



Viladecans
2030

Agenda
Urbana

Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030

Junio 2025

Memoria de participación ciudadana

AUTORÍA

HEXAGONAL

Raúl Oliván
Fernando Andrés
Lucas Ramos

Director de Hexagonal
Director de Innovación
Director de Diseño

GRUPOS DE TRABAJO

AJUNTAMENT DE VILADECANS

Laura Pardo
Carlos Fernández
Rosa Ma. Fernández
Enric Serra
Enric Montanyà
Antoni Chaves

Directora d'Innovació Social i Govern Relacional
Tècnic de Participació Ciutadana
Directora Àmbit de Sostenibilitat Ecològica, Ocupació i Economia
Director de Serveis Àrea de Planificació Territorial
Cap Dept. Edificació i Disciplina
Cap Dept. Territori i Ciutat

VIMED

Alberto Rodríguez
Maria Eugènia Gilabert

Director Oficina Local d'Habitatge
Project Manager

Oficina del Futur de la Ciutat – Viladecans 2030

Marina Jarque
Liana Lonita

CONTENIDO DEL INFORME

CONTEXTO	3
METODOLOGÍA UTILIZADA	4
Investigación previa	4
Cuestionario de personas jóvenes	5
Cuestionario de ciudadanía en general y perfiles profesionales	5
Sesiones participativas presenciales	6
Sesión 1 – Profesionales del ecosistema de vivienda (3 de junio, mañana)	6
Sesión 2 – Ciudadanía general y personas jóvenes (3 de junio, tarde)	7
Sesión 3 – Encuentro mixto y co-creativo (4 de junio, tarde)	7
RESULTADOS	8
Resultados del proceso de investigación previo	9
Cuestionario de personas jóvenes	9
Resultados de las sesiones presenciales participativas	16
Descripción de los actores involucrados en el ecosistema de vivienda en el municipio	17
Cadena de valor del acceso a la vivienda en Viladecans	18
Principales modificaciones a la cadena de valor propuesta	20
Principales habilitadores para el acceso a la vivienda detectados	20
Principales barreras para el acceso a la vivienda detectados	21
Principales puntos críticos	22
Conexiones relevantes del acceso a la vivienda con otros sistemas interrelacionados	23
Propuestas de soluciones, ideas y actuaciones	23
Diagnóstico y análisis de la problemática por personas jóvenes	24
Personas jóvenes en su conjunto	24
Jóvenes con discapacidad.....	25
Características de las comunidades deseables construidas de forma multiactor	26
Barrios deseables construidos de forma multiactor	27
Servicios deseados a 5 minutos.....	28
Servicios deseados a 10 minutos.....	28
Servicios deseados a 15 minutos.....	28
Ejemplo de comunidades construidas	30
Viure y conviure.....	31
ViladeCalm.....	32
EcoFelicidad	33
La Flipada.....	34

CONTEXTO

El Pla Local d’Habitatge (PLH) es una herramienta estratégica reconocida por la Llei 18/2007 del dret a l’habitatge de Catalunya. Su finalidad es definir las políticas locales de vivienda mediante una planificación estructurada, concertada con la Generalitat de Catalunya como administración competente. En este marco, el Ayuntamiento de Viladecans ha impulsado la elaboración del nuevo PLH 2030, que busca dar respuesta a los retos actuales y emergentes en materia de vivienda, con especial atención a los colectivos vulnerables.

El municipio de Viladecans, situado en la primera corona metropolitana de Barcelona y con una población de aproximadamente 67.000 habitantes, presenta una serie de condicionantes estructurales que inciden directamente en el acceso a la vivienda. Entre ellos, destaca el envejecimiento del parque residencial — el 70% de las viviendas son anteriores a 1980—, los problemas de eficiencia energética y accesibilidad, la escasez de vivienda asequible, y las dificultades de emancipación para las personas jóvenes ante los altos precios de alquiler y la precariedad laboral.

La elaboración del PLH 2030 se enmarca en el desarrollo de la Agenda Urbana Local de Viladecans y responde al Objetivo Estratégico 8: “Garantizar el acceso a la vivienda”. En una primera fase, se realizó una actualización del diagnóstico técnico iniciado en 2021 y revisado en 2023, que incluyó el análisis sociodemográfico, proyecciones de demanda, oferta de vivienda, exclusión del mercado libre, actuaciones de rehabilitación, adecuación del planeamiento urbanístico, políticas públicas existentes y objetivos de solidaridad urbana, entre otros.

No obstante, el desarrollo de este instrumento de planificación requiere incorporar activamente la perspectiva ciudadana y de los actores sociales y económicos del territorio. Por ello, el Ayuntamiento de Viladecans promovió un proceso participativo para complementar el trabajo técnico con aportaciones cualitativas de valor, alineadas con las necesidades, percepciones y prioridades de la población local.

Este proceso participativo ha sido concebido desde un enfoque multiactor, con metodologías adaptadas a los diversos perfiles convocados y con un esfuerzo explícito por articular los distintos marcos estratégicos municipales y supramunicipales. Convocando a los distintos actores que articulan la cadena de valor del acceso a la vivienda en el territorio, tanto desde el sector público, como privado, académico y la sociedad civil en su conjunto en la realización de un Laboratorio de Vivienda.



El proceso ha tenido como propósito enriquecer el PLH 2030 no solo con aportaciones específicas sobre necesidades habitacionales, sino también con reflexiones sobre modelos de comunidad, cadenas de valor de la vivienda, innovación institucional y posibilidades de colaboración público, privada y social. Este enfoque sistémico ha permitido visibilizar tanto los condicionantes estructurales como las oportunidades de transformación en un entorno marcado por múltiples tensiones: económicas, normativas, culturales y territoriales.

METODOLOGÍA UTILIZADA

El proceso participativo impulsado para la elaboración del Plan Local de Vivienda (PLH) 2030 de Viladecans ha seguido una metodología mixta, combinando herramientas de investigación cuantitativa, técnicas deliberativas cualitativas y espacios de co-creación ciudadana, conformando el Laboratorio de Vivienda Viladecans 2030. Esta aproximación ha permitido no solo ampliar la base social de participación, sino también enriquecer el análisis con experiencias situadas y propuestas procedentes de diversos perfiles ciudadanos y profesionales.

El proceso se ha desarrollado en dos fases. En la primera, se activaron formularios participativos para recoger la visión de los principales grupos implicados en el ecosistema local de la vivienda. Uno de los formularios estuvo específicamente orientado a personas jóvenes (con 376 respuestas), mientras que el otro fue dirigido a ciudadanía general, perfiles técnicos, profesionales del sector, representantes del ámbito asociativo y agentes institucionales (con 74 respuestas). Ambos formularios sirvieron tanto como instrumento de caracterización como de recogida de opiniones, relatos, propuestas y experiencias vividas con relación al acceso y provisión de vivienda en Viladecans.

La segunda fase consistió en tres sesiones presenciales de carácter participativo celebradas los días 3 y 4 de junio de 2025, con distintos formatos y públicos destinatarios. En total, 157 personas se inscribieron en estas sesiones, y 92 participaron activamente. Las dinámicas de grupo y ejercicios de priorización utilizados permitieron identificar retos compartidos, explorar propuestas de actuación y validar los resultados preliminares obtenidos en la fase anterior. En conjunto, el proceso metodológico ha garantizado una recogida sistemática, plural y documentada de aportaciones, con el objetivo de informar y reforzar la orientación del PLH 2030.

Investigación previa

Durante la primera fase del proceso se diseñaron y difundieron dos formularios participativos en formato digital a través de la plataforma Microsoft Forms. Ambos formularios fueron concebidos como herramientas abiertas, inclusivas y comprensibles, estructuradas en bloques que permitieran la caracterización sociodemográfica de los participantes, la exploración de percepciones subjetivas sobre el acceso a la vivienda y la recogida de propuestas concretas.

El formulario destinado a la ciudadanía general y a agentes vinculados al ecosistema de vivienda incluía preguntas diferenciadas según el perfil del respondiente: ciudadanía mayor de 35 años, profesionales y operadores del sector, personal del sector público y entidades vecinales o sociales. La encuesta recogía tanto información estructurada (con opciones de respuesta cerradas) como preguntas abiertas orientadas a recoger necesidades, barreras, oportunidades, motivaciones y propuestas de mejora en relación con el acceso a la vivienda. Este formulario se difundió de forma online entre el 16 de mayo y el 1 de junio de 2025.

En paralelo, se lanzó un segundo formulario adaptado específicamente a personas jóvenes (de entre 18 y 35 años), centrado en su realidad residencial actual, las dificultades de emancipación, la percepción de oferta de vivienda asequible y el conocimiento sobre fórmulas alternativas como las cooperativas de vivienda. Este instrumento incorporaba también preguntas deliberativas y participativas con orientación formativa, invitando a reflexionar sobre modelos futuros deseables. Este formulario se difundió de forma online y también a pie de calle mediante dos personas encuestadoras entre el 16 de mayo y el 1 de junio de 2025.

Ambos formularios estuvieron disponibles durante varias semanas previas a las sesiones presenciales, y su difusión se realizó a través de canales institucionales, redes sociales, asociaciones locales y espacios educativos. En total, se obtuvieron 376 respuestas al formulario de jóvenes y 74 al formulario general,

generando un corpus significativo de datos cuantitativos y cualitativos, utilizados posteriormente como insumo para el diseño de las sesiones participativas y el análisis de resultados.

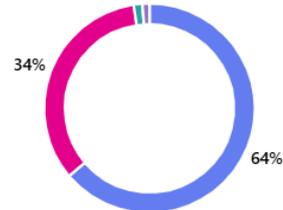
A continuación, se desglosan algunas estadísticas de los perfiles que respondieron a ambos cuestionarios:

Cuestionario de personas jóvenes

6. Género con el que te identificas

[Más detalles](#)

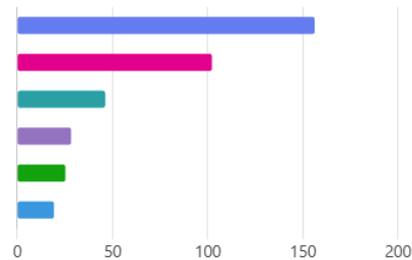
Femenino	240
Masculino	127
Prefiero no decirlo	5
Otras	4



5. ¿Cuántos años tienes?

[Más detalles](#)

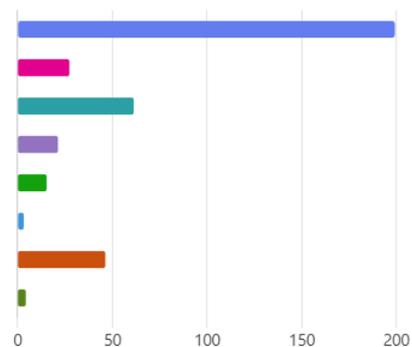
Menos de 20 años	156
De 20 a 24 años	102
De 25 a 29 años	46
De 30 a 34 años	28
De 35 a 39 años	25
Otras	19



7. ¿Cuál es tu relación con Viladecans?

[Más detalles](#)

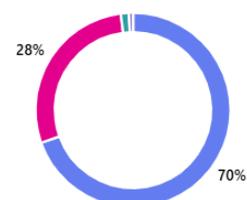
He nacido y siempre he vivido en Viladecans	199
He nacido en Viladecans, pero he vivido en otros lugares	27
No he nacido en Viladecans, pero vivo aquí desde hace muchos años	61
Vivo en Viladecans desde hace poco tiempo	21
He migrado desde otro país y actualmente vivo en Viladecans	15
He migrado desde otro país, pero viví antes en otros municipios de Cataluña o...	3
No vivo en Viladecans, pero tengo una relación habitual (trabajo, estudios,...)	46
Otras	4



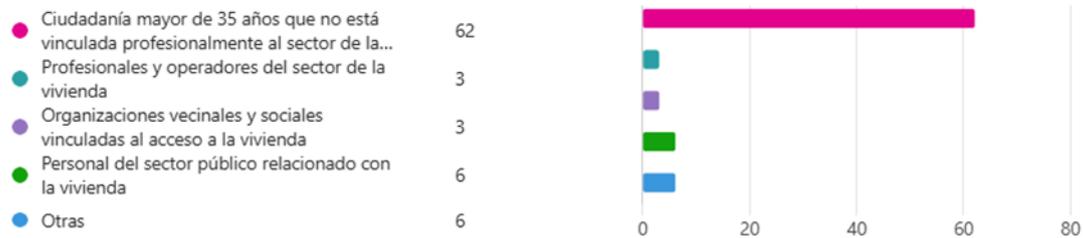
Cuestionario de ciudadanía en general y perfiles profesionales

1. Género con el que te identificas

Femenino	105
Masculino	43
Persona no binaria	2
No sé o prefiero no decirlo	1
Otras	0



2. ¿Con qué grupo o perfil de los siguientes te identificas?



Sesiones participativas presenciales

Las sesiones presenciales del Laboratorio de Vivienda de Viladecans se desarrollaron durante los días 3 y 4 de junio de 2025 en distintos horarios y formatos, con el objetivo de garantizar una amplia representatividad de actores y recoger aportaciones diversas. Las sesiones fueron codiseñadas con una lógica modular, de manera que cada una pudiera adaptarse al perfil de los participantes convocados: profesionales del ámbito de la vivienda, ciudadanía en general y personas jóvenes, y un encuentro final mixto con todos los perfiles.

Cada sesión combinó momentos expositivos breves —con intervenciones de personas ponentes expertas que contextualizaron los desafíos actuales de vivienda— con bloques de trabajo en grupo. Las dinámicas facilitaron la deliberación en torno a las principales dimensiones del PLH, incluyendo necesidades, barreras, potenciales soluciones y prioridades de acción. Se utilizaron técnicas de mapeo colectivo, selección de retos clave, prototipado inicial de ideas y reflexión final en plenario.

La asistencia efectiva fue la siguiente:

- Sesión del martes 3 de junio por la mañana (profesionales del sector): 39 personas participantes.
- Sesión del martes 3 de junio por la tarde (ciudadanía general y jóvenes): 7 personas participantes de las 72 inscritas.
- Sesión del miércoles 4 de junio por la tarde (encuentro mixto): 46 personas participantes.

Todas las sesiones contaron con registro gráfico y documental de las aportaciones recogidas, mediante actas, fotografías de los tableros de trabajo y sistematización de los resultados en fichas de síntesis. Estos materiales han servido como base para el análisis posterior e integración de los resultados en la elaboración del PLH 2030.

Sesión 1 – Profesionales del ecosistema de vivienda (3 de junio, mañana)

Esta sesión se diseñó específicamente para personas con responsabilidad o experiencia técnica en el ámbito del urbanismo, el sector inmobiliario, los servicios sociales, la gestión pública y las políticas de vivienda. La metodología combinó una breve introducción institucional con ponencias expertas y, posteriormente, un trabajo por grupos centrado en la visualización colaborativa de la cadena de valor del ecosistema local de vivienda. A partir de un lienzo estructurado de la cadena de valor, se identificaron actores, relaciones, barreras y habilitadores, generando una lectura compartida del sistema actual y sus desafíos estructurales. La sesión finalizó con la priorización colectiva de temas clave a abordar, y la propuesta de soluciones a los puntos críticos existentes.

Sesión 2 – Ciudadanía general y personas jóvenes (3 de junio, tarde)

Esta sesión estuvo dirigida a personas jóvenes y ciudadanía en general, con el objetivo de recoger experiencias personales y propuestas desde una mirada vivencial y cotidiana del acceso a la vivienda. La metodología se basó en dinámicas participativas accesibles, centradas en la construcción colaborativa de una comunidad ideal. A través de materiales gráficos y dinámicas lúdicas, los grupos imaginaron cómo serían sus viviendas deseados y qué condiciones harían posible su realización. El formato buscó empoderar la voz ciudadana joven con una experiencia inclusiva y creativa.

Sesión 3 – Encuentro mixto y co-creativo (4 de junio, tarde)

El tercer taller reunió a personas participantes de perfiles diversos, incluyendo ciudadanía, profesionales del sector y jóvenes. Se planteó como una sesión de síntesis y co-creación, que partía del trabajo realizado en los talleres anteriores para contrastarlo, ampliarlo y desarrollarlo. A través de dinámicas grupales orientadas a la construcción de consensos, se trabajaron tres grandes bloques: visión deseada de la vivienda y comunidades de vivienda en el Viladecans del futuro, definiendo las condiciones necesarias para facilitar transformaciones, definición del barrio y cercanías ideal y prototipos para conseguir dichas comunidades en Viladecans. Se utilizaron herramientas inmersivas, fichas de propuestas y reflexión en plenaria, con el objetivo de validar las aportaciones previas y generar resultados integrados y representativos.



RESULTADOS

El proceso participativo del Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2030 ha permitido recoger una diversidad de aportaciones ciudadanas y profesionales que enriquecen el diagnóstico técnico realizado previamente, aportando matices vivenciales, demandas concretas y propuestas de mejora centradas en el territorio. A través de la combinación de encuestas y talleres presenciales, se ha generado un marco amplio y plural de voces que han reflejado con claridad los retos estructurales y las oportunidades existentes en el ámbito del derecho a la vivienda.

Desde la investigación cuantitativa, se recabaron un total de 376 respuestas por parte de personas jóvenes y 74 de ciudadanía general y perfiles profesionales. Los resultados muestran que los principales obstáculos percibidos para el acceso a la vivienda en Viladecans están relacionados con los altos precios del alquiler, la escasez de vivienda asequible, la precariedad laboral, y las dificultades burocráticas en los procesos de adjudicación o rehabilitación. Al mismo tiempo, se identifican oportunidades como la activación de vivienda vacía, la promoción pública, la mejora y rehabilitación del parque existente o la implicación del sector financiero y privado en nuevas formas de colaboración.

Por su parte, las tres sesiones presenciales celebradas los días 3 y 4 de junio reunieron a 92 personas participantes (39 por la mañana del día 3, 7 por la tarde del mismo día, y 46 en la sesión del día 4). Estas sesiones permitieron identificar colectivamente los elementos críticos de la cadena de valor del acceso a la vivienda, así como formular propuestas concretas organizadas por desafíos estratégicos. Entre los aprendizajes más destacados, se encuentran la necesidad de adaptar normativas a la realidad social local, recuperar capacidades de decisión más allá de las subvenciones y fomentar la innovación en los modelos de tenencia, rehabilitación y construcción.



A continuación, se detallan los resultados específicos de cada bloque del proceso participativo, distinguiendo entre las aportaciones surgidas del trabajo previo de investigación y las generadas en los espacios de deliberación colectiva durante el Laboratorio de Vivienda.

Resultados del proceso de investigación previo

El proceso de investigación cuantitativa se estructuró mediante dos formularios diferenciados: uno dirigido a la juventud (con un total de 376 respuestas) y otro orientado a ciudadanía en general y profesionales del sector (con 74 respuestas). Las encuestas fueron diseñadas para identificar percepciones, barreras, motivaciones y propuestas vinculadas al acceso a la vivienda en Viladecans. La segmentación permitió analizar tanto las necesidades específicas de los distintos perfiles como las coincidencias entre ellos, estableciendo una base de evidencia útil para el diseño de estrategias ajustadas a las distintas realidades.

A continuación, se desglosan los datos obtenidos con los resultados más relevantes de cada encuesta:

Cuestionario de personas jóvenes

Se pueden consultar todos los resultados, datos y gráficos obtenidos en el [siguiente visor](#). A continuación, se presentan algunos resultados relevantes. Aunque se recomienda visitar el visor para consultar toda la información obtenida.

6. Género con el que te identificas

[Más detalles](#)

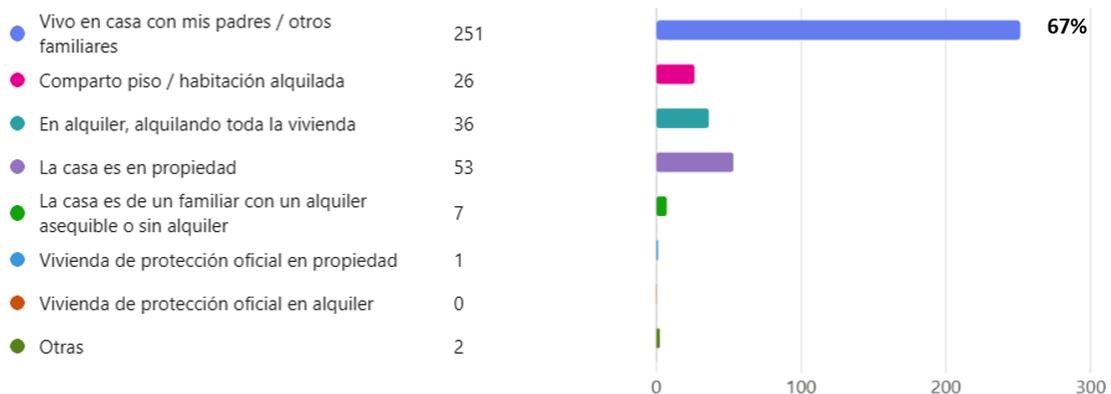


5. ¿Cuántos años tienes?

[Más detalles](#)

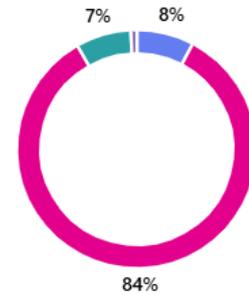


2. ¿De qué modo vives?



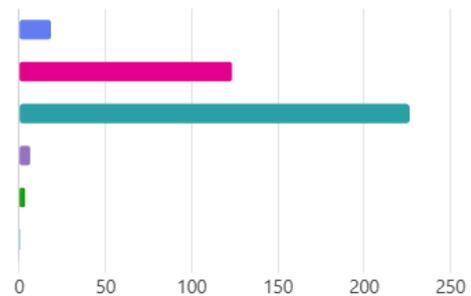
1. ¿Con quién vives?

● Solo/a	29
● Con familiares	316
● Comparto piso con compañeros/as o familiares de mi misma generación	28
● Otras	3



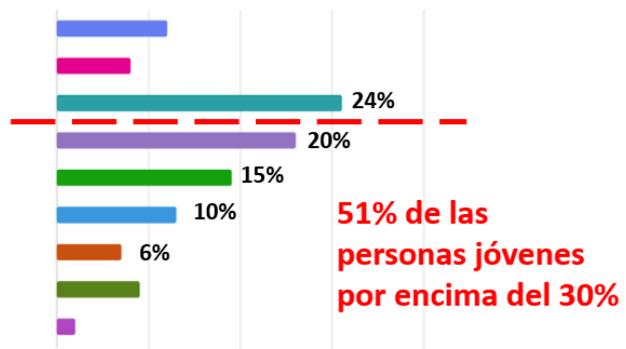
4. ¿Cuántas personas conviven contigo?

● Ninguna, vivo solo/a	18
● 1-2 personas	123
● 3-5 personas	226
● 6-9 personas	6
● Más de 9 personas	3
● Otras	0



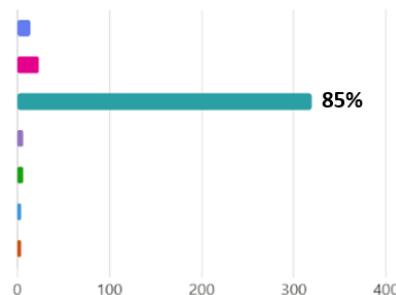
3. ¿Qué porcentaje de tus ingresos destinas mensualmente al alquiler o al pago de la vivienda?

● Menos del 10% de mis ingresos	12
● Entre el 10% y el 20%	8
● Entre el 20% y el 30%	31
● Entre el 30% y el 40%	26
● Entre el 40% y el 50%	19
● Entre el 50% y el 60%	13
● Más del 60% de mis ingresos	7
● Prefiero no responder	9
● Otras	2



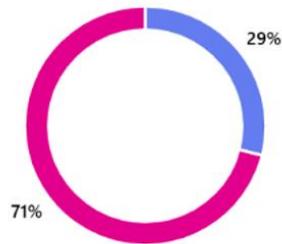
Part 8. ¿Cómo te gustaría vivir?

● Compartiendo piso / habitación alquilada	14
● En alquiler, alquilando toda la vivienda	23
● En una casa en propiedad	319
● En la casa de un familiar con un alquiler asequible o sin alquiler	6
● Vivienda de protección oficial en propiedad	6
● Vivienda de protección oficial en alquiler	4
● Otras	4



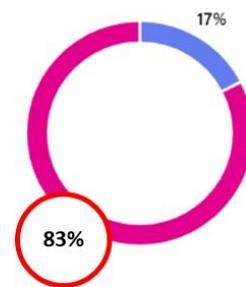
11. ¿Has buscado piso en el último año?

● Sí	109
● No	267



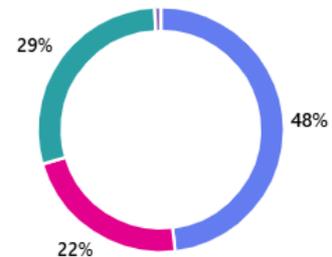
12. ¿Has conseguido encontrarlo?

● Sí	19
● No	90



9. ¿Te interesa seguir viviendo en Viladecans o venir a vivir aquí (si no resides actualmente)?

● Sí	181
● No	84
● Todavía no lo sé	108
● Otras	3



¿Consideras que en Viladecans es fácil acceder a una vivienda? ¿Crees que en Viladecans hay viviendas suficientes y a buen precio? ¿Qué crees que hace falta mejorar?

Del análisis cualitativo de las respuestas abiertas del formulario juvenil se desprende una percepción ampliamente compartida de dificultad estructural en el acceso a la vivienda en Viladecans, asociada principalmente a factores económicos, es decir, al precio de la vivienda. Las opiniones reflejan una alta conciencia sobre la insuficiencia de oferta asequible, con menciones reiteradas al desajuste entre precios de mercado y capacidad adquisitiva de la juventud. Aunque se valora positivamente la construcción de nueva vivienda, esta no se percibe como accesible.

Puntos relevantes:

- Acceso percibido como difícil o inviable, especialmente para jóvenes sin apoyo familiar o con ingresos precarios.
- Precios elevados como barrera dominante, tanto en el alquiler como en la compra.
- Oferta insuficiente o no adecuada a la realidad de los jóvenes, pese a nuevas promociones.
- Desigualdad de acceso por motivos económicos o administrativos (migración, empleo informal).
- Propuestas frecuentes: vivienda pública o asequible, ayudas al alquiler, regulación de precios, centralización de la información.

El conjunto de respuestas sugiere un sentimiento de exclusión del mercado residencial, reclamando medidas estructurales que garanticen el derecho a la vivienda para las nuevas generaciones.

¿Qué crees que podría hacer el Ayuntamiento para mejorar el acceso a la vivienda en Viladecans?

Del análisis de las respuestas a la pregunta sobre qué puede hacer el Ayuntamiento para mejorar el acceso a la vivienda en Viladecans por parte de las personas jóvenes, se desprende un consenso generalizado: los precios de mercado resultan inaccesibles para este grupo, y existe una alta demanda de intervención pública directa. Las propuestas abarcan medidas estructurales, fiscales y de acompañamiento, con un enfoque mayoritario en la creación de vivienda pública asequible.

Puntos relevantes:

- Reducción de precios: la medida más reiterada. Muchos jóvenes proponen directamente “bajar precios”, “hacerlos más asequibles” o “regular el mercado”.
- Aumento de vivienda pública o de protección oficial: se menciona la necesidad de más promociones desde el Ayuntamiento, acceso reservado a jóvenes y suelo destinado a estos fines.
- Ayudas y subvenciones: numerosas propuestas solicitan subsidios al alquiler, a la entrada de hipotecas, o a la emancipación.
- Programas específicos para jóvenes: se valora la creación de planes que tengan en cuenta su realidad económica y necesidades vitales.
- Medidas fiscales: reducción de impuestos vinculados a la vivienda o beneficios para primeros compradores.
- Intervención sobre viviendas vacías o de bancos: algunos mencionan actuar sobre pisos cerrados o de grandes tenedores.
- Acciones de formación e información: también aparecen propuestas que piden orientación para jóvenes en la búsqueda o tramitación.

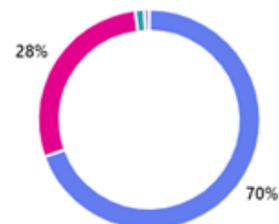
En conjunto, las respuestas muestran una alta conciencia de las barreras estructurales y expectativas claras de que el Ayuntamiento actúe como garante del derecho a la vivienda, promoviendo políticas proactivas que combinen acceso, asequibilidad y adecuación.

Cuestionario de ciudadanía en general y perfiles profesionales

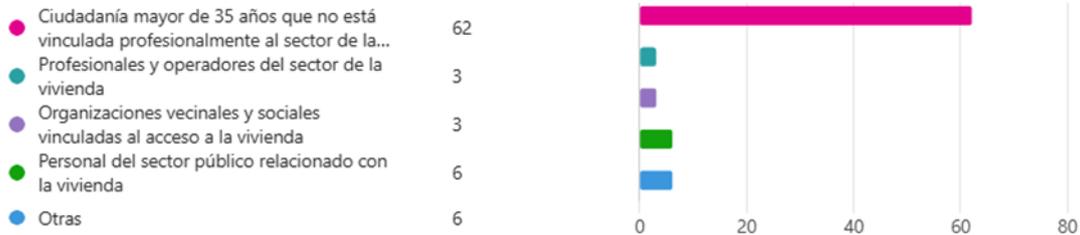
A continuación, se presentan los resultados relevantes de la encuesta realizada:

1. Género con el que te identificas

● Femenino	105
● Masculino	43
● Persona no binaria	2
● No sé o prefiero no decirlo	1
● Otras	0



2. ¿Con qué grupo o perfil de los siguientes te identificas?



6. Dentro de este grupo, selecciona todas aquellas afirmaciones con las que te identifiques



¿Cuáles son los principales problemas o barreras que hacen difícil acceder a una vivienda en Viladecans? ¿Qué crees que hace falta o qué necesidades hay que cubrir? (respuestas segmentadas para la ciudadanía en general (n=59), no incluyendo las de perfiles profesionales vinculados a la vivienda)

A partir del análisis de las respuestas abiertas del formulario dirigido a ciudadanía general sobre las barreras para acceder a una vivienda en Viladecans, se identifican varios patrones recurrentes y ampliamente compartidos:

- El problema más señalado es el precio elevado de la vivienda, tanto en régimen de compra como de alquiler. La mayoría de personas consideran que los precios actuales son "desorbitados", "imposibles de asumir con un salario medio" o directamente "inaccesibles", especialmente para personas solas, jóvenes o con rentas bajas.
- Se denuncia una escasez de vivienda protegida y asequible. Las promociones de vivienda pública existentes se perciben como insuficientes y muchas personas reclaman un incremento del parque de vivienda social, en régimen de alquiler o con precios ajustados a los salarios reales.

- Las ayudas públicas existentes se consideran ineficaces o de difícil acceso, por sus requisitos administrativos, por la exclusión de personas con deudas o por no cubrir suficientemente la diferencia entre ingresos y precios de mercado.
- Se menciona una desconexión entre el diseño urbano y las necesidades sociales, con críticas a la construcción de barrios densos y masificados ("barrios-colmena") y falta de servicios básicos adaptados al crecimiento demográfico.
- La falta de información y orientación también aparece como una barrera. Algunas personas mencionan el desconocimiento sobre las opciones disponibles o la dificultad para acceder a procesos administrativos.
- Se señalan también desigualdades estructurales, como la inadecuación entre los precios de la vivienda y los sueldos reales, la falta de contratos estables o de ahorro previo, lo que impide asumir una hipoteca o un alquiler prolongado.

En conjunto, las respuestas evidencian una percepción clara de emergencia habitacional en el municipio, que requiere medidas estructurales y coordinadas en términos de regulación de precios, ampliación del parque de vivienda asequible, ayudas más accesibles y un urbanismo más vinculado a la realidad social.

¿Qué crees que se podría hacer en los próximos años para mejorar el acceso a la vivienda? ¿Qué ideas o propuestas podrían ayudar? (respuestas segmentadas para la ciudadanía en general (n=59), no incluyendo las de perfiles profesionales vinculados a la vivienda)

A partir del análisis de las respuestas abiertas al formulario dirigido a ciudadanía, y de forma coherente con las necesidades detectadas, se identifican propuestas claras y reiteradas sobre las acciones que deberían implementarse para mejorar el acceso a la vivienda en Viladecans en los próximos años:

- La propuesta más recurrente es la creación de más vivienda pública y de protección oficial, especialmente en régimen de alquiler asequible, dirigida a jóvenes, personas mayores, familias con rentas bajas y personas con discapacidad. Muchas respuestas insisten en que estas promociones deben tener precios verdaderamente accesibles y condiciones más equitativas de acceso.
- Regular y reducir los precios de venta y alquiler es otra de las demandas centrales. Se propone establecer precios máximos en relación con los ingresos reales de la población, limitar la especulación y aumentar el control sobre el alquiler vacacional y la acumulación de viviendas vacías.
- Introducir ayudas económicas y subvenciones accesibles, tanto para el pago de entradas, como para asumir hipotecas o afrontar rehabilitaciones. Se menciona la necesidad de ayudas específicas para jóvenes, personas mayores, personas separadas o con hijos a cargo, y se reclama también una mejora en la accesibilidad a estas ayudas.
- Habilitar suelo público para vivienda asequible mediante promociones públicas o cesiones condicionadas, así como rehabilitar zonas urbanas degradadas o edificios en mal estado.
- Mejorar la información y los procesos de acceso a la vivienda protegida, con criterios más transparentes, accesibles y con prioridad para residentes del municipio.
- Fomentar fórmulas innovadoras como la vivienda compartida intergeneracional, la cesión de uso o incentivos al alquiler social de viviendas vacías.
- Abordar la vivienda como una prioridad pública estructural, con visión a largo plazo, garantizando que los precios y condiciones se adapten a los salarios actuales y no expulsen a vecinos del municipio.

En conjunto, las respuestas apuntan a un diagnóstico compartido sobre la necesidad de intervenir de forma activa, sostenible y redistributiva en el mercado de la vivienda desde lo público.

¿Cuáles son ahora mismo las principales barreras o puntos críticos que dificultan el acceso a la vivienda?
(respuestas segmentadas para los sectores profesionales, no incluyendo las de la ciudadanía en general no vinculada al sector de la vivienda)

Las respuestas del formulario dirigido a sectores profesionales identifican con claridad los principales puntos críticos que dificultan el acceso a la vivienda en Viladecans. La mayoría de aportaciones convergen en torno a factores estructurales, especialmente económicos, que afectan tanto a las personas como a los propios operadores del sistema de vivienda.

Puntos relevantes:

- Precio elevado de la vivienda: De forma casi unánime, se menciona que los precios de compra y alquiler son inasumibles para gran parte de la población, lo que constituye la principal barrera.
- Falta de oferta de vivienda asequible: Se destaca la escasez de vivienda en alquiler, especialmente de larga duración y a precios compatibles con los ingresos actuales.
- Desajuste entre ingresos y precios: Las respuestas señalan que los salarios habituales no permiten afrontar el coste de una vivienda, lo que afecta especialmente a jóvenes y personas que viven solas.
- Costes constructivos y fiscales elevados: Desde una perspectiva técnica, se identifican los altos costes de construcción y la fiscalidad como factores que dificultan nuevas promociones a precios asequibles.
- Burocracia y falta de planificación: Se menciona la complejidad administrativa y la falta de estandarización en los procesos como obstáculos para una respuesta eficaz y coordinada desde el ámbito público.
- Desatención a colectivos vulnerables: Algunos comentarios subrayan la falta de respuesta específica para personas en situación de sin hogar o con necesidades habitacionales urgentes.
- Falta de compromiso institucional: De forma puntual, se percibe cierta desconfianza hacia la capacidad o voluntad de las administraciones públicas para abordar el problema de forma estructural.

En conjunto, las respuestas ponen el foco en la necesidad de abordar el acceso a la vivienda como una cuestión sistémica, donde los precios, la oferta y la acción institucional se articulen para dar respuesta a las necesidades reales.

¿Qué oportunidades ves para mejorar el acceso a la vivienda en Viladecans en los próximos años?
(respuestas segmentadas para los sectores profesionales, no incluyendo las de la ciudadanía en general no vinculada al sector de la vivienda)

Las respuestas del formulario dirigido a sectores profesionales reflejan una visión crítica pero también propositiva sobre las oportunidades para mejorar el acceso a la vivienda en Viladecans. Aunque algunas respuestas expresan escepticismo o falta de expectativas claras, predominan las propuestas orientadas a fortalecer la intervención pública y fomentar modelos alternativos de acceso.

Los puntos relevantes son:

- Ampliación del parque público de vivienda: Se reitera la necesidad de construir más vivienda de protección oficial, especialmente destinada a jóvenes y personas con menos recursos, tanto en régimen de propiedad como de alquiler.
- Apuesta por el alquiler social: Varios profesionales señalan la importancia de aumentar la disponibilidad de viviendas de alquiler a precios asequibles, gestionadas por el sector público o con modelos de cesión.

- Nuevos modelos de vivienda y estandarización: Se apunta a la necesidad de explorar modelos constructivos más sencillos y estandarizados, que permitan reducir costes y aumentar la asequibilidad, así como fomentar formas de acceso innovadoras.
- Agilización administrativa y mejora de las ayudas: Se reclama una mayor agilidad en los procesos burocráticos y una política de ayudas que sea más eficaz y adaptada a la diversidad de perfiles sociales.
- Disponibilidad de suelo y regeneración urbana: Se mencionan como oportunidades clave la promoción de suelo público, la regeneración de zonas urbanas y el impulso de alojamientos dotacionales.
- Impulso institucional: Algunas respuestas destacan que existe voluntad política tanto a nivel local como supramunicipal para promover iniciativas estructurales, como el modelo “Housing First” o nuevas promociones públicas.
- Necesidad de adaptar las nuevas promociones a la diversidad: Frente a la expansión prevista en Viladecans, se alerta sobre la obligación de garantizar que la nueva oferta dé respuesta a las necesidades reales de los colectivos más vulnerables.

En conjunto, se identifica una oportunidad relevante para aprovechar el contexto actual de crecimiento urbanístico en Viladecans como palanca para una política de vivienda más inclusiva y estructural.



Resultados de las sesiones presenciales participativas

Las sesiones participativas presenciales fueron concebidas como espacios de co-creación y reflexión estratégica entre agentes diversos. Cada sesión se estructuró en dinámicas específicas para identificar barreras, habilitadores y puntos críticos en la cadena de valor del acceso a la vivienda, así como para generar propuestas de actuación organizadas por desafíos clave. A lo largo de estas dinámicas, se recopilaban aportaciones cualitativas que complementan el análisis técnico y cuantitativo del proceso, ofreciendo una mirada situada sobre los retos del municipio.

A continuación, se desglosan los principales resultados obtenidos en cada dinámica grupal, estructurados según los ejes temáticos trabajados en el laboratorio.

Descripción de los actores involucrados en el ecosistema de vivienda en el municipio

Los actores identificados, el papel que juegan y sus sugerencias, necesidades, puntos críticos y oportunidades detectadas se encuentra en el [siguiente enlace](#). Esta información fue participada, validada y modificada por las personas pertenecientes a los distintos perfiles que participaron en la sesión del 3 de junio, presentándose en el enlace la versión final.

Algunos ejemplos de la información contenida se pueden consultar a continuación.

Técnico/a municipal de vivienda

Descripción: Personal técnico de la administración local encargado de planificar, gestionar y facilitar políticas de vivienda.

Rol: Diseñan e implementan estrategias municipales para ampliar la oferta y proteger el derecho a la vivienda.

Sugerencias:

- Incrementar recursos municipales humanos y materiales
- Mejorar coordinación interdepartamental e interinstitucional local

Sus necesidades

- Disponibilidad de tiempo para planificación estratégica
- Nuevas políticas no vienen con regulación ni metodologías adaptadas
- Apoyo político claro para implementar programas

Motivaciones

- Contribuir al bienestar comunitario mediante vivienda
- Mejorar condiciones habitacionales locales efectivamente
- Defender vivienda digna como derecho social fundamental

Puntos críticos de la cadena:

- Falta de competencias directas limitan acciones, unido a la falta de personal.
- Trámites administrativos ralentizan programas habitacionales
- Tensión constante entre planificación estratégica y urgencias

Oportunidades detectadas:

- Activar terrenos municipales disponibles rápidamente y usar la cesión de uso a entidades sociales.
- Crear unidades integradas de gestión habitacional
- Promover laboratorios locales de innovación en vivienda
- Colaboración público - privada
- Aprovechar la coyuntura política actual

Acto: Sergi Ramirez
Perfil: Hombre de 45 años, trabajador del área de vivienda del Ayuntamiento de Viladecans, con experiencia en políticas públicas y atención a la ciudadanía.

Rol: Coordinador de políticas públicas, ayudas, planificación y relación institucional.

Intereses: Implementar soluciones viables, llegar a todas las realidades y gestionar con criterios de equidad y eficacia.

Perfiles Cadena de Valor Viladecans

Técnico/a municipal de vivienda

¿Qué le pedirías al Ajuntament de Viladecans?

Más recursos, más agilidad normativa y mejores dades. También que conecte mejor con la realidad de los barrios y escuche a todos los actores implicados.

¿Define tu vivienda y comunidad ideal?

Una red de viviendas diversas, accesibles y bien mantenidas, donde no se deje fuera a nadie. Con una administración ágil, colaborativa, y cercana a la gente.

Sus barreras

- Escasez de recursos públicos
- Rígida normativa
- Desajuste entre necesidades reales y herramientas disponibles

Motivaciones

- Desarrollar políticas efectivas
- Ampliar el parque público de vivienda
- Fomentar modelos de vivienda asequible
- Mejorar la coordinación entre niveles de gobierno

Personas Cadena de Valor Viladecans

Promotor/a inmobiliario y constructor/a

Descripción: Empresas responsables de desarrollar y construir nueva vivienda en suelo urbanizable o urbano.

Rol: Materializan la promoción residencial y gestionan los riesgos de inversión.

Sugerencias:

- Agilizar licencias y procesos administrativos locales
- Fomentar incentivos claros para vivienda asequible
- Fijar plazos máximos en las tramitaciones burocráticas

Sus necesidades

- Disponibilidad de suelo urbanizable económico
- Claridad y estabilidad normativa municipal
- Rentabilidad razonable en proyectos constructivos locales
- Promoción pública y beneficios fiscales

Motivaciones

- Obtener beneficio económico sostenible
- Reducir riesgos mediante certidumbre regulatoria
- Contribuir al desarrollo urbanístico municipal equilibrado

Puntos críticos de la cadena:

- Demoras prolongadas en licencias urbanísticas locales
- Inseguridad jurídica afecta planificación inmobiliaria
- Costo elevado y escasez de terrenos urbanizables
- Impuestos elevados respecto a otras CCAA

Oportunidades detectadas:

- Colaboración innovadora público - privada efectiva
- Desarrollar promociones mixtas con impacto social
- Innovar en técnicas constructivas sostenibles locales
- Innovación social y nuevas formas de vivienda

Acto: Carlos Yuste
Perfil: Hombre de 45 años, profesional del sector inmobiliario interesado en impulsar proyectos residenciales en Viladecans, con experiencia en desarrollos urbanos.

Rol: Agente clave en la oferta de vivienda nueva y transformación urbanística.

Intereses: Acceso a suelo, claridad normativa, viabilidad económica de los proyectos, colaboración público - privada.

Perfiles Cadena de Valor Viladecans

Promotor/a inmobiliario y constructor/a

¿Qué le pedirías al Ajuntament de Viladecans?

Seguridad jurídica, tiempos razonables para formar proyectos y posibilidad de participar en fórmulas mixtas de vivienda asequible.

¿Define tu vivienda y comunidad ideal?

Un entorno bien planificado, con servicios, espacios verdes y mezcla social. Donde construir no signifique especular, sino contribuir al futuro de la ciudad.

Sus barreras

- Normativa urbanística compleja
- Costes del suelo
- Procesos administrativos lentos
- Percepción negativa del sector

Motivaciones

- Desarrollar vivienda con retorno social y económico
- Aumentar la colaboración con la administración
- Participar en soluciones sostenibles
- Mejorar la imagen del promotor responsable

Personas Cadena de Valor Viladecans

Administrador/a de fincas

Descripción: Profesionales que gestionan comunidades de vecinos, garantizando su funcionamiento legal y económico.

Rol: Aseguran la conservación del parque construido y canalizan mejoras comunitarias.

Sugerencias:

- Impulsar rehabilitación energética edificios comunitarios
- Facilitar acuerdos internos propietarios comunidades locales
- Procurar conservación y mantenimiento de los edificios

Sus necesidades

- Claridad normativa específica en propiedad horizontal
- Interfusión efectiva con instituciones municipales
- Formación constante sobre gestión comunitaria sostenible

Motivaciones

- Garantizar convivencia armoniosa en comunidades gestionadas
- Mejorar eficiencia en administración de propiedades
- Prevenir conflictos comunitarios mediante gestión profesional

Puntos críticos de la cadena:

- Dificultad para alcanzar acuerdos comunitarios estables
- Poco conocimiento técnico específico entre propietarios
- Falta de incentivos claros para rehabilitación comunitaria

Oportunidades detectadas:

- Actuar como dinamizadores comunitarios efectivos
- Coordinación estrecha con técnicos municipales
- Promover activamente accesibilidad y eficiencia habitacional

Acto: Marta Esteve
Perfil: Mujer de 44 años, administradora de fincas en Viladecans, responsable de varias comunidades residenciales locales.

Rol: Gestiona comunidades, resuelve conflictos, asegura mantenimiento adecuado y promueve mejoras habitacionales comunitarias.

Intereses: Garantizar convivencia armoniosa, mejorar eficiencia comunitaria y simplificar trámites administrativos locales

Perfiles Cadena de Valor Viladecans

Administrador/a de fincas

¿Qué le pedirías al Ajuntament de Viladecans?

Más apoyo institucional, asesoramiento técnico claro y recursos para impulsar rehabilitación energética comunitaria

¿Define tu vivienda y comunidad ideal?

Edificios bien mantenidos y adaptados, comunidades implicadas en decisiones, convivencia positiva con apoyo institucional continuo

Sus barreras

- Complejidad en acuerdos comunitarios
- Escaso apoyo institucional local
- Poca concienciación vecinal sobre mantenimiento

Motivaciones

- Lograr que comunidades gestionadas convivan armoniosamente
- Mejorar la calidad de vida vecinal mediante gestión profesional eficiente
- Prevenir conflictos comunitarios fortaleciendo relaciones internas y externas

Personas Cadena de Valor Viladecans

Cadena de valor del acceso a la vivienda en Viladecans

Durante las sesiones presenciales del Laboratorio de Vivienda de Viladecans, una de las principales herramientas metodológicas utilizadas fue la cadena de valor del acceso a la vivienda, concebida como un instrumento para identificar, visualizar y reflexionar colectivamente sobre los distintos agentes, fases, relaciones, puntos críticos y potenciales habilitadores que intervienen en el sistema habitacional del municipio. Esta herramienta permite mapear de forma estructurada los componentes que conforman el ecosistema del acceso a la vivienda, desde la planificación y disponibilidad de suelo, pasando por los procesos de promoción, rehabilitación, gestión y regulación, hasta llegar a la relación directa con las personas demandantes de vivienda.

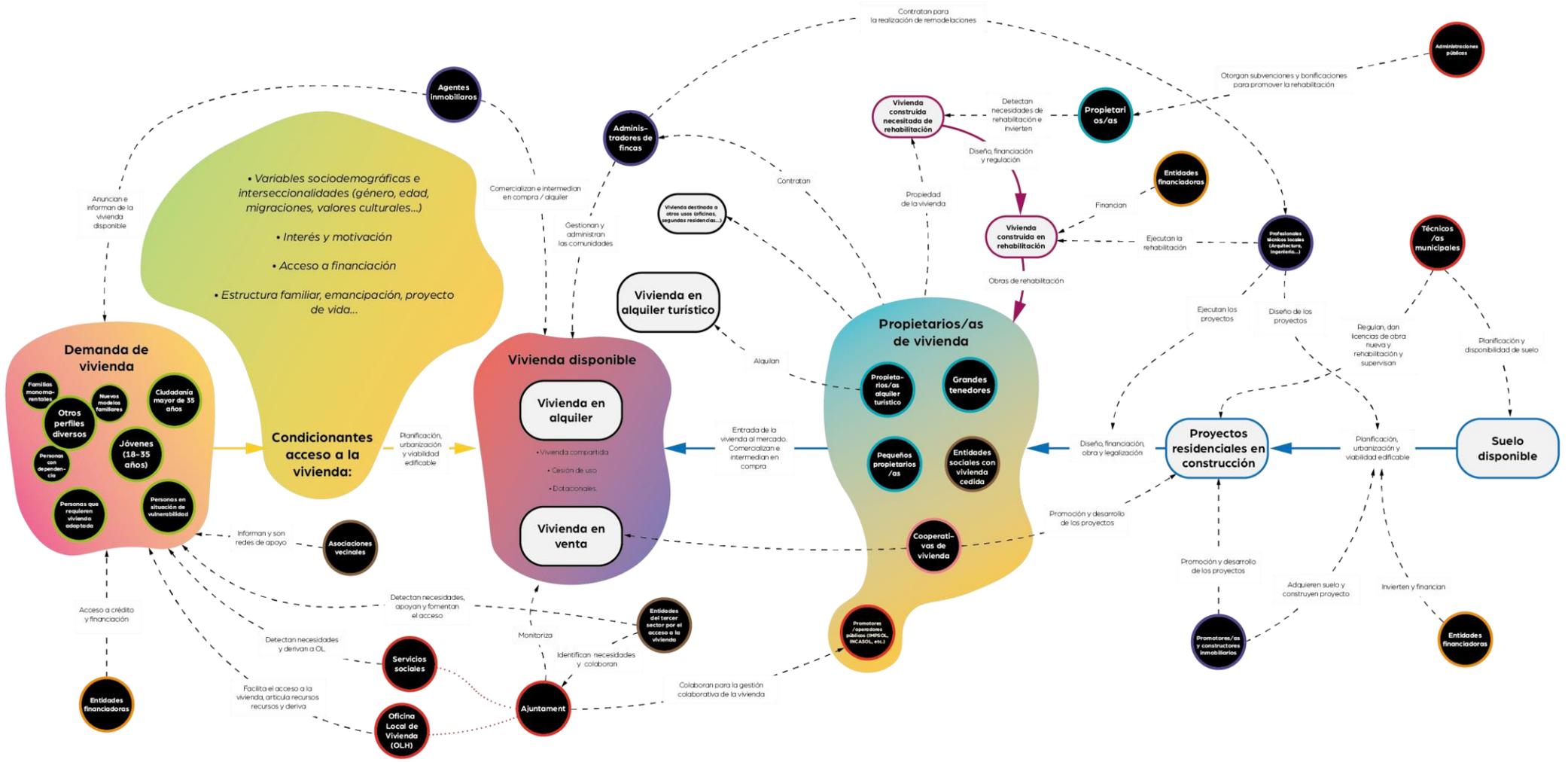
En las dinámicas desarrolladas, se trabajó a partir de una representación gráfica de dicha cadena, dividida en grandes bloques como: condicionantes de acceso, demanda y vivienda disponible, rehabilitación, gestión del suelo, promoción y construcción, gestión e intermediación, y respuestas institucionales. Cada grupo de trabajo analizó uno o varios de estos bloques, identificando modificaciones necesarias, puntos críticos detectados y soluciones o propuestas de mejora, que posteriormente fueron compartidas en plenario. Esta dinámica permitió no solo recoger aportaciones específicas, sino también poner en común los distintos enfoques y prioridades de actores muy diversos: administración pública, entidades sociales, técnicos, promotores, ciudadanía y profesionales del sector.

La cadena de valor sirvió también como una forma de integrar el conocimiento experiencial con la visión técnica, generando un marco de reflexión común sobre la complejidad del sistema de acceso a la vivienda. A partir de este ejercicio, se evidenciaron interdependencias clave, como la relación entre marco normativo y agilidad administrativa, o entre la oferta pública y la colaboración con actores privados. Las aportaciones derivadas de estas dinámicas fueron sistematizadas y alimentarán los contenidos estratégicos del Plan Local de Vivienda 2030.

Se puede acceder a la cadena de valor sobre la que trabajaron los participantes a través del [siguiente enlace](#). Mientras que la versión final, con las principales modificaciones incluidas se puede ver en la siguiente página o accediendo a través de este [enlace](#).



Cadena de valor del Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030



Llegenda



Context normatiu del Pla Local d'Habitatge Viladecans 2030

Nivel local: Ajuntament Viladecans	Nivel Metropolità Àrea Metropolitana de Barcelona	Nivel Autonomíic Generalitat de Catalunya	Nivel Estatal Gobierno de España
<ul style="list-style-type: none"> • Pla Local d'Habitatge de Viladecans 2030: Define la estrategia municipal de vivienda para los próximos 5 años. Alineado con la Agenda Urbana Local y las estrategias 2030 del municipio. • Agenda Urbana Local de Viladecans • Estrategias municipales 2030 • Ordenanzas y normativas urbanísticas locales 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan General Metropolitano (PGM de 1976) (vigente): Actualmente vigente, regula el urbanismo y los parámetros de edificación en Viladecans y en todo el ámbito metropolitano. • Pla Director Urbanistic Metropolità (PDUM): En fase de aprobació definitiva, este nuevo plan sustituirá al PGM. Propone una nueva visión territorial <p>! La normativa urbanística que aplica en Viladecans es metropolitana, no municipal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2024) • Llei del dret a l'habitatge (18/2007) • Llei d'Urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan Estatal de Vivienda • Agenda Urbana Española (AUE) • Ley de Vivienda y otras normativas • Ley del Suelo y normativa estatal sobre rehabilitación

Principales modificaciones a la cadena de valor propuesta

Durante las sesiones participativas, los grupos de trabajo propusieron numerosas modificaciones a la cadena de valor del acceso a la vivienda, con el objetivo de reflejar mejor la complejidad del sistema y visibilizar factores estructurales invisibilizados. A continuación, se sintetizan las principales aportaciones organizadas por bloques de la cadena:

- **Condicionantes de acceso:**
 - Incluir variables como género, edad, migraciones, valores culturales, racismo, capacitismo y estabilidad laboral.
 - Reconocer que los tiempos de tramitación afectan directamente al derecho a la vivienda.
- **Demanda de vivienda:**
 - Desagregar por perfiles con mayor detalle: familias monomarentales, nuevos modelos familiares, personas con dependencia y mayores de 65 años.
 - Incorporar la dimensión de seguridad jurídica en el acceso.
- **Vivienda disponible:**
 - Añadir modalidades como vivienda compartida, cesión de uso y dotacionales.
 - Incluir factores como el estado del parque existente, presencia de animales, fondos buitres y conexión con vivienda turística.
- **Rehabilitación:**
 - Incluir a promotores de vivienda construida y entidades financieras.
 - Incorporar fondos públicos como facilitadores para rentas bajas.
- **Gestión y actores:**
 - Ampliar el rol de la Oficina Local de Vivienda como articuladora de recursos y derivadora.
 - Incluir a propietarios institucionales (bancos, fondos buitres) y contemplar incentivos al alquiler.
 - Conectar promotores inmobiliarios con el tercer sector.
- **Relaciones y gobernanza:**
 - Separar suelo público y privado, vincularlo con técnicos municipales.
 - Conectar proyectos en construcción con la ciudadanía mediante una relación de difusión.
 - Visualizar la relación entre técnicos locales, administradores de fincas y administración pública.
 - Introducir dinámicas de información, formación y co-decisión con los colectivos afectados.

Estas modificaciones buscan enriquecer la cadena de valor como herramienta estratégica y reflejar de forma más precisa las interdependencias y retos del sistema local de vivienda.

Principales habilitadores para el acceso a la vivienda detectados

Los participantes identificaron diversos factores habilitadores que podrían facilitar mejoras estructurales y operativas en el sistema local. A continuación, se agrupan las principales aportaciones realizadas:

- **Instrumentos financieros y apoyo público:**
 - Ayudas públicas para la adquisición de vivienda y acceso a hipotecas.
 - Bonificaciones fiscales y subvenciones directas a colectivos específicos.
 - Asesoramiento público al ciudadano para acceder a recursos existentes.
- **Colaboración institucional:**
 - Mayor coordinación entre administraciones públicas.

- Impulso de la colaboración público-privada estructurada y continua.
- Promotores sociales y cooperativistas como aliados en proyectos con beneficio limitado.
- **Planificación y marco normativo:**
 - Elaboración de un “libro blanco de la construcción” para mejorar la coherencia documental y las condiciones técnicas del acceso a la vivienda.
 - Ejemplos de buenas prácticas como el Plan 50.000, considerado un precedente habilitador para la transformación urbana.
- **Factores socioculturales y de cambio de paradigma:**
 - Aumento de la concienciación social sobre el derecho a la vivienda.
 - Consolidación de modelos de vivienda que combinan viabilidad económica con impacto social.

Estas condiciones habilitadoras fueron señaladas como claves para desbloquear los puntos críticos estructurales y activar dinámicas más sostenibles, equitativas y adaptadas a la diversidad de necesidades en Viladecans.

Principales barreras para el acceso a la vivienda detectados

Durante la dinámica participativa, los participantes identificaron múltiples barreras estructurales, administrativas y contextuales que obstaculizan el acceso equitativo a la vivienda en Viladecans. Estas se resumen a continuación:

- **Gestión pública y planificación urbana:**
 - Falta de disponibilidad de suelo público y carencia de inventarios actualizados de viviendas o equipamientos en desuso.
 - Limitada asignación de recursos públicos para incentivos o actuaciones estratégicas.
 - Trámites administrativos excesivamente lentos y complejos, tanto en la promoción como en la rehabilitación.
- **Condiciones del mercado y marco legal:**
 - Precios de materiales y viviendas elevados, junto con escasez de mano de obra cualificada.
 - Normativas impuestas sin adaptación a la realidad local y falta de coherencia entre legislación y contexto socioeconómico.
 - Marco tributario rígido y políticas europeas percibidas como descontextualizadas.
- **Financiación y actores clave:**
 - Falta de implicación del sistema bancario en facilitar el acceso a hipotecas o créditos asequibles.
 - Dependencia de subvenciones, que condiciona la autonomía de los actores locales.
 - Escasa colaboración por parte de grandes tenedores y empresas de servicios.
- **Dimensiones sociales y administrativas:**
 - Burocracia, falta de datos oficiales y acceso poco ágil a documentación urbanística.
 - Recursos humanos insuficientes en la administración.
 - Modelo de tenencia centrado en la propiedad y carga simbólica/política del debate sobre vivienda.

Estas barreras revelan la necesidad de actuaciones integradas, flexibles y adaptadas al territorio para desbloquear los nudos estructurales del sistema de vivienda.

Principales puntos críticos

Durante las sesiones participativas sobre el acceso a la vivienda en Viladecans, las personas asistentes identificaron una serie de puntos críticos clave en la cadena de valor que dificultan el despliegue de soluciones sostenibles y equitativas. Estos puntos reflejan tanto factores estructurales como barreras normativas, culturales y económicas. Entre los principales elementos señalados destacan:

- **Condiciones estructurales y financieras:**
 - Ausencia de inventarios accesibles sobre solares y equipamientos públicos en desuso.
 - Insuficiente financiación pública y dificultades para movilizar recursos a nivel local.
 - Débil implicación del sector bancario en facilitar el acceso al crédito y a condiciones hipotecarias asequibles.
- **Normativas y procesos administrativos:**
 - Exceso de legislación cambiante y poco estable, no adaptada a las realidades locales.
 - Procedimientos lentos y complejos en la tramitación del planeamiento urbano y los procesos de rehabilitación.
 - Acceso poco ágil a la documentación urbanística y escasez de información clara.
- **Dimensiones sociales y culturales:**
 - Predominio del modelo de vivienda en propiedad, que limita la flexibilidad y diversidad.
 - Incentivos desactualizados para propietarios y falta de seguridad jurídica en el alquiler.
 - Ausencia de un cambio cultural que reconozca el derecho a la vivienda más allá del derecho a la propiedad.
 - Insuficientes medidas para integrar a nuevos perfiles de población: jóvenes, personas migrantes, con discapacidad o familias no convencionales.
- **Impactos del mercado:**
 - Valores especulativos en el sector inmobiliario.
 - Presión demográfica creciente.
 - El encarecimiento de viviendas por exigencias ambientales (bajas emisiones, estándares industriales) sin contrapesos sociales.

En conjunto, estos puntos críticos evidencian la necesidad de una transformación sistémica que integre regulación adaptada, inversión pública sostenida y un cambio cultural hacia modelos más inclusivos de acceso y uso de la vivienda.



Conexiones relevantes del acceso a la vivienda con otros sistemas interrelacionados

Durante las sesiones participativas del Laboratorio de Vivienda de Viladecans, las personas participantes destacaron la fuerte interdependencia entre el acceso a la vivienda y otros sistemas sociales, económicos y ambientales. Estas conexiones revelan la necesidad de abordar el reto habitacional desde una perspectiva estructural y multiescalar. Entre las principales interrelaciones identificadas se encuentran:

- **Sistema económico global:**
 - Influencia directa del mercado internacional en los precios de materiales y del suelo.
 - Aumento de los costes de construcción por la industrialización del sector y el encarecimiento energético.
 - Inversión especulativa que tensiona el mercado residencial.
- **Empleo y condiciones laborales:**
 - Precariedad laboral y bajos salarios como factores clave que limitan el acceso a una vivienda digna.
 - Débil alineación entre los ingresos reales de la población y los precios del alquiler o la compra.
- **Transformaciones demográficas y sociales:**
 - Movimientos migratorios y nuevos modelos familiares que diversifican la demanda habitacional.
 - Cambios en las percepciones culturales sobre la propiedad, el alquiler o los usos compartidos.
- **Marco normativo supramunicipal:**
 - Impacto de las políticas europeas y estatales en materia de vivienda, sostenibilidad y cohesión territorial.

Propuestas de soluciones, ideas y actuaciones

Tras el diagnóstico y análisis de problemáticas, se realizó la propuesta de soluciones y actuaciones, donde los participantes plantearon una batería de propuestas de actuación con enfoque estructural, operativo y cultural. Estas soluciones abordan los principales cuellos de botella identificados en la cadena de valor de la vivienda y proponen intervenciones a distintos niveles de la política pública.

1. Financiación y acceso a suelo:

- Incrementar la inversión pública en vivienda mediante un aumento del PIB destinado al sector.
- Promover financiación con mayor participación de banca pública.
- Reformular la fiscalidad para incentivar la función social del suelo y la vivienda.
- Elaborar y hacer público un inventario actualizado de solares y equipamientos sin uso.
- Apostar por un urbanismo flexible, adaptado a los ciclos de vida de los equipamientos y con mezcla de usos.

2. Normativa y tramitaciones administrativas:

- Crear un portal documental centralizado y accesible para trámites urbanísticos.
- Asignar más personal técnico a la gestión urbanística y habitacional.
- Adaptar la normativa urbanística a las realidades locales para evitar bloqueos en la gestión del suelo y la vivienda.

3. Planeamiento urbanístico:

- Establecer una mesa de coordinación intersectorial y con empresas del sector para alinear esfuerzos.
- Definir criterios interpretativos comunes, crear un observatorio de datos e impulsar la formación en planeamiento y normativa.

- Consolidar la legislación y reducir el exceso de cambios normativos, garantizando mayor estabilidad jurídica.

4. Promoción y rehabilitación:

- Impulsar la innovación en métodos constructivos, especialmente mediante industrialización de procesos.
- Fomentar la responsabilidad social empresarial en la construcción, priorizando el beneficio social y la sostenibilidad.
- Establecer incentivos para rehabilitación y cesión de uso, así como colaboración con entidades financieras.

5. Derecho a la vivienda y cambio cultural:

- Aplicar bonificaciones y exenciones fiscales al alquiler asequible.
- Facilitar la adquisición municipal de vivienda para ampliar el parque público.
- Formar a técnicos municipales sobre instrumentos como el tanteo y retracto.
- Impulsar un cambio cultural en torno al régimen de tenencia, reconociendo la vivienda como derecho y no solo como propiedad.

6. Mercado y regulación:

- Establecer sanciones y garantías para equilibrar la relación entre oferta y demanda.
- Negociar con entidades financieras para reducir tipos de interés en hipotecas de vivienda habitual.
- Definir un porcentaje de beneficio aceptable en los alquileres sociales como base de responsabilidad compartida.

7. Trámites e inclusión social:

- Simplificar trámites administrativos para ciudadanía, promotores y técnicos.
- Publicar un libro blanco de la construcción desde la Generalitat con directrices claras.
- Agilizar el empadronamiento y utilizar herramientas digitales (como IA) para facilitar trámites y mejorar la trazabilidad de casos.
- Reforzar la dotación de personal municipal y crear redes de aprendizaje entre ayuntamientos y Diputación de Barcelona.

8. Incentivos y segmentación social:

- Aumentar el presupuesto destinado a bolsas de vivienda social.
- Diseñar incentivos fiscales dirigidos a propietarios que integren sus inmuebles en las bolsas de intermediación pública.
- Elaborar estudios de impacto para evaluar la eficacia de los programas de incentivos actuales y futuros.

Diagnóstico y análisis de la problemática por personas jóvenes

Durante la sesión participativa del martes 3 de junio por la tarde, el grupo de jóvenes trabajó en la identificación de las principales necesidades, motivaciones, barreras y recursos vinculados al acceso a la vivienda en Viladecans. La dinámica permitió recoger tanto la visión general de jóvenes en su conjunto como identificar las de las personas jóvenes con discapacidad, subrayando demandas comunes, así como especificidades asociadas a situaciones de mayor vulnerabilidad. A partir de una conversación abierta y ejercicios guiados, se exploraron aspectos funcionales, emocionales y estructurales del proceso de emancipación residencial.

Personas jóvenes en su conjunto

Las necesidades identificadas por el colectivo joven giran en torno a precios asequibles, calidad y accesibilidad. Se destacó la importancia de contar con transporte público adecuado y un salario digno que permita afrontar el coste de la vivienda. La demanda no se limita al acceso económico, sino también a

modelos habitacionales diversos, que incluyan convivencia compartida o en solitario según etapas vitales. También surgieron demandas específicas de accesibilidad, como timbres visuales para personas con discapacidad auditiva.

En cuanto a motivaciones, se valoran viviendas dignas y luminosas, con opción a compra y buena ubicación (cercanía a redes familiares y sociales). Se aspira a una vida comunitaria equilibrada, con espacios de relación, pero también privacidad. Se mencionó el deseo de no destinar más del 30% de los ingresos a vivienda.

Las barreras principales incluyen la inestabilidad laboral, la escasez y precio elevado de la vivienda de protección oficial, y la ineficiencia de las ayudas al alquiler. Como recursos habilitadores se destacaron las ayudas a la entrada de hipotecas, el acceso a vivienda protegida y la percepción del nuevo barrio de Viladecans como una oportunidad.

Jóvenes con discapacidad

En este grupo, la necesidad fundamental es poder elegir cómo y con quién vivir, ya sea en solitario o en compañía. La toma de decisiones sobre la vida independiente está condicionada por el acceso a apoyos personalizados, especialmente la presencia de tutores o figuras de acompañamiento cotidiano.

Las aspiraciones expresadas se centran en la autonomía progresiva, aunque aún no se haya definido claramente el tipo de convivencia preferido. Lo que sí se manifiesta es el deseo de tener un entorno seguro, con acompañamiento, que no limite sus decisiones.

Las barreras más señaladas son la ausencia de vivienda tutelada, la escasez de soluciones habitacionales adaptadas, y la falta de oferta que responda a las especificidades de este colectivo. En términos de recursos, únicamente se cuenta actualmente con subvenciones públicas, consideradas insuficientes frente a las necesidades reales.

Este grupo puso de relieve la importancia de reconocer la diversidad funcional en el diseño y planificación de políticas de vivienda, así como la urgencia de implementar modelos habitacionales más inclusivos y acompañados.

Qui som?

Inventeu-vos una persona fictícia que representi els joves del municipi, completant tota la informació.

2 **Descripción de la persona**
¿Estudia, trabaja? ¿Hobbies, tiempo libre entre semana? ¿Qué hace en sus vacaciones?

Trabaja en Viladecans, pero vive en otra población del Baix Llobregat. Viene a trabajar cada día en transporte público.

A las vacaciones intenta ir un tiempo a la playa y después a pasar la casa de la playa con sus padres.

4 **Necesidades relacionadas con el acceso a vivienda en Viladecans**

cerca del Trans porte público y/o con parking

cerca de tiendas de alimentación y algún bar/restaurante.

Alguno con acceso a compra, alquiler, subvención.

Quiere vivir sola o en pareja, con gatos/mascotas.

Idealmente una casa con dos plantas y jardín. Si no, un piso con mucha luz y sin vecinos molestos.

Alquilar con acceso a compra (hipoteca) con habitaciones para tener dormitorios, despacho y ~~comedor~~ cocina amplia, mucho luz natural.

5 **Motivaciones y aspiraciones en vivienda**
¿Cómo quiere vivir? ¿en qué tipo de vivienda? ¿sola, en piso compartido? ¿alquiler, en propiedad?...

Quiere vivir sola o en pareja, con gatos/mascotas.

Inventaros una persona ficticia que represente a los jóvenes del municipio, completando toda la información.

1 **Nombre y apellidos:**
JULIA

Edad: 27

Género: F

Otra información:
Empresaria en trabajo

3 **¿Dónde y cómo vive?**
Describe cómo es su vivienda o alojamiento actual, con quién vive, en qué régimen (alquiler, etc)

Vive con sus padres, en una casa con jardín. Lleva toda la vida así, menos cuando se fue a Erasmus, a vivir medio año en Sevilla (a estudiar) y dos años en Poble Sec (Lyon).

Las tres veces de alquiler, actualmente atribuye pagando alguna compra, pero ~~hace de gastos ni alquiler~~.

1) Precio es difícil encontrar una vivienda con un buen precio el que este bien, sin ser antigua ni necesitando una reforma.

2) Para una persona todo el sistema está hecho para hacer las cosas en pareja, si se está sola es imposible vivir sol.

3) Para protección oficial si no estas empadronada, difícilmente puedes acceder a HPO. Además, te penalizan si tu núcleo familiar es 1 persona. Falta oferta, hay mucha demanda.

6 **Barreras y recursos para el acceso a la vivienda en Viladecans**
¿Qué obstáculos encuentra para acceder a una vivienda que sea de su agrado? ¿qué recursos tiene?

Características de las comunidades deseables construidas de forma multiactor

A continuación, se presentan las principales características de las comunidades deseables diseñadas colaborativamente por personas jóvenes y perfiles profesionales durante la sesión participativa del 4 de junio por la tarde. Estas visiones reflejan modelos habitacionales inclusivos, sostenibles, accesibles y conectados con el entorno urbano y comunitario.

Vecinos/as

Los grupos coincidieron en valorar comunidades diversas, colaborativas e intergeneracionales. Se destaca la convivencia entre personas jóvenes y mayores, así como la inclusión de personas con discapacidad. Se rechaza el edadismo y se promueven modelos de vivienda donde se compartan responsabilidades y se fomente el voluntariado. Las comunidades deben acoger perfiles diversos (familias, personas solas, etc.) y contar con una conciencia social compartida, basada en el respeto, la convivencia tranquila y la ayuda mutua.

Espacios comunes

Las propuestas apuestan por espacios compartidos funcionales y de calidad: piscina, gimnasio, huertos urbanos, zonas verdes, lavandería, terraza, sala de estudio, zonas de ocio, aparcamiento de bicis, trasteros, y espacios polivalentes. Se valoran especialmente los espacios para la calma sensorial, las corralas con puntos de luz natural y los comedores comunitarios ubicados tanto en azoteas como en plantas bajas. La diversidad de espacios responde a una apuesta por la vida comunitaria equilibrada, con zonas de relación, cuidado, cultura y bienestar.

Servicios compartidos

Los servicios comunes giran en torno al bienestar, la gestión colaborativa y la conciliación cotidiana. Se destacan actividades comunitarias como salidas, clases de música o cursos formativos. También se incluyen servicios como conserjería, guardería, zona de cine, y chimeneas compartidas. Algunos grupos proponen modelos de autogestión de los espacios comunes, reforzando el sentido de pertenencia y el cuidado colectivo del entorno.

Elementos técnicos

Las propuestas destacan una apuesta clara por la eficiencia energética, el confort y la accesibilidad universal: placas solares, jardines de cobertura, ventilación cruzada, domótica, suelo radiante, aislamiento térmico y acústico, riego automático, y acceso sin llaves mediante huella digital. Se mencionan estructuras de madera, acumuladores energéticos, conexión wifi comunitaria, cámaras de seguridad y viviendas adaptadas desde el diseño. La integración de soluciones tecnológicas y bioclimáticas forma parte del ideal de sostenibilidad.

Otros elementos de las comunidades y sus alrededores

Finalmente, se valora la ubicación en entornos con buen transporte público, tiendas de barrio, parques, equipamientos educativos y sanitarios, así como espacios sin contaminación acústica. Se señala la necesidad de que haya precios variables adaptados a la realidad económica de las personas, garantizando tanto apartamentos pequeños y asequibles como viviendas más amplias para familias. También se propusieron medidas como la reutilización del agua, jardines verticales o cubiertas verdes, que refuerzan el vínculo entre vivienda y sostenibilidad urbana.



Barrios deseables construidos de forma multiactor

Durante la sesión participativa del 4 de junio por la tarde, personas jóvenes y perfiles profesionales de Viladecans imaginaron cómo debería configurarse su “barrio ideal” en términos de proximidad a servicios esenciales y calidad urbana. A continuación, se sintetizan los servicios y equipamientos deseados a 5, 10 y 15 minutos a pie, siguiendo un modelo urbano centrado en la accesibilidad, la cohesión social y el bienestar cotidiano.

Servicios deseados a 5 minutos

En el entorno inmediato del hogar, las personas participantes priorizan el acceso a servicios básicos, cotidianos y de urgencia, que garantizan autonomía diaria y un entorno próximo activo. Se repiten consistentemente:

- Farmacias, pequeños comercios de alimentación básica, supermercados o mercados, panaderías y cafeterías.
- Transporte público accesible y conectado (autobús, estaciones próximas), incluyendo infraestructuras para bicicletas.
- Centros de salud de atención primaria (CAP).
- Espacios peatonales seguros, aceras accesibles, fuentes de agua potable y señalización inclusiva.
- Acceso a taquillas inteligentes para la recepción de paquetes.

Este modelo responde a un urbanismo de proximidad que permite realizar la mayor parte de las necesidades básicas a pie, reduciendo desplazamientos y reforzando la vida de barrio.

Servicios deseados a 10 minutos

A una distancia media, el imaginario urbano se expande hacia los espacios de relación comunitaria, educación, cultura y bienestar social. Destacan como prioritarios:

- Colegios, escuelas y equipamientos educativos, incluyendo actividades extraescolares y centros de formación.
- Parques urbanos, plazas de encuentro, pipi-can y espacios verdes como lugares de socialización e integración con la naturaleza.
- Instalaciones deportivas: polideportivos, pabellones, gimnasios y zonas de práctica libre.
- Centros cívicos, casas de barrio, centros culturales, bibliotecas y oficinas de atención a la ciudadanía.
- Servicios especializados como servicios sociales, centros de día, viviendas para personas mayores y talleres ocupacionales.

Esta escala permite consolidar la cohesión intergeneracional, el acceso equitativo a servicios públicos, la participación ciudadana y la creación de comunidad.

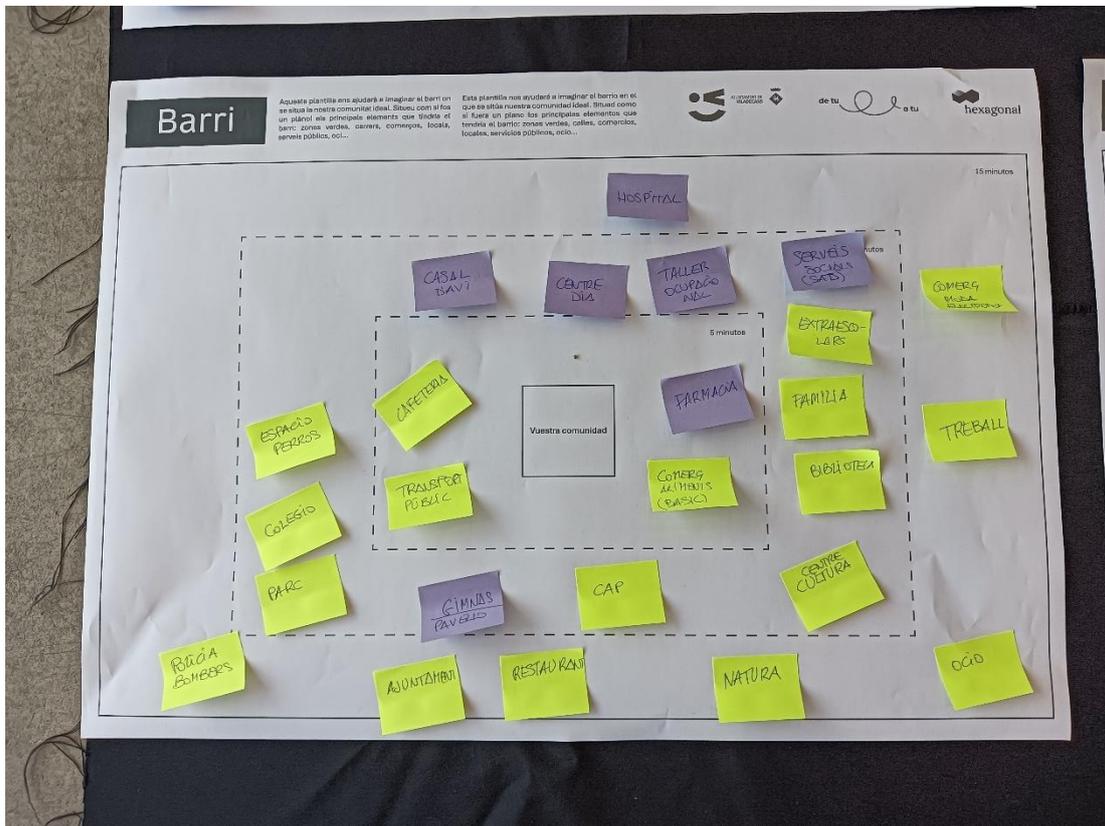
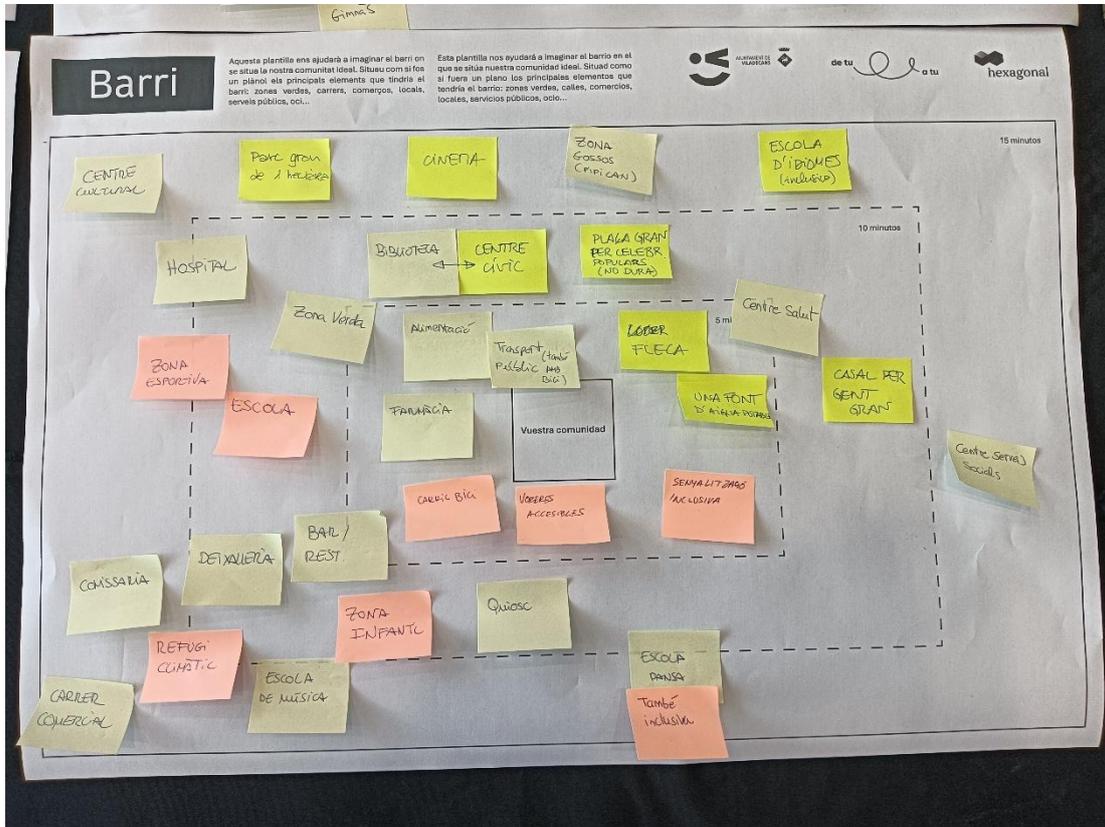
Servicios deseados a 15 minutos

A mayor distancia se ubican los equipamientos estructurantes del municipio, que articulan la vida urbana en términos de empleo, salud avanzada, cultura o trámites administrativos. Se valoran especialmente:

- Hospitales y centros sanitarios especializados.
- Zonas deportivas amplias y refugios climáticos.
- Institutos, escuelas de música, danza e idiomas.
- Cine, teatros, centros de ocio, skateparks y espacios culturales.
- Trabajo (conectado con transporte) y ayuntamiento.
- Policía, bomberos y otras administraciones públicas.

- Acceso a la naturaleza (montaña o playa) y zonas comerciales con tiendas de moda y tecnología.

Este tercer anillo consolida un modelo de ciudad policéntrica, conectada y equipada, donde la vivienda se vincula de forma sostenible y equilibrada con los servicios que definen un entorno habitable y justo.



Ejemplo de comunidades construidas

Durante la sesión del 4 de junio por la tarde, personas jóvenes y perfiles profesionales participaron en una dinámica colectiva para imaginar ejemplos de comunidades deseables en Viladecans. A partir de las reflexiones previas sobre los retos actuales del acceso a la vivienda, se propuso diseñar modelos habitacionales que respondieran a diferentes necesidades sociales, culturales y generacionales. La actividad se organizó por grupos que definieron, de forma creativa y colaborativa, los principales atributos de estas comunidades: desde su tipología de vecinos y vecinas hasta los espacios compartidos, servicios, elementos técnicos, forma de gestión y vinculación con el entorno urbano.

Cada propuesta refleja valores como la inclusión, la sostenibilidad, la asequibilidad, la autonomía personal o la convivencia intergeneracional, así como enfoques diversos que articulan los cuidados, la transición ecológica, la tecnología o la diversidad como ejes estructurantes. Las comunidades diseñadas se convirtieron así en prototipos inspiradores, no solo como respuestas habitacionales, sino también como modelos de vida compartida capaces de articular nuevas formas de relación, corresponsabilidad y bienestar. A continuación, se presentan las comunidades desarrolladas:



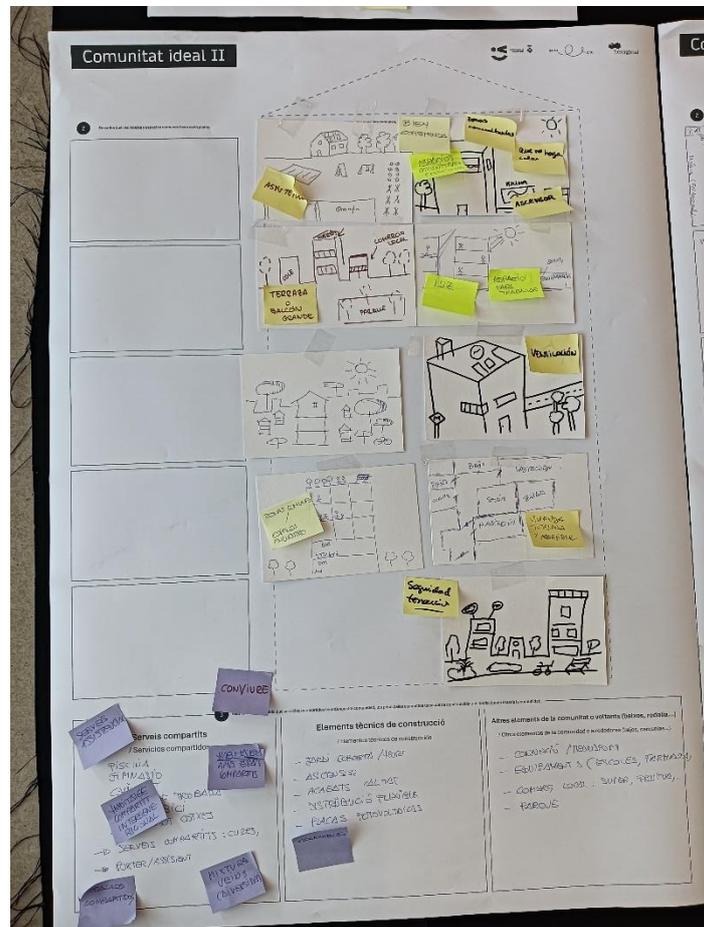
Viure y conviure

La comunidad “Viure y conviure” fue diseñada de manera colaborativa como un modelo de edificio intergeneracional y diverso, concebido para fomentar la convivencia armónica entre personas de distintas edades y situaciones vitales. La propuesta busca garantizar tanto el derecho a la intimidad como la necesidad de socialización, a través de una arquitectura que combina espacios privados adaptados con zonas comunes accesibles, verdes y activadoras del vínculo comunitario.

La comunidad se estructura como un edificio accesible y asequible, dotado de asistencia de consejería para acompañar a las personas con dependencia o necesidades específicas de apoyo. El edificio incluye viviendas compartidas de manera intergeneracional, promoviendo la mezcla de perfiles diversos como estrategia para fomentar el aprendizaje mutuo, los cuidados cruzados y la reducción del aislamiento. Se incorporan espacios comunes como piscina, gimnasio, salas para cursos y zonas gestionadas por una persona conserje. Estos espacios no solo ofrecen servicios funcionales, sino que refuerzan la sensación de pertenencia y convivencia.

Los elementos técnicos integrados en el edificio responden a criterios de sostenibilidad y adaptabilidad: jardín de cobertura, huerta comunitaria, ascensor, distribución flexible de las viviendas, acabados de calidad y placas fotovoltaicas. Todo ello se enmarca en un enfoque de accesibilidad estructural, incluyendo medidas para personas con movilidad reducida u otras diversidades funcionales.

La localización y la integración urbana también fueron tenidas en cuenta. Se valoró la necesidad de una buena conexión con transporte público y la proximidad a equipamientos clave como escuelas, centros de salud, farmacias, supermercados, fruterías y espacios verdes. La temática central que articula esta comunidad es la de los cuidados, entendidos desde una perspectiva amplia que incluye el autocuidado, el cuidado comunitario y el cuidado del entorno.



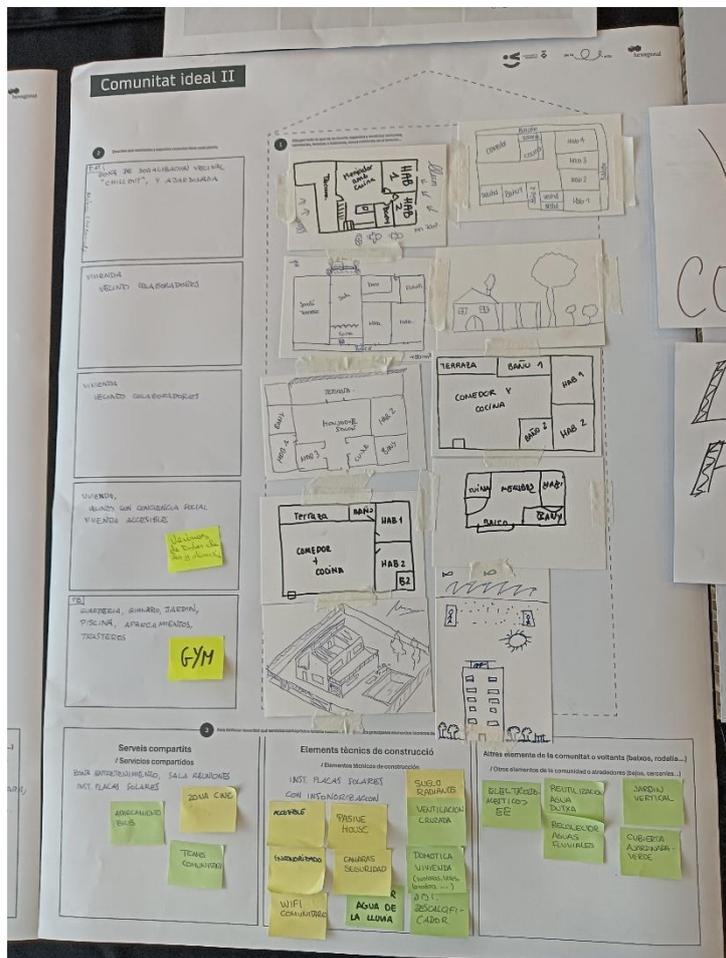
ViladeCalm

La comunidad “ViladeCalm” representa una propuesta habitacional orientada a la sostenibilidad, el bienestar emocional y la convivencia tranquila. Concebida como un entorno accesible, moderno y eficiente, esta comunidad está diseñada para ofrecer un espacio de vida que permita desconectar del ritmo acelerado cotidiano, facilitando la creación de vínculos comunitarios y el disfrute de espacios comunes de calidad.

El proyecto se basa en principios de buena convivencia y diversidad. Se fomenta la interacción entre personas de perfiles distintos que comparten una actitud colaborativa y una conciencia social común. La comunidad está organizada en torno a espacios comunes pensados para el encuentro, el ocio y la vida compartida: una zona de entretenimiento, sala de reuniones, cine comunitario, gimnasio, guardería, trasteros, aparcamiento de bicicletas y otros equipos compartidos.

En términos técnicos, el edificio incorpora soluciones de alta eficiencia energética y confort climático: instalación de placas solares, aislamiento acústico, suelo radiante, ventilación cruzada, domótica, accesibilidad universal, tecnología Passive House, cámaras de seguridad y red Wi-Fi comunitaria. Además, se han incluido elementos que refuerzan el compromiso ambiental de la comunidad: sistemas de reutilización del agua de la ducha, recolectores de aguas pluviales, jardín vertical y cubierta ajardinada verde.

ViladeCalm no solo apuesta por un modelo residencial sostenible, sino también por una transformación cultural en torno a los modos de habitar. Su temática central es la transición verde, entendida como un proceso que combina innovación técnica, corresponsabilidad vecinal y respeto por el entorno, en un marco de tranquilidad y cuidado colectivo.



La Flipada

La comunidad “La Flipada” se plantea como una experiencia habitacional centrada en la diversidad, la inclusión y el apoyo mutuo. Se desarrolla como una nueva construcción sobre un solar en cesión de uso, con un diseño participativo desde su origen y gestionada colectivamente. La comunidad será promovida a través de un concurso público, buscando la implicación directa de las futuras personas residentes en todas las fases del proceso, desde la ideación hasta la vida cotidiana.

Los vecinos y vecinas se definen como una comunidad tranquila, multicultural, intergeneracional e inclusiva. Se contempla específicamente la convivencia con personas con discapacidad y sin edadismo, garantizando entornos habitables para todo tipo de familias y situaciones vitales. El proyecto incorpora una oficina de vida independiente y al menos un 30% de viviendas protegidas, consolidando su vocación de justicia social.

Entre los espacios comunes se incluyen una corrala central con luz natural y múltiples zonas de encuentro, sala de estudio, huertos urbanos, sala de la calma sensorial, piscina, parque infantil, spa, bugaltería de rap, gimnasio, salas polivalentes y parking. Los servicios compartidos se organizan de forma autogestionada e incluyen actividades como salidas conjuntas o clases de música.

Desde un punto de vista técnico, el edificio se construye bajo criterios de sostenibilidad y accesibilidad universal, incluyendo buena iluminación natural, pisos bajos adaptados, energías renovables y espacios comunes no obstruidos por otros edificios.

Se promueven precios de vivienda variables y justos, ajustados a las realidades de cada núcleo familiar, y se asegura una buena conexión con transporte público. “La Flipada” representa un modelo innovador donde la diversidad no solo se respeta, sino que se convierte en motor de convivencia, cuidado mutuo y transformación social.

