considerar un municipi envellit, s'hi tendeix a no ser que en el futur es capgirin els indicadors demogràfics (vegeu punt 2.1.1).

3.1.4. Les llars

En una dècada el nombre de llars ha augmentat proporcionalment més que la població i els habitatges.

- Menys persones necessitaven més habitatges.

Evolució de la població, llars i habitatges, 2001 i 2011

	2001	2011	Variació 2001-2011		
			Total	Relativa	Anual
Població	26.428	32.186	5.758	21,8%	2,0%
Llars	8.868	12.147	3.279	37,0%	3,2%
Habitatges	10.108	13.233	3.125	30,9%	2,7%

Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

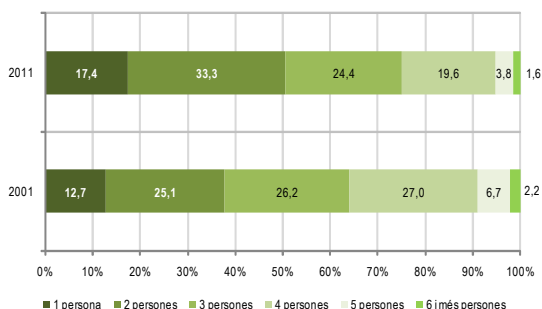
L'evolució de la dimensió mitjana de la llar posa en evidència no només la disminució del nombre de fills per parella sinó també d'una banda el procés de maduració anteriorment indicat i, de l'altra la fragmentació i dissolució de la llar.

- De les 3,20 persones / llar del 1996 es passa a les 2,98 el 2001 i el 2011 la reducció és més gran, fins les 2,64 persones per llar.
- La dimensió mitjana coincideix amb la del Vallès Occidental, però és més gran que la de Catalunya, que era de 2,54.

La reducció es manifesta en:

- Augment de les llars unipersonals (+86,6%).
- Augment de les llars de dues persones (+81,9%).
- Reducció moderada de les llars de 4 i més persones (-5%).

Les llars segons el nombre de persones (%), 2001 i 2011



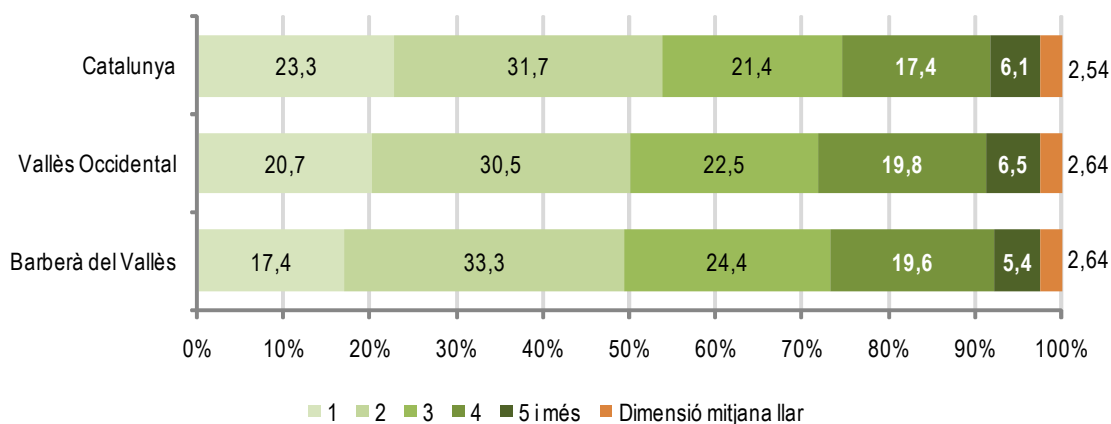
Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Les llars de dues persones passen a ser les dominants al municipi amb un terç del total i si bé el pes de les llars unipersonals és menor que de les de tres i quatre persones, el seu augment ha estat molt més significatiu que el d'aquestes.

Respecte al Vallès Occidental i a Catalunya, les llars unipersonals tenen menys pes mentre que les de dues persones en tenen més.

- És possible que a Barberà del Vallès la maduració de l'estructura d'edats sigui més incipient i que l'índex d'envelliment encara no és gran, tot i la tendència a l'augment.

Les llars segons el nombre de persones (%). Barberà del Vallès, Vallès Occidental i Catalunya, 2011



Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Les llars formades per parelles amb fills són les més nombroses, amb el 41,3%, però respecte al 2001 ha reduït el pes a causa d'un augment molt més moderat que el de les llars unipersonals i de dues persones.

- Augmenten totes les llars segons tipus, si bé el diferent increment fa que unes augmentin el pes malgrat ser poc nombroses (per exemple les formades per dos o més nuclis) mentre que altres el redueixen tot i ser les més nombroses (per exemple les formades per parelles amb fills).

Llars. Tipus de nuclis, 2001 i 2011

	Sense nucli		Parelles		Monoparentals	Amb 2 nuclis o més		Total
	Unipersonals	2 persones o més	sense fills	amb fills		més	o	
2001	1.130	209	1.834	4.822	714	159		8.868
2011	2.109	250	3.290	5.020	1.225	254		12.147
Pes (%)								
2001	12,7	2,4	20,7	54,4	8,1	1,8		100,0
2011	17,4	2,1	27,1	41,3	10,1	2,1		100,0
Variació 2001-2011								
Total	979	41	1.456	198	511	95		3.279
Relativa	86,6	19,6	79,4	4,1	71,6	59,7		37,0

Font. Pàgina web d'IDESCAT a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

A més és de destacar que:

- Les llars monoparentals han tingut un augment destacat, del 71,6% i ja suposen el 10% de les llars.
- Les llars formades per dos nuclis i més també han tingut un augment notable, del 59,7%, tot i el menor pes en el conjunt.

El cens va ser fet enmig de la crisi iniciada el 2011, per què es considera significatiu el seu augment.

Les llars grans tenen menys pes a Barberà del Vallès que al Vallès Occidental i a Catalunya i entre aquestes, les llars de dues persones en tenen més:

- Un índex d'envelliment menor fa que encara no tinguin més pes i també el nombre més gran de les llars de dues persones.

Les llars grans (%), 2011

	1	2	3	% total llars
Barberà del Vallès	45,5%	54,5%	0,0%	13,2%
Vallès Occidental	51,0%	48,1%	0,9%	15,8%
Catalunya	53,1%	45,7%	1,1%	17,9%

Amb tot, les llars grans unipersonals just superaven el terç de les llars unipersonals totals, i les de dues persones la cinquena part.

Les llars unipersonals i de dues persones són les que més han augmentat al municipi, passant les de dues persones a ser les més nombroses malgrat que les llars formades per parelles amb fills segueixen sent les dominants, tot i la reducció del seu pes.

Les llars grans són menys nombroses que al Vallès Occidental i Catalunya, tot i que suposen un terç de les llars unipersonals i una cinquena part de les de dues persones del municipi.

3.1.5. Estimacions de població i llars

Les projeccions de població municipal elaborades per l'Idescat, i que s'han d'interpretar com a tendències poblacionals sota unes hipòtesis preestablertes d'evolució dels components del creixement demogràfic, consten de dos escenaris:

- En l'**escenari mitjà**, la piràmide de partida és la població estimada a 1 de gener de 2018, calculada a partir de la informació del Cens de població 2011 i del moviment demogràfic 2011–2017.
- En l'**escenari padronal**, la piràmide de partida és la població del Padró d'habitants a 1 de gener de 2018, amb una correcció en alguns municipis de la població de 0 anys a partir de la xifra de naixements (font. Idescat).

Segons aquestes, Barberà del Vallès **podria guanyar població en els dos escenaris**, dels gairebé 890 del mitjà als quasi 1.060 del padronal, amb una població que podria anar dels **34.220 als 34.390** habitants.

- L'augment seria menor que en les dues dècades anteriors en els dos escenaris.

Projeccions de població		
	Mitjà	Padronal
2020	33.334	
2027	34.220	34.390
Variació 2020-2027		
Total	886	1.056
Relativa	2,7	3,2
Δ anual		
1999-2009	1,7	
2009-2019	0,6	
2020-2027	0,38	0,45

En tots dos escenaris es preveu que el creixement natural serà negatiu en el quadrienni 2023-2027 mentre que el creixement migratori serà positiu.

- Barberà del Vallès seguirà creixent per migracions.
- Que el creixement natural sigui negatiu no significa que la natalitat no es pugui recuperar en un escenari d'augment migratori, sinó que les defuncions poden augmentar pel mateix procés natural d'envelliment de la població.

Per a les llars s'aplica el mètode de dimensió mitjana de la llar d'acord amb quina ha estat la seva evolució i unes hipòtesis de disminució o augment.

- Segons el cens del 2011 la dimensió mitjana era de 2,64 persones / llar.
- Les projeccions de població apunten a un creixement feble, més que el de la dècada anterior.
- L'estructura d'edats ja apunta la maduració i en el curt termini podria a haver-hi el d'envelliment.
- Així mateix les projeccions per grans grups d'edat assenyalen a un augment de la població gran i reducció de la resta de grans grups d'edat.

Per aquestes tres raons s'opta per considerar que la dimensió seguirà reduint-se i s'apunta que podria arribar a ser de 2,54 persones per llar.

Barberà del Vallès **podria guanyar més llars que habitants**, de la mateixa manera que va passar en el primer decenni del segle XXI i passar a tenir-ne **entre 13.480 i 13.540**.

- En el mitjà en guanyaria entorn les 1.330 i en el padronal quasi 1.400.
- En cap dels dos escenaris **no** es considera que assoleixi el ritme **de creixement del 2001-2011**.

Estimació de llars		
	Mitjà	Padronal
2011	12.147	
2027	13.480	13.540
Variació 2011-2027		
Total	1.333	1.393
Relativa	11,0	11,5
Δ anual		
2001-2011	3,2	
2011-2027	0,65	

3.2. OFERTA I ACCESSIBILITAT DEL MERCAT DE L'HABITATGE

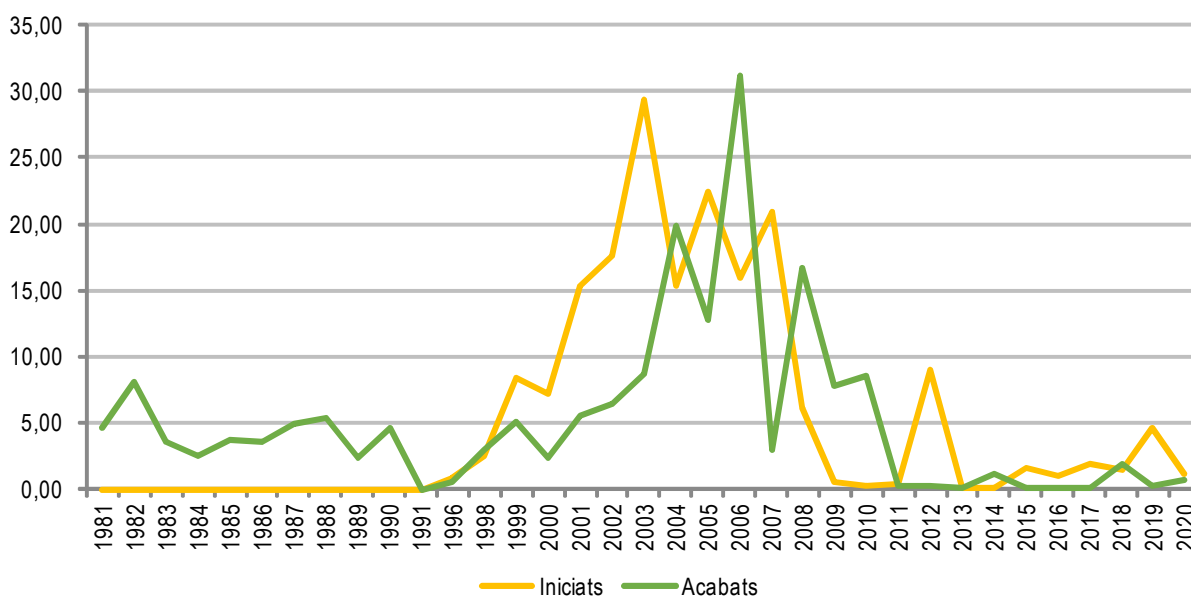
3.2.1. Les dinàmiques constructives

Tal i com s'indica en l'apartat 3.2, les èpoques més dinàmiques en la construcció d'habitatge a Barberà del Vallès van ser, i per aquest ordre, els anys vuitanta, setanta i noranta; a partir de la primera dècada del segle XXI decauen.

No obstant això, si es mesuren per mil habitants, en el gràfic següent es pot veure:

- Entre el **1999 i el 2007** s'assoleix el màxim dinamisme en els **habitatges iniciats** i entre **el 2003 i el 2008 en els acabats**, més que en la dècada dels vuitanta.
- El 2009 es redueixen a la mínima expressió els habitatges iniciats (0,55‰ habitants) i el 2011 en els acabats (0,22‰).
- El 2019 es produeix un repunt en els habitatges iniciats (4,62‰ habitants), que decau el 2020 (1,08‰ habitants), però en els acabats encara no es fa sentir (0,69‰ habitants el 2020).

Habitatges iniciats i acabats per 1.000 habitants



Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Nota: la sèrie es discontinua atès que pels anys 1981 a 1991 no es disposa d'informació sobre els habitatges iniciats i per als anys compresos entre el 1992 i 1997 no es disposa de dades del padró, llevat del 1996, inclòs en la sèrie.

Així, el període més dinàmic es dona entre els anys 1999 i 2009, decau fins al mínim a partir de la crisi i el 2019 hi ha un repunt en els iniciats, però que no es confirma el 2020, possiblement a causa de l'aturada que va suposar la pandèmia de la covid 19. No se sap encara si la crisi que li ve associada tornarà a afectar-les.

Si es comparen l'índex constructiu de Barberà del Vallès amb el del Vallès Occidental i de Catalunya:

- Les dinàmiques són **similars en els tres àmbits**, si bé a Barberà del Vallès ha estat lleument més gran en els iniciats i lleument més baix en els acabats, mentre que en les cèdules de primera ocupació s'ha situat enmig dels dos.

Índex constructiu, per 1.000 habitants

1998-2020

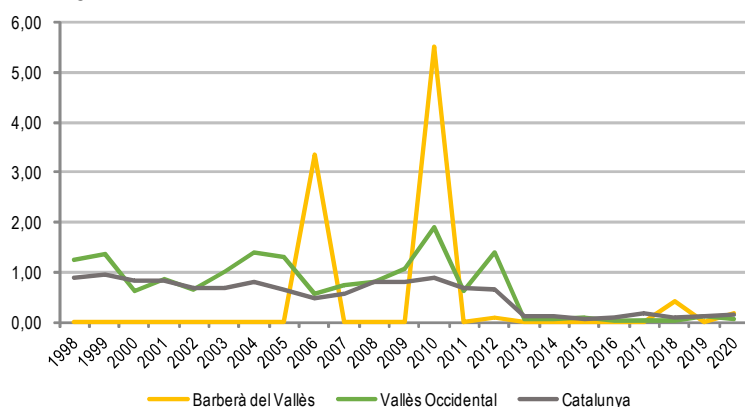
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Barberà del Vallès	8,27	5,91	5,41
Vallès Occidental	8,24	6,86	5,76
Catalunya	7,75	6,61	5,24
1998-2003			
Barberà del Vallès	13,37	5,20	5,90
Vallès Occidental	14,95	12,15	10,37
Catalunya	12,91	10,09	8,48
2004-2010			
Barberà del Vallès	11,65	14,26	12,14
Vallès Occidental	12,03	10,10	8,27
Catalunya	10,64	9,42	8,04
2011-2020			
Barberà del Vallès	2,25	0,46	0,38
Vallès Occidental	1,55	1,32	1,18
Catalunya	2,73	2,65	1,28

Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

La producció d'habitatge amb protecció oficial ha estat menor a Barberà dels Vallès que al Vallès Occidental i Catalunya, si bé despunten:

- Els anys 2006 i 2010, en què se superà els 3‰ habitants i 5‰ habitants respectivament, proporció no assolida en cap dels altres dos àmbits.
- Des del 2013 gairebé no s'han iniciat i acabat HPO, però així i tot Barberà del Vallès torna a despuntar el 2018 amb 0,43‰ habitants.

Habitatges amb protecció oficial acabats per 1.000 habitants

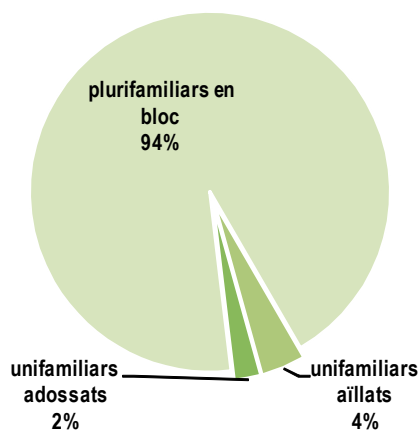


Font. Web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

S'ha construït habitatge en edifici plurifamiliar amb el 94% de l'habitatge acabat des del 1999. Amb tot:

- **A partir del 2010 quasi no s'acaben edificis plurifamiliars**, amb què els unifamiliars prenen més protagonisme, malgrat el menor volum respecte a anys anteriors.
- Així i tot, el 2014 s'acaben 35 habitatges en bloc plurifamiliar i des del 2018 se'n finalitzen anualment tot i el poc volum (46 el 2018, 6 el 2019 i 11 el 2020).

Tipologia de l'habitatge acabat (%), acumulat del 1999 a 2020

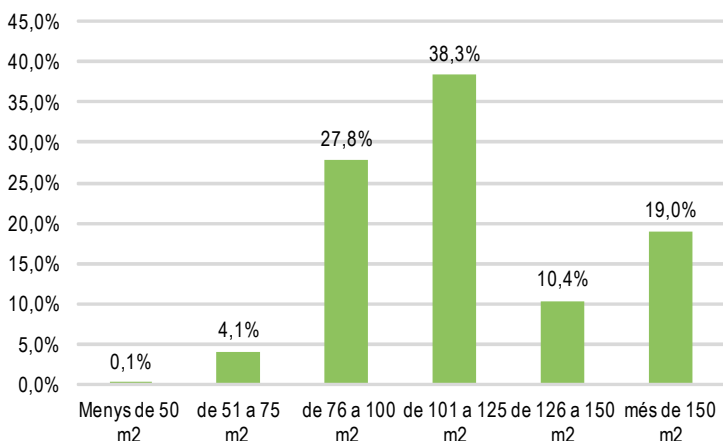


Font: Web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Informació elaborada a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors.

L'habitatge acabat va ser sobretot de **dimensions grans**, ja que **dues terceres parts** tenien una superfície construïda de més de 100 m² construïts, amb més pes dels de 101 a 125 m²c.ç

- Amb tot, més d'una quarta part tenien entre 76 i 100 m².

Superfície construïda de l'habitatge acabat (%), acumulat del 1999 a 2020



Font: Web del departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Informació elaborada a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors.

3.2.2.El mercat de l'habitatge: compravendes, rendes de lloguer i oferta del mercat

Hi ha poca informació sobre els preus de compravenda reals mentre que sobre els lloguers se'n coneix alguna cosa més.

Per què fa la compravenda, la sèrie disponible és encara curta i abasta un període caracteritzat per la regressió de vendes i preus. Tot amb tot, és un punt de partida.

El nombre global de compravendes ha augmentat anualment tot i que amb augments relatius discrets i amb diferent comportament entre l'usat i l'obra nova. La compravenda d'habitatge usat s'ha reduït fins al 2018 i la compravenda d'habitatge d'obra nova ha augmentat, també fins al 2018.

- Segons les transaccions del Ministeri de Foment (MIFO), entre el 2004 i el 2019 se'n van vendre 2.138.
- Segons els certificats finals d'obra (CFO), en el mateix període se'n van acabar 3.029.
- Segons les cèdules de primera ocupació se'n van atorgar 2.558.

Així hi hauria una bossa d'obra nova sense vendre entre 471 i 891 unitats, segons si es prenen les transaccions del MIFO o els CFO.

El **2019 i 2020** marquen un canvi, si més no en els habitatges usats, **reduint-se el volum de les compravendes**.

Evolució de les compravendes de l'habitatge nou i usat i superfícies construïdes

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Habitatges nous	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
2013	66	6	106	178	97,3	76,0	94,5	94,9
2014	84	5	117	206	100,5	91,0	92,4	95,7
2015	59	1	195	255	93,6	75,0	93,8	93,7
2016	47	6	246	299	116,6	85,5	91,6	95,6
2017	16	1	287	304	110,5	105,0	89,4	90,6
2018	15	2	414	431	88,8	47,0	94,7	94,4
2019	49	0	374	423	102,2	0,0	88,9	90,5
2020	27	3	282	312	92,1	97,0	93,7	93,6

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

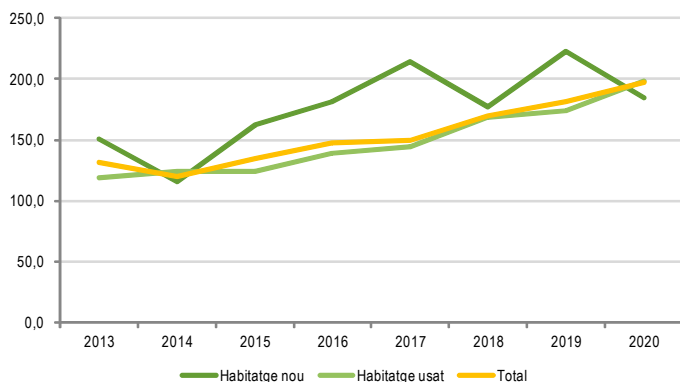
El preu de compravenda ha evolucionat irregularment a l'alça, amb més diferències en el d'obra nova que en l'usat.

- El 2013 un habitatge d'obra nova de 97,3 m² c va valdre 150.100 € i el 2020 un de 92,1 m² c, 184.900 €, UN 23,2% més que el 2013, però un 16,8% menys que l'any anterior.
- El 2013 el preu d'un habitatge usat de 94,5 m² c va costar 119.300 € i el 2020 un de 93,7 m² c 196.900 €, un 49,1% més que el 2013.

En tots els anys el preu de l'obra nova ha estat més car que el de l'usat tot i que eventualment s'hi ha acostat (2014 i 2018), però el 2020 va ser un 7,25% més barat.

- El preu mitjà de la compravenda total tendeix a coincidir amb el de l'usat a causa del volum més petit del d'obra nova.

Evolució del preu de compravenda (milers d'euros)

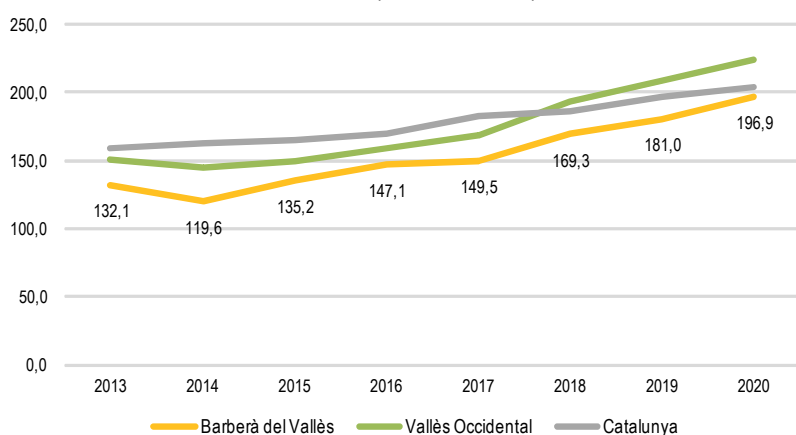


Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

Comparat amb el Vallès Occidental i Catalunya, el preu de l'habitatge de Barberà del Vallès és més assequible en tots els anys.

- La diferència amb els del Vallès Occidental s'ha mantingut constant, entorn el 12%, tret del 2015 i 2016 que es redueix.
- Amb Catalunya, que era més gran, ha tendit a reduir-se i el 2020 era mínima, del 8,4%.

Evolució del preu de compravenda (milers d'euros) Barberà del Vallès, Vallès Occidental i Catalunya

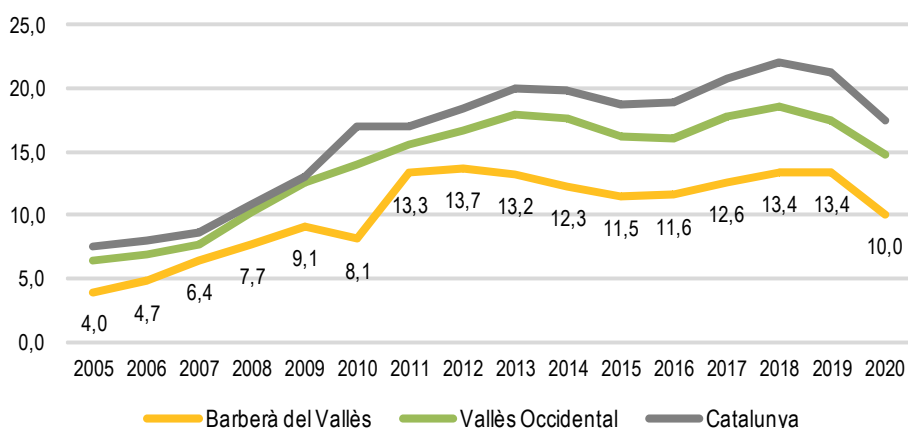


Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

En relació amb el lloguer el nombre de contractes per 1.000 habitants ha estat més petit a Barberà del Vallès que al Vallès Occidental i Catalunya. Això no obstant, l'evolució ha estat bastant semblant:

- Augment fins al 2012 a Barberà (s'avança 1 any) i reducció fins al 2015.
- Augment entre el 2016 i 2018 i nova reducció a partir del 2019.

Contractes de lloguer per 10.000 habitants

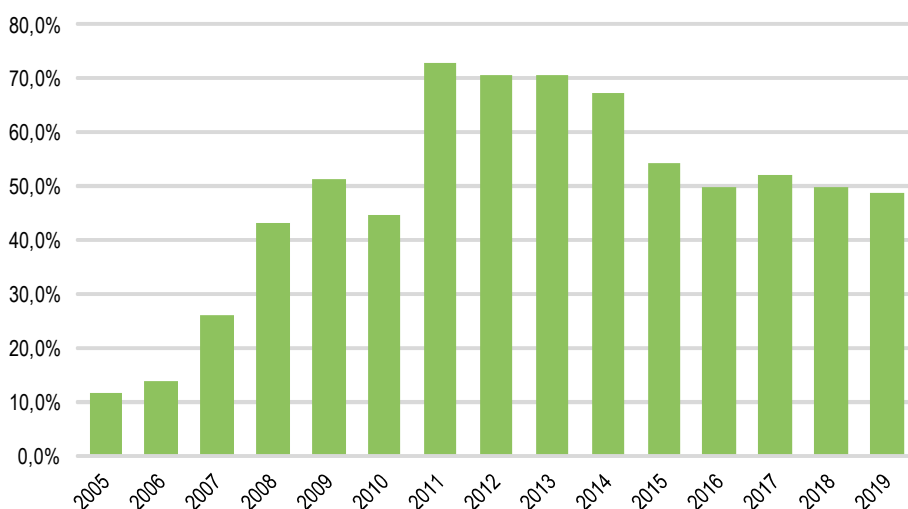


Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

Ara bé, el pes dels contractes de lloguer en relació amb el total d'operacions del mercat, si bé confirma la tònica de reduccions i augments, mostra un **paper més important que la relació amb la població indica**, ja que en els darrers anys **ha estat entorn la meitat del total**, tot i que lluny del 73% del 2011, any en què s'estava immers en la crisi econòmica.

- Una lectura alternativa és que les operacions de mercat són una mica més febles a Barberà del Vallès que al Vallès Occidental i a Catalunya.

Pes del lloguer sobre el total d'operacions del mercat



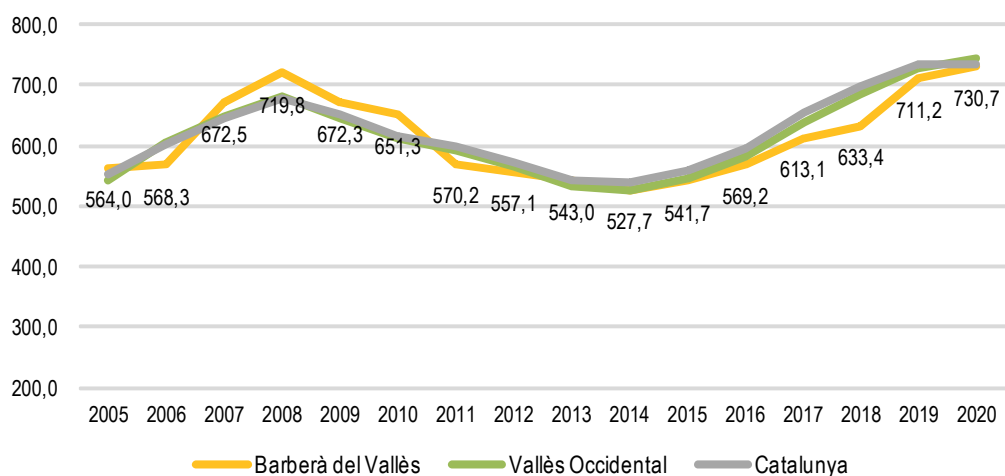
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl i dades del Ministeri de Foment.

El **preu mitjà de les rendes de lloguer** ha estat en alguns anys més car que el Vallès Occidental i Catalunya (2007 a 2010), però **majoritàriament han estat lleugerament més baixes**. El 2020 quasi convergeixen, sent més properes a les de Catalunya.

- El preu va ascendir fins al màxim del 2008, superant a Barberà del Vallès els 700 €.
- En tots es redueixen fins al mínim del 2014 (527,7 €), en què a Barberà va suposar una reducció del 26,7%.
- Gradualment augmenten, tot i que una mica més bruscament a Barberà del Vallès destacant el del 2019, del 12,3%.

- El 2020 el preu era un 29,5% més car que el 2005 (un 1,5% més que el 2008), però l'increment és menor que al Vallès Occidental (37,2%) i a Catalunya (33%).

Evolució de les rendes de lloguer (€)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Registre de fiances de l'Incasòl i dades del Ministeri de Foment.

L'oferta del mercat

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat **els habitatges en oferta als portals immobiliaris** els mesos de març i abril del 2021. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 343 habitatges (326 en venda i 17 de lloguer), el que representa un **2,6% dels habitatges estimats al 2020**. Si la relació s'aplica amb els **habitatges buits** segons el cens del 2011, la mostra suposa un **37,9%** d'aquests.

- Quasi no hi ha habitatge de lloguer en oferta, el 5% del total: per cada 19,2 habitatges de venda n'hi ha 1 de lloguer, i tot és de segona mà.

L'oferta del mercat (març – abril del 2021)

	Nre	Pes	% habitatges buits (2011)
Compravenda	326	95,0	36,0
Obra nova	63	19,3	7,0
Segona mà	263	80,7	29,0
Lloguer	17	5,0	1,9
Obra nova	0	0,0	0,0
Segona mà	17	100,0	1,9
Total	343	100,0	37,9

Font. Habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Respecte a la compravenda, les quatre cinques parts és d'habitatge usat, però la proporció d'obra nova s'adiu força als habitatges acabats entre el 20158 i 2020 (98 unitats).

Si es compara la mostra de l'oferta amb les compravendes registrades el 2020, la d'habitatge d'obra nova és més gran (133%) mentre que la de segona mà és lleugerament inferior (-6,7%).

- El **preu d'oferta és més car** que el mitjà de compravendes, **més en l'obra nova (+26,5%)**, que en la segona mà (+17,2%).

- La diferència de preu entre l'oferta d'obra nova i de segona mà és molt petita, sent el primers el 0,7% més cars que els segons.
- Són força més grans els habitatges en oferta de segona mà que els de compravenda mentre que en l'obra nova la diferència és molt menor.

Relació entre oferta del mercat i compravendes registrades

Oferta (03-04/2021)

	Mostra	m ² c	Preu (€)	€/m ² c
Obra nova	63	88,7	233.974,6	2.658,3
Segona mà	263	113,0	232.371,0	2.241,6
Total	326	108,3	232.680,9	2.322,1
Compravendes registrades 2020				
Obra nova	27	92,1	184.888,8	2.057,9
Segona mà	282	93,7	198.286,4	2.190,3
Total	309	93,6	196.873,2	2.176,3
Oferta / Compravendes registrades (%)				
Obra nova	133,3	-3,7	26,5	29,2
Segona mà	-6,7	20,6	17,2	2,3
Total	5,5	15,7	18,2	6,7

Font. Compravendes registrades: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Així mateix:

- El 16% pertanyien a entitats financeres, entre aquests quasi dos terços es corresponien a habitatges d'una única promoció.
- Gairebé el 21% oferien preus rebaixats, de mitjana un 4,9% (-12.575 €), amb el mínim del 0,2% (-1.000 €) i el màxim del 22,9% (-148.000 €).

L'habitatge en **oferta de segona mà majoritàriament es correspon amb pisos**, amb el 73%, proporció que augmenta fins al 81,8% si s'hi afegeixen les plantes baixes (6,6%), dúplex (1,9%) i apartament (0,4%).

- El preu més assequible és l'apartament, amb 118 mil euros, però és el més car per m² construït per les seves reduïdes dimensions.
- Els pisos són la segona oferta assequible però un 61% més cars que els apartaments. Hi ha preu extrems, del mínim de 78 mil euros (rebaixa del 6% i habitatge sense ascensor), al màxim de 339,9 mil euros (reformat i amb ascensor). **El ventall de preus és relativament ampli.**
- Els habitatges entre mitgeres (unifamiliars) tenen un preu assequible si es té en consideració que són de grans dimensions. En la meitat s'ha rebaixat el preu.

L'oferta de segona mà segons tipologia de l'habitatge

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Adossat	8	3,0	4,1	201,9	397.125,0	2.265,2	1.989,6
Aparellat	4	1,5	3,8	153,0	318.500,0	2.234,5	1.988,0
Apartament	1	0,4	1,0	45,0	118.000,0	2.622,2	1.975,0
Dúplex	5	1,9	3,6	136,6	303.400,0	2.212,6	2.001,5
Entre mitgeres	12	4,6	4,3	178,5	260.964,8	1.848,2	1.967,3
Pis	192	73,0	2,9	84,0	189.585,4	2.289,1	1.991,7
Planta baixa	17	6,5	3,1	92,7	211.035,3	2.374,5	1.991,3
Xalet	24	9,1	4,4	288,4	496.166,7	1.947,3	1.986,6
Total	263	100,0	3,2	113,0	232.371,0	2.241,6	1.990,0

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Dels habitatges que se'n coneix l'antiguitat (73,4%), l'**oferta més gran es concentra** en els acabats a la **dècada dels anys vuitanta**, amb una mica més de la quarta part i **la del primer decenni del segle XXI**, amb quasi una cinquena part..

- Segons el cens del 2011, el 75% dels habitatges es van construir a partir dels anys setanta (vegeu punt 3.3) i l'oferta en concentra el 93,2%.
- En concret, coincideix amb l'oferta que el 23% dels habitatges es van construir entre el 1981 i 1990, però no amb els construïts entre el 2002 i 2011, el 9% segons el cens, havent-hi proporcionalment més habitatge en oferta.

Antiguitat de l'habitatge en oferta

Antiguitat	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	m ² c	Antiguitat
Fins 1960	6	2,3	5,1	166,7	342.200,0	2.060,7	1.951,4
1961-1970	12	4,6	3,0	123,1	185.151,6	1.848,0	1.967,0
1971-1980	28	10,6	3,4	96,6	190.957,5	2.039,9	1.975,5
1981-1990	69	26,2	4,3	254,4	410.922,6	1.937,1	1.985,8
1991-2001	20	7,6	3,8	155,3	318.149,7	2.239,3	1.995,1
2002-2011	52	19,8	2,7	93,1	244.304,8	2.741,5	2.005,5
> 2012	6	2,3	3,5	160,5	378.500,0	2.265,5	2.015,0
s/d	70	26,6	3,1	108,1	217.933,0	2.201,6	
Total	263	100,0	3,2	113,0	232.371,0	2.241,6	1.990,0

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Per què fa a l'obra nova, s'ha trobat 7 promocions d'obra nova, dues de les quals pertanyents a entitats financeres i una altra anunciant la promoció de dos blocs amb un total de 159 habitatges (36 en la mostra), la segona fase de la qual estaria disponible el primer semestre del 2023 i un segon de 48.

- Més de la meitat de l'oferta es concentra a la promoció Barberà Central i una quarta part al Residencial Illa del Parc.
- No es pot fer una avaluació de quina podria ser l'oferta total, ja que només es per a tres: els de 159 i 48 anteriorment esmentats i 1 edifici de 6 habitatges.

Les ofertes més assequibles són els pisos de la promoció de la Haya, amb preus rebaixats, del mínim del 2,1% al màxim de l'11,9%, i la promoció de la Carretera de Barcelona 3.

Els habitatges són de dimensió mitjana, més petits respecte a la mitjana de la segona mà, ja que el 44,4% tenen una superfície construïda mitjana de 73 m², pel pes més gran de la promoció de Solvia.

Promocions d'habitatge d'obra nova

	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	m ² c
La Haya / Promoció	3	4,8	3,0	97,0	193.533	1.995,2
Promoció 6 habitatges i local / pàrquing inclòs	1	1,6	3,0	90,0	331.000	3.677,8
Promoció obra nova / pàrquing inclòs	1	1,6	3,0	90,0	400.000	4.444,4
Residencial Illa del Parc	16	25,4	3,0	103,4	273.225	2.658,8
Solvia / promoció Barberà Central	36	57,1	2,4	84,2	217.839	2.594,5
Promoció Ramon Muntaner	4	6,3	2,8	66,3	203.750	3.110,4
Promoció Cta Barcelona 3	2	3,2	2,5	83,0	200.000	2.489,6
Total general	63	100,0	2,7	88,7	233.975	2.658,3

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Així, l'oferta del mercat es concentra en els pisos, la segona més assequible en la segona mà tot i que amb un ventall de preus relativament ampli, un 16% pertanyen a entitats financeres i en quasi el 21% s'han proposat rebaixes de preus.

Hi ha paral·lelisme entre l'antiguitat de l'habitatge en oferta de segona mà respecte al volum total, però no respecte als construïts entre el 2002 i 2012, en què proporcionalment el pes en l'oferta és més gran que els acabats en aquelles dates.

L'oferta de l'obra nova es concentra en dues promocions, amb el 82,5% del total i les dimensions mitjanes dels pisos són una mica més petites que les de la segona mà. Així mateix, la diferència de preu entre l'oferta d'obra nova i de segona mà és molt petita.

Respecte al lloguer, la mostra és molt petita, de 17 habitatges, contrastant molt amb les 335 fiances dipositades a Incasòl el 2020.

- La diferència de preu entre oferta i fiances és molt petita, del 0,76%, tot i ser una mica més cara l'oferta,

El 82,4% són pisos, amb un preu mitjà de 744 €, amb el preu mínim de 650 i màxim de 950 €/mes.

- També hi ha 2 estudis (cap habitació) en lloguer, un de dimensions molt petites, possiblement errònies en l'anunci (10 m²) i 500 € de lloguer (50 €/m²).

L'oferta es concentra entre els 670 i 740 €, amb el 70,6% del total.

- Però hi ha més oferta d'habitatge més car que no més assequible.

L'oferta de lloguer segons trams de renda

Trams preus	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu	
					(€)	€/m ² c
Fins 599	1	5,9	0,0	10,0	500,0	50,0
600-699	6	35,3	2,2	65,2	670,8	10,9
700-799	6	35,3	2,8	77,0	740,0	9,9
800-899	2	11,8	2,5	84,5	825,0	9,8
> 899	2	11,8	3,0	84,5	950,0	11,2
Total	17	100,0	2,4	70,6	736,2	12,7

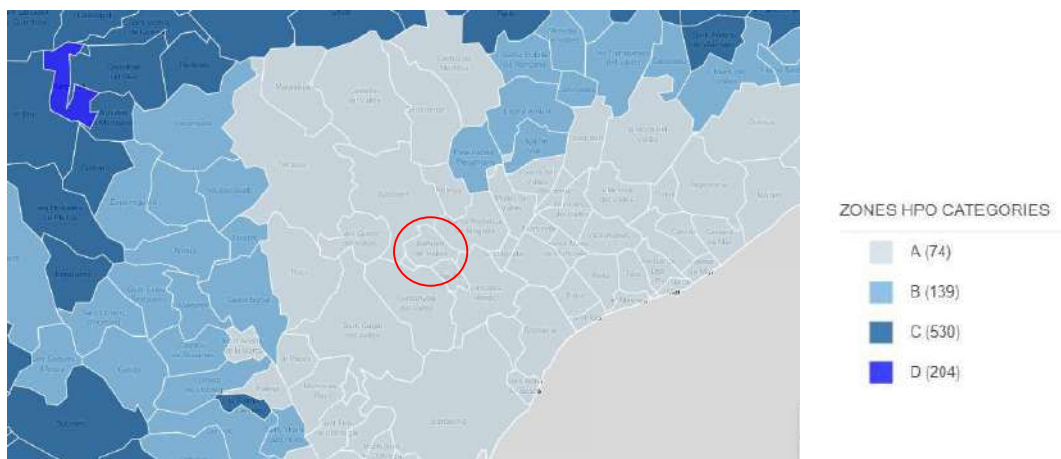
Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

El preu màxim de l'habitatge amb protecció oficial

El desembre de 2020 la Generalitat va aprovar el Decret Llei 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus de venda i les rendes màximes de protecció oficial dels règims general i especial mentre que el de preu concertat es manté igual.

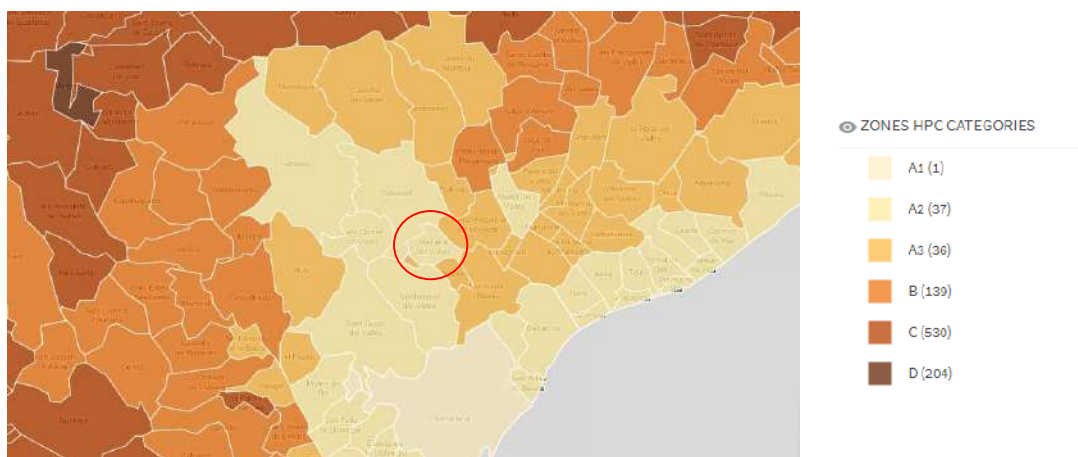
Barberà del Vallès pertany a la zona geogràfica A dels règims general i especial i A2 dels de preu concertat a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial.

Municipis segons la zona geogràfica d'aplicació de la normativa d'habitatges amb protecció oficial



Font. *Instamaps.cat*

Municipis segons la zona geogràfica d'aplicació de la normativa d'habitatges de preu concertat



Font. *Instamaps.cat*

El preu mitjà per m² construït el 2020 a Barberà del Vallès era de 2.057,9 €/m² en els d'obra nova i 2.190,3 en els usats.

Segons els nous preus, a la zona A i A2 en el concertat correspon:

- 2.385,63 €/m² el de règim general.
- 2.096,74 €/m² el de règim especial.
- 3.001,68 el de preu concertat.

Cap dels tres règims de protecció són competitiu amb el preu de compravenda de l'habitatge, ni tan sols el de règim especial.

Perquè fa al lloguer, el preu mitjà de les rendes el 2020 va ser de 730,65 €.

- 8,95 €/m² el de règim general. En el supòsit dels 70,6 m² de mitjana de l'oferta de lloguer, la renda seria de 632,29 €.
- 7,87 €/m² el de règim especial. En el supòsit dels 70,6 m² de mitjana de l'oferta de lloguer, la renda seria de 555,99 €.
- 8,89 €/m² el de preu concertat. En el supòsit dels 70,6 m² de mitjana de l'oferta de lloguer, la renda seria de 628,05 €.

En tots tres casos, el preu seria competitiu respecte al de mercat, amb la condició però, que les habitatges no superin els 80 m².

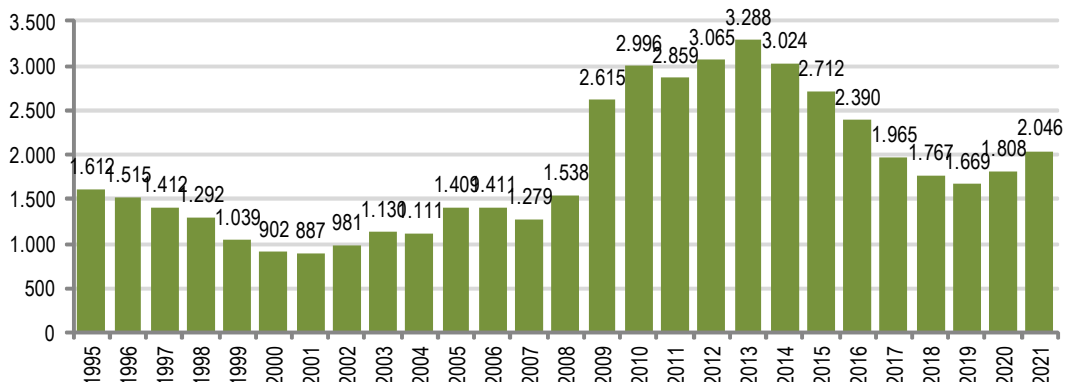
3.3. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

3.3.1. L'evolució de l'atur i dels beneficiaris de les prestacions per desocupació

A Barberà del Vallès el nombre d'inscrits a l'atur (a 31 de març) **ha estat elevat en bona part dels anys** que componen la sèrie si bé entre els anys 2000 i el 2002 va ser inferior al miler de persones.

- Amb tot, a partir del 2009 el nombre d'inscrits augmenta fins a superar les dues mil sis-centes persones, amb el màxim al 2013, any en què quasi assoleix les 3.300.
- A partir del 2014 comença a reduir-se el nombre però amb un ritme molt menor al que va augmentar el 2009 (+70%) i 2010 (+15%).
- El 2018, el nombre d'inscrits era proper al del 2008, per després dels dos mil, però hi ha hagut un nou augment el 2020 (+8,3%) i sobretot el 2021 (+13,2%), tornant a superar el parell de milers, a causa de la crisi derivada de la pandèmia de la Covid-19.

Evolució de l'atur registrat



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia Nota: mitjanes anuals.

Nota: 31 de març en cada any.

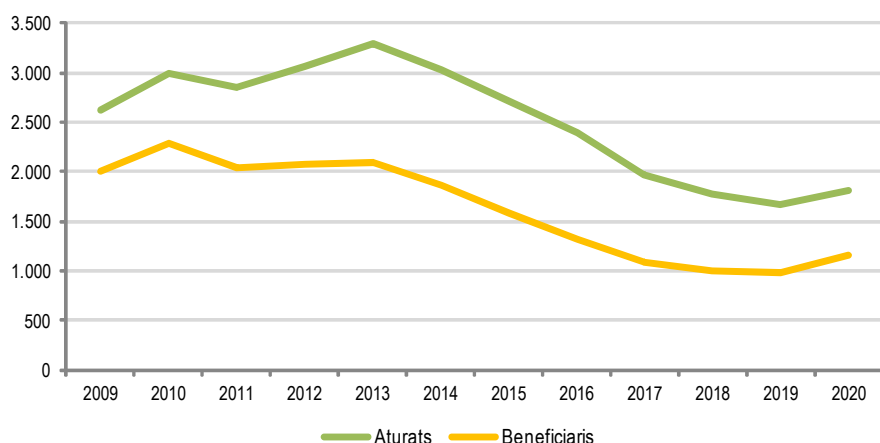
Per sectors, el **de serveis és el que més desocupació ha generat**, si bé entre el 2008 i 2009, l'augment més proporcionalment gran en nombre es va produir en la construcció, amb augments relatius del 88,5% (2008) i 111,5% (2009).

- Els serveis suposaven el 57% dels inscrits a l'atur el 2005 i el 2020 ja quasi voregen les tres quartes parts.
- Per branques d'activitat, les administratives i serveis auxiliars són les que concentren més aturats, del 16% el 2009 al 24,5% el 2020.

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2020, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

Si es pren el nombre de beneficiaris el mes de març i el nombre d'inscrits a l'atur **el grau de cobertura el 2009 ja deixava al descobert gairebé una quarta part dels inscrits a l'atur**. La cobertura s'ha anat reduint any a any i **el 2016 la proporció era que una mica més de la meitat dels inscrits a l'atur podrien estar rebent alguna prestació per desocupació**.

Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i els beneficiaris de prestacions per desocupació



Font: Beneficiaris: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

- Des del 2016 la proporció augmenta lleugerament, primer per la reducció una mica més grans dels desocupats (2017 a 2019) i després per un augment proporcionalment més gran dels beneficiaris que dels inscrita a l'atur, per què el 2020 la proporció era del **63,6%**.

Tret del 2020, en què el nombre de beneficiaris augmentà en termes relatius més que els inscrits a l'atur, i el **2018 i 2019** en què el nombre d'aturats es va reduir més que el de beneficiaris, **en la resta d'anys el nombre de perceptors de prestacions**:

- Bé **augmenta menys** que els inscrits a l'atur (2012 i 2013).
- Bé augmenta o disminueix una mica menys (2010, 2017).
- Bé **la reducció és més gran** (2011, 2014 a 2016).

Evolució del nombre d'inscrits a l'atur i els beneficiaris de prestacions per desocupació (%)

	Aturats	Beneficiaris
2009-2010	14,6%	14,3%
2010-2011	-4,6%	-10,5%
2011-2012	7,2%	1,3%
2012-2013	7,3%	1,0%
2013-2014	-8,0%	-10,7%
2014-2015	-10,3%	-15,8%
2015-2016	-11,9%	-16,5%
2016-2017	-17,8%	-17,4%
2017-2018	-10,1%	-8,4%
2018-2019	-5,5%	-1,9%
2019-2020	8,3%	17,9%

Font: Beneficiaris: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posava en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada fins al febrer del 2020:

- El 2009 la prestació contributiva suposava el 72,6% de les prestacions i es redueix al 56% el febrer del 2020.

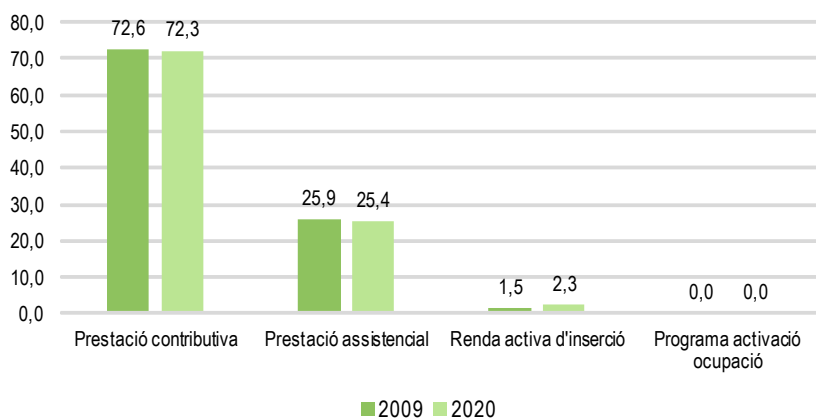
- La prestació assistencial, que el 2009 just superava la cinquena part del total, el febrer del 2020 suposa el 39% de les prestacions.
- La renda activa d'inserció, que el 2009 percebien molt pocs (1,5%), el febrer del 2020 abasta el 4,7%.
- El 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), que pel seu caràcter extraordinari beneficia pocs aturats: el màxim del 15,4% el 2018.

Podria ser que els atorgats el 2019 i 2020 estiguessin pendents d'execució a causa del gran trasbals que ha suposat al SEPE la Covid-19 en la prioritització dels ajuts. El 2021 és previst resoldre els corresponents del 2019 i 2020.

A partir del març del 2020, amb l'augment del nombre d'inscrits a l'atur, la prestació contributiva torna a augmentar el seu pes, fins al 72,3%, pes similar al del 2009. La diferència és substancial el mateix 2020:

- A l'abril assoleix el 82,7%, 24,6 punts percentuals més que el mes anterior, i al maig arriba al 84,54%.
- Des del juny redueix el pes i el desembre ja és del 55,2%, 29,4 punts percentuals menys que respecte al màxim, i per dessota la proporció del mes de febrer, abans que comencés a augmentar l'atur.
- El mateix passa amb la prestació assistencial i la renda activa d'inserció.

Tipus de prestacions percebudes (%), 2009 i 2020



Font: Beneficiaris: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

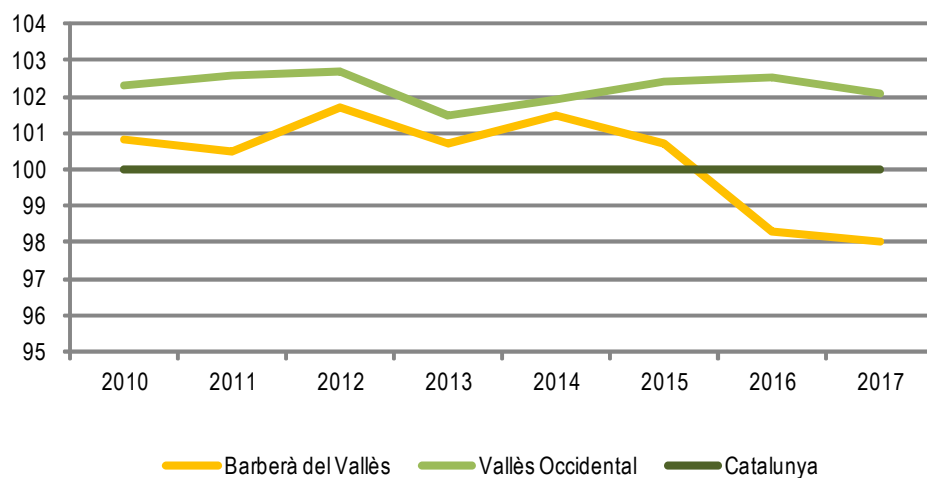
3.3.2. La capacitat econòmica de la població

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Barberà del Vallès hauria tingut de mitjana una **capacitat econòmica més gran que la catalana fins al 2015 i menor que la comarcal en cada any.**

- Augmenta irregularment fins al 2014 a causa d'una reducció més gran a Catalunya (-5,3%) que a Barberà (2,2%).
- Es redueix per una recuperació més gran a Catalunya (+8,8%) que a Barberà (+5,1%).
- Al Vallès Occidental la reducció va ser una mica més gran que a Barberà i menor que a Catalunya (-4,2%) i la recuperació millor que en els altres dos (+9,8%).

Des del 2016 l'índex de Barberà del Vallès és més petit que el de la mitjana catalana i el 2017 assoleix el mínim amb el 98, tres dècimes menys que el 2016.

Evolució de l'índex de la renda familiar disponible bruta (Catalunya = 100)



Font. Web de l'IDESCAT

Nota. 2017 dades provisionals

El municipi de Barberà del Vallès té un únic districte amb 23 seccions censals. La distribució de la renda no és homogènia entre seccions i destaquen dos extrems:

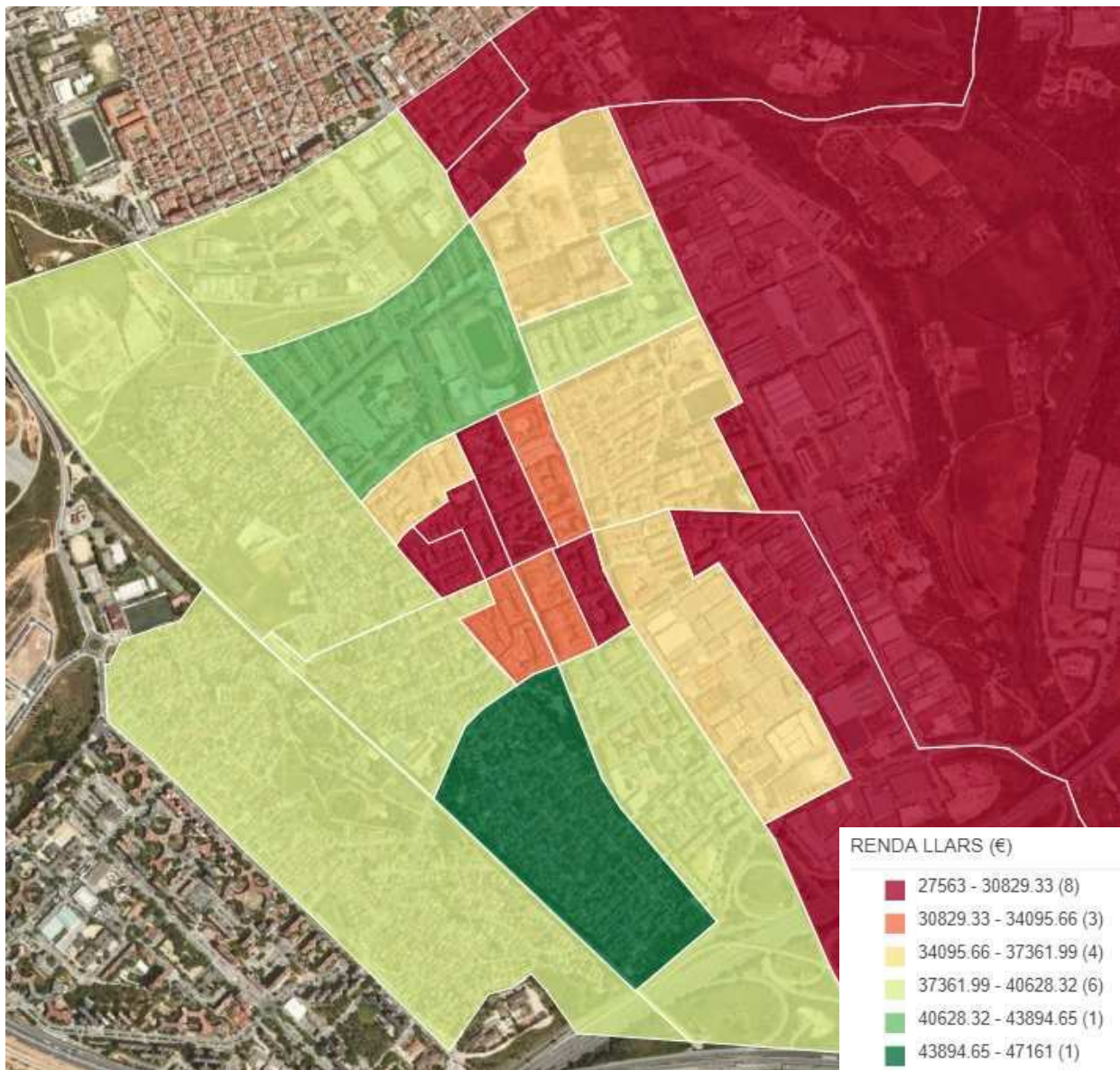
- Les seccions **01-020 i 01-003, de menor capacitat econòmica** en què el seu índex respecte a Barberà del Vallès (índex 100, 34.751 €), és **20 punts menors**, de 79,3 i 79,7 respectivament (27.563 i 27.692 € per llar).

Les seccions 01-004, 01-024, 01-005 i 01-018 tenen també una capacitat econòmica menor, entre 28.826 i 29.444 €.

- La secció **01-023, de més gran capacitat econòmica** en què el seu índex és 35,7 punts més alt que el de Barberà del Vallès, amb una renda per llar de 47.161 €.

Les seccions 01-022, 01-011 i 01-029 tenen també una capacitat més gran que la mitjana municipal, amb una renda de la llar que oscil·la entre els 40.138 i 40.954 €.

Renda de les llars per seccions censals (€), 2017



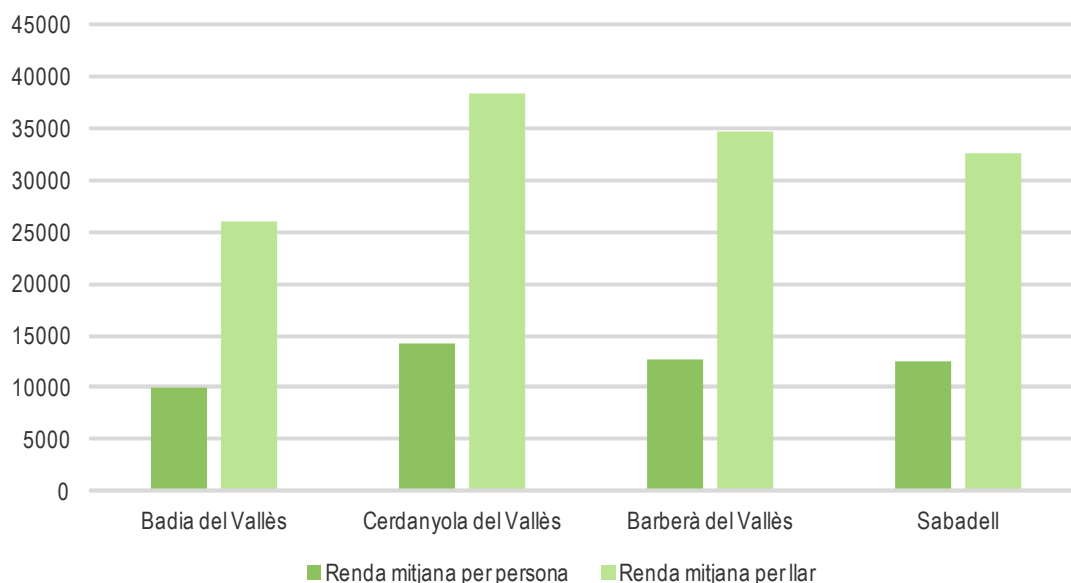
Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Nota. El nombre de seccions incloses en cada tram estan entre parèntesi.

Si es compara amb la renda mitjana dels municipis veïns, Badia del Vallès és el municipi de menor capacitat econòmica, tant si és en relació amb les llars com a les persones i Cerdanyola del Vallès, el de més capacitat.

- Barberà seria el segon, però amb una diferència més petita respecte a Sabadell (+6,9%) que de Cerdanyola del Vallès (-9,3%).

Renda mitjana per persona i llar (€), 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

El **percentatge de població amb ingressos per unitat de consum que se situa per sota dels 10.000 €²**, que a Barberà del Vallès era del 14,8% reproduïx les diferències anteriorment esmentades tot i que amb un ordre diferent:

- A les seccions 01-005, 01-024, 01-004, 01-003 i 01-018, **entorn una quarta part es trobarien en aquesta situació**, sent la pitjor posicionada la 01-005 amb el 24,7%.
- A les seccions 01-023, 01-028, 01-029, 01-026, 01-022 i 01-011 **menys del 10% de la població** viu en llars amb ingressos < 10.000 €, sent la 01-028 la més ben posicionada amb el 8,6%.

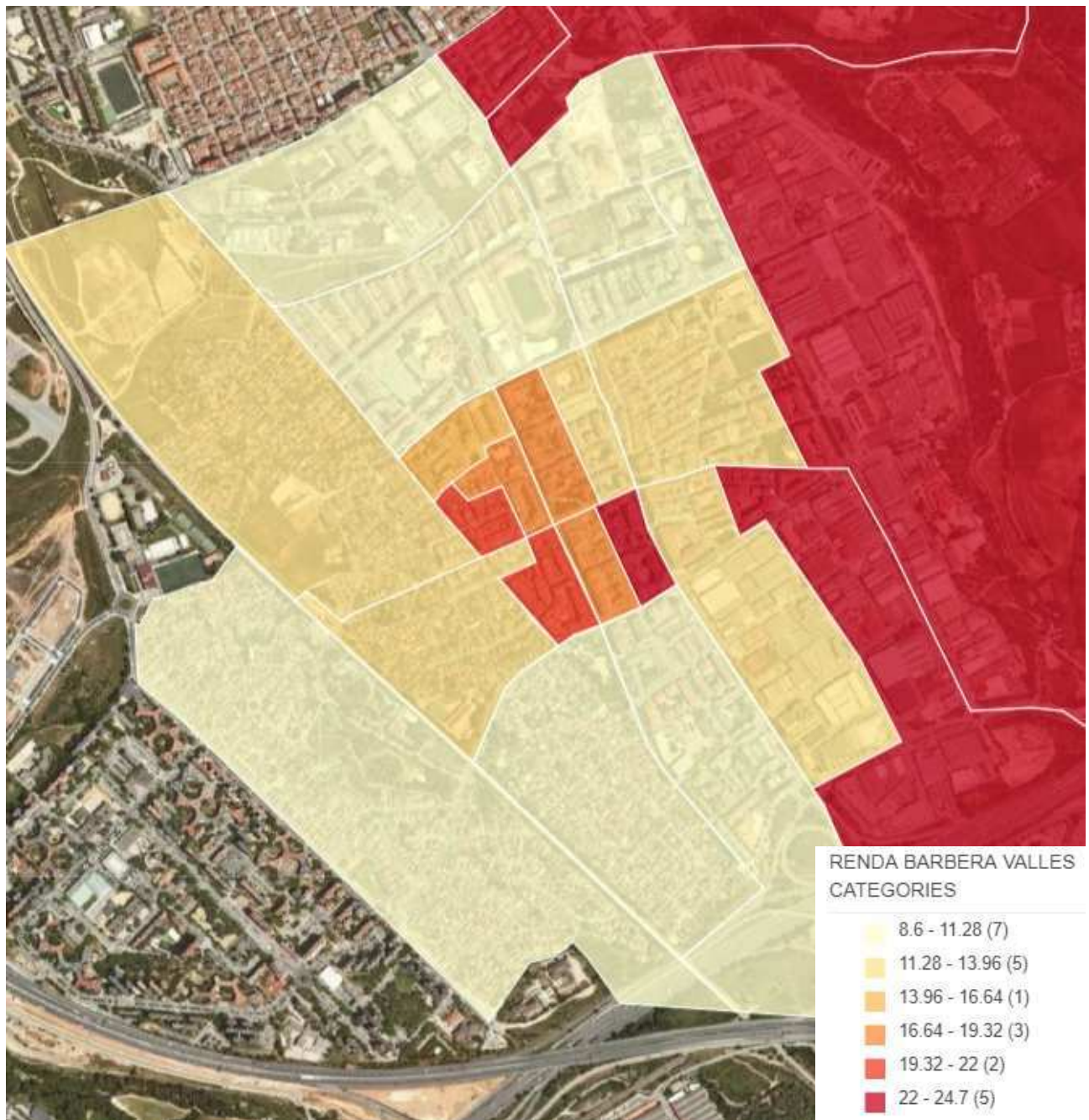
Si es mira el **llindar pobresa extrema**, ingressos de les llars inferiors als 5.000 €, que al municipi afecta el **3,9% de la població**:

- A les **seccions** 01-018, 01-004, 01-003 i 01-005 afectaria entre el 7 i 8% de la població, per què **hi hauria més una situació de gran pobresa que de pobresa extrema**.
- A les **seccions** 01-029, 01-033 i 01-028 afectaria una mica menys del 2% de la seva població, per què **no hi hauria una gran disparitat de rendes entre els seus residents**.

Així doncs, Barberà del Vallès és un municipi en què la seva població té una capacitat econòmica més gran que els municipis del seu entorn, llevat de Cerdanyola del Vallès i alhora hi ha diferències prou importants entre algunes de les seves seccions censals.

²L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Percentatge de persones en llars amb ingressos de renda inferior als 10.000 €, 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).
Nota. El nombre de seccions incloses en cada tram estan entre parèntesi.

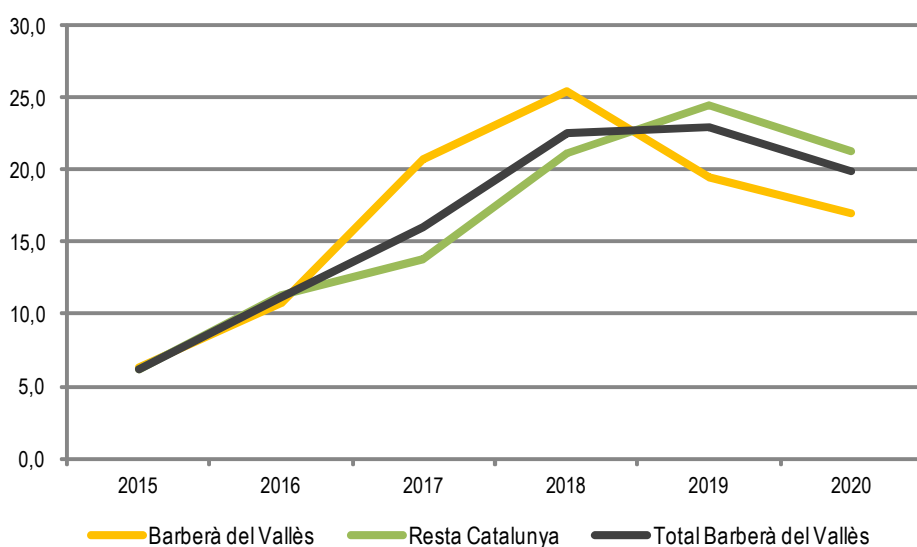
3.3.3. Problemàtiques en relació amb l'accés i manteniment de l'habitatge

Els inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció

Hi havia inscrites 1.454 persones al registre de sol·licitants a Barberà del Vallès el febrer del 2021, el 33,8% dels quals eren de Barberà.

- El nombre d'inscrits va augmentar fins al 2018 entre els de Barberà del Vallès i el 2019 entre els de la resta de Catalunya.
- Una quarta part dels de Barberà es van inscriure el 2018, proporció que es redueix a una mica més d'una cinquena part dels de la resta de Catalunya.
- El febrer del 2021 hi havia una mica menys de Barberà del Vallès, 0,2%, que de la resta de Catalunya, 1,7%.

Evolució dels inscrits al registre de sol·licitants (%)

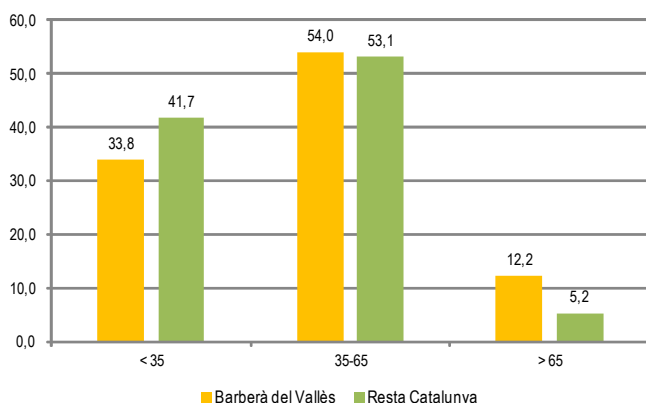


Font. RSHPO Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia

Majoritàriament era població adulta, de 36 a 65 anys, amb una mica més de pes entre els de Barberà del Vallès. Contràriament:

- Els joves tenien menys presència que entre els de la resta de Catalunya, el 34% i 42% respectivament.
- Els grans en tenien força més: el 12% i 5% respectivament.

Els inscrits segons grans grups d'edat (%), 2021

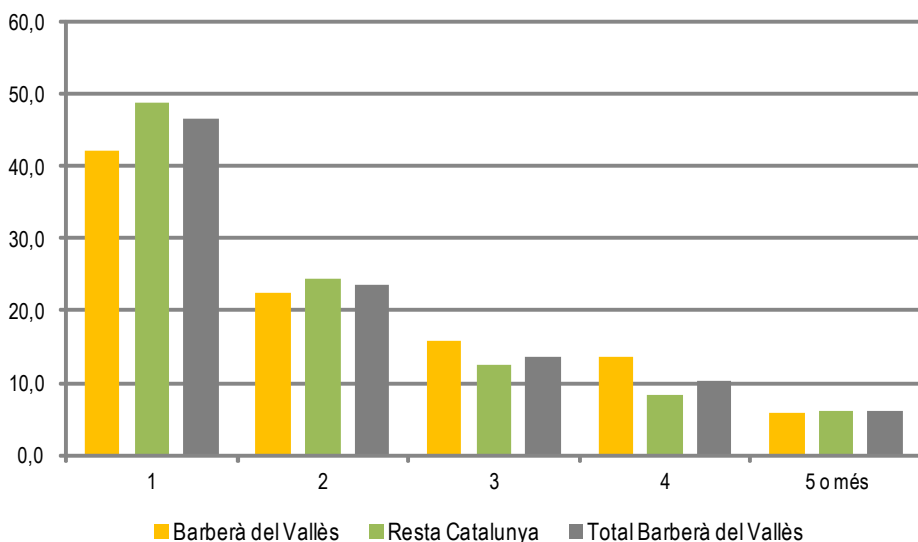


Font. RSHPO Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia

Majoritàriament són unitats de convivència (UC) unipersonals, més entre els de la resta de Catalunya que quasi assolixen la meitat, que entre els empadronats a Barberà del Vallès, amb el **42%**.

- A Barberà del Vallès tenen més pes les UC de tres i quatre membres.
- Per contra, en tenen una mica menys les de dos membres i les de cinc i més.

Nombre de membres de les unitats de convivència (%), 2021

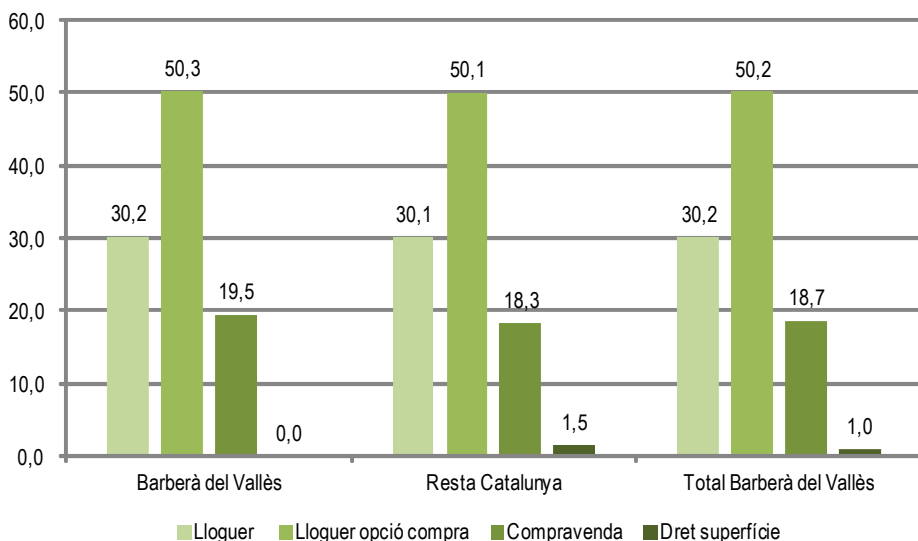


Font. RSHPO Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia

Els inscrits al registre sol·liciten majoritàriament habitatge de lloguer amb opció de compra amb la meitat dels inscrits i de lloguer amb una mica menys d'un terç.

- La propietat no arriba a la cinquena part i el dret de superfície, no es demana entre els empadronats a Barberà i és testimonial entre la resta.
- Quasi no hi ha diferències entre els empadronats a Barberà i els de la resta de Catalunya.

Tipus de finança sol·licitat (%)



Font. RSHPO Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia

La capacitat econòmica de les unitats de convivència són en general força reduïdes: el gruix d'aquestes se situen fins un màxim de 2,5 vegades l'IRSC.

- El 94,7% dels empadronats a Barberà del Vallès.
- El 92,8% dels de la resta de Catalunya.

Els inscrits al registre de sol·licitants empadronats a Barberà del Vallès suposaven un terç del total dels inscrits. Tant entre els empadronats a Barberà del Vallès com a la resta de Catalunya, **els de 26 a 65 anys tenen més pes.** Es diferencien, però en què **els joves tenen menys pes entre els empadronats a Barberà del Vallès** que els de la resta de Catalunya i **les persones grans en tenen més. Les UC unipersonals són les de més pes. El lloguer amb opció de compra és l'opció més sol·licitada amb la meitat dels inscrits, seguit pel lloguer amb una mica menys d'un terç. La capacitat econòmica de les UC és força reduïda, ja que entre els empadronats a Barberà del Vallès el gruix de les UC tenen ingressos fins a un màxim de 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).**

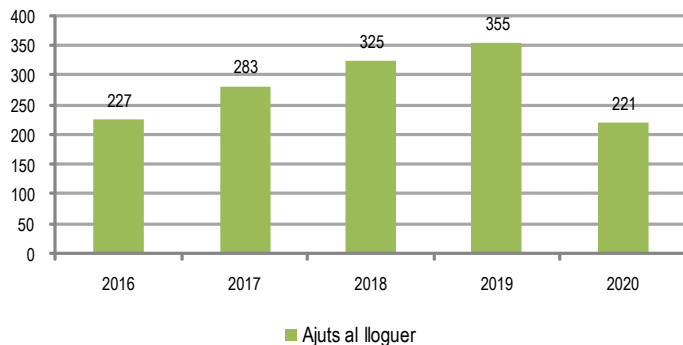
Els problemes en relació amb el manteniment i la pèrdua de l'habitatge

A les dificultats d'accés a l'habitatge, se li afegeixen les de manteniment i l'exclusió social.

- Els problemes en relació l'habitatge afecten al municipi en general. Amb tot, s'ha d'assenyalar que les relacionades amb l'exclusió residencial queden força focalitzades als dos blocs de ronda Santa Maria, més greus en un d'ells.

En relació amb els problemes de manteniment de l'habitatge es poden comptabilitzar:

- 221 ajuts econòmics al lloguer el 2020 tramitats per l'Oficina Municipal de Dret a l'Habitatge de Barberà del Vallès (OMDH en endavant). Respecte al 2019, any amb el nombre màxim, s'han reduït el 37,7%.



Font. Memòria de l'Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia.

- Excepcionalment, 38 ajuts COVID al lloguer, també tramitats per l'OMDH de Barberà del Vallès.

Així mateix s'inclouen:

- 38 habitatges de lloguer de l'AHC i que no són bonificats ni formen part de la Mesa d'Emergència.
- 5 habitatges d'ús i habitació de l'AHC.
- 1 habitatge de l'Ajuntament que encara té un antic llogater (lloguer pròrroga forçosa).

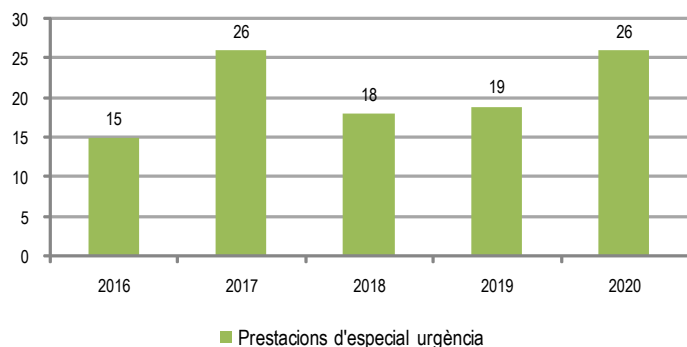
Així, el 2020 hi hauria 303 domicilis amb problemes de manteniment de l'habitatge.

Més complexa és la situació **d'exclusió residencial**.

Per què fa a la pèrdua d'habitatge s'identifiquen:

- El 2020 es van concedir 26 prestacions econòmiques d'especial urgència (PEUE), un 36,8% més que el 2019, tramitats per l'OMDH de Barberà del Vallès.
- Es van tramitar 10 ajuts del Programa 60/40 de la Xarxa d'Exclusió residencial, 7 derivats a habitatges de l'IMPSOL i 3 de privats, gestionats per l'OMDH de Barberà del Vallès.
- Es van llogar 60 habitatges de la Borsa de lloguer social, 4 menys que l'any anterior (OMDH).

- Els 18 habitatges de l'Ajuntament van ser destinats a persones provinents de desnonaments (Font. Memòria OMDH 2020).



Font. Memòria de l'Oficina Municipal del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia.

- 13 habitatges de l'AHC van ser bonificats.
- 41 habitatges van ser destinats a la Mesa d'emergència. Inclou 19 habitatges de l'AHC 12 dels quals bonificats, 20 habitatges més de l'AHC de compra per tanteig i retracte van ser destinats a la Mesa d'emergència.
- 1 habitatge temporal propietat de l'AHC cedit a Càritas.
- 2 derivacions a cases d'acollida, Hermanitas Sabadell, etc. derivats des dels Serveis Socials.
- 8 derivacions a hotels, hostals, apartaments, etc.
- 2 persones grans o amb diversitat funcional van perdre l'habitatge.

Així, 140 domicilis es van trobar en la situació de pèrdua de l'habitatge el 2020.

Respecte a l'habitatge insegur, el 2020 es van identificar les següents situacions:

- 36 expedients tramitats al Servei d'Intermediació del deute de l'Habitatge (SIDH), el 58% dels quals per deutes de lloguer. Es van iniciar 16 expedients per ocupació, que són comptabilitzats en aquest àmbit.
- 3 desnonaments executats el 2020. El 2021 han estat 2, però 11 ja tenen data d'execució.
- 3 persones afectades per violència de gènere.
- 117 ocupacions, el volum més gran de les quals als blocs de la ronda Santa Maria.

En relació amb l'habitatge inadequat s'han identificat:

- 10 casos d'habitatge deficient.
- 22 d'amuntegament.

Respecte als casos d'amuntegament, s'ha d'assenyalar que afecta a més casos però que han estat inclosos en altres situacions, destacant la d'ocupació.

Finalment, els Serveis Socials han identificat:

- 4 persones sense habitatge / sense llar, 1 més que l'any anterior.

En total, 542 llars es troben en risc o situació d'exclusió residencial, el problema de més gruix al municipi.

La taula següent mostra les problemàtiques ateses pels Serveis Socials el 2020 i fins al maig del 2021, perquè encara no se'n pot fer balanç tot i apuntar que les relacionades amb la pèrdua de l'habitatge augmenten sobretot per tenir ja 11 desnonaments amb data, xifra que podria augmentar quan deixin de ser efectives les mesures aplicades amb la pandèmia.

Problemes en relació amb l'habitatge tractats als Serveis Socials

	2020	05/2021	2020 - 05/2021
Pèrdua de l'habitatge	21	33	12
Programa 60/40	1	0	-1
Allotjament hotels, hostals, apartotel, etc	3	8	5
Derivacions casa acollida, Hermanitas Sabadell, etc.	1	2	1
Manca d'habitatge / sense llar	3	4	1
Persones grans o amb diversitat funcional	2	1	-1
Sol·licituds Mesa favorables	8	5	-3
Desnonaments efectuats	3	2	-1
Desnonaments amb data	0	11	11
Habitatge inadequat / insegur	170	127	-43
Violència masclista	11	3	-8
Naus industrials	6	4	-2
Amuntegament	38	22	-16
Habitatge deficient	13	10	-3
Ocupacions	102	88	-14
Total	191	160	-31

Font. Dades dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Barberà del Vallès i elaboració pròpia.

Des de Serveis Socials s'assenyala que casuístiques que s'atribueixen a algun dels ítems en què es classifiquen els problemes en realitat es poden trobar en més d'un. Així, per exemple:

- En el cas de les ocupacions, 5 vivien en un habitatge deficient, 1 havia patit violència, 2 tenien la sol·licitud de la Mesa d'emergència amb informe favorable, 20 vivien en una situació d'amuntegament, 1 va ser desnonat, 2 van ser derivats a un hostal i 1 era un sense llar.

Així doncs, és possible que malgrat el filtratge que s'ha intentat fer, hi hagi algun cas duplicat pels orígens diferents de les fonts d'informació, la més depurada de les quals ha estat la dels Serveis Socials.

A partir d'aquesta base es fa una estimació de les necessitats d'habitatge tenint en compte també tant les dificultats d'accés, com el manteniment de l'habitatge i l'exclusió residencial.

El principal factor de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i/o manteniment del treball: com ha estat vist:

- El nombre d'aturats malgrat reduir el volum segueix sent més gran als anys previs a la crisi.
- S'hi afegeix la reducció de prestacions per desocupació superior a la del nombre d'aturats per què s'arriba a la cronificació de l'atur en part d'aquests.
- La baixa capacitat econòmica dels inscrits al registre de sol·licitants d'HPO i l'opció majoritària pel lloguer amb opció de compra i el lloguer mostra un sector de població amb serioses dificultats d'accés a l'habitatge de lliure mercat.

A partir del desglossament de les diverses problemàtiques en relació amb l'accés i manteniment de l'habitatge es fa una estimació de necessitats d'habitatge social i/o assequible agrupades en els epígrafs d'accés, manteniment i exclusió residencial.

Hi ha diverses metodologies per a les estimacions de necessitats, prenent com a punt de partida quina és la situació en el moment de fer l'anàlisi. La més comuna es refereix al primer accés o emancipació, en què, en base la projecció de persones joves en l'horitzó temporal del Pla, i a unes taxes d'emancipació estimades, es calcula quin és el potencial d'emancipació.

D'aquí solen derivar unes necessitats d'habitatge per a joves normalment molt elevades atès que es considera el potencial màxim segons escenari. Habitualment es contempla que una part podrà accedir a l'habitatge pels seus propis mitjans, però per regla general són pocs a causa de la precarietat laboral i econòmica de gran part d'aquest col·lectiu a la qual s'afegeix una oferta de compravenda cara i una de lloguer igualment cara i molt més escassa.

És per això que s'opta per fer un dimensionat a partir de les necessitats presents i no una estimació de potencial d'emancipació. Això permet dimensionar la problemàtica en la seva justa dimensió sense emmascarar-la en un potencial inassolible en el curt termini del Pla.

Així, per calibrar la necessitat d'habitatge per al primer accés s'ha tingut en consideració el nombre de joves inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció, fet que indica una voluntat de cercar respostes per a poder emancipar-se, si més no al seu municipi. Per als adults i grans amb dificultats d'accés a l'habitatge s'ha emprat el mateix mètode.

Necessitats d'habitatge assequible i social segons problemàtica

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	491	100,0%	35,6%
Joves	166	33,8%	12,0%
Adults	265	54,0%	19,2%
Grans	60	12,2%	4,3%
B. Manteniment	303	100,0%	21,9%
C. Exclusió residencial	587	100,0%	42,5%
Pèrdua de l'habitatge	140	23,9%	10,1%
Habitatge insegur	382	65,1%	27,7%
Habitatge inadequat	61	10,4%	4,4%
Sensellarisme	4	0,7%	0,3%
Total	1.381		100,0%
Pes llars estimades 2027	Mitjà	Padronal	
Escenaris	10,2%	10,2%	

A Barberà del Vallès el **principal problema** en relació amb l'habitatge està relacionat amb l'**exclusió residencial, amb el 42,5%** de les problemàtiques, seguides per les d'**accés, amb el 35,6%** i amb més gruix entre els adults (19,6%) que entre els joves i grans, i de **manteniment de l'habitatge amb el 21,9%**, i.

És important assenyalar que una part important dels problemes es troben en els dos blocs de la Ronda de Santa Maria i que les ocupacions són les que contribueixen fortament en la magnitud de l'exclusió, amb una mica menys d'un terç d'aquestes, però és cert que també hi resideixen famílies en situació d'exclusió socioresidencial.

Recordar també el que s'ha esmentat anteriorment, la possibilitat que malgrat el filtratge que s'ha intentat fer, hi hagi algun cas duplicat pels orígens diferents de les fonts d'informació, la més depurada de les quals ha estat la dels Serveis Socials.

L'11,4% de les llars del Barberà del Vallès, segons el cens del 2011 tenien problemes en relació amb l'habitatge. El 2027 la proporció podria ser semblant si es té en compte que les dades de llar de referència són les del cens del 2011 i que molt possiblement el 2021 el nombre serà més gran, ja que no és previsible una millora en el curt termini a conseqüència de la crisi econòmica derivada de la Covid-19, i inclús podria empitjorar, però ara com ara no es disposa de cap dada nova que permeti fer-ne una projecció.

4. EL PARC D'HABITATGES

El nombre d'habitatges s'ha multiplicat per 1,1 en una dècada, passant dels 10.108 del 2001 als 13.233 del 2011. Si als habitatges segons el cens del 2011 s'hi afegeixen els 152 acabats entre el 2012 i 2020, el nombre podria estar entorn les 13.385 unitats (no s'han comptabilitzat els enderrocs, en cas d'haver-n'hi hagut). Segons indicadors proporcionats per l'Observatori de la Diputació de Barcelona, podrien arribar fins a 13.660 edificis d'habitatge.

Aquestes unitats es distribueixen en uns 3.153 edificis residencials segons Cens 2011.

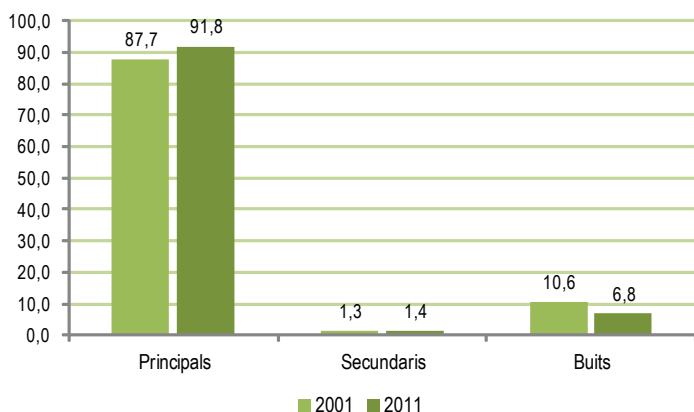
4.1. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC

4.1.1. L'ús del parc

L'habitatge era destinat en quasi el 92% a l'ús principal, amb un increment del 37% respecte el 2001. Així mateix:

- L'ús secundari, quasi inexistent el 2001, segueix tenint una minsa magnitud el 2011, tot i tenir un increment proporcional al principal.
- Els habitatges buits, que suposaven una mica menys de l'11% el 2001, redueixen el volum i just superen les 900 unitats (reducció del 15,2%), i passen a tenir un pes del 6,8%.

Ús de l'habitatge (%)

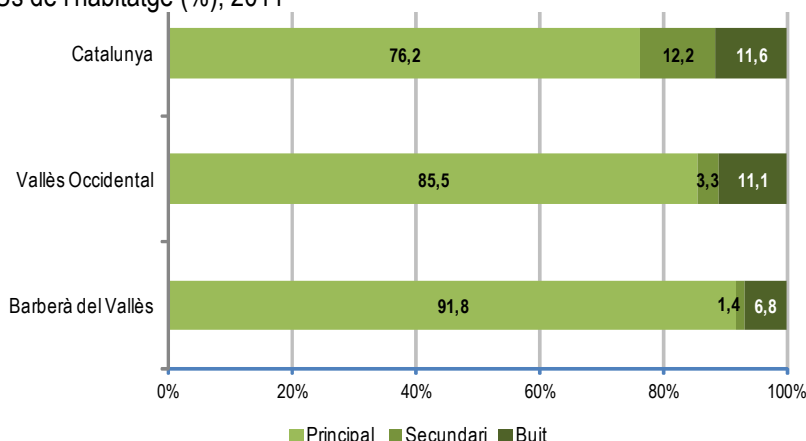


Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Les diferències són importants respecte al Vallès Occidental i a Catalunya, a causa del gran pes de l'habitatge d'ús principal. Fins i tot, l'habitatge buit té un pes força marginal a Barberà del Vallès en relació amb el Vallès Occidental i Catalunya.

- L'únic punt de coincidència és produïx amb el Vallès Occidental amb l'habitatge d'ús secundari, testimonial en ambdós, especialment a Barberà del Vallès.

Ús de l'habitatge (%), 2011



Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

El 2018 la Diputació de Barcelona va realitzar un estudi de detecció d'indicis d'habitatge buit al municipi en què entre d'altres fonts, empraven el nombre de domicilis amb persones empadronades i els que no en tenien.

- El problema d'aquell informe va ser que van quedar inclosos domicilis del municipi veí, de Badia del Vallès, donant una proporció de domicilis que no es corresponia amb el municipi, tant en els que tenien persones empadronades com en els que no.

El registre d'habitatges buits de grans tenidors, a data de desembre del 2020 tenia inscrits 57 habitatges corresponents a 13 grans tenidors, majoritàriament entitats financeres.

- La Sareb concentrava el 26,3% dels habitatges i el banc Bilbao Vizcaya el 17,5%.
- Un 12,3% era en mans d'Aliseda, SA (de l'antic Banc Popular) i el 10,5% de Bankia.
- La resta quedava distribuït entre 9 entitats amb una quantitat que anava d'1 a 4 immobles.

Segons el títol d'adquisició:

- Gairebé tres quartes parts provenien d'un procés d'execució hipotecària.
- El 14% per compensació o pagament de deute hipotecari.
- El 12,3% restant per dació en pagament.

Segons l'estat de l'habitatge:

- El 47,3% estaven buits.
- El 21% estaven ocupats.
- Del 3,6% restant no es tenia informació.

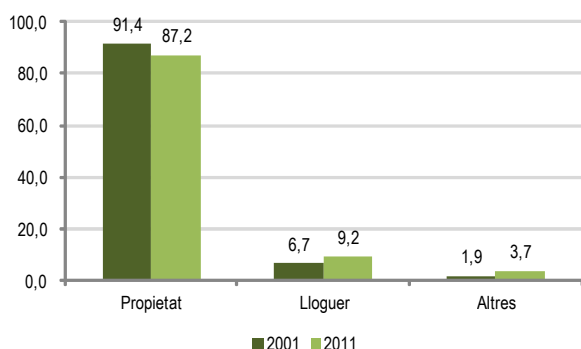
Finalment, el 89,5% no disposaven de cèdula d'habitabilitat.

4.1.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

La propietat és el règim de tinença dominant en l'habitatge d'ús principal, amb el 84%. No obstant això, el 2011 augmenta el lloguer i els cedits a baix preu o gratis, en volum (+524 unitats) i pes (+2,5 punts percentuals).

- L'habitatge de lloguer té, així i tot, un pes molt baix, del 9,2%.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%)



Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Tot i la reducció del pes de l'habitatge de propietat, aquest augmenta en 2.483 noves unitats, un increment del 30,6%. Aquest augment es fonamenta en:

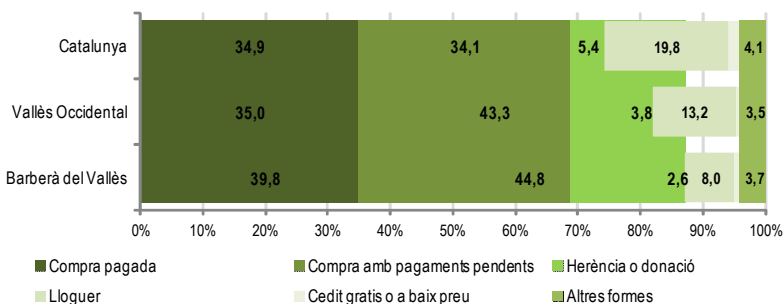
- Augment del 47% de l'habitatge amb pagaments pendents (1.737 nous habitatges) mentre que els que ja els tenien pagats l'augment relatiu és del 15%.

Així, en 10 anys l'habitatge amb pagaments pendents, que ja suposava el 46% de l'habitatge de propietat passa a superar la meitat.

Respecte al Vallès Occidental i a Catalunya, a Barberà del Vallès:

- La propietat té més pes, més en relació amb Catalunya (+12,8 punts percentuals) que el Vallès Occidental (+5 punts percentuals), igual que els que tenen pagaments pendents.
- El lloguer en té força menys, més respecte a Catalunya (+11,8 punts percentuals), que al Vallès Occidental (+5,2 punts percentuals).

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), Barberà del Vallès, Vallès Occidental i Catalunya. 2011



Font. Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

4.1.3. Característiques del parc

4.1.3.1. Nombre d'immobles

Segons el cens d'edificis del 2011, a Barberà del Vallès hi havia 3.227 edificis destinats principalment a habitatge familiar.

- **El 69% dels edificis de Barberà del Vallès eren d'un immoble**, la mateixa proporció que a Catalunya i 2 punts percentuals menys que al Vallès Occidental.
- Amb tot, el 14,4% tenien 10 i més immobles.

Edificis amb habitatges. Per nombre d'immobles

	Barberà del Vallès		Vallès Occidental		Catalunya	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
1	2.234	69,2	88.776	71,2	830.439	69,6
2	207	6,4	11.456	9,2	101.460	8,5
3	87	2,7	3.690	3,0	40.902	3,4
4	61	1,9	2.363	1,9	28.695	2,4
5 a 9	174	5,4	7.383	5,9	79.972	6,7
10 a 19	206	6,4	7.155	5,7	71.214	6,0
20 a 29	129	4,0	2.692	2,2	24.496	2,1
30 a 39	129	4,0	635	0,5	8.453	0,7
40 i més	0	0,0	530	0,4	6.832	0,6
Total	3.227	100,0	124.680	100,0	1.192.463	100,0

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE.

Tot i el gran pes dels edificis unifamiliars, aquests suposen el 22% dels immobles totals i els edificis plurifamiliars quasi el 74%.

- Les proporcions són força semblants a les del Vallès Occidental i Catalunya, si bé té una mica més d'immobles unifamiliars que Catalunya i una mica més en edifici plurifamiliar que el Vallès Occidental.

Edificis i immobles per tipus

	Barberà del Vallès		Vallès Occidental		Catalunya	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Edificis						
Unifamiliar	2.234	69,2	88.776	71,2	830.439	69,6
Bifamiliar	207	6,4	11.456	9,2	101.460	8,5
Plurifamiliar	786	24,4	24.448	19,6	260.564	21,9
Total	3.227	100,0	124.680	100,0	1.192.463	100,0
Immobles						
Unifamiliar	2.234	22,1	88.776	22,8	830.439	21,0
Bifamiliar	414	4,1	22.912	5,9	202.920	5,1
Plurifamiliar	7.447	73,8	278.102	71,3	2.914.457	73,8
Total	10.095	100,0	389.790	100,0	3.947.816	100,0

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

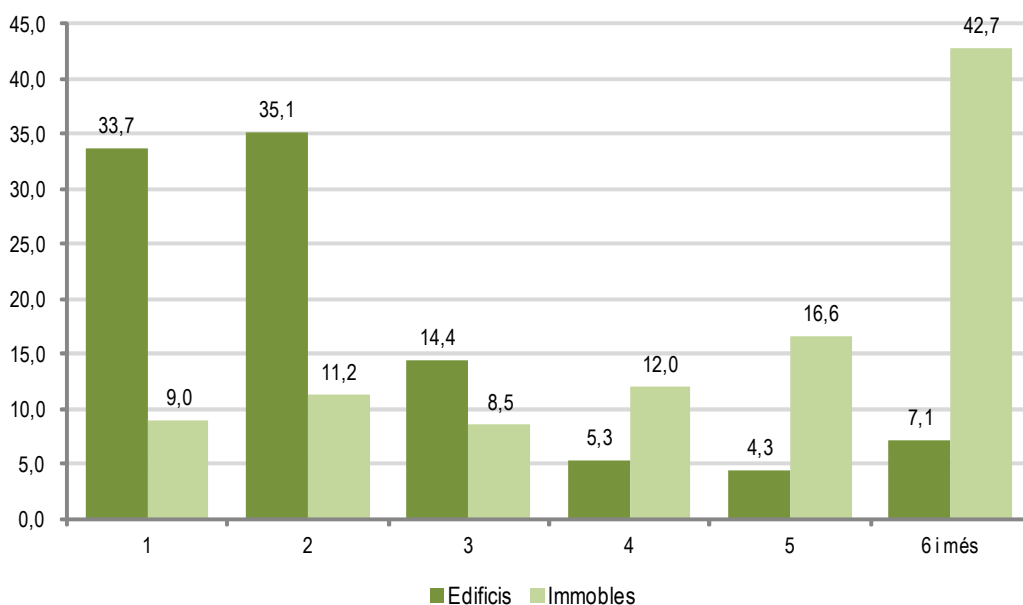


4.1.3.2. Nombre de plantes

El 35,7% dels edificis tenien dues plantes sobre rasant (11,2% dels immobles) i el 33,7% eren d'una planta (9% dels immobles)

- El 42,7% dels immobles se situaven en edificis de 6 i més plantes sobre rasant i un 16,6% més s'emplaçaven en edificis de cinc plantes.

Edificis i immobles segons el nombre de plantes sobre rasant (%), 2011



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

Així mateix, el 26,8% dels edificis de més de tres plantes no disposaven d'ascensor, afectant a un 16% dels immobles.

La proporció d'edificis sense ascensor es redueix amb l'augment del nombre de plantes.

- Així, el 12,4% dels edificis de 6 i més plantes no tenien ascensor, afectant gairebé un 8% d'immobles mentre que en els de 4 plantes ascendia al 38,7% d'edificis i el 29% d'immobles.

Edificis i immobles de més de tres plantes sense ascensor, 2011

Plantes	Edificis		Immobles	
	Nre	Pes	Nre	Pes
4	65	38,7	436	29,0
5	49	35,8	581	27,9
6 i més	28	12,4	413	7,7
Total	142	26,8	1.430	16,0

Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.



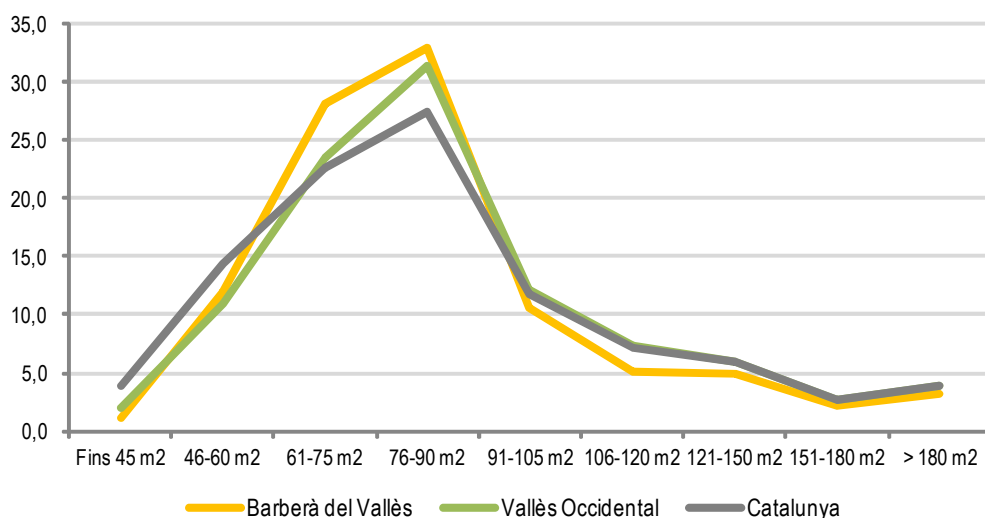
4.1.3.3. Mida de l'habitatge

El gruix dels habitatges d'ús principal tenien una superfície útil mitjana i mitjana petita:

- El 33% la tenien entre els 76 i 90 m² útils.
- El 28% la tenien entre els 61 i 75 m² útils.

En relació amb el Vallès Occidental i Catalunya, els habitatges d'ús principal són de menor dimensió ja que en concentren més en els anteriors trams citats i en tenen menys de dimensions més grans, però també per tenir-ne força menys de reduïdes dimensions.

Superfície útil dels habitatges d'ús principal (%), 2011



Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

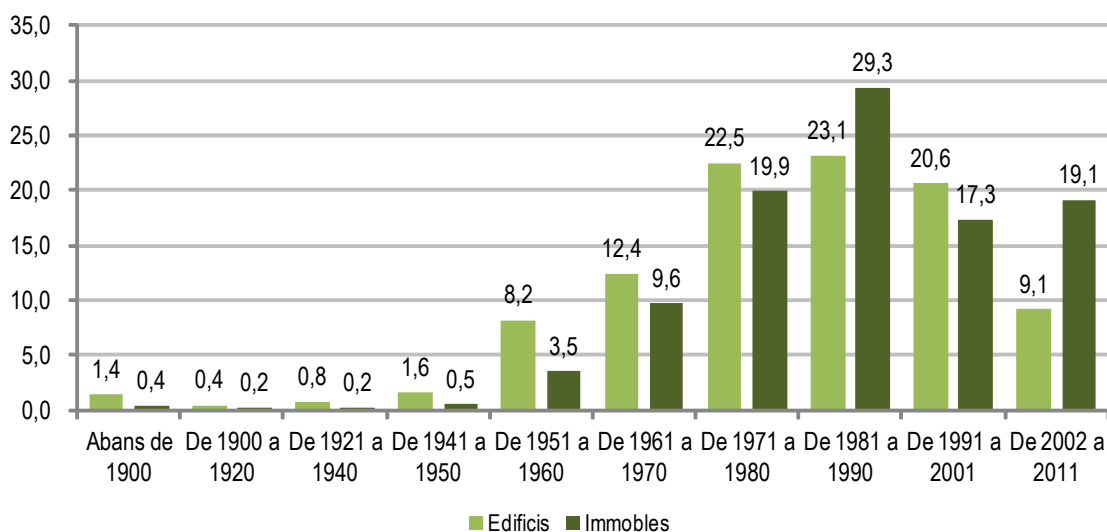
4.2. LA QUALITAT DEL PARC

4.2.1. Antiguitat dels edificis i immobles

El parc d'habitatges de Barberà del Vallès és relativament recent, ja que tres quartes parts dels edificis es van construir a partir de la dècada dels anys 70 (85,6% dels immobles).

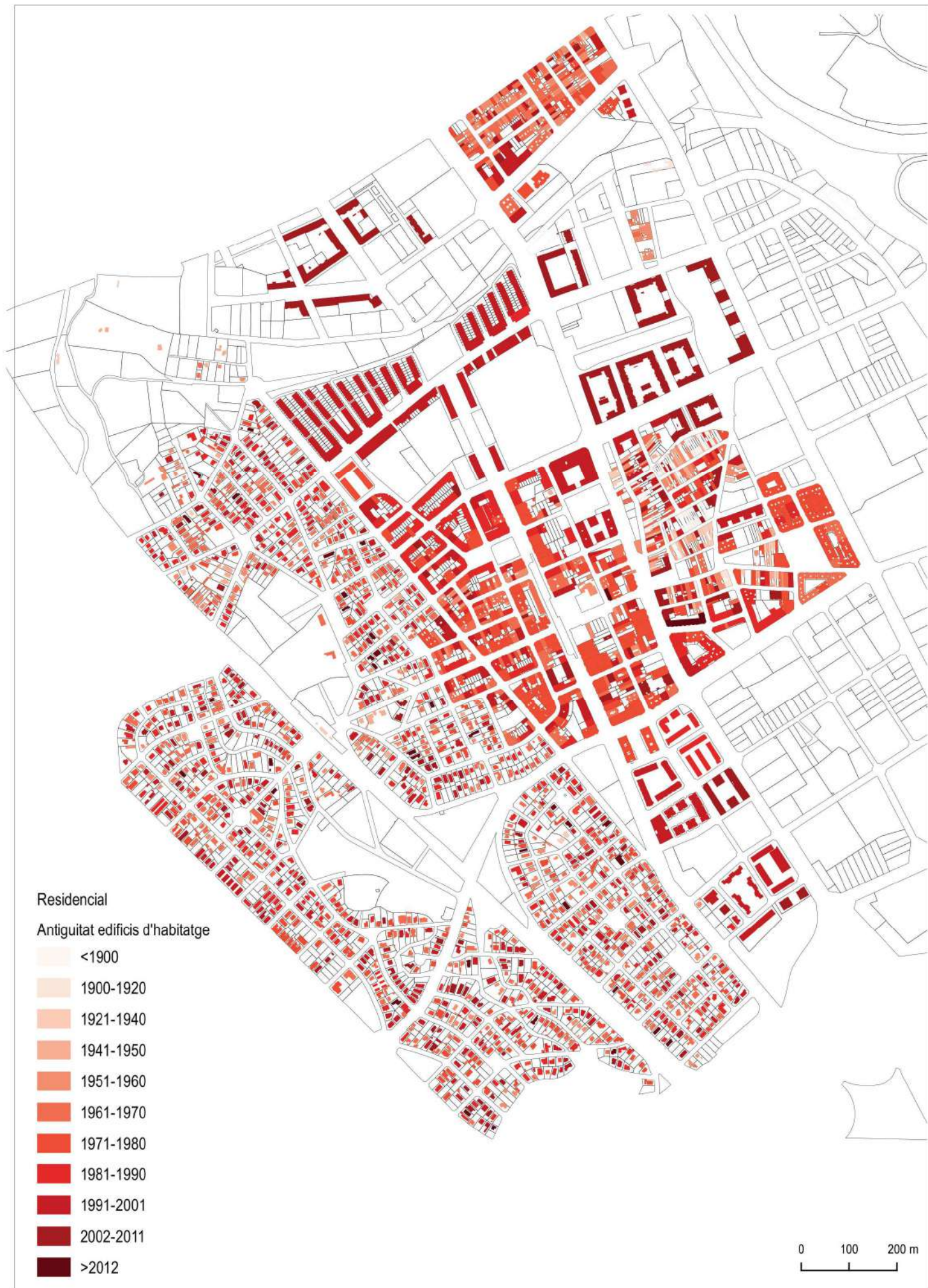
- La dècada dels anys 80 va ser la més dinàmica amb el 23% dels edificis i el 29% dels immobles.
- Destaca, però, la primera del segle XXI en què es van construir quasi una cinquena part dels immobles tot i que només el 9% dels edificis: menys edificis i més grans.

Antiguitat dels edificis i immobles (%), 2011



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

A continuació s'adjunta un plànol amb l'Antiguitat de l'Edificació segons Cadastre 2021.

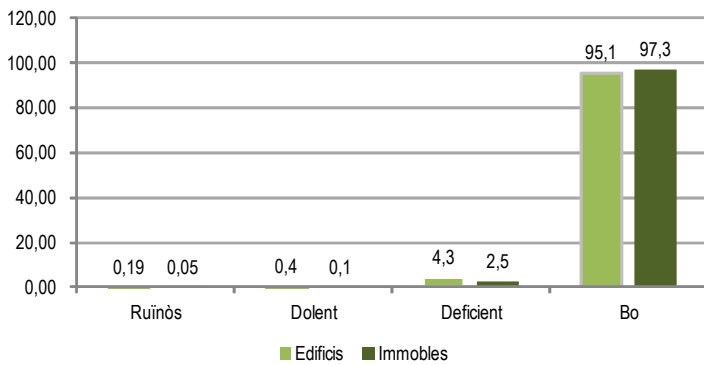


4.2.2. Estat de conservació de l'edificació

El fet de ser un parc relativament modern fa que l'estat de conservació dels edificis sigui majoritàriament bo, amb el 95% del total i el 97,3% dels immobles.

- Els edificis en estat ruïnós són sis unifamiliars.
- Únicament un 4,3% dels edificis estan en estat deficient, afectant un 2,5% d'immobles; el 30% es van construir a la dècada dels anys seixanta i el 25,2% a la dels cinquanta.

Estat de conservació dels edificis i immobles (%), 2011



Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

4.2.3. Nivell d'eficiència energètica dels habitatges

Una altra lectura sobre la qualitat del parc és el coneixement del **nivell d'eficiència energètica**. Per al **22,8% dels habitatges** se'n coneix el nivell en base l'estadística que l'Institut Català d'Energia publica del registre de certificats d'eficiència energètica dels edificis.

- Quasi no hi ha cap habitatge amb les qualificacions A i B, l'1,1% entre ambdós, i el C només suposa l'1,6%.
- El gruix dels habitatges la tenen E, amb més de la meitat.

Qualificació de consum d'energia primària no renovable

Ús de l'edifici	A	B	C	D	E	F	G	Total	%
Bloc d'habitatges plurifamiliar	0	3	1	6	39	4	13	66	2,2
Habitatge individual en bloc d'habitatges	3	10	40	230	1.540	289	462	2.574	84,4
Habitatge unifamiliar	6	12	9	38	172	70	101	408	13,4
Total	9	25	50	274	1.751	363	576	3.048	100,0
%	0,3	0,8	1,6	9,0	57,4	11,9	18,9		100,0

Font: Web de l'ICAEN i elaboració pròpia

Nota: Únicament s'han tractat els habitatges.

Únicament es coneix l'any de construcció del 10% dels habitatges, per tant és difícil fer-ne una extrapolació. Amb tot:

- El 35% es va construir a la dècada dels anys 80 i suposaven el 38,5% dels de qualificació E.
- El 25,4% es va construir entre el 2000 i 2009 i el 25,5% tenien qualificació E.

Qualificació de consum d'energia segons la dècada de construcció de l'habitatge

Dècades	A	B	C	D	E	F	G	Total	%
Anterior									
1950	0	0	0	0	3	0	0	3	0,9
1950	0	0	0	0	1	1	0	2	0,6
1960	0	0	0	0	10	0	5	15	4,6
1970	0	0	0	1	33	10	5	49	14,9
1980	0	0	0	6	77	11	21	115	35,0
1990	0	0	0	6	21	2	5	34	10,3
2000	0	1	6	23	51	3	6	90	27,4
2010	0	1	2	3	4	5	6	21	6,4
Total	0	2	8	39	200	32	48	329	100,0
%	0,0	0,6	2,4	11,9	60,8	9,7	14,6		100,0

5. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

5.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

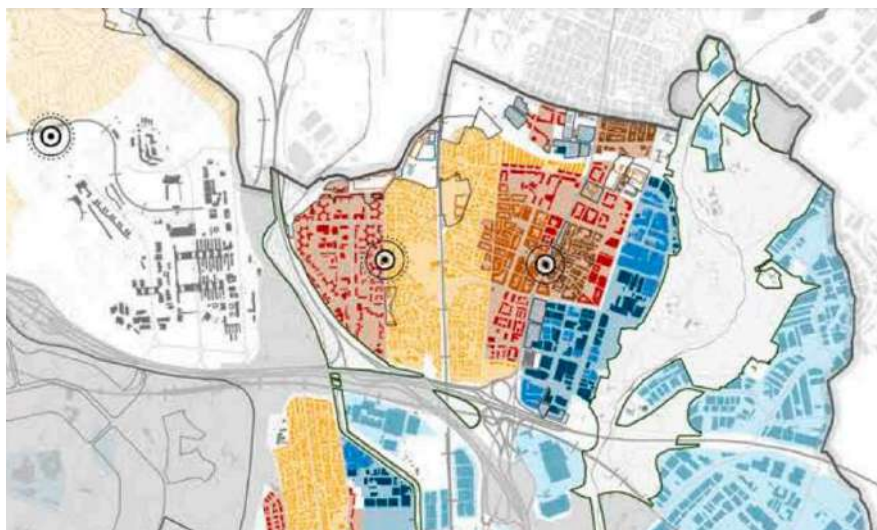
5.1.1. Pla Director Urbanístic Metropolità (PDU)

El PDU és un instrument en fase de redacció per part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) que preveu ordenar el territori metropolità les properes dècades. Té com a objectiu establir les principals determinacions que han de donar pas a la revisió del Pla General Metropolità (PGM), vigent des de fa més de 40 anys. Comprèn el territori que abasta l'Àrea Metropolitana i el mateix PGM i que inclou **36 municipis**, entre ells Barberà del Vallès.

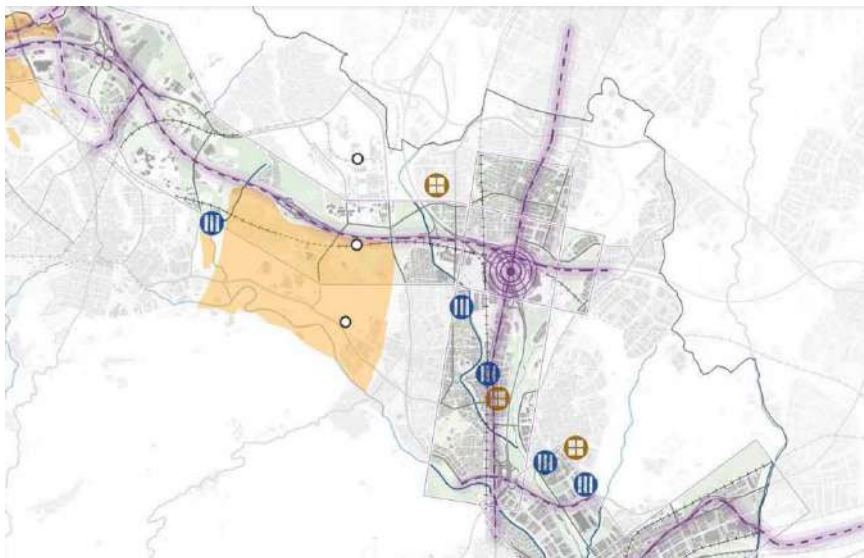
El 26 de març de 2019 es va aprovar l'Avanç de PDU i el 30 de gener de 2020 va finalitzar el Procés participatiu. Actualment s'està redactant el document per a l'Aprovació Inicial.

Objectius generals del PDU:

1. Reforçar la solidaritat metropolitana
2. Potenciar la capitalitat metropolitana
3. Naturalitzar el territori potenciant els valors de la matriu biofísica
4. Millorar l'eficiència del metabolisme urbà i minimitzar els impactes ambientals
5. Articular el territori a partir d'una estructura policèntrica
6. Fomentar una mobilitat activa i sostenible repensant les infraestructures metropolitanas
7. Afavorir la cohesió social per mitjà de l'habitatge, l'espai públic, els equipaments i el transport públic
8. Rehabilitar i reciclar els teixits urbans
9. Incrementar la complexitat i l'habitabilitat urbanes
10. Impulsar la competitivitat i la sostenibilitat de l'economia metropolitana



FUNCIÓ	LOCALITZACIÓ RELATIVA		MORFOLOGIA
	Continu	Segregat	
Ciutat mitja Residencial			Originari
			Exemple
			Bloc
Activitat econòmica			Aïllat
			Entre mitgeres
Ciutat especialitzada Residencial			Unifamiliar
			Aïllat
			Entre mitgeres
Activitat econòmica			Port i Aeroport
Centres locals			



Elements a tenir en compte pel projecte

- Estacions ferroviàries
- ⊙ Nous centres metropolitans
- Eixos

PROJECTES METROPOLITANS

- ▭ Projectes metropolitans

ÀMBITS D'OPORTUNITAT

- Àmbits d'oportunitat metropolitans

ÀMBITS DE REGENERACIÓ

- ⊕ Teixits residencials
- ⊖ Espais d'activitat econòmica



ESPAIS DE CENTRALITAT

- ⊙ Nous centres metropolitans
- ⊙ Centres metropolitans
- ▭ Equipaments metropolitans estructurants
- ⊙ Estacions ferroviàries de transport públic

ELEMENTS ESTRUCTURANTS

Estructura verda

- ▬ Eixos verds estructurants
- ▬ Parcs

Vies metropolitan

- ▬ Avingudes metropolitan
- ⋯ Carrers metropolitan
- Connectors metropolitan

5.1.2. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)

L'Abril de 2010 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB). El PTMB és resultat dels treballs desenvolupats entre el 2008 i el 2009 per la Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona (COTMB). El Pla va tenir com a material de base l'Avantprojecte de PTMB d'abril de 2008, que es va elaborar a partir del Document d'avanç de propostes de juliol de 2006, i els suggeriments i les aportacions fets durant el període de consulta pública de l'esmentat Avantprojecte.

Aquest és un dels set plans en què es desenvolupa el Pla territorial general de Catalunya. Comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental amb un total de **164 municipis** un dels quals és Barberà del Vallès.

Aquest Pla estableix uns referents per al càlcul de fluxos de mobilitat i de necessitats de serveis i equipaments calculats per al període 2001-2026. L'escenari de referència correspon a la Catalunya de l'any 2026 amb aproximadament 8 milions d'habitants, amb unes necessitats d'un milió de nous llocs de treball i 800.000 habitatges principals nous.



5.1.3.Planejament sectorial. Habitatge

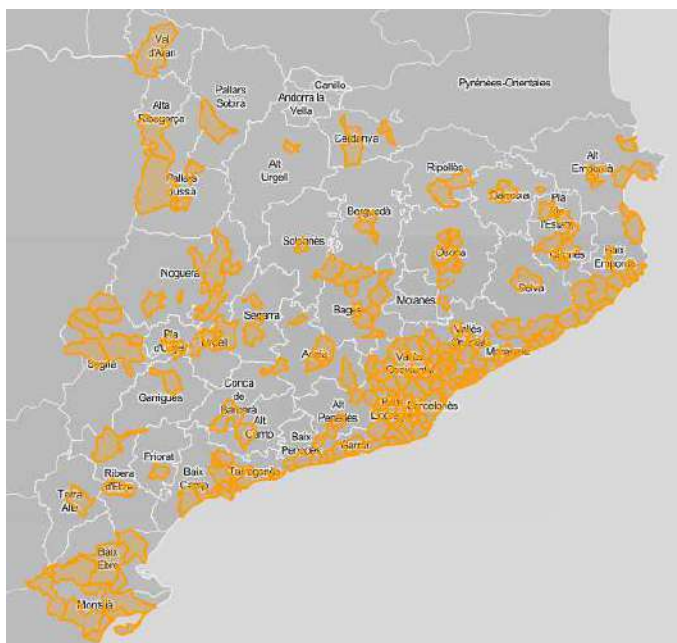
El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya és l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge al territori de Catalunya. En data **Gener 2019 s'aprova inicialment** el nou Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. Aquest Pla està regulat fonamentalment a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya es fixa com a gran objectiu garantir que totes les persones puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tenença, superfície i estat de conservació.

Aquest gran objectiu es desglossa en els objectius complementaris següents:

- Acomplir en 15 anys l'objectiu de la solidaritat urbana. Aquest objectiu implica que en aquest termini s'haurà de disposar d'un **15% dels habitatges principals de les àrees de forta demanda destinats a polítiques socials**.
- Ampliar el parc de lloguer social fins que representi el **5% dels habitatges principals**. Amb l'assoliment d'aquest objectiu, Catalunya s'aproximarà a les mitjanes europees de parc de lloguer social.
- Promoure un ús més eficient i social del parc d'habitatges existent mitjançant la destinació a lloguer social de part de l'habitatge desocupat, polítiques de mobilització i mediació, d'adquisició de l'ús o la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors, etc.
- Incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer.

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que "per a fer efectiu el dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.



En taronja: Àrees demanda forta i acreditada. Llei 4/2016
Font: Visor Instamaps.cat

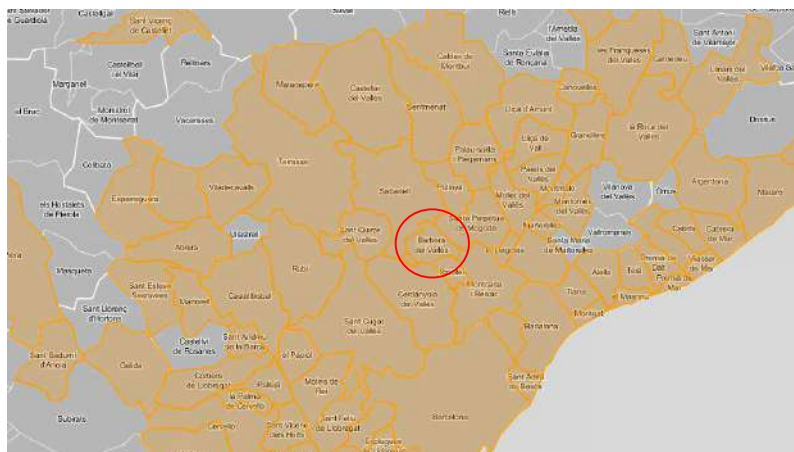
En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, per a la redacció d'aquest PLH s'ha considerat els criteris proposats per la Diputació de Barcelona en la seva Guia Metodològica per a la redacció de PLHs.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i la definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús). Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableix la llei i siguin qualificats per la DGH.
- Habitatges de titularitat pública: propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- Allotjaments dotacionals públics: Allotjaments destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- Habitatges d'inserció: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- Habitatges cedits a l'administració pública: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- Habitatges en contractes de copropietat: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns Codi Civil.
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- Habitatges cedits en règim de masoveria urbana: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- Habitatges d'empreses per als treballadors: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- Habitatges de preu intermedi: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure. Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir per al PLH, es proposa que s'obtingui de la suma d'aquestes dues quantitats:
 - La part proporcional del dèficit històric, entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. Per exemple en els 6 anys d'aplicació d'un PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit (supòsit de 20 anys).
 - La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15 % de l'increment d'habitatges principals previst pel PLH en aquest període. Càlcul del dèficit històric en el moment d'inici del PLH.

El PTSH considera Barberà del Vallès municipi de demanda forta i acreditada subjecte a l'objectiu de solidaritat urbana, que forma part del sistema urbà de Barcelona, amb la polaritat de subcentre del continu urbà de 10.000-40.000 habitants, amb estratègia de centre urbà i una previsió de creixement molt alta, de l'11,6%.

Les àrees de demanda residencial forta i acreditada estan formades per un total de 152 municipis. En aquests municipis viu el 79% de la població de Catalunya.



ÀREES DEMANDA FORTA I ACREDITADA
LLEI 4/2016

Àrees demanda forta i acre...

Font: Visor Instamaps.cat

A l'any de l'aprovació inicial del PTSH, constava que Barberà del Vallès tenia 12.090 llars i el 8,6% de l'habitatge principal acomplia aquesta funció (1.041 habitatges).

El final del primer quinquenni coincideix temporalment amb la finalització del PLH. Segons aquest s'estima que a Barberà del Vallès hi haurà 12.384 llars, que el 10,4% d'aquestes haurien de residir en habitatges destinats a polítiques socials, el que suposaria 1.291 unitats. En aquell any, 1.026 ja ho serien (un decrement de l'1,44% respecte l'any inicial) perquè mancarien 265 unitats.

OBJECTIUS QUINQUENNALS PEL COMPLIMENT DEL MANDAT DE SOLIDARITAT URBANA

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials			Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents*	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	
Situació actual	12.090	1.041			8,6%
Final 1r Quinquenni	12.384	1.026		265	10,4%
Final 2n Quinquenni	12.930	1.006	265	382	12,8%
Final 3r Quinquenni	13.466	986	647	388	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

* S'inclouen els habitatges destinats a polítiques socials existents, sense tenir en compte aquells que es generin a partir de l'aplicació del PTSHC. En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

Això no obstant, **segons les estimacions de llars** al 2027 fetes per al present document (vegeu punt 2.1.5), el nombre de llars podrien oscil·lar **entre les 13.480 i 13.540**. Si s'apliqués la proporció del 10,4% indicada, entre 1.405 i 1.412

dels habitatges principals haurien de ser destinats a polítiques socials, i per tant **per al proper sexenni, serien necessaris de 379 a 386 habitatges nous destinats a polítiques socials.**

En qualsevol cas, al final del primer quinquenni, caldrà que la quantitat s'ajusti als domicilis reals en aquell any i no a estimacions, ni del PTSH ni del PLH.

5.1.4.Plans directores urbanístics de delimitació d'àrees residencials estratègiques

Barberà del Vallès té previst un pla director urbanístic de delimitació d'àrees residencials estratègiques (ARE). L'àmbit d'actuació és el denominat "Sector Estació", de 52.756 m² de superfície. Aquest àmbit es correspon amb la delimitació del PGOU per al sector AD-8 "Parc de l'Estació".

Els objectius d'aquesta àrea residencial estratègica són:

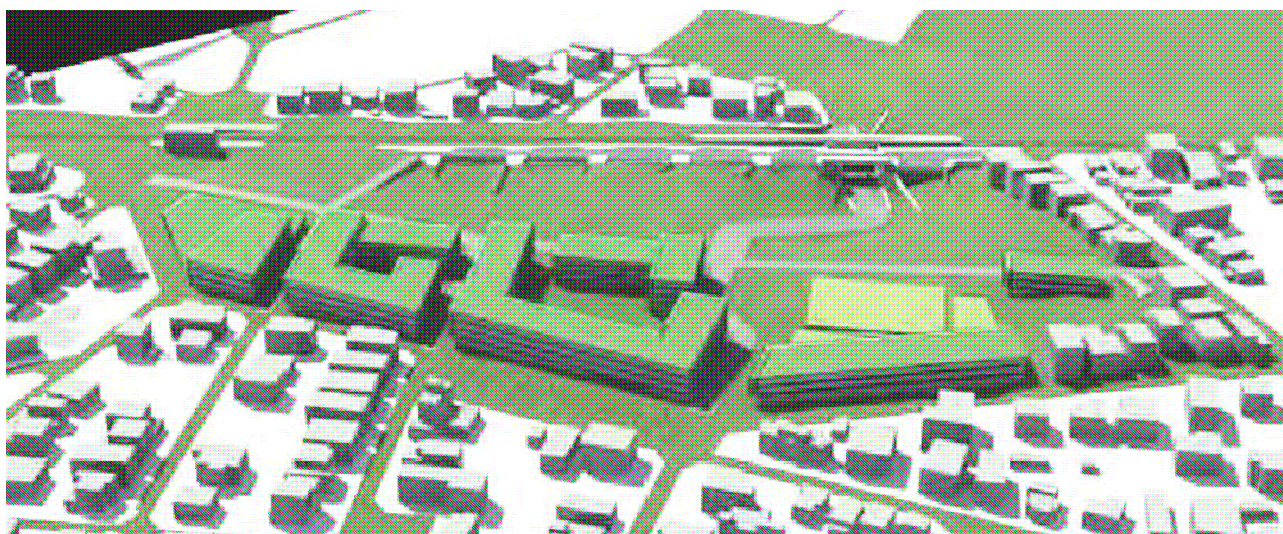
- Integrar la proposta amb l'entorn més immediat a partir de l'eixamplament del teixit existent.
- Donar continuïtat i enllaç als carrers perpendiculars que arriben a l'àmbit d'ordenació involucrant-los dins d'un sistema d'espais públics.
- Establir una connexió que relacioni els dos fronts urbans que avui es troben desvinculats per l'efecte barrera de la línia del ferrocarril.
- Conformar i completar en planta i secció els carrers existents que avui formen part de l'àmbit.
- Valorar i potenciar les actuals condicions paisatgístiques.
- Afavorir la residència com l'activitat principal de l'àmbit.
- Potenciar la vitalitat urbana a través de la barreja d'activitats.
- Potenciar la condició de centralitat que li aporta a l'àmbit la proximitat de l'estació de RENFE.

La densitat d'habitatges és de 50 hab./Ha. El nombre total d'habitatges previstos en aquesta ARE és de 214. El 50% del sostre es destinarà a habitatge protegit. En total 110 habitatges tindran algun règim de protecció. Aquest sostre es distribuirà de la següent manera:

- Règim de protecció general = 20% de l'edificabilitat residencial (46 habitatges)
- Règim de protecció especial = 5% de l'edificabilitat residencial (12 habitatges)
- Règim concertat = 15% de l'edificabilitat residencial (31 habitatges)
- Règim concertat català = 10% de l'edificabilitat residencial (21 habitatges)

El 81% (42.643 m²) del sòl d'aquest sector es destinava a sistemes. D'aquest sòl de sistemes, 16.902 m² es destinaran a espais lliures, 7.717 m² a equipaments, 14.519 m² a viari i 3505 m² a altres sistemes.

Això significa unes **càrregues molt importants per a aquest desenvolupament**: incloses les d'un pas viari sota la via del ferrocarril. Actualment els Serveis Territorials municipals estan valorant conjuntament amb la Comissió d'urbanisme alternatives i modificacions que permetin reduir aquests costos per a **augmentar la viabilitat d'aquesta ARE**.



5.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

5.2.1. PGOU 2000

El planejament de referència de Barberà del Vallès és el **Pla general d'ordenació urbana**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de **18 d'octubre de 2000**.

El Text refós del Pla general d'ordenació de Barberà del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el **28 de gener de 2010**, incorpora les modificacions substancials en compliment de la sentència de la Sala Tercera del Tribunal Suprem, de 23 d'abril de 2009, i també incorpora les modificacions puntuals del planejament general aprovades definitivament amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació, així com els pronunciaments del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de dates 28 de març de 2003 i 17 de març de 2004, pels quals es declarà l'anul·lació del Pla especial de reserva urbanística per a l'establiment d'una xarxa ferroviària de gran velocitat a Catalunya.

Elements principals de l'ordenació

A la memòria del PGOU es descriuen els elements principals de l'ordenació del Pla agrupats a l'entorn cinc punts. El resum d'aquests punts és el següent:

Front Urbà Sud

En termes generals tracta de perfilar i posar al dia una ordenació que manté en bona mesura el seu sentit:

- Manteniment de la ronda que comprèn els carrers de Cerdanyola i d'Arquímedes, com una via d'especial importància a la xarxa viària urbana. Aquesta via recull el final dels teixits urbans de Barberà, pot passar per sota del ferrocarril i passa per sobre el Ripoll, establint comunicació a banda i banda amb les àrees de Badia i del Sector de Santiga.

- Proposta d'enllaç amb la carretera N-150 que és l'eix central del sistema urbà Barberà-Sabadell. Fora interessant que aquest dispositiu d'enllaç permetés desviar el trànsit procedent del sud i que té destí als sectors industrials a l'altre costat del riu Ripoll, sense necessitat d'utilitzar els carrers Girona i Marie Curie. S'apunta com preferible la solució en glorieta, si bé té l'inconvenient que afecta parcialment un edifici existent, que s'inclouria en una possible Unitat d'Actuació.

- Ajustament de les peces de parc i equipaments confrontants amb el carrer de Cerdanyola. Especial importància en el tractament d'aquest front tindrà el destí dels terrenys de Can Pallarès, pels quals és segurament convenient reconsiderar el destí a equipament escolar que preveu el planejament vigent.

- Ordenació de l'àrea industrial compromesa entre el carrer Arquímedes i l'autopista.

- Trobar un final adequat a la Ronda Santa Maria, que és una via d'especial presència a la trama urbana del sistema Barberà-Sabadell.

- La implantació d'activitats en aquesta àrea, propiciant un nexa vial amb la gran superfície comercial de Baricentro, de manera que Barberà realitzés una certa recuperació d'aquest espai.

Entorn urbà de la Via Interpolar

Es proposen les següents idees, objectius i processos:

Es treballa amb la hipòtesi d'una via interpolar respectuosa amb l'entorn que pot adoptar, en funció dels requeriments de projecte, dues opcions bàsiques:

a) Deprimir el tronc de manera que a nivell superior es puguin establir els enllaços i les continuïtats viàries principals del teixit urbà.

b) Construir aquest tram en superfície totalment integrat a l'espai urbà.

Estació i entorn de la via del tren

El Pla General vigent proposa salvar la barrera de la via del tren en tres punts, a més del pas ja existent corresponent a la Ronda de l'Est. Els nous passos proposats són el de la Via Interpolar que tindrà pocs efectes a escala urbana, el de la Ronda de Cerdanyola a l'altre extrem del teixit urbà, i que ja s'ha comentat en la proposta del Front Sud, i que correspon al carrer Pintor Fortuny. La revisió manté plenament aquestes previsions, que són per altra banda les úniques que permeten unes connexions viàries de rasant i execució raonables, i delimita l'àmbit del sector de reforma i/o millora urbana per a la redacció del corresponent Pla Especial que haurà de resoldre l'ordenació del sector.

Entorn del riu Ripoll

La consideració dels espais fluvials com components de gran potencialitat ambiental i paisatgística ha estat una actitud creixent en els anys transcorreguts des de la redacció del Pla General vigent. Especialment significativa en aquest sentit, i transcendental per les possibilitats que obre per el futur d'aquest espai, va ser la modificació de Pla General que l'Ajuntament va promoure i portar a terme a l'any 1980, suprimint les qualificacions de sòl industrial que tenien les àrees que formaven part de l'àmbit d'actuació del pla parcial de Santiga.

Dues previsions viàries d'especial importància afecten l'entorn del riu Ripoll, en el planejament vigent: la Interpolar i l'autovia del marge esquerra. Pel que fa a la Interpolar, la hipòtesis de treball és la d'una execució d'aquesta via a mig termini, i per tant el tractament dels espais del riu haurà de comptar amb la seva presència. No hi ha alternatives sensiblement diferents a la traça contemplada pel planejament vigent; per altra banda, la via ha de creuar l'espai del riu unint dos punts de rasant força semblant, que estaran a una cota 45 m per damunt de la cota de la llera.

Respecte a l'autovia, la hipòtesi és que probablement no es construirà mai. Només en el supòsit que la xarxa segregada del Vallès es reconvertis a un esquema ortogonal, en el que el tram de la A-18, que va de Baricentro a Sabadell deixés d'existir, seria defensable des de criteris estrictament viaris.

Altres àrees de la ciutat

Casc Antic

El sector del casc antic delimitat pels carrers Monturiol, Marià Reverter, del Bosc, Ripoll i la carretera N-150, va ser objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, que proposava determinacions i regulacions específiques per a l'edificació de les diverses illes i diverses propostes volumètriques per a l'obtenció d'alguns espais públics.

Sector Eixample

L'Eixample és una de les àrees més consolidades de la ciutat, en la que no és possible pensar en transformacions físiques importants. Es tracta d'un sector d'una certa densitat, al que no aniria malament un cert esponjament. Tanmateix, es tracta d'una àrea urbana de poca extensió, envoltada d'àrees de nova edificació i baixa densitat, amb nombrosos Estudis de Detall que donen precisió i estabilitat a les normes vigents, i que el PGOU es proposa respectar sense perjudici del seu perfeccionament quan calgui.

Espais de relació amb Badia

La construcció en el seu moment d'un polígon d'habitatges de les dimensions i característiques de Badia, necessàriament hauria de tenir efectes perceptibles en els espais urbans pròxims, com són els de l'àrea de Can Gorgs, amb un teixit d'habitatges unifamiliars aïllats.

Així mateix cal fer esment de les dues peces denominades “La Papallona”, que ocupen un lloc molt interessant a l'espai de relació entre Barberà i Badia, a ambdós costats de l'Avinguda Tibidabo (Glorieta Alió). La Revisió proposa el seu parcial destí a Parc Urbà, i a la creació d'un equipament i la construcció d'habitatges, en edificis amb un important paper configurador d'aquest espai singular.

Classificació del sòl

El quadre resum de les dades del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Barberà del Vallès pel que fa a les qualificacions del sòl és:

Superfícies per règims de sòl:

SOL URBÀ:	594,20 Ha
SOL URBANITZABLE:	15,93 Ha
SOL NO URBANITZABLE:	187,44 Ha
Extensió del terme municipal:	797,57 Ha

Usos del sòl per activitats:

Sol urbà residencial (agregat):	275,00 Ha
Sol urbà industrial (agregat):	319,20 Ha
Sol urbanitzable d'extensió industrial (11.2):	9,64 Ha
Sol urbanitzable terciaris i dotacions (11.3):	6,28 Ha

Sistemes generals:

Espais lliures: Parc urbans, jardins, places (d1):	209.345 m2
Parc Firal (d2):	182.840 m2
Parcs periurbans (d3):	261.640 m2
Total d'espais lliures (d1)+(d2)+(d3) =	653.825 m2

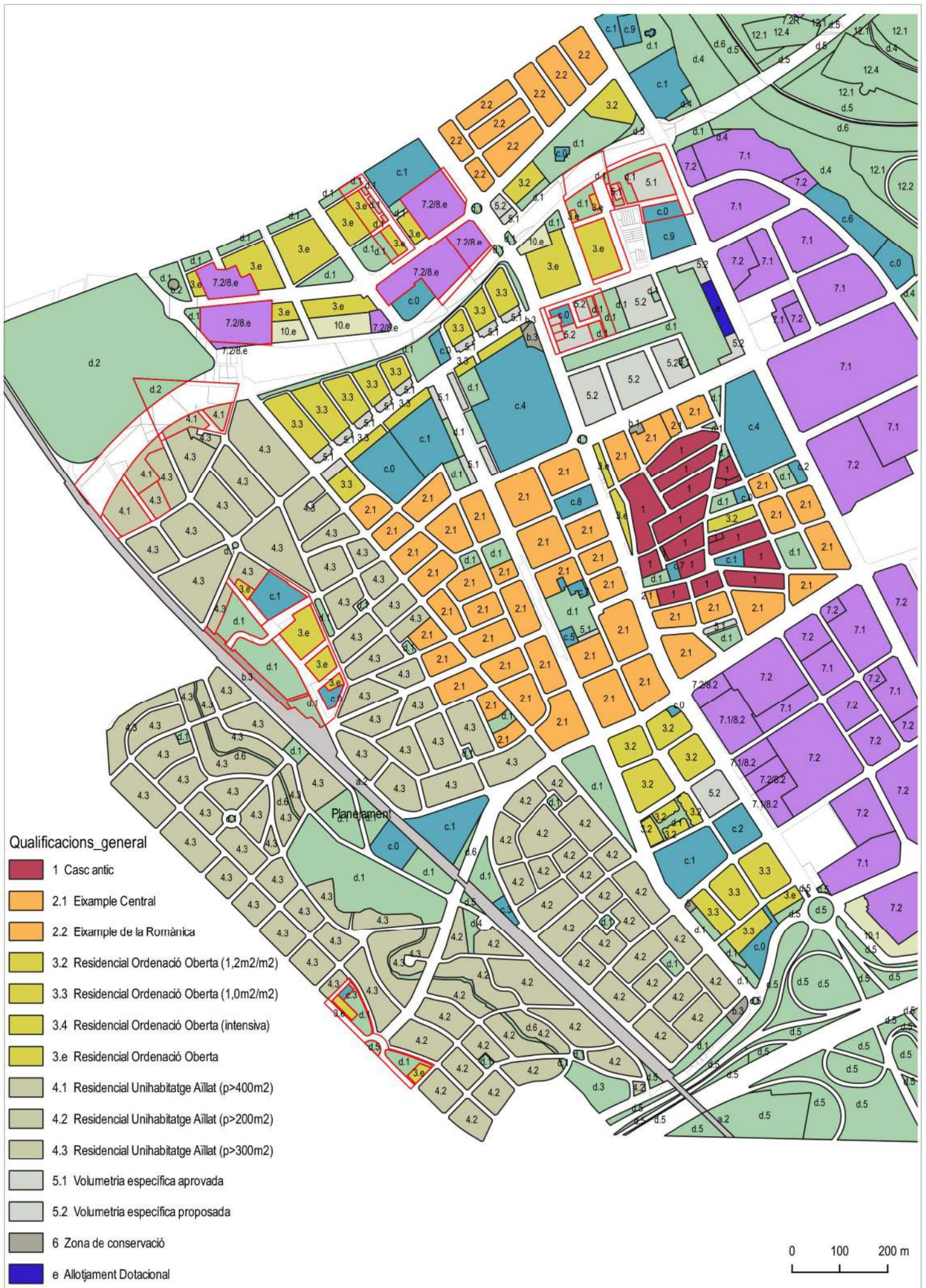
Espais oberts: Talussos i relleus (d4):	734.840 m2
Protecció dels sistemes infraestructurals (d5)	335.040 m2
Llera (d6)	174.080 m2
Total d'espais oberts (d4)+(d5)+(d6) =	1.247.960 m2

Equipaments: Reserva per equipament (c.0)	52.960 m2
Educatiu (c.1)	89.160 m2
Sanitari-assistencial (c.2)	1.120 m2
Associatiu (c.3)	1.400 m2
Esportiu (c.4)	57.400 m2
Administratiu (c.5)	1.160 m2
Serveis Urbans (c.6)	-
Cultural (c.7)	17.040 m2
Mercats i Proveïments (c.8)	3.760 m2
Dotacions comunitàries (c.9)	59.340 m2
Total d'espais equipaments (c.0 a c.9) =	283.340 m2

El sòl residencial del municipi

El sòl urbà residencial del municipi es divideix en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat. Pràcticament no hi ha sòl urbanitzable en el terme municipal.

Les claus i subclaus urbanístiques en sòl urbà i la seva distribució s'adjunta al plànol a continuació:



5.2.2. Estat d'execució del sòl residencial i potencial de transformació futura

Dins del sòl urbà consolidat el potencial de nou habitatge provindrà de:

- **La densificació del sòl urbà consolidat**, que obeeix a dues possibilitats: construcció de solars vacants o transformació d'un o més habitatges unifamiliars en habitatges plurifamiliars. Pel que fa al potencial per transformació d'unifamiliars en plurifamiliars el situem a la franja baixa atès l'elevat grau de consolidació de la trama urbana.
- Construcció de nous habitatges en sòl urbà provinent d'**unitats d'actuació i d'àrees de desenvolupament**.

A continuació s'adjunta un quadre amb totes les Unitats d'actuació i Àrees de desenvolupament de Planejament derivat incloses al planejament municipal vigent, segons documentació lliurada pels Serveis Territorials en data Març 2021.

Del quadre es pou extreure que:

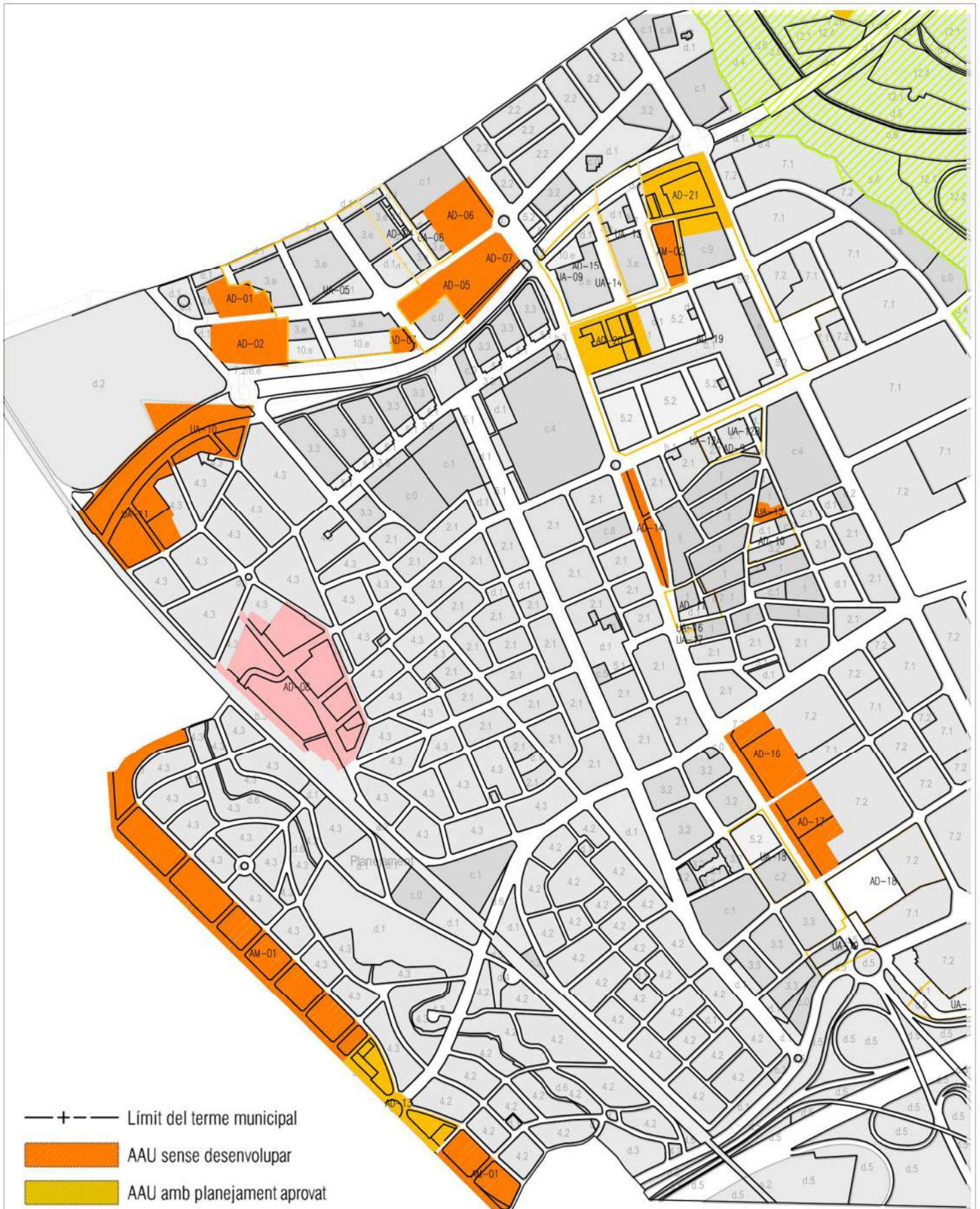
Dels 4.139 habitatges planificats, ja se n'ha desenvolupat el 66%, i per tant queden pendents de desenvolupar 1.392 habitatges nous (aproximadament un 11% del parc actual).

D'aquests 4.139 habitatges previstos en planejament derivat, el 86% era habitatge lliure i el 14% habitatge protegit o concertat, i el desenvolupament d'aquests no ha estat per igual. D'habitatge lliure ja se n'ha executat el 74%, restant pendent d'executar només el 26% (944 htges), mentre que d'habitatge de protecció o concertat només se n'ha executat un 21%, restant pendent de desenvolupament el 79% dels habitatges de protecció o concertats (448 htges).

Aquests percentatges sorprenen perquè inclouen un període de temps, abans del 2005, on encara hi havia poca obligatorietat d'habitatge de protecció. Destacar també que els sectors UA-5 Nàpols 1, i AD-19 TYCSL van suposar entre tots dos 1.900 habitatges lliures nous. A Nàpols-1, 700 habitatges lliures sense obligatorietat d'habitatge protegit, i a TYCSL 1.200 habitatges lliures, i 162 protegits que després esdevingueren els 162 dotacionals (Ronda Santa Maria).

Veure el detall al quadre a continuació i la seva localització en el següent plànol.

Pel que fa a **l'edificabilitat per a exhaurir**, caldria fer un estudi més acurat i de detall, però tenint en compte que l'edificació majoritària de Barberà del Vallès és edificació molt recent, majoritàriament s'ha exhaurit l'edificabilitat màxima permesa, i per tant podem suposar que a diferència de municipis on hi ha un alt potencial d'edificabilitat per a exhaurir, aquest no és el cas de Barberà del Vallès.



— + — Límit del terme municipal

AAU sense desenvolupar

AAU amb planejament aprovat

AAU executiu o pendent de pagament de garantia 12%

AAU desenvolupat (urbanitzat i edificat)

Modificació de PGOU en tràmit

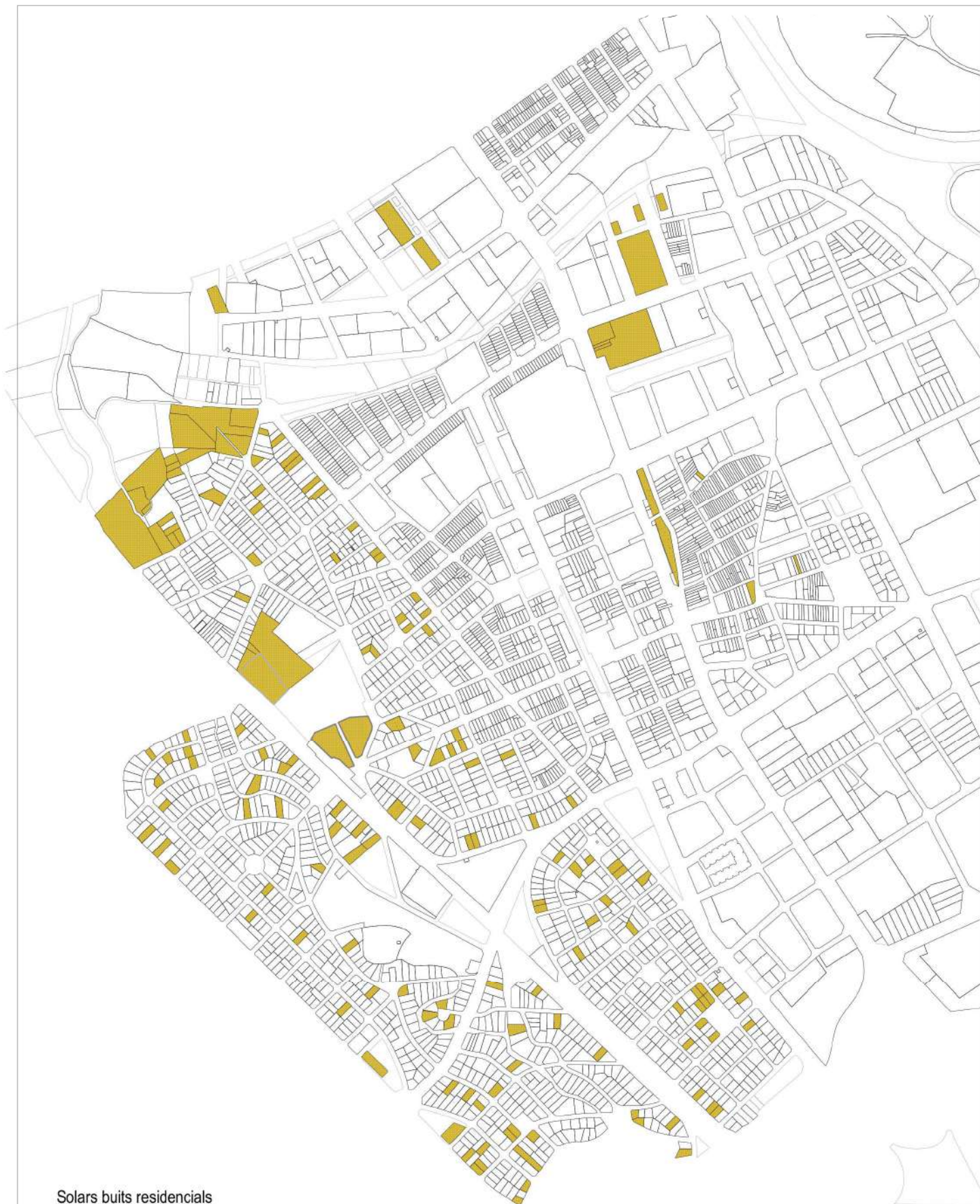
Modificació de PGOU aprovada

0 100 200 m

	Nom AAU	Aprovació A.D.	Sostre residencial NOU (m2)	Htge NOU Lliure (ut)	HPO (ut)	Concertat (ut)	Total Habitatges	Dotacional				
UA-01	Granja Alari	18/09/2001	0,00	0	0	0	0	0				
UA-02	Alpinter	29/07/2008	0,00	0	0	0	0	0				
UA-03	Molí d'en Gall II	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-04	Molí d'en Dou	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-05	Nàpols I	18/06/2002	71609,00	700	0	0	700	0				
UA-06	Nàpols II	16/04/2002	4727,00	0	42	0	42	0				
UA-07		PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-08		PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-09		PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-10	Ronda del Parc Central I	PGMOU	3100,00	7	3	0	10	0				
UA-11	Ronda del Parc Central II	PGMOU	10254,00	26	11	0	37	0				
UA-12	Can Boada	PMU	12763,00	127	0	0	127	0				
UA-13	Fytisa	PMU	18402,84	190	36	0	226	0				
UA-14		PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-15	Carrer Alcalde Comas	PGMOU	2166,00	14	6	0	20	0				
UA-16	Cal Palau	17/04/2001	0,00	0	0	0	0	0				
UA-17	Carrer Ripoll	29/10/2002	1437,00	14	0	0	14	0				
UA-18	Pedragosa	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-19	Pisos Capella	PGMOU	4200,00	0	42	0	42	0				
UA-20	Ofiprix	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-21	Talleres Ricart	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-22	Navinca	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
UA-23		PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-01	Nàpols 1	PGMOU	6465,00	46	19	0	65	0				
AD-02	Nàpols 2	PGMOU	9718,00	75	32	0	107	0				
AD-03	Nàpols 3	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-04	Nàpols 4	25/01/2008	12510,55	94	26	12	132	0				
AD-05	Nàpols 5	PGMOU	14656,00	103	44	0	147	0				
AD-06	Nàpols 6	PGMOU	12956,00	88	38	0	126	0				
AD-07	Nàpols 7	PGMOU	6830,00	48	20	0	68	0				
AD-08	ARE Sector Estació	PDU ARE	18646,00	104	58	52	214	0				
AD-09	Can Boada		0,00	0	0	0	0	0				
AD-10	Fàbrica de cartró	26/01/2000	7512,00	75	0	0	75	0				
AD-11	Cooperativa	17/12/1997	4730,00	47	0	0	47	0				
AD-12	Ronda Unió	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-13	La Papallona	PMU	4000,00	28	8	4	40	0				
AD-14	Carretera de Barcelona	PGMOU	7918,00	55	24	0	79	0				
AD-15	La Bòbila	PMU	25284,00	274	0	0	274	0				
AD-16	Cta Bcn - Ronda Indústria	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-17	Fàbrica Capella	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-18	Poliglàs	PMU	0,00	0	0	0	0	0				
AD-19	TYCSL (Ronda Santa Maria)	PMU	119272,00	1200	0	0	1200	162				
AD-20	AD-20 IMAVI	31/10/2007	13460,00	108	40	0	148	0				
AD-21	AD-21 Via interpol	26/11/2008	19164,00	148	51	0	199	0				
SD-01	Pla Parcial Can Rabella	PPD	0,00	0	0	0	0	0				
AM-01	Avinguda Tibidabo	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AM-02	Can Gili	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
AP-01	APM Parc fluvial riu Ripoll	PGMOU	0,00	0	0	0	0	0				
		Total després 2005	189.730,39	100%	1408	100%	458	68	100%	1934		
		Total des de 2000	411.780,39		3571		500	68		4139		162
							568					
		Pendent d'executar (% sense planejament anterior 2005)	141.843,55	75%	944	67%	380	68	85%	1392	72%	0
			269.936,84	66%	2627	74%	120		21%	2747	66%	
		Pendent d'executar (% des de 2000)	141.843,55	34%	944	26%	448		79%	1392	34%	0
				TOTAL htge lliure		Total HPO + Concertat		Total Habitatges		Total Dotacional		

Els solars buits a Barberà del Vallès, segons dades cadastrals, representen un 4,05% del total de solars amb clau residencial. Aquest % no està distribuït de manera homogènia, sinó que gran part de les finques no edificades es concentra a la part nord del municipi, en sectors encara per desenvolupar (Parc Central i Interpolar); tot i que també hi ha un nombre important de solars buits per a habitatges unifamiliars als barris dels Gorgs i Can Estaper.

Veure a continuació el Plànol de solars buits.



Solars buits residencials

□ no

■ si

0 100 200 m



Diputació
Barcelona
xarxa de municipis



AJUNTAMENT DE
BARBERÀ DEL VALLÈS

SOLARS RESIDENCIALS BUITS

5.2.3. Discrepàncies entre el planejament vigent i la realitat existent

En relació a les discrepàncies entre el planejament vigent i la realitat existent cal fer menció d'una casuística particular:

Es tracta del dos blocs d'habitatge situats a Ronda Santa Maria, edificats en **sòl de propietat municipal** qualificat d'**allotjament dotacional**.

Segons totes les fonts consultades (Agència de l'Habitatge de Catalunya, Secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, INCASÒL, etc.), es tracta de:

162 habitatges protegits de lloguer

81 unitats de gestió pública (Bloc executat per l'INCASÒL amb una Cessió de terrenys per a construcció d'habitatge protegit i gestionat actualment per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya)

81 unitats de gestió privada (Bloc executat per PROVIURE amb una Concessió de dret superfície a 60 anys per a construcció d'habitatge protegit amb un Canvi de concessió de dret a la SAREB)

Segons l'article 4 de la Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, que revisa l'article 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre:

5. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin."

D'aquí n'extraïem que el dotacional pot assimilar-se força a la gestió de l'habitatge protegit, amb agents gestors com els actuals, però els contractes de lloguer a 25 anys del bloc gestionat per l'AHC i l'ús d'ocupacions irregulars del bloc de la SAREB no s'adeqüen als fins de l'allotjament dotacional.

Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Entenem que aquesta discrepància ha sorgit d'un posterior canvi de Qualificació urbanística, un cop ja s'havien realitzat la cessió de terrenys i la concessió de dret a superfícies (2005-2006), ja que el 2007 es va aprovar la **Modificació Puntual del Pla Especial de Millora Urbana a les parcel·les 7 i 8 del Sector AD19 TYCSL**, en un moment on el grau de desenvolupament ja era avançat, i amb la urbanització bàsica acabada.

La Modificació suposa un canvi de clau urbanística de les parcel·les edificables 7 i 8, que passen de subzona 5.2.7. HPO Volumetria específica a Clau E. Dotacional, sense modificació dels paràmetres de sostre, alçada i volumetria que es mantenen sense variació.

El motiu pel qual es va fer al modificació és que en aquell moment es volia construir habitatges per a dos col·lectius de persones amb especials dificultats per trobar habitatge, atès el moment del mercat de l'habitatge (que no ha millorat). Els col·lectius als quals fa referència el punt anterior eren les persones joves i la gent gran. En ambdós casos la demanda era de pisos petits i l'ús que es preveia que en farien es podia acotar de forma temporal.

El planejament vigent en el moment establí una limitació pel que fa a la densitat d'habitatges, que limitava el possible nombre d'habitatges, cosa que finalment repercutia en el preu de lloguer dels mateixos, si havien de ser més grans o en

el nombre d'habitatges si es volien fer més petits; tot això va portar a fer la modificació del planejament general i derivat, qualificant els terrenys com a dotacionals.

A dia d'avui, la realitat ha desvirtuat l'objecte inicial; davant d'això hi ha diverses possibles alternatives a analitzar i debatre:

- Reconduir la situació actual dels edificis de manera que es compleixin els objectius per als quals van ser construïts.
- Modificar novament el planejament per a eliminar la condició d'allotjament dotacional; en aquest cas s'hauria de veure com es podria justificar la densitat d'habitatges però és un paràmetre de pla General i caldria argumentar-ne la justificació i no és fàcil.
- Alternativament, es podria pensar en reduir el número d'habitatges, ja que es tracta de pisos petits i sembla que la demanda social actual requereix alguns pisos més grans per a famílies amb fills. En aquest cas també caldria analitzar el detall i la viabilitat de la solució.

6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

6.1. RECURSOS RELACIONATS AMB L'HABITATGE

Per a tenir un ordre de magnitud dels **recursos municipals que Barberà del Vallès destina a Habitatge**, hem recollit les dades de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) publicades els últims dos anys (2019 i 2020), ja que des del 25 de maig de 2005 es va constituir el PMSH:

Any 2019:

Actiu no corrent PMSH:	597.938,54 €
Actiu corrent PMSH (tresoreria):	1.686.395,64 €
TOTAL PMSH:	2.284.334,18 €

Any 2020:

Immables PMSH:	794.382,71 €
Drets econòmics PMSH:	1.702.334,40 €
TOTAL PMSH:	2.496.717,11 €

Dins d'aquest recompte, s'inclouen també els recursos econòmics que l'Ajuntament avança per a cobrir les despeses del Programa 60/40, dels quals després l'Agència de l'Habitatge de Catalunya retorna el 60%.

De la mateixa manera, també s'inclouen altres recursos subvencionats per la Diputació de Barcelona o l'Àrea Metropolitana, com ara els destinats a la redacció de projectes com aquest. Es desconeix el percentatge inclòs en aquest total, de recursos provinents d'altres administracions.

Pel que fa a al Cartipàs Municipal 2019-2023 és:



La regidoria d'Habitatge forma part de la Tinència de **Drets Civils i Ciutadania**.

El municipi disposa d'una **Oficina municipal del Dret a l'Habitatge: ODHBv**. L'ODH, en funcionament des de 2018, és la transformació de l'anterior Oficina Local d'Habitatge, OLH, en funcionament des del 2007. El canvi ha suposat municipalitzar el servei d'habitatge, que fins aquell moment havia estat gestionat per AISA (empresa municipal amb capital 100% públic). Des de setembre de 2020 el personal de què disposava l'OLH (personal d'AISA) va quedar absorbit per l'Ajuntament de Barberà del Vallès com a personal funcionari interí.

L'ODH Bv compta amb 5 treballadores:

1 Advocada
1 Tècnica aparelladora
1 Tècnica per a la borsa de mediació
2 Administratives



L'ODH s'ubica en aquests moments, a l'Avinguda Verge de Montserrat, 60 baixos, amb horari d'atenció al públic de 9 a 14h.

El Serveis que s'ofereixen des de l'ODH (segons informe elaborat per la mateixa oficina en data desembre 2020) són:
Atenció ciutadana: Informació sobre el mercat de l'habitatge a la ciutadania, sobre els habitatges de protecció pública (promocions obertes...), sobre la normativa vigent, sobre informació fiscal de l'habitatge, sobre la normativa legal, sobre les diverses línies d'ajuts.

Gestió d'habitatges municipals o concertats amb altres operadors: Promoció de l'habitatge de protecció oficial, recollida de sol·licituds per a l'accés al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, gestió d'habitatges de l'IMPSOL en règim de lloguer, tramitació dels ajuts 60/40 Xarxa d'Inclusió Residencial.

Control de l'habitabilitat dels habitatges: Inspeccions, informes i seguiment de l'estat d'habitabilitat dels habitatges, Tramitació de les cèdules d'habitabilitat de segona ocupació, Informació sobre el certificat d'eficiència energètica, Informes borses, Informació de la ITE, Tramitació dels ajuts a la rehabilitació de la Generalitat i de l'AMB, Mediació amb les comunitats de propietaris.

Tramitació d'ajuts i detecció de situacions de risc d'exclusió residencial: Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer de tots els col·lectius, Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer tant per causes derivades de la COVID- 19 com la convocatòria general, Mesa d'emergències socials, Ajut implícit: Informació i recollida de documentació.

Més enllà de l'estructura exclusiva de l'ODHBv, s'ha incorporat recentment a Serveis Socials

1 Treballadora social

Que també està realitzant tasques de Mediació i Convivència especialment relacionades amb l'Habitatge.

6.2. PATRIMONI MUNICIPAL RELACIONAT AMB POLÍTIQUES D'HABITATGE

En el ple de l'ajuntament, en sessió ordinària celebrada el 25 de maig de 2005 es va constituir el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

La informació publicada de PMSH, més un document facilitat per Serveis Territorials amb tots els solars municipals pendents de desenvolupament, han permès reconstruir un llistat de propietats municipals que s'adjunta a continuació:

FITXA NÚM.	LOCALITZACIÓ APROXIMADA	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	N. HTGES
------------	-------------------------	--------------------------	----------

Terrenys sense edificar, ja urbanitzats, TITULARITAT MUNICIPAL

	C/ Pirineus	Solar edificable però la parcel·la no compleix superfície mínima	0
	C/Osona	Solar edificable per a unifamiliar	1
	UA-13 Fytisa	Solars ja inscrits Ajuntament, sense càrregues, fase d'urbanització	60
			61

Terrenys TITULARITAT MUNICIPAL a PROMOURE: Pendents de de delimitació, aprovació, urbanització o desenvolupament

	Parc Central	Manca delimitar, inscriure parcel·la i urbanitzar	49
	AD-13 La Papallona	Manca adquirir un 4,58% del sòl de 371m ²	40
	ARE	Veure plànol Propietats municipals	215
	AD-4 Nàpols 4	Sense càrregues. Fase d'urbanització. Ajuntament titular d'urbanització	26
	AD-20 IMAVI	5.2.12 /5.2.11. Sense càrregues. Fase d'aprovació?	36
	AD-21 SAMAT O Via Interpolar	C1/C2. Sense càrregues. Pendent d'aprovació	45
			362

Habitatges titularitat municipal

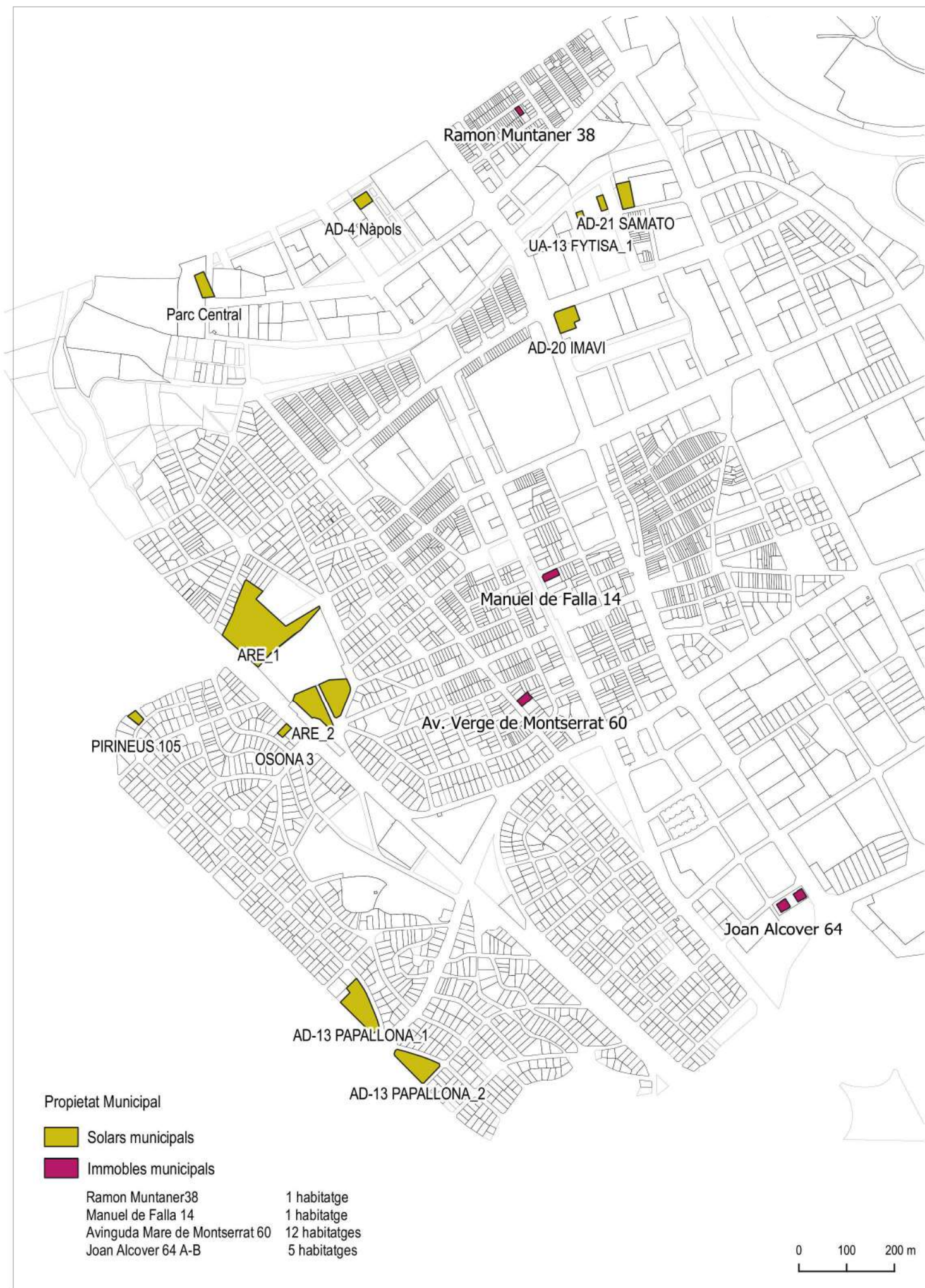
11021-0000004	1-Joan Alcover	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000005	2-Joan Alcover	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000006	3-Joan Alcover	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000007	4-Joan Alcover	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000008	5-Joan Alcover	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000009	6-Ramon Muntaner	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
11021-0000010	7-Manuel de Falla	Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge (PMSH)	1
1102-0000177	1-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (actualment ocupat per la policia local)	-
1102-0000178	2-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (actualment ocupat per la policia local)	-
1102-0000179	3-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (actualment ocupat per la policia local)	-
1102-0000180	4-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (actualment ocupat per la policia local)	-
1102-0000181	5-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000182	6-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000183	7-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000184	8-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000185	9-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000186	10-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000187	11-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000188	12-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000189	13-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000190	14-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000191	15-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
1102-0000192	16-Avinguda Verge de Montserrat	Bé Patrimonial (ús residencial)	1
			19

En resum, **Barberà del Vallés té 19 habitatges de propietat municipal** dels quals 7 formen part del PMSH, i els altres 12 es situen en un mateix edifici patrimoni de l'ajuntament de fa temps, on també s'hi ubica la Policia Local i la mateixa Oficina del Dret a l'Habitatge.

Pel que fa a solars municipals, destacar els situats a la **UA-13 Fytisa** que ja estan inscrits a nom de l'ajuntament i que no tenen càrregues d'urbanització. És tracta d'un solar per a 2 blocs que permet la construcció de 60 habitatges públics.

La resta de solars municipals estan en un estadi de desenvolupament menys avançat, però amb possibilitats a mig termini: a l'AD-13 La Papallona per exemple, només manca adquirir un 4,58% del sòl, i permetrà una operació pública de 40 habitatges.

A continuació, al plànol *Patrimoni municipal d'habitatge* es poden veure les ubicacions.



Patrimoni de sòl i habitatge d'altres Administracions Públiques o del Fons d'habitatge social

A banda dels habitatges municipals, a Barberà del Vallès també hi ha una sèrie d'habitatges propietat d'altres administracions públiques i privades que també gestiona l'Oficina pel Dret a l'Habitatge.

Habitatges titularitat Àrea Metropolitana de Barcelona - IMPSOL - Gestionats ODHBV

Joan Alcover	Programa 60/40*	7
--------------	-----------------	---

Habitatges privats cedits a l'Ajuntament - Fons d'habitatge social - Gestionats ODHBV

Emplaçaments no facilitats	Programa 60/40*	4
----------------------------	-----------------	---

**D'aquests 11 habitatges, 10 s'acullen al Programa 60/40, 1 està ocupat sense consentiment sense contracte de lloguer*

Habitatges titularitat Generalitat de Catalunya - Agència de l'Habitatge de Catalunya - Gestionats AHC

Ronda Santa Maria	Clau E: Habitatge Dotacional	81
-------------------	------------------------------	----

Habitatge titularitat de Càritas - Voldrien passar la Gestió a l'AHC o a l'ajuntament

Passeig del Doctor Moragas		1
----------------------------	--	---

En resum, l'Oficina pel Dret a l'Habitatge, a banda dels 19 habitatges de propietat municipal, també gestiona altres 11 habitatges propietat de l'IMPSOL i de privats cedits al Fons d'habitatge social, amb un total d'uns 30 habitatges.

Així mateix l'AHC gestiona els 81 habitatges qualificats d'allotjament dotacional situats a Ronda Santa Maria, i Càrites gestiona 1 habitatge més de l'AHC.

El resum dels recursos municipals en habitatge assequible s'adjunta a continuació, al següent Quadre de Classificació d'habitatge assequible segons propietat i gestió:

Classificació dels habitatges assequibles a Barberà del Vallès

	PROPIETAT	n. Htges	Localització aprox.	GESTIÓ	ACOMPANYAMENT SOCIAL	DESTÍ	
PROPIETAT PÚBLICA	AGÈNCIA HABITATGE DE CATALUNYA - INCASÒL	81	Ronda Santa Maria	AHC	?	21 Mesa d'emergència - Lloguer social	
						13 Lloguer social bonificat	
						38 Lloguer assequible	
						5 ús i habitació (contracte vitalici x persones grans)	
						4 ocupats	
		20		AHC		20 Mesa d'emergència	
		1	Dr. Moragas	CÀRITAS	CÀRITAS	1 lloguer social	
	AMB - IMPSOL	7	Joan Alcover	ODHBv	Serveis socials?	Progama 60/40 - Lloguer social	
	AJUNTAMENT	PMSH de patrimoni al	5	Joan Alcover	ODHBv	Serveis socials?	Lloguer social
			1	Ramon Muntaner			Lloguer social
1			Manuel de Falla	Lloguer social			
10			Verge de Montserrat	Lloguer social			
1			Verge de Montserrat	Lloguer pròrroga indefinida ?			
1			Verge de Montserrat	Serveis Socials	Social emergència?		
PROPIETAT SOCIAL	Es desconeix	0	0	0	0	0	
PROPIETAT PRIVADA	Privats cedits al Fons social	4	Es desconeix	ODHBv	Serveis Socials	Progama 60/40 - Lloguer social	
	Particulars	60	Es desconeix	ODHBv - BORSA DE LLOGUER	?	Lloguer social (2020)	
	SAREB	81	Ronda Santa Maria	SAREB	no	Allotjament dotacional. Més de 60 ocupats	
	Promoció IMPSOL	38	Joan Alcover	no	no	HPO venta (46 reallojaments)	
	Promoció Tierno Galván	36	Tierno Galvan	no	no	HPO venta 2006	
	Promoció Cantàbria	60	Cantàbria	no	no	HPO venta 2006	
	Promoció Moragas	160	Doctor Moragas	no	no	HPO venta 1992	
Promoció Marquesos de Barberà	49	Marquesos de Barberà	no	no	HPO venta 1992		
Habitatge Assequible Bv (que es té coneixement)		616					

6.3. INICIATIVES EN MATÈRIA D'HABITATGE AL MUNICIPI

A banda de **les accions que realitza l'Oficina pel Dret a l'Habitatge**, hi ha previstes diferents iniciatives concretes en matèria d'habitatge al municipi:

- Per tal de redreçar la situació d'ocupacions irregulars dels habitatges i el deteriorament de tot el bloc de Ronda Santa Maria 213 i dels 81 allotjaments dotacionals que s'hi ubiquen; s'ha notificat una **Ordre d'execució a la SAREB** que ja ha expirat termini, i en no haver complert aquesta ordre s'ha obert un expedient sancionador a la SAREB amb una multa del 50% del valor de les obres estimades que ascendeix a 1,2M€, essent doncs el valor de la sanció de 600.000€.

- S'estan iniciant negociacions amb l'**IMPSOL** (Àrea Metropolitana de Barcelona), per a avaluar la **construcció dels 60 habitatges públics de la UA-13 Fytisa**, en sòl de propietat municipal.



- S'ha redactat un **Estudi de viabilitat d'una Cooperativa d'habitatge**, en cessió de sòl, també de propietat municipal, en un dels dos emplaçaments de l'**AD-13 La Papallona**, per a 18 habitatges cooperatius. Segons fonts municipals el tràmit per a l'adquisició del solar que manca, per tal que tot el sector sigui de propietat municipal, i que suposa un 4,58% es troba en un estadi força avançat.



- Per últim l'ajuntament també ens ha comunicat l'aprovació de la **Declaració del municipi com a Àrea d'habitatge de mercat tens**, en col·laboració amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona, administració que ha redactat la Memòria justificativa. A continuació s'adjunta la notificació de l'aprovació.

DOCUMENT NOTIF - Notificació	ORGAN Drets Civils i Ciutadania	REGISTRE D'ENTRADA E2021014044
Codi Segur de Verificació: da6adeb4-101a-46a0-af96-72d4508e10e3 Origen: Administració Identificador document original: ES_LD1082520_2021_558480 Data d'impressió: 29/06/2021 12:07:09 Pàgina 1 de 2		SIGNATURES 1.- Segell Electrònic, 23/06/2021 13:14

DOCUMENT NOTIFICACIO ORGAN (C): NOTIFICACIO ORGAN 693 /2021 - 2021/811	ID EXTIDADOR Núm.: 2021/811	SIGNATURES 1.- Secretari General de ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA
ALTRES DADDES Codi per a validació: 4RQM8-JD202-GZ0XB Pàgina 1 de 2	SEU	23/06/2021 13:14 Assabentat: SSTT Tràmit: ODH Arxiu: Sessió: Informe:



AJUNTAMENT DE BARBERA DEL VALLES

Av. Generalitat, 70
08008 - BARBERA DEL VALLES

Assumpte: Notificació acord CONSELL METROPOLITÀ
Unitat responsable: OFICINA TÈCNICA GERÈNCIA

Ref. nostra: Exp. 901474 / 2021 - Doc: 693/2021

El Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha adoptat, en sessió de data 22/06/2021 el següent acord:

"El Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. L'objecte d'aquesta llei és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Un cop finalitzat el procés de consulta i audiència prèvia, elaborada la memòria dels municipis i rebuts els informes preceptius dels ajuntaments, es proposa al Consell Metropolità l'adopció dels acords següents:

APROVAR INICIALMENT la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens i les seves característiques particulars dels ajuntaments següents:

MUNICIPI	ÀMBIT	DURADA	MINORAR 5% (nota)	EXCLOURE HABITATGE +150m ²
Badalona	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Barberà del Vallès	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Castelldefels	TOT municipi	5 anys	SI	NO
Comellà de Llobregat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
El Prat de Llobregat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Esplugues de Llobregat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Gavà	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Montcada i Reixac	TOT municipi	5 anys	SI	NO
Montgat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Pallejà	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Ripolllet	TOT municipi	5 anys	SI	NO
Sant Andreu de la Barca	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Sant Boi de Llobregat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Sant Cugat	TOT municipi	5 anys	SI	NO
Sant Feliu de Llobregat	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Sant Joan Despí	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Sant Just Desvern	TOT municipi	5 anys	SI	SI

DOCUMENT NOTIF - Notificació	ORIGEN Drets Civils i Ciutadania	REGISTRE D'ENTRADA E2021014044
Codi Segur de Verificació: d65adeb4-101a-46a0-af96-72d4508e10e3 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082520_2021_558460 Data d'impressió: 29/06/2021 12:07:09 Pàgina 2 de 2		SIGNATURES 1.- Segell Electrònic, 23/06/2021 13:14

DOCUMENT NOTIFICACIO ORGAN (C): NOTIFICACIO ORGAN 693 /2021 - 2021/811	ID IDENTIFICADORES Núm.: 2021/811
ALTRES DADOS: Codi per a validació: 4RQM8-JD202-GZ0XB Pàgina 2 de 2	SIGNATURES 1.- Secretari General de AREA METROPOLITANA DE BARCELONA, signat 23/06/2021 10:33



Sant Vicens dels Horts	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Santa Coloma de Gramenet	TOT municipi	5 anys	SI	SI
Viladecans	TOT municipi	5 anys	SI	SI

NOTA: Minorar en un 5 % el preu de referència, d'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 11/2020, de 18 de juliol, i segons l'apartat 4.2. de la memòria.

DECLARAR la urgència en la tramitació d'aquest acord, segons l'article 3.7. de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, per raons d'interès públic i intentar evitar una situació d'inseguretat jurídica, durant unes setmanes, als municipis on caduca la declaració inicial el proper 21 de setembre de 2021, segons l'annex de la Llei 11/2020.

SOTMETRE l'acord a informació pública, mitjançant un anunci al BOPB i al DOGC, per un termini de 15 dies d'acord amb la declaració d'urgència en la tramitació d'aquest procediment. En cas de no haver-hi alegacions, quedaria aprovada definitivament la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens.

L'entrada en vigor de la declaració seria el dia 22 de setembre de 2021, havent de publicar-se prèviament un anunci al BOPB, al DOGC i als portals de transparència de la Generalitat, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i els ajuntaments corresponents.

COMUNICAR, d'acord amb l'article 3.6. de la Llei 11/2020 de 18 de setembre, aquest acord a la Generalitat de Catalunya i als ajuntaments corresponents, perquè el publiquin als portals de transparència respectius.

DONAR TRASLLAT d'aquesta resolució a la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori de la Generalitat de Catalunya, al Departament d'Acció Exterior i Transparència de la Generalitat de Catalunya, als ajuntaments corresponents, als membres de la Comissió de Seguiment que ha creat el Govern per a la Llei 11/2020, de 18 de setembre, i a les entitats representatives potencialment afectades per la futura declaració identificades pels serveis municipals.








Aquesta transcripció es recull a partir de l'esborrany de l'acta de la sessió i a reserva dels termes que resultin de la seva aprovació a la següent sessió, font-li saber que en cas que es produís alguna rectificació li seria comunicada. Tot això us ho comunico en compliment d'allò que determina l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i segons l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic dels ens locals, del 28 de novembre de 1986.

7. DIAGNOSI

7.1. QUADRE RESUM D'INDICADORS

	Barberà del Vallès	Vallès occidental	Província Barcelona	Catalunya	Fonts
HABITATGE					
Habitatges construïts de 2002 a 2011 en relació al total d'htges	24%	17%	9%	12%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Compravendes d'habitatge per 1.000 habitants 2020	9,36	8,82	7,48	8,31	Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia
Habitatge principal	91,8%	85,5%	83,3%	76,2%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Habitatge buit	6,8%	11,1%	5,5%	11,6%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Habitatge de propietat	87,2%	75,3%	10,7%	74%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Habitatge de propietat amb pagaments pendents	44,8%	43,3%	33,9%	34,1%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Habitatge de lloguer	9,2%	14,5%	20,2%	21,6%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Habitatge d'HPO construït de 2002 a 2011 (habitatges per habitant)	0,55%		0,10%		Observatori Local de l'Habitatge (DIBA)
Propietat parcel·laria: % de propietat vertical	77%				Font pròpia, a partir de Cadastre i Padró
Finques amb habitatge unifamiliar	73%				Font pròpia, a partir de Cadastre i Padró
Habitatge unifamiliar	69,2%	71,2%		69,6%	Font pròpia, a partir de Cadastre i Padró
Habitatge bifamiliar	6,4%	9,2%		8,5%	Font pròpia, a partir de Cadastre i Padró
Habitatge plurifamiliar	24,4%	19,6%		21,9%	Font pròpia, a partir de Cadastre i Padró
Deficient estat de conservació de les edificacions	4,9%	8,0%	8,3%	8,0%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
Edificis de 4 plantes o més, destinats principalment a habitatge, sense ascensor	21,3%	21,3%	13,1%	15,0%	Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE de 2011
POBLACIÓ					
Descens de població o creixement massa accelerat de la població darrers 5 anys	2,4%	4,1%	4,0%	3,6%	Idescat 2015 i 2020 a partir padró municipal d'habitants
Índex d'envelliment	97,4%	91,8%	119,4%	117,6%	Idescat 2020 a partir padró municipal d'habitants
Percentatge de població d'origen estranger	6,4%	11,5%	15,4%	16,2%	Idescat 2020 a partir padró municipal d'habitants
Taxa d'atur	11,4%	11,9%	11,4%		Web del programa HERMES de la DIBA març 2020
Població en risc d'exclusió social en relació a l'habitatge (% llars total Cens 2011)	11,4%				Elaboració pròpia. Cens de població i habitatge. Llars 2011
RECURSOS ACTUALS					
		% municipi			
Nombre d'habitatges PMSH Patrimoni municipal de sòl i habitatge	7				Elaboració pròpia. Quadre Classificació Htge Assequible Apartat 4
Nombre d'habitatges Bé Patrimonial municipal	12				Elaboració pròpia. Quadre Classificació Htge Assequible Apartat 4
Nombre d'habitatges lloguer social altres propietaris (AHC, Sareb, IMPSOL, particular)	254				Elaboració pròpia. Quadre Classificació Htge Assequible Apartat 4
Total d'habitatge de lloguer social i assequible al municipi	273	2,26%			Elaboració pròpia. Quadre Classificació Htge Assequible Apartat 4
Total d'habitatge assequible al municipi (del que es té coneixement)	616	5,10%			Elaboració pròpia. Quadre Classificació Htge Assequible Apartat 4
HPP amb qualificació definitiva 1990-1992	216				Secretaria d'Habitatge de Catalunya
HPP amb qualificació definitiva des de 1993	294				Secretaria d'Habitatge de Catalunya
HPP amb qualificació vigent total	510	4,22%			Secretaria d'Habitatge de Catalunya
Habitatges destinats a polítics socials	1.041	8,61%			Pla Territorial Sectorial de Catalunya
ESTIMACIONS I OBJECTIUS					
		% municipi			
Nombre total de llars Bv al moment d'aprovació del PTSHC	12.090	100,00%			Pla Territorial Sectorial de Catalunya
Llars estimades final del 1r Quinquenni PTSHC	12.384				Pla Territorial Sectorial de Catalunya
Objectiu de solidaritat urbana: Total habitatge social Final 1r Quinquenni PTSHC	1.291	10,4%			Pla Territorial Sectorial de Catalunya
Objectiu de solidaritat urbana: Nou habitatge social Final 1r Quinquenni PTSHC	265				
Llars estimades 2027 PLH	13.480				Elaboració pròpia
Objectiu Solidaritat Urbana: Total habitatge social Proper Sexenni PLH	1.405	10,4%			Elaboració pròpia
Objectiu Solidaritat Urbana: Nou habitatge social Proper Sexenni PLH	379				Elaboració pròpia
Estimació de llars en risc de situació residencial 2027 (% llars estimades 2027) PLH	1.381	10,2%			Elaboració pròpia
Estimació d'habitatges públics en sòl de PMSH (Propers 5 anys: UA-13 Fytisa).	60				Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Barberà del Vallès
Estimació d'habitatges públics en sòl de PMSH (mig termini: AD-13 La Papallona)	40				Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Barberà del Vallès
Estimació d'habitatge públic en sòl de PMSH (llarg termini: ARE i altres sectors)	280				Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Barberà del Vallès
Estimació d'habitatge públic en sòl de PMSH	380				Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Barberà del Vallès
HPP pendent d'executar segons planejament vigent	448				Elaboració pròpia amb dades Ajuntament de Barberà del Vallès

7.2. QUADRE DAFO

		CONCLUSIONS DE L'ANÀLISI	DEBILITATS	FORTALESES
P O B L L A C I O		Creixement discret de la població en els darrers 23 anys, llevat d'un període curt però més intens en què va guanyar una mica més de 3.300 habitants (2005-2009). Indox més gran de formació de llars que de creixement de població i construcció de nou habitatge, gràcies a la combinació de l'existència d'un parc que podia absorbir-ne una part (1.200 habitatges amb altres usos al 2001) i unes dinàmiques constructives expansives (1.788 habitatges acabats 2004-2008). Impoent augment de les llars unipersonals i de dues persones, com a reflex de la maduració de l'estructura d'edats. Reducció de les llars formades per parelles amb fills tot i que encara són dominants. Un terç de les llars unipersonals són gent gran i una cinquena part de les de dues també. El potencial de creixement de població en el curt termini no s'ha estomacat encara si bé podria reduir el ritme.	Reducció de la natalitat i augment de la mortalitat, minva de les migracions internes. Període d'èxits i joves i maduració d'estructura d'edats, que si no es capgira pot conduir a un envelliment del municipi. Poca oferta d'habitatge de mercat (2,6% el 2020), sobretot de lloguer. Dificultats encara en vendre habitatges d'obra nova que resten a mans d'entitats financeres. Risc d'envelliment de l'estructura d'edats si els fluxos d'entrada s'estronquen o debiliten, podent augmentar molt més encara les llars unipersonals i de dues persones amb més pes de les grans. Gran dependència de les migracions, que són les que podrien reactivar el creixement natural.	S'afavoreix l'emancipació de generacions més joves (el creixement d'habitatges és superior al creixement de població) Existència d'una possible bossa d'obra nova per vendre a causa de la crisi que podria emergir si es reactiva el mercat de l'habitatge, també hi ha algun indici que arriuen noves promocions. Ambdues coses es poden considerar un factor d'atracció de nova població. Augmenta la possibilitat de substitució de la població sense haver de construir nou habitatge. Segueix tenint capacitat d'atracció de població d'altres municipis.
M E R C A T	   	La taxa d'atur el març del 2020 és similar a la de la comarca i la província, entorn l'11%. S'havia reduït a partir del 2014 però torna a augmentar amb la Covid-19. El març del 2021 hi havia més inscrits a l'atur que l'any anterior. El sector serveis és el que més desocupació ha generat i per branques destaquen les administratives i serveis auxiliars. El grau de cobertura de prestacions per desocupació (aproximadament 3/4 parts dels aturats) augmenta entre els mesos d'abril i setembre i es redueix en els de novembre a març. Barberà del Vallès tenia fins al 2015 una RPD més alta que la mitjana catalana tot i que menor que la comarca. Des del 2016 és menor que la catalana. Les necessitats d'habitatge assequible i social afecta entorn l'11% de les illes de Barberà del Vallès. Les dificultats d'accés concentren el 30,9% de les necessitats, les del manteniment el 22,7% i l'exclusió residencial el 40,6%.	Cap dels tres règims de protecció de compravenda és competiu amb el de mercat si s'apliquen els preus màxims de la zona a què pertany (A, A2), com la resta d'Àrea Metropolitana. El lloguer sí que és competitiu a condició que la superfície útil no superi els 80m², però per contra hi ha molt poca oferta d'habitatge de lloguer: per cada 19,2 habitatges de compravenda 1 és de lloguer. Augmenten més els aturats que els beneficiaris i es redueixen més els beneficiaris que els aturats en quasi tots els anys, tret del 2020. Dins el municipi hi ha grans diferències en la capacitat econòmica de la seva població segons seccions: la de menor capacitat té una diferència de 20 punts percentuals respecte a Barberà i la de més 35,7. Les ocupacions tenen un pes important en la situació d'exclusió residencial, amb una mica més d'una cinquena part d'aquestes. Bona part de les problemàtiques que don focalitzades en el bloc de la Sareb de Ronda, Sta Maria i es corre el risc d'emmassassar la resta.	El preu de l'habitatge de compravenda és més assequible que la mitjana del Vallès Occidental i Catalunya. Els contractes de lloguer estan entorn la meitat de les operacions de mercat des del 2015 tot i que amb tendència a la reducció. Barberà disposa de sol municipal i hi ha potencial per a construir HPP que podria donar resposta a aquestes problemàtiques d'accés i manteniment.
D E L		Municipi envaïtat entre Sabadell, Badel, l'AP-7 i el Riu Ripoll, sense possibilitat de creixement cap a l'exterior. Molt habitatge nou (2001-2011), petit, pendent de pagament. L'index de construcció de nou habitatge HFO a Bv (0,55), entre el 2002 i el 2011, va ser molt més elevat que l'index mitg de la província (0,1).	No disposa de sol urbanitzable perimetral. No hi ha habitatge de lloguer: per cada 19,2 habitatges de compravenda 1 és de lloguer. És necessari generar habitatge de lloguer. Tot i la recent construcció d'un gran nombre d'habitatge protegit, aquest no ha cobert les necessitats. Cal avaluar per què i analitzar la gestió que s'ha fet de l'habitatge protegit de Bv. No hi ha una estratègia continua de construcció. La construcció d'HPP es va concentrar l'any 2008 i l'any 2010. Tot i la recent construcció d'un gran nombre d'habitatge protegit, aquest no ha cobert les necessitats. Cal avaluar per què i analitzar la gestió que s'ha fet de l'habitatge protegit de Bv.	Té pendent desenvolupar força sectors residencials en sol urbà, estimant-se 446 nous habitatges previstos HPP, dels quals una part important (380 aprox.) en sol públic. Emplaçat a la corona de l'Àrea Metropolitana, prop de la Universitat Autònoma, i molt ben comunicat tant per carretera com amb transport públic, atrau població en busca d'habitatge més assequible.
V A L L E S		L'index de construcció de nou habitatge HFO a Bv (0,55), entre el 2002 i el 2011, va ser molt més elevat que l'index mitg de la província (0,1). L'index d'habitatge principal és elevadíssim, i això arrossega també un index elevat d'habitatge de propietat. Tots dos són molt superiors als indexs de comarca i província. La doble trama residencial de Barberà: el nucli urbà i les urbanitzacions, equilibra els indexs entre habitatges unifamiliars i plurifamiliars, que són molt semblants als de la comarca i encara més al global de Catalunya. Hi ha un important reserva de sostre per a habitatge en protecció (648 nous habitatges HPP previstos)	No hi ha habitatge de lloguer: per cada 19,2 habitatges de compravenda 1 és de lloguer. És necessari generar habitatge de lloguer. Tot i que els indexs estan equilibrats, l'heterogeneïtat social es distribueix territorialment, i es zonifica clarament per àrees. La debilitat és Qui construir? Qui gestiona aquest habitatge? IMPSOL, fa uns anys només feia venda, i des de fa molt poc que està fent lloguer. Les clausules dels convenis amb algunes administracions també s'han de tenir en compte.	A banda de l'habitatge de protecció amb qualificació vigent HPP Bv té altres allotjaments amb fins socials (Béns patrimonials, Allotjaments dotacionals, etc.). Veure Quadre de Classificació d'habitatge assequible de Bv. Són un recurs important a tenir en compte. Els darrers anys hi ha hagut un petit augment de l'habitatge de lloguer, tot i que és degut a la crisi immobiliària que ha allurat la compravenda i ha propiciat aquest petit augment. La diversitat de tipologies també permet diversitat de perfils poblacionals.
R E C U R S O S		Els recursos disponibles en matèria d'habitatge són: 19 habitatges municipals i 254 habitatges més d'altres administracions i de privats, destinats a lloguer assequible. El pressupost destinat a habitatge ronda els 1M€, i també hi ha disponibilitat de sol públic qualificat de residencial. Dificultat d'obtenció de dades provinents de padri L'OOH Bv és l'Oficina municipal destinada exclusivament a Habitatge. 5 tècnics + 1 treballadora social que s'ha incorporat a Benvestir Social, però que també treballaria amb temes de Mediació i Convivència	Tot i el conjunt de recursos, difícultat en la gestió. Debilitat de l'estructura i de l'organització municipal. Manca d'una Cap o Coordinadora a l'Oficina. L'OOH s'està transformant i no disposa d'aquest perfil per a avançar a nivell estratègic.	Es veu com a oportunitat el canvi de mirada de l'AMB en relació a la nova promoció d'habitatge públic cap a Lloguer, així com també la de l'Incasai.

7.3. SÍNTESI DE LA DIAGNOSI

Població

El municipi de Barberà del Vallès observa un **creixement discret de la població** en els darrers 23 anys, llevat d'un període curt però més intens en què va guanyar una mica més de 3.300 habitants (2005-2009). El creixement ha estat constant i malgrat que en els anys de crisi en va tenir algun de negatiu, la pèrdua és minsa i ràpidament compensada.

Aquest creixement té una gran dependència de les migracions, que són les que podrien reactivar el creixement natural ja que fins ara hi ha una progressiva reducció de la natalitat i un augment de la mortalitat amb una pèrdua creixent d'efectius joves i una progressiva **maduració de l'estructura d'edats**, que si no es capgira pot conduir a un envelliment del municipi. Com a reflex d'aquesta maduració hi ha un important augment del nombre de llars unipersonals i de dues persones, i una reducció del nombre de llars formades per parelles amb fills, tot i que encara són dominants.

Aquesta tendència eleva l'índex de formació de llars que és molt superior al de creixement de la població, lligat també a dinàmiques expansives d'habitatges acabats (1.788 habitatges acabats entre 2004 i 2006) i també a un parc existent que en va poder absorbir una part (1.200 habitatges nous amb altres usos el 2001). El gran nombre d'habitatges nous fa preveure'n una bossa important a mans d'entitats financeres, que si es reactiva el mercat de l'habitatge poden emergir i sumats a les noves promocions que es preveuen, són **factors d'atracció de nova població**.

Les **migracions internes han jugat un paper molt important**, tant en el guany de població com en la reducció d'aquest i van tenir un impacte positiu en la natalitat en el període expansiu i un de negatiu en el de pèrdua. En relació amb les migracions externes, Barberà del Vallès no atrau un nombre significatiu d'immigrants en comparació amb les internes (la proporció va dels 8,9 immigrants interns per 1 extern el 2004 als 5,4 el 2019), però el seu impacte en el creixement del municipi augmenta amb els anys.

Mercat de l'habitatge

Molt **poca oferta d'habitatge de lloguer**: per cada 19,2 habitatges de compravenda 1 és de lloguer. El preu de l'habitatge de compravenda és més assequible que la mitjana del Vallès Occidental i Catalunya, provocant que cap dels tres règims de protecció de compravenda sigui competitiu amb el de mercat si s'apliquen els preus màxims de la zona a què pertany (A i A2), mentre que els de lloguer sí, a condició que la superfície útil no superi els 80m². La compravenda d'habitatge s'ha recuperat lentament, tot i la lleugera reducció el 2020 possiblement a causa de la pandèmia de la Covid-19. El preu de lloguer és una mica més assequible a Barberà del Vallès tot i la tendència a igualar-se des del 2019.

La **taxa d'atur** el març de 2020 és similar a la de la comarca i la província, entorn l'11%. S'havia reduït a partir del 2014 per torna a augmentar amb la Covid-19. El març de 2021 hi havia més inscrits a l'atur que l'any anterior. El sector serveis és el que més desocupació ha generat i per branques destaquen les administratives i serveis auxiliars. El grau de cobertura de prestacions per desocupació (aproximadament ¾ parts dels aturats) augmenta entre els mesos d'abril i setembre i es redueix en els de novembre a març. Augmenten més els aturats que els beneficiaris en quasi tots els anys, tret del 2020.

Barberà del Vallès tenia fins al 2015 una **renda familiar disponible bruta** (RFDB) més alta que la mitjana catalana tot i que menor que la comarcal. Des del 2016 és menor que la comarcal. Dins del municipi hi ha grans diferències en la capacitat econòmica de la seva població segons seccions: la de menor capacitat té una diferència de 20 punts percentuals respecte a la mitja de Barberà, i la de més, 35,7 punts per sobre.

Les **necessitats d'habitatge assequible i social** afecten a l'entorn d'un 11,4% les llars de Barberà del Vallès. Les dificultats d'accés concentren el 36,8% de les necessitats, les del manteniment el 22,7% i l'exclusió residencial el 40,6%. Les ocupacions tenen un pes important en la situació d'exclusió residencial, amb una mica més d'una cinquena part d'aquestes.

Es desconeix el gruix del **parc d'habitatge buit**. És un buit d'informació que cal tenir en compte.

Teixit i planejament

Barberà del Vallès és un municipi encaixat entre Sabadell, Badia, l'AP-7 i el riu Ripoll, sense possibilitat de creixement cap a l'exterior. No disposa de sòl urbanitzable perimetral però té pendent desenvolupar força sectors residencials en sòl urbà, amb una considerable edificabilitat. Emplaçat a la corona de l'Àrea Metropolitana, prop de la Universitat Autònoma, i molt ben comunicat tant per carretera com amb transport públic, atrau població en busca d'habitatge més assequible que a Barcelona ciutat, per aquesta raó hi ha molt habitatge nou (construït entre el 2001 i el 2011), **petit i pendent de pagament**.

En paral·lel, l'índex de **construcció d'habitatge de protecció (HPP)** entre el 2002 i el 2011 va ser molt més elevat que l'índex mig de la província (0,55 enfront al 0,1 provincial), tot i que es va concentrar tot l'any 2006 i 2010, sense activitat continua de construcció d'HPP. Tot i la recent construcció d'habitatge protegit, aquest no està cobrint les necessitats, ja sigui per gestions inadequades d'alguns agents promotors, o perquè una part molt important d'aquest HPP ha estat de venda. L'HPP de venda cobreix població amb dificultats d'accés al mercat lliure, però sense risc d'exclusió social. És una tipologia d'habitatge que acaba generant un bon teixit de barri, però com a habitatge assequible acaba perdent-se. Barberà no només té un parc destacable d'HPP sinó que com a fortalesa, disposa d'un destacable nombre de sectors que preveuen **nova construcció d'HPP** (448 nous habitatges HPP previstos) i d'aquests, **un percentatge elevat és sòl municipal**.

L'índex d'habitatge principal és elevadíssim, i també l'índex d'habitatge de propietat (tots dos molt superiors als de la comarca i província), i com ja s'ha comentat **molt poc habitatge de lloguer**. Els darrers anys hi ha hagut un petit augment de l'habitatge de lloguer, tot i que és degut a la crisi immobiliària que ha aturat la compravenda i ha propiciat aquest petit augment. El canvi de mirada dels grans promotors d'habitatge públic (INCASOL, IMPSOL, etc.) en relació a les noves promocions d'habitatge públic, és una oportunitat per a promoure el lloguer.

La doble trama residencial de Barberà, el nucli urbà i les urbanitzacions, equilibra els índexs entre habitatges **unifamiliars i plurifamiliars**, que són molt semblants als de la comarca i encara més al global de Catalunya. Tot i que la zonificació de les trames és clara i acaba distingint "dos Barberà", a nivell municipal s'equilibra i es pot parlar de diversitat de tipologies i també de diversitat de perfils poblacionals.

Recursos

Barberà del Vallès disposa d'una Oficina pel Dret a l'Habitatge (ODH) formada per 5 tècniques més una treballadora social que s'ha incorporat recentment a Benestar Social, però que també treballarà amb temes de Mediació i Convivència. Tot i el gruix de l'oficina, manca un cap o coordinador/a de l'oficina: l'ODH s'està transformant i no disposa d'aquest perfil per a avançar a nivell estratègic, i de forma transversal amb la resta de departaments de l'ajuntament.

Els recursos disponibles en matèria d'habitatge són: 19 habitatges municipals i uns 250 habitatges més d'altres administracions i privats destinats a lloguer assequible (AHC, Borsa de lloguer, etc.). Els actius corrents de Patrimoni municipal de sòl i habitatge es mouen al voltant de l'1,5M€: un pressupost considerable, consolidat en els últims anys, pel que fa a polítiques d'habitatge. També hi ha disponibilitat de sòl públic qualificat de residencial, però tot i el conjunt de recursos públics, hi ha dificultat en la gestió d'aquests.



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/

DEL VALLÈS