



Ajuntament de
La Roca del Vallès

Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès

ANÀLISI I DIAGNOSI



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

FERRAN NAVARRO ACEBES, arquitecte.
Director de l'equip

Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta
Tàlia Snihur Byelorussov, arquitecta
Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa
Enric Ballera Navarro, arquitecte

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de la Roca del Vallès

Per part de l'Ajuntament han participat:

Xavier del Villar, Regidor d'Urbanisme, planejament, transparència i habitatge
Roser Moreno, Regidora d'afers socials i família
Mercè Albuixech, Arquitecta municipal
Xavier Rodríguez, Tècnic de participació ciutadana
Anna Ramoneda, Tècnica Serveis Socials Consell Comarcal

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA /
ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS PÚBLICS
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'habitatge

Lidia Garcia Ferrando, antropòloga



Fase 1:

L'estat de l'habitatge al municipi:

Anàlisi i diagnosi



**Diputació
Barcelona**

0 – Què és un PLH

El PLH és el document tècnic que defineix, per un període de sis anys, **les estratègies i propostes a desenvolupar per fomentar el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.**

D'acord amb la seva definició a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, *“és l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueix la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat”.*

El PLH es planteja com un document de caràcter analític (analitza i diagnostica la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (defineix les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (desenvolupa i proposa programes i actuacions). El contingut i determinacions del PLH s'adeqüen al que estableix la Llei del Dret a l'Habitatge i a la resta de legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya.

1 – Marc territorial

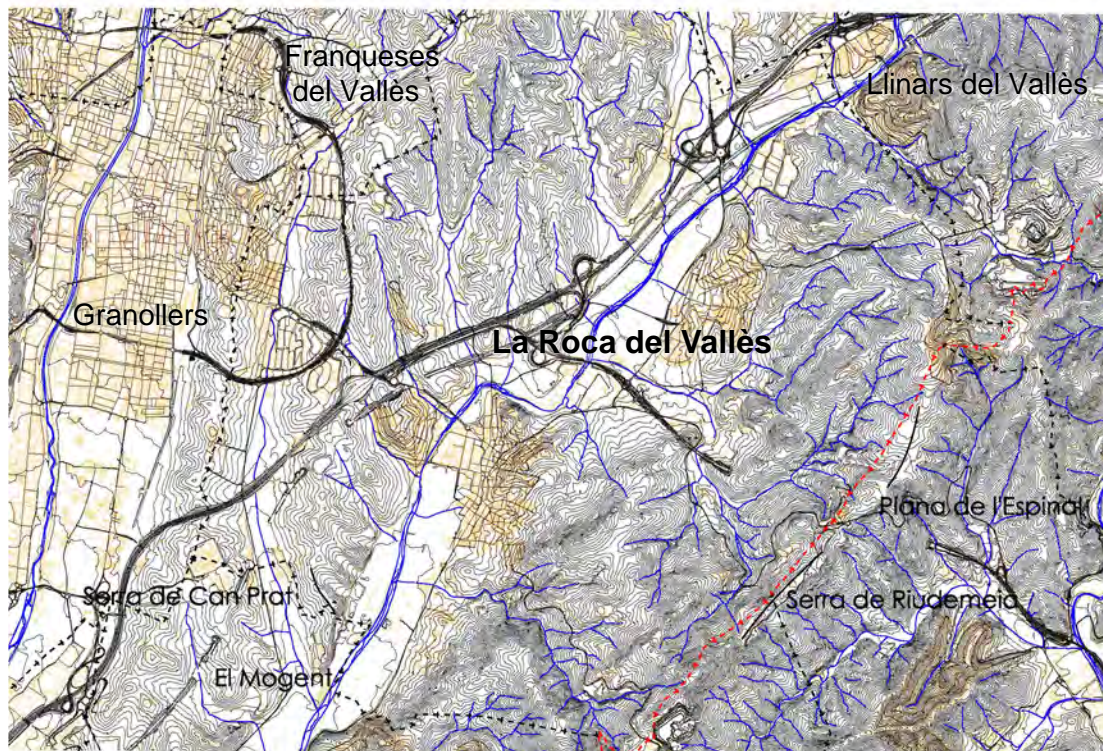
La Roca del Vallès, és un dels municipis més extensos de la comarca **del Vallès Oriental**.

La seva situació es troba entre la plana, amb el riu Mogent i el Camí Ral, i la muntanya, la Serralada Litoral. El poble de la Roca del Vallès es troba a 33 km de Barcelona i a 2,5 km del centre de Granollers.

La població de La Roca l'any 2022 és de 10.877 habitants, el que suposa una densitat de 294,77 habitants/km².

El municipi té més d'un nucli de població, distanciat entre ells. Aquesta distància no és gran però presenta barreres de tot tipus, naturals i construïdes, fet que dificulta la comunicació entre ells.

Pel terme municipal hi transcorren dues grans vies de comunicació de Catalunya: l'autopista AP-7, que enllaça Catalunya de nord a sud paral·lelament a la costa, i la C-60, que comunica la zona interior de la comarca amb la costa del Maresme.



Plànol topogràfic

2 – Pla Territorial metropolità de Barcelona

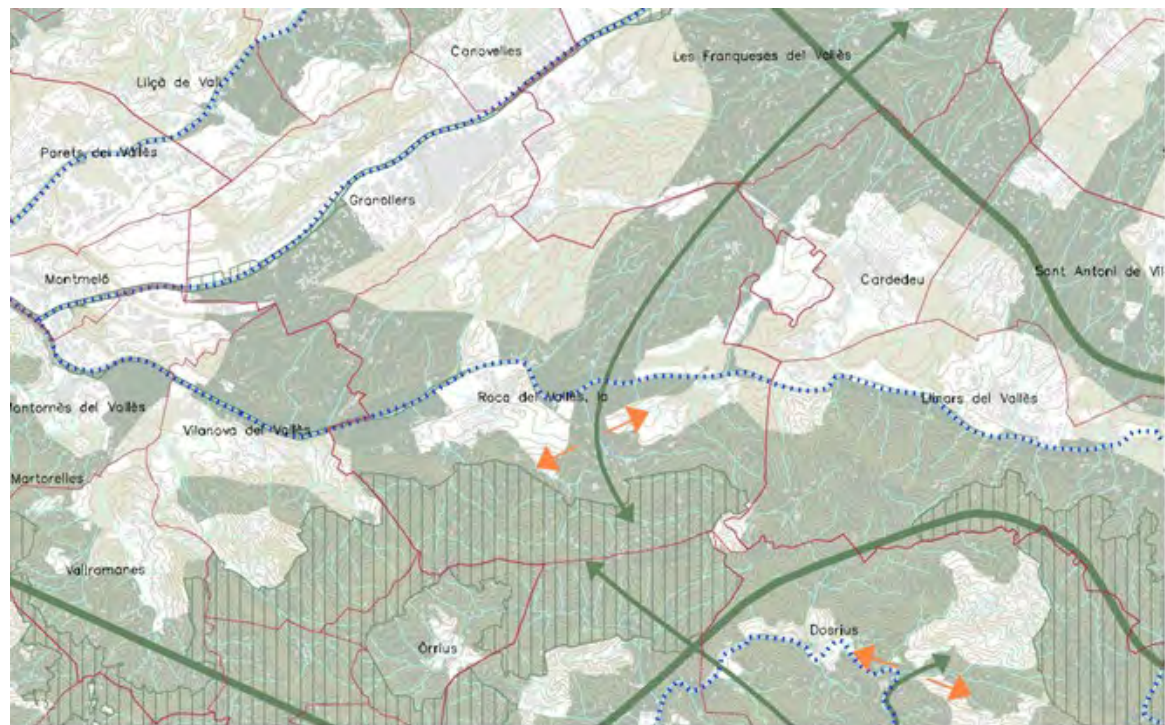
El municipi de la Roca del Vallès queda inclòs en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

Pel que fa als **espais oberts**, es pot veure que La Roca del Vallès limita amb les serres del litoral i presenta dins del municipi un corredor ecològic amenaçat per l'extensió urbana, entre la Roca Centre i Santa Agnès de Malanyanes.

Aquest corredor forma part dels espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

És important destacar les discordances entre el Pla d'espais oberts i el Pla d'estratègies urbanes.

Mentre que en un pla es posa en manifest el corredor natural amenaçat, les estratègies urbanes assignen extensió, com en l'àmbit SPM-2



Espais oberts

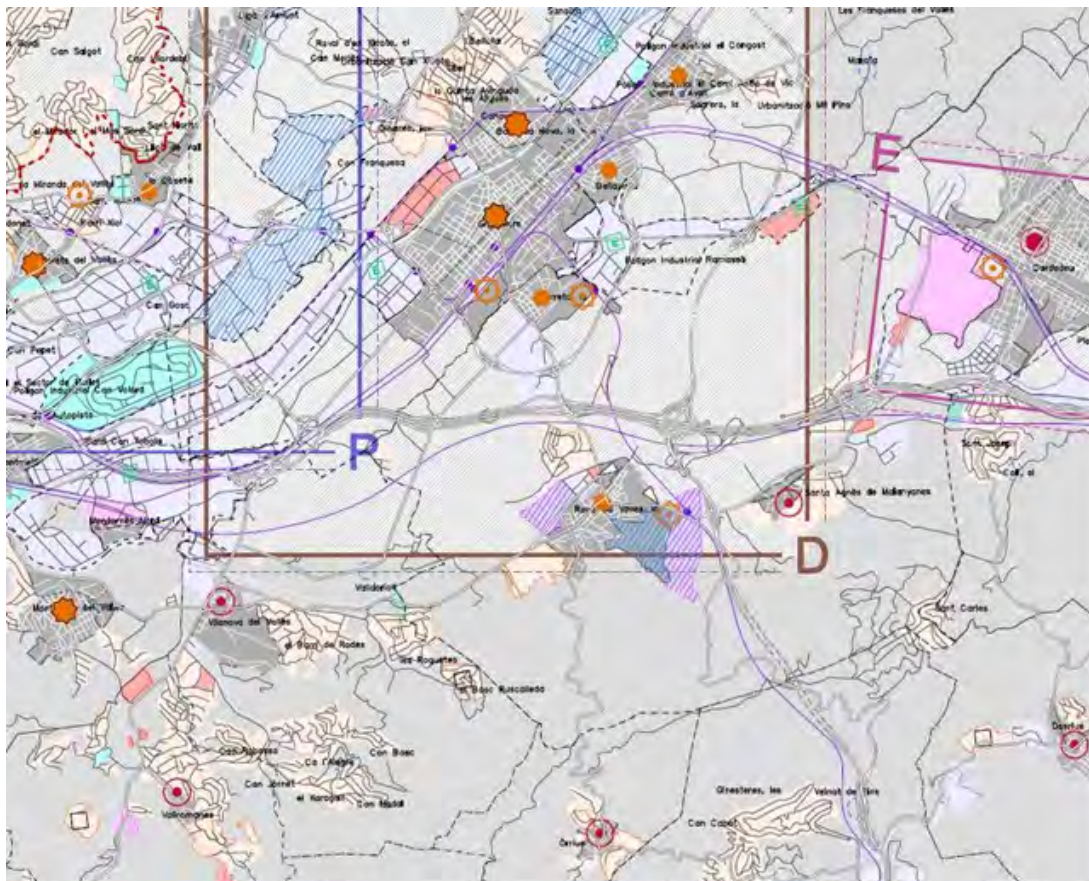
2.1 – Pla Territorial metropolità de Barcelona. Estratègies

A la Roca Centre, el PTMB li assigna l'estratègia de centre urbà sense límit de creixement.

A Santa Agnès, en canvi, se li assigna un creixement moderat, segons el PTMB pot arribar a 11,18 hes

També es preveu la creació d'una nova centralitat urbana a l'est de la Roca Centre, on es contempla una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità, però tal com s'ha dit abans, contradiu l'estratègia d'espais oberts.

Una part del municipi està inclosa en el Pla Director Urbanístic (PDU) del Baix Congost. Aquest PDU, encara no iniciat, condiona qualsevol actuació urbanística a l'àrea de La Roca que està inclosa al seu àmbit.



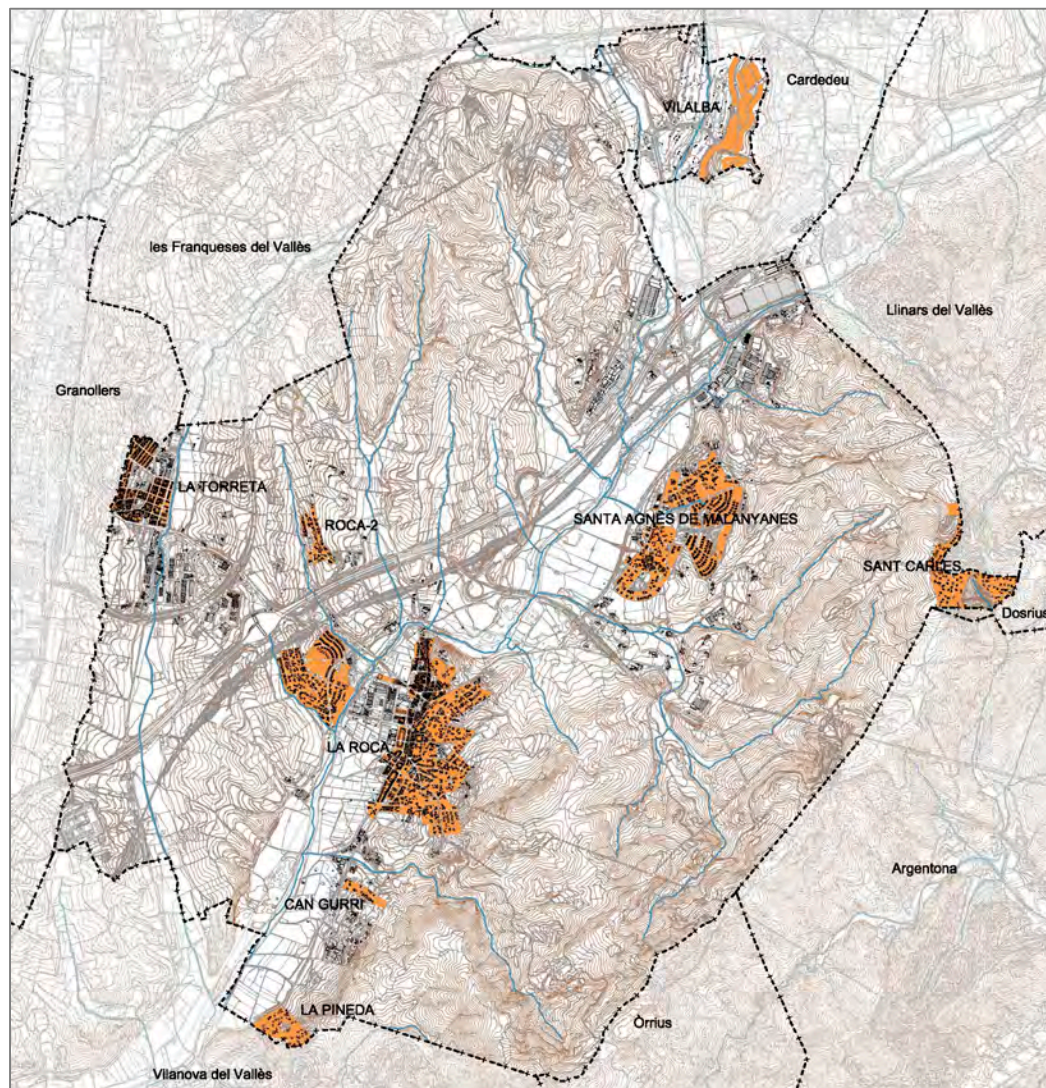
Estratègies urbanes

3 – L'estructura urbana i residencial

La Roca del Vallès és un municipi de la comarca del Vallès Oriental. En una extensió de 36,9 km² es pot trobar tres nuclis de població diferenciats, La Roca, La Torreta i Santa Agnès de Malanyanes, repartits pel terme municipal.

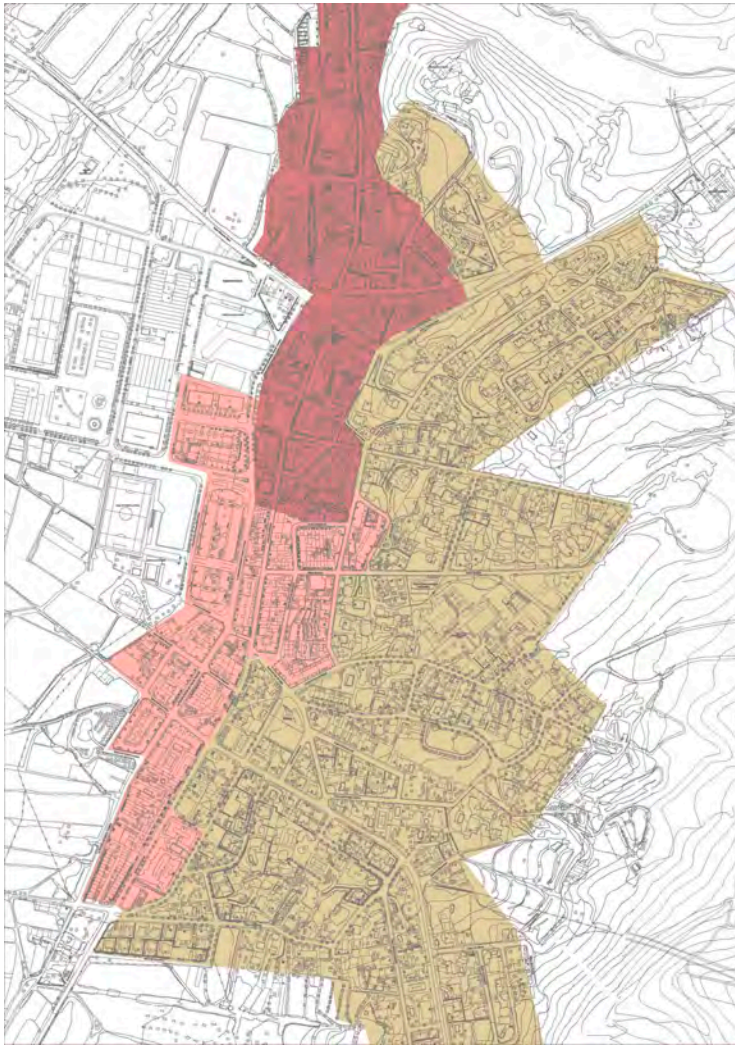
A partir dels anys 80 apareixen les urbanitzacions de Roca-2, Can Gurri i la Pineda. Sant Carles és anterior (dels anys 70 aproximadament).

| Població 2021 | Nre | Pes |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Roca del Vallès | 6.068 | 56,8 |
| Polígon industrial Can Jorn | 0 | -- |
| Disseminat de la Roca del Vallès | 264 | 2,5 |
| Santa Agnès de Malanyanes | 1.555 | 14,6 |
| Urbanització Vilalba | 4 | 0,0 |
| Disseminat de Santa Agnès de Malanyanes | 102 | 1,0 |
| Torreta, la | 2.662 | 24,9 |
| Disseminat de la Torreta | 21 | 0,2 |
| | 10.676 | 100,0 |

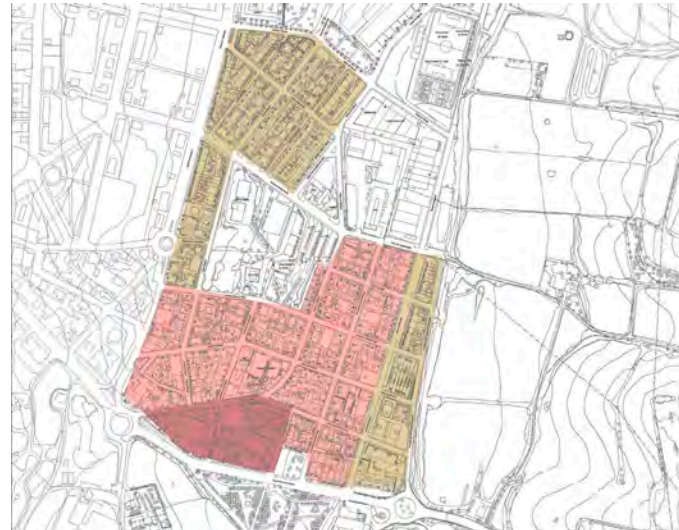


Nuclis de població

4 – Àrees homogènies



Àrees homogènies a La Roca centre



Àrees homogènies a La Torreta



Àrees homogènies a Santa Agnès



4.1 – Àrees homogènies

Les característiques morfològiques del teixit residencial s'han estudiat a partir de la interpretació de les àrees homogènies.

A partir d'una anàlisi de la realitat física existent (tipologia, parcel·lació, alçades, època de construcció) es defineixen unes àrees amb les mateixes característiques tipològiques, sense tenir en compte les qualificacions del planejament vigent.

Les característiques principals de les àrees homogènies detectades són:

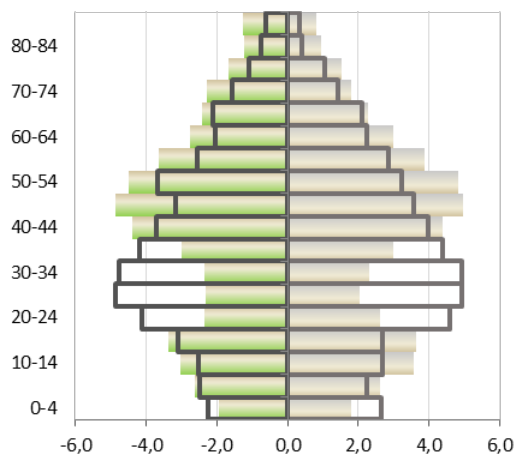
| Àrea homogènia | Fotografia aèria | Topogràfic i parcel·lari | Comentaris |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nucli Antic |  |  | Il·les irregulars formades per parcel·les estretes amb un sol front o passants. Edificacions de Pb+1 i en alguns casos P b+2. |
| Eixample |  |  | Il·les tancades amb forma bastant regular. Edificació alineada a vial formant un pati interior. Alçada de Pb+2. |
| Cases aïllades |  |  | Il·les regulars formats generalment per parcel·les de tamany mitjà. Edificacions generalment de Pb+1. Ocupació al voltant d'un 30-35%. |

Característiques àrees homogènies

5 – Població

La Roca del Vallès té 10.676 habitants el 2021 segons el padró continu de l'INE, que a l'abril del 2022 ja havia augmentat fins a 10.877 habitants, un 1,9% més.

- Ha tingut un creixement sostingut fins al 2008, any en que ja supera els 10 mil habitants, que s'ha vist **estroncat per la crisi, estancant-se i amb algun any de pèrdua** (2015, 2017, 2019 i 2021).
- Respecte al Vallès Oriental i Catalunya, ha tingut uns índexs de creixement més grans fins al 2009.
- Els canvis han estat importants destacant que entre el 2001 i 2021 **perd efectius joves, dels 20 als 39 anys**

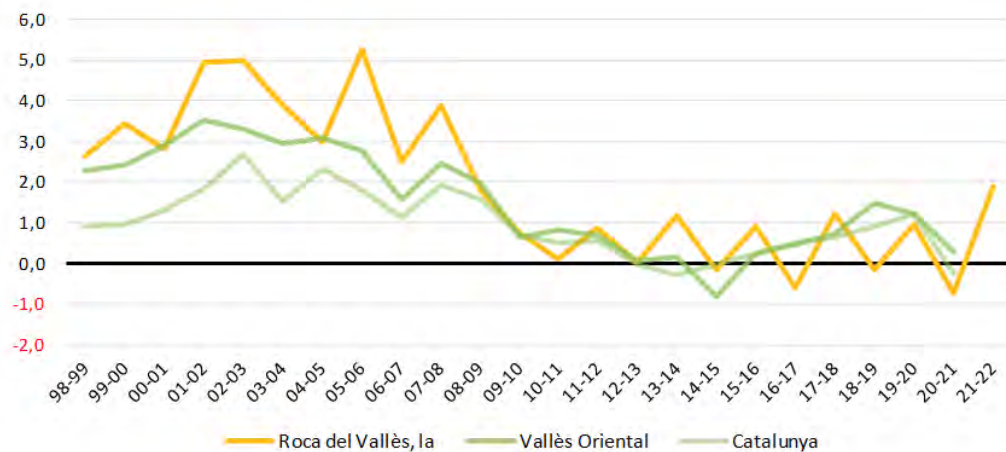


■ Dones 2001 ■ Homes 2001 ■ Dones 2021 ■ Homes 2021

Piràmide d'edats



Dinàmica demogràfica

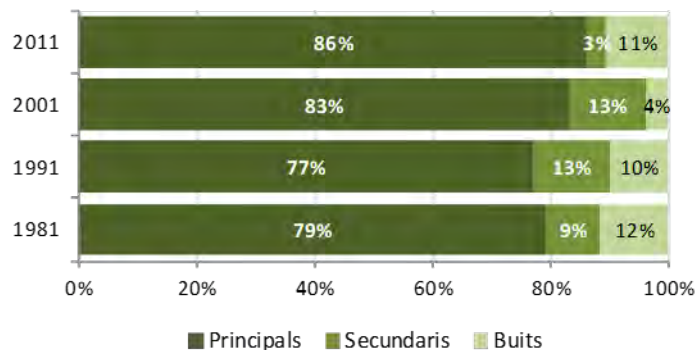
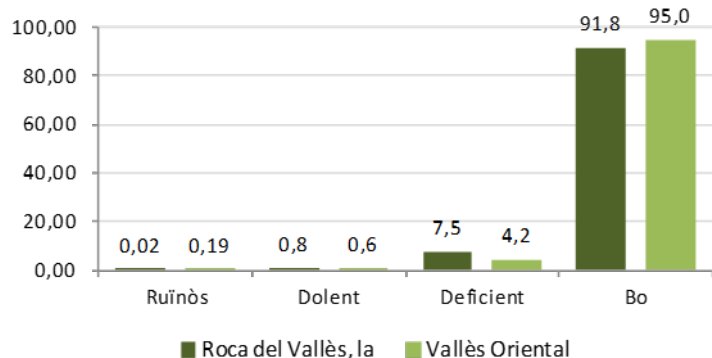


— Roca del Vallès, la — Vallès Oriental — Catalunya

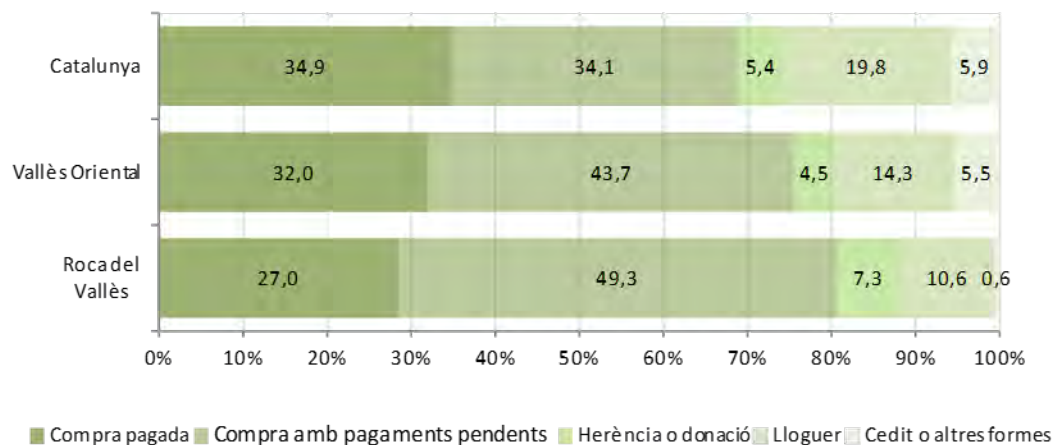
Evolució índex de creixement

6 – El parc d'habitatges

- L'habitatge d'ús principal suposa el 86% del total el 2011 i se situa per damunt les mitjanes comarcal i catalana.
- El 82% dels immobles es van construir a partir dels anys setanta, destacant la dècada dels noranta.
- Respecte al Vallès Oriental i Catalunya la proporció d'habitatges ja pagats és més petita, igual que la d'habitatges de lloguer.
- L'estat de **conservació dels immobles és bo, amb el 92% del total.**
- A la Roca del Vallès dominen els edificis unifamiliars tot i que en nombre d'immobles la proporció quasi l'iguala als plurifamiliars.



Úsos del parc d'habitatges



Règim de tinença de l'habitatge principal (2011)

Estat de conservació dels edificis

7 – Projeccions de població

| Projeccions de població | | |
|-------------------------|--------|----------|
| | Mitjà | Padronal |
| 2022 | | 10.877 |
| 2029 | 10.980 | 11.085 |
| Variació 2022-2029 | | |
| Total | 103 | 208 |
| Relativa | 0,9 | 1,9 |

| Estimació de llars | | |
|--------------------|-------|----------|
| | Mitjà | Padronal |
| 2022 | | 3.941 |
| 2029 | 4.100 | 4.140 |
| Variació 2022-2029 | | |
| Total | 159 | 199 |
| Relativa | 4,0 | 5,0 |

Per saber el nombre d'habitatges nous que caldrien per assumir aquest creixement, cal realitzar el següent càlcul:

- Nombre habitatges actuals: 4,295 htg

- Nombre llars actuals: 3,941 llars

Ràtio llars/htg = 0,91 llars/htg

Si apliquem aquesta ràtio a l'estimació de llars, obtindrem el nombre total d'habitatges necessaris al municipi (incloent els existents):

$4,140 \text{ llars} / 0,91 \text{ llars/htg} = 4,549 \text{ habitatges totals}$

Per tal de saber els habitatges nous necessaris, els restem dels habitatges ja existents:

$4,549 \text{ htg. totals} - 4,295 \text{ htg. existents} = \mathbf{254 \text{ habitatges nous necessaris}}$

La Roca del Vallès passaria a guanyar, fins el 2029:

- **Entre 103 i 208 habitants**
- **Entre 159 i 199 llars**

Caldria preveure 254 nous habitatges per assumir el creixement de població fins el 2029

8.1 – Necessitats d’habitatge assequible i social

Segons les necessitats socials:

185 htg / 20 anys = 9 htg nous /any

9 x 6 anys vigència PLH = **54 htg assequibles nous**

Donada la vigència del Pla Territorial Sectorial de l’Habitatge PTSH, que són 20 anys, es treu una estimació de la quantitat d’habitatge assequible necessari en l’àmbit del PLH segons les necessitats socials.

| Tipus problemàtica | Nombre | Pes tipus | Pes total |
|--------------------------------|------------|---------------|---------------|
| A. Accés | 38 | 100,0% | 20,6% |
| B. Manteniment | 51 | 100,0% | 27,6% |
| C. Exclusió residencial | 96 | 100,0% | 51,8% |
| Pèrdua de l’habitatge | 11 | 11,5% | 5,9% |
| Habitatge insegur | 70 | 72,9% | 37,8% |
| Habitatge inadequat | 15 | 15,6% | 8,1% |
| Sensellarisme | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Total | 185 | | 100,0% |

Segons Pla Territorial Sectorial d’Habitatge (PTSH):

Municipi amb demanda forta i acreditada:

A crear el 1r quinquenni = **143 htg assequibles nous**

| Període | Estimació llars | Habitatges destinats a polítiques socials | | | Total | Ràtio d’habitatges destinats a polítiques socials |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| | | Existents | Anteriors quinquennis | Nous habitatges quinquenni | | |
| Situació actual | 4.132 | 74 | | | 74 | 1,8% |
| Final 1r Quinquenni (1/07/2022 a 30/06/2027) | 4.341 | 68 | | 143 | 211 | 4,9% |
| Final 2n Quinquenni (1/07/2027 a 30/06/2032) | 4.623 | 60 | 143 | 263 | 466 | 10,1% |
| Final 3r Quinquenni (1/7/2032 a 30/6/2037) | 4.888 | 52 | 406 | 275 | 733 | 15,0% |
| Final 4t Quinquenni (1/7/2037 a 30/6/2042) | 5.122 | 46 | 681 | 41 | 768 | 15,0% |

8.2 –Necessitats d’habitatge assequible i social

Segons el PTSH, en els municipis inclosos en àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, s’haurien de distribuir en les proporcions que es determinen a la taula a continuació, per al període 1 de juliol de 2022 a 30 de juny de 2037.

Si es calcula la projecció d’habitatge destinat a polítiques socials segons el PTSH en funció de la durada del PLH (6 anys) en base les estimacions de llars fetes per al present Pla, **s’haurien de destinar a polítiques socials entre 173 i 175 habitatges**, distribuïts en:

Actuacions: Habitatges per 1.000 habitants segons PTSH (2022-2037)

| | |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Lloguer social | 28,70 % |
| HPO compravenda tinences intermèdies o lloguer social | 15,67 % |
| Ajuts directes | 8,41 % |
| | 52,78 % |

| Habitatges a obtenir el 2028 segons tipus | Mitjà* | Padronal* |
|-------------------------------------------------------|--------|-----------|
| Lloguer social | 94 | 95 |
| HPO compravenda tinences intermèdies o lloguer social | 51 | 52 |
| Ajuts directes | 28 | 28 |
| Total | 173 | 175 |

* Segons projeccions població i llars

El PLH haurà de preveure una forquilla d’entre 173 i 175 habitatges assequibles.

→ **Més de la meitat dels habitatges nous de les projeccions hauran de ser assequibles si tenim en compte les projeccions de creixement: 254 htg nous.**

9 – PGOU 1991

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| ----- | LIMIT DE TERME MUNICIPAL | |
| --- | LIMIT DE SÒL URBÀ | |
| --- | LIMIT DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT | 3 105,941M ² |
| --- | LIMIT DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT | 364,874M ² |
| --- | LIMIT DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT | 1 011,467M ² |
| --- | LIMIT DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT | 739,043M ² |
| --- | SAF (Reserva per a l'afectació del sistema ferroviari) | |
| --- | SIF (Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària) | |
| --- | XARXA NATURA 2000 | |
| --- | TRAÇAT DE L'AUTOVIA ORBITAL. ESTUDI INFORMATIU NOV.2009 | |

| USOS GLOBALS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| ZONES | ZONES |
| RESIDENCIAL | INDUSTRIAL |
| ■ CASC ANTIC | ■ SECCIONS VOLUMÈTRIA ESPECÍFICA |
| ■ SECCIONS ALINEACIÓ DE VIAL | ■ EDIFICACIÓ AILLADA |
| ■ SECCIONS VOLUMÈTRIA ESPECÍFICA | ■ COMERCIAL |
| ■ EDIFICACIÓ AILLADA | ■ ÚB COMERCIAL |
| | ■ MIXT |
| | ■ ÚB MIXT |
| SISTEMES | SÒL NO URBANITZABLE |
| | ZONES |
| ■ ESPAIS LLIBRES | ■ 19 - PROTECCIÓ DE SISTEMES |
| ■ EQUIPAMENTS | ■ 17 - SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÉS ECOLÒGIC PAISATGÍSTIC |
| ■ SERVEIS TÈCNICS | ■ 16 - SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÉS FORESTAL |
| | ■ 15 - LLIBRE PERMANENT |
| | ■ ALTRES USOS EN SÒL NO URBANITZABLE |



PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LA ROCA DEL VALLÈS
 PER A LA CIUTAT DE LA ROCA DEL VALLÈS
 PER A LA CIUTAT DE LA ROCA DEL VALLÈS



1:50,000

8

SÒL URBÀ URBANITZABLE I NO URBANITZABLE

10 – Previsions PGOU 1991 en matèria d'HPO

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991, aprovat el 19 d'abril de 1991. Tenint en compte que en algunes zones el PGOU **no estableix la densitat d'habitatges**, el conjunt d'àmbits d'actuació preveu 107 HPO, dels quals no s'ha construït cap.

En tot cas, cal tenir present que **l'antiguitat del PGOU no contempla la reserva del 30% del sostre residencial destinat a HPO que ara és obligada a tots els àmbits d'actuació urbanística.**

| | | | Superfície (m²s) | Sostre (m²st) | Sostre residencial (m²st) | Num. HPP |
|--|------------------|--|------------------|---------------|---------------------------|----------|
| | Total Sund i Sud | | 1.035.634,78 | 219.171,16 | 148.478,93 | 60 |
| | Total Sunc | | 116.252,34 | 86.432,91 | | 47 |
| | Total | | 1.151.887,12 | 305.604,07 | | 107 |

Situació real actual:

- **10.877 habitants**
- **3.941 llars**
- **4.295 habitatges**

Per tant el desenvolupament dels àmbits previstos al PGOU generarà:

HPO: 107 htg

Actualment no s'ha realitzat cap dels 107 HPO previstos pel PGOU

El PLH inclou un estudi dels àmbits i àrees d'oportunitat per absorbir les necessitats de nous habitatges:

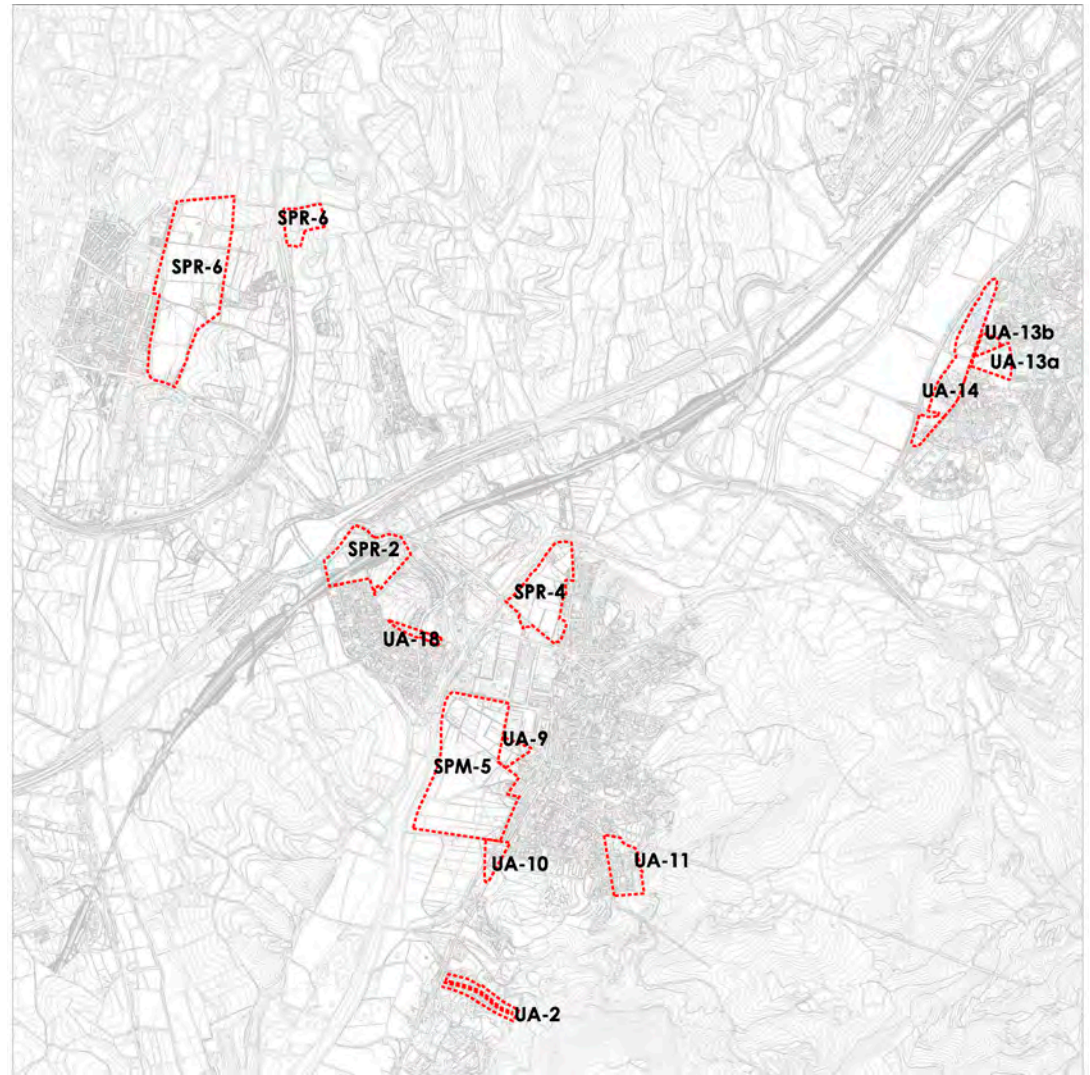
11 – Àmbits de sòl residencial

A la imatge es representen els àmbits i sectors que preveuen sòl residencial.

El sector més desenvolupat és el SPR-4 Les Hortes on es preveuen 60 habitatges protegits.

SPR-6 a la Torreta queda condicionat a la redacció i aprovació del PDU del Congost.

Tenint en compte el termini d'aquest Pla, els únics àmbits que es poden executar durant els pròxims 6 anys són, el SPR-4 Les Hortes i els UA 9, 13 i 14. La resta de sectors i unitats d'actuació seran de difícil i/o desaconsellable desenvolupament en el termini d'aquest Pla Local d'Habitatge.

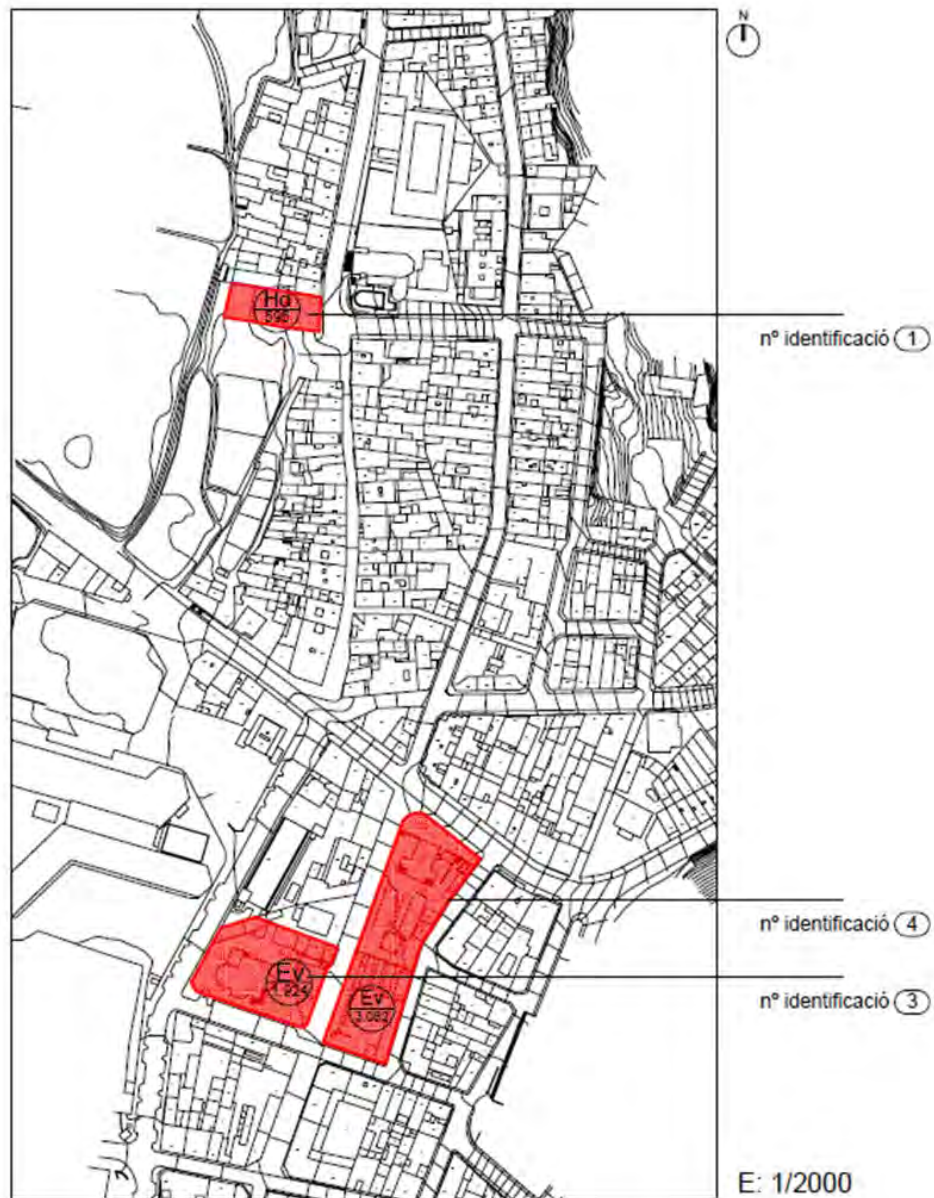


12 – MPPGOU 2007

Proposta de Modificació Puntual del Pla General de La Roca del Vallès, en relació amb els sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes **d'habitatges dotacionals públics**.

L'objectiu d'aquesta modificació va ser, entre d'altres, la creació dins de la normativa del PGOU d'un nou sistema "Sistema d'habitatges dotacionals públics" amb la clau Hd

Un aspecte important d'aquesta MPPGOU és la qualificació com a EaD de l'antic Ajuntament. Finca 1 al plànol adjunt.



13 – Àmbits a estudiar

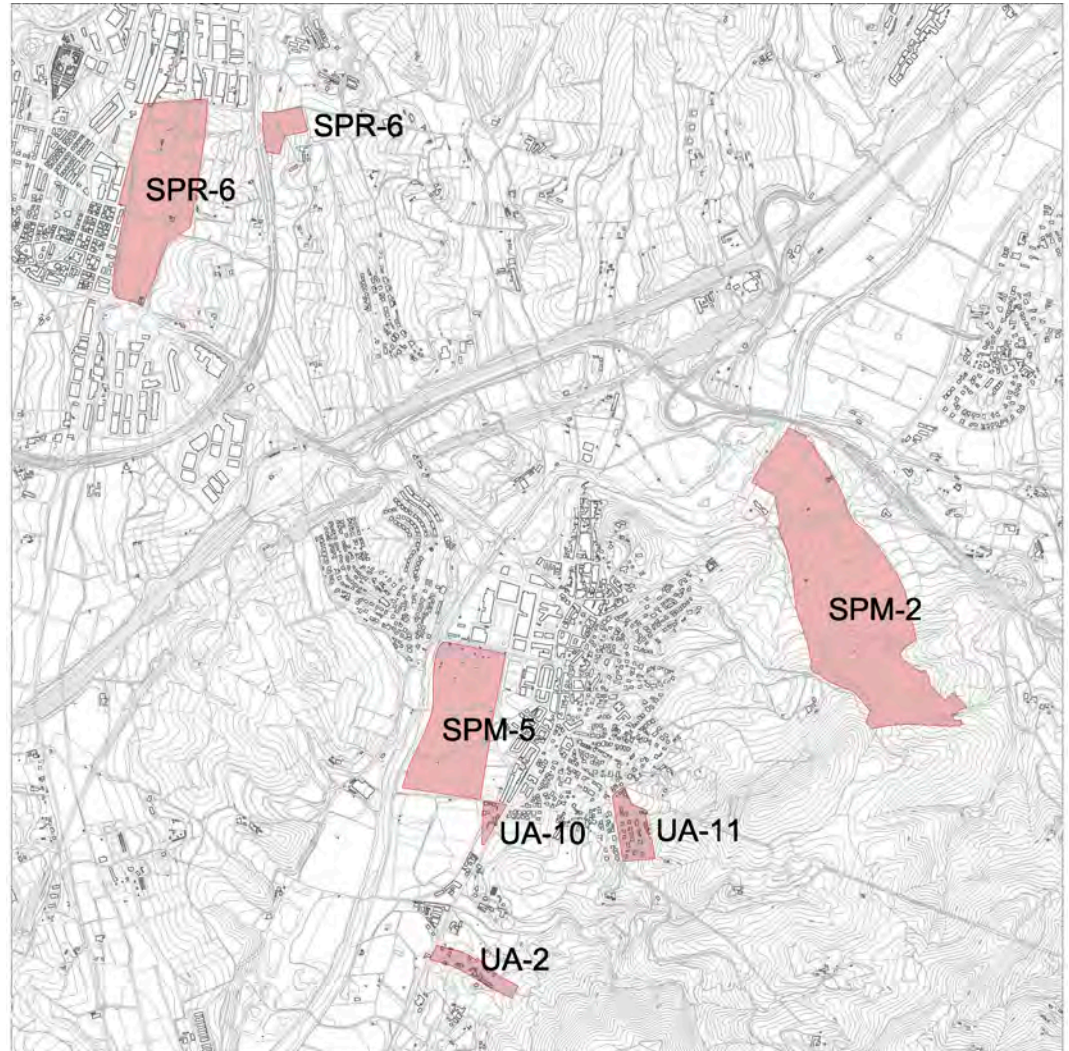
En l'estudi del planejament vigent s'han detectat uns àmbits d'actuació els quals, en el marc d'una futura revisió del PGOU 1991, entenem que caldria reconsiderar.

En algun cas, desclassificant l'àmbit, en d'altres, densificant i/o estudiant la seva viabilitat tècnica i econòmica.

Aquest àmbits són:

SPM-2
SPM-6
SPM-5

UA-2
UA-10
UA-11



14 – Immobles propietat municipal

Segons informació facilitada pels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament disposa d'algunes propietats que es poden destinar a habitatge protegit.

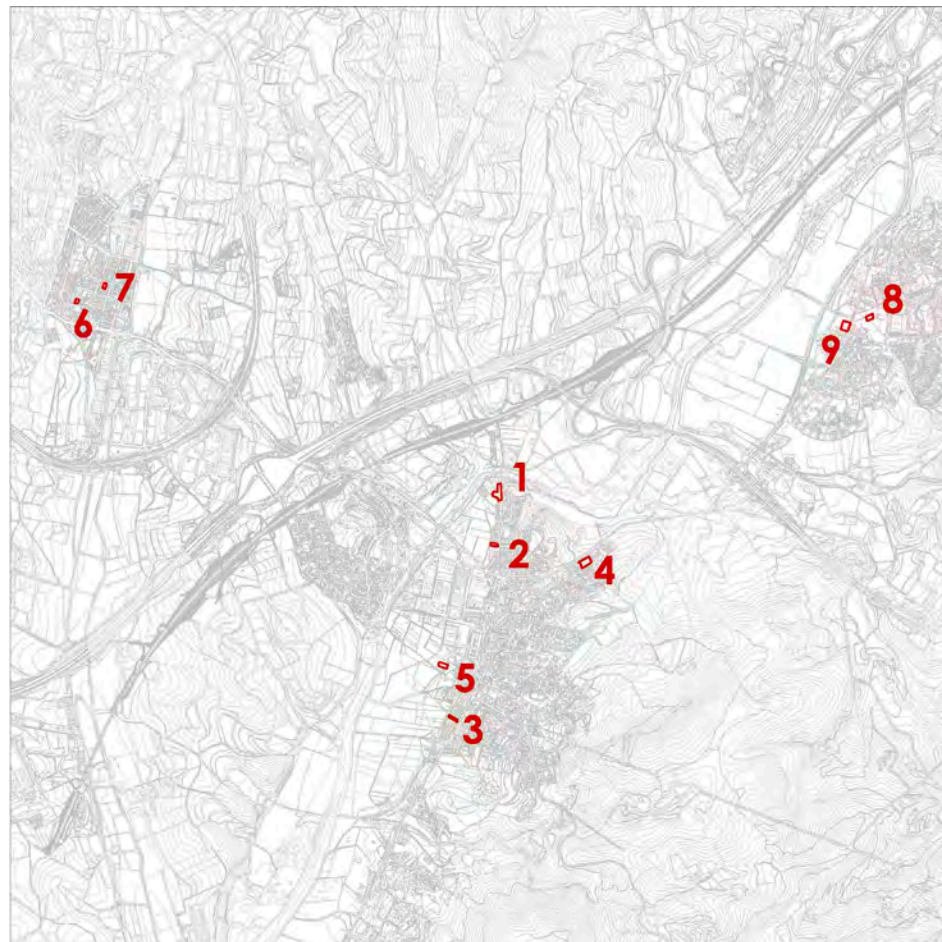
1. Parcel·la a SPR-4 amb potencial de 44 habitatges.
2. L'antic ajuntament.
3. Parcel·la del Grup Saturnino que preveu 12 habitatges.
4. Caserna de la Guàrdia Civil.
5. Parcel·la municipal a la UA-9 que preveu 10 habitatges.
6. Antic edifici dels mestres a la Torreta.
7. Parcel·la municipal a la Torreta amb capacitat per a 9 habitatges.
8. Pendent de definició de densitat d'habitatge.
9. Parcel·la INCASOL

Resum de potencialitats:

Parcel·les municipals: **96 habitatges de protecció**

Parcel·la de l'INCASOL: **36 habitatges de protecció**

Parcel·la privada amb previsió d'HPP: **16 habitatges de protecció**



Solars municipals

15.1 – Resum diagnosi

- **El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, en el que està inclòs el municipi, a l'apartat d'estratègies urbanes li assigna un creixement potencial, fet que contradiu l'apartat d'espais oberts, on s'indica que el creixement pot amenaçar un corredor ecològic.
- **El preu màxim de venda d'HPO de Règim general és de 2.459,43 (€/m²)**, tenint present que La Roca és situada a la zona B.
- **El preu mitjà d'oferta d'habitatge, sense diferenciar tipologies ni antiguitat és de 1.959,30 €/m²st, inferior al preu màxim de HPO. Probablement el canvi de zona resoldria aquesta contradicció.**
- Segons les **projeccions de població de l'Idescat, el 2029 la Roca del Vallès podria tenir entre 10.980 i 11.085 habitants, amb un guany d'habitants moderat, però similar al de la segona dècada del segle XXI. Per què fa a les llars, el guany seria també moderat podent passar a haver entre 4.100 i 4.140 el 2029**
- **A la Roca del Vallès, a l'entorn de 185 llars, el 4,7% de les llars el 2022, tindrien problemes en relació amb l'habitatge. Una mica més de la meitat es correspon a situacions d'exclusió residencial.**



15.2 – Resum diagnosi

- Considerant les indicacions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, **en el termini del PLH s'haurien de destinar a polítiques socials entre 173 i 175 habitatges, distribuïts en:**

| Actuacions per 1.000 habitants 2028 | Mitjà | Padronal |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lloguer social | 94 | 95 |
| HPO compravenda tinences intermèdies o lloguer social | 51 | 52 |
| Ajuts directes | 28 | 28 |
| Total | 173 | 175 |

- Segons la informació disponible sobre recursos econòmics i pressupostos municipals destinats a matèria d'habitatge, **el pressupost per l'any 2022 és de 30.000€ i 25.000€**, a falta de saber la part d'inversions que es destinarà a habitatge.
- Tanmateix, disposa d'algunes propietats immobles que es poden destinar a habitatge assequible.
Parcel·les municipals: **96 habitatges de protecció**
Parcel·la de l'INCASOL: **36 habitatges de protecció**
Parcel·la privada amb previsió d'HPP: **16 habitatges de protecció**
Total: 148

15.3 – Resum diagnosi

Un cop feta aquesta anàlisi, per a fer front a les necessitats detectades entenem que, com a mínim caldria abordar:

- **La revisió del PGOU vigent, atès que el seu programa d'actuació va caducar el 2000 i que cal adaptar-lo a la més recent legislació, tant urbanística com ambiental i d'habitatge, així com també a les infraestructures ja construïdes que no han respectat el PGOU (per exemple l'AVE).**
- **Reforçar l'estructura municipal per l'àmbit d'habitatge i ampliació dels recursos humans i econòmics que s'hi destinen**
- **Organitzar i donar impuls a les polítiques locals d'habitatge potenciant programes d'actuació i d'intervenció.**
- **La constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge incorporant els terrenys i edificis propietat municipal susceptibles de ser destinats a habitatge assequible.**