

INDEX

0.- INTRODUCCIÓ	5
0.1.- Antecedents, marc legal i naturalesa del PLH	6
0.1.1.- Antecedents	6
0.1.2.- Marc Legal	6
0.1.3.- Naturalesa	7
0.1.4.- Contingut i determinacions	7
0.2.- Objectiu de solidaritat urbana	9
0.3.- Vigència i revisió del PLH	11
1.- ANÀLISI	12
1.1.- Estructura residencial	13
1.1.1.- Situació i estructura territorial del municipi	13
1.1.1.1.- La Comarca	13
1.1.1.2.- El Municipi	14
1.1.1.3.- Anàlisi històric i del creixement urbà	14
1.1.1.4.- Creixement del sistema urbà	19
1.1.1.5.- Estructura general del territori	20
1.1.1.6.- Les infraestructures del territori	20
1.1.2.- Estructura urbana residencial del nucli urbà	22
1.1.2.1.- El Model urbanístic	22
1.1.2.2.- Trames urbanes	22
1.1.2.3.- Anàlisi dels equipaments comunitaris	24
1.1.2.4.- Anàlisi del sistema d'espais lliures	25
1.2.- Parc d'habitatges existent	26
1.2.1.- Característiques físiques i detecció de	
situacions d'infrahabitatge.	29
1.2.1.1.- Anàlisi de les característiques físiques	29

1.2.1.2.- Detecció de situacions d'infrahabitatge	34
1.2.2.- Característiques de tinença i ús i detecció de	
Situacions d'utilització anòmala	35
1.2.2.1.- Règim de tinença	35
1.2.2.2.- Detecció de situacions d'utilització	
Anòmala	36
1.3.- Població	38
1.3.1.- Anàlisi demogràfic. Projeccions de	
Població i llars	38
1.3.2.- Sense llar i altres col·lectius en situació	
o risc d'exclusió social	48
1.4.- Demanda d'habitatge	49
1.5.- Oferta d'habitatge	55
1.5.1.- Evolució del sector de l'habitatge al municipi	55
1.5.2.- L'oferta de mercat	55
1.6. Anàlisi del planejament vigent	59
1.6.1.- Planejament territorial i urbanístic	
supramunicipal	59
1.6.1.1.- Planejament territorial	59
1.6.1.2.- Planejament sectorial d'habitatge	61
1.6.1.3.- Pla Local d'Habitatge Comarcal	62
1.6.2.- Planejament urbanístic municipal	63
1.6.2.1.- Característiques generals	63
1.6.2.2.- Sòl urbà consolidat residencial	65
1.6.2.3.- Sòl urbà no consolidat i	
urbanitzable residencial	66

1.6.2.4.- Potencial total d'habitatges protegits i socials	69
1.6.2.5.- Llei de Barris Roda de Ter	71
1.7.- Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge	74
1.7.1.- Patrimoni municipal de sòl i habitatge	77
2.- DIAGNOSI	78
2.1.- Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats d'habitatges	79
2.1.1.- Accés a l'habitatge. La demanda exclosa	79
2.1.1.1.- La demanda exclosa latent a l'any 2009	79
2.1.1.2.- La demanda exclosa total 2009-2014	81
2.1.1.3.- Tipificació de la demanda exclosa	82
2.1.2.- Necessitats d'habitatges i d'habitatges protegits i socials	85
2.2.- Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge	87
2.3.- Coherència entre recursos i instruments i necessitats d'habitatge	88
3.- OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	89
3.1.- Objectius del Pla Local d'Habitatge	90
3.2.- Estratègies del Pla Local d'Habitatge	91
4.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ	93
4.1.- Actuacions i programes	94
4.1.1.- Estudi de l'estoc d'habitatges	94
4.1.1.1.- Antecedents	94
4.1.1.2.- Legislació de Referència	95

4.1.1.3.- Procediment	96
4.1.1.4.- Anàlisi d'alternatives per la transformació de l'estoc en habitatges socials i en habitatges protegits	97
4.1.1.4.1.- Dades de partida	97
4.1.1.4.2.- Anàlisi d'alternatives i viabilitat	99
4.1.2.- Rehabilitació	101
4.1.3.- Desenvolupament del planejament	105
4.1.4.- Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	105
4.1.5.- Creació d'un punt d'informació	106
4.1.6.- Habitatges dotacionals	106
4.2.- Calendari	107
4.3.- Avaluació econòmica i financera	108
5.- EXECUCIÓ DEL PLA	109
5.1.- Gestió i avaluació del PLH	110
5.1.1.- Agents Responsables directes	110
5.1.2.- Òrgans de Coordinació i Supervisió	110
5.1.2.1.- Òrgan de Coordinació Tècnica	110
5.1.2.2.- Òrgan de Supervisió Política	111
5.1.3.- Seguiment i Avaluació del PLH	112
5.2.- Participació ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH	114
5.3.- Concertació del PLH	115
ANNEX A	116
Estudi sobre la viabilitat econòmica dels HPO de lloguer, de lloguer amb opció de compra i HPO en venda.	

0.- INTRODUCCIÓ



0.1.- Antecedents, marc legal i naturalesa del PLH

0.1.1.- Antecedents

El present Avanç del Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament de Roda de Ter, en aplicació de l'acord del Ple/decret o resolució de l'alcalde de data 13/11/2007, en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data 18/12/2007, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'empresa/professional Bersan Urbanisme S.L., sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA, Pilar Cervantes.

Durant els mesos de maig de 2008 a maig de 2010 s'ha desenvolupat el procés de redacció de l'avanç de PLH.

0.1.2.- Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc legal 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 conté 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 en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual 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 els Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en l'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,

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.1.3.- Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa:

D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament i d'altra part, constitueix també un instrument de planificació i programació del desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la finalitat de determinar les propostes i compromisos municipals 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.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.1.4.- Contingut i determinacions

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

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge. Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i també al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007. Inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

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

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

El contingut del PLH de Roda de Ter es concreta en la present Memòria i els seus annexes de quadres, fitxes i plànols.

0.2.- Objectiu de solidaritat urbana

La solidaritat urbana és un concepte que per primera vegada es recull en un text legal, concretament, en el preàmbul de la Llei del Dret a L'Habitatge (Llei 18/2007, DOGC. 9/01/2008) on es ressalta que un dels objectius de la Llei, és que en el termini de vint anys, el 15 %, dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials. Aquest objectiu es concreta normativament en els articles 73 a 76 de l'esmentada Llei.

A Roda de Ter, segons dades actualitzades per la secretaria d'Habitatge, a data de juny de 2008, el nombre d'habitatges HPO era de 116 unitats entre protegits (40) i en condició de lloguer amb pròrroga forçosa (76). D'acord amb l'Estudi de projecció demogràfica elaborat pel Centre d'Estudis demogràfics de l'Universitat Autònoma, a finals de 2.008 a Roda de Ter s'estima que hi havia un total de 2.299 llars o habitatges principals. Per tant, actualment, per complir l'objectiu de solidaritat urbana de que un 15% d'aquests 2.299 habitatges, o sigui unes 345 unitats, haurien de ser socials i existiria un dèficit de 229 habitatges, que és la diferència entre les primeres 345 unitats i les 116 unitats socials existents.

Per absorbir en 20 anys el dèficit detectat de 229 habitatges socials, en el període de sis anys del PLH es tindrien que assolir proporcionalment el 30% com a mínim. Per tant, al final del PLH es tindrien que assolir uns **69 nous habitatges socials per cobrir el dèficit històric del municipi**. Per obtenir el total de nous habitatges socials a construir durant el PLH per complir amb l'objectiu de solidaritat urbana al final del mateix, a l'anterior xifra de 69 unitats hi ha que afegir el dèficit que es podrà generar amb el creixement del parc d'habitatges de Roda en el període 2.009-2.014. Utilitzant l'escenari màxim de creixement dels plantejats en l'Estudi de projecció demogràfica, **en els pròxims sis anys el número total de nous habitatges que es necessitaran suma unes 233 unitats i el nombre d'habitatges socials equivalent al 15 % suma 35 unitats. En conclusió, per complir amb l'objectiu de solidaritat urbana a l'any 2.014, Roda de Ter, hauria de comptar amb un parc d'habitatges, destinades a polítiques socials de 104 unitats que és la suma de 69 unitats per cobrir el dèficit històric i 35 unitats a causa del creixement de la població.**

Una consideració final que cal fer sobre les xifres exposades i que pot canviar substancialment les conclusions obtingudes es deriva de que en el municipi hi ha quatre grans grups d'habitatges gestionats en règim de cooperativa que sumen en total 418 unitats i que es distribueixen de la manera següent:

- Cases de la cooperativa amb 180 habitatges (anys 60)
- Barri de Sant Sebastià amb 64 habitatges (anys 70)
- Barri pla Xic amb 126 habitatges (anys 80)
- Coll de Roda amb 48 habitatges (anys 90)

Aquests habitatges, en la seva creació, eren habitatges socials; avui en dia, però, molts s'han venut i ja no es podrien considerar socials. Segons fons de l'ajuntament, dels habitatges presents a cada grup, els que es podrien considerar socials avui en dia serien:

- Cases de la cooperativa 90 habitatges
- Barri de Sant Sebastià 7 habitatges
- Barri pla Xic 50 habitatges
- Coll de Roda cap habitatge

Per tant, es podrien considerar habitatges socials un total de 147 habitatges. Aquests habitatges cobririen el dèficit de 104 habitatges detectat, i per tant Roda de Ter cobriria l'objectiu de solidaritat urbana amb un superàvit de 43 habitatges

0.3.- Vigència i revisió del PLH

El Pla Local d'Habitatge de Roda de Ter 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 consideren 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 per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.