



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

Pla Local d'habitatge de Roses 2021-2026

Desembre 2020



GMG

Equip redactor:



Joan Badia, arquitecte
Maria Bonet, geògrafa
Maria Isabel Puigvert, arquitecta
Pere Rifà, geògraf

JOAN
BADIA I
FONT /
num:2584
2-3

Firmado digitalmente por JOAN
BADIA I FONT / num:25842-3
Número de reconocimiento: DNE:
c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=BADIA I FONT,
givenName=JOAN,
serialNumber=39184404V,
cn=JOAN BADIA I FONT /
num:25842-3,
email=jbadia@gmg.cat
Fecha: 2021.02.16 12:40:11 +01'00'

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	1
1.1	MARC LEGAL	1
1.2	NATURALES A	1
1.3	CONTINGUT I DETERMINACIONS	2
1.4	PROCÉS DE REDACCIÓ	3
1.5	TRAMITACIÓ, VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH	4
2	ANÀLISI	5
2.1	EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL	5
2.1.1	<i>Situació i estructura territorial del municipi</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Estructura urbana residencial del nucli</i>	<i>6</i>
2.2	POBLACIÓ	9
2.2.1	<i>Anàlisi demogràfic</i>	<i>9</i>
2.3	LES LLARS	16
2.4	PROJECCIONS DE POBLACIÓ I DE LLARS	19
2.5	DEMANDA D'HABITATGE	20
2.5.1	<i>Registre de sol·licitants d'habitatge protegit</i>	<i>20</i>
2.5.2	<i>Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social</i>	<i>21</i>
2.6	PARC D'HABITATGES	24
2.6.1	<i>Característiques físiques dels habitatges i situacions d'infrahabitatge</i>	<i>25</i>
2.6.2	<i>Utilització anòmla dels habitatges</i>	<i>27</i>
2.6.3	<i>Hotels i allotjaments turístics</i>	<i>29</i>
2.7	OFERTA D'HABITATGE	30
2.7.1	<i>Evolució del sector de l'habitatge al municipi</i>	<i>30</i>
2.7.2	<i>L'oferta de mercat</i>	<i>31</i>
2.7.3	<i>L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública</i>	<i>35</i>
2.8	PLANEJAMENT	37
2.8.1	<i>Planejament territorial i urbanístic supramunicipal</i>	<i>37</i>
2.8.2	<i>Planejament urbanístic municipal</i>	<i>46</i>
2.9	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	53
2.9.1	<i>Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge</i>	<i>53</i>
2.9.2	<i>Patrimoni municipal de sòl i habitatge</i>	<i>54</i>
3	DIAGNOSI	57
3.1	LES PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	57
3.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ	58
3.3	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE	59

4 PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, DIRECTRIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ DEL PLA 60

4.1	DIRECTRIUS.....	61
4.2	PROPOSTES D'ACTUACIÓ I DESPLEGAMENT	62
4.3	EXECUCIÓ	103
4.4	MECANISMES I INSTRUMENTS DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ	104

5 ANNEX.....106

5.1	INFORMACIÓ GRÀFICA	106
5.2	DOCUMENT DE RETORN DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	107

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

El present Pla local d'habitatge d'acord amb l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es podrà equiparar a la memòria social, doncs aquest conté part dels continguts que es preveuen. Tot i així, la memòria social haurà d'incorporar la resta de continguts que estableix el reglament, tals com:

- Quantificació de les reserves totals i mínimes obligatòries en l'àmbit d'acord amb l'article 66.3 del Reglament de construcció d'habitatge protegit i anàlisi de la seva localització.
- Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits
- Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.
- Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.
- Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

1.2 Naturalesa

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

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes

polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

1.3 Contingut i determinacions

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

El contingut del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007 i articula els continguts en dos apartats clarament diferenciats: un primer bloc d'anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge al municipi i un segon bloc referit al pla d'acció.

El primer bloc (anàlisi i diagnosi), s'estructura amb en cinc capítols: L'emmarcament urbà i territorial per tal d'identificar l'impacte del model territorial en el marc de l'habitatge local; Les persones, dirigit a identificar les problemàtiques de la població del municipi amb relació a l'habitatge; El parc d'habitatges, dirigit a identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges; El planejament urbanístic, destinat a identificar el potencial del sòl residencial municipal i les seves previsions d'execució durant el període d'execució del PLH; i Els recursos i iniciatives existents, per interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament.

Durant aquesta fase de redacció del document es du a terme un procés de participació ciutadana amb la voluntat d'una banda d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i d'altra banda debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur.

El segon bloc (El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes), articula la dimensió propositiva del PLH en tres nivells que es relacionen entre ells: un primer de caràcter polític i estratègic; un segon més tècnic i operatiu (objectius específics, programes, actuacions, calendari i finançament), i un tercer destinat a definir l'execució del pla (identificació dels agents i gestors, seguiment i avaluació del PLH).

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les pròpies competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

El contingut del Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026 es concreta en la present Memòria i els seus annexos de Quadres, Fitxes i Plànols.

El treball, tot i que es centre en el municipi de Roses, s'ha desenvolupat a partir d'una anàlisi més àmplia del territori, utilitzant dades de tot Catalunya publicades per l'Institut d'Estadística de Catalunya i altres fonts d'informació.

1.4 Procés de redacció

L'Ajuntament de Roses va contractar a l'empresa GMG en data 1 d'octubre de 2019 per a la redacció del present Pla local d'habitatge i aquell mateix mes es va realitzar la primera reunió de contacte amb la regidora i tècnics municipals per a l'inici dels treballs. Primerament, es va aprovar un Pla de treball a desembre de 2019, el qual contenia una descripció dels continguts del document, una proposta de participació ciutadana i un cronograma amb les diverses fases d'elaboració del document.

El 23 de gener l'equip redactor va fer una primera presentació dels treballs d'anàlisi realitzats fins en aquell moment a l'equip de govern i oposició per tal de posar en coneixement la redacció del Pla i es van fer diverses sessions de treball amb la comissió de seguiment. Posteriorment, un cop redactada la fase d'anàlisi i diagnosi, l'equip redactor va presentar-la en sessió plenària als diferents grups polítics.

A començament de l'estiu de 2020 es va iniciar la participació ciutadana, concretament els dies 22 i 25 de juny es van realitzar quatre taules o grups d'interès: grups polítics, tècnics municipals, entitats ciutadanes i associacions, professionals arquitectes i arquitectes tècnics i agents immobiliaris i promotors i constructors. Les sessions van tenir una durada aproximada d'una hora i mitja i van estar moderades per l'equip de GMG, redactors del Pla local d'habitatge. De les discussions es va poder corroborar l'anàlisi iniciada i consolidar la diagnosi així com també iniciar la segona fase i recollir dels diferents grups les propostes i aportacions de les accions a dur a terme en el marc del Pla.

En aquestes trobades, encara no va sorgir la discussió de les conseqüències de la COVID sobre el mercat de l'habitatge a Roses, tot just se sortia del confinament i es confiava en un retorn a la normalitat anterior.

El document es va acabar de redactar la tardor de 2020 per tal de poder aprovar-lo al Ple municipal a finals d'any o principis del 2021 i així poder engegar les actuacions.

1.5 Tramitació, vigència i revisió del PLH

El Pla s'haurà d'aprovar pel Ple municipal i tindrà un període d'exposició pública d'un mes i en que posteriorment s'haurà de donar resposta a les al·legacions que es puguin produir així com les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau. El document aprovat es lliurarà al Departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya que realitzarà l'informe corresponent.

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

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

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

2 ANÀLISI

2.1 Emmarcament urbà i territorial

2.1.1 Situació i estructura territorial del municipi

Roses és municipi situat a la comarca de l'Alt Empordà, amb una superfície de 45,91 km² i que ocupa la meitat sud de la península del Cap de Creus. Morfològicament, bona part del terme municipal està conformat per les muntanyes de la Serra de Rodes i el Parc natural del Cap de Creus, tot i que la part sud-oest, on s'ubica el nucli de Roses, és més planera.

El municipi té el nucli principal de Roses situat al centre de badia homònima i a l'extrem nord del golf del mateix nom. S'estructura al voltant d'un casc històric ubicat davant del mar que ha anat creixent enfront de la badia de Roses. També, hi ha diverses àrees residencials que s'ubiquen, principalment, al voltant de la badia, tot seguint el front marítim, i una àrea aïllada conformada per les urbanitzacions el Mas Buscà i el Mas Fumats, localitzades a la falda de la Serra de Rodes. (Consulta plànols I.1.01 i I.1.02).

El turisme és la principal font d'ingressos del municipi, on també hi té presència el sector primari amb el principal port pesquer del nord de Catalunya i una agricultura minvant d'oliveres i vinyes.

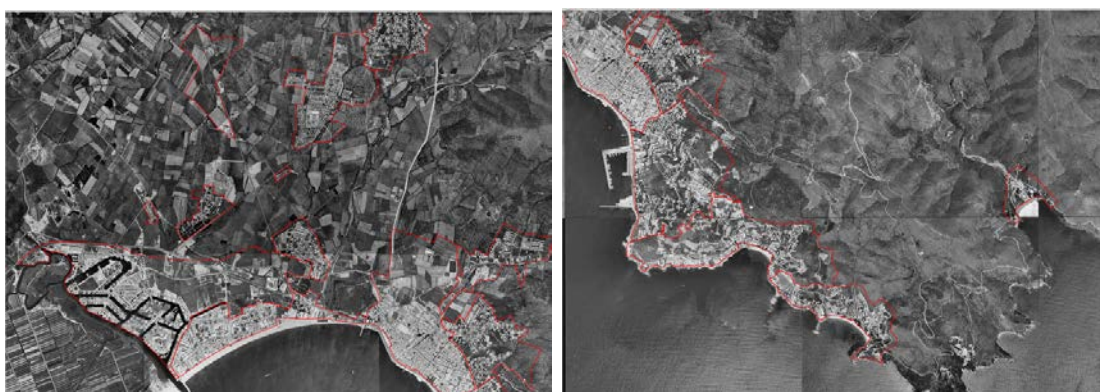
El creixement urbanístic dels nuclis més dispersos es va començar a produir durant la dècada dels 60's sota l'empenta de la demanda turística i la reducció de l'activitat agrícola.

La ubicació de Roses al Cap de Creus fa que la seva accessibilitat sigui més reduïda que altres municipis costaners. La principal via de comunicació és la carretera C-260, enllaçant Roses amb Figueres i Castelló d'Empúries. Per altra banda, hi ha dues carreteres secundàries; la GI-614 que comunica amb Cadaqués, i la GI-610 amb Palau-saverdera.

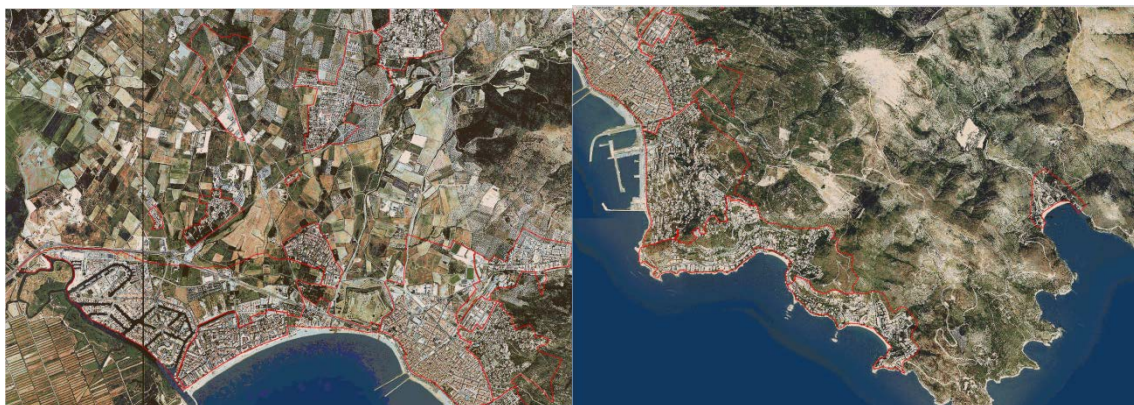
1946



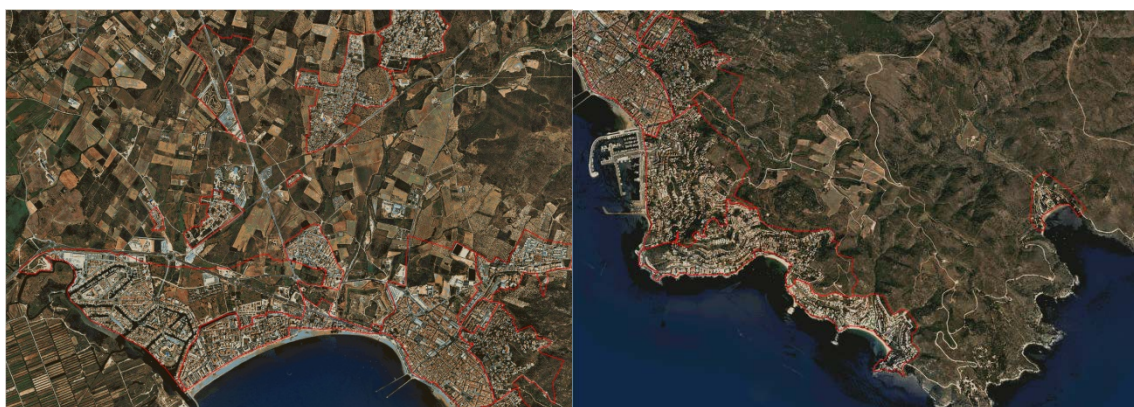
1987



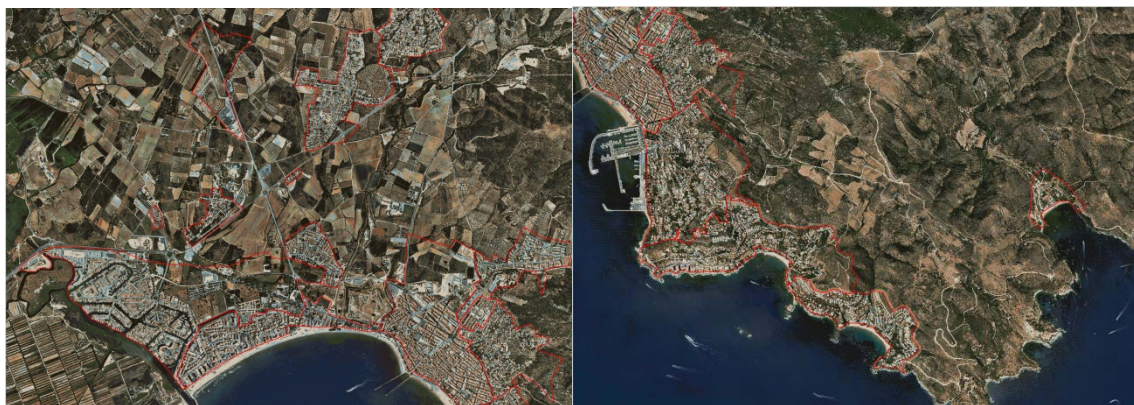
2000



2010



2016



2.1.2 Estructura urbana residencial del nucli

La realitat urbana de Roses ha mantingut un caràcter molt fragmentari, en base a nous creixements urbans poc relacionats amb els existents. La riera de Ginjolers ha significat una barrera física important, fins que no es va soterrar i posteriorment urbanitzar, així com també la presència de la Ciutadella entre les dues rieres, la Trencada i la d'en Forquilla.

Tal com es pot observar en el plànol 1.03, podem classificar el municipi en les unitats morfològiques següents:

MAS FUMATS

La urbanització de Mas Fumats és la primera imatge que es té de la població de Roses, quan s'arriba des de la carretera de Figueres, procedent de la parcel·lació d'una finca agrícola dedicada a la vinya i l'olivera. Es tracta d'una urbanització totalment deslligada del nucli urbà, crescuda sobre una muntanya i amb força pendent.

La tipologia de l'edificació més repetida és la de la casa unifamiliar aïllada envoltada de jardí privat i en general les edificacions es veuen en bon estat de conservació. Des de la part més alta de la urbanització, la visió de cobertes de teula entre jardins privats donen una imatge més unitària a la urbanització. Tot i la densificació que presenta la urbanització de mas Fumats encara resten parcel·les sense edificar.

MAS BUSCÀ- EL CARDO

Tant la urbanització "Mas Buscà" com la urbanització "El Cardo" són urbanitzacions tipus satèl·lit crescudes sobre la carretera de Cadaqués. L'àmbit on s'ubiquen és una zona d'elevada qualitat ambiental, no tenen vistes a mar, però el fet d'estar situades sobre uns terrenys planers faciliten que la parcel·lació sigui força homogènia.

El tipus d'edificació predominant és la casa unifamiliar aïllada envoltada de jardí privat i parcel·les aproximadament de 400 m, donant una imatge homogènia. És rellevant el fet de tenir les tanques de poca alçada perquè donen certa permeabilitat entre el carrer i les parcel·les i un eixamplament de les visuals.

LAS GARRIGAS - CLOS ARGONISTA - EL CORTIJO

La urbanització "Las Garrigas" s'ha consolidat recentment, tot i que hi ha presència de força parcel·les sense edificar. El tipus d'edificació predominant és l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar de planta baixa o bé de planta baixa i un pis. La majoria estan en bon estat de conservació i darrerament s'edifiquen habitatges unifamiliars d'alta qualitat.

La urbanització "Clos Argonista" està formada per construccions en general molt senzilles dels anys setanta amb un tipus d'edificació predominant d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar de planta baixa o planta baixa i un pis.

"El Cortijo" és un disseminat crescut en uns terrenys molt planers i totalment deslligats del nucli urbà de Roses i encara amb força zona per desenvolupar. Té dimensions molt reduïdes i està format únicament per dos carrers. El tipus d'edificació que s'hi ha desenvolupat és la casa unifamiliar aïllada de planta baixa, envoltada de jardí privat, en parcel·les de superfície al voltant dels 400 m², en general de construccions força senzilles.

MAS MATAS

La urbanització "Mas Matas" mostra poca cohesió degut a què es troben en un mateix espai tipologies diverses i alhora de qualitats diferents; hi cohabiten bàsicament dues tipologies edificatòries tan diferents com és l'exemple suburbà i la casa unifamiliar aïllada.

SANTA MARGARIDA - SALATÀ

Les dues marines del Golf de Roses encapçalen el desenvolupament urbanístic de la comarca com a destí estacional, amb un model excessivament flexible i densificat.

El Salatà es troba pràcticament consolidat i no hi ha un model clar en la tipologia de les edificacions, fet que també originia que presenti un caos formal de la façana marítima. Santa Margarida, també es troba totalment consolidat i presenta una manca de continuïtat urbana donada la seva estructura ramificada i la presència de canals tots ells privatitzats.

LA VILA

La Vila correspon al Centre urbà on hi ha una manca de relació façana urbana - platja i de continuïtat del Passeig Marítim fins el port així com discontinuïtats respecte a les noves polaritats (Nàutic-Mercat). Pel que fa les edificacions, s'observen transformacions tipològiques densificadores contrastant en l'estat d'abandó d'alguns edificis. És la zona amb una major activitat comercial.

GRECS-MUNTANYETA

Barri d'accessibilitat difícil i fort pendent. La densificació s'ha fet amb parcel·les de cada cop menor superfície i major pendent, el que provoca edificacions de fort impacte visual, com per exemple les edificacions en filera situades a la riera Ginjolars. També s'observa una manca d'activitat comercial donat el caràcter mixt entre la primera i segona residència.

MAS OLIVA

La urbanització "Mas Oliva" es situa en un àmbit força privilegiat de la població. Es troba en el límit del sòl no urbanitzable envoltada de boscos i camps d'oliveres situats a la falda de la Serra de Rodes. Es tracta d'una zona de creixement en exemple de la ciutat, d'elevada qualitat ambiental, centrada i apte per a primera residència de qualitat.

PUIG ROM

Presenta diferents sectors i àmbits. En el conjunt, tant a Santa Rosa com a els Balins hi ha barreja tipològica, una dualitat entre habitatges unifamiliars i blocs plurifamiliars mentre que en el sector Puig-Giralt són blocs plurifamiliars de baixa qualitat constructiva, generalment de quatre plantes d'ús residencial, i el sector Marès, més proper al nucli urbà i amb vistes al port pesquer, presenta habitatges unifamiliars de caràcter habitual de qualitat. El sector presenta parcel·les en el front de mar pendents d'edificar i algunes afectades per la Z.M.T.

CANYELLES- ALMADRAVA

El Pla parcial, redactat per legalitzar les construccions de cases aïllades existents, va ser respectuós amb l'entorn, preservant els valors paisatgístics del lloc, de manera que reduïa la vialitat al mínim i definia una baixa densitat de l'edificació. Tot i així, a Canyelles Petites s'ha produït una densificació amb parcel·les de cada cop de menor superfície i major pendent, el que provoca edificacions de fort impacte visual que deteriora la imatge de conjunt.

L'Almadrava presenta un fort impacte visual dels habitatges unifamiliars en filera i d'alguns apartaments en la franja costanera.

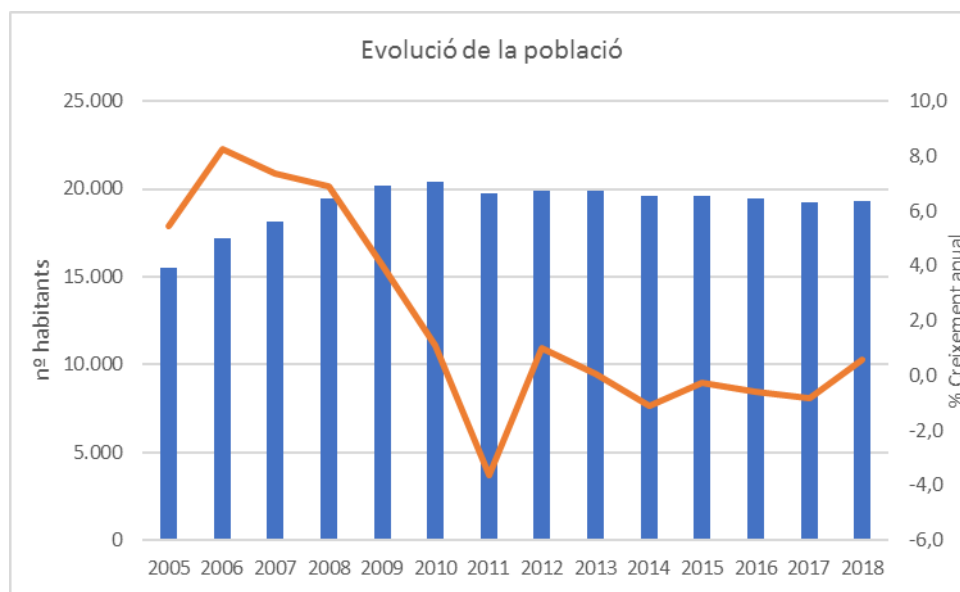
(veure plànols 1.01, 1.02, 1.03 i 1.04)

2.2 Població

2.2.1 Anàlisi demogràfic

El padró municipal del mes de novembre de 2019 xifra la població del municipi de Roses en 20.057 habitants, sent el segon municipi més poblat de la comarca de l'Alt Empordà, amb un pes demogràfic del 14,2%.

Com es pot veure en el següent gràfic de l'evolució de la població de Roses, durant els darrers anys el creixement ha estat molt variable, passant d'un creixement del 8,3% al 2006 a un descens del -3,6% al 2011. A partir de 2012 sembla que el municipi s'estabilitza amb un lleuger descens mitjà del -1,2%



Font: Idescat

Creixement natural

La taxa de natalitat ha tingut un descens important entre el 2000 i 2018, passant del 12,06‰ a un 7,56‰, uns valors força diferents als de la comarca de l'Alt Empordà, la qual s'ha mantingut més estable amb una mitjana del 10,8‰ durant aquests 18 anys.

Paral·lelament, la taxa de mortalitat, s'ha mantingut estable al llarg dels darrers 18 anys amb un valor mitjà del 6,68‰, inferior a la mitjana comarcal (8,27‰).

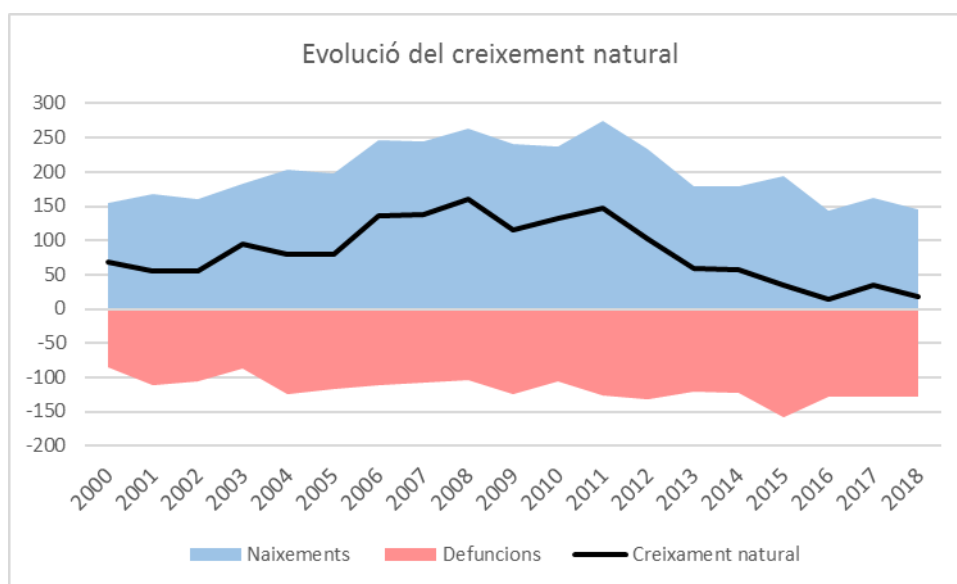
D'aquesta manera, el creixement natural mitjà dels darrers 18 anys ha estat de +87 habitants anuals, durant els anys de major creixement (2006-2012) va arribar a una mitjana de +133 habitants, en canvi durant els darrers 5 anys el creixement mig ha estat de tan sols +40 persones.

	Naixements	Taxa natalitat	Defuncions	Taxa mortalitat	Creixement natural
2000	155	12,06	86	6,69	69
2001	167	12,28	112	8,24	55
2002	161	11,33	105	7,39	56
2003	182	12,36	88	5,98	94

2004	204	13,89	125	8,51	79
2005	197	12,68	117	7,53	80
2006	247	14,38	111	6,46	136
2007	245	13,51	107	5,90	138
2008	264	13,56	104	5,34	160
2009	240	11,88	124	6,14	116
2010	238	11,66	106	5,19	132
2011	275	13,94	127	6,44	148
2012	234	11,76	132	6,63	102
2013	180	9,05	120	6,03	60
2014	180	9,18	123	6,28	57
2015	194	9,91	159	8,12	35
2016	143	7,36	129	6,64	14
2017	162	8,43	128	6,66	34
2018	146	7,56	128	6,63	18

Font: Idescat

Per tant, com es pot veure en aquest gràfic, el creixement natural ha patit un descens significatiu des de la recessió econòmica de 2008, a causa de la reducció de la taxa de natalitat i el manteniment de la taxa de mortalitat.



Font: Idescat

Migracions

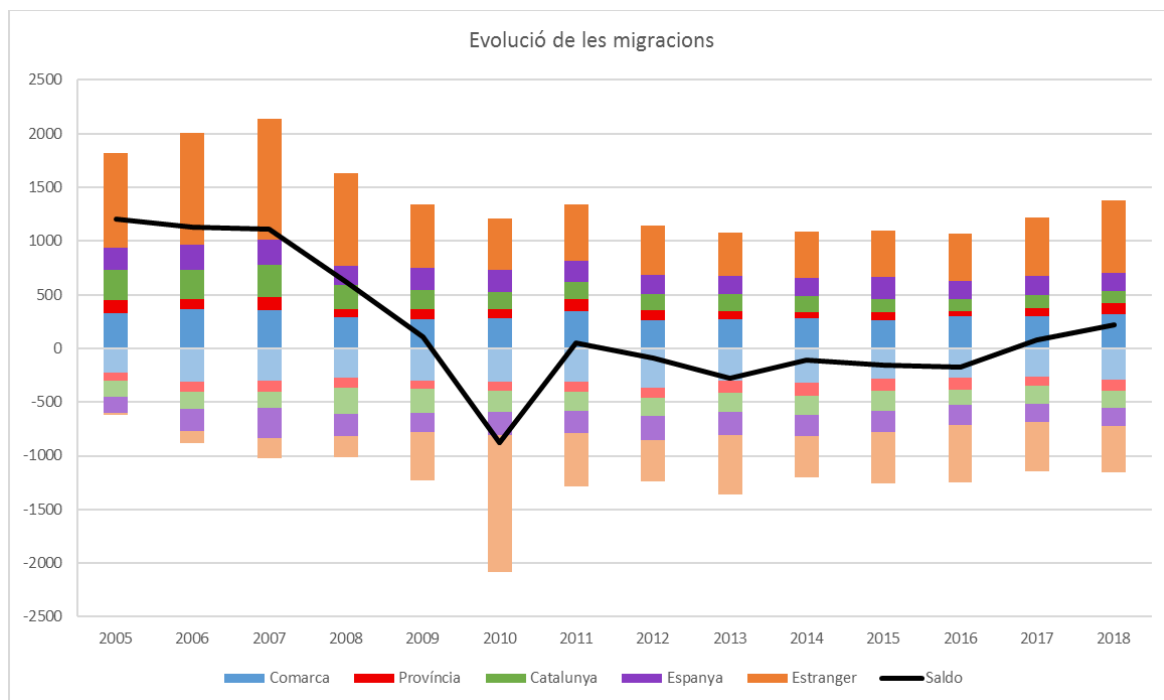
Les migracions han tingut un pes molt important en el creixement del municipi. Des del 2005 s'ha produït un saldo migratori de +2.827 habitants, amb una mitjana anual de +202 persones. De totes maneres, com es pot veure a la següent taula, hi ha hagut una gran davallada de les migracions des del 2010, generant un saldo migratori negatiu entre els anys 2010 i 2016, principalment per la emigració de persones de 35 a 59 anys i els seus fills de 0 a 14 anys.

De totes maneres, sembla que des de 2017 s'inicia una nova tendència a l'alça amb la recuperació del saldo migratori positiu.

Edat	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mitjana
0-14	136	143	83	37	74	-80	6	-25	-45	-42	-65	-24	20	50	19,14
15-29	365	315	343	209	36	-138	71	13	-47	-40	11	-7	33	80	88,86
30-34	179	94	130	51	8	-78	-6	-46	-8	1	-17	-3	20	39	26,00
35-44	161	172	177	132	-8	-117	-7	-53	-86	-13	-44	-38	2	46	23,14
45-59	191	220	204	91	-11	-190	-5	-24	-53	-36	-8	-70	15	34	25,57
>60	170	181	178	100	8	-274	-10	41	-43	21	-31	-30	-12	-30	19,21
Total	1202	1125	1115	620	107	-877	49	-94	-282	-109	-154	-172	78	219	201,93

Font: Idescat

A continuació es classifiquen les migracions segons l'origen i destinació en el següent gràfic, on les migracions amb la mateixa comarca es representen de color blau, amb la mateixa província de color vermell, amb la resta de Catalunya de color verd, amb la resta d'Espanya de color violeta i les migracions externes de color taronja. Els valors positius són les immigracions, els negatius les emigracions i la línia negra el saldo migratori total.



Font: Idescat

Les migracions internes entre el 2005 i 2018 presenten un saldo migratori global de -112 habitants, amb una mitjana de -8 persones per any. Les relacions amb la província de Girona i amb la resta de l'estat espanyol són les que presenten un saldo negatiu de -135 i -116 respectivament, en canvi amb la resta de l'Alt Empordà i la resta de Catalunya i s'ha guanyat població amb uns saldos respectius de +108 i +31 habitants.

Saldo migratori intern	A la mateixa comarca	A la resta de la província	A la resta de Catalunya	A la resta d'Espanya	Total
2005	103	43	139	52	337
2006	48	6	115	30	199
2007	60	11	151	-49	173
2008	19	-12	-23	-29	-45
2009	-24	15	-51	33	-27
2010	-29	1	-40	-11	-79
2011	35	15	-17	-15	18
2012	-102	0	-21	-45	-168
2013	-28	-43	-14	-47	-132
2014	-43	-54	-36	-29	-162
2015	-24	-27	-69	0	-120
2016	20	-61	-25	-16	-82
2017	44	-21	-41	10	-8
2018	29	-8	-37	0	-16

Font: Idescat

Pel que fa a les migracions externes, el saldo migratori dels darrers 14 anys ha estat positiu, amb un increment de 2.939 habitants provinents principalment de la Unió Europea i de l'Àfrica, de totes maneres, al 2010 va haver-hi una gran emigració cap a Europa a causa de la crisi econòmica, provocant un saldo migratori negatiu.

Saldo migratori extern	Resta de la UE	Resta d'Europa	Àfrica	Amèrica	Àsia	Oceania	No consta	Total
2005	377	107	164	113	12	0	92	865
2006	432	131	145	140	27	3	100	926
2007	530	38	209	168	42	1	89	942
2008	272	49	210	113	39	0	114	665
2009	166	44	99	68	32	0	-142	134
2010	119	30	55	40	18	0	-811	-798
2011	139	21	70	24	14	0	-88	31
2012	134	45	35	16	7	-1	-54	74
2013	103	20	43	25	7	3	-230	-150
2014	118	35	28	5	4	1	-58	53
2015	111	11	45	33	8	0	-191	-34
2016	119	11	62	45	9	0	-292	-90
2017	152	17	82	51	2	-1	-176	86
2018	123	26	179	97	14	0	-142	235

Font: Idescat

El padró del novembre de 2019 xifra la població de Roses amb nacionalitat estrangera representa un 31% de la població, amb el Marroc com a principal país d'origen (12%), seguit de França (4,8%) i Romania (2,2%).

Nacionalitats	nº habitants	%
Espanya	13.850	69,05
Marroc	2.400	11,97
França	969	4,83
Romania	434	2,16
Alemanya	230	1,15
Itàlia	215	1,07
Rússia	176	0,88
Bèlgica	139	0,69
Regne Unit	126	0,63
Xina	125	0,62
Kenya	116	0,58
Altres	1.277	6,37
Total	20.057	100

Font: Padró 11/2019

Analitzant les altes i baixes del 2019, destaca el nucli de Santa Margarida i Salatar com el que ha rebut més altes respecte el seu nombre d'habitants, un 18,5% (433 nous residents), tot i que el nucli de la vila és el que genera més moviments amb un total de 727 altes.

Pel que fa a les baixes, el nucli de La Vila i Santa Margarida – Salatar són els que han tingut més baixes, tot i presentar saldos positius.

	Altes		Baixes		Saldo
	nº	%	nº	%	
Canyelles – Almadrava - Puig-Rom	105	8,4%	100	8,0%	5
La Garriga - El Cortijo	16	9,6%	20	12,0%	-4
Mas Boscà – Argonista – El Cardo	26	5,9%	22	5,0%	4
Mas Fumats	21	6,6%	15	4,7%	6
Mas Mates	54	3,6%	49	3,3%	5
Mas Oliva	105	7,5%	65	4,7%	40
Montjoi	0	0,0%	5	50,0%	-5
La Vila	727	6,4%	576	5,0%	151
Santa Margarida – Salatar	433	18,5%	265	11,3%	168
Suredes d'en Mairó – Grecs Muntanyeta	62	5,0%	60	4,8%	2
Total general	1.549	7,7%	1.177	5,9%	372

Font: Padró d'habitants novembre de 2019

Estructura de la població

La taula següent mostra la distribució dels habitants de Roses pels diferents nuclis urbans i segons l'edat. El centre del municipi (La Vila), és el nucli que engloba la major part de la població (un 56,9%), seguit de Santa Margarida i Salatar amb un 11,6% i Mas Mates amb un 7,38%.

Pel que fa a l'estructura d'edats, les urbanitzacions més disperses tenen un percentatge de gent gran més baix que als nuclis més centrals com són la Vila, Mas Mates i Santa Margarida - Salatar. Els altres grups d'edats es troben més repartits, d'on destaca la població de 40 a 59 anys, amb un 31% de la població del municipi.

Població edat i nuclis	<19	20-39	40-59	60-79	>80	Total	%
Canyelles – Almadrava - Puig-Rom	174	234	412	358	68	1.246	6,21
La Garriga - El Cortijo	22	35	49	45	11	162	0,81
Disseminat	0	2	1	2	0	5	0,02
Mas Boscà – Argonista – El Cardo	78	89	139	106	22	434	2,16
Disseminat	0	2	3	2	0	7	0,03
Mas Fumats	46	49	76	107	24	302	1,51
Disseminat	4	2	4	3	1	14	0,07
Mas Mates	365	366	456	261	33	1.481	7,38
Disseminat	2	2	0	0	0	4	0,02
Mas Oliva	361	362	444	206	19	1.392	6,94
Disseminat	0	0	2	1	0	3	0,01
La Vila	2.594	2.687	3.459	2.025	647	11.412	56,90
Santa Margarida – Salatar	352	621	790	477	99	2.339	11,66
Suredes d'en Mairó – Grecs	248	331	406	224	37	1.246	6,21
Muntanyeta							
Total general	4.248	4.787	6.242	3.819	961	20.057	100
%	21,2	23,9	31,1	19,0	4,8	100	-

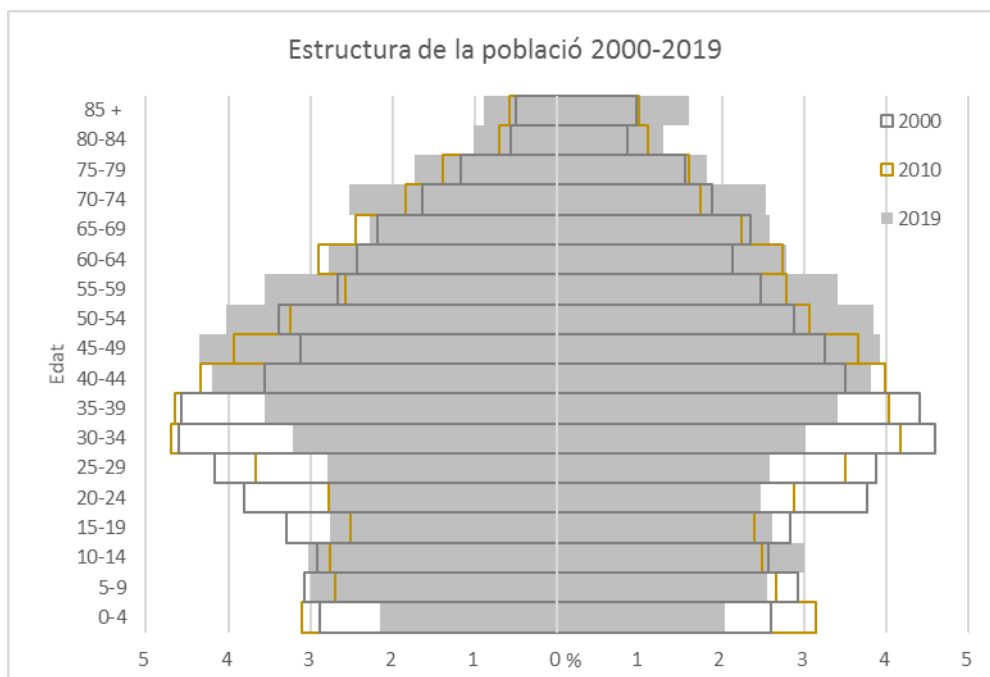
Font: Padró 11/2019

Els nuclis urbans més densament poblats són el centre de la Vila amb 10.844,4 hab/km² i Mas Mates amb 8.817,0 hab/km². (veure plànols 2.01 i 2.02)

	km ²	Habitants	Hab/km ²
Canyelles – Almadrava - Puig-Rom	2,10	1.246	594,7
La Garriga – El Cortijo	0,14	167	1.210,3
Mas Boscà – Argonista – El Cardo	0,52	441	853,2
Mas Fumats	0,72	316	441,3
Mas Mates	0,17	1.485	8.817,0
Mas Oliva	0,32	1.395	4.426,5
Montjoi	0,13	10	75,5
La Vila	1,05	11.412	10.844,4
Santa Margarida - Salatar	1,99	2.339	1.178,2
Suredes d'en Mairó – Grecs – Muntanyeta	0,43	1.246	2.895,8

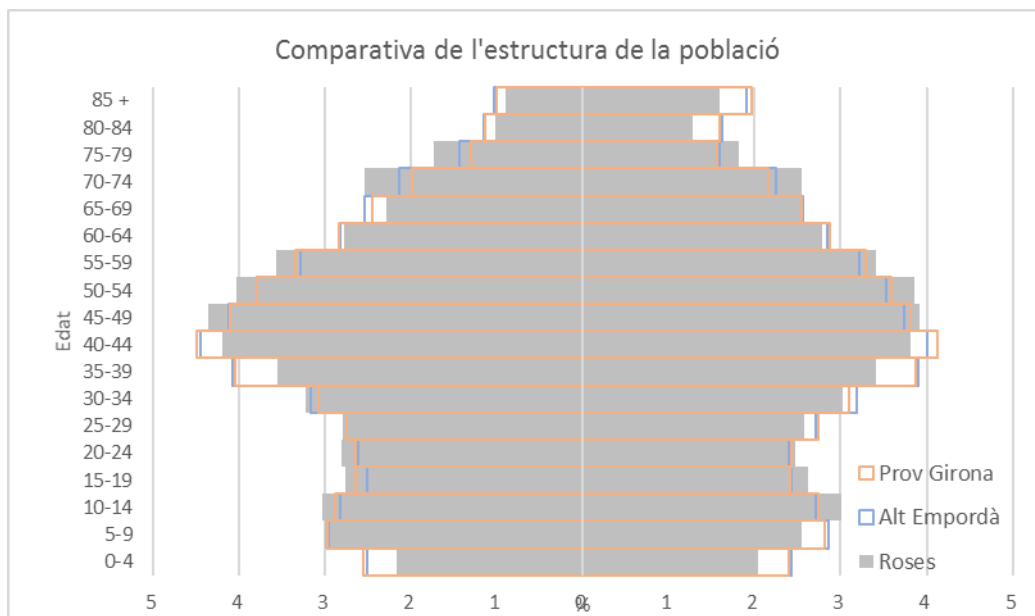
Font: Padró 11/2019

Analitzant l'estructura d'edats del municipi dels darrers 20 anys, es pot veure com es tendeix a un envelliment progressiu, on la població que al 2000 tenia un major pes era de 20 a 35 anys, i actualment al 2019 tenen de 35 a 50 anys.



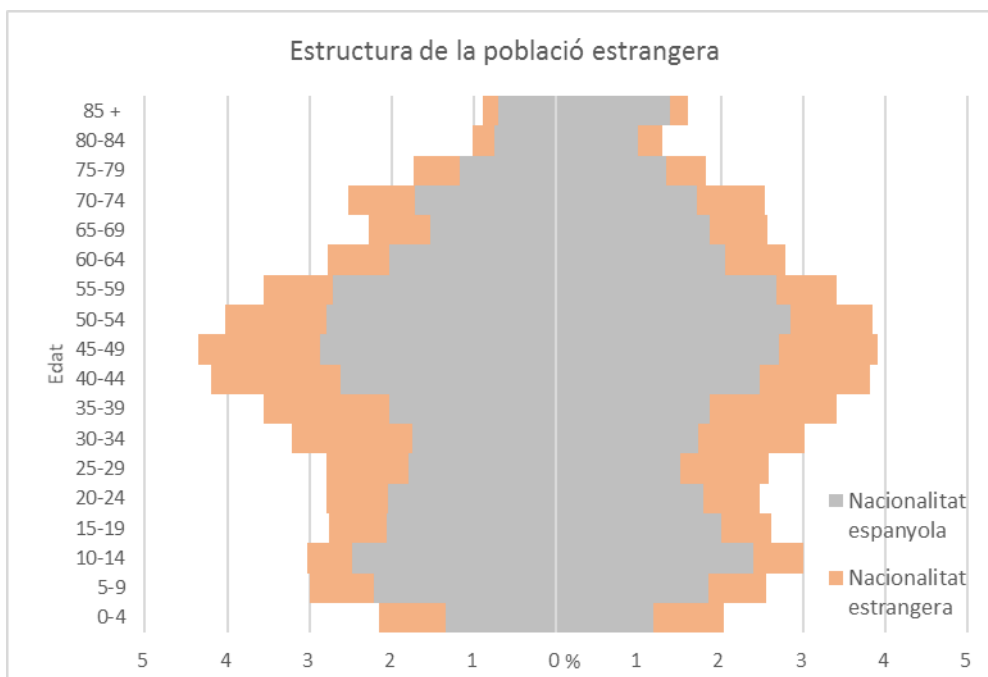
Font: Idescat i padró

Comparant l'estructura de la població del padró actual amb les dades de 2018 dels àmbits comarcal i provincial, es pot veure que es tracten d'uns valors molt similars, amb una tendència a l'envelliment i a la reducció de la natalitat.



Font: Idescat i padró

Classificant la població segons la nacionalitat, es pot veure com la població estrangera es troba molt repartida sense arribar a destacar en un grup d'edat en concret.



Font: Padró 11/2019

2.3 Les llars

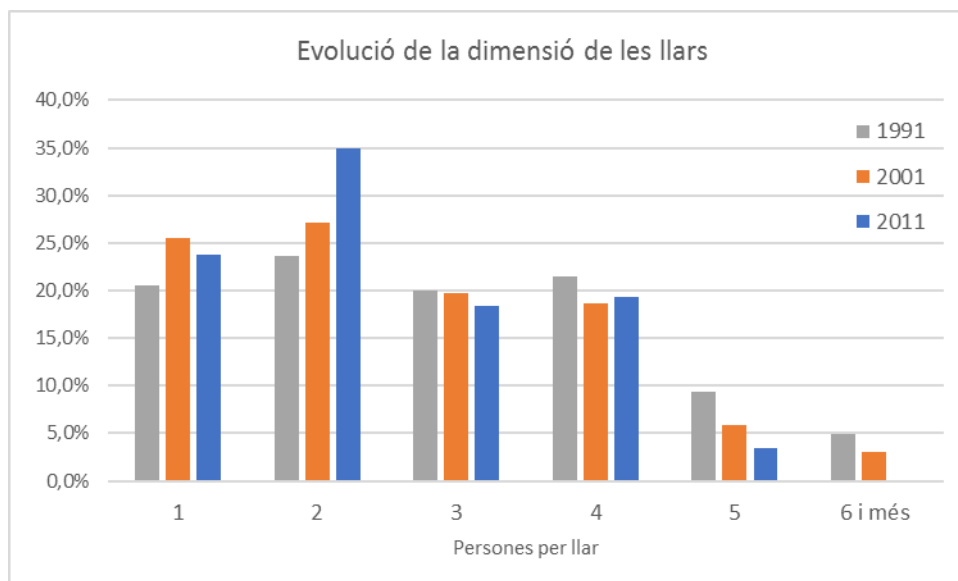
El nombre de llars de la vila de Roses ha passat de 3.402 al 1991 a 7.849 al 2011, incrementant-se un 226% en 20 anys.

Analitzant els tres últims cens d'habitatges (1991, 2001 i 2011) s'observa que entre el 2001 i el 2011 es va produir un gran creixement de les llars en el municipi de Roses (+62,47% en 10 anys), principalment a causa del creixement demogràfic comentat anteriorment i per la reducció de la densitat de les llars (passant de 2,81 persones per llar a 2,51).

				Creixement					
				Total		Relatiu (%)		Anual (%)	
	1991	2001	2011	91-01	01-11	91-01	01-11	91-01	01-11
Llars	3.402	4.831	7.849	1.429	3.018	42,00%	62,47%	4,20%	6,25%
Habitants	10.303	13.594	19.731	3.291	6.137	31,94%	45,14%	3,19%	4,51%
Densitat	3,03	2,81	2,51	-0,21	-0,30	-7,09%	-10,66%	-0,71%	-1,07%

Font: Idescat. Cens d'habitatge

Com s'ha comentat en el quadre anterior, l'augment de les llars dels darrers 20 anys ha anat acompanyat d'una disminució de la densitat d'aquestes. En el següent gràfic es representa l'evolució de la dimensió de les llars entre 1991 i 2011, on s'ha produït una reducció de la llars més grans afavorint l'increment de les llars de dues persones i les unipersonals.



Font: Idescat. Cens d'habitatge

Comparant les dimensions de les llars entre Roses i el conjunt de la província de Girona, es pot veure com al 2011 el municipi no tenia registrat cap habitatge de 6 o més persones i tan sols un 3,4% de les llars amb 5 residents, remarcant el major pes a les llars de dues persones i unipersonals.

	Persones per llar						Total
	1	2	3	4	5	6 i més	
Roses	1.830 23,8%	2.695 35,0%	1.414 18,4%	1.493 19,4%	265 3,4%	0 0,0%	7.697 100,0%
Província de Girona	62.441 23,6%	85.930 32,4%	56.252 21,2%	46.603 17,6%	10.988 4,1%	2.801 1,1%	265.015 100,0%

Font: Idescat. Cens d'habitatge 2011

Actualment, el municipi de Roses té 8.478 llars segons el padró de 2019, amb una densitat de 2,37 persones per llar. Comparant el padró del 2019 amb el cens d'habitatges de 2011, es pot observar com s'ha produït un canvi de composició de les llars, amb un gran increment de les llars unipersonals (+11,9%) i una reducció de les llars de 2, 3 i 4 persones. De totes maneres, han incrementat les llars de major densitat, de 5 persones o més.

	Persones per llar						Total
	1	2	3	4	5	6 o més	
Nº de llars	3.024	2.258	1.369	1.160	426	244	8.481
%	35,7%	26,6%	16,1%	13,7%	5,0%	2,9%	100,0%
Diferència respecte 2011	+11,9%	-8,4%	-2,3%	-5,7%	+1,6%	+2,9%	-

Font: Padró 2019

El nucli de La Vila representa el 53,6% de les llars del municipi, amb un total de 4.543 i una densitat de 2,51 persones per llar. Santa Margarida i Salatar és el segon nucli en nombre de llars, amb un pes del 15,5% i una densitat de 1,78 persones per llar.

Barri	nº Llars	%	Persones/llar
Canyelles – Almadrava - Puig-Rom	632	7,5%	1,97
La Garriga - El Cortijo	79	0,9%	2,05
Disseminat	2	0,0%	2,50
Mas Boscà – Argonista – El Cardo	210	2,5%	2,07
Disseminat	3	0,0%	2,33
Mas Fumats	156	1,8%	1,94
Disseminat	5	0,1%	2,80
Mas Mates	553	6,5%	2,68
Disseminat	1	0,0%	4,00
Mas Oliva	517	6,1%	2,69
Disseminat	2	0,0%	1,50
Montjoi	0	0,0%	-
Disseminat	8	0,1%	1,25
La Vila	4.543	53,6%	2,51
Santa Margarida – Salatar	1.313	15,5%	1,78
Suredes d'en Mairó – Grecs Muntanyeta	454	5,4%	2,74
Total	8.478	100,0%	2,37

Font: Padró 2019

Durant els darrers 8 anys, el nombre de llars del municipi s'han mantingut estables amb un lleuger descens respecte el 2012, passant de 8.512 a 8.478 llars al 2019.

Els nuclis de Mas Fumats (-11,8%), Canyelles – Almadrava – Puig Rom (-9,7) i La Garriga – El Cortijo (-9,1%) són els que han perdut més llars respecte el seu pes en el total del municipi. En canvi el nucli de la Vila s'ha mantingut més estable amb un creixement del 0,8% en 8 anys.

Barri	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Canyelles – Almadrava - Puig-Rom	700	687	669	638	636	637	635	632
La Garriga - El Cortijo	87	82	82	78	78	77	76	79
Disseminat	2	2	2	1	1	2	2	2
Mas Boscà – Argonista – El Cardo	210	198	191	194	197	199	204	210
Disseminat	1	1	1	1	1	1	2	3
Mas Fumats	177	170	175	166	147	143	147	156
Disseminat	5	4	4	4	4	4	4	5
Mas Mates	526	527	528	531	538	550	558	553
Disseminat	1	1	2	1	1	2	1	1
Mas Oliva	485	473	483	474	484	484	503	517
Disseminat	1	1	1	1	2	2	2	2
Montjoi	0	0	0	0	0	0	0	0
Disseminat	17	16	13	15	15	12	10	8
La Vila	4.505	4.487	4.508	4.519	4.478	4.477	4.484	4.543
Santa Margarida – Salatar	1.375	1.334	1.298	1.269	1.216	1.191	1.223	1.313

Suredes d'en Mairó – Grecs Muntanyeta	420	405	420	419	430	445	447	454
Total	8.512	8.388	8.377	8.311	8.228	8.226	8.298	8.478

Font: Padró

2.4 Projeccions de població i de llars

A partir de l'evolució de la població dels darrers 18 anys s'han realitzat cinc possibles escenaris de projeccions demogràfiques pels propers 6 anys.

L'escenari endogen, com a escenari instrumental, suposaria créixer només a partir del creixement natural, és a dir, dels naixements i defuncions sense tenir en compte les migracions del municipi. Es produiria un creixement anual del 0,30%, una mitjana de 61 habitants, 365 en el període de 6 anys.

L'escenari baix representa l'estancament de la població que s'ha produït a Roses des del 2011, amb una lleugera pèrdua d'habitants del -0,20%, provocant una pèrdua aproximada de 40 habitants, un total de -239 en sis anys.

L'escenari alt representa el creixement de població que va haver-hi abans de la crisi econòmica, un gran boom migratori que entre els anys 2002 i 2009 va fer créixer un 5,32% la població anual. En aquest cas, hi hauria un increment de 1.285 persones per any, un total de 7.711 en el període de 6 anys.

Per acabar, s'han elaborat dos possibles escenaris al mig, l'escenari mig-baix que suposaria un increment del 1% anual (amb un increment de 208 habitants l'any, 1.245 en 6 anys) i l'escenari mig-alt que suposaria un increment del 2,36% (514 habitants per any, 3.084 en el període de 6 anys).

	Esc. Endogen	Esc. Baix	Esc. Mig-baix	Esc. Mig-alt	Esc Alt
2019	20.057	20.057	20.057	20.057	20.057
2020	20.117	20.017	20.258	20.530	21.125
2021	20.178	19.977	20.460	21.015	22.249
2022	20.238	19.937	20.665	21.511	23.433
2023	20.299	19.897	20.871	22.018	24.681
2024	20.360	19.857	21.080	22.538	25.995
2025	20.421	19.818	21.291	23.070	27.378
2026	20.482	19.778	21.504	23.614	28.836
Creix Total	365	-239	1.246	3.084	7.711
Creix Anual	61	-40	208	514	1.285

En consideració als escenaris demogràfics plantejats a la taula anterior, s'ha calculat el creixement de les llars. L'escenari endogen suposaria un creixement de 154 llars fins al 2026, a l'escenari baix es produiria una pèrdua de 101 llars, l'escenari mig-baix arribaria a créixer 526 llars, l'escenari mig-alt suposaria un creixement de 1.301 llars i l'escenari alt incrementarien 3.254 llars fins el 2026.

	Esc. Endogen	Esc. Baix	Esc. Mig-baix	Esc. Mig-alt	Esc Alt
2019	8.478	8.478	8.478	8.478	8.478
2020	8.488	8.446	8.547	8.663	8.913
2021	8.514	8.429	8.633	8.867	9.388
2022	8.539	8.412	8.719	9.076	9.888
2023	8.565	8.395	8.806	9.290	10.414
2024	8.591	8.379	8.895	9.510	10.968
2025	8.616	8.362	8.984	9.734	11.552
2026	8.642	8.345	9.073	9.964	12.167
Creix Total	154	-101	526	1.301	3.254
Creix Anual	26	-17	88	217	542

2.5 Demanda d'habitatge

Per a l'anàlisi de la demanda d'habitatge social de Roses s'utilitza d'una banda les dades proporcionades pel Registre de sol·licitants d'habitatge protegit i per altra banda de la informació facilitada pels serveis socials i les situacions ateses en el municipi e relació a l'exclusió residencial.

2.5.1 Registre de sol·licitants d'habitatge protegit

A finals d'octubre de 2019 hi havia 407 persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Roses, dels quals 133 (un 33%) no es troben empadronats al municipi. El rimte d'inscripcions des del 2013 ha anat creixent any a any amb una proporció similar, d e l'ordre de 25 noves altes anuals.

En conjunt predominen els demandants d'habitatges de lloguer amb opció de compra, un total de 260 usuaris. Ara bé, si observem els ingressos, un 48% de les llars inscrites al registre d'HPO tenen uns ingressos anuals inferiors a 10.000€ mentre que un 47% estarien a la franja de fins a 25.000€ anuals, i només un 4,4% dels inscrits (18 llars) estarien per sobre els 25.000€/any.

	Lloguer	Lloguer amb opció de compra	Compra	Dret de superfície	Total inscrits
Empadronats	56	260	23	0	274
Resta de Catalunya	40	127	15	0	133
Total	96	387	38	0	407

Font: Registre de sol·licitants d'habitatge social (2019)

L'edat predominant dels sol·licitants és de 35 a 65 anys, representant el 62,4% sobre el total, per altra banda, hi ha 78 persones jubilades (un 19,2%) i 75 joves menors de 35 anys (un 18,4%). Dels 407 inscrits, hi ha 11 persones sol·liciten habitatges adaptats. En les taules de debat es va fer esment a la problemàtica de la gent gran amb rendes antigues que quan veuen finalitzar el seu contracte no poden fer front al nou preu del lloguer, així com també un elevat col·lectiu amb contractes de mitja jornada, fixes-discontinus, subsidi temporal, etc que no troben ofertes de lloguer adequades als seus nivells de renda.

	<35 anys	35 - 65 anys	>65 anys	Habitatge adaptat
Empadronats	48	167	59	8
Resta de Catalunya	27	87	19	3
Total	75	254	78	11

Font: Registre de sol·licitants d'habitatge social (2019)

La composició familiar predominant és d'una sola persona, representant un 37% dels sol·licitants, seguit de dues persones (25%) i tres persones (un 15%).

	Composició familiar				
	1	2	3	4	5 o més
Empadronats	91	72	38	41	32
Resta de Catalunya	61	29	23	14	6
Total	152	101	61	55	38

Font: Registre de sol·licitants d'habitatge social (2019)

2.5.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i conseqüentment els col·lectius en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament, especialment en moments de crisi. Els darrers anys s'ha detectat un augment de la demanda de prestacions dels serveis socials que ha fet activar nous mecanismes d'alerta.

Des de 2016, Serveis Socials ha tramitat 152 casos d'exclusió social amb problemàtiques d'accés a l'habitatge, dels quals 45 actualment tenen expedient obert. Cal tenir present que el nombre de famílies ateses ha anat incrementant any rera any i per tant acusant les dificultats d'accés a l'habitatge (14 famílies el 2016, 41 el 2017, 45 el 2018 i 52 el 2019). Pel que fa el perfil de casos atesos, han estat tant homes com dones a una proporció similar a la franja d'edat d'entre 30 i 59 anys.

La principal problemàtica és la dificultat pel pagament del lloguer, generant molts casos de deutes i desnonaments. Durant els darrers 3 anys, s'han produït 67 casos de desnonament per la manca de pagament del lloguer, dels quals 15 encara tenen un expedient obert. En relació als casos de barraquisme, de les taules de participació es desprèn que hi ha presència d'aquesta pràctica a la carretera de Vilajuïga.

Casos entre 2016 - 2019	Expedient		Total
	Obert	Tancat	
Deute del lloguer	11	25	36
Deute Hipotecari	-	3	3
Desnonament en precari (Ocupació)	6	4	10
Desnonament manca pagament del lloguer	15	52	67
Desnonament per expiració del contracte	6	4	10
Execució hipotecària	2	13	15
Risc d'exclusió residencial per barraquisme	2	-	2
Risc d'exclusió residencial per ocupació	2	-	2
Sense sostre / Manca d'habitatge	1	2	3
Ajut de lloguer anual	-	1	1
Fi del contracte	-	3	3
Total	45	107	152

Font: Serveis socials (2016-2019)

Cal tenir present que la renda bruta familiar disponible del municipi de Roses, malgrat que en valors absoluts la renda ha incrementat paulatinament els darrers anys, passant de 10,8 milers d'euros per habitant el 2011 a 11,9 milers d'euros el 2016, es troba per sota la mitjana catalana, concretament 30 punts per sota. Per contra, les comarques gironines no han tingut un increment de la renda durant els darrers 6 anys però tenen una mitjana superior al municipi de Roses, a 15 punts de la mitjana catalana.

	RFDB per habitant Roses			RFDB per habitant Comarques Gironines	
	RFDB milers d'euros	milers d'euros	índex Catalunya=100	milers d'euros	índex Catalunya=100
2016	224.923	11,9	70,3	14,5	85,4
2015	214.981	11,3	67,3	14,3	85,1
2014	213.026	11,1	67,6	14,1	85,4
2013	209.031	10,8	67,2	13,9	86,1
2012	209.019	10,7	66,1	14,0	86,4
2011	210.434	10,8	64,7	14,3	85,8

Font: Idescat

A més a més, es van atendre altres usuaris amb problemàtiques relacionades amb l'habitatge com situacions de violència de gènere o, com hem mencionat anteriorment, persones que es troben en situació d'atur, d'addició o de discapacitat que repercuteix directament en l'accés i/o manteniment de l'habitatge.

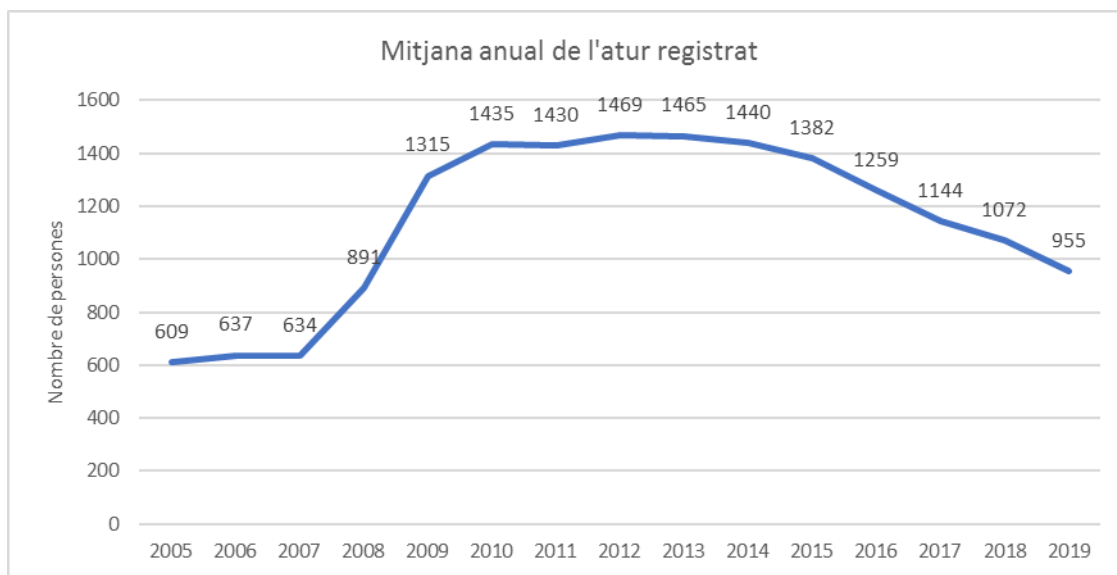
violència de gènere

	36
nombre d'aturats sense subsidi	91
persones amb problemes d'addicció	42
persones amb reconeixement de discapacitat	58
	191

Font: Serveis Socials (2018)

Pel que fa el nombre d'aturats registrats al municipi, aquest va patir una forta pujada entre el 2007 i 2012, arribant a una mitjana anual de 1.465 persones al 2012, duplicant el nombre de persones sense feina a causa de la crisi econòmica. De totes maneres, tal i com es pot observar en el següent gràfic, des del 2012 s'està produint una lenta recuperació, on el 2019 la mitjana va ser de 955 persones. La taxa d'atur del mes de juny de 2019 era del 7,64%, inferior al 9,27% de l'Alt Empordà.

Un 69% dels aturats són del sector dels serveis, principalment de l'hostaleria amb un pes del 26% i el comerç, 15%. Pel que fa a la construcció, els aturats registrats durant els darrers 15 anys representen una mitjana del 33%. I, per intervals d'edat, al 2019 l'atur es concentra majoritàriament a la població major de 45 anys, representant un 53,8% dels desocupats, amb un predomini del gènere femení, que supera el 55% de les persones en situació d'atur del 2019.



Font: Idescat

2.6 Parc d'habitatges

El municipi de Roses disposa d'un parc de 25.712 habitatges, dels quals 7.849 són principals, segons el cens de 2011.

Els habitatges principals de Roses tan sols representen un 30,5% del total del parc, donant un gran pes als habitatges secundaris, amb un 59,8%, uns valors molt similars a municipis de característiques similars, com són l'Escala i Castelló d'Empúries. Per contra, la capital de la comarca i els conjunts de la província de Girona i Catalunya tenen més habitatges principals que secundaris.

Paral·lelament, les dades censals de 2011 indiquen que el municipi tenia 2.500 habitatges buits, un 9,7% del total del parc.

2011	Principals		Secundaris		Buits		Total	Habitatges col·lectius
Roses	7.849	30,5%	15.363	59,8%	2.500	9,7%	25.712	2
Figueres	17.597	84,0%	769	3,7%	2.575	12,3%	20.941	13
Castelló d'Empúries	4.523	27,6%	11.045	67,3%	844	5,1%	16.412	2
l'Escala	4.072	27,2%	9.929	66,2%	993	6,6%	14.994	17
Alt Empordà	54.666	46,7%	52.715	45,1%	9.612	8,2%	116.993	69
Província de Girona	292.054	59,7%	141.700	29,0%	55.460	11,3%	489.214	302
Catalunya	2.944.944	76,2%	470.081	12,2%	448.356	11,6%	3.863.381	2.012

Font: Idescat. Cens d'habitatges 2011

En relació al règim de tinença, la propietat és el dominant amb un 72,9% respecte el 23,0% dels habitatges de lloguer. Durant els darrers 20 anys, el règim de propietat ha anat guanyant pes (passant del 64,9% al 72,9%) respecte el lloguer, els quals al 2011 no arribaven als 2.000 habitatges.

Règim de tinença	1991		2001		2011	
Propietat pagada	1.546	45,5%	1.997	41,3%	2.581	33,5%
Propietat amb pagaments pendants	483	14,2%	1.167	24,2%	2.659	34,5%
Propietat per herència o donació	177	5,2%	275	5,7%	375	4,9%
Total propietat	2.206	64,9%	3.439	71,2%	5.615	72,9%
Lloguer	1.060	31,2%	1.116	23,1%	1.775	23,0%
Cedida gratis o a baix preu	133	3,9%	153	3,2%	-	-
Altres formes	-	-	122	2,5%	314	4,1%
Total propietat	3.399	100,0%	4.830	100,0%	7.704	100,0%

Font: Idescat

En relació a la tinença i propietat dels habitatges, s'ha analitzat aquells que són de grans tenidors, és a dir, entitats o persones jurídiques que tenen més de 10 propietats. A Roses s'ha observat que 164 persones físiques i/o jurídiques són propietaris d'un total de 3.687 habitatges.

Propietaris segons nombre d'habitatges en propietat

	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	105	123	195	Total
Física	56	9	1										66
Jurídica	40	23	7	5	1	3			1	1	1	1	83
R	11	3			1								15
Total	107	35	8	5	2	3	0	0	1	1	1	1	164

Font: Ajuntament Roses

2.6.1 Característiques físiques dels habitatges i situacions d'infrahabitatge

Segons la Llei pel dret a l'habitatge, a l'article 3, *Infrahabitatge és aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge*. En aquest sentit, s'ha analitzat diferents aspectes que poden comportar la no obtenció de la cèdula d'habitabilitat: els habitatges en situació de ruïna o barraquisme, els habitatges amb una superfície per sota la normativa d'habitabilitat i les situacions de manca de clavegueram que impliquen una deficiència puntual però que a la vegada impossibiliten l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, i a la vegada s'ha analitzat diferents aspectes del parc d'habitatges existent que malgrat no suposar una situació d'infrahabitatge ens indica l'estat de conservació i característiques del parc construït.

Antiguitat

El gruix més important d'edificis destinats a l'habitatge es van construir durant la dècada dels 80, un 37,3% dels habitatges existents al 2019. Si hi sumem els habitatges construïts entre el 1940 i el 1980 el global puja al 72,5%. Així doncs en trobem davant un parc d'habitatges amb una antiguitat mitjana de 35 anys, per sota la mitjana catalana. (Veure plànol 3.01)

Antiguitat	nº habitatges	%
<1940	188	0,8%
1940-1979	8.185	35,2%
1980-1990	8.676	37,3%
1991-2006	4.652	20,0%
>2007	1.570	6,7%
Total	23.271	100,0%

Font: Cadastre (2019)

Estat de conservació

Segons el cens de 2011, l'estat de conservació dels habitatges i edificis de Roses era bo en un 93,3% dels edificis i un 94,7% dels habitatges. Per contra, hi havia un 0,4% dels edificis i un 0,1% dels habitatges en estat dolent o ruïnós.

Les llicències proporcionades pels tècnics municipals indiquen que els darrers 5 anys es van obrir 2 expedients de ruïna en edificacions residencials corresponents a 4 habitatges.

	Edificis		Habitatges	
Bo	5.290	93,3%	24.863	94,7%
Deficient	350	6,2%	1.354	5,2%
Dolent	19	0,3%	31	0,1%
Ruïnós	8	0,1%	12	0,0%
Total	5.667	100,0%	26.260	100,0%

Font: INE. Cens 2011 (dades de nombre d'habitatge a partir de mostreig)

Entre el 2015 i el 2019 es van sol·licitar 137 llicències de reforma d'immobles, 17 d'enderroc i 11 de legalització de l'habitatge. (veure plànol 3.02).

Els certificats de qualificació energètica realitzats a un total de 4.771 habitatges de Roses determinen que el parc del municipi és molt poc eficient energèticament. Els habitatges amb qualificació A i B tan sols són 9 en tot el municipi i en canvi, un 37,4% tenen la lletra G. En el plànol 3.03 s'ubiquen els habitatges segons la seva qualificació energètica.

Alhora, en algunes taules de participació es va fer esment que alguns habitatges d'estiu no disposen del confort necessari per a viure-hi tot l'any (calefacció, instal·lacions,...) i són de petites dimensions.

Qualificació energètica	nº habitatges	%
A	2	0,0%
B	7	0,1%
C	51	1,1%
D	199	4,2%
E	2.084	43,7%
F	644	13,5%
G	1.784	37,4%
Total	4.771	100,0%

Font: ICAEN

Superfície

En relació a la dimensió dels habitatges, la darrera normativa sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat ha quedat derogada pel decret 141/2012, el qual incrementa la superfície útil interior fins a 40m² i manté a 20m² per habitatges usats o preexistents.

Segons dades del cens de 2011, es detecten a Roses 344 habitatges amb superfície menor de 45m².

	Roses		Alt Empordà	
Fins a 29 m ²	-	-	210	0,4%
De 30 a 45 m ²	344	4,4%	1.717	3,1%
De 46 a 60 m ²	1.164	14,9%	5.386	9,9%
De 61 a 75 m ²	1.442	18,5%	7.717	14,1%
De 76 a 90 m ²	1.983	25,4%	15.186	27,8%
De 91 a 105 m ²	1.318	16,9%	7.931	14,5%
De 106 a 120 m ²	500	6,4%	5.521	10,1%
De 121 a 150 m ²	536	6,9%	5.034	9,2%
De 151 a 180 m ²	346	4,4%	2.147	3,9%

Més de a 180 m ²	181	2,3%	3.815	7,0%
Total	7.814	100%	54.666	100%

Font: INE Cens 2011

Instal·lacions

Pel que fa la manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals, segons el cens del 2011 a Roses hi hauria uns 400 habitatges que no disposen de sistema de clavegueram o altres tipus, ubicats principalment a les urbanitzacions de La Garriga - Mas Mates - Mas Busca - Mas Fumats i en menor mesura a La Vila a la zona més pròxima al port (districte 2 secció 5). Aquestes dades s'han contrastat amb els tècnics municipals, els quals no tenen constància d'aquest dèficit ja que la xarxa estaria tota feta.

En relació a l'accessibilitat als habitatges, també segons el cens de 2011, a Roses hi ha 74 edificis de planta baixa més 3 sense ascensor, un 28,6% dels edificis de PB+3, i alhora, segons les taules de participació, amb escales estretes.

Pel que fa a l'accessibilitat, 176 edificis (un 67,9%) de PB+3 no són accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.

Nº plantes	Edificis				Habitatges			
	No accessibles		Sense ascensor		No accessibles		Sense ascensor	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
5	108	73,4	53	36,0	421	61,9	167	24,5
6	37	58,7	10	15,8	147	46,6	43	13,5
7	17	77,2	5	22,7	51	77,8	13	19,3
8	6	46,1	3	23,0	17	41,5	6	15,2
9	5	83,3	1	16,6	23	91,3	7	26,6
10 o més	3	37,5	2	25,0	16	13,8	7	6,5
Total	176	91,7	74	92,0	674	76,7	242	59,1

Font: INE. Cens de 2011

2.6.2 Utilització anòmla dels habitatges

La detecció d'utilitzacions anòmales dels habitatges es refereix principalment al manteniment d'habitatges buits durant un temps continuat i la problemàtica de la sobreocupació (habitatges on possiblement conviuen un nombre excessiu de persones). Tanmateix, també es farà referència a les situacions d'ocupació irregular dels habitatges ja que suposen un gran volum els darrers anys i alhora estan estretament vinculades a l'ús anòmla dels habitatges.

Habitatges buits

L'anàlisi i quantificació dels habitatges buits, és a dir, aquells habitatges sense ocupar durant un mínim de dos anys consecutius d'acord com els defineix la Llei, és complex, i sobretot en un municipi de segona residència com Roses, i a més a més, existeixen diferents fonts d'informació.

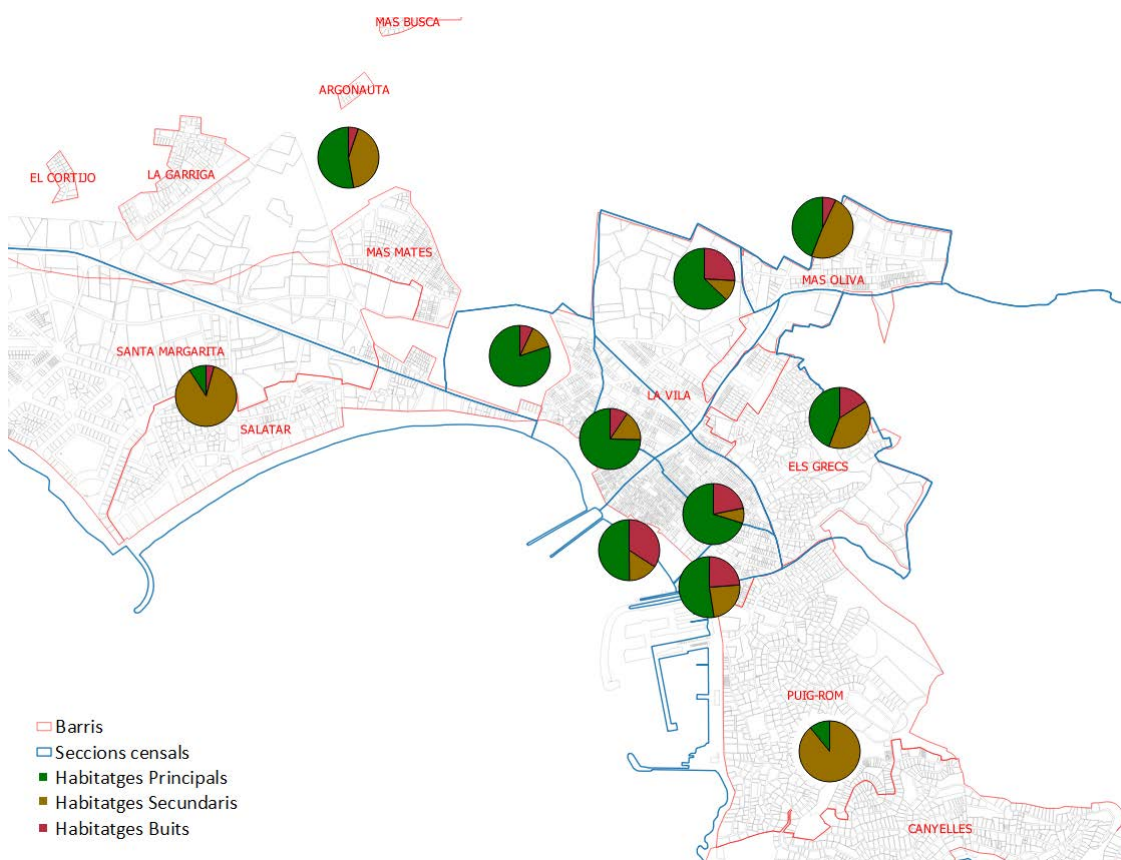
Per una banda, les dades del darrer cens del 2011 xifraven el parc vacant de Roses en 2.500 habitatges, un 9,7% del parc total de municipi.

Com es pot observar a la següent taula i plànol, a les seccions censals del centre de la Vila hi predominen els habitatges principals tot i tenir un nombre d'habitatges buits destacable

(arribant al 34% a la secció 2001). Els nuclis a primera línia de mar com Santa Margarida, Salatar, Puig Rom, Canyelles i Almadrava són principalment segones residències amb un pes del 86,7% i 83,1% amb un nombre d'habitatges buits gairebé nul. En canvi, els nuclis de l'interior; Mas Fumats, Mas Buscà, La Garriga, l'Argonauta i Mas Oliva, tenen un pes més repartit entre habitatges principals i secundaris i pocs habitatges buits.

Secció	Habitatges principals		Habitatges secundaris		Habitatges buits		Total
	nº	%	nº	%	nº	%	
1001 (La Vila)	970	79,8%	155*	12,8%	85*	7,0%	1.215
1002 (La Vila)	635	75,1%	135	16,0%	80*	9,5%	845
1003 (Sta Margarida, Salatar)	800	9,1%	7.640	86,7%	370	4,2%	8.810
1004 (La Vila)	510	63,0%	90	11,1%	210	25,9%	810
1005 (Mas Oliva)	410	44,1%	455	48,9%	65*	7,0%	930
1006 (La Garriga, Mas Fumats, Mas Buscà, Argonauta)	1.425	52,8%	1.135	42,0%	140*	5,2%	2.700
2001 (La Vila)	595	50,2%	185	15,6%	405	34,2%	1.185
2002 (La Vila)	835	70,2%	95*	8,0%	260	21,8%	1.190
2003 (Puig Rom, Canyelles, Almadrava i Montjoi)	590	10,2%	4.805	83,1%	-	-	5.780
2004 (Els Grecs)	405	44,5%	365	40,1%	145	15,9%	910
2005 (La Vila)	675	50,4%	305	22,8%	360	26,9%	1.340
Total	7.850	30,5%	15.365	59,8%	2.500	9,7%	25.710

Font: INE. Cens d'habitatges 2011 (*Dades que poden tenir errors de mostreig)



Font: Cens d'habitatges 2011

Per altra banda, els consums d'aigua propocionats per l'empresa SOREA en el municipi ens indiquen la presència d'un màxim de 1.270 habitatges amb possible situació de desocupació, ja que durant els anys consecutius 2017 i 2018 no van registrar un consum superior o igual als 5m³ anuals. Aquests immobles es troben situats als barris de la Vila i Santa Margarida i Salatar.

Ocupació irregular

La presència de pisos buits, ja sigui de forma temporal o permanent, així com els preus de lloguer dels habitatges i les condicions socioeconòmiques de la població faciliten l'ocupació irregulars dels immobles. L'ajuntament de Roses no disposa d'un registre per a aquestes situacions però des del servei de policia local s'han proporcionat les dades sobre expedients oberts relacionats amb ocupacions irregular. Alhora, des dels diferents serveis municipals es manifesta una sensació de força presència d'habitatges ocupats irregularment a la vila i de lloguer i relloguer d'habitacions i paral·lelament una certa por per part dels propietaris a llogar l'habitatge tot l'any per risc d'impagaments i posterior ocupació.

Lea informació proporcionada per la policia inidica que l'any 2019 hi van haver a Roses uns 34 immobles ocupats o amb intent d'ocupació, dels quals un es concretà amb un edifici sencer (carrer d'Eugeni d'Ors), i el primer més de gener de 2020 ja s'havien registrat 11 ocupacions irregulars, una de les quals també d'un bloc sencer al carrer Toledo.

Sobreocupació

En relació a la sobreocupació, el Decret 141/2012, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix un estàndard de superfície per persona i l·lindar màxim d'ocupació dels habitatges fixant el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes. Aquest estàndard dificulta el càlcul de la sobreocupació ja que no es disposa d'informació desagregada d'habitatges segons nombre d'habitacions i per tant s'ha utilitzat com a mètode de càlcul l'antic Decret 55/2009 que establia la superfície mínima dels habitatges en funció del nombre d'ocupants.

Aplicant una ràtio mitjana de al superfície dels habitatges principals del municipi de 80-90m² útils segons dades del darrer cens 2011, significa que el l·lindar màxim de la sobreocupació dels habitatges de Roses seria de 8 persones per llar. A partir del padró d'habitants es detecten al voltant de 20 habitatges amb possibilitat de sobreocupació i els agents consultats comenten la presència de pisos pastera al municipi i que caldria un control o revisió del padró.

2.6.3 Hotels i allotjaments turístics

Roses té actualment 4.058 habitatges inscrits en el registre d'habitatges d'ús turístic i que per tant tenen un ús temporal i esporàdic, i s'ubiquen principalment als carrers propers al mar del barri de Santa Margardia i Salatar (veure plànol 3.04). Segons els agents participants en el Pla, el nombre d'habitatges turístics va en augment i hi ha una proporció no inscrita.

A més a més, s'ha realitzat un anàlisi dels principals portals webs amb ofertes d'apartaments turístics (*Holidu*, *Airbnb* i *Home away*), per determinar el volum i característiques dels habitatges ofertats a Roses. Del conjunt es desprèn una superfície mitjana de 60m² i una capacitat d'unes 4 persones, amb un preu força variable segons l'època de l'any ja que durant la temporada baixa, tenen un cost mitjà setmanal de 599€ (2.394€ mensuals) i a l'estiu puja a 1.311€ setmanals (5.244€ mensuals). En aquest sentit, es detecta una problemàtica derivada

de que el lloguer turístic és més beneficiós que llogar tot l'any i produeix un encariment del preu de l'habitatge.

El Pla de Màrqueting turístic de Roses (amb dades de 2016), va xifrar les segones residències del municipi en 15.363 i les places d'allotjament turístic en 39.987, les quals generen un total de 729.554 viatgers allotjats i 4.436.440 pernотacions anuals, principalment provinents dels habitatges d'ús turístic.

Places allotjament turístic 2016	Places allotjament	Viatgers allotjats	Estada mitjana	Pernотacions
Hoteler (INE)	7.819	307.693	3,15	969.903
Càmping (INE)	3.281	45.469	5,00	228.891
Apartament turístic (INE)	5.487	22.671	8,60	195.646
HUT registrat = 3.100 x 4	12.400	187.442	8,60	1.612.000
HUT no registrat = 2.000 x 4	11.000	166.279	8,60	1.430.000
Total	39.987	729.554	-	4.436.440

Font: Pla de Màrqueting Turístic 2018

Els apartaments turístics representen un 42% dels allotjaments turístics del municipi, representant el 25% dels apartaments de tota la Costa Brava, tenint en compte que el municipi tan sols té un 3,4% del total de places d'allotjament de tota la regió.

Allotjament	%
Hotels i hostals	26%
Càmpings	6%
Apartaments turístics	42%
Altres	26%
Total	100%

Font: Pla de Màrqueting Turístic 2018

2.7 Oferta d'habitatge

2.7.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi

L'activitat constructiva del municipi de Roses ha experimentat una evolució similar a la resta del territori català. A la dècada dels 90, es van acabar de construir 1.281 habitatges amb una mitjana anual de 160, entre el 2000 i 2008, amb la bombolla immobiliària, es van acabar un total de 3.651 habitatges, una mitjana anual de 405, i a partir de 2009 es va produir un canvi de cicle amb una tendència a la baixa, on des de llavors s'han construït un total de 451 habitatges, una mitjana anual de 50 llars.

Segons dades de llicències, entre el 2015 i el 2019 es van atorgar 180 llicències de construcció d'habitatge i 132 van demanar primera ocupació.

Habitatges iniciats		Habitatges acabats		
HPO	Total	HPO	Cèdules habitabilitat	Total

1992	24	70	0	138	132
1993	36	106	0	164	109
1994	20	115	38	104	126
1995	37	224	20	172	179
1996	24	142	49	167	168
1997	48	163	2	223	161
1998	10	378	45	124	135
1999	39	563	12	264	271
2000	11	283	37	234	268
2001	0	404	12	479	497
2002	8	650	0	239	240
2003	0	1.003	0	333	339
2004	0	364	0	389	454
2005	0	622	0	496	442
2006	0	298	0	650	591
2007	0	355	0	509	567
2008	0	141	0	449	253
2009	0	32	0	246	255
2010	32	23	32	81	54
2011	0	39	0	103	60
2012	0	70	0	68	44
2013	0	43	0	63	99
2014	0	22	0	64	44
2015	0	40	0	17	21
2016	0	71	0	40	50
2017	0	49	0	59	49
2018	0	56	0	42	30

Font: Idescat

2.7.2 L'oferta de mercat

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps i, conseqüentment, les dades i els resultats que s'exposen en aquest apartat representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda un retrat de l'oferta d'habitatge a Roses del moment en que s'ha recollit la mostra (novembre 2019).

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fonts d'informació especialitzades:

- Dades anuals que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat per a l'anàlisi de l'evolució dels preus i característiques dels diferents segments de l'oferta i la seva comparació amb municipis de l'entorn.
- Mostra de 174 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris *Idealista*, *Habitaclia*, *Fotocasa*, *Ya encuentre*, *Piso compartido* recollida durant el mes de novembre de 2019. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en diferents portals immobiliaris, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir ni duplicar unitats.

A data de 5 de setembre de 2019, els sis portals webs comentats anteriorment disposen d'un total de 5.739 ofertes (en molts casos repetides), principalment d'habitatges en venda de segona mà, amb poca oferta d'habitatges d'obra nova i de lloguer, els quals s'han agafat tots en aquest anàlisi.

Compravenda

S'han analitzat un total de 69 habitatges plurifamiliars en venda de segona mà distribuïts pels diferents barris i urbanitzacions del municipi. A la següent taula es pot veure que el preu mig dels habitatges plurifamiliars és de 172.809€, amb una mitjana de 73m² donant un preu de 2.478€/m². El nucli més econòmic per comprar habitatges és Mas Mates, amb un preu mig de 1.509€/m². Per contra, els nuclis més cars són el d'Almadrava, Canyelles tot i que al tractar-se d'urbanitzacions disposen d'una baixa mostra d'habitatges plurifamiliars.

Plurifamiliars	€	m ²	€/m ²	Mostra
Almadrava	305.000,0	78,0	3.910,3	1
Canyelles	320.000,0	83,0	3.879,9	2
Els Grecs	181.166,7	99,7	1.923,1	3
La Garriga	65.000,0	34,0	1.911,8	1
La Vila	167.637,5	82,5	2.085,6	16
Mas Mates	153.535,7	105,1	1.509,0	7
Mas Oliva	53.000,0	35,0	1.514,3	1
Puig Rom	175.636,4	67,5	2.575,6	11
Salatar	226.888,9	68,8	3.322,6	9
Santa Margarida	143.688,9	54,9	2.664,4	18
Total general	172.809,4	72,7	2.478,1	69

Font: Portals immobiliaris

D'habitatges unifamiliars en venda de segona mà s'han analitzat un total de 62 en tot el municipi, principalment distribuïts pel nucli de Puig Rom. El preu mig d'aquests habitatges és de 626.846 €, amb una superfície de 237m² i un preu per metre quadrat de 2.708€/m². Els barris amb els preus més elevats tornen a ser l'Almadrava (4.672€/m²) i Canyelles (3.167€/m²), acompanyat del de Santa Margarida (3.317€/m²). Per contra, els més econòmics són el de La Garriga (1.647€/m²) i Mas Mates (1.919€/m²), tot i ser poc representatius per la baixa mostra que disposem d'aquests.

Unifamiliars	€	m ²	€/m ²	Mostra
Almadrava	1.772.500,0	361,8	4.672,3	4
Canyelles	752.833,3	340,5	3.167,2	6
Els Grecs	556.666,7	249,3	2.333,6	6
La Garriga	420.000,0	255,0	1.647,1	1
La Vila	480.000,0	201,7	2.567,5	3
Mas Boscà	408.600,0	187,4	2.283,6	5
Mas Fumats	532.142,9	252,6	2.174,4	7
Mas Mates	594.000,0	308,0	1.919,9	2
Mas Oliva	395.000,0	195,0	2.025,6	1
Puig Rom	534.805,6	209,7	2.472,2	18
Santa Margarida	564.444,4	176,4	3.317,6	9
Total general	626.846,8	237,5	2.708,2	62

Font: Portals immobiliaris

Pel que fa a l'obra nova, s'han trobat 4 promocions d'habitatges per construir, dues de les quals a Santa Margarida (a l'avinguda de la Platja amb un preu mig de 3.372€/m² i 4.531€/m²), una a La Vila (a l'avinguda de Rhode, amb un preu mig de 3.965€/m²) i la promoció de La Garriga són un total de 3 habitatges unifamiliars per construir amb un preu de 390.000 €, 2.108 €/m².

Obra nova	€	m ²	€/m ²	Mostra	Tipologia
La Garriga	390.000,0	185,0	2.108,1	1	Unifamiliar
La Vila	487.000,0	121,0	3.965,4	3	Plurifamiliar
Santa Margarida	250.000,0	71,8	3.583,5	11	Plurifamiliar
Total general	306.733,3	89,2	3.561,5	15	-

Font: Portals immobiliaris

El nombre de compravendes registrades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'ha mantingut força estable al llarg dels darrers 7 anys, amb una mitjana de 675 habitatges venuts per any, dels quals una mitjana de 15 eren d'obra nova.

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Lliure nou	HPO nou	2na mà	Total	Lliure nou	HPO nou	2na mà	Total
2013	46	-	661	707	69,5	-	66,1	66,3
2014	28	-	624	652	114,1	-	66,9	69,0
2015	9	-	659	668	89,4	-	65,8	66,1
2016	6	-	684	690	98,7	-	65,8	66,1
2017	10	-	778	788	79,0	-	66,5	66,6
2018	4	-	641	645	87,3	-	69,6	69,8
2019 3T	8	-	572	580	108,5	-	69,1	69,8

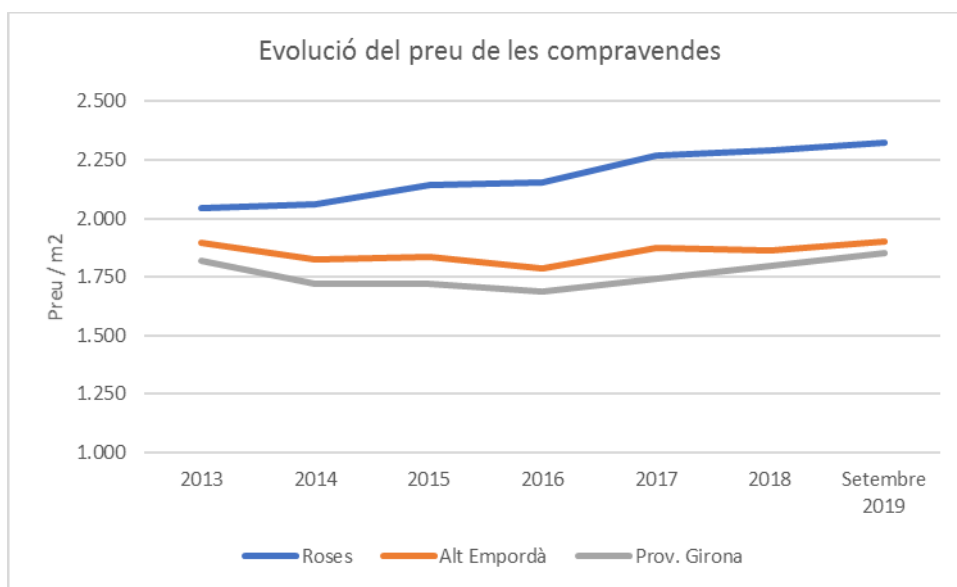
Font: Secretaria d'Habitatge

Les dades de la Secretaria d'Habitatge mostren que l'evolució del preu de Roses entre 2013 i 2019 ha experimentat un ascens any rere any, passant de 2.045€/m² al 2013 a 2.325€/m² a l'acumulat al setembre de 2019. L'any 2017, coincidint amb un increment significatiu de les compravendes, es va produir un encariment del 6,9% del preu de l'habitatge.

	Preu total (milers d'euros)				Preu / m ² construït			
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Diferència	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Diferència
2013	147,9	133,6	134,6	-	2.154,20	2.038,4	2.045,8	-
2014	250,1	132,5	137,7	2,31%	2.405,3	2.046,2	2.062,0	0,79%
2015	165,8	138,4	138,8	0,81%	1.835,3	2.147,1	2.142,4	3,90%
2016	171,7	137,5	137,8	-0,72%	1.873,5	2.157,2	2.154,4	0,56%
2017	201,3	146,7	147,4	6,93%	2.574,4	2.267,1	2.271,0	5,41%
2018	147,4	153,2	153,2	3,95%	1.843,37	2.295,3	2.292,0	0,93%
2019 3T	338,8	153,5	156,5	2,14%	3.059,3	2.314,1	2.325,9	1,48%

Font: Secretaria d'Habitatge

Comparant el preu mig de compravendes dels darrers 7 anys del municipi de Roses amb la resta de la comarca de l'Alt Empordà i de la província de Girona, es pot veure com els habitatges municipi tenen un preu més elevat i amb una tendència a l'alça, a diferència dels altres àmbits que es troben més estabilitzats des de 2013, sense arribar a superar els 2.000€/m².



Font: Secretaria d'Habitatge

Lloguer

En relació al lloguer, tal i com s'ha mencionat anteriorment hi ha molt poca oferta en el municipi, així que a la següent taula es representa la totalitat de les 27 ofertes trobades als portals web el novembre del 2019, amb un preu mig de 713 €, 11,81€/m².

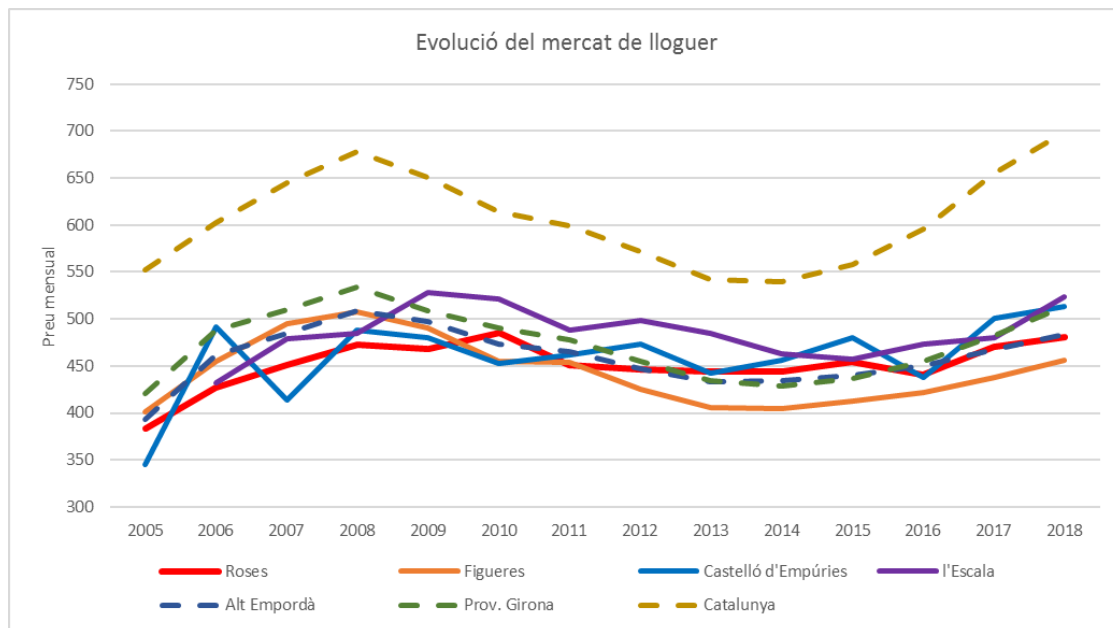
El barri amb més oferta és el de Santa Margarida, amb un preu mig de 668 €, el de cost més elevat torna a ser el d'Almadrava amb un preu que supera els 1.000 € de mitjana i per contra el més econòmic el nucli dels Grecs, el qual no arriba als 500€ mensuals.

	€	m ²	€/m ²	Mostra
Almadrava	1.140	65,3	16,63	3
Canyelles	500	48,0	10,42	1
Els Grecs	485	55,0	8,82	1
La Vila	737,5	112,5	6,56	4
Mas Mates	960	71,0	13,52	1
Puig Rom	562,5	47,8	12,04	4
Santa Margarida	668,8	53,5	12,45	13
Total general	713,3	63,2	11,81	27

Font: Portals immobiliaris

A nivell comparatiu, segons les dades de Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, el preu mitjà del lloguer de Roses és força similar al conjunt de la comarca de l'Alt Empordà i de la província

de Girona, rondant els 500€ mensuals al 2018. Un preu molt llunyà a la mitjana del mercat de lloguer de Catalunya, que s'acosta als 700€ mensuals durant el 2018.



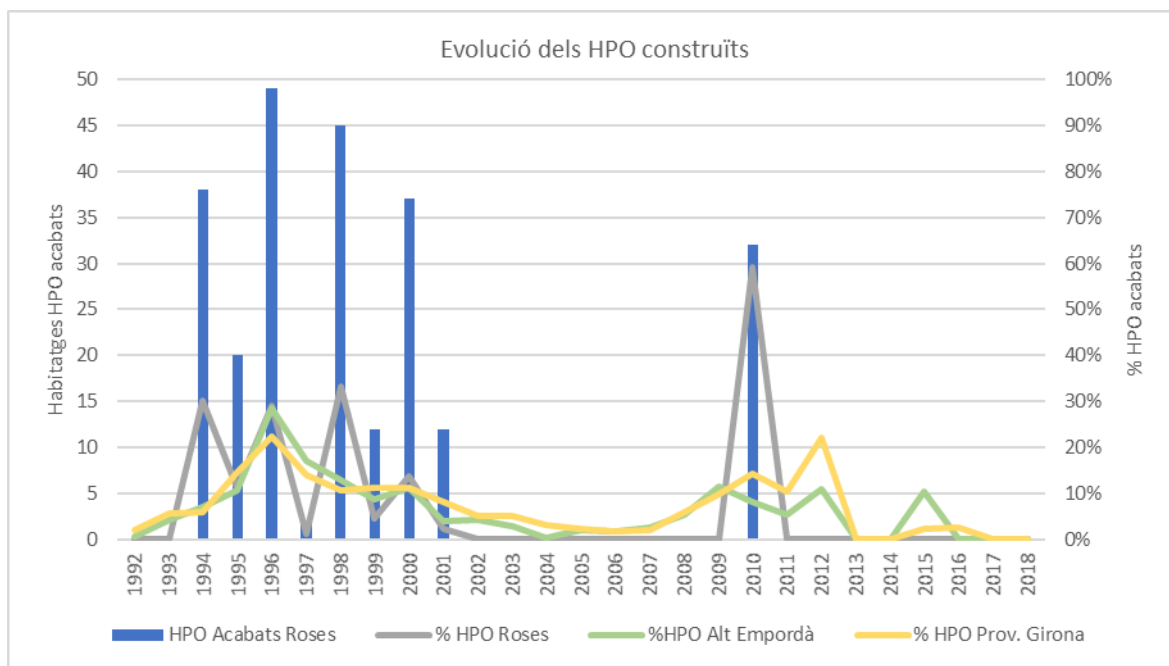
Font: Secretaria d'Habitatge

2.7.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

El pes dels habitatges protegits acabats respecte el total del parc construït de Roses entre 1992 i 2018 és del 4,4%, un valor lleugerament inferior al conjunt de la comarca del Alt Empordà amb un pes del 5,7% i la província de Girona amb un 7,0%.

Al següent gràfic es pot veure l'evolució dels habitatges de protecció oficial acabats entre 1992 i 2018, on destaca la manca de nous habitatges d'HPO des del 2001, amb tan sols 32 habitatges protegits de lloguer, concentrats l'any 2010. Aquests habitatges situats al carrer del doctor Hermenegild Arruga són fruit d'un conveni de col·laboració entre la Generalitat de Catalunya i l'empresa propietària (Rosestur) i un cop acabi el conveni (2035), l'ajuntament es compromet a gestionar el lloguer de nous habitatges protegits. Els habitatges construïts els anys noranta es corresponen amb els situats al barri dels Grecs a l'entorn de la plaça de la Victòria Catalana, tots ells en règim de venda i per tant ja haurà expirat la seva qualificació.

(veure el plànol I.3.05)



Font: Idescat

Els preus màxims de venda de l'habitatge amb protecció

El municipi de Roses pertany a la zona geogràfica de preus d'habitatge de protecció oficial B, als efectes de determinar els preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial, d'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig. Per tal de contrastar preus del mercat lliure i protegit, s'ha comparat el preu mig observat en l'anàlisi de l'oferta per a habitatges plurifamiliars de menys de 80m² amb el mòdul màxim per a l'habitatge protegit a la zona.

La comparació mostra que el preu màxim que marca la Llei pels habitatges de protecció oficial tant en règim general, règim especial i preu concertat es troben força per sota del preu de mercat lliure que a data d'avui trobem en els portals immobiliaris.

En relació amb els preus de la secretaria d'habitatge de 2018, els preus màxims de venda de l'habitatge protegit en regim general i especial es troben per sota de les dades del mercat actual, en canvi l'habitatge protegit concertat té un valor molt similar als preus registrats per la Generalitat.

Zona B	€/m ² constr.	Relació 2ª mà	Relació Obra nova	Relació Secretaria
HPO en règim especial	1.182,5	0,44	0,39	0,64
HPO en règim general	1.261,3	0,47	0,42	0,68
HPO en preu concertat	1.746,4	0,65	0,58	0,95
Habitatge lliure mercat segona mà (preu mig fins a 80m ²)	2.701,9	1,00	0,89	1,47
Habitatge lliure mercat obra nova (preu mig fins a 80m ²)	3.030,9	1,12	1,00	1,64
Habitatge obra nova Secretaria Habitatge i Millora Urbana (2018)	1.843,4	0,68	0,61	1,00

Font: Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris

2.8 Planejament

2.8.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

2.7.1.1 Planejament territorial i plans directores urbanístics

Pel que fa al planejament territorial supramunicipal que afecta al municipi de Roses, hem de tenir en compte, a més a més del Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) aprovat l'any 1995, que inclou Roses a l'àrea de cohesió de Figueres el següents plans:

- Pla Territorial Parcial de les comarques gironines aprovat l'any 2010 i modificat el 2013.
- Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural del Cap de Creus, aprovat el 2006.
- Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, aprovat el 2010.
- Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat el 2005 i modificat el 2017.
- Pla director urbanístic del sistema costaner, per a sòls urbanitzables no delimitats, aprovat el 2005.
- Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns, aprovat el 2006, modificat el 2011 i refós el 2014.
- Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Girona, actualment en aprovació inicial.

El **Pla territorial general de Catalunya** és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

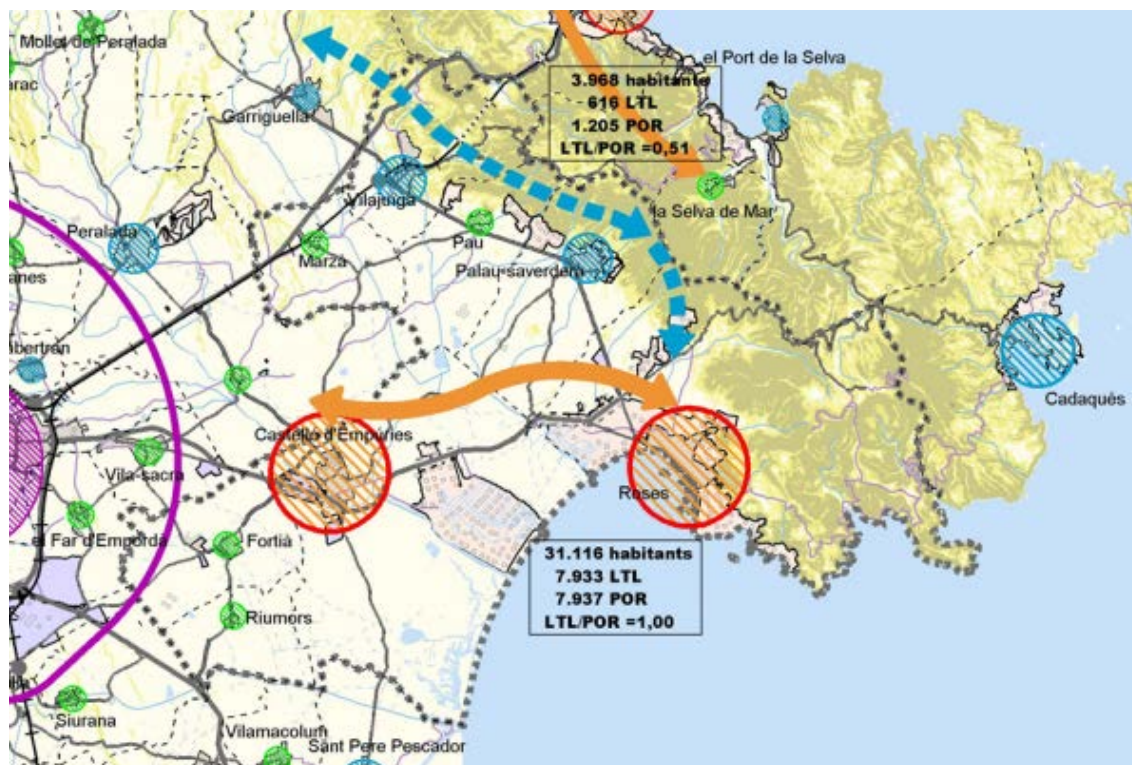
El Pla inclou les determinacions i criteris que defineixen les diferents zones del territori i la funció dels nuclis urbans segons les seves característiques, fa la previsió de l'emplaçament de les grans infraestructures i equipaments d'interès general i també defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

En el cas de Roses, aquesta figura de planejament vincula el municipi al sistema costaner "Roses - Castelló d'Empúries - Sant Pere Pescador - l'Escala" i a proximitat de l'àrea urbana de Figueres.

En aquest anàlisi de funcions territorials, s'intenta buscar alternativa de densificació en municipis de Zona línia de mar per preservar el litoral ja molt densificat.

El **Pla Territorial Parcial de les comarques gironines** és la figura de planificació prevista en el PTGC que estableix el model territorial de l'àmbit funcional d'aquestes comarques. Està elaborat sobre la base dels criteris de planejament territorial en coherència amb les determinacions del PTGC i amb interacció amb la planificació sectorial. Així l'any 2013 es modifiquen les Normes d'ordenació amb l'objectiu d'homogeneïtzar el contingut de les normes i establir una interpretació conjunta en cadascun dels 7 àmbits funcionals territorials de Catalunya. La modificació no es tracta d'una revisió del contingut del Pla, ni tampoc d'un canvi en el model territorial ni dels aspectes substantius de l'estructura fonamental que s'articulen en els tres sistemes bàsics de proposta: el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

Roses forma part de l'àmbit anomenat "Badia de Roses nord" juntament amb Castelló d'Empúries.



L'àmbit té una extensió de 155 km², amb una orografia molt contrastada entre la part que correspon a la serra del Cap de Creus i la plana: el 68,5% del territori és planer, el 8% té un pendent comprés entre el 10 i el 20% i el 23,5% superior al 20%.

S'articula al voltant de les carreteres C-260 i GI-610, que convergeixen a Roses. S'estén al llarg d'una part significativa de la Badia de Roses i comprèn la major part del Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

Comprèn els municipis de Castelló d'Empúries, Fortià, Palau-saverdera, Pau, Pedret i Marçà, Riumors, Roses i Vilajuïga. En total hi ha 37 assentaments, amb una superfície de 1.943 ha classificades de sòl urbà o urbanitzable (el 2010). D'aquestes, 382 ha corresponen a nuclis històrics, 1.452 ha a sòl amb teixit especialitzat en ús residencial de baixa densitat i 103 ha de sòl especialitzat en l'ús industrial.

La proposta del Pla té per objectiu la reconducció del model de creixement seguit durant els darrers anys, el qual ha comportat la classificació urbanística de 1.513 ha de sòl destinat a àrees especialitzades residencials, emplaçades sense coherència amb les aptituds físiques del territori, i 126 ha de sòl destinat a activitats industrials ubicat, moltes vegades, amb l'única lògica de tenir un accés des de la carretera.

El Pla vol evitar que les extensions urbanes afectin negativament figures, perfils i escenaris urbans d'interès paisatgístic, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, carretera-aparador o continus de la façana litoral com s'ha produït a certs indrets de Roses. Així el planejament urbanístic i les actuacions en matèria de paisatge han d'aportar, segons el Pla, mesures per a la millora de la qualitat paisatgística dels accessos dels nuclis urbans. En el nostre cas la C-68 de Santa Margarida a Roses.

També cal conservar el valor patrimonial de carreteres històricament ben inserides al territori, com la GI-614 (Roses - Cadaqués) i itineraris no motoritzats com el del Cap Norfeu, Roses

megalítica, o les rutes de Roses a Sant Pere Pescador o Figueres. Així com mantenir i revaloritzar a través de les eines de desplegament dels plans d'ordenació municipal urbana els elements arquitectònics singulars (fars, torres de defensa...) com a elements de referència històrica de la façana marítima, posant èmfasi en els municipis que concentren més exponents d'elements històrics de caràcter defensiu com Roses que compte amb el castell i el far.

El Pla recull la consideració de Roses com a àrea nodal en l'objectiu de vertebració urbana de l'Empordà i, vista la proporció elevada de sòl encara pendent de ser urbanitzat i de segona residència amb aptitud de convertir-se en habitatge principal a mida que es diversifiqui l'economia de l'àmbit en el seu conjunt, hi estableix l'estratègia de desenvolupament qualitatiu, que es considera l'adequada per orientar aquest tipus de processos urbanístics fonamentats en el canvi d'ús i la reforma interior.

El Pla proposa estratègia de reducció o extinció per al sector industrial situat a la banda nord de la carretera de Figueres a Roses en el terme municipal de Castelló d'Empúries i per al sector de sòl residencial UP 6 en el terme municipal de Roses.

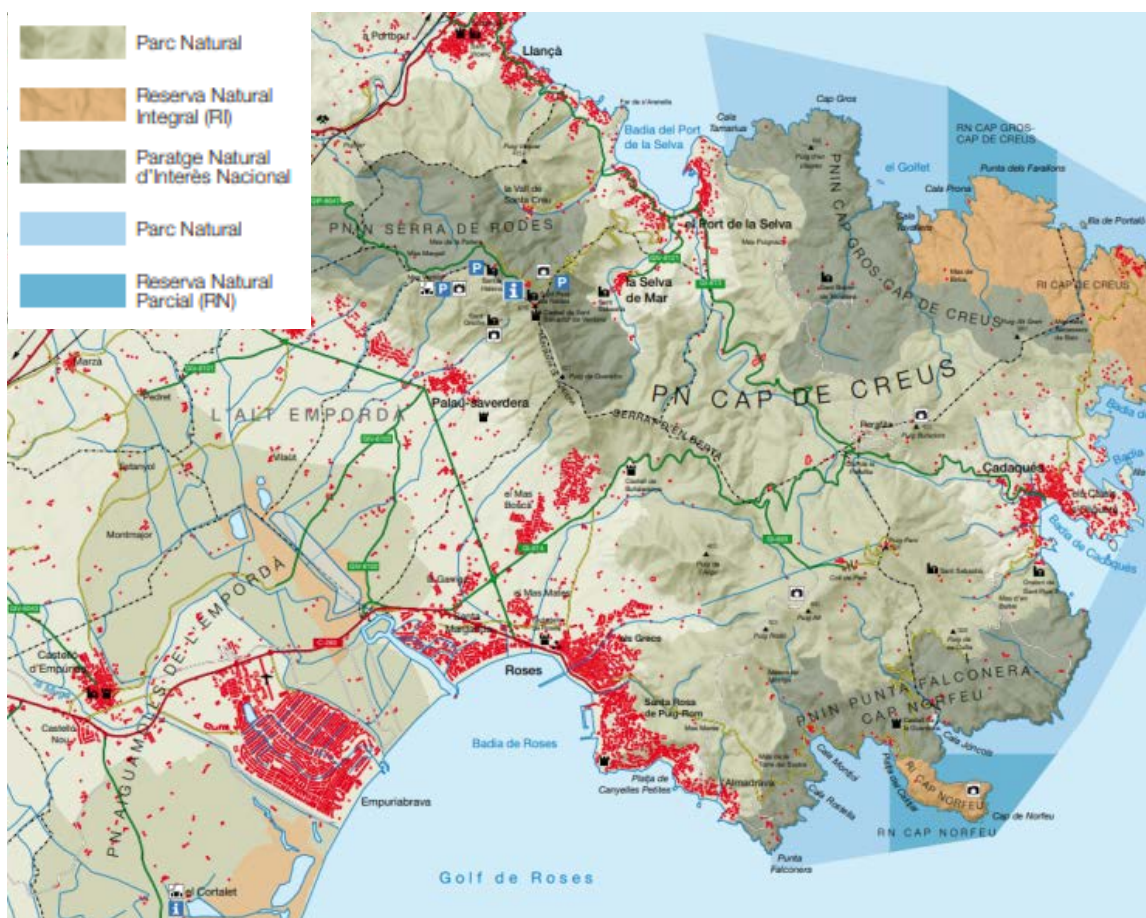
Finalment el Pla, determina que els municipis de Castelló d'Empúries i Roses, com a polaritats amb un paper subcomarcal dins l'Alt Empordà, hauran de formular i tramitar un actuació urbanística conjunta, amb la finalitat de desenvolupar una promoció de sòl per a activitats econòmiques, amb el dimensionat i les condicions de gestió adequada.

L'entrada en vigor d'aquest Pla va deixar sense efecte el Pla director territorial de l'Empordà, les determinacions dels quals queden substituïdes per les del nou Pla (veure plànol 4.01)

El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural del Cap de Creus, aprovat el 2006, té com objectiu l'adequada protecció del seu medi natural i del seu paisatge i estableix:

- La preservació estricta i la restauració, quan escaigui, dels sistemes naturals terrestres i marins del parc natural de Cap de Creus, dels valors geològics, botànics, faunístics i ecològics i dels elements d'interès cultural que conté i de la integritat del seu paisatge.
- L'establiment d'un règim jurídic i d'ordenació global que faci efectiu l'objectiu anterior.
- Així la delimitació aprovada té el caràcter de delimitació definitiva als efectes del d'espais naturals (Llei 12/1985), pel que fa referència a l'espai anomenat Cap de Creus inclòs al Pla d'espais d'interès natural (PEIN).
- A l'àmbit del pla li és d'aplicació el règim del sòl no urbanitzable.
- Els plans urbanístics, l'àmbit d'ordenació dels quals afecti l'àmbit d'aquest Pla especial han d'incorporar les seves determinacions i justificar degudament el seu compliment.
- Els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla que el planejament urbanístic hagi qualificat de sistemes d'espais lliures, zones verdes o similars, en cap cas no poden ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural.
- En qualsevol cas hi són admesos els usos propis de la seva qualificació quan siguin compatibles amb els objectius de protecció majoritàriament agrícoles i forestals.
- En general, s'admeten les obres de conservació, millora i rehabilitació de les edificacions existents.

Roses, té 2.829ha en el Parc natural del Cap de Creus, el 26% de la superfície total del parc terrestre, equivalents al 61 % del seu terme municipal a la part Nord i Est.



El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, aprovat el 2010, té com objectiu protegir aquest àmbit.

Roses, té 50,6ha, en el Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà, el 1,1% de la superfície total del parc, equivalents al 1,1 % del seu terme municipal a la part Oest (veure imatge anterior).

A les planes inferiors de la Muga i el Fluvià, on les aigües dels rius vessen a la badia de Roses, es troben una sèrie de zones humides conegudes popularment com aiguamolls. Aquestes zones comprenen un conjunt d'estanys, llacunes, basses i maresmes que perfilen un paisatge saturat d'aigües. Aquestes aigües són restes d'un antic sistema marjalenc molt extens, les dimensions del qual han disminuït al llarg dels segles com a conseqüència de l'acció natural i l'acció antròpica.

L'espai protegit pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN) amb la denominació d'Aiguamolls de l'Alt Empordà se situa en els termes municipals de: Castelló d'Empúries, l'Armentera, Sant Pere Pescador, Palau-saverdera, Peralada, Pau, Pedret i Marçà, L'Escala i Roses. Bona part d'aquest àmbit està inclòs en el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, el qual se situa en el mateix nombre de municipis. Per la seva banda, l'àmbit del Pla especial s'estén més enllà de l'espai del PEIN, per tal d'incloure els terrenys considerats com a Zona perifèrica de protecció i de connexió, i inclou terrenys de dos municipis més: Torroella de Fluvià i Ventalló.

El Pla es fixa, entre altres, els objectius següents:

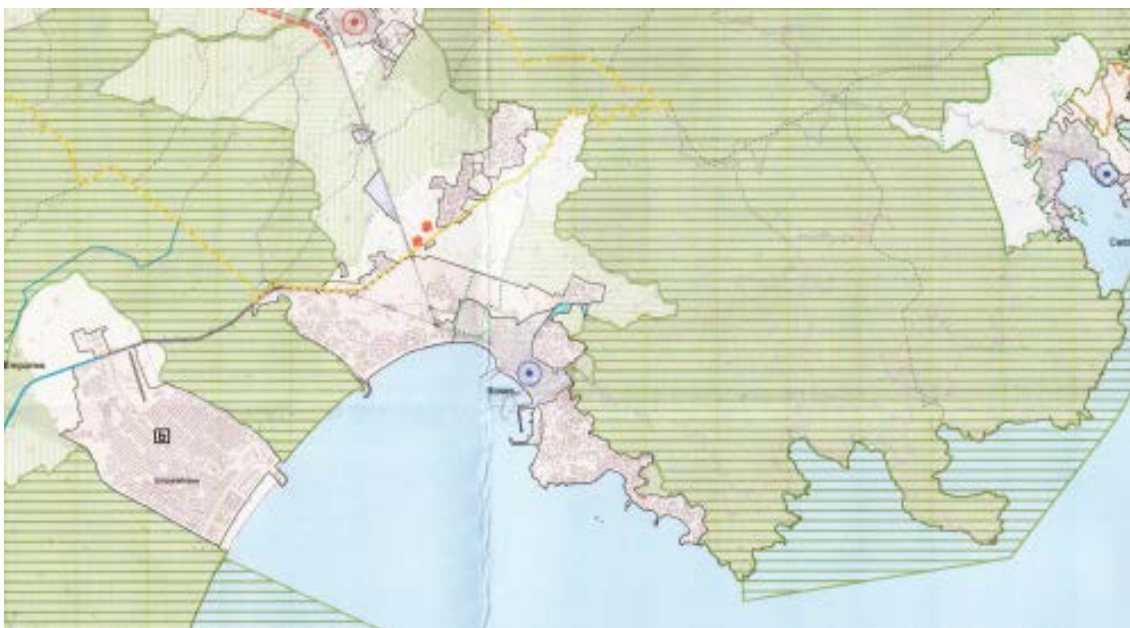
- Preservar i restaurar, quan escaigui, els sistemes naturals terrestres i marins de l'espai protegit, els valors hidrològics, geològics, botànics, faunístics i ecològics, els elements d'interès cultural que conté i la integritat del seu paisatge. Particularment, els sistemes dunars, les llacunes litorals d'origen natural i els meandres del Fluvià que encara es conserven.
- Establir les directrius i les normes generals d'ordenació, ús i gestió. Ordenar i regular els usos i les activitats humanes que es localitzen a l'espai, per tal que puguin desenvolupar-se de forma compatible amb l'objectiu anterior.
- Prevenir l'espai d'aquelles activitats susceptibles d'accelerar els processos erosius naturals i de modificar l'equilibri dels processos naturals.
- Protegir estrictament les zones humides de l'espai i adoptar mesures agroambientals i de manteniment i/o restauració per a la preservació de llacunes, basses, closes i cursos d'aigua.
- Evitar o minimitzar la fragmentació dels hàbitats en el conjunt de l'espai, i particularment en aquelles àrees que mantenen una major integritat i naturalitat.
- Establir mesures de protecció a les àrees de connexió entre les diferents unitats de l'espai protegit, i entre aquest i el seu entorn rural i el Parc Natural de Cap de Creus i el Massís del Montgrí.
- Ordenar els usos, aprofitaments i activitats a l'àmbit marí de l'espai, i en aquells sectors marins que hi tenen incidència directa.
- Protegir en particular els ambients amb presència de comunitats naturals d'especial interès, com són els hàbitats de totes les zones humides actuals, els fluvials i de bosc de ribera, les closes, els sorral costaners, els matollars i els sòls salins.
- Establir directrius per a l'aprofitament dels recursos naturals, que facin compatible el desenvolupament de les activitats agrícoles, ramaderes, forestals, pesqueres i cinegètiques amb la conservació dels sistemes naturals. Establir directrius en relació a l'activitat socioeconòmica, per tal que pugui desenvolupar-se de manera sostenible.
- Tenint en compte això, els plans d'ordenació urbanística municipal hauran de classificar com a sòl no urbanitzable. Tot i això, d'acord amb l'article 13.1 de les normes del PEIN, es determina que els espais inclosos dins l'àmbit de l'espai protegit que en el seu cas el planejament municipal pugui qualificar com a espais lliures o zona verda, en cap cas no podran ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural.

El **Pla director urbanístic del sistema costaner**, aprovat el 2005 i modificat el 2017 i el **Pla director urbanístic del sistema costaner per a sòls urbanitzables no delimitats**, aprovat el 2005 tenen com a objectiu preservar els espais oberts del litoral situats a la franja de 500 m terra endins tot i que en alguns casos entra en la segona línia de costa per assegurar la connexió d'espais naturals i preservar les planes agrícoles i els cursos fluvials. Els Plans identifiquen, protegeixen i posen en valor aquests espais, amb l'objectiu de contribuir al desenvolupament sostenible de la costa catalana, en base a quatre principis: urbanístic, patrimonial, ambiental i econòmic. Per fer-ho possible estableixen la transformació dels sòls no urbanitzables sense protecció específica i els sòls urbanitzables no delimitats en sòls no urbanitzables del sistema costaner, figura que en fa incompatible una futura transformació. La primera part (PDUSC-1) permet protegir 23.500 ha del sistema costaner com a sòl no urbanitzable; la segona part (PDUSC-2), centrada en sòls urbanitzables delimitats sense pla parcial aprovat, comporta la protecció completa de vint-i-quatre sectors i 327 ha i la protecció parcial de vint sectors i 323 ha. El Pla també estudia la situació dels càmpings situats en aquesta franja.

Estableix La Ciutadella i el Rec Fondo com a sòls constaners especials (CE) i per tant els classifica com a sòls no urbanitzables o no urbanitzables no delimitats que no han de passar, necessàriament, a sòl no urbanitzable costaner.



El Pla director **urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns**, aprovat el 2006, modificat el 2011 i refós el 2014, d'abast supramunicipal. El pla director té com a continguts principals la limitació dels creixements urbanístics i la preservació i consolidació de l'estructura dels espais oberts i del paisatge del seu àmbit. Aquesta estructura està formada pels parcs naturals de la Serra de Rodes, cap de Creus, aiguamolls de l'Empordà i el massís de l'Albera. Aquests espais naturals són els que delimiten al nord i al sud la faixa de terrenys on se situen la totalitat dels nuclis urbans, urbanitzacions i usos i activitats sobre el territori.



El **Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Girona**, aprovació inicial desembre 2019 pretén:

- Establir les determinacions i directrius per tal d'adaptar els planejaments urbanístics municipals a les estratègies de creixement establertes en el planejament territorial vigent.
- Donar les directrius per tal que els planejaments municipals hagin d'adaptar cadascun els àmbits i paràmetres dels sectors a la normativa sectorial i les determinacions vigents en matèria de riscos.
- Identificar les incompatibilitats entre les delimitacions dels sectors vigents i les proteccions territorials en matèria de protecció ambiental.
- Establir directrius i recomanacions, d'acord amb les estratègies territorials, de canvi de model a implementar en els sectors destinats a l'extensió urbana.

El pla analitza àmbits dels municipis del litoral gironí on encara es podria construir però que no s'han arribat a desenvolupar, avalua la seva sostenibilitat i, si cal, proposa l'estratègia que es considera més adient per a cadascun d'ells.

Un cop revisats els 202 sòls, el Pla proposa tres tipus d'actuacions, que es traduiran legalment en normes, directrius o recomanacions que els municipis hauran de complir:

- Àmbits a extingir: són 80 àmbits que sumen 981 hectàrees de superfície i s'hi impedeix la construcció de 12.840 habitatges. Destaquen Cala Morisca i Pola Giverola (Tossa de Mar) o Sa Riera i Aiguafreda (Begur).
- Àmbits a modificar: contradiuen alguns dels criteris per esdevenir un assentament urbà i se'n modifica la superfície, els usos permesos, la densitat, l'edificabilitat.. afecta 50 àmbits de 497 ha. Amb els canvis introduïts, s'impedeix la construcció de 5.399 d'aquests habitatges.
- Àmbits a mantenir: són aquells que no es modifiquen. No obstant, se'ls posa com a condició que compleixin tot un seguit de directrius d'integració paisatgística quan es desenvolupin. Són 59 àmbits que sumen 428 ha i un potencial de 5.857 habitatges.

Pel que fa Roses :

Del potencial vigent segons el quadres següents:

Roses. Dades del planejament general urbanístic vigent i capacitat d'acollida de l'habitatge, 2019

Àmbits de de planejament derivat	Superfície	Tipus desenvolupament	Densitat htg/ha	Edif. bruta m²st/m²	Sostre R m²	Sostre AE m²	Habitatges (u)	
	ha						Existents	No executats
SUD 1	6,23	Residencial	35	0,40	24.900		218	
SUD 2	17,35	Residencial	35	0,40	69.408			607
SUD 3	38,23	Residencial	40	0,50	191.133			1.529
SUD 4	30,73	Residencial	40	0,50	153.625			1.229
SUD 5	21,46	Residencial	40	0,50	107.275			858
SUD 7	4,20	Residencial	10	0,15	6.297			42
SUD 8	8,75	Activitat econòmica	20	0,40		35.016		175
SUD 9	9,08	Residencial	4	0,18	16.348			36
SUND 1	21,72	No delimitat	35	0,40	86.864			760
SUND 2	15,61	No delimitat	35	0,40	62.432			546
SUND 3	13,94	No delimitat	35	0,40	55.744			487
PPU 2	5,27	Mixt						
Total	192,55				774.026	35.016	218	6.269
Total d'habitatges previstos al planejament vigent							6.487	

Roses. Dades del planejament general urbanístic vigent i capacitat d'acollida de l'habitatge, 2019

Àmbits de de planejament derivat	Superfície	Tipus desenvolupament	Densitat htg/ha	Edif. bruta m²st/m²	Sostre R m²	Sostre AE m²	Habitatges (u)	
	ha						Existents	No executats
SUD 6	13,69	Residencial	10	0,15	20.538			137
Total	13,69				20.538		0	137
Total d'habitatges previstos al planejament vigent							137	

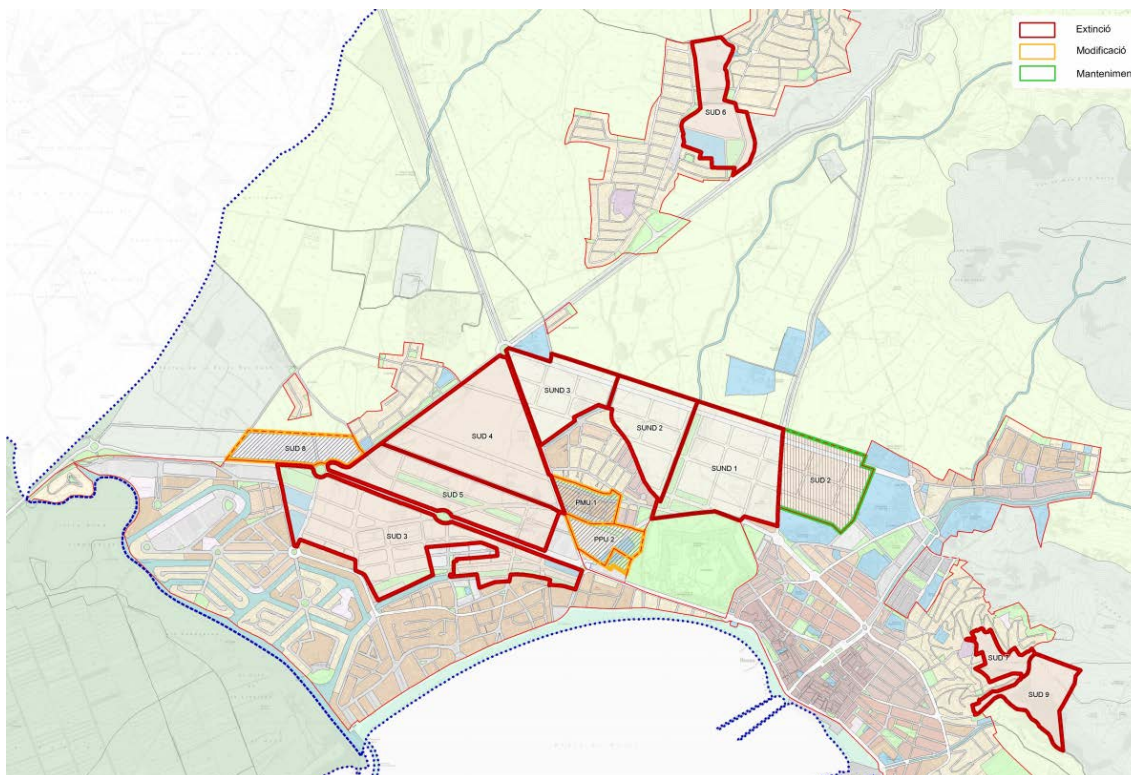
En l'aprobació provisional es proposa:

- el **manteniment** del SUD2, amb un potencial de 607 habitatges,
- la **modificació** del SUD8, on només es permetrà l'activitat econòmica i s'en anul·la la possibilitat de construir-hi habitatges, i disminuint-ne així el potencial de 175 habitatges,
- la **modificació** del PM1 i del PPU2 (antic SUND4), on es manté el potencial d'habitatges però caldrà valorar l'afectació a causa del risc d'inundabilitat i la possible reducció,

Roses	17152-04	SUD 8	Activitat	Urbanitzable
	17152-08	PPU 2	Mixt	Urbanitzable
	17152-09	PMU 1	Residencial	Urbà

- i l'**extinció** de la resta: SUD3, SUD4, SUD5, SUD6 i SUD7 i SUD9, SUND1, SUND2 i SUND3. Així es proposa de desclassificar els sòls i incloure'ls en el sistema d'espais oberts tot i permetre en el cas del SUD3 i SUD5 de repensar-lo mitjançant un document d'adaptació al PDU que conculgui la necessitat de mantenir tota o part d'aquesta àrea de creixement amb usos d'activitat econòmica, i excloent, per tant l'habitatge. El potencial es veu disminuït de 5.624 habitatges.

Roses	17152-01	SUD 3	Residencial	Urbanitzable
	17152-02	SUD 4	Residencial	Urbanitzable
	17152-03	SUD 5	Residencial	Urbanitzable
	17152-05	SUND 1	No delimitat	Urbanitzable
	17152-06	SUND 2	No delimitat	Urbanitzable
	17152-07	SUND 3	No delimitat	Urbanitzable
	17152-10	SUD 7	Residencial	Urbanitzable
	17152-11	SUD 9	Residencial	Urbanitzable
	17152-12	SUD 6	Residencial	Urbanitzable



2.8.1.2 Planejament sectorial

Els Plans sectorials comprenen tot l'àmbit de Catalunya, però, d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen només a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials, etc. que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable de la matèria de que es tracti.

Concretament en matèria d'habitatge, es disposa del **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya**, que ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Actualment el PTSH es troba en fase d'aprovació inicial i el maig del 2019 va finalitzar el termini d'al·legacions.

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

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

El Pla, en la revisió en curs, ha considerat Roses, de la mateixa manera que Castelló d'Empúries, inclosos dins el sistema urbà de la Badia de Roses Nord, com a un municipi que forma part de les àrees preferents per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de

demanda forta i acreditades, doncs l'esforç econòmic que ha realitzar una llar per accedir a un lloguer en el municipi és del 48,9% dels ingressos i per la compra del 69,4%.

El Pla també preveu el reequilibri de la població envers els altres municipis de l'àmbit: Fortià, Palau-Savardera, Pau, Pedret i Marzà, Riumors i Vilajuïga.

Les projeccions de població i llars que realitza el PTSH per l'àmbit urbà de la Badia de Roses Nord preveuen uns escenaris en que a tots ells disminueix la població, a excepció de l'alt que comportaria un lleu creixement poblacional fins el 2030. Extrapolant les dades pel municipi concret de Roses, el PTSH preveuria els següents escenaris:

	2013	baix 2030	mitjà 2030	alt 2030
POBLACIÓ	19.891	15.711	15.711	19.821

LLARS	2015	2020	2025	2030
escenari baix	7.416	6.895	6.638	6.436
escenari mitjà	7.553	7.416	7.485	7.590
escenari alt	7.679	8.261	8.261	8.761

Tanmateix, pel que fa a l'assoliment dels habitatges per atendre a la demanda exclosa, segons el PTSH Roses hauria de disposar els propers 15 anys aproximadament uns 621 habitatges, provinents de diferents àmbits:

Obra nova

HPO públic lloguer social	23
HPO privat lloguer social	23
HPO compravenda	488

Parc existent

Adquisició propietat	32
Adquisició ús	9
Mobilització	46

Llars ajuts al pagament del lloguer

57

2.8.2 Planejament urbanístic municipal

2.8.2.1 Característiques generals i antecedents

El planejament vigent del municipi és el Pla General d'Ordenació aprovat el 1993 i les modificacions puntuals aprovades posteriorment, doncs el tot i que es va tramitar un nou Pla

General l'any 2010, aquest es va anul·lar el 2016. Les modificacions realitzades són les següents:

- MPGOU 1: modifica article 31 de les NNUU, aprovació definitiva 1994
- MPGOU 5: per a l'ampliació de la zona destinada a equipament esportiu, aprovació definitiva 1996
- MPGOU 7: afecta les alineacions dels carrers Mimosa, els Grecs i Aristòtil, aprovació definitiva 1996
- MPGOU 9: afecta les alineacions del sistema viari de la carretera al Mas Oliva, aprovació definitiva 1997
- MPGOU 11: rotonda avda. de Rhode - rda. Miquel Oliva i Prat, aprovació definitiva 1998
- MPGOU 12: rotonda intersecció ctra. Besalú a Roses i ctra. Vilajuïga, aprovació definitiva 1998
- MPGOU 13: afecta a la rotonda d'intersecció C-260 amb la ctra. de Cadaqués, aprovació definitiva 1998
- MPGOU 14: afecta l'urbanitzable programat 4 (UP4) al sector Mas d'en Puig, aprovació definitiva 1999
- MPGOU 15: afecta la finca situada al carrer Girona 22-30, aprovació definitiva 1998
- MPGOU 18: afecta la normativa de les parcel·les costat de mar, subzones 5 i 6, aprovació definitiva 1998, donada conformitat 1999
- MPGOU 21: riera Ginjolers, aprovació definitiva 2000
- MPGOU 23: canvi d'ús de la Casa del mar, aprovació definitiva 1999
- MPGOU 24: adaptació del planejament al projecte de desdoblament de la C-260 tram Empuriabrava- Roses, aprovació definitiva 1999
- MPGOU 25: afecta la normativa hotelera articles 124.5, 125.3 i 126.3, aprovació definitiva 1999
- MPGOU 26: afecta la UA 17 Mas Mates, aprovació definitiva 2000, donada conformitat 2000
- MPGOU 27: ordenació de l'edificació en tot el nucli antic, excepte riera Ginjolers, aprovació definitiva 2001
- MPGOU 28: consisteix en l'obertura d'un nou vial a la zona nord del nucli urbà, aprovació definitiva 2001
- MPGOU 29: de modificació de les alineacions del carrer Pep Ventura, aprovació definitiva 2000
- MPGOU 29: correcció errada material de la modificació PGOU núm. 29 que afecta un tram del carrer Pep Ventura, aprovació definitiva 2005
- MPGOU 30: consisteix en la modificació de la qualificació urbanística del sistema d'equipaments D2 del Mas Oliva, aprovació definitiva 2000
- MPGOU 31: per a la instal·lació d'un establiment hotel·ler al Mas Fumats de Roses, aprovació definitiva 2005
- MPGOU 34: modificació d'alineacions del carrer de la Mainada, aprovació definitiva 2001
- MPGOU 35: modifica l'article 115.3 i canvia la zonificació d'una illa d'habitatges a la urbanització Mas Mates, aprovació definitiva 2001
- MPGOU 36: modificació d'alineacions del carrer Mercè Rodoreda, aprovació definitiva 2001
- MPGOU 37: equipaments a la carretera de les Arenes, aprovació definitiva 2002
- MPGOU 38: relativa a regular i protegir les vies i infraestructures bàsiques, aprovació definitiva 2002
- MPGOU 39: afecta a la finca del carrer Nou/Cosconilles, aprovació definitiva 2002

- MPGOU 40: a l'àmbit de la UA18, UNP4, UA40, UA44 i el sòl urbà que confronta amb l'av. De Rhode, aprovació definitiva 2003
- MPGOU 41: que afecta el carrer Barcelona/riera Ginjolars, aprovació definitiva 2003
- MPGOU 42: que afecta l'article 46 de les normes urbanístiques, alçada reguladora, aprovació definitiva 2003
- MPGOU 43: del Pla General per al canvi de zonificació d'una finca situada al Mas Boscà del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2003
- MPGOU 44: per a la concreció dels articles 70, 105 i 107.2.c de les normes urbanístiques del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2004
- MPGOU 45: modificació PGOU núm. 45 - complementa les modificacions 21 (riera Ginjolars) i 27 (nucli antic) del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2004
- MPGOU 46: a l'àmbit de la UA7 del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2004
- MPGOU 47: a l'àmbit de la UA4 i el seu entorn del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2005
- MPGOU 48: que afecta els articles 113 i 127 de les normes urbanístiques del t.m. de roses aprovació definitiva 2004
- MPGOU 49: que afecta la finca situada als carrers la Llotja, Pescadors i Cap Norfeu, aprovació definitiva 2004
- MPGOU 50: que afecta l'àmbit dels carrers Dr.Fleming, Tirso de Molina i Espronceda del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2004
- MPGOU 51: que afecta l'àmbit de la UA 5 del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2005, donada conformitat 2006
- MPGOU 54: que afecta l'àmbit de la UA 26 del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2005, donada conformitat 2006
- Correcció d'errada material del Pla General referent a la zona verda de la UA 27 del T.M. de Roses, aprovació definitiva 2004
- Sentència TSJC 23.05.2007 relatiu al SUP9
- Normes complementàries que afecta les alçades de les edificacions que donen front a places i espais lliures (art.80, 81 ,89, 90, 94 i 95 NNUU), aprovació definitiva 1998
- Norma complementària del PEMU illa d'Íthaka (art. 4.1, 4.2, i 4.3 NNUU PEMU), aprovació definitiva 2000
- Modificació puntual núm. 5/2018 del PGOU, per a la implantació de la xarxa de gas (PL18002SE), aprovació definitiva 2019

El planejament actualment en tràmit del municipi es concreta en :

- Modificació puntual núm. 2/2018 del PGOU, al tram de vialitat secundària de la finca situada als carrers de Joan Margarit i Jeroni Pau per desplaçar el vial que la travessa (PL16010SE), aprovació provisional juliol 2018
- Modificació puntual núm. 4/2018 del PGOU, per assignar l'ús socio-cultural al Far de Roses (PL17008OT), aprovació provisional maig 2018
- Incoació i informació pública de l'expedient de delimitació del domini públic marítim terrestre del tram d'uns onze (11) km de la urbanització marítim terrestre de Santa Margarida (PL19002SE), aprovació provisional febrer 2019

El PGO constata, en el moment de la seva redacció, l'ocupació del sòl de manera indiscriminada fruit del desenvolupament turístic de Roses tant de zones agrícoles com de zones costaneres, a la plana i a la muntanya. El Pla és un intent de reconduir la situació i salvaguardar de línies careneres, vaguades, cimeres i espais de forta pendent, escollint els traçats viaris, proposant plantacions arbòries,... L'idea principal és la recuperació del paisatge.

Així i tot, el sòl no urbanitzable que inclou extenses àrees muntanyoses del massís del cap de Creus i una considerable quantitat de terres de conreu, equivalia a un 80,94% del municipi en el moment de la redacció del Pla.

L'altre eix del PGO és regular i equilibrar la intensitat i densitat de les edificacions en la trama urbana ja que es constata poca adequació de la trama al tipus edificatiu i com a conseqüència s'observa molta ocupació del sòl degut a profunditats edificables excessives. El Pla es proposa tornar a proporcionar al casc urbà amb la tipologia de casa entre mitgeres, en relació amb la dimensió del carrer; als sectors turístics de plana: el bloc aïllat, l'ordenació volumètrica o la casa en filera; a les urbanitzacions de muntanya: l'ordenació ciutat-jardí, amb habitatges unifamiliars en parcel·la de diferents dimensions.

També es proposa augmentar les reserves de sòl per espais lliures i jardins i per equipaments, aturar la tendència expansionista del municipi i concentrar-se en la trama existent i relligar els diferents creixements i organitzar el territori.

Així el PGO s'encamina a crear isotropia i recorreguts alternatius al sistema viari, a regular l'aparcament diferenciant el generat per les edificacions i el des visitants, crear parcs per a cada sector de la ciutat i jardins en relació als equipaments. Salvaguardar les platges, rieres i avingudes d'aigua a més dels grans sistemes del cap de Creus i els Aiguamolls.

2.8.2.2 Sòl urbà residencial

Roses té un predomini del usos residencials; els usos comercials, terciaris i industrials apareixen sempre amb situacions de compatibilitat amb els usos residencials.

En general el grau de colmatació del sòl urbà residencial és:

Habitatge unifamiliar	38,61%
Habitatge plurifamiliar aïllat	14,66%
Habitatge unifamiliar en filera	-
Tipologies tradicionals (casc antic, eixample, polígon)	6,41%

El PGO dona les claus urbanístiques següents a les zones d'aprofitament:

1. Edificis i jardins privats protegits
2. Casc antic
3. Eixample urbà
4. Eixample suburbà
5. Polígon d'habitatges
6. Habitatges unifamiliars aïllats 6a,6b,6c,6d i 6e
7. Habitatges unifamiliars en filera
8. Habitatges plurifamiliars aïllats 8a,8b,8c,8d i 8H
9. Conjunts d'ordenació específica 9 (i) i 9(t)

El PGO delimita les següents unitats d'actuació en sòl urbà següents, doncs a dia d'avui només la UA1 ha estat executada, amb un potencial total de 952 habitatges lliures en UA i 306 en PMU (1.258 habitatges en total). Cal recordar que el no disposa de potencial per a habitatges de protecció oficial.

	Sup.-Ha	N.º Habitatges	Pendent >20	Zona Influència
PMU-S1 (Mod. 40)	5,54	258		Sí , poc rellevant
PMU-S3 (Mod. 40)	0,31	14		Sí , poc rellevant
PMU-S5 (Mod. 40)	0,88	34		Sí , poc rellevant
TOTAL		306		
UA-4	1,25	85		
UA-5	1,38	90		Sí , poc rellevant
UA-7	1,80	127		
UA-20	1,62	110		Sí , poc rellevant
UA-21	3,26	264		Sí , poc rellevant
UA-22	3,80	41		
UA-29B	2,63	33		
UA-45	0,73	61		Sí , poc rellevant
UA-46	1,54	141		Sí , poc rellevant
TOTAL		952		

A més a més, a Roses s'ha observat la presència de diferents solars en sòl urbà consolidat, és dir, amb possibilitat de llicència immediata, amb un potencial per a 5.822 habitatges; 4.804 plurifamiliars i 1.018 unifamiliars, distribuïts en diferents punts de la trama urbana (veure plànol 16 solars buits en sòl urbà segons qualificació).

2.8.2.3 Sòl urbanitzable residencial

En les zones de nou creixement residencial el PGO determina quatre zones:

- zona de desenvolupament urbà intensitat I (10a), edificabilitat bruta 0,4
- zona de desenvolupament urbà intensitat II (10b), edificabilitat bruta 0,5
- zona de desenvolupament urbà intensitat III (10c), edificabilitat bruta 0,15
- zona de desenvolupament terciari (11), edificabilitat bruta 0,15 hab 0,25 ter

En relació al sòl urbanitzable, a data d'avui només el SUD1 ha estat executat. El SUD2 va ser identificat com a àrea residencial estratègica el 2009 però va ser posteriorment anul·lada i per tant torna a tenir les condicions del planejament anterior, mentre que el SUD4 i el SUD7 tenen actualment la seva tramitació en suspensió.

Així doncs, el potencial residencial en sòl urbanitzable delimitat actualment és d'uns 4.654 habitatges, dels quals uns 1.396 serien de protecció oficial.

A més a més, cal tenir present que el PGO identificava tres sectors residencials en sòl urbanitzable no delimitat, els quals no es troben executats i tenen un potencial conjunt de 1.793 habitatges, dels quals 538 amb protecció oficial.

	Sup.-Ha	N.º Habitatges	Pendent >20	Zona Influència
SUD-2	17,35	607		
SUD-3	38,22	1.529		Sí , poc rellevant
SUD-4	30,72	1.129		
SUD-5	21,45	858		
SUD-6	13,92	137		
SUD-7	4,20	42	>20%	
SUD-8	8,75	175		
S2-Modif-40	5,27	177		Sí , poc rellevant
TOTAL		4.654		
SUND-1	21,72	760		
SUND-2	15,61	546		
SUND-3	13,94	487		
TOTAL		1.793		

Ara bé, cal tenir en compte que si el PDU dels sòls no sostenibles del litoral gironí s'aprova definitivament tal i com es descriu a la fase d'aprovació provisional, les reserves per a nous habitatges en sectors de desenvolupament es redueixen substancialment amb la desqualificació de 5.799 habitatges, quedant només uns 182 habitatges amb protecció oficial en el sector SUD 2.

2.8.2.4 Sistema d'habitatges dotacionals públics

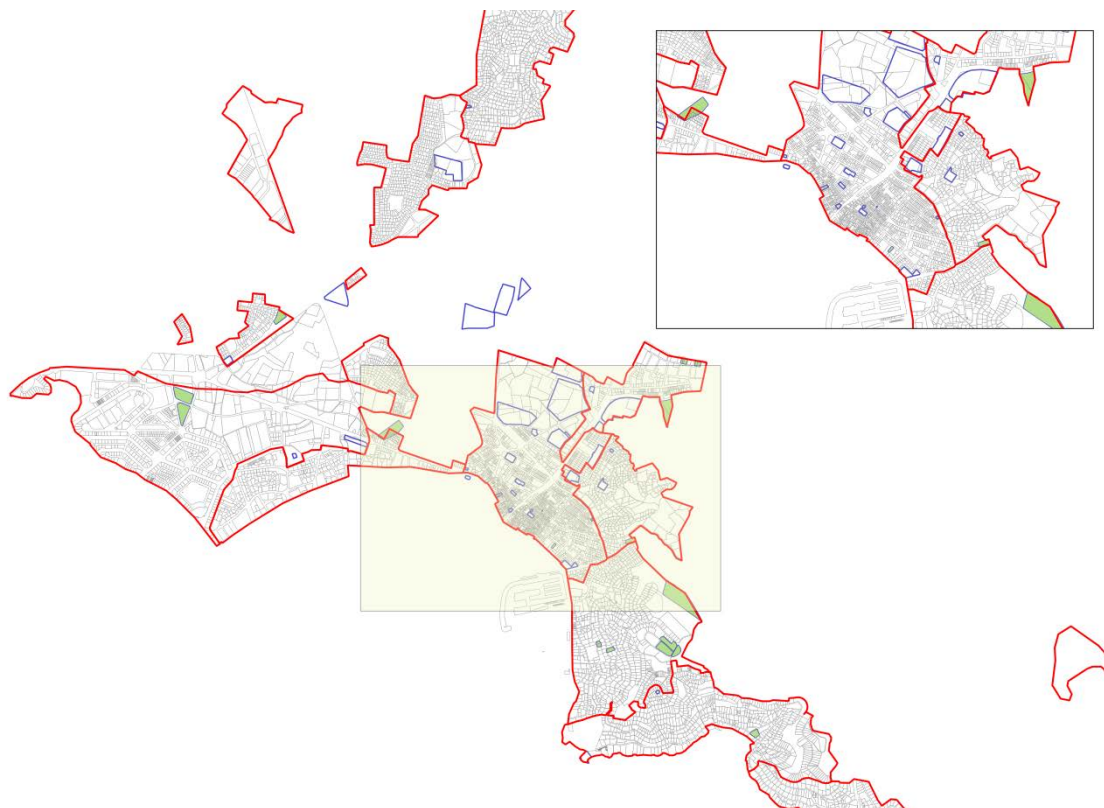
Pel que fa l'habitatge dotacional, el municipi de Roses no disposa d'una clau específica per a aquesta tipologia. Amb tot, la Llei 14/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme i estableix que el sistema urbanístic d'equipament comunitari comprèn també l'allotjament dotacional, el qual es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet. Aquest allotjament es destina a persones en procés d'emancipació, persones que requereixen acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi, afectació urbanística.

2.8.2.5 Sistema urbanístic d'equipaments

Els equipaments a Roses estan disposats tenint en compte el seu caràcter municipal o supramunicipal així com les característiques població (fixe o turística) que serveixen. Pel que fa la superfície de sòl qualificat de sistema d'equipaments, tant existents com reserves, és de 413.983 m² en tot el municipi de Roses, si bé hi ha una concentració important al nord de la vila a la riera de Ginjolars. (veure plànol annex). A data d'avui hi ha 93.864 m² qualificat d'equipament pendent d'edificar, situats en terrenys aïllats al barri del Puig Rom, Santa Margarida, i alguna gran peça a la ronda de circumval·lació amb la riera Trencada o a la zona de El Mas Oliva.

El planejament vigent esableix les següents claus en funció de l'ús a que va destinat l'equipament:

- D1 Docent
- D2 Socio-cultural
- D3 Administratiu
- D4 Sanitari
- D5 Assitencia
- D6 Esportiu
- D7 Abast
- D8 Serveis tècnics
- D9 Cementiri
- Optatiu



2.9 Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge

2.9.1 Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge

L'estructura i organització del Consistori de Roses no conté una àrea específica per a habitatge sinó que, dins de l'àrea d'Urbanisme hi ha una secció d'habitatge, però aquesta no té personal directament assignat així com tampoc funcions específiques.

L'ajuntament de Roses no disposa d'oficina local d'habitatge, sinó que els residents s'han de dirigir a l'oficina d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà amb seu al municipi de Figueres. Aquesta oficina pretén mancomunar els serveis d'habitatge per tal de donar una cobertura dels mateixos a nivell comarcal i, mitjançant un conveni amb la Generalitat de Catalunya ofereix actualment els següents serveis:

- Cèdules d'Habitabilitat per acreditar el compliment dels nivells mínims d'habitabilitat exigibles als habitatges, tant de nova ocupació (cèdula de nova ocupació), com d'habitatge usat (cèdula d'habitatge usat).
- Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial al qual s'han d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial.
- Programa Mediació per al Lloguer Social, en el qual el propietari disposa d'una assegurança de defensa jurídica i per cobrir desperfectes de l'habitatge de forma gratuïta i el llogater pot optar a l'habitatge a un preu per sota del mercat lliure.
- Tramitació i gestió dels Ajuts Permanents per al pagament del lloguer, renovació de l'ajut per a antics perceptors de la prestació.
- Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació, prestació adreçada als joves d'entre 22 i 30 anys per ajudar-los a pagar el lloguer del seu habitatge habitual. Des del gener del 2012, la convocatòria és tancada i només es gestionen els canvis i les incidències dels expedients vigents.
- Tramitació de documentació per sol·licitar l'Ofideute, servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris.
- Tramitació de documentació per Ajuts Personalitzats d'Especial d'Urgència (lloguer/hipoteca), un ajut a persones amb rebuts impagats de lloguer o d'amortització del préstec hipotecari amb ingressos baixos o moderats.

Així doncs, a nivell de pressupost l'ajuntament de Roses no destina una partida específica a habitatge ni personal adscrit.

Tot i així, des del 2013 hi ha en marxa la campanya Roses posa't guapa que consisteix en la dotació de subvencions per a la rehabilitació i millora de l'aspecte exterior dels immobles de Roses. Concretament, els ajuts es destinen a subvencionar les rehabilitacions i restauracions de façanes i mitgeres vistes realitzades per llogaters o propietaris, que suposin una millora del paisatge urbà i la regeneració del parc immobiliari, millorant les condicions estètiques i de seguretat dels edificis. Inicialment, la subvenció atorgada per l'Ajuntament corresponia a un 30% del pressupost de l'obra, tot i que des de l'any 2015, aquest import s'ha incrementat passant a ser del 40%, amb un límit màxim de subvenció per finca de 6.000 €.

Aquestes subvencions han permès que al voltant de 65 edificis se'n beneficiïn i hagin millorat els seus immobles amb un pressupost municipal invertit d'uns 116.341€.

Pel que fa recursos habitacionals, l'any 2019 es va reservar una partida pressupostària per a la compra de dos habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte, un de tres habitacions i un altre de dues, amb una capacitat per a 9 persones, i que es destinaran específicament a casos d'emergència social que reben els Serveis Socials.

A més a més, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa de 9 habitatges per a situacions d'emergència habitacional en el municipi de Roses. El 2019 l'Ajuntament va signar un conveni pel seguiment social dels usuaris que estan reallotjats en pisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (carrer Cap Norfeu, Raval dels Grecs, carrer Lluís Companys).

Finalment, des de l'oficina d'habitatge comarcal de l'alt empordà s'ofereix el programa de mediació per al lloguer social que pretén posar en contacte propietaris i llogaters per a un arrendament de l'habitatge a preu moderat i amb certes garanties. Actualment a Roses hi ha 10 habitatges en aquest programa. (veure plànol 3.05 habitatges socials).

L'Ajuntament també preveu una partida pressupostària destinada a cobrir l'allotjament de persones i/o llars que pateixen una situació d'emergència de pèrdua de la seva residència habitual i que s'ha detectat des de serveis socials. Aquestes subvencions van destinades a pagar hotels, pensions, càmpings per un període de temps determinat.

Pel que fa recursos, des de l'oficina local d'habitatge del Consell comarcal de l'Alt Empordà, es gestionen i tramiten els ajuts al lloguer i els ajuts de prestacions urgents, aquestes destinades principalment a les situacions de desnonaments.

	2015	2016	2017	2018	2019
Ajuts lloguer	197	256	256	269	220
Import (milers€)	370,5	465,4	467,7	480,8	396,5
Ajuts prestacions urgents	17	9	7	8	10
Import (milers€)	32,0	19,2	14,9	19,8	22,5

Font: AHC

2.9.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge

D'acord amb l'article 163 del TRLU i modificacions posteriors, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH).

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals, i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH provenen de cessions d'aprofitament i són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PMSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, queda alliberat d'aquesta obligació, i es podran destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

Donat que no tot el sòl que rep l'Ajuntament és objecte de promoció pública, alguns d'ells, que per la seva dimensió o tipologia no es consideren adequats per a la promoció, queden en dipòsit en aquest PMSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

A data d'avui Roses no té constituït formalment el PMSH però disposa de 17 parcel·les de propietat municipals qualificades com a sòl urbà edificable de diferent procedència i adjudicació amb una superfície total aproximada de 25.000m². Del conjunt de parcel·les, 11 es troben sense edificar, 1 està edificada per una nau industrial i les altres 5 es troben edificades amb ús residencial. D'aquestes últimes, 2 es troben rehabilitats, 2 no hi consta ningú empadronat i 1 es desconeix la seva situació. (veure fitxes i plànol 5.01)

El conjunt de parcel·les tenen un potencial aproximat d'habitatges de 142, sense considerar els 5 habitatges ja construïts, més uns 4.460m² per a equipament dins l'unitat d'actuació UA4.

Número fitxa	clau	potencial hab aprox
1	6	3

2	6	1
3	9	0
4 5 6	9d	90 (UA5)
7	9	19
8	2c	*
9	unifamiliar	1
10	6	1
11	4	20
12	4	7 (UA4)
13	4	*
14	4	*
15	8b	*
16	6	0
17	4	*
TOTAL		142

4460m² équipement

3 DIAGNOSI

3.1 Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

Roses ha tingut un creixement poblacional negatiu els darrers deu anys, si bé s'observa que a partir del 2018 s'inverteix la tendència i la població recupera els valors positius, tot i que de manera molt lleu amb un estancament dels residents.

Tenint en consideració l'evolució dels components demogràfics, les projeccions de població realitzades en el present document estableixen que la població de Roses podria tenir un creixement anual entre 68 i 208 habitants segons els escenaris endogen i mig-baix projectats, fet que suposaria un augment de la població a finals de l'any 2026 podria oscil·lar entre els 20.482 i els 21.504 habitants.

Pel que fa a les llars, tenint en consideració aquests dos escenaris es preveu un possible creixement anual d'entre 26 i 88 noves llars, tenint en consideració una mitjana de membres per llar com l'actual en el municipi de 2,37 persones. En funció d'aquests possibles escenaris es generaria una forquilla de 154-526 noves llars pel període del PLH.

L'accés al mercat de l'habitatge es troba actualment tensionat amb una baixa producció d'obra nova i sobretot per la baixa presència d'habitatge de lloguer de llarga durada. L'escassa oferta disponible de lloguer a Roses (menys d'un 1% del total de l'oferta disponible) es troba a un preu mig mensual d'oferta de l'entorn els 713€ mentre que el lloguer de temporada té un preu mig mensual de 2.400€ a 5.300€ segons temporada de l'any i per tant produeix una tensió dins el mercat de lloguer en quant a oferta i preu. Pel que fa la compra, s'han detectat només dues promocions en curs i des del 2010 la mitjana d'habitatges finalitzats de nova construcció és d'uns 50 a l'any, amb un preu mig de repercussió de 3.500-4.000€/m² segons els portals immobiliaris, això és un preu mig final de venda entorn els 250.000€ i 500.000€ en funció de la tipologia. La segona mà, la qual és el volum majoritari del mercat, té un preu mig per a un habitatge plurifamiliar de 2.500€/m² i un preu mig final de venda 173.000€.

El càlcul de la població exclosa del mercat de l'habitatge per una qüestió d'accessibilitat econòmica, és a dir, la relació entre els preus mitjos de l'oferta i la capacitat econòmica de les llars del municipi, mostra que un 60% de les llars del municipi de Roses no podrien accedir a un lloguer mig per un pis de 70m² al preu de mercat sense destinar-hi menys del 30% del seus ingressos i que actualment la quota hipotecària del mercat lliure per un plurifamiliar es situaria a preus similars a la del lloguer mensual. Cal tenir present que el càlcul és instrumental i no s'ha tingut en compte la capacitat d'estalvi de les llars, la qual és pràcticament nul·la per bona part de la població del municipi que vol accedir a un habitatge de protecció oficial.

A més a més, s'observa que entre un 28% de les llars també restarien excloses del lloguer d'un habitatge protegit en règim especial, i que per tant no disposen d'uns ingressos anuals mitjans superiors als 10.000€, situant-se en el llindar de la pobresa. En aquest sentit, l'evolució de la renda bruta familiar disponible de Roses en relació a la mitjana catalana, ha sigut descendent, és a dir, mentre l'any 2011 Roses tenia un RBD de 85,8 sobre l'índex 100 de referència de les Comarques Gironines, el 2016 el diferencial havia incrementat lleugerament (85,4 sobre 100).

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	161.980 €	2.314 €	599 €	1.996 €	23.948 €	64,8
Lloguer preu de mercat	539 €	7,7 €	539 €	1.797 €	21.560 €	59,1
Habitatge protegit concertat (HPC)	122.250 €	1.528 €	452 €	1.506 €	18.074 €	49,5
HPO compra-venda règim general	88.292 €	1.104 €	326 €	1.088 €	13.054 €	31,6
HPO compra-venda règim especial	82.774 €	1.035 €	306 €	1.020 €	12.238 €	28,5
Lloguer habitatge protegit concertat	405 €	5,1 €	405 €	1.350 €	16.195 €	42,1
Lloguer habitatge protegit règim general	331 €	4,1 €	331 €	1.103 €	13.238 €	31,6
Lloguer habitatge protegit règim especial	310 €	3,9 €	310 €	886 €	10.637 €	28,5

Càlcul per un habitatge de 70m2 construïts (ràtio útil a construït del 0,80)
Hipoteca del 100% a un interès del 2% a 30 anys

A més a més, en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit del municipi hi consten inscrites 407 persones, de les quals un 48% tenen uns ingressos anuals inferiors als 10.000€ i un 47% es trobarien a la franja de fins a 25.000€. Alhora, des dels serveis socials, l'any 2019, es van atendre 52 llars en situació o risc de manca o pèrdua de l'habitatge (principalment desnonaments i persones sense sostre), així com 36 casos de violència de gènere l'any 2018. Val a dir que la mesa d'emergència tarda 3 o 4 mesos en resoldre els expedients i després no hi ha el recurs necessari.

L'Ajuntament disposa d'una partida municipal per a llars amb emergència habitacional destinada a pagar directament l'allotjament d'aquestes en pensions, hotels, càmpings mentre no es resol la seva situació. El parc social d'habitatges compta actualment amb 32 habitatges d'HPO de lloguer de propietat privada i recentment ha adquirit mitjançant dret de tanteig i retracte 2 habitatges per a emergència residencial i des del Consell Comarcal de l'Alt Empordà i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es gestiona el lloguer de 9 habitatges més per situacions d'exclusió social, i finalment 10 habitatges en la borsa de mediació per al lloguer social.

El Consistori no disposa d'una regidora d'habitatge ni oficina pròpia. És des de l'oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà que es tramiten els ajuts al lloguer del Ministeri de Foment i de la Generalitat així com la borsa de mediació per al lloguer social.

3.2 Problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació

Segons dades del cadastre actualment a Roses hi ha 23.271 habitatges, dels quals un 37% serien d'ús principal, mentre que destaca un volum important de segona residència, que s'evidencia amb l'increment de població en el municipi els mesos d'estiu. En aquest sentit, el municipi té 4.058 habitatges inscrits en el registre d'habitatges d'ús turístic.

El període constructiu es va concentrar entre els anys noranta i la primera dècada del segle XXI, i conseqüentment, l'antiguitat mitjana del parc és d'un 35 anys. Segons el cens de 2011, un 93,3% dels edificis es trobaven en un bon estat mentre que un 6,2% presentava deficiències (350 edificis i 1.354 habitatges) i un 0,4% en estat dolent o ruïnós (27 edificis i 43 habitatges). En aquest sentit, els darrers cinc anys, des de l'ajuntament s'han obert 3 expedients de ruïna que afecten 4 habitatges i s'han realitzat unes 450 ordres d'execució per deficiències lleus. Tanmateix, les dades del cens indiquen que hi ha habitatges que no disposen de sistema de clavegueram o altres tipus, ubicats principalment a les urbanitzacions La Garriga - Mas Mates - Mas Busca - Mas Fumats i a la zona del port, qüestió que caldria corroborar amb Sorea ja que des del Consistori es té constància que la xarxa està tota feta. El Consistori disposa d'un

programa de rehabilitació, Roses Posa't Guapa, que des del 2013 ha subvencionat uns 65 edificis.

En relació a l'accessibilitat dels habitatges, segons dades del cens del 2011 al voltant d'un 28,6% dels edificis de més de PB+3 no disposen d'ascensor, això és 74 edificis.

Segons dades del cens del 2011 el parc d'habitatges vacants era de 2.500 unitats mentre que un primer càlcul a partir dels consums d'aigua durant els anys consecutius 2017 i 2018 xifren el parc amb indicis de desocupació a un màxim de 1.270 habitatges, situats principalment en el barri de La Vila i de Santa Margarida-Salatar. Caldrà determinar la propietat d'aquests habitatges, doncs a Roses s'ha observat que 164 persones físiques i/o jurídiques són propietaris d'un total de 3.687 habitatges (15% del parc total).

D'acord amb la percepció dels tècnics i dades recollides per la policia, es produeixen situacions i/o intents d'ocupació irregular, al voltant de 30-40 anuals, les quals algunes generen problemes de convivència. I, pel que fa els casos de sobreocupació s'estimen en que hi pugui haver entre 20-30 llars en aquesta situació, mentre que des de les diferents taules de participació, es corrobora la presència de pisos pastera, alguns d'ells amb màfies organitzades.

3.3 Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge

El Pla territorial de les comarques gironines aprovat el setembre de 2010, senyala Roses com un nucli de desenvolupament qualitatiu i reforç nodal, ja que és una àrea amb una proporció elevada de segona residència que podria convertir-se en principal a través de processos urbanístics fonamentats en el canvi d'ús i la reforma per optimitzar l'ús de l'àrea urbana.

El planejament urbanístic municipal vigent és el PGO aprovat el 1983 i a data d'avui els diferents sectors i polígons previstos es troben pràcticament pendents de desenvolupar, degut a la irrupció de la crisi i a l'elevat nombre de propietaris que dificulten la gestió. El potencial residencial en sòl urbà no consolidat i urbanitzable és de 5.912 habitatges en el conjunt del municipi, dels quals uns 1.400 per a habitatge de protecció oficial, més aproximadament uns 1.793 en sòl urbanitzable no delimitat, dels quals 538 per a habitatge de protecció oficial. A més a més, es calcula un potencial de 5.822 habitatges lliures en sòl urbà consolidat procedents de solars sense edificar, dels quals 1.018 unifamiliars. El teixit i morfologia urbana amb una presència elevada d'habitatge unifamiliar condueixen a plantejar la possibilitat de la seva reconversió i la problemàtica de les persones d'edat avançada que hi viuen.

Actualment, s'està tramitant el Pla director urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral gironí, el qual preveu una desclassificació de bona part dels sectors urbanitzable i urbanitzables no delimitats del PGO, que reduiria el potencial en uns 5.799 habitatges. D'aquesta manera, el sòl per a habitatge protegit es situaria només al SUD2, amb un potencial aproximat de 175 habitatges.

D'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge, en aprovació inicial, Roses és un municipi d'àrea preferent per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditades ja que segons el Pla presenta un esforç econòmic del lloguer 48,9% i de la compra 69,4%. Per tal d'atendre la demanda exclosa, extrapolant les dades del PTSH, Roses hauria d'obtenir uns 621 habitatges en els propers 15 anys, tant procedents d'obra nova com del parc existent.

L'Ajuntament disposa de diferents parcel·les qualificades d'urbanitzable residencial amb un potencial aproximat de 142 habitatges, sense coinsiderar els 5 habitatges ja construïts, més

uns 4.460m² de sòl qualificat d'equipament dins l'unitat d'actuació UA4, pendent de desenvolupar.

4 PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, DIRECTRIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ DEL PLA

Per tal de determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme, s'ha sintetitzat els anteriors apartats de l'anàlisi i la diagnosi en una matriu DAFO.

DEBILITATS	AMENACES
• Manca d'oferta de lloguer de llarga durada • Desajust entre els preus de l'habitatge i la capacitat econòmica de les llars • Mercat de lloguer turístic a preus elevats • Nombre reduït actual d'habitatges socials • Presència d'ocupacions irregulars, pisos pastera i màfies • Parc amb indicis de desocupació • Concentració d'habitatges en mans de pocs propietaris	• Cronificació de la vulnerabilitat social i exclusió residencial • Deteriorament del parc d'habitatges • Incertesa del finançament autonòmic i estatal en polítiques d'habitatge i rehabilitació • Impacte del Covid en municipis de costa dependents del sector turístic com Roses

FORTALESES	OPORTUNITATS
• Capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial • Elevat nombre de parcel·les de patrimoni municipal per a vincular a polítiques d'habitatge • Previsió d'un creixement moderat i progressiu de la població • Capacitat de recursos de l'ajuntament • Conveni amb l'oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà	• Voluntat municipal per a crear una àrea específica per a polítiques d'habitatge • Municipi de desenvolupament qualitatiu i reforç nodal segons el Pla territorial • Reordenació del creixement del municipi amb l'aprovació del PDU dels sòls no sostenibles del Litoral Gironí • Possibilitat de transformació de segona a primera residència

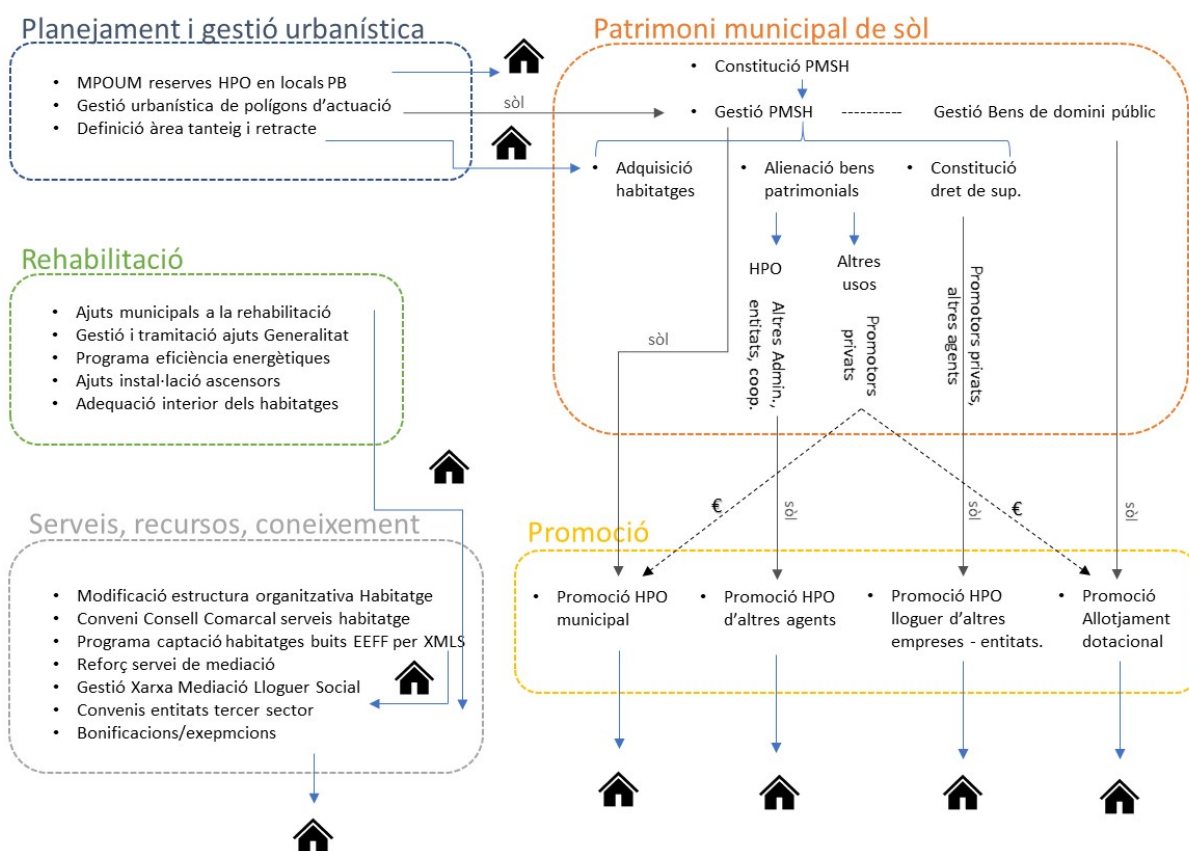
4.1 Directrius

Objectius

- Garantir l'accés i la preservació de l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Mobilitzar el parc d'habitatges buits actual, a través de tots els instruments legals que l'administració local
- Ampliar el parc d'habitatges assequibles i socials en règim de lloguer

Estratègies

- Modificació del planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge
- Gestió i ampliació del patrimoni i recursos municipals
- Millora de la qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial construït
- Creació d'un servei d'habitatge al municipi



4.2 Propostes d'actuació i desplegament

El Pla proposa 26 actuacions concretes per desenvolupar al llarg dels propers sis anys a Roses per tal d'assolir els objectius proposats. Aquestes s'estructuren en sis grans camps:

- A. Accés , preservació i ús adequat de l'habitatge
- R. Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial
- H. Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible
- P. Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge
- U. Planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge
- O. Recursos, organització i gestió de la informació

El conjunt d'actuacions suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb 128 unitats més a les actuals ja existents i així d'aquesta manera cobrir la demanda d'habitatge que no pot accedir al mercat lliure prevista en el PLH segons l'escenari endogen i mig-baix, i arribar a cobrir fins a un 80% els habitatges socials teòrics proposats en el Pla territorial sectorial de l'habitatge per al període proporcional al Pla.

	2020 (actual)	PLH 2021-26	objectiu orientatiu PTSH ap.inicial pel 2026
Habitatges socials	53	53+128 = 181	226
Demanda habitatge social		98-332 (segons escenari)	

Aquests nous 128 habitatges desglossat per tipologies/règim es corresponen a:

	Habitatges
HPO General venda/lloguer	36
Lloguer social	80
Emergència	12
TOTAL	128

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a un balanç entre el 2021 i el 2026 de +1.145.000€ de pressupost municipal. Les despeses de les accions plantejades són de 2.645.000€, derivades principalment de la creació d'un nou Punt municipal d'habitatge, de l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte i de les diferents mesures i subvencions per a la rehabilitació d'habitatges amb diferents finalitats; mentre que els ingressos s'estimen en 1,5M€ derivats de la venda de patrimoni municipal per a polítiques d'habitatges.

A continuació es detalla cadascuna de les fitxes d'actuació amb la seva descripció, objectius, marc legal, pressupost, calendari i gestió.

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

1. Conveni consell comarcal: Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer, especial urgència, habitabilitat, ofideute
2. Foment de l'ocupació del parc vacant de grans tenidors
3. Mobilització d'habitatges vacants de particulars per incorporar a la Borsa de Lloguer
4. Programa per incentivar la reconversió de HUT's a lloguer de llarga durada
5. Subvenció de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social
6. Foment de l'habitatge compartit
7. Programa 60/40
8. Conveni amb les entitats del tercer sector per a la gestió dels habitatges municipals

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació **A1.Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer, especial urgència, habitabilitat, ofideute, RSHP...)**

camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

El Consell Comarcal de l'Alt Empordà, conjuntament amb la Generalitat de Catalunya, han signat un conveni, el qual ha permès oferir els serveis a nivell comarcal. Els serveis que actualment s'ofereixen des de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) són els següents:

Cèdules d'Habitabilitat

- Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial
- Programa Mediació per al Lloguer Social
- Tramitació i gestió dels Ajuts Permanents per al pagament del lloguer
- Gestió de la Renda Bàsica d'Emancipació
- Tramitació de documentació per sol·licitar l'Ofideute
- Tramitació de documentació per Ajuts Personalitzats d'Especial d'Urgència (lloguer/hipoteca)

Actualment els ciutadans de Roses han de realitzar totes aquestes gestions a la seu del Consell Comarcal a Figueres. Amb la creació d'un Punt d'habitatge municipal, aquestes serveis es podran informar des del municipi i gestionar les inscripcions per derivar-les a l'Oficina comarcal que en faci la tramitació, gestió i seguiment.

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
- Complementàriament, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant, i la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68-70 i art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14 i art.21)
- Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (art. 10-13), o el que el substitueixi.
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles, pèrdua d'aquest, i població en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

Vigent. Donar continuïtat al llarg del PLH.

Fonts de finançament:

Oficina comarcal d'habitatge de l'Alt Empordà i Generalitat de Catalunya

Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni d'Oficina Comarcal d'habitatge amb la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'oficina per cofinançar la tramitació i gestió

Gestió:

Punt d'habitatge municipal i Consell comarcal de l'Alt Empordà

Indicadors de resultat:

- Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia i col·lectiu)
 - Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut
 - Nombre de consultes ateses (per tipologia)
 - Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
 - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
 - % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****A2. Foment de l'ocupació del parc vacant de grans tenidors****camp****A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

L'actuació té per objecte mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió.

Inicialment, el procediment s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritza una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant conveni l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.

En un primer moment es descarta iniciar el procediment sancionador, per aplicació directe segons la Llei 18/2007, amb subjecció a les determinacions d'un Programa municipal d'inspecció i intervenció.

El futur responsable del Punt d'habitatge serà qui s'encarregarà de contactar amb els grans tenidors i arribar a acords i convenis. Actualment la Sareb està interessada en arribar a convenis amb les administracions locals per tal de desprendre's dels actius.

Objectius:

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial de l'estoc d'obra nova.
- Complementàriament, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21)
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Grans propietaris d'habitatges desocupats.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2021-2026

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins el Punt d'habitatge un cop constituït

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de propietaris contractats
- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges vacants captats
- % d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****A3. Mobilització d'habitatges vacants de particulars per incorporar a la Borsa de Lloguer****camp****A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Mesures per promoure que els propietaris d'habitatges buits de particulars els cedeixin a la borsa de lloguer social per un període acotat de temps.

El servei comprendrà en un primer moment una campanya d'informació i difusió de l'existència de la borsa de lloguer social, la identificació i captació de propietaris i inversors privats amb habitatges buits, la informació i assessorament sobre les condicions, prestacions i avantatges vinculades al programa de cessió d'habitatges (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.).

La cessió dels habitatges queda supeditada a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació. Els habitatges cedits s'incorporaran a la borsa de mediació pel lloguer social garantint el compliment de les determinacions d'aquest tipus d'habitatges regulada al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.

Des del punt d'habitatge municipal s'informarà i es gestionarà els tràmits i es derivarà la gestió i seguiment al Consell Comarcal.

Objectius:

- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Estimular l'ocupació del parc vacant
- Complementàriament, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- Població en risc o estat d'exclusió social-residencial.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.
- Propietaris d'habitatges desocupats.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2021-2026

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del Punt d'habitatge municipal un cop constituït

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de propietaris contractats
- Nombre d'expedients de cessió temporal iniciats
- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges cedits a l'administració
- Temps mitjà de cessió dels habitatges
- % de joves beneficiats respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****A4. Programa per incentivar la reconversió de HUT's a lloguer de llarga durada****camp****A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Creació i gestió d'un programa per incentivar la reconversió d'allotjaments turístics en habitatges per a lloguers de llarga durada. Inclou:

- una borsa d'ofertes i demandes que posa en contacte persones que volen llogar un habitatge o habitació i propietaris que volen llogar total o parcialment el seu habitatge d'acord amb un índex del preu del lloguer.
- un servei d'assessorament jurídic associat.
- Possibilitat d'acollir-se a bonificacions i altres ajuts si es posa a la borsa de lloguer social.

Es podrà habilitar una zona en l'espai web dedicat a difondre el servei i l'oferta de pisos.

Es proposa la implicació i col·laboració d'acord amb un conveni amb els API de Roses per fomentar el lloguer de llarga durada, en el qual aquests poden tenir un distintiu de bones pràctiques i lloguer de qualitat.

Objectius:

- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge, en especial dels joves.
- Estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant bona part de l'any.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge de comprar, especialment els joves.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats bona part de l'any.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Durant la durada del present PLH.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del Punt d'habitatge municipal un cop constituït.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges mobilitzats per un lloguer
- % de beneficiats respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació	A5. Subvenció de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Aprovació de la subvenció total o parcial de l'Impost de Béns Immobles, prèvia sol·licitud i convocatòria de lliure concurrència, als propietaris d'habitatges buits que els incorporin a la borsa d'habitatges de lloguer, els cedeixin temporalment a l'ajuntament o els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible.

També pot adquirir la forma de bonificació, via ordenança fiscal, d'alguna o algunes de les taxes municipals (residus, subministrament d'aigua, gual).

L'aplicació d'aquestes mesures s'hauria de fonamentar en la prèvia declaració de l'especial interès o utilitat municipal de la mateixa perquè ho justifiquin circumstàncies socials, culturals, històrico-artístiques o de foment de l'ocupació.

Igualment, cal tenir en consideració que les possibles bonificacions s'ha d'articular mitjançant ordenança fiscal i que els ajuts s'han d'articular mitjançant a normativa municipal reguladora de subvencions i l'aprovació d'unes bases reguladores de concurrència pública. En dites bases reguladores s'hauria de concretar, entre altres qüestions, la concurrència competitiva o cronològica de les subvencions, el percentatge de l'import de l'IBI que se subvenciona i els terminis mínims d'inclusió de l'habitatge en la Borsa de Lloguer Social o de cessió a l'ajuntament (normalment com a mínim un 50% pel lloguer durant tot l'any), etc.

Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Estimular el mercat del lloguer.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21)

Beneficiaris:

- Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques
- Demandants d'habitatge de lloguer social
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Aprovació de l'ordenança el 2021 i aplicació en endavant

Fonts de finançament:

Finançament en detriment del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Secretaria

Indicadors de resultat:

-
- Cost del servei de bonificació
 - Nombre de sol·licituds de bonificació ateses
 - Nombre d'habitatges mobilitzats per un lloguer parcial
 - % de beneficiats respecte al total dels sol·licitants
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****A6. Foment de l'habitatge compartit****camp****A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Creació i gestió d'una borsa d'ofertes i demandes que posa en contacte persones que volen llogar una habitació i propietaris que volen llogar parcialment el seu habitatge pel foment del lloguer assequible. Inclou un servei d'assessorament jurídic associat. Especialment útil en èpoques de grans necessitats com ara l'estiu quan es contracte molt de personal per a l'atenció del turisme, cambrers, cuiners, així com d'altre personal de suport sanitari, policia, ...

S'habilitarà un espai web dedicat a difondre el servei i l'oferta de pisos, la implicació i col·laboració amb els Serveis de Joventut Municipal i d'Ocupació. Recomanable explicar i recordar al web aspectes clau relacionats amb la convivència, les possibles formes contractuals que pot adoptar l'habitatge compartit, i els drets i deures de les persones que signin dits contractes.

Objectius:

- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge, en especial dels joves.
- Estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles, especialment els joves.
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats o amb possibilitat de ser ocupats per més persones.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A partir del 2021 en endavant

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del Punt d'habitatge municipal un cop constituït

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre d'expedients de mediació iniciats
- Temps mitjà de tramitació dels expedients de mediació
- Cost del servei de mediació per al foment d'habitatge compartit
- % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)
- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges mobilitzats per un lloguer parcial
- % de joves beneficiats respecte al total dels inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****A7. Programa 60/40 amb la Generalitat****camp****A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

El Programa 60/40 és un recurs econòmic que té per finalitat ajudar als casos amb valoració favorable de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, quan les administracions actuants no disposen de cap altra alternativa de reallotjament, creant un mecanisme de col·laboració entre la Generalitat i l'administració local amb l'objectiu de donar compliment a l'article 5.6 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya destina una aportació econòmica a les Administracions locals, per tal que puguin arrendar un habitatge al mercat privat de lloguer, per al reallotjament de les famílies, i demanar-ne l'adhesió a l'acord de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.

La informació relacionada es troba a la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.
- Complementàriament, estimular el mercat de lloguer, l'ocupació del parc vacant, i la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70 i art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14 i art.21)
- Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (art. 10-13), o el que el substitueixi.
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població amb problemes per pagar un habitatge.
- Usuaris d'habitatges públics en règim de lloguer.
- Població que ha perdut recentment l'habitatge on vivia.
- Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
- Població que ha perdut l'habitatge per problemes de pagament.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2021 en endavant

Fonts de finançament:

Cofinançament Ajuntament i Generalitat de Catalunya

Estimació econòmica:

El 40% restant del cost de l'arrendament anirà a càrrec de l'ajuntament i de la família. L'Ajuntament també pot establir ajuts finançats amb fons propis municipals amb càrrec al seu pressupost i assumint íntegrament el cost de la seva tramitació i gestió i valorar ajuts de la Diputació de Girona.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

-
- Nombre d'expedients d'ajut iniciats
 - Nombre de consultes ateses
 - Nombre d'ajuts atorgats
 - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
 - % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació	A8. Conveni amb les entitats del tercer sector per a la gestió dels habitatges municipals
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Mitjançant signatura de conveni entre el Punt d'habitatge municipal amb les entitats del tercer sector, es pot traspasar la gestió dels habitatges municipals per tal que altres entitats s'encarreguin del seguiment dels seus residents en cas necessari com dels habitatges i allò relacionat amb aquest.

Caldrà estudiar si la mesura afecta a tot el parc o només amb algunes tipologies d'habitatges i usuaris.

Actualment hi ha diverses entitats que faciliten aquesta tasca tant a nivell de Catalunya com de les comarques gironines.

Objectius:

- Alliberar tasques de gestió a l'administració i derivar-les a entitats competents.
- Optimitzar la gestió pública

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70 i art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14 i art.21)
- Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (art. 10-13), o el que el substitueixi.
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- L'administració local.
- Els llogaters dels immobles municipals.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Prestació del servei de caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

A l'entitats/s adjudicatàries

Indicadors de resultat:

- Temps de tractament de les incidències
- Satisfacció dels usuaris.

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

9. Ajuts municipals per a la rehabilitació
10. Ajuts i/o microcrèdits per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més
11. Cessió d'habitatges buits amb necessitat de rehabilitació a l'Ajuntament per un termini de 10 anys
12. Programa d'eficiència energètica a diferents blocs del municipi
13. Programa d'adequació de l'interior dels habitatges
14. Donar continuïtat a la campanya de "Roses posa't guapa" per a façanes

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**Actuació****R1. Ajuts municipals per a la rehabilitació****camp****R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Atorgament d'ajuts i/o subvencions municipals pel foment de la rehabilitació dels edificis i habitatges, en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera paral·lela, complementària, o en absència a les que estableix la Generalitat de Catalunya.

Aquestes mesures normalment es concretaran en la redacció, aprovació i aplicació d'una ordenança de rehabilitació, que podrà contemplar els següents aspectes: la concreció dels supòsits en els quals serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació; les condicions tècniques i estètiques de les obres; la concreció dels tràmits administratius i llicències; l'establiment d'exempcions i bonificacions de determinades taxes o impostos municipals (IBI, ICIO, etc.) quan es realitzin aquestes obres; l'establiment d'ajuts i subvencions municipals per a la realització d'aquestes obres, etc.

Els ajuts poden anar dirigits a àmbits o àrees de rehabilitació delimitades i podran ser graduals en funció del destí de l'habitatge un cop rehabilitat.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Complementàriament, dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, condicions d'habitabilitat dels habitatges, adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'immobles amb estat de conservació deficient els quals no poden fer-se càrrec de la rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A implantar des del 2021 i per tota la durada del PLH.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Es destinen 50.000 euros anuals per a la rehabilitació d'immobles privats, sent un total de 300.000 euros.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

-
- Nombre d'edificis rehabilitats.
 - Nombre d'habitatges a disposició de l'ajuntament per un ús social generats.
 - Nombre d'unitats de convivència beneficiades.
 - % d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi.
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**Actuació****R2. Ajuts i/o microcrèdits per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més****camp****R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Es proposa una línia d'ajuts municipals per a la rehabilitació per a les persones propietàries per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3, per permetre suprimir les barreres arquitectòniques.

S'estima una rehabilitació d'uns 30 habitatges (1-2 blocs) privats anuals, sent un total de 176 durant el període 2021-2026.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar les condicions d'accessibilitat a l'habitatge.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Millorar la qualitat de vida dels residents.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de persones propietàries.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A implantar des del 2021 i per tota la durada del PLH.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Es destinen 20.000 euros anuals per a la rehabilitació d'immobles privats, sent un total de 120.000 euros.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
- Nombre d'ajuts supramunicipals atorgats.
- Nombre d'ascensors instal·lats.
- Import total d'ajuts a la instal·lació d'ascensors.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

Actuació **R3. Cessió d'habitatges amb necessitat de rehabilitació a l'Ajuntament per un termini de 10 anys**

camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges i habitatges privats per part de l'administració local a canvi de la qualificació com a HPO o del seu destí social (Borses de lloguer, etc.) d'una part o del total d'habitatges de l'edifici objecte de la intervenció.

Mitjançant la signatura d'un conveni, l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació - ja sigui per mitjà d'una contractació externa o via Plans d'Ocupació-, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. Al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió -proporcional a la inversió a realitzar-, les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

S'estima una rehabilitació de 1-2 blocs anuals, sent un total de 6-12 durant el període 2021-2026.

Objectius:

- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Augmentar temporalment el parc municipal d'habitatge de lloguer.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, condicions d'habitabilitat dels habitatges, adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A implantar des del 2022 i per tota la durada del PLH.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Es destinen 120.000 euros anuals per a la rehabilitació d'immobles privats, sent un total de 600.000 euros

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis rehabilitats.
 - Nombre d'unitats de convivència beneficiades.
 - % d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi.
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**Actuació****R4. Programa d'eficiència energètica a diferents blocs del municipi****camp****R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges per part de l'administració a través d'un programa per augmentar l'eficiència energètica de diferents blocs del municipi (aïllaments, canvis de calefacció, instal·lació de captació d'energies sostenibles,...). Estarà destinada a les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis amb l'objectiu d'aconseguir una millora de l'eficiència energètica.

Aquests programes s'han d'acordar individualment amb els propietaris o llogaters dels habitatges afectats, mitjançant un conveni que inclogui el compromís de realitzar les obres de rehabilitació necessàries que permetin adaptar els seus habitatges a la normativa d'habitabilitat vigent.

La mesura s'acompanya d'una campanya per a millorar l'ecoeficiència dels habitatges a escala més domèstica amb, per exemple: canvis de calderes, d'electrodomèstics, de bombetes, ...

S'estima una rehabilitació de 3 blocs durant el període 2021-2026.

Objectius:

- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Institut de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, condicions d'habitabilitat dels habitatges, adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Començant l'any 2022 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses, agafat del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

Es destinen 18.000 euros anuals, sent un total de 90.000€ al llarg del PLH.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis rehabilitats.
 - Nombre d'unitats de convivència beneficiades.
 - % d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi.
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**Actuació** **R5. Programa d'adequació de l'interior dels habitatges****camp** **R. REHABILITACIÓ I MILLORAR DE LA QUALITAT DELS HABITATGES****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Es proposa un programa acompanyat d'ajuts municipals per a l'adequació dels interior dels habitatges per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges complementaris amb altres programes.

Es proposa que els ajuts siguin graduals en funció del destí de l'habitatge adequat: borsa de lloguer social, siguin reconversions de HUT's a lloguers de llarga durada, d'ocupació del parc vacant de grans tenidors o particulars per a lloguer de llarga durada o a incorporar a la borsa de lloguer social o qualificar de HPO, etc.

S'estima una adequació de 10 habitatges privats anuals, sent un total de 60 durant el període 2021-2026.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A implantar al 2021 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

Es destinen 10.000 euros anuals per a la rehabilitació d'immobles privats, sent un total 60.000 euros.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
- Nombre d'edificis rehabilitats.
- Import total d'ajuts a la rehabilitació.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****R6. Donar continuïtat a la campanya de "Roses posa't guapa" per a façanes****camp****R. REHABILITACIÓ I MILLORAR DE LA QUALITAT DELS HABITATGES****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

La campanya Roses posa't guapa que consisteix en la dotació de subvencions per a la rehabilitació i millora de l'aspecte exterior dels immobles de Roses. Concretament, els ajuts es destinen a subvencionar les rehabilitacions i restauracions de façanes i mitgeres vistes realitzades per llogaters o propietaris, que suposin una millora del paisatge urbà i la regeneració del parc immobiliari, millorant les condicions estètiques i de seguretat dels edificis. La subvenció atorgada per l'Ajuntament correspon a un 40% del pressupost de l'obra amb un límit màxim de subvenció per finca de 6.000 €.

Es proposa donar continuïtat a aquesta campanya amb la incorporació d'aspectes de sostenibilitat i eficiència energètica que permetin obtenir un major grau de subvenció.

S'estima una adequació de 5 finques anuals, sent un total de 30 durant el període 2021-2026.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.

Marc normatiu:

- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Tota la durada del PLH.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

Es destinen 110.000 d'euros anuals, sent un total de 660.000 d'euros.

Gestió:

Punt d'habitatge municipal

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
- Nombre d'ajuts supramunicipals a la rehabilitació atorgats.

-
- Nombre d'edificis rehabilitats.
 - Import total d'ajuts a la rehabilitació.
-

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE

1. Promoció d'habitatges assequibles a través de tercers agents (públics, cooperatives,...)

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació **H1. Promoció d'habitatges assequibles a través de tercers agents (públics, cooperatives,...)**

camp **H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'habitatge assequible**

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

L'Ajuntament s'encarregarà de fer una cerca i contacte amb les diferents entitats i/o administracions que siguin susceptibles de realitzar una promoció d'habitatge al municipi o aquells agents que hagin adquirit un dret de superfície sobre sòl municipal per construir-hi habitatge de protecció oficial.

Actualment hi ha diverses fundacions (Habitat3), empreses (Visoren), administracions (Incasòl) on es podria iniciar unes primeres converses per a una promoció de 20 habitatges. Els possibles àmbits a conveniar el dret de superfície podrien ser el solar de la MP46 (fitxa 7 patrimoni), amb el projecte de reparcel·lació ja aprovat on l'Ajuntament té un sostre residencial de 2.336m² o bé el solar de la MP47 amb clau 4 (fitxa 11 patrimoni).

Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat lliure.
- Garantir l'execució del les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge, 18/2007.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit i assequible.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Gestió al llarg de tot el termini del PLH i promoció el 2025-26

Fonts de finançament:

Entitats promotores, com a superficiàries de les finques.

Estimació econòmica:

Sense cost per a l'Ajuntament.

Gestió:

Àrea d'urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits / assequibles iniciats
- Nombre d'habitatges protegits / assequibles acabats

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

1. Constitució inscripció i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge
2. Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers (cooperatives, entitats,...)
3. Alienació de béns afectes al PMSH
4. Permutar el 10% d'aprofitament dels sectors per habitatges construïts
5. Delimitació i gestió de la ciutat/zones específiques com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte
6. Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****P1. Constitució inscripció i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge****camp****P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Constitució, inscripció i seguiment i gestió dels béns integrats en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) per optimitzar aquests recursos de cara a l'assoliment dels objectius del PLH.

Les tasques associades a aquesta actuació són:

- Coneixement exhaustiu del parc existent.
- Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl. Vetllar per la inscripció d'aquests béns en el PMSH.
- Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc.
- Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí (promoció pública d'habitatge, promoció per part de tercers agents, alienació, lloguer, etc.)
- Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris (valoració, actualització, informes jurídics, gestió Registre de la propietat, formalització de contractes, convenis, cessions d'ús, dret de superfície, dret a superfície/ copropietat sobre béns, etc.), evitant la venda de sòl públic.
- Adquisició estratègica del sòl en Sòl Urbà Consolidat per destinar-la a PMSH.

Objectius:

- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Indirectament, afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de Patrimoni els Ens Locals.
- Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana

Beneficiaris:

Indirectament, els demandants d'habitatges protegits o socials.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A partir del 2021 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

Recursos humans interns.

Gestió:

Secretaria/Intervenció

Indicadors de resultat:

- Increment del fons del PMSH.
- Ingressos invertits en polítiques d'habitatge.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació	P2. Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers (cooperatives, entitats,...)
camp	P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Constitució d'un dret real limitat sobre una finca (inclosa o no sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge), que atribueix temporalment el dret de la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'ajuntament perdi la propietat dels terrenys per a promoure habitatge assequible o protegit.

També inclou la constitució del dret sobre un edifici residencial amb necessitats de rehabilitació atribuït al superficiari (una cooperativa en règim de cessió d'ús, d'altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) la propietat temporal dels habitatges, sense perjudici de la propietat separada del sòl. El superficiari durà a terme la rehabilitació de l'immoble i l'ajuntament mantindria la propietat.

Objectius:

- Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge.
- Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials quan l'ajuntament no té capacitat per fer-ho.
- Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil Català.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels bens locals, i la regulació del règim municipal i local.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A realitzar al 2022 i de caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

A càrrec del superficiari.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels drets que es constitueixin al llarg del termini del PLH.

Gestió:

Secretaria/Intervenció

Indicadors de resultat:

- M2 de sòl que constitueixen el dret de superfície.
- % d'increment monetari del PMSH.
- Nombre d'habitatges resultants de la constitució del dret de superfície.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** **P3. Alienació de béns afectes al PMSH****camp** **P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH sobre els que no es prevegi la seva promoció (sòl no residencial o bé d'habitatge lliure). Els recursos econòmics obtinguts es destinaran a promocions d'habitatge públic (HPO o dotacional) o a altres actuacions del PLH.

L'alienació pot ser per concurs o directa segons si el beneficiari és:

Per concurs:

- Qualsevol destinatari que s'ajusti a les bases.

Directa:

- Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació.
- Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació dels terrenys sigui la construcció d'habitatge protegit.
- Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent.
- Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en que qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

Es proposa estudiar i valorar la possibilitat de venda dels terrenys municipals del sector de la UA5.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits o assequibles quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front les tasques de gestió que això comporta.
- Incrementar els recursos del fons del PMSH.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A partir del 2021.

Fonts de finançament:

L'ajuntament rebrà els ingressos de la venda dels terrenys.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels bens alienats al llarg del termini del PLH. Per la UA5 s'estima un ingrés d'1,5M d'euros

Gestió:

Urbanisme i Secretaria/Intervenció

Indicadors de resultat:

- M2 de sòl i de sostre alienats.
- Ingressos obtinguts al PMSH.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** **P4. Permutar el 10% d'aprofitament dels sectors per habitatges construïts****camp** **P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

L'article 46.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010, modificat pel Decret Llei 17/2019, admet substituir la cessió de sòl amb aprofitament dels sectors i polígons d'actuació per habitatges construïts de valor equivalent, en dos supòsits:

- Quan no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les resultants que es puguin adjudicar íntegrament a l'Ajuntament (art. 46.2.b)
- Quan l'Ajuntament no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges pot substituir el sòl objecte de cessió pel seu equivalent en sostre ja construït (art. 46.2.c).
-

L'Ajuntament de Terrassa ja ha plantejat aquestes possibilitats en diferents àmbits: en el cas d'un sector de parcel·la única ocupada per una antiga indústria a conservar (transformada en habitatge) va acordar la substitució del 10% d'aprofitament per habitatges acabats de valor equivalent (tot i que la reparcel·lació encara no s'ha tramitat). El mateix Ajuntament, en un altre sector a l'entrada de la ciutat, ha acordat amb els promotors substituir aquest aprofitament de cessió per habitatges ja construïts fora del sector.

Es podria plantejar l'actuació en sectors previstos a desenvolupar els propers anys, principalment Unitats d'actuació o bé Plans de millora urbana on no hi ha reserva d'habitatge protegit.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Població en estat o risc d'exclusió i demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Al llarg del PLH.

Fonts de finançament:

Sense cost per l'Ajuntament

Estimació econòmica:

L'ajuntament rebrà els habitatges permutats

Gestió:

Secretaria/Intervenció

Indicadors de resultat:

- Operacions realitzades
- Nombre d'habitatges incorporats al PMSH
- Nombre de famílies beneficiades.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació **P5. Delimitació i gestió de la zones específiques com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte**

camp **P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE**

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

L'Actuació té per objecte la redacció d'un estudi per a definir àmbits geogràfics en els quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte. Els propietaris estan obligats a notificar a l'ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans o després d'escripturar la compravenda.

Els béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, per tant, s'hauran de destinar a les finalitats del mateix.

Aquests drets es poden exercir en favor de l'ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran les vendes de sòl, a les d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i a les d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, i tindran un termini màxim de durada a 6 anys.

L'objectiu és aconseguir habitatges a curt termini i es proposa limitar l'àrea a les zones de més densitat corresponents a les claus de casc antic, clau 2, eixamples, claus 3 i 4, i habitatges plurifamiliars en bloc aïllat o en ordenació específica, claus 8 i 9, i deixar fora les zones de cases aïllades, claus 6 i 7.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Indirectament, població en estat o risc d'exclusió i demandants d'habitatge assequible.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2021

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026

actuació	P6. Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte
camp	P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres, en cas d'acord, per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas).

S'estima la compra de 2 habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte per any, sent un total de 12 habitatges al llarg del Pla local d'habitatge.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge assequible
Població en estat o risc d'exclusió.

EXECUCIÓ**Calendari:**

Al llarg de tot el termini del PLH.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses

Estimació econòmica:

100.000€ anuals, sent un total de 600.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Urbanisme i Secretaria/Intervenció

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges adquirits
- Nombre d'habitatges aportats a la borsa de lloguer
- Increment del nombre d'habitatges d'emergència

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

1. Estudi i modificació del POUM per canvi d'ús de les plantes baixes comercials sense ús/habitatge buit a habitatge protegit i accessible
2. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació
3. Reglament habitatges ús turístic

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació****U1. Estudi i modificació del POUM per canvi d'ús de les plantes baixes comercials sense ús/habitatge buit a habitatge protegit i accessible****camp****U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

El PGOU vigent a Roses obliga en determinades situacions a destinar les plantes baixes dels edificis residencials a usos diferents a l'habitatge (comercial o terciari) en situacions on aquestes activitats no tenen demanda. La present actuació planteja una Modificació puntual de PGOU que analitzi en quines situacions aquests locals es podrien destinar a habitatges accessibles atenent a un major interès públic que mantenir-los com a local sense ús.

Per exemple (a concretar i justificar en el document de Modificació de POUM):

- En la zona del Grecs II, no es permet a la planta baixa l'ús d'habitatge, els locals estan pràcticament buits des de fa anys, no és una zona comercial, els únics que estan ocupats són magatzems, escola de dansa, ...

- La zona 2C és molt àmplia i en alguna zona es podria permetre el residencial en planta baixa que ara no és així.

En canvi a la zona 2R Ginjolars, zona 2B (carrer del casc antic molt comercial), 2D (front de mar) on només es permet l'habitatge en plantes superiors, no a la planta baixa, no sembla interessant canviar-ho. A la resta de zones es permet l'ús residencial en planta baixa.

Aquesta modificació comportaria l'obtenció de nous habitatges destinats a cobrir necessitats de determinats col·lectius i de manera distribuïda geogràficament pel sòl urbà consolidat, contribuint així als objectius del Pla.

Per a la modificació que es proposa caldrà tenir en compte els requisits que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Objectius:

- Obtenir nous habitatges destinats a finalitats socials (habitatges accessibles, col·lectius amb capacitats diverses) distribuïts dins del nucli urbà.

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

Col·lectius amb capacitats diverses, persones amb mobilitat reduïda, altres demandants d'habitatges amb condicions específiques en àmbits residencials consolidats.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A realitzar-se l'any 2021 i 2022.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges accessibles/per col·lectius amb capacitats diverses creats.
- M2 de sostre destinat a habitatge per aquests col·lectius

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** **U2. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació****camp** **U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit, o d'equipaments destinat a allotjament, depenen del desenvolupament de sectors urbanístics (Plans parcials o Plans de millora urbana) o de polígons d'actuació urbanística, es proposa una actuació proactiva en aquest àmbit de la gestió urbanística, que permeti avançar en l'execució dels àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH.

Molts dels àmbits previstos en el PGOU que havien de generar importants reserves d'habitatge protegit han quedat aturats per la crisi econòmica o per complexitat de les condicions de gestió. La legislació actual contempla nombrosos mecanismes de gestió que sovint permeten desencallar aquestes situacions (divisions poligonals, execucions per fases, canvis de sistema d'actuació, cessions anticipades, ocupacions directes, etc.). Cal però una gestió activa per part de professionals especialitzats en aquest camp.

Objectius:

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

EXECUCIÓ**Calendari:**

Al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Aquesta actuació es pot autofinançar amb el propi desenvolupament del sector o polígon d'actuació.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m2 de sostre)
- Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m2 de sòl)
- Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** **U3. Reglament habitatges ús turístic****camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

L'atractiu turístic de Roses afavoreix l'aparició d'habitatges d'ús turístic. La major rendibilitat d'aquesta tipologia de lloguer pot incentivar la substitució d'habitatges de lloguer habitual o estacional, provocant la reducció del parc d'habitatge destinat a la població resident. A més, la ubicació dels habitatges d'ús turístic i la seva concentració en una zona, poden generar conflictes de convivència.

Per evitar aquests possibles efectes negatius en el municipi, es farà un seguiment de l'evolució del habitatges turístics i se'n regularà l'activitat. Es redactarà el Pla especial urbanístic de regulació dels habitatges turístics.

El seguiment consistirà en l'anàlisi del nombre de llicències per habitatge d'ús turístic tramitades i l'estudi de l'oferta en portals d'internet, per controlar l'oferta no regulada. Aquest estudi també tindrà en compte la localització d'aquests habitatges, es tindrà en compte el percentatge d'aquests respecte la població per barris i d'aquesta manera es podran detectar àmbits on es tendeixen a concentrar evasivament.

Objectius:

- Controlar el nombre i la localització d'habitatges destinats a un ús turístic del municipi
- Prevenir i controlar els efectes negatius de l'increment en accés de l'habitatge d'ús turístic

Marc normatiu:

- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana
- Decret 159/2012 d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Beneficiaris:

Indirectament, els demandants d'habitatges protegits o socials.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A partir del 2022 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Urbanisme.

Indicadors de resultat:

- Aprovació del reglament

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

1. Creació d'un Punt d'habitatge al municipi
2. Creació d'una eina de sistematització de la informació

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** O1. Creació d'un Punt d'habitatge al municipi**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Creació d'un Punt d'habitatge municipal especialitzat en matèria d'habitatge que actuï com a finestra única i es constitueixi com un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge. Es proposa que aquest punt estigui obert a la ciutadania en un primer moment dos dies la setmana.

Tindrà un caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local i al mateix temps tindrà conveni i concertació amb l'Oficina supramunicipal d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, la qual té subscrit el conveni amb la Generalitat, i que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics (borsa d'habitatge, cèdul·les d'habilitat, tramitació i gestió dels ajuts al lloguer, ...).

És imprescindible aconseguir que es treballi de manera transversal amb altres departaments de l'ens local com, per exemple, intervenció, secretaria, serveis socials, serveis territorials i Oficina d'Atenció a la Ciutadania.

Per a realitzar les diferents tasques assignades en el present PLH, és necessari la dotació de personal, concretament un tècnic d'habitatge (o bé tècnic aparellador, arquitecte,...) i un administratiu.

La creació del punt d'habitatge comportarà la definició d'un espai sobre aquesta matèria en el web municipal amb tots els serveis relacionats i documentació, així com les diferents campanyes de comunicació i difusió dels ajuts, subvencions, recursos, etc.

Objectius:

- Aproximar informació, gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania.
- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 8.2)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge
- Decret del Pla per al dret a l'habitatge 2013-2016 (art. 60-65)

Beneficiaris:

Població amb necessitats d'habitatge, propietaris, inquilins, entitats socials sense ànim de lucre, promotors d'habitatge de protecció pública, usuaris d'habitatges municipals, comunitats de veïns i, en general, ciutadania.

EXECUCIÓ**Calendari:**

A crear l'any 2022

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses.

Estimació econòmica:

Les despeses de funcionament del PIH es corresponen a l'estructura organitzativa (bàsicament despeses de personal, espai Web., campanyes de difusió i comunicació). S'estima en uns 40.000€ anuals.

Gestió:**Indicadors de resultat:**

- Nombre de serveis oferts pel punt d'habitatge
- Temps mitjà de tramitació/resposta del servei (per tipologia)
- Cost econòmic dels serveis que conformen el servei
- Nombre de consultes ateses (per col·lectiu, canal de comunicació i àmbit temàtic)

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021 - 2026**actuació** O2. Creació d'una eina de sistematització de la informació**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Creació d'una eina de sistematització de dades per a la gestió, visualització i utilització de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc.) per part dels serveis municipals. Aquest sistema, integraria el conjunt d'informació que es va general sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.).

Es considera oportú que les dades rellevants siguin publicades al web municipal per a una major transparència així com la periodicitat de la seva actualització.

Objectius:

- Agilitzar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament.
- Optimització del recursos existents en matèria d'habitatge.
- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Afavorir la reflexió i els processos de disseny, implementació, seguiment i avaluació de les polítiques locals d'habitatge.
- Garantir la transparència de la informació. Millorar la comunicació en matèria d'habitatge.
- Produir, gestionar i difondre de manera permanent informació vinculada a l'habitatge a nivell municipal.

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

- Personal polític i tècnic de l'ens local.
- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

A implantar a partir del 2022 i amb caràcter indefinit.

Fonts de finançament:

Ajuntament de Roses.

Estimació econòmica:

15.000€

Gestió:

Punt d'habitatge municipal.

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de l'eina.
- Publicació de les dades en el portal de transparència.

RESUM DE PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

PLH Roses 2021-2026

Actuació		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar							Habitatges
camp	Tipus d'actuació	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2021-26	
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE									
01	Conveni consell comarcal: Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer, especial urgència, habitabilitat, ofideute, RSHP...)							- €	
02	Foment de l'ocupació del parc vacant de grans tenidors							- €	40
03	Mobilització d'habitatges vacants de particulars per incorporar a la Borsa de Lloguer							- €	30
04	Programa per incentivar la reconversió de HUT's a lloguer de llarga durada							- €	
05	Subvenció de l'IBI i bonificació de taxes municipals al parc vacant que s'incorpori a la borsa de lloguer social							- €	
06	Foment de l'habitatge compartit							- €	
07	Programa 60/40 amb la Generalitat							- €	
08	Conveni amb les entitats del tercer sector per a la gestió dels habitatges municipals							- €	
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL									
01	Ajuts municipals per a la rehabilitació	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	300.000,00 €	
02	Ajuts i/o microcrèdits municipals per a la instal·lació d'ascensors en edificis de PB+3 o més	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	120.000,00 €	
03	Cessió d'habitatges buits amb necessitat de rehabilitació a l'Ajuntament per un termini de 10 anys		120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	600.000,00 €	10
04	Programa d'eficiència energètica a diferents blocs del municipi		18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	90.000,00 €	
05	Programa d'adequació de l'interior dels habitatges	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	60.000,00 €	
06	Donar continuïtat a la campanya de "Roses posa't guapa" per a façanes	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	660.000,00 €	
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE									
01	Promoció d'habitatges assequibles a través de tercers agents (públics, cooperatives,...)							- €	20
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE									
01	Constitució inscripció i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge							- €	
02	Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers (cooperatives, entitats,...)							- €	
03	Alienació de béns afectes al PMSH							- 1.500.000,00 €	
04	Permutar el 10% d'aprofitament dels sectors per habitatges construïts							- €	10
05	Delimitació i gestió de zones específiques com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte								
06	Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	600.000,00 €	12
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE									
01	Estudi i modificació del POUM per canvi d'ús de les plantes baixes comercials sense ús/habitatge buit a habitatge protegit i accessible							- €	6
02	Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació							- €	
03	Reglament habitatges ús turístic							- €	
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ									
01	Creació d'un Punt d'habitatge al municipi		40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	200.000,00 €	
02	Creació d'una eina de sistematització de la informació		15.000,00 €					15.000,00 €	
TOTAL ACTUACIONS		290.000,00 €	483.000,00 €	468.000,00 €	468.000,00 €	468.000,00 €	468.000,00 €	1.145.000,00 €	128

4.3 Execució

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon al regidor d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.

No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió Municipal de seguiment del PLH**, integrada pels regidors de l'Àrea d'Urbanisme, d'Acció Social, igualtat de gènere i nova ciutadania i d'Economia i Hisenda, i l'arquitecta municipal.

- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La direcció/coordinació del PLH correspon a l'arquitecta tècnic municipal que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcte dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

4.4 Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

Eines de seguiment i avaluació del PLH:

Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió Municipal de seguiment s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió o procés**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m² de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, a l'igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

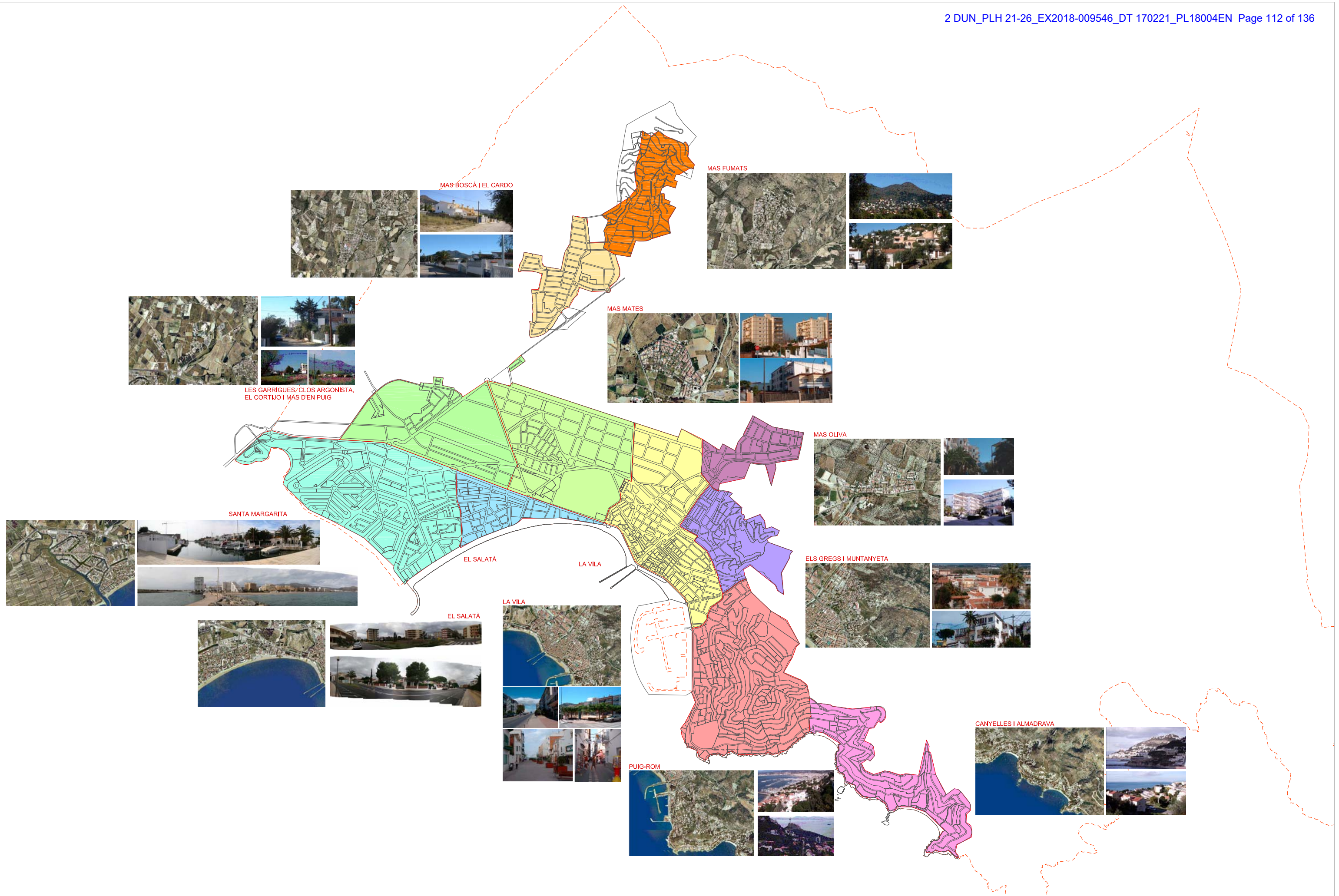
En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

5 ANNEX

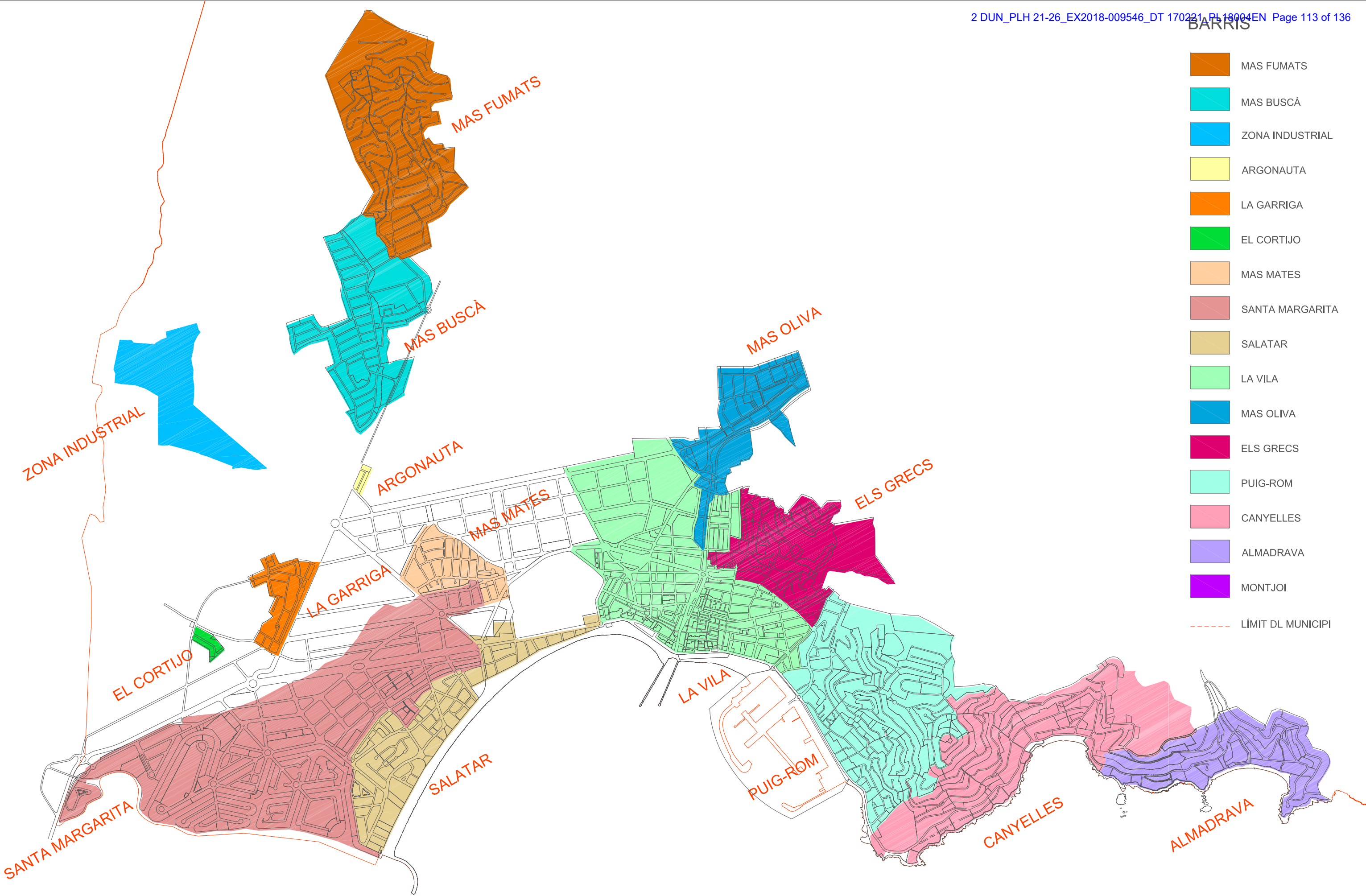
5.1 Informació gràfica

I	1.01	Situació
I	1.02	Ortofotamapa
I	1.03	Morfologic
I	1.04	Delimitació per barris
I	2.01	Densitat població per barris
I	2.02	Densitat llars per barris
I	3.01	Any de construcció dels habitatges
I	3.02	Llicències de construcció
I	3.03	Qualificació energètica
I	3.04	Habitatges d'ús turístic
I	3.05	Habitatges socials
I	4.01	Planejament supramunicipal
I	4.02	Classificació del sòl
I	4.03a	Zones i sistemes
I	4.03b	Sectors en sòl urbanitzable
I	4.04	Sistemes i equipaments
I	5.01	Patrimoni municipal
I	5.02	Solars buits en sòl urbà
A	1	Actuacions

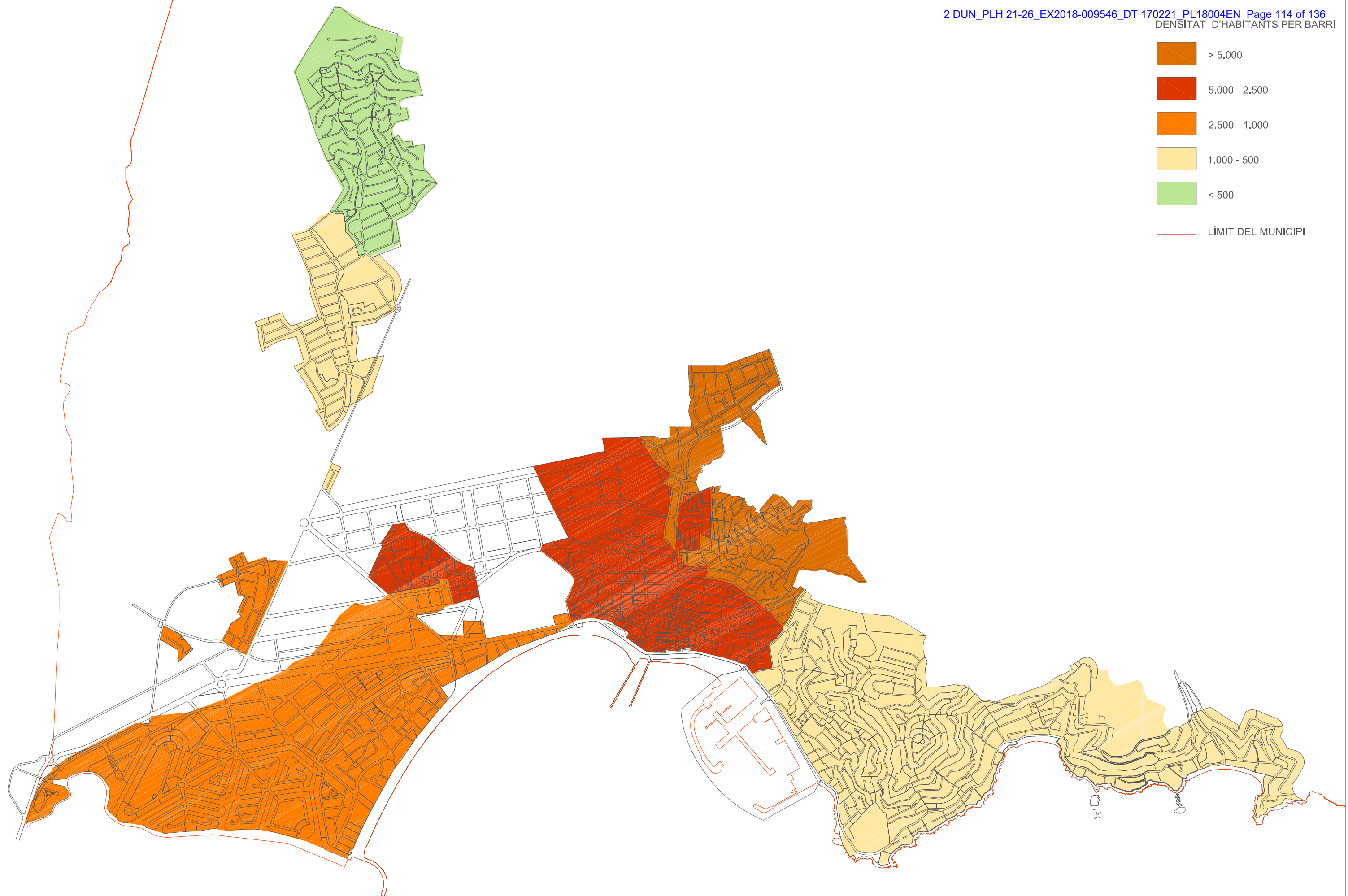


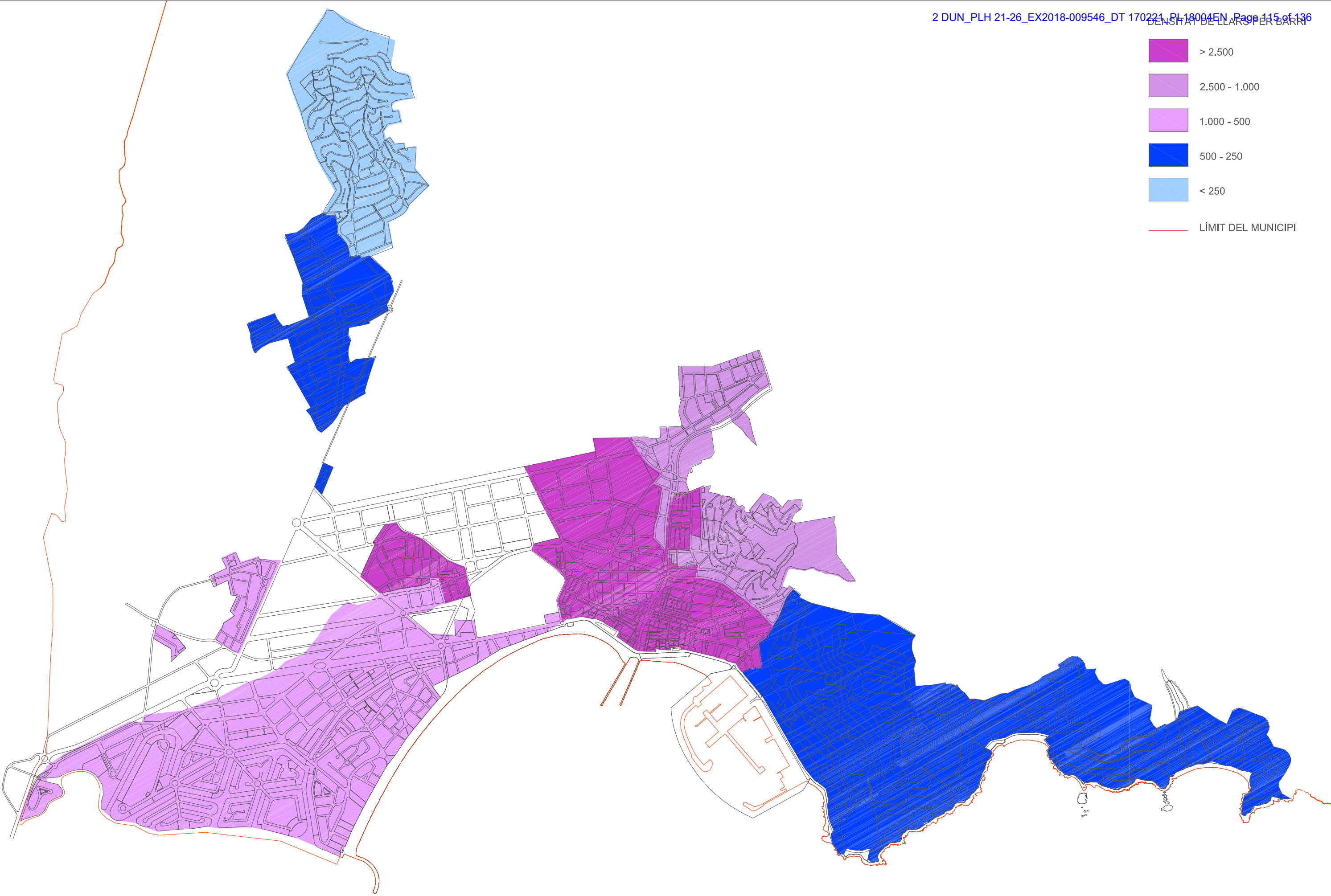


BARRIS

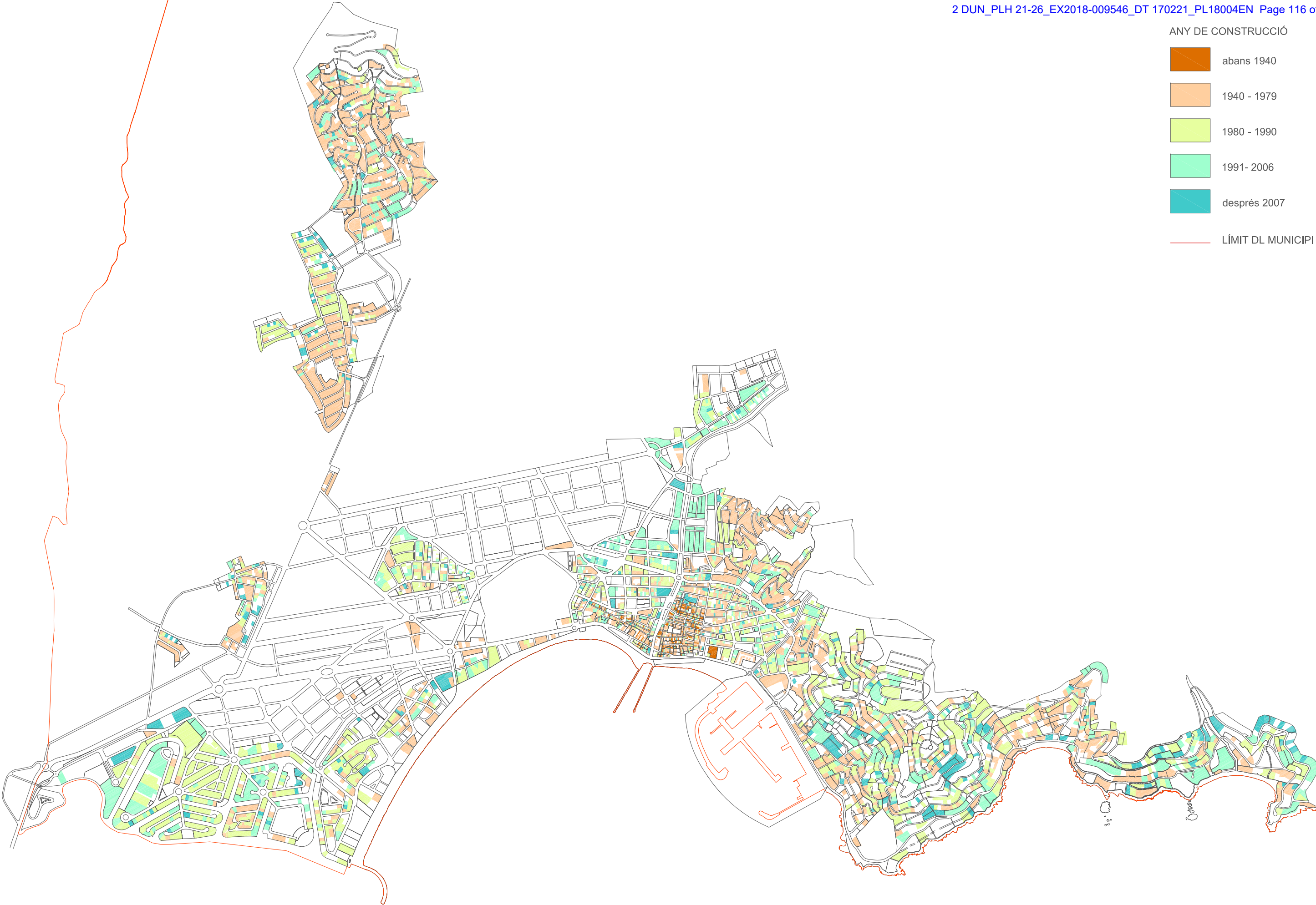


- MAS FUMATS
- MAS BUSCÀ
- ZONA INDUSTRIAL
- ARGONAUTA
- LA GARRIGA
- EL CORTIJO
- MAS MATES
- SANTA MARGARITA
- SALATAR
- LA VILA
- MAS OLIVA
- ELS GRECS
- PUIG-ROM
- CANYELLES
- ALMADRAVA
- MONTJOI
- LÍMIT DL MUNICIPI



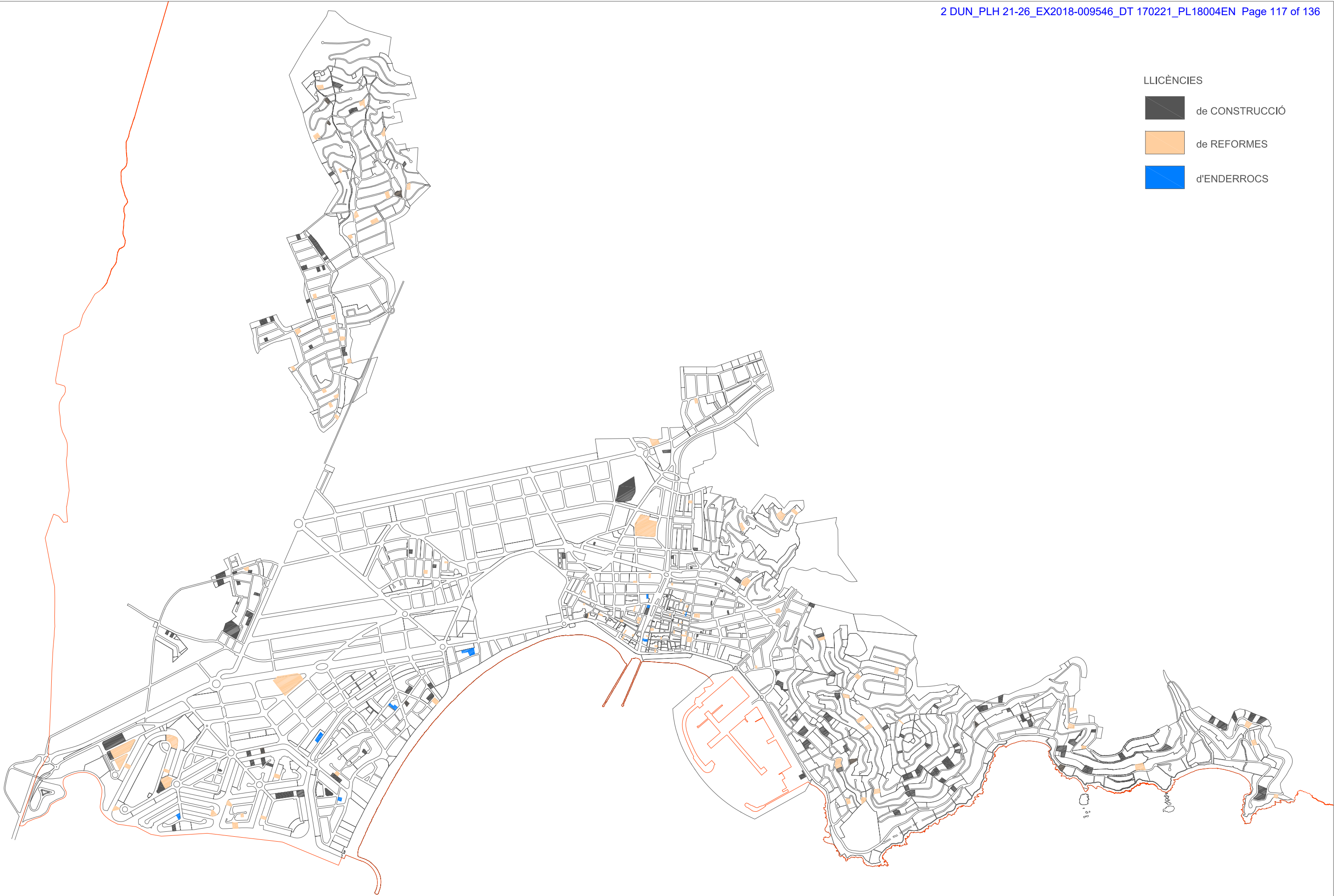


- DENSITAT DE LLARS PER BARRI
- > 2.500
 - 2.500 - 1.000
 - 1.000 - 500
 - 500 - 250
 - < 250
 - LÍMIT DEL MUNICIPI



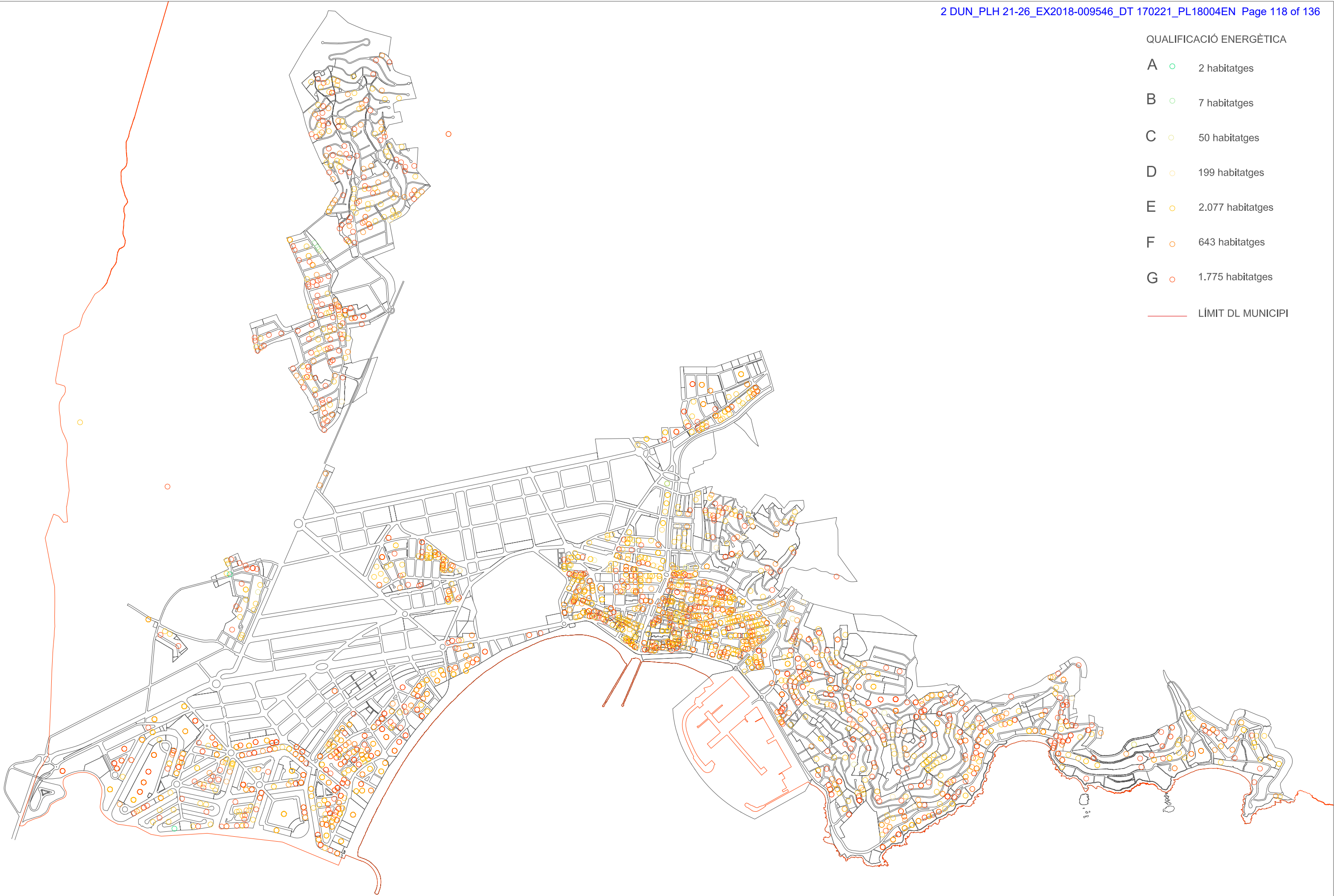
ANY DE CONSTRUCCIÓ

	abans 1940
	1940 - 1979
	1980 - 1990
	1991- 2006
	després 2007
	LÍMIT DL MUNICIPI

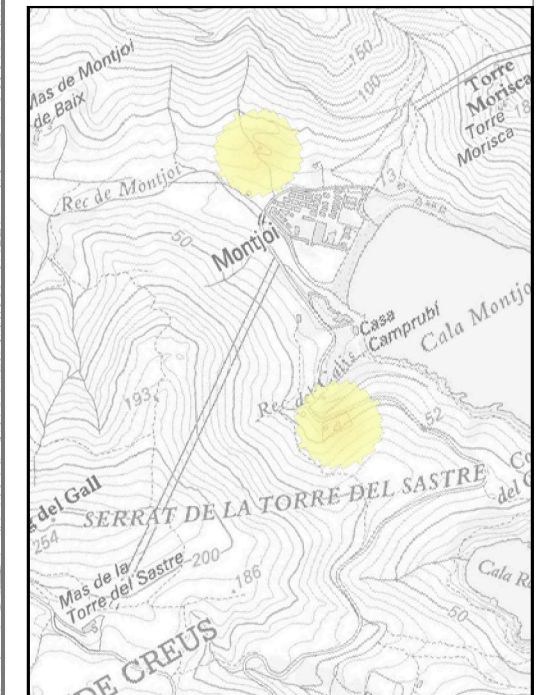


LLICÈNCIES

	de CONSTRUCCIÓ
	de REFORMES
	d'ENDERROCS



1
 6.35
 12.7
 19.1
 25.4
 31.8
 38.1
 ● Apartaments (212)



HABITATGES SOCIALS

- HPO VENDA

215 habitatges
- HPO LLOGUER

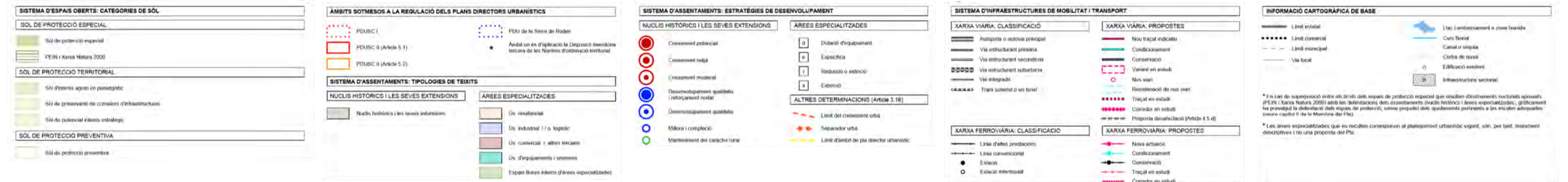
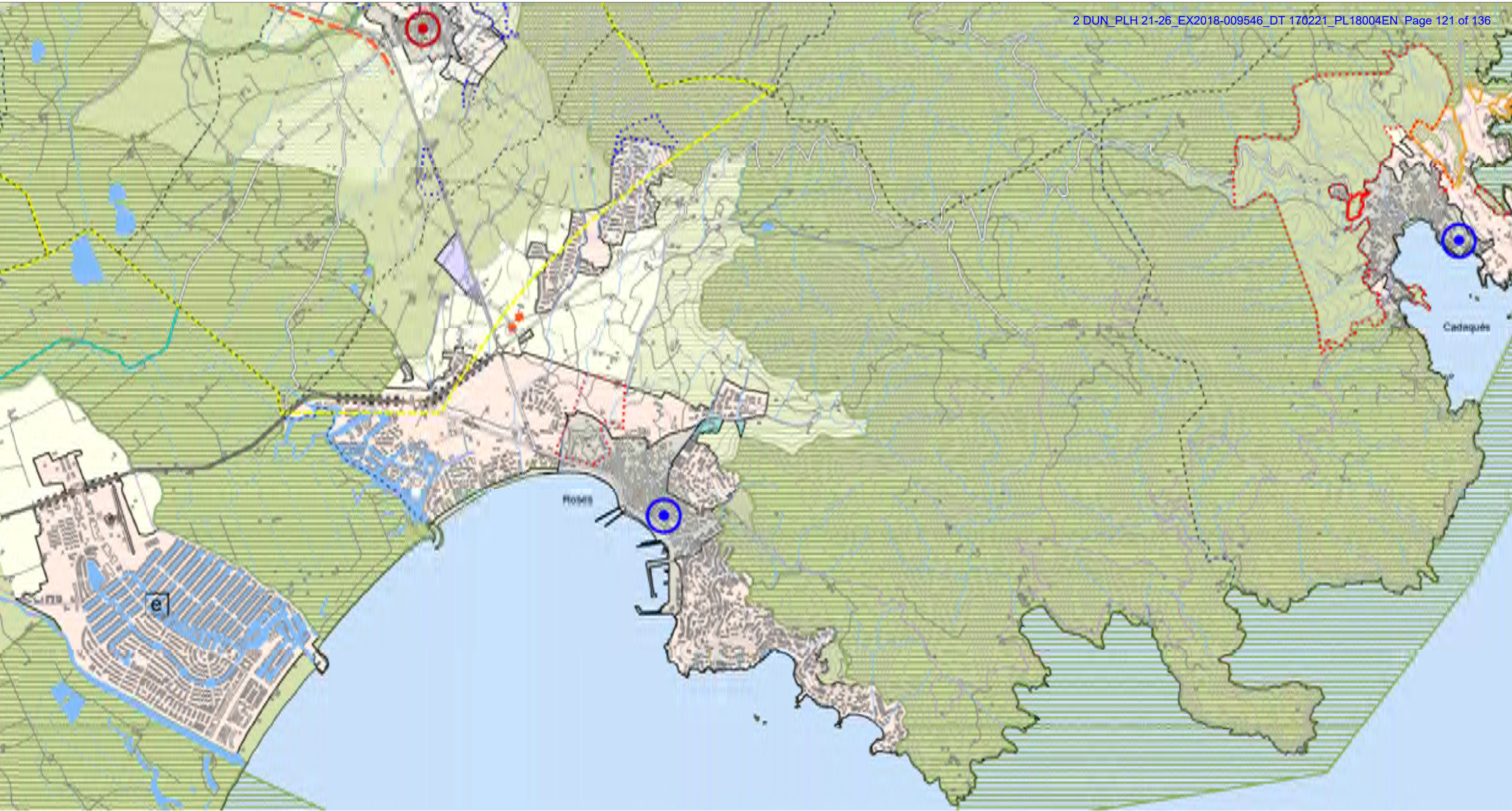
32 habitatges
- HABITATGES D'EMERGÈNCIA

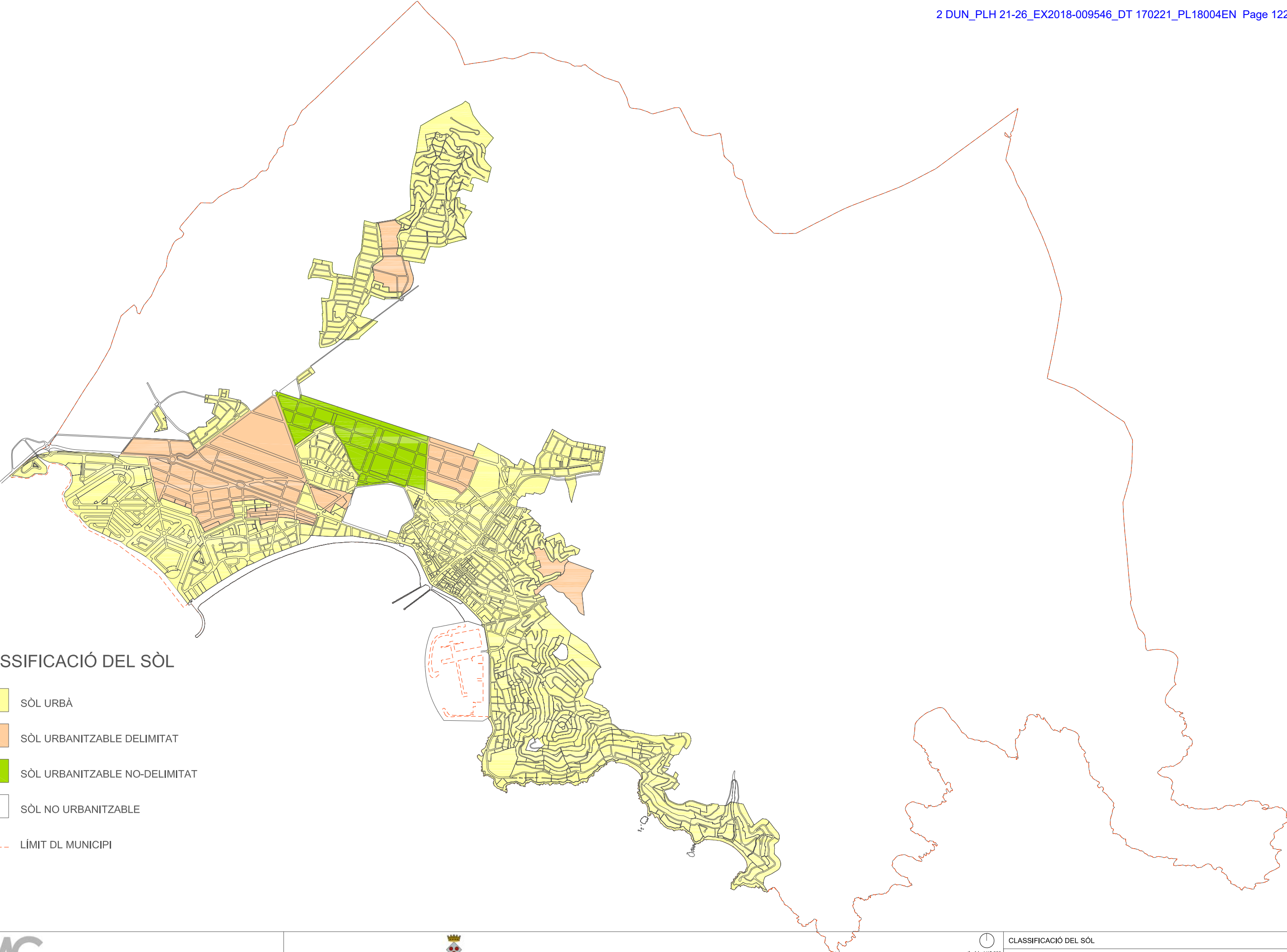
9 habitatges
- HABITATGES DE BORSA

10 habitatges
- HABITATGES TANTEIG I RETRACTE

2 habitatges

habitatge social a Roses		
	propietat	núm hab.
HPO venda	privat	215
HPO lloguer	privat	32
Emergència	AHC	9
	Ajuntament Roses	2 (5 places)
Borsa de lloguer social	privat	10
		268





CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

-  SÒL URBÀ
-  SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
-  SÒL URBANITZABLE NO-DELIMITAT
-  SÒL NO URBANITZABLE
-  LÍMIT DL MUNICIPI

ZONES I SISTEMES

ZONES APROFITAMENT

- 1

Edificis i jardins privats protegits
- 2

Casc antic
- 3

Eixample urbà
- 4

Eixample suburbà
- 5

Polígon d'habitatges
- 6

Habitatges unifamiliars aïllats
6a, 6b, 6c, 6d i 6e
- 7

Habitatges unifamiliars en filera
- 8

Habitatges plurifamiliars aïllats
8a, 8b, 8c i 8d
- 8H

Hab. plurifamiliars aïllats hotelers
8H
- 9

Conjunts d'ordenació específica
9(i) i 9 (t)
- 10

Sectors urbanitzable
- 11

Sectors urbanitzable
- 12

Sectors urbanitzable

SISTEMES

- A

Viari
- B

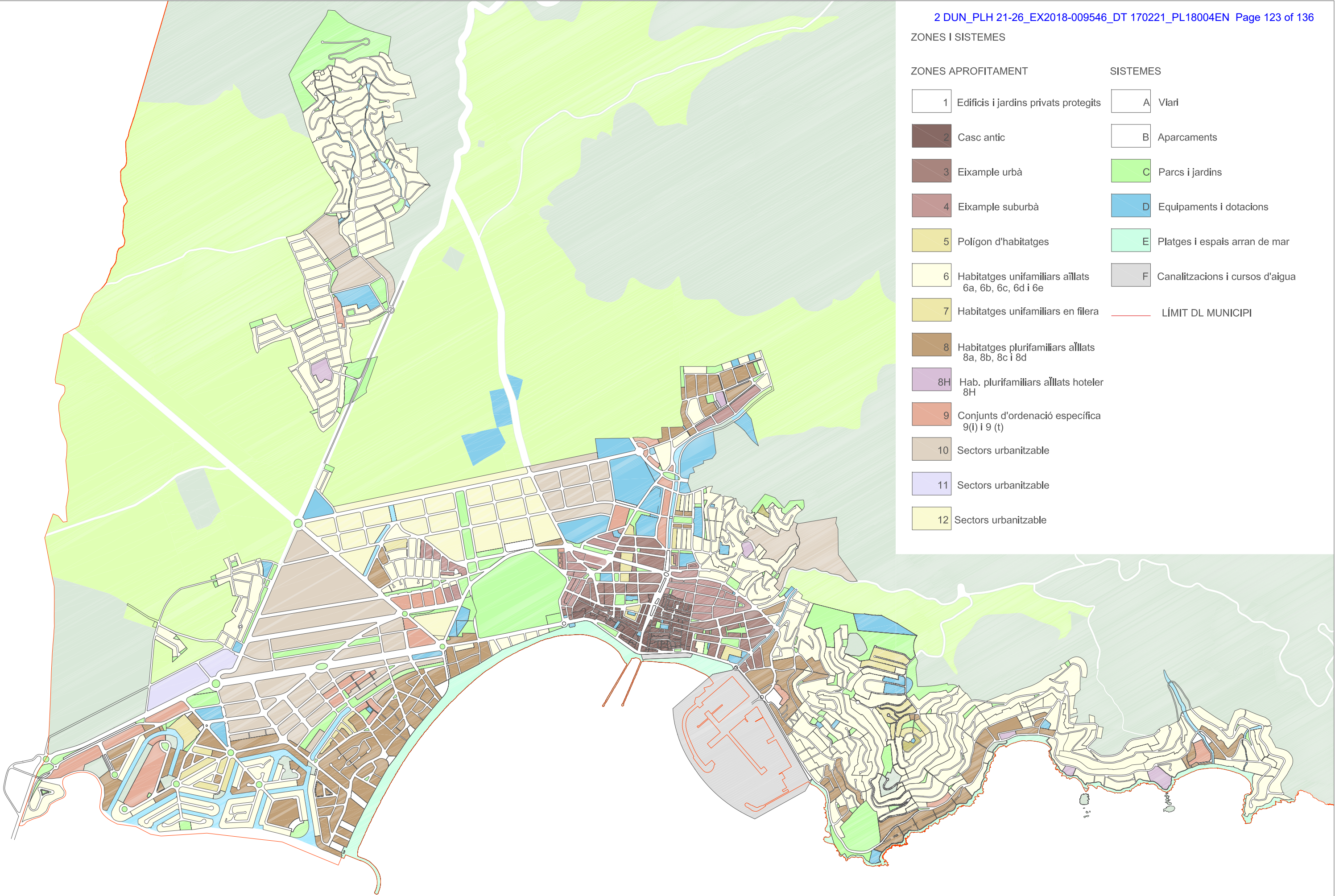
Aparcaments
- C

Parcs i jardins
- D

Equipaments i dotacions
- E

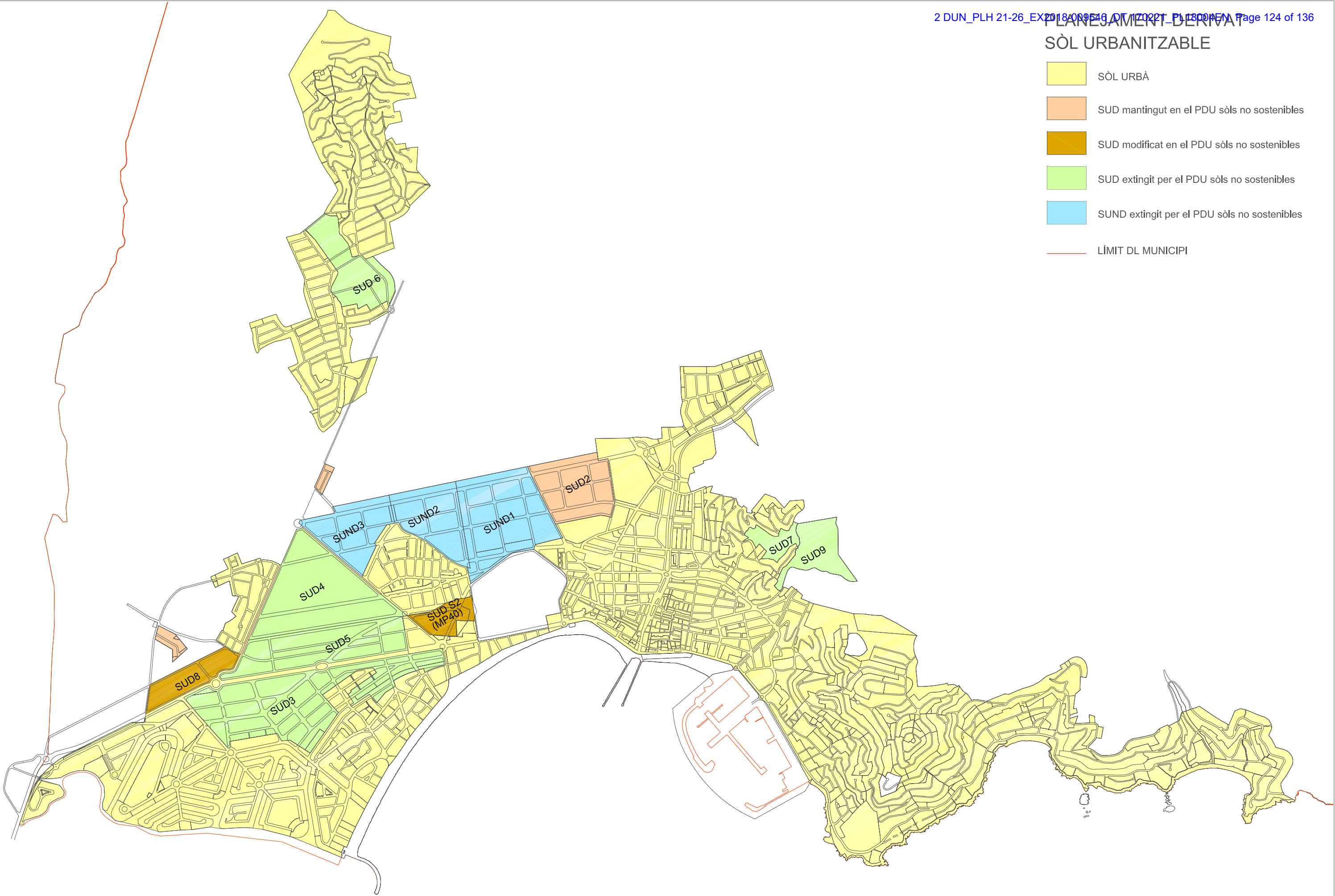
Platges i espais arran de mar
- F

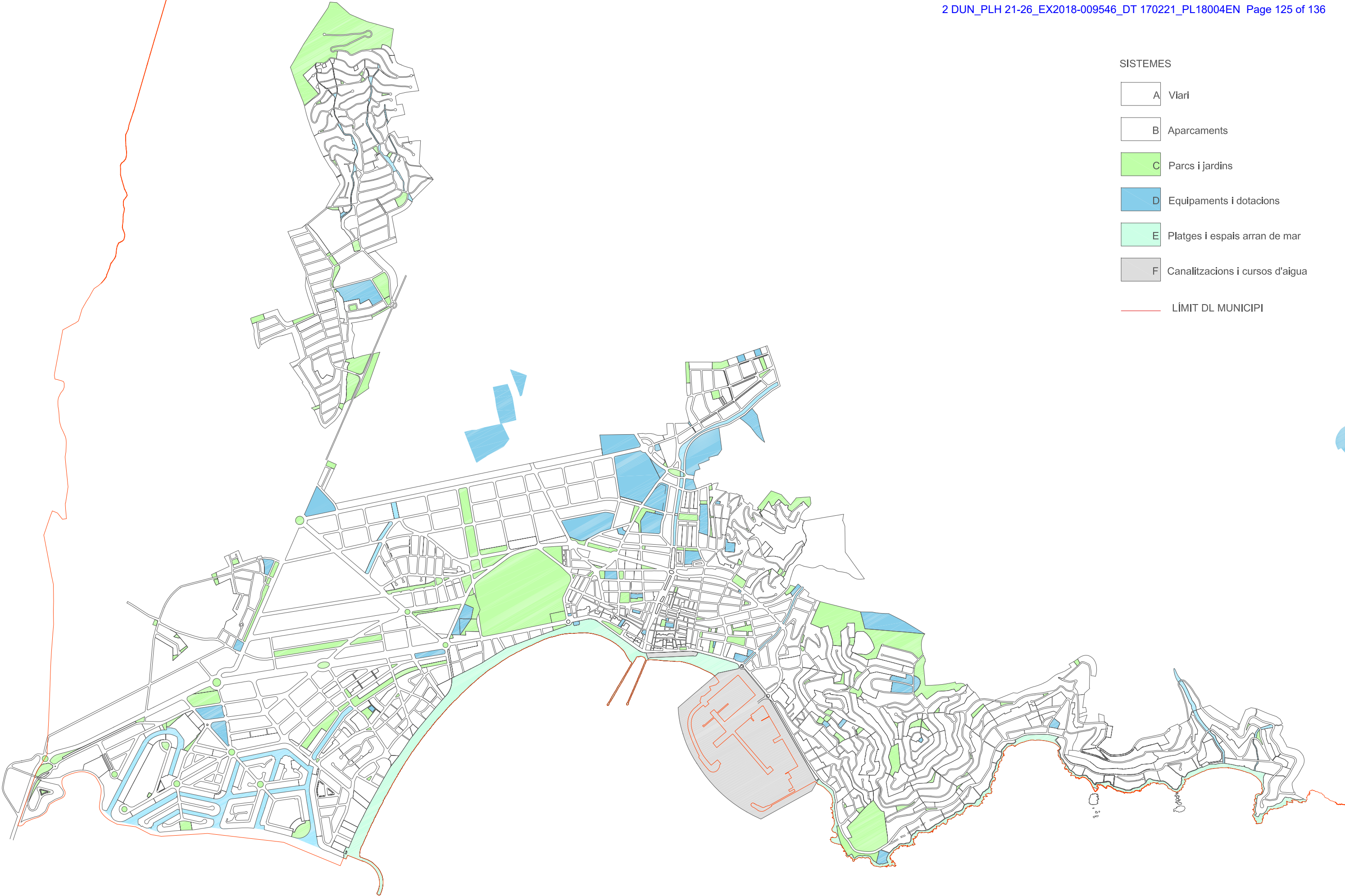
Canalitzacions i cursos d'aigua
- LÍMIT DL MUNICIPI



PLANESAMENT DERIVAT
SÒL URBANITZABLE

- SÒL URBÀ
- SUD mantingut en el PDU sòls no sostenibles
- SUD modificat en el PDU sòls no sostenibles
- SUD extingit per el PDU sòls no sostenibles
- SUND extingit per el PDU sòls no sostenibles
- LÍMIT DL MUNICIPI





- SISTEMES
- A Viari
 - B Aparcaments
 - C Parcs i jardins
 - D Equipaments i dotacions
 - E Platges i espais arran de mar
 - F Canalitzacions i cursos d'aigua
 - LÍMIT DL MUNICIPI

PATRIMONI DE L'AJUNTAMENT

HABITATGES

HABITATGES TANTEIG I RETRACTE

SOLARS

parcel.la	clau	nomb hab	ja edificat
1	6	3	
2	6	1	
3	9	0	
4 5 6	9d	90	
7	9	19	
8	2c	1	x
9	unifamiliar	1	
10	6	1	
11	4	20	
12	4	7	
13	4	1	x
14	4	1	x
15	8b	1	x
16	6	0	
17	4	1	x
147			
GRAN TOTAL aprox			142

ZONES APROFITAMENT

solars buits
en sòl urbà

m2 sol

m2 sostre

habitatges
de 80m2
excepte cases urbanitzables

- 1

Edificis i jardins privats protegits
- 2

Casc antic
- 3

Eixample urbà
- 4

Eixample suburbà
- 5

Polígon d'habitatges
- 6

Habitatges unifamiliars aïllats
6a, 6b, 6c, 6d i 6e
- 7

Habitatges unifamiliars en filera
- 8

Habitatges plurifamiliars aïllats
8a, 8b, 8c i 8d
- 8H

Hab. plurifamiliars aïllats hotelers
8H
- 9

Conjunts d'ordenació específica
9(i) i 9 (t)
- 10

Sectors urbanitzable
- 11

Sectors urbanitzable
- 12

Sectors urbanitzable

25			151
----	--	--	-----

28	104.427	74.141	926
----	---------	--------	-----

51	12.515	23.778	297
----	--------	--------	-----

707			707
-----	--	--	-----

61			311
----	--	--	-----

56	120.358	150.448	1.880
----	---------	---------	-------

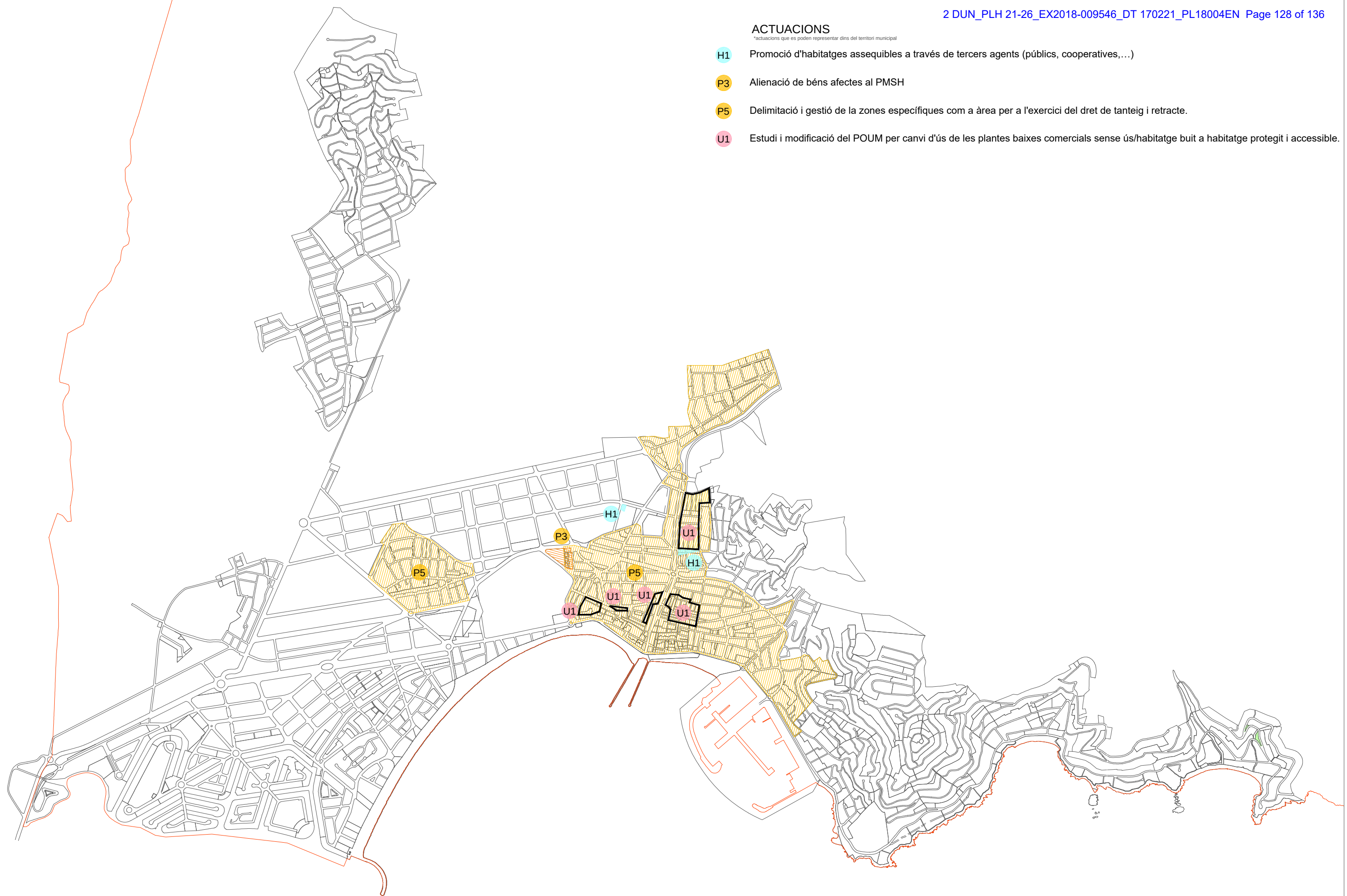
50	82.690	124.035	1.550
----	--------	---------	-------

TOTAL unifamiliars	768		1.018
TOTAL plurifamiliars	210		4.804
TOTAL	978		5.822

ACTUACIONS

*actuacions que es poden representar dins del territori municipal

- H1 Promoció d'habitatges assequibles a través de tercers agents (públics, cooperatives,...)
- P3 Alienació de béns afectes al PMSH
- P5 Delimitació i gestió de la zones específiques com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte.
- U1 Estudi i modificació del POUM per canvi d'ús de les plantes baixes comercials sense ús/habitatge buit a habitatge protegit i accessible.



5.2 Document de retorn de la participació ciutadana



Ajuntament de Roses
www.roses.cat

PLA LOCAL D'HABITATGE DE ROSES 2021-2026

Document de retorn de la participació ciutadana

juliol 2020



GMG

Des de l'Ajuntament de Roses s'ha impulsat la redacció del Pla local d'habitatge (PLH) del municipi, una eina de planificació que permet a partir d'una anàlisi i diagnosi prèvies, definir les polítiques locals d'habitatge per als propers 6 anys d'acord amb la Llei pel dret a l'habitatge.

Durant la fase de redacció del document s'ha iniciat un procés de participació ciutadana amb la voluntat d'una banda d'informar i donar veu al conjunt d'agents socials que intervenen en matèria d'habitatge al municipi i d'altra banda debatre sobre les problemàtiques, necessitats i perspectives de futur.

Així doncs, els dies 22 i 25 de juny es van realitzar quatre taules o grups d'interès: grups polítics, tècnics municipals, entitats ciutadanes i associacions, professionals arquitectes i arquitectes tècnics i agents immobiliaris i promotors i constructors. Les sessions van tenir una durada aproximada d'una hora i mitja i van estar moderades per l'equip de GMG, reactors del Pla local d'habitatge (Joan Badia, Maria Bonet, Mima Puigvert).

A continuació es recullen les diferents aportacions per part de tots els grups, tant pel que fa a reflexions sobre la situació actual de l'habitatge de Roses com a propostes i actuacions de futur més concretes per a la seva millora.

Les aportacions recollides durant aquestes sessions permetran a l'equip redactor corregir i ampliar l'anàlisi i diagnosi, si s'escau, i valorar tècnicament les propostes presentades per a la seva incorporació al Pla.

TAULA DE TÈCNICS MUNICIPALS

Assistents: Mariel·la Roig (interventora), Anna Barceló (cap de l'Àrea d'urbanisme), Alea Noguera (responsable llicències), Eli Abad (TAG), Alba Garcia i Alba Juanola (Benestar social), Sara Lladó (àrea de turisme), Xavi Falcó (enginyer infraestructures). Aportació via correu electrònic: Carme Delclos (promoció econòmica)

Dia i lloc: 22 de juny de 2020 a les 10:30h, sala de plens

Diagnosi:

- Revisar les dades de manca de clavegueram ja que en principi la xarxa està tota feta. Es podria mirar a través dels rebuts de Sorea.
- Manca de recursos reals per a gent d'entre 20 i 40 anys, especialment per als primers 3 anys
- Presència de pisos pastera i màfies que serveixen només per empadronar (en realitat els empadronats habiten en altres llocs)
- Barraquisme a la carretera de Vilajuïga.
- El padró corrobora la sobreocupació, cal control en el moment d'empadronar. En els reagrupaments sí que es demana cèdula, etc.
- Molts habitatges "d'estiu" sense el confort necessari per viure-hi tot l'any (calefacció, instal·lacions, etc) i de dimensions petites.
- Es tramiten algunes ordres de conservació (poques) però principalment en situacions de risc per desprendiments de façanes, etc.
- Gent gran amb rendes antigues que se'ls acaba el contracte de lloguer i no poden fer front als preus de lloguer actuals.

- No hi ha necessitat d'habitatge nou però d'assequible sí. Persones amb contractes de mitja jornada, fixes-discontinus, subsidi temporal no troben ofertes de lloguer adequades als seus nivells de renda.
- Es detecta una certa por per part dels propietaris a llogar l'habitatge tot l'any per risc d'impagaments i de trobar-se amb els pisos ocupats per gent que no pot fer front a la quota de lloguer.
- Moviments de població cap a Santa Margarita i pobles del voltant perquè els preus són més econòmics. S'ha observat que la part més propera a la vila hi ha primera residència.
- La problemàtica sovint és accedir a l'habitatge (per les condicions) que no pas el manteniment de l'habitatge.
- Les dimensions dels habitatges són massa petites per anar-hi a viure famílies.
- Pocs recursos enfront desnonaments. La mesa d'emergència tarda 3 o 4 mesos en resoldre i després no hi ha el recurs necessari.

Propostes:

- Construir un alberg com la SOPA de Girona a nivell comarcal, d'acord amb la resta de municipis
- Línia de subvenció per adequar l'interior dels habitatges
- Potenciar la borsa de mediació per al lloguer social (XMLS) per garantir seguretat de pagament i per tant que els propietaris no tinguin por a llogar o a tenir ocupes si aquests no poden pagar.
- Programa de cessió d'habitatges buits de particulars que necessiten millores i rehabilitació a l'Ajuntament per un termini de 15-20 anys a canvi d'adequar-los.
- Programa destinat als propietaris d'habitatges turístics per arreglar els habitatges i adequar-los amb uns mínims de qualitat
- Programa d'inspecció d'habitatges buits. Tècnic temporal, a través de programes d'ocupació, per a un programa de captació d'habitatges buits per a la borsa de lloguer que vagi porta per porta.
- Crear una taxa per a aquells pisos buits de grans propietaris i incentivar-los a posar-los de lloguer. Possibilitat de penalització.
- Regulació del preu lliure de lloguer (índex de lloguer)
- Donar continuïtat a l'adquisició d'habitatges des de l'Ajuntament mitjançant el dret de tanteig i retracte
- Valorar la possibilitat del conveni amb la Generalitat 60/40
- Canvis en els criteris dels ajuts de la Generalitat
- Realitzar actuacions a la ciutat consolidada, no fer nous desenvolupaments urbanístics.
- Millora de l'organització i coordinació de l'Ajuntament en matèria d'habitatge. Possibilitat de creació de la figura d'un tècnic d'habitatge o bé de crear una oficina local d'habitatge.
- Constituir i gestionar el patrimoni municipal: buscar agents (cooperatives, empreses...) i fer promoció dels solars de propietat municipal.
- Possibilitat de tornar a fer un programa d'eficiència energètica com el que es va fer a l'edifici Goya (prova pilot).
- Incentivar la reconversió d'HUT's a lloguer i foment del lloguer social per tot l'any.
- Canvi d'ús de les plantes baixes comercials del nucli antic en llocs de pèrdua d'atractivitat per a ús d'habitatge adreçats a persones amb mobilitat reduïda, gent gran,...

- Analitzar la possibilitat de gravar amb un IBI més elevat els grans propietaris d'habitatges i/o les segones residències atès que aquesta no és una necessitat, per tal de compensar les bonificacions que s'han adoptat en les taxes municipals davant la crisi del covid19 així com les disminucions d'ingressos i compensar les despeses que genera al municipi el manteniment dels serveis de les segones residències durant tot l'any.
- Fomentar l'arribada de nous residents i noves empreses mitjançant la dinamització de l'oferta de lloguer i la tipologies d'aquest durant tot l'any amb perfils socioeconòmics mitjos- alts.

TAULA DE GRUPS POLÍTICS

Assistents: Montse Mindan i Cortada (Junts per Roses), Sílvia Ripoll i Cayuela (Junts per Roses), Joan Plana i Sagué (Esquerra), Esther Bonaterra i Moltó (Esquerra), Fèlix Llorenç i Palou (gent del poble de Roses), Pere Gotanegra Julià (Lliures. Roses)

Dia i lloc: 22 de juny de 2020 a les 12:30h, sala de plens

Diagnosi:

- Problemes de convivència que generen les ocupacions irregulars amb els veïns. Són sovint ocupes violents i que generen sorolls. Dificultats per actuar en aquests casos.
- Revisar les dades dels grans propietaris que no hi hagi els apartaments a dins comptabilitzats com a habitatges.
- Col·lectiu de persones de segment mitjà que treballen però no tenen accés a l'habitatge pels elevats preus i poca oferta.
- Problemàtica derivada de que el lloguer turístic és més beneficiós que llogar tot l'any. Encariment del preu de l'habitatge.
- Gran demanda d'empadronament d'estrangers (uns 200 francesos) com a conseqüència dels efectes del COVID-19.

Propostes:

- Fomentar i donar ajuts a la rehabilitació dels habitatges buits antics, segons estat d'aquests, dels petits propietaris a canvi de després posar l'habitatge a la borsa de mediació per al lloguer social.
- Gravar els habitatges buits de grans tenidors tal i com estableix la llei.
- Incentivar i promocionar la borsa de mediació per al lloguer social (XMLS)
- Limitar l'habitatge d'ús turístic. Possibilitat de segmentar l'ús turístic i el residencial, de limitar el nombre màxim de llicències d'ús turístic. Reglament per als habitatges d'ús turístic.
- Crear incentius a les empreses locals perquè paguin un salari digne i creïn llocs de treball.
- Crear una plaça de tècnic d'habitatge i una oficina pròpia destinada a aquesta matèria

- Desenvolupar algun solar patrimonial de l'Ajuntament per construir habitatges per a joves.
- Gestió del patrimoni municipal: venda de patrimoni i destinar els ingressos d'aquesta a la compra de nous habitatges i a rehabilitació.
- No subvencionar i prou ja que és insostenible. Fer una política d'habitatge amb un ventall ampli de propostes i accions.

TAULA D'ENTITATS I ASSOCIACIONS

Assistents: Fàtima Janid (Xarxa de convivència), Enric Farré (Càritas), Jordi Segura (Creu Roja)

Dia i lloc: 22 de juny de 2020 a les 16h, sala de plens

Diagnosi:

- Problemes d'accessibilitat, escales molt estretes
- Tenir en compte el front de mar per a la rehabilitació
- Concentració de nivell social més baix i pisos amb més problemàtiques a la zona de la plaça Pep Ventura i centre vila.
- Problemàtica de l'envelliment. Gent gran que viu sola i també habitatges que resulten massa grans i/o poc adequats a les seves necessitats. Sovint amb dèficits a nivell energètic o de calefacció.
- Elevada proporció d'habitatges que han passat a ús turístic.
- Instal·lacions elèctriques antigues en alguns habitatges.
- Gent vivint en barraques dels horts als afores de la població (situacions d'infrahabitatge).
- Càritas Roses es concentra principalment en els serveis del rober i de proporcionar aliments, i també fan acompanyament (a través d'aquests serveis detecten les situacions d'infrahabitatge, etc.). Actualment tenen unes 500 famílies (uns 1000 usuaris); el darrer any s'han incorporat 100 famílies noves, i el Covid també ha fet augmentar el nombre d'usuaris degut a la pèrdua del lloc de treball.
- Els usuaris de Creu Roja i Càritas així com de serveis socials són habitualment compartits.
- Es detecten problemes de relació i de dependència en habitatges de gent gran, estrangers que viuen en parella, en el moment que falta un dels dos.
- Pisos o locals buits en que no es publicita l'oferta, resistència a abaixar els preus.

Propostes:

- Fomentar els pisos compartits
- Promoció de nous habitatges per a joves i famílies amb un seguiment des d'acció social (discrepància entre els participants respecte la conveniència de barrejar joves i gent gran en un mateix edifici)

- Garantir que les persones que contracten les empreses tinguin un allotjament d'acord amb el seu salari.
- Limitar els habitatges turístics
- Fixar un percentatge anual d'habitatge per lloguer de llarga durada, el qual no pot baixar d'aquest límit.
- Potenciar la borsa d'habitatges per al lloguer social (XMLS) per tal de garantir el l'oferta de lloguer assequible i informar també d'aquest servei als propietaris estrangers.
- Programa per la gent gran per compartir pis amb joves/estudiants
- Possibilitat de gestionar els habitatges de l'Ajuntament des de les entitats (exemple del projecte PATI de Figueres)
- Necessitat d'un alberg per a col·lectius vulnerables, un espai per dutxar-se i dormir.
- Transformació de les plantes baixes en desús en pisos per a persones amb discapacitats i problemes de mobilitat, o transformar locals buits en habitatges protegits.
- Adequació de l'interior dels habitatges per a col·lectius amb dificultats de mobilitat i gent gran.
- Disposar d'una oficina pròpia d'habitatge

TAULA DE PROFESSIONALS EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

Assistents: Josep Vingut Dalmau (arquitecte), Paco Risques Corbella (arquitecte), Pere Ayuso Casals (arquitecte), Abarca arquitectura i enginyeria, Immobiliària Barneda, Finques Martinez, Immobiliària Santos, Immobiliària Berni, Ramon Roig (arquitecte), Construccions Horizon, m&m construccions.

Dia i lloc: 25 de juny de 2020 a les 10:30h, vestíbul del teatre

La regidora Sílvia Ripoll assisteix al començament de l'acte per donar la benvinguda. Els presents fan saber que el poc marge d'anel·lació de la convocatòria i l'Ajuntament en pren nota.

Diagnosi:

- Crítica al Pla director urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral gironí, doncs consideren que el municipi no hauria de desqualificar tant de sòl i permetre més creixement residencial com el planejament vigent.
- Es veuen contradiccions en el planejament, especialment entre el Pla director urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral gironí,, el Pla director de les comarques gironines i el Pla territorial sectorial de l'habitatge.
- Problemes normatius en la rehabilitació i reconversió del parc a primera residència i/o a habitatge protegit.
- Presència de molt habitatge unifamiliar i s'evoca la temàtica de la seva reconversió.

- Els nous sectors de desenvolupament no es van tirar en endavant per la irrupció de la crisi l'any 2007 i a més a més aquests són de dimensions massa grans i amb un nombre elevat de propietaris que dificulten jurídicament la gestió.
- Revisar el nombre de persones empadronades doncs es té la sensació que hi ha més llars principals que hi viuen durant tot l'any. Possibilitat de fer servir els consums d'aigua per revisar la dada.
- Es posa en qüestió la xifra dels habitatges amb indicis de desocupació per part d'alguns dels assistents.
- Vincle important del municipi amb el turisme, i així ha de seguir. Els antics sectors econòmics principals del poble com el comerç i la pesca, ja no ho són, fins i tot la zona industrial no ha funcionat. Actualment es viu del turisme i la construcció.
- Constaten una forta demanda de tipologia unifamiliar per a segones residències d'estrangers i veuen poc probable les previsions del Pla Director de les Comarques Gironines de reconvertir les segones residències en principal.
- Augment de les segones residències de llarga estada, de fins a 6 mesos.
- Sensació que no es pot fer nova promoció al municipi per manca de sectors
- Manca oferta de lloguer per tot l'any, afectant especialment als joves que es volen emancipar i les famílies adultes. No hi ha demanda de lloguer per part de la gent gran.
- La demanda de lloguer de llargada durada es divideix en dos grans grups, un col·lectiu que pot arribar a pagar entre 300-400€/mes i el col·lectiu que pot pagar fins a 600€/mes.
- Pel que fa les certificacions energètiques la majoria dels habitatges tenen la lletra F i G i no es té encara consciència en aquest aspecte a l'hora de buscar un habitatge.
- No es veu la necessitat de nous programes de rehabilitació interior dels habitatges, amb Roses posa't guapa se senten satisfets.
- Estat acceptable del parc turístic
- Percepció de pocs infrahabitatges

Propostes:

- Possibilitat de canvi d'ús de les plantes baixes comercials del nucli antic per a ús d'habitatge
- L'Ajuntament ha de fer la funció de vetllar pels col·lectius més vulnerables mentre que la resta la regula el mercat lliure.
- Fórmula públic-privada per poder tenir una oferta més àmplia d'habitatge de lloguer de llarga durada i que el propietari no tingui por a l'hora de llogar.
- Facilitar la instal·lació d'ascensors en aquells edificis de PB+3
- Baixar el preu dels lloguers augmentant-ne l'oferta.