

1.- ANÀLISI

1.1- Estructura residencial

1.1.1.- Situació i estructura territorial del municipi

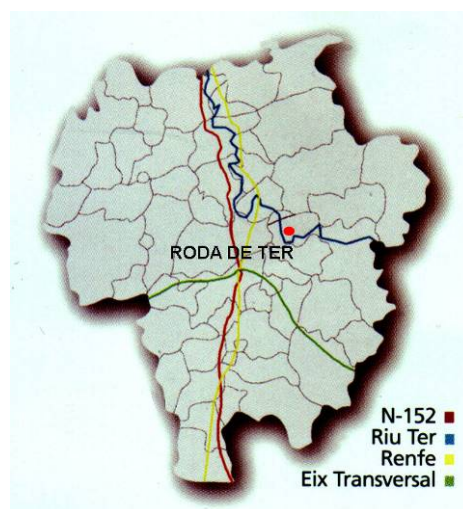
1.1.1.1- La Comarca:

La comarca d'Osona, situada al extrem nord-est de la depressió central Catalana, està rodejada, al nord, pel Pre-Pirineu, al nord-est per la serralada transversal, al sud-est per la serralada Pre-litoral, i al nord-est per la Depressió Central. Limita amb les comarques següents: al nord, amb el Ripollès, la Garrotxa i el Berguedà, a l'oest amb el Bages, a l'est amb la Selva i al sud amb el Vallès Oriental. La seva extensió és de 1.260 km², amb una població de 147.138 habitants. Administrativament es troba estructurada en 51 municipis, dels quals 3 (Espinelles, Vidrà i Viladrau) pertanyen a la província de Girona i els 48 restants a la província de Barcelona.

Social i econòmicament, Osona és una comarca molt activa, i està dotada d'equipaments i serveis propis de es grans capitals (com és el cas de la Universitat) que, en la seva major part, estan ubicats a la seva capital, Vic (amb una superfície de 30,92 km² i gairebé uns 40.000 habitants).



PLÀNOL 1: Situació comarca Osona



PLÀNOL 2: Situació Roda de Ter a Osona

A mig camí entre el mar i la muntanya i a poca distància de Barcelona, la comarca d'Osona reuneix atractius molt diversos per ser visitada. La bellesa i diversitat dels seus paisatges; la importància del seu passat històric, del qual en donen fe les restes ibèriques, romanes, romàniques o d'altres períodes com el barroc i el modernisme; els testimonis de la seva activitat econòmica, des de les masies al patrimoni industrial; les tradicions, fires, i mercats que s'han convertit en una festa; una gastronomia rica en productes i plats propis; l'activitat de la seva gent...

L'oferta turística de la comarca s'ajusta a les característiques de la demanda actual: un turisme actiu i participatiu, motivat culturalment i respectuós amb el medi. Això i la millora de les comunicacions han afavorit el creixement d'uns equipaments i una infraestructura turística de qualitat amb hotels, càmpings, i un nombre considerable de cases d'agroturisme. També han sorgit empreses que ofereixen activitats esportives i nous productes turístics de lleure. Conscients de les bones perspectives del sector, algunes entitats i associacions treballen per promocionar i millorar l'oferta, i la Universitat de Vic imparteix estudis de turisme.

Dades Comarcals:

Població (any 2005)	150.139
Superfície (km ²)	1.270
Densitat de població	118.21 (hab./km²)
Capital comarcal	Vic

FONT: IDESCAT

1.1.1.2 – El Municipi

El terme municipal de Roda de Ter, ubicat gairebé al centre de la comarca d'Osona i molt a prop de Vic, capital, té una extensió de 2.23 km², que és relativament reduïda respecte a l'extensió dels municipis del seu entorn i és deu a que l'any 1.805, del seu territori es va escindir el municipi de les Masies de Roda. La seva població empadronada coma resident en el 2008 és de 5.863 habitants.

1.1.1.3 – Anàlisi històric i del creixement urbà

Roda de Ter es troba a la zona de contacte amb les Guillerries, a la vall del riu Ter poc després de la seva confluència amb el Gurri. Quant als materials geològics, hi afloren bàsicament els gresos i les margues.

El poble de Roda, té una llarga història com ho demostren les excavacions arqueològiques que es porten a terme al jaciment de l'Esquerda. Ha estat la presència del riu Ter, la que ha fet que des d'èpoques prehistòriques, diversos grups de pobladors hagin ocupat aquest indret. En definitiva, el riu Ter aporta al municipi de Roda, el seu tarannà, la seva personalitat i la seva riquesa.

L'Esquerda és una península formada per un dels meandres del riu Ter. En aquest indret que té unes condicions estratègiques immillorables hi trobem el primer poblament agrupat de la història de Roda, amb restes que pertanyen al bronze final (s. VIII aC). Per sobre d'aquests nivells antics s'hi construeix un oppidum, és a dir, un poblat fortificat d'època ibèrica, amb una muralla de fins a sis metres d'amplada. S'ha localitzat la porta d'entrada al poblat - flanquejada per dues torres massisses, el carrer principal, i uns tallers

relacionats amb treballs artesanals dels metalls i de la ceràmica. Aquest poblat del segle V-IV aC, fou destruït i no es va poder reconstruir, per la qual cosa en el segle II aC, la població ibèrica es veu obligada a aixecar una nova muralla situada uns 10 metres més endavant que la primera, i que actualment es pot veure ja des de l'exterior del jaciment.



JACIMENT DE L'ESQUERDA VORA EL TER

Els romans sembla que no van instal·lar-se en aquest indret tal com ho proven les excavacions arqueològiques.

Però amb la caiguda de l'Imperi romà s'inicia una època de fortes crisis, d'invasions de pobles diversos i comença el que s'anomena l'Edat Mitjana. Alguns dels antics poblats ibèrics, situats en llocs estratègics, són reocupats. Pel que fa a l'Esquerda, sembla que a començaments del segle V es torna a ocupar, creant una "civitas" fortificada, amb un territori assignat que s'estenia al llarg del Ter i que comprenia els actuals municipis de Manlleu, les Masies de Roda, Roda de Ter, Tavèrnoles i bona part de Gurb. Segles més tard, en la primera cita documental de Roda, l'any 826 als "Annals Reials" de rei franc Lluís el Piadós, es diu que Aissó va destruir Roda ciutat. Aquest fet ens fa pensar que a Roda hi havia en el segle IX, o des de finals del s.VIII un emplaçament fortificat franc, que aprofitava aquesta antiga "civitas" del segle V. En altres documents posteriors continua apareixent el terme de ciutat per tal de referir-se a Roda.

A partir d'aquesta època el nucli antic de Roda ha estat poblat de forma continuada. En els documents hi trobem que a partir del segle XI el poblat fortificat de l'Esquerda s'anomena St. Pere de Roda. L'església romànica, d'una sola nau, tenia com a patró St. Pere, igual que l'actual església parroquial. Les excavacions arqueològiques permeten veure l'existència d'una plaça, amb un carrer principal, diverses cases, un graner i al seu voltant una zona de transformació d'aliments. També destaca la necròpolis de tombes antropomorfes que es pot veure entorn de l'església.

Al voltant del nucli antic hi ha un important poblament dispers que s'estenia per bona part del territori al voltant del Ter. L'estudi de la documentació

medieval fet per la Dra. Imma Ollich, ha posat de manifest que a la zona de la Guàrdia i el Bac hi havien unes dotze masies, a la zona del Bonamic n'hi havien set, vuit a la zona est del Ter i quatre a l'oest del riu. També n'hi havia altres de les que no se'n sap l'emplaçament exacte.

Noms com el Mas Bac, Torrent, Basses, Bonamic, Bosc, Sanglas, Salou o Monjo han perdurat fins els nostres dies. Les pestes i la crisi econòmica faran desaparèixer alguns d'aquests masos i les propietats d'altres, acabaran absorbides pels més solvents.

El poblat medieval de l'Esquerda fou abandonat el 1314 enmig de lluites feudals. A partir d'aquest moment es consolida un procés que ja s'havia iniciat en el segle XIII, pel qual la població es trasllada al cap del pont, entorn a una petita església dedicada a Sta. Maria.

Podeu veure dels materials arqueològics procedents d'aquest poblat ibèric i medieval i ampliar aquesta informació al Museu Arqueològic de l'Esquerda de Roda de Ter, c. Bac de Roda, 6.

A partir del 1314 haurem de parlar del nou nucli que es forma entorn l'església de Sta. Maria, al capdamunt del pont. També cal recordar que pel Pont Vell de Roda hi passava el camí cap a França o strata Francisca. El poble es formà alineant-se als costats d'aquest camí i al voltant de l'església. L'any 1332 es demanà permís al Bisbe de Vic per traslladar-hi la parròquia.

El 1359 es va fer el primer fogatge (recompte de cases o focs) després de la pesta negra de 1348: a Roda hi havia 38 focs, es a dir uns 190 habitants. La població no començarà a créixer fins a finals del segle XVI; d'aquest moment és el naixement del barri de la Creu de Codines.

LA RODA INDUSTRIAL

A la vora del Ter hi havia molins fariners, drapers i paperers, que funcionaven ja des d'època medieval. L'energia de l'aigua serà utilitzada també per la indústria tèxtil que substituirà aquestes antigues instal·lacions.

Durant la segona meitat del segle XVIII es produeix l'inici del desenvolupament industrial de la vila. L'economia continua tenint un marcat caire agrícola malgrat que la manufactura de teixits, realitzada a l'interior de les llars rodenques com a complement de l'activitat agrícola, comença a tenir una paper important. El poble creix fins a tenir 144 cases i es forma un barri nou, les Cases Noves. Precisament els problemes entre la Roda urbana i la rural, portaran a la divisió del municipi l'any 1805. El terme de St. Pere de Roda restarà dividit des d'aquest any entre Roda de Ter i les Masies de Roda. En el segle XIX Roda experimentarà un important augment de població, dels 555 habitants de l'any 1825, es passarà als 2.258 de l'any 1877. Aquest creixement cal relacionar-lo directament amb el desenvolupament de la indústria tèxtil.

Molts fabricants foranis instal·laren les seves fàbriques a la vila, aprofitant els avantatges de l'energia hidràulica. D'aquesta època són moltes fàbriques que s'estableixen a la vora del Ter, can Moret (l'Obra), els Molins, can Portavella, Malars, can Grau, la Blava, can Baurier (Salou), o Còdol Dret, moltes de les quals ja han estat enderrocades.



INDUSTRIA A RODA DE TER A PRINCIPIS DEL S.XX

També la indústria tèxtil marcarà el segle XX, però cal esmentar igualment la importància d'altres sectors com el metal·lúrgic, destacant especialment can Bracons i Riera, que va fabricar un teler mecànic guanyador de la Medalla d'Or de l'Exposició Internacional de Barcelona de 1929.

PATRIMONI HISTÒRIC DESTACABLE

El Pont Vell

Els orígens del Pont Vell els podem trobar probablement en època romana, tot i que el pont actual no es pot dir que sigui romà. Ja hem dit que per aquest viaducte hi passava l'estrata francisca o camí a França. Sabem que en època medieval, concretament durant el segle XI hi ha documentades deixes testamentàries que havien de contribuir a la seva construcció. A finals del segle XVI el pont va patir greus desperfectes a causa d'un fort aiguat. El 1617 una



altra riuada va provocar la seva destrucció parcial. El 1648 fou reconstruït, gràcies a l'energia del rector de Roda, Jaume Marsal. Bona part dels còdols de riu que es poden veure actualment en l'obra del pont són d'aquesta època. També en el segle XIX es fa una altra important remodelació: la Diputació de Barcelona s'encarrega de tornar a reparar el pont, en aquesta ocasió s'hi basteix la segona filada d'arcs que ha fet que Roda es conegué popularment per la dita "pont sobre pont i una església a cada cap".

L'església parroquial i la capella del Sòl del Pont



L'actual església parroquial de St. Pere té els seus orígens en l'església dedicada a Sta. Maria, situada al cap del pont. Ja hem dit que l'església de St. Pere, es trobava a l'Esquerda, i la seva construcció data de la primera meitat del s. XI. Aquesta església romànica, de la qual en podem veure les seves restes actualment, va ser destruïda l'any 1314. Quan els habitants de Roda es van traslladar al nucli de Sta. Maria del Cap del Pont varen demanar al bisbe de Vic que hi traslladés la parròquia. En els segles posteriors, les visites pastorals dels bisbes de Vic, van incidint en la necessitat d'arreglar l'edifici. Per fi, en el segle XVIII, es fa una edifici de nova planta, que amb alguns canvis és el mateix que podem veure actualment.

S'encarregaren els plànols al mestre d'obres Joan Soler i Faneca quan ja s'havia començat a aixecar el nou edifici, i la primera pedra ja s'havia posat el 29 de maig de 1768. Després de nombrosos problemes, l'església fou inaugurada el 2 de maig de 1782.



Pel que fa al Sòl del Pont la capella actual es va construir durant el segle XVIII. Durant la Guerra del Francès l'edifici fou utilitzat com a hospital de sang i va patir greus desperfectes.

En les obres de construcció sembla que hi va prendre part Josep Morató i Codina (Vic 1784-1826), el darrer membre de la família d'arquitectes i escultors vigatans Morató.

Altres:

En les normes subsidiàries de planejament del municipi, al seu article 115, es fa referència a una llista d'edificacions que no es poden enderrocar ni modificar el seu aspecte exterior ni els materials de façana. Aquesta llista és la següent:

- CA1: Pont Vell
- CA2: Església de Sant Pere
- CA3: Església Mare de Déu del Sòl del Pont
- CA4: Teatre Eliseo
- CA5: Can Planoles
- CA6: Col·legi Verge del Sòl del Pont
- CA7: La Blava
- CA8: Xemenieia Can Gabriel

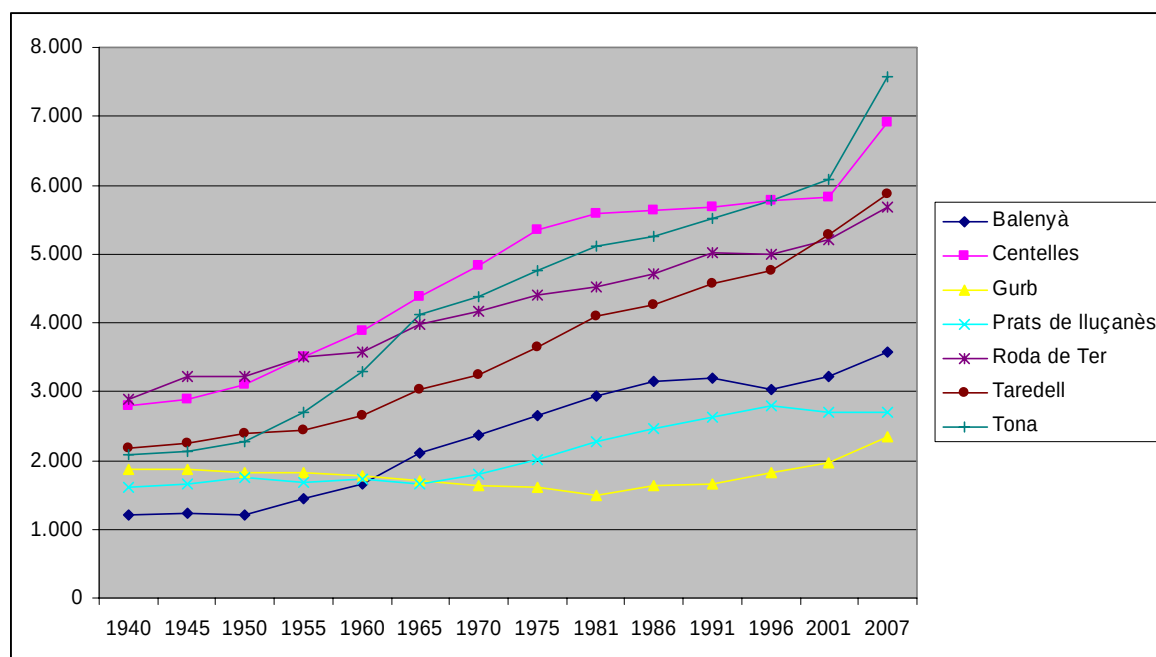
1.1.1.4 – Creixement del sistema urbà

Roda de Ter ha crescut d'una manera similar als municipis de l'entorn, encara que d'una manera més regular i constant que la majoria.

En la taula i el gràfic següent podem veure l'evolució de la població de Roda de Ter en comparació als municipis veïns i/o propers d'importància i de la mateixa entitat.

	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2007
Balenyà	1.217	1.229	1.212	1.435	1.659	2.096	2.360	2.653	2.933	3.151	3.203	3.025	3.213	3.581
Centelles	2.786	2.890	3.110	3.506	3.886	4.373	4.834	5.341	5.593	5.633	5.673	5.771	5.822	6.909
Gurb	1.869	1.864	1.821	1.823	1.766	1.698	1.630	1.608	1.498	1.625	1.655	1.823	1.955	2.344
Prats de Illuçanès	1.606	1.667	1.740	1.669	1.735	1.653	1.805	2.007	2.266	2.470	2.625	2.790	2.687	2.709
Roda de Ter	2.890	3.215	3.208	3.506	3.582	3.976	4.155	4.391	4.516	4.699	5.007	5.002	5.210	5.671
Taredell	2.178	2.250	2.379	2.447	2.661	3.023	3.248	3.649	4.090	4.259	4.573	4.755	5.270	5.864
Tona	2.093	2.137	2.265	2.704	3.286	4.123	4.383	4.760	5.114	5.260	5.505	5.765	6.072	7.578

FONT: IDESCAT



FONT: IDESCAT

1.1.1.5 – Estructura general del territori

Roda de Ter s'estructura principalment al llarg de la carretera C-153, a les vores del riu Ter. Amb un creixement inicialment suburbà en alineació amb la carretera, Roda de Ter no té un casc antic compacte, sinó un nucli antic fragmentat i disseminat seguint el traçat de la carretera i als dos costats del riu.

El municipi ha anat creixent a base de petites ampliacions del nucli en forma de petits eixamples, però sempre al llarg de la carretera C-153. Mes recentment, el creixement ha agafat una direcció alternativa basada en dos eixos, la carretera C-153 i la carretera CV-5222 a Manlleu, tot rodejant l'antiga fàbrica de filats Puigneró, una gran massa industrial en desús situada ja casi al ben mig de la població.

Roda de Ter és un dels municipis més poblats de la comarca. Geogràficament es troba a prop de Manlleu i de Vic i més o menys al centre geomètric de la comarca. Les comunicacions directes del municipi són a Manlleu i Vic, que com capital de comarca ja disposa d'una xarxa de comunicacions més ampla, amb la C-17 a Barcelona, l'eix transversal i la línia de ferrocarril.

L'estructura general del territori de Roda de Ter està condicionada enormement pel traçat curvilini de les riberes del riu Ter, el que obliga a una relació forçada del territori amb el riu

El riu també determina, amb els dos ponts presents, les direccions de creixement, concentrant el nucli antic al voltant del pont vell i els nous creixements a partir del pont nou.

Roda de Ter disposa d'un sistema d'Espais lliures de gran dimensió, que se situen principalment a les entrades del municipi per la C-153 i al llarg de les riberes del riu Ter, uns Sistemes d'Equipaments comunitaris ben distribuïts per l'àrea del nucli central (casc).

1.1.1.6 Les infraestructures del territori:

El municipi disposa de 4 línies de transport d'autobús interurbà:

- 1.- Línia Santuari La Salut - Barcelona: entre 2 i 5 serveis diaris direcció La Salut però pocs serveis en direcció Barcelona.
- 2.- Línia Olot – Vic: 1 servei els dimecres feiners.
- 3.- Línia Sant Maria del Corcó – Vic: 13 serveis els dies laborables i 6 els dissabtes.
- 4.- Línia Vic – Figueres: 1 servei els dimecres laborables

Connexions per carretera, la proximitat a Vic (capital de comarca), ajuda a disposar de vàries infraestructures terrestres importants a poca distància a partir de la C-153, l'autovia C-17 i l'eix transversal. Dues infraestructures que permeten arribar ràpidament a qualsevol punt de la geografia catalana.



Ferrocarril: La línia de rodalies de Renfe R3 és la més propera al municipi, amb parada en Vic i connexió amb Barcelona.

Com a conclusió, podem dir que Roda de Ter és un municipi amb unes comunicacions bones per vehicle privat (proximitat d'importantes infraestructures viàries) però en canvi, a nivell de transport públic, es constata una insuficiència notable, per la restricció dels horaris de bus, agreujat per la manca de via ferroviària.

1.1.2.- Estructura urbana residencial del nucli urbà:

1.1.2.1 El Model urbanístic

El model urbanístic de Roda de Ter es destaca per un creixement bàsicament lineal, organitzat al llarg de la carretera C-153 i posterior eixamplament de l'assentament.

La planificació urbanística ha apostat per una zonificació que permeti la conservació del centre històric, i per un creixement moderat, en forma d'habitatges unifamiliars o en filera a la majoria del municipi.

S'observa en la planificació urbanística de Roda de Ter una bona i generosa disposició d'espais lliures i equipaments públics, que garanteixen un equilibri social i econòmic.

El riu Ter, element divisor del municipi, deixa a la ribera nord la majoria de les zones residencials i a la ribera banda sud del riu només l'antic creixement suburbà al voltant de la carretera C-153 i la totalitat del teixit industrial d'extensió reduïda.

Roda és un municipi d'extensió reduïda, i amb superfície majoritàriament urbana, deixant només dues petites franges de sòl no urbanitzable a la part d'orient del municipi i a l'extrem sud.

1.1.2.2 Trames urbanes

Roda de Ter és un municipi en el que podem trobar principalment quatre trames urbanes diferenciades:

1.- Un creixement inicial que caracteritza el municipi, adjacent a la carretera C-153. Aquest creixement és principalment de tipus suburbà a tots dos costats de la carretera i a totes dues bandes del riu Ter, connectats pel pont vell.

Aquests creixements formen el casc urbà actual del municipi, concentrant les edificacions més antigues.

2.- Creixements formats per conjunts arquitectònics homogenis, normalment deguts a promocions conjuntes lligades a treballadors d'antigues fàbriques, la majoria de certa antiguitat i formades totes per habitatges unifamiliars.

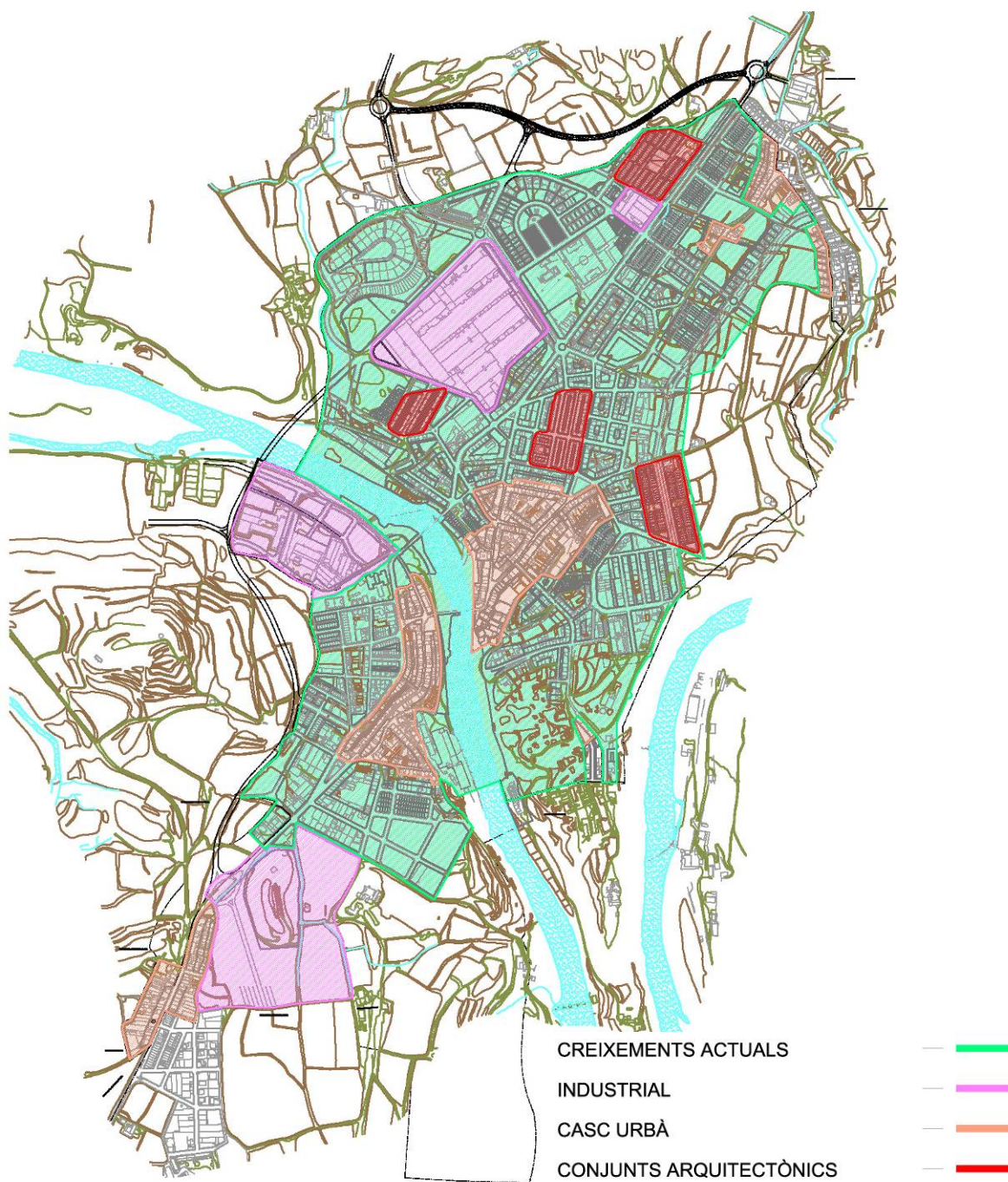
3.- Creixements actuals que conformen la resta de habitatges de Roda de Ter. Aquesta trama, encara que formada per illes tancades, formant a vegades amb certa homogeneïtat, no arriben a conformar mai un eixample.

Dins d'aquests creixement actuals, també trobem certs creixements recents, principalment d'habitatges unifamiliars, que formen petites urbanitzacions lligades directament a la trama urbana.

4.- Trames industrials: La indústria present històricament a Roda de Ter ha propiciat la instal·lació en el nucli de fàbriques ocupant grans extensions (La

Blava i Puigneró) que, degut a la seva inactivitat actual, es presenten com zones a transformar en un futur no llunyà.

A continuació, mostrem un plànol on es diferencien les diferents trames presents al municipi:



1.1.2.3 Anàlisi dels equipaments comunitaris:

Els equipaments a Roda de Ter, en el casc urbà, són suficients per la població a la qual serveixen. La població conta amb un CAP, una llar d'infants, escoles varies, equipaments esportius diversos, una residència d'avis, un museu arqueològic i un jaciment.

En estudiar la seva situació al plànol de Roda de Ter, s'observa que els principals estan situats al centre o pròxims a ell, però que la majoria dels equipaments es troben en les franges perifèriques del municipi, encara que no representa un greu problema de distanciament, tal i com es pot veure en el plànol annex.

A continuació, mostrem una plànol de situació dels equipaments del municipi:



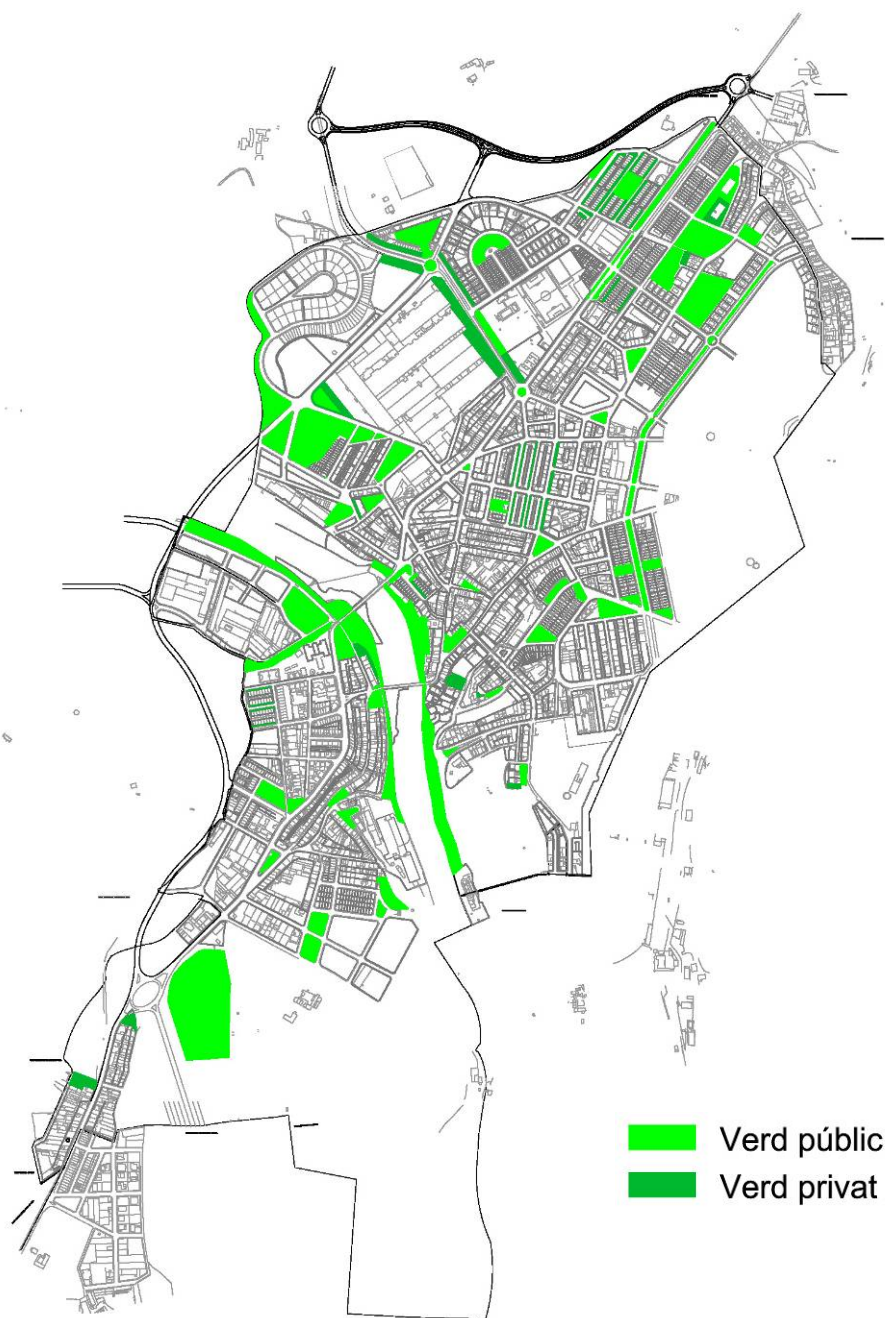
1.1.2.4 Anàlisi del sistema d'espais lliures:

Roda de Ter disposa d'una presència important d'espais lliures. La majoria estan situades al llarg de la ribera del riu Ter o als nous creixements, configurant-se com parcs connectors, estructurants o itineraris paisatgístics.

Dintre del propi casc urbà també trobem una presència important de parcs de proximitat que encadenen un itinerari de passeig al centre del municipi.

No es detecta un dèficit d'espais lliures al municipi, encara que cal dir que molts d'ells (principalment situats en zones a desenvolupar) no estan urbanitzats, encara que realitzen les funcions de zona verda

La situació dels espais lliures es pot consultar en el següent plànol.



1.2- Parc d'habitatges existent:

D'acord amb les dades del darrer cens, Roda de Ter en el 2001 tenia un parc de 2.107 habitatges. Durant l'última dècada aquest parc d'habitatges havia augmentat en unes 214 unitats; o sigui, a una mitjana de 21 habitatges/any.

Aquest creixement que, en termes relatius, va suposar una taxa anual acumulativa del 1,1 % va ser quelcom inferior al 1,2 % experimentat pel conjunt de municipis que formen l'Àrea Bàsica Territorial de Roda de Ter – en endavant ABT -, establerta pel Pla Territorial general de Catalunya, a la seva pàgina M158, on junt amb Roda de Ter s'inclouen també els municipis de Les Masies de Roda i Tavèrnoles.

El creixement també va ser inferior al del municipi de Manlleu que durant el mateix període va tenir una taxa anual de creixement de l' 1,3 % i bastant inferior a la del 2% del conjunt de la comarca d'Osona.

Tot i això, la taxa anual de creixement relatiu del nombre d'habitatges de Roda de Ter va ser força superior al de la seva població resident com també va succeir en el conjunt de municipis de l'ABT amb un elevat creixement en el cas de Les Masies de Roda i en el cas de Manlleu i en el conjunt de la comarca d'Osona.

TAULA H1. HABITATGES PER MUNICIPIS SEGONS TIPUS D' ÚS.

	MUNICIPIS	(1)	(2) (3) (4)			(5) (6) (7)			(8)	(9)
		Total habitatges (*)	Nombre d'habitatges			Percentatge sobre el total			Habitatges principals per cent habitants	Població
			principals	secundaris	vacants	principals	secundaris	vacants		
Any 1991	Roda de Ter	1.893	1.493	28	372	78,9	1,5	19,7	38	5.015
	Les Masies de Roda	196	168	12	16	85,7	6,1	8,2	31	624
	Tavèrnoles	122	46	68	8	37,7	55,7	6,6	59	208
	Àrea Bàsica Territorial	2.211	1.707	108	396	77,2	4,9	17,9	38	5.847
	Manlleu	6.148	5.049	85	1.014	82,1	1,4	16,5	38	16.148
	Osona	48.488	35.834	5.256	7.398	73,9	10,8	15,3	41	117.442
Any 2001	MUNICIPIS	(1)	(2) (3) (4)			(5) (6) (7)			(8)	(9)
		Total habitatges (*)	Nombre d'habitatges			Percentatge sobre el total			Habitatges principals per cent habitants	Població
			principals	secundaris	vacants	principals	secundaris	vacants		
	Roda de Ter	2.107	1.747	27	333	82,9	1,3	15,8	41	5.198
	Les Masies de Roda	262	225	0	37	85,9	0,0	14,1	39	670
	Tavèrnoles	114	74	7	33	64,9	6,1	28,9	43	267
	Àrea Bàsica Territorial	2.483	2.046	34	403	82,4	1,4	16,2	40	6.135
	Manlleu	6.996	5.869	105	1.022	83,9	1,5	14,6	39	17.872
	Osona	58.904	44.194	6.089	8.621	75,0	10,3	14,6	46	129.455

Nota (*) =
Font:

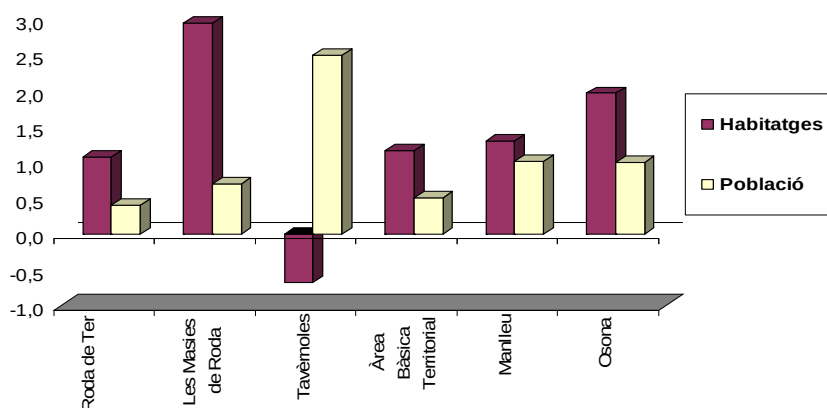
No inclou els habitatges familiars amb ús no especificat
Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Base de dades de municipis i comarques. Consulta interactiva

TAULA H2. TAXES ANUALS DE CREIXEMENT DELS HABITATGES I DE LA POBLACIÓ.

MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Taxes anuals de creixement. Anys 1991 -2001 (en%)				
	Habitatges				Població
	Total	principals	secundaris	vacants	
Roda de Ter	1,1	1,6	-0,4	-1,1	0,4
Les Masies de Roda	2,9	3,0	-100,0	8,7	0,7
Tavèrnoles	-0,7	4,9	-20,3	15,2	2,5
Àrea Bàsica Territorial	1,2	1,8	-10,9	0,2	0,5
Manlleu	1,3	1,5	2,1	0,1	1,0
Osona	2,0	2,1	1,5	1,5	1,0

Font: Annex Taula H1

Gràfic 1: Habitatges i població: Taxes anuals de creixement 1991-2001 (en %)



Durant el període 2001 al 2007, a Roda de Ter s'han construït i acabat uns 506 habitatges, cap d'ells amb qualificació definitiva de protecció pública d'acord amb les dades publicades per la Direcció General de Medi Ambient i Habitatge.

Es tracta d'una mitjana de 72 habitatges/any, o sigui, més de tres vegades la mitjana observada en la darrera dècada intercensal i ve a representar una mitjana de 13,3 habitatges nous acabats per mil habitants per sobre dels 10,3 habitatges per mil habitants en el cas de Manlleu i dels 10,9 habitatges en el conjunt de la comarca d'Osona.

TAULA H3. HABITATGES ACABATS 2001 2007.

MUNICIPIIS	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL	Mitjana any	Població mitjana 2001-2007	Habitatges per 1000 habitants
Roda de Ter	26	28	56	35	73	137	151	506	72	5.435	13,3
Les Masies de Roda	5	2	1	1	6	1	1	17	2	719	3,4
Tavernòles	2	0	0	1	1	4	1	9	1	289	4,5
Àrea Bàsica Territorial	33	30	57	37	80	142	153	532	76	6.442	11,8
Manlleu(1)	206	150	148	141	229	203	292	1.369	196	18.982	10,3
Osona(2)	1.415	1.434	1.602	1.722	2.246	2.155	2.235	10.574	1.511	138.297	10,9

Notes: (1) = Les xifres d' habitatges acabats inclouen 30 habitatges de protecció oficial

(2) = Les xifres d' habitatges acabats inclouen 722 habitatges de protecció oficial.

Font: Web de la Direcció General d' Arquitectura i de l'Habitatge, Estadístiques d'habitatges. Consulta interactiva.

TAULA H4. AUGMENT DEL NOMBRE D' HABITATGES: 1991 -2001- 2007.

MUNICIPIIS	AUGMENT D' HABITATGES				% Augment
	Total 1991 - 2001 (1)	Per any 1991 -2001 (2)	Total 2001-2007 (3)	Per any 2001-2007 (4)	
Roda de Ter	214	21	506	72	336
Les Masies de Roda	66	7	17	2	30
Tavernòles	-8	-1	9	1	-125
Àrea Bàsica Territorial	272	27	532	3	10
Manlleu	848	85	1369	196	231
Osona	10.416	1.042	10574	1.511	145

Font: Annex Taules H1 i H3

En total, el parc d'habitatges de Roda de Ter a principis del 2008 s'estima que es pot situar en una xifra de l'entorn de les 2.600 unitats¹, equivalent a la suma dels 2.107 habitatges del cens del 2001 més els 506 habitatges construïts i acabats en el període 2001 -2007.

A principis de novembre del 2008, 2.136 habitatges, o un 82% del total estimat per a principis del 2008, estaven ocupats per persones empadronades com a residents i, per tant, tenien un ús principal com habitatge, d'acord amb les xifres facilitades per l'Ajuntament corresponents al padró municipal que en aquestes dates presentava un total de 6.027 habitants.

Aquest percentatge del 82% sobre la xifra estimada de 2.600 unitats pel parc d' habitatges de Roda de Ter en el 2008, d'altre banda, també resulta en certa manera coherent amb el fet de que en el darrer cens del 2001, el percentatge dels habitatges principals sobre el total d'habitatges del municipi era de l'ordre del 82,9 %- que sobre el total, presentaven les xifres del municipi com mostra la Taula H1.

1

Aquesta xifra es dona de forma aproximada ja que es desconeix el possible nombre d' habitatges enderrocats, els que hagin pogut transformar el seu ús, passant a ser oficines o despatx durant el període considerat, a més de que en les xifres utilitzades sobre els habitatges acabats en el 2001 – 26 unitats -, alguns podien també estar comptabilitzats en les xifres del cens del 2001.

1.2.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge.

1.2.1.1.- Anàlisi de les característiques físiques

A) Tipologia edificatòria

Segons dades del cens de 2001, en aquell any més del 60% dels habitatges familiars de Roda de Ter eren unifamiliars o, el que és el mateix, corresponien a edificis amb un sol habitatge. Aquest percentatge augmenta fins al 65% si es contempla el conjunt dels tres municipis que formen l'Àrea Bàsica Territorial amb Roda de Ter inclòs.

La resta d'habitatges familiars de Roda de Ter es distribueixen de la següent manera:

- Un 25% en edificis sols destinats a habitatges
- Un 13% en edificis on hi han també locals però amb predomini dels habitatges
- Menys de l' 1% dels habitatges familiars en edificis amb predomini de locals.

Aquesta distribució dels habitatges familiars segon el tipus d'edifici és quelcom diferent en el cas de Manlleu on sols de l'entorn del 45 % dels habitatges corresponen a edificis d'un sol habitatge.

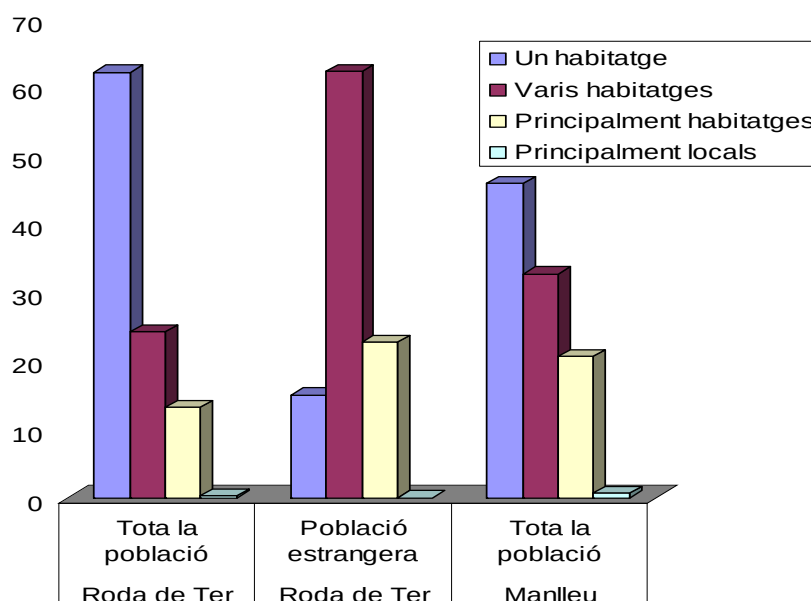
Pel que respecta a la població estrangera immigrant, la major part – un 62 % - ocupava habitatges en edificis de varis habitatges familiars, quasi un 23% estava en edificis on també hi havia locals i sols un 15 % s'allotjaven en edificis d'un sol habitatge.

TAULA H8.DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES FAMILIARS SEGONS TIPOLOGIA EDIFICIS.2001.

		Edifici sol amb un habitatge familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis amb habitatges familiars i locals	Edifici principalment locals	Total
llars	Roda de Ter	1.070	441	229	7	1.747
	% Roda de Ter	61,2	25,2	13,1	0,4	100,0
	ABT	1.331	476	232	7	2.046
	%ABT	65,1	23,3	11,3	0,3	100,0
	Manlleu	2.616	1.953	1.255	45	5.869
	% Manlleu	44,6	33,3	21,4	0,8	100,0
població	Roda de Ter	3.226	1.256	686	16	5.184
	% Roda de Ter	62,2	24,2	13,2	0,3	100,0
	ABT	4.100	1.351	700	16	6.167
	%ABT	66,5	21,9	11,4	0,3	100,0
	Manlleu	8.011	5.713	3.599	124	17.447
	% Manlleu	45,9	32,7	20,6	0,7	100,0
	Total estrangers	41	170	62	0	273
	%estrangers(1)	15,0	62,3	22,7	0,0	100,0

Nota (1) = Estrangers censats a Roda de Ter

Gràfic 3. Distribució de la població resident en habitatges segons tipus d'edifici (en %). 2001



FONT: Taula H8

B) Dimensió, programa

A l'entorn del 64 % dels habitatges tenien una superfície útil entre 80 i 120 m², un 20% amb més de 120m² mentre que sols 1,5% tenia una superfície inferior als 60 m².

Comparant aquests percentatges del 2001 amb els percentatges de persones per llar del mateix any, com es pot observar amb el Gràfic 2, podem observar varies coses:

- Les llars formades per una o dues persones representen un percentatge molt més elevat que els habitatges de menys de 60 m² de superfície útil i els d'entre 60 i 80 m², que serien les superfícies lògiques per una o dues persones.
- Per altra banda, la proporció de llars formades per tres o quatre persones son inferiors a la d'habitatges de més de 120 m² de superfície útil.

TAULA H6. DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES PRINCIPALS SEGONS SUPERFÍCIE ÚTIL.2001.

MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Habitatges principals	Habitatges principals segons superfície útil				% Habitatges principals segons superfície útil			
		Menys de 60 m2	Entre 60 i 80 m2	Entre 80 i 120 m2	Més de 120 m2	Menys de 60 m2 (2)*100/(1)	Entre 60 i 80 m2 (3)*100/(1)	Entre 80 i 120 m2 (4)*100/(1)	Més de 120 m2 (5)*100/(1)
Roda de Ter	1.747	27	253	1.117	350	1,5	14,5	63,9	20,0
Les Masies de Roda	225	3	14	112	96	1,3	6,2	49,8	42,7
Tavernoles	74	0	0	26	48	0,0	0,0	35,1	64,9
Àrea Bàsica Territorial	2.046	30	267	1.255	494	1,5	13,0	61,3	24,1
Manlleu	5.869	159	907	3.873	930	2,7	15,5	66,0	15,8
Osona	44.194	1.660	7.518	25.005	10.011	3,8	17,0	56,6	22,7

Font:

Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Base de dades de municipis i comarques. Consulta interactiva

TAULA H7. DISTRIBUCIÓ DEL NOMBRE DE PERSONES PER LLAR. 2001.

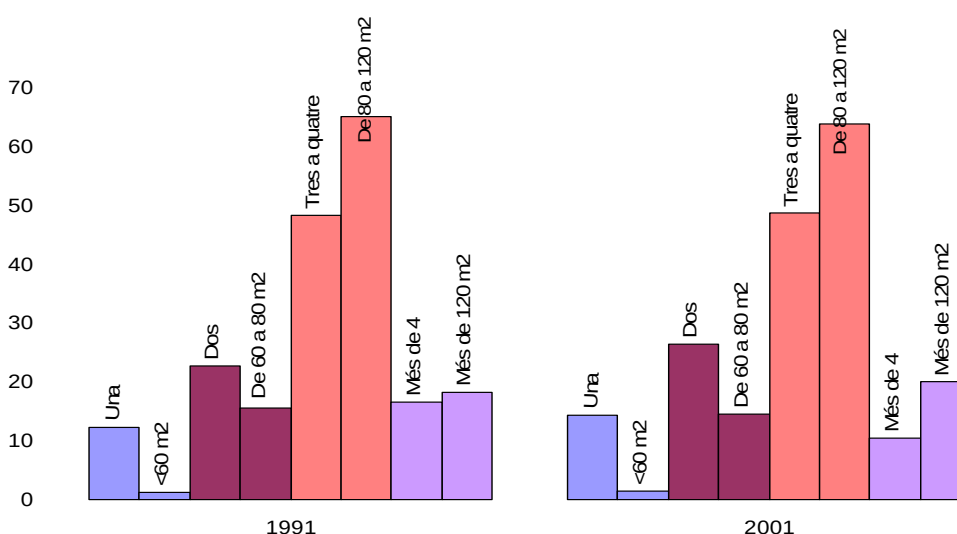
MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Nombre de llars	Llars segon nombre de persones				% Llars segon nombre de persones			
		1 persona	2 persones	Entre 3 i 4 persones	Més de 4 persones	1 persona	Dos persones	Entre 3 i 4 persones	Més de 4 persones
Roda de Ter	1.747	250	463	851	183	14,3	26,5	48,7	10,5
Les Masies de Roda	225	23	67	102	33	10,2	29,8	45,3	14,7
Tavernoles	74	9	11	35	19	12,2	14,9	47,3	25,7
Àrea Bàsica Territorial	2.046	282	541	988	235	13,8	26,4	48,3	11,5
Manlleu	5.869	860	1.592	2.739	678	14,7	27,1	46,7	11,6
Osona	44.196	7.719	11.718	19.744	5.015	17,5	26,5	44,7	11,3

Font:

Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Base de dades de municipis i comarques. Consulta interactiva

A més aquests desajustos observats pel 2001 és donaven ja en el 1991 i durant el darrer decenni han augmentat en tots els trams, excepte en el cas del tram de les llars de tres o quatre persones amb els habitatges de 80 a 120 m2 de superfície útil, com mostra el Gràfic 2.

Gràfic 2. Encaix entre la grandària dels habitatges principals i el nombre de persones per llar: 1991 -2001 (en %)



Font: Taules H6 i H7

C) Antiguitat, estat de conservació, patologies constructives

Segons dades de 2001, a l'entorn del 70 % dels habitatges tenen més de 40 anys d'antiguitat i un 35% te una antiguitat inferior als vint anys.

Tot i això, quasi un 22 % del total presentava una antiguitat superior als 60 anys, similar a la que també s'observava pel cas de Manlleu.

TAULA H5. DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES SEGONS ANY DE CONSTRUCCIÓ 2001.

MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Habitatges principals (*)	Habitatges principals segons any construcció Més de 60 anys	Entre 40 i 60 anys	Entre 20 i 40 anys	Menys de 20 anys	% Habitatges principals segons any construcció Més de 60 anys (2)*100/(1)	Entre 40 i 60 anys (3)*100/(1)	Entre 20 i 40 anys (4)*100/(1)	Menys de 20 anys (5)*100/(1)
Roda de Ter	1.740	375	155	598	612	21,6	8,9	34,4	35,2
Les Masies de Roda	225	35	25	85	80	15,6	11,1	37,8	35,6
Tavèrnoles	74	17	2	27	28	23,0	2,7	36,5	37,8
Àrea Bàsica Territorial	2.039	427	182	710	720	20,9	8,9	34,8	35,3
Manlleu	5.824	1.278	732	2.305	1.509	21,9	12,6	39,6	25,9

Nota:

(*) = Sols els habitatges en que ha estat possible aplicar-ho.

Font:

Web de l' "Instituto Nacional de Estadística.. Consulta interactiva

Avui , amb l'importa'n nombre de nous habitatges construïts en aquests darrers anys a Roda de Ter és molt possible que aquests percentatges hagin variat substancialment, augmentant lògicament el percentatge d'habitatges construïts en els darrers vint anys.

La major part de la població resident de Roda de Ter i dels seus habitatges familiars – a l'entorn d'un 88% - ocupaven edificis en bon estat de conservació.

Els habitatges i la població en edificis en estat ruïnós no superaven el 2%, per sota del 3% ocupaven edificis en un estat de conservació dolent i a l'entorn del 8% s'allotjaven en habitatges d'edificis en estat de conservació deficient.

Aquesta distribució dels habitatges i de la població resident segons l'estat de conservació del parc d' habitatges de Roda de Ter és quelcom similar a la que s'observa en termes relatius pel cas de Manlleu. Cal remarcar que a Roda de Ter es detecta un cert empitjorament en la zona delimitada per la primera secció censal del Districte 1.

Aspecte a destacar de la distribució dels habitatges ocupats segons l'estat de conservació dels edificis a Roda de Ter és que més d'un 40 % de la població immigrant estrangera que en el 2001 es trobava censada en el municipi residia en habitatges amb edificis en estat deficient – un 33,3 % - en mal estat – un 7 % - o en estat ruïnós - un 3,3% - i un 56% en edificis en bon estat de conservació.

TAULA H9.DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES SEGONS ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS.2001.

		Ruinós	Dolent	Deficient	Bò	No aplica.	Total
lars	Roda de Ter	26	48	136	1.530	7	1.747
	% Roda de Ter	1,5	2,7	7,8	87,6	0,4	100,0
	ABT	26	49	141	1.823	7	2.046
	%ABT	1,3	2,4	6,9	89,1	0,3	100,0
	Manlleu	17	96	406	5.305	45	5.869
	% Manlleu	0,3	1,6	6,9	90,4	0,8	100,0
població	Roda de Ter	87	127	398	4.556	16	5.184
	% Roda de Ter	1,7	2,4	7,7	87,9	0,3	100,0
	ABT	87	128	415	5.521	16	6.167
	%ABT	1,4	2,1	6,7	89,5	0,3	100,0
	Manlleu	40	277	1.191	14.570	124	17.447
	% Manlleu	0,2	1,6	6,8	83,5	0,7	92,9
	Total estrangers	9	19	91	154	0	273
	%estrangers(1)	3,3	7,0	33,3	56,4	0,0	100,0

Nota (1) = Estrangers censats a Roda de Ter
Font: Web de l'INE, Consulta interactiva

D) Accessibilitat, ascensors

L'elevat percentatge d'habitatges familiars en edificis sense ascensor –més del 86% dels habitatges i que afectava a més del 96 % de la població – resulta explicable , per l'elevat percentatge d'habitatges en edificis de menys de quatre plantes i que en el 2001 era del 86 %.

E) Adequació de les instal·lacions

El 85 % dels habitatges familiars i de la població resident - i d'aigua calenta centralitzada – a l'entorn del 30% dels habitatges i de la població -. Aquestes mancances en termes relatius augmenten de forma significativa en el cas dels habitatges ocupats per la població estrangera immigrant.

TAULA H10. MANCANCES EN INSTAL·LACIONS DELS EDIFICIS I HABITATGES. 2001.

		Aigua corrent	Sistema d'evacuació	Aigua calenta	Calefacció	Ascensor	Accessibilit.	Refrigera.	Servei o dutxa	Total
lars	Roda de Ter	4	9	484	32	1.505	1.477	1.673	18	1.747
	% Roda de Ter	0,2	0,5	27,7	1,8	86,1	84,5	95,8	1,0	
	ABT	4	9	493	35	1.853	1.734	1.969	18	2.046
	%ABT	0,2	0,4	24,1	1,7	90,6	84,8	96,2	0,9	
	Manlleu	19	47	4.993	56	3.928	5.524	5.247	34	5.869
	% Manlleu	0,3	0,8	85,1	1,0	66,9	94,1	89,4	0,6	
població	Roda de Ter	12	36	1.521	816	4.981	4.415	4.908	50	5.184
	% Roda de Ter	0,23	0,69	29,34	15,74	96,08	85,17	94,68	0,96	
	ABT	12	36	1.545	970	5.956	5.255	5.809	50	6.167
	%ABT	0,2	0,6	25,1	15,7	96,6	85,2	94,2	0,8	
	Manlleu	46	145	14.763	2.265	15.630	16.427	16.593	104	17.447
	% Manlleu	0,3	0,8	84,6	13,0	89,6	94,2	95,1	0,6	
	Total estrangers	8	8	112	199	266	273	268	4	273
	%estrangers(1)	2,9	2,9	41,0	72,9	97,4	100,0	98,2	1,5	

Nota (1) = Estrangers censats a Roda de Ter
Font: Web der l'INE. Consulta interactiva

1.2.1.2.- Detecció de situacions d'infrahabitatge

Unes primeres conclusions que es deriven de les dades sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges de Roda de Ter, és que les situacions d'infrahabitatge (habitatges en estat ruïnós o dolent) a l'any 2001, es situaven entorn al 4% del total d'habitatges i de la població.

Si considerem sols la població estrangera resident, aquest percentatge passa a ser del 10 %. Es desconeix com pot haver variat aquesta situació en el període 2001-2008.

En termes relatius és probable que els percentatges observats no hagin augmentat substancialment o que inclús hagin disminuït degut, entre altres, a l'important nombre de nous habitatges construïts en el municipi – més de 500 com s'ha vist – i a algun dels set habitatges que durant el mateix període han disposat de llicència municipal per fer rehabilitació.

Una zona a tractar especialment són els habitatges entorn “La Blava” (districte 2on, secció 1ª). Existeixen alguns problemes d'infrahabitatge, dels quals es pot estudiar, la necessitat de rehabilitació amb profunditat.

Pel que fa les desigualtats entre superfície d'habitatge i dimensió del mateix explicades a l'apartat 1.2.1.1 sub-apartat B amb molta probabilitat han continuat augmentant fins a l'actualitat, en especial pel que respecta al primer tram. Així, d'acord amb les dades del padró municipal del mes de novembre del 2008, el nombre d'habitatges amb una persona resident era de 419 unitats i venia a representar el 19,6% del total de 2.136 habitatges ocupats; o sigui, més de 5 punts enters del percentatge del 2001 que, per aquest tram, era del 14,3%.

Per tant, es pot concloure que a Roda de Ter no hi ha un problema d'infrahabitatge per sobreocupació, ja que la majoria de població disposa d'una mitjana adient de metres quadrats d'habitatge a la seva disposició i no hi ha habitatges petits ocupats per un nombre elevat de persones, ans al contrari, la majoria de persones soles viuen en pisos grans.

1.2.2. Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla.

1.2.2.1.- Règim de tinença

No es disposen de xifres oficials actualitzades sobre la distribució de tinença i usos del parc d'habitatges de Roda de Ter posteriors a 2001.

TAULA H11. HABITATGES SEGONS RÈGIM DE TINENÇA.2001

		Propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació	Lloguer	Cedida	Otra forma	Total
llars	Roda de Ter	1.404	798	436	170	196	42	105	1.747
	% Roda de Ter	80,4	45,7	25,0	9,7	11,2	2,4	6,0	100,0
	Manlleu	4.874	3.154	1.477	243	795	69	131	5.869
	% Manlleu	83,0	53,7	25,2	4,1	13,5	1,2	2,2	100,0
població	Roda de Ter	4.167	2.327	1.326	514	582	157	278	5.184
	% Roda de Ter	80,4	44,9	25,6	9,9	11,2	3,0	5,4	100,0
	Estrangers	67,0	46,0	21,0		161,0			228,0
	%Estrangers	29,4	20,2	9,2	0,0	70,6	0,0	0,0	100,0
edat cap llar	20 a 34 anys	558	97	428	33	99	43	47	747
	35 a 64 anys	2.773	1.547	867	359	375	113	179	3.440
	més de 64 anys	836	683	31	122	108	1	52	997
edat cap llar	20 a 34 anys	74,7	13,0	57,3	4,4	13,3	5,8	6,3	100,0
	35 a 64 anys	80,6	45,0	25,2	10,4	10,9	3,3	5,2	100,0
	més de 64 anys	83,9	68,5	3,1	12,2	10,8	0,1	5,2	100,0

Font: Web de l'INE, Consulta interactiva

La distribució dels habitatges de Roda de Ter segons regim de tinença, al llarg dels darrers anys mostra una tendència a l'alça en el cas dels habitatges de compra i a la baixa en el cas dels habitatges de lloguer on, en el darrer període intercensal els habitatges en propietat han passat del 77 al 80 % i els habitatges de lloguer del 17 al 11% sobre el total del parc d'habitatges principals.

Es tracta d'una evolució similar a l'observada pel conjunt de municipis de Catalunya on, aquests percentatges respectivament i pel mateix període, han passat del 73 al 79% quan als habitatges en propietat i del 24 al 17 % pel que respecta als habitatges de lloguer.

La distribució del nombre de població resident en els habitatges principals de Roda de Ter segons règim de tinença en el 2001 era pràcticament igual a la dels habitatges, si bé varien substancialment quan es considera sols la població estrangera resident en el municipi, ja que en aquest cas el percentatge de població en habitatges en propietat és sols del 29,4 % mentre el de la població en habitatges de lloguer passa a ser del 70,6 %.

Pel 2008, si bé no es disposen de xifres actualitzades sobre la distribució dels habitatges del municipi segons règim de tinença, es considera que els habitatges en règim de lloguer difícilment superen el 10 % del total del parc.

Aquest percentatge és, d'altra banda, al mateix percentatge que s'observa amb la mostra representativa que es disposa sobre oferta d'allotjament en el municipi de principis de novembre del 2008 on, sobre un total de 234 habitatges oferts, 23 ho eren en règim de lloguer i la resta en règim de compra venda.

1.2.2.2.- Detecció de situacions d'utilització anòmla

Segons el cens d'habitatges de 2001, al municipi de Roda de Ter el 15,8% dels seus habitatges eren vacants.

Per tal d'actualitzar aquesta dada, s'ha realitzat un treball a partir de les xifres de consum domèstic d'aigua facilitades per l'empresa subministradora SORESA, que cobreixen el període que va del 2on. trimestre del 2007 al 1er. trimestre del 2008 i considerant com habitatges buits tots aquells que, durant els quatre trimestres facturats, van presentar un consum domèstic d'aigua igual a zero o que en total va ser inferior als 7 m³/any; o sigui, amb un consum inferior als 20 litres/dia.

D'acord amb aquest treball s'estima que el nombre d'habitatges buits es situa al l'entorn de 220.

Aquesta xifra d'habitatges buits sobre una xifra total estimada de 2.600 unitats que tenia tot el parc d'habitatges de Roda de Ter al principi del 2008, ve a ser un percentatge de l'entorn del 8-9 %. Es tracta d'un percentatge força inferior al del 15,8 % d'habitatges buits que presentava el parc local d'habitatges en el darrer cens del 2001.

Encara que en la xifra d'habitatges buits estimada és possible que pugui haver-hi també algun habitatge d'ús secundari o de segona vivenda es considera que el seu efecte sobre la xifra total ha de ser mínim atès que aquest tipus d'ús secundari dels habitatges en el municipi és força reduït.

També cal remarcar, d'altra banda, que aquest relatiu baix percentatge d'habitatges d'ús secundari a Roda de Ter evidencia que es tracta d'un ús de caràcter quasi testimonial en el municipi tal com també és produeix en el cas de Manlleu, amb un 1,5 % d'habitatges d'ús secundari sobre el total d'habitatges en el 2001 i molt per sota del 10,3 % que, pel mateix any, presentava la comarca d'Osona, com a mitjana per tot el conjunt de municipis.

Quan a les situacions de sobreocupació dels habitatges de Roda de Ter, a més del fet ja exposat en l'apartat 1.2.1, sobre el relativament reduït nombre de vivendes amb superfície inferior als 60 m² en relació al nombre creixent de llars unipersonals, s'ha pogut observar mitjançant una mostra de 59

habitatges sobre el total de 90 habitatges² ocupats per sis o més persones empadronades a principis de novembre del 2008, que un elevat percentatge (de l'ordre de quasi el 68 % o 40 unitats) disposaven de menys de 20 m2 construïts per habitant. El percentatge es redueix al 24% (14 unitats) pels casos en que la dotació és inferior als 10 m2 de superfície construïda per habitant.

Aquests percentatges es mantenen bastant similars, en el cas que la persona titular de l' habitatge sigui de nacionalitat estrangera³. Així sobre un total de 17 habitatges ocupats per sis o més persones empadronades a principis de novembre del 2008, 11 unitats o un 64,7 % oferien una superfície inferior als 20 m2 per habitant i 4 unitats o un 24 % presentaven una dotació inferior als 10 m2 per habitant.

Prenent la darrera xifra dels 10 m2 de superfície construïda per habitant com a límit mínim per determinar els habitatges en que es produeix una sobre ocupació es pot concloure que aquesta afecta a uns 14 habitatges i de l'ordre d'unes 99 persones empadronades. Aquestes dades representen uns percentatges, respectivament, del 0,5 % sobre un parc d'habitatges estimat de 2.600 unitats i del 1,6% sobre la població total empadronada a principis de novembre del 2008. De totes maneres aquests reduïts percentatges s'han de considerar amb caràcter de mínims ja que amb les xifres obtingudes no es contemplen els possibles casos de sobre ocupació que es poden produir, derivats de la població no empadronada.

Considerant les dades de consum d'aigua anual per habitatge, i comparant-les amb les dades de la població empadronada, es pot observar que, potencialment, en 22 casos (un cop deduïts nou casos de consum en locals en planta baixa) es produeix algun tipus de sobre ocupació ja que el seu consum anual de més de 200 m3 en endavant, supera en més del 100 % la xifra mitjana de consum d'aigua per habitatge en el conjunt del municipi, que en el mateix període era de l'entorn dels 99 m3/any.

2

La mostra de 59 habitatges sobre el total de 90 del padró municipal, ha estat determinada pel creuament de les dades d'aquest amb les cadastrals, ja que les adreces del primer no sempre es corresponen amb les de la referència cadastral de l'habitatge.

3

Aquesta dada s' ha obtingut del llistat de consums d'aigua domèstica en el període que va del segon trimestre del 2007 al primer del 2008, facilitat per Soresa

1.3.- Població

1.3.1. Anàlisi demogràfic. Projeccions de població i llars

El conjunt de municipis de la comarca d'Osona, durant els darrers setze anys han conformat un territori d'atracció relativament significativa de la localització residencial de la població dins del conjunt de Catalunya, amb una taxa anual mitjana de creixement del 1,42%, superior en un 30 % a la d'aquesta última que va tenir una mitjana del 1,09 %. Aquest major creixement poblacional es va produir en el període intercensal del 1991 al 2001, ja que en el període 2001-2007, la taxa anual mitjana d'augment de la població d'Osona – 2,16% - va ser igual a la del conjunt de Catalunya.

El creixement de la població resident de Roda de Ter, durant els darrers setze anys, en termes relatius, - 0,77 % anual - ha estat força inferior – quasi un 100 % - al del conjunt d' Osona, havent experimentat una certa acceleració en els darrers sis anys amb un 1,46 % de taxa mitjana d'augment anual. però inferior, per exemple, al 1,97% de creixement de Manlleu.

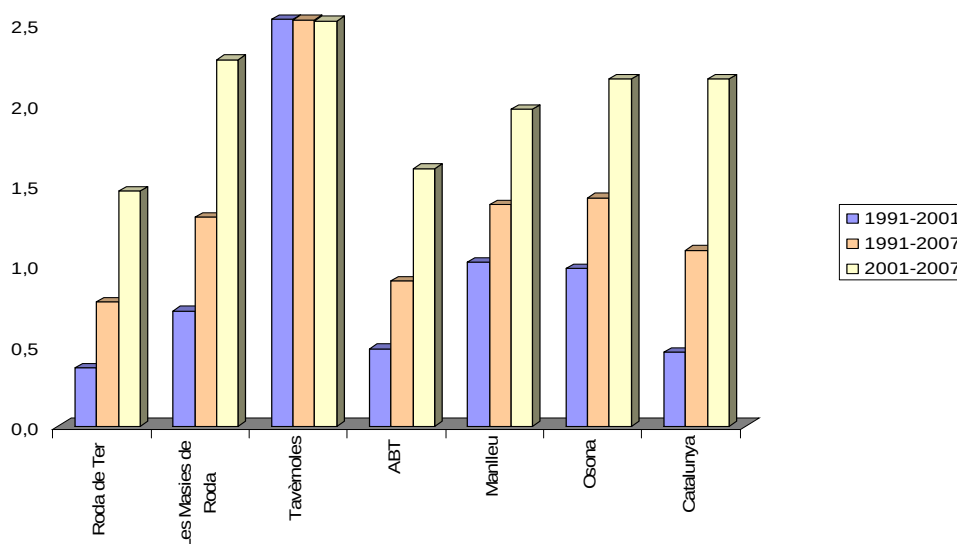
TAULA P1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ RESIDENT. ANYS 1991 -2007

MUNICIPIIS	(1) Superf. km 2	(2) Població 1991	(3) Població 2001	(4) Població 2007	(5) Densitat hab.per km2 (4)/(1)	(6) Taxa anual creixement 1991-2001	(6) Taxa anual creixement 1991-2007	(7) Taxa anual creixement 2001-2007	(8) Nombre de llars 2001	(9) Nombre persones per llar. 2001
Roda de Ter	2,2	5.015	5.198	5.671	2.578	0,36	0,77	1,46	1.747	3,0
Les Masies de Roda	16,4	624	670	767	47	0,71	1,30	2,28	225	3,0
Tavernóles	19,1	208	267	310	16	2,53	2,53	2,52	74	3,6
Àrea Bàsica Territorial	37,7	5.847	6.135	6.748	179	0,48	0,90	1,60	2.046	3,0
Manlleu	17,2	16.148	17.872	20.091	1.168	1,02	1,37	1,97	5.869	3,0
Osona	1.263,8	117.442	129.455	147.138	116	0,98	1,42	2,16	44.196	2,9
Catalunya	31.895,3	6.059.494	6.343.110	7.210.508	226	0,46	1,09	2,16	2.315.856	2,7

Fonts

(1) i (2) Institut d'Estadística de Catalunya, (1994) Estadística Comarcal i Municipal, Barcelona, pàgina 436
(3), (4) i (8) Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Consulta interactiva per Internet

Gràfic 4. Taxes mitjanes de creixement anual de la població resident (en %)



El creixement de la població resident de Roda de Ter s'ha derivat principalment de la immigració estrangera. Així, l'augment experimentat en el nombre de la població resident en 656 habitants durant el període 1991 -2007, 436 o un 66 % correspon a població nascuda a l'estranger. A destacar que durant aquest període de setze anys el percentatge de població resident nascuda a l'estranger ha passat de l' 1 al 8,5 % i que no obstant aquest important creixement, en el 2007 el seu percentatge sobre el total era encara molt inferior a la mitjana de Catalunya – 14,8% - i de la comarca d'Osona – 12 % - i també per comparació amb Manlleu que tenia un percentatge – 18,6 % - més de dos cops superior.

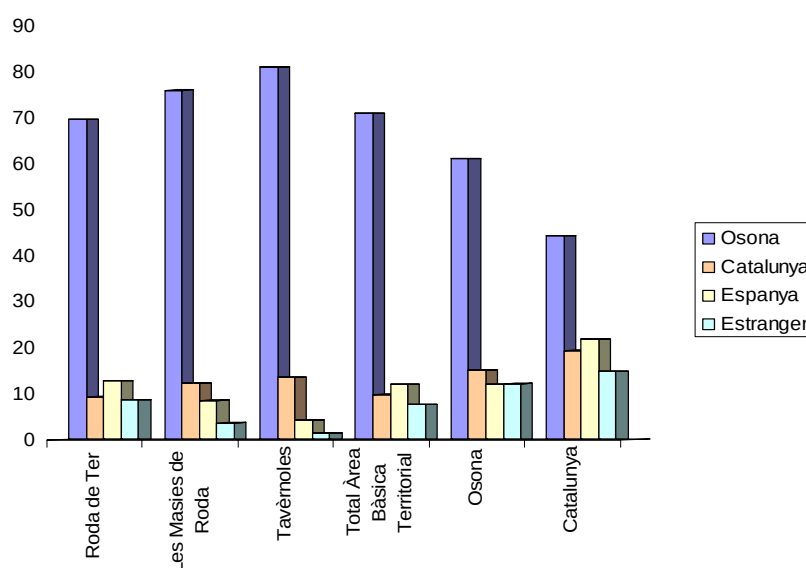
TAULA P2. POBLACIÓ RESIDENT SEGONS LLOC DE NAIXEMENT

MUNICIPIS	1991					Percentatges			
	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger
Roda de Ter	3.773	408	786	48	5.015	75,2	8,1	15,7	1,0
Les Masies de Roda	489	62	69	4	624	78,4	9,9	11,1	0,6
Tavernoles	193	10	5	0	208	92,8	4,8	2,4	0,0
Àrea Bàsica Territorial	4.455	480	860	52	5.847	76,2	8,2	14,7	0,9
Manlleu	10.903	1.557	3.544	144	16.148	67,5	9,6	21,9	0,9
Osona	83.238	14.339	18.844	1.021	117.442	70,9	12,2	16,0	0,9
Catalunya	3.080.393	1.009.317	1.867.758	102.026	6.059.494	50,8	16,7	30,8	1,7
MUNICIPIS	2007					Percentatges			
	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger
Roda de Ter	3.942	523	722	484	5.671	69,5	9,2	12,7	8,5
Les Masies de Roda	582	93	65	27	767	75,9	12,1	8,5	3,5
Tavernoles	251	42	13	4	310	81,0	13,5	4,2	1,3
Àrea Bàsica Territorial	4.775	658	800	515	6.748	70,8	9,8	11,9	7,6
Manlleu	11.435	1.841	3.073	3.742	20.091	56,9	9,2	15,3	18,6
Osona	89.903	22.015	17.496	17.724	147.138	61,1	15,0	11,9	12,0
Catalunya	3.190.606	1.389.531	1.564.301	1.066.070	7.210.508	44,2	19,3	21,7	14,8

Font:

Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Consulta interactiva per Internet

Gràfic 5. Percentatges de població resident segons lloc de naixement. 2007



Entre els aspectes que destaquen de la evolució de la composició socio-demogràfica de la població resident a Roda de Ter en el període 1991 -2007, cal assenyalar:

1) El major creixement relatiu de la població de més de 64 anys que ha comportat que l'índex d'envelliment o quocient entre la població de 65 anys i més i la població menor de 15 anys, hagi augmentat del 0,9 en el 1991 al 1,2 en el 2007, essent en aquesta darrer any un índex superior a l'índex d'envelliment de la població de Manlleu - 0,9 -, d'Osona - 1,1 - i de Catalunya - 1,1 -.

2) La dinàmica d'envelliment o creixement relatiu de l'índex ha estat igual al que s'ha produït en el conjunt de Catalunya i inferior a la observada en els altres dos municipis - Les Masies de Roda i Tavèrnoles - que junt amb Roda de Ter formen l'ABT. En el 2007, la població de més de 64 anys assolí el 18,1 % del total, superior als percentatges que en aquest mateix any presentaven Manlleu - 16 % -, Osona - 16,7 %- i Catalunya - 16,4 % -.

3) Un creixement més reduït de la població en edat activa - de 15 a 64 anys -. amb una taxa anual de creixement del 0,9 % superior a la respectiva de Manlleu del 0,7 % i bastant inferior a la mitjana de la comarca d'Osona d' 1,5 % i també inferior a la del conjunt de Catalunya. Tot això ha comportat que en el 2007 el percentatge de població en edat activa de Roda de Ter - 66,7 % - fos quelcom inferior als corresponents de Manlleu - 67 % -, Osona - 67,6 % - i Catalunya - 69,1 %.

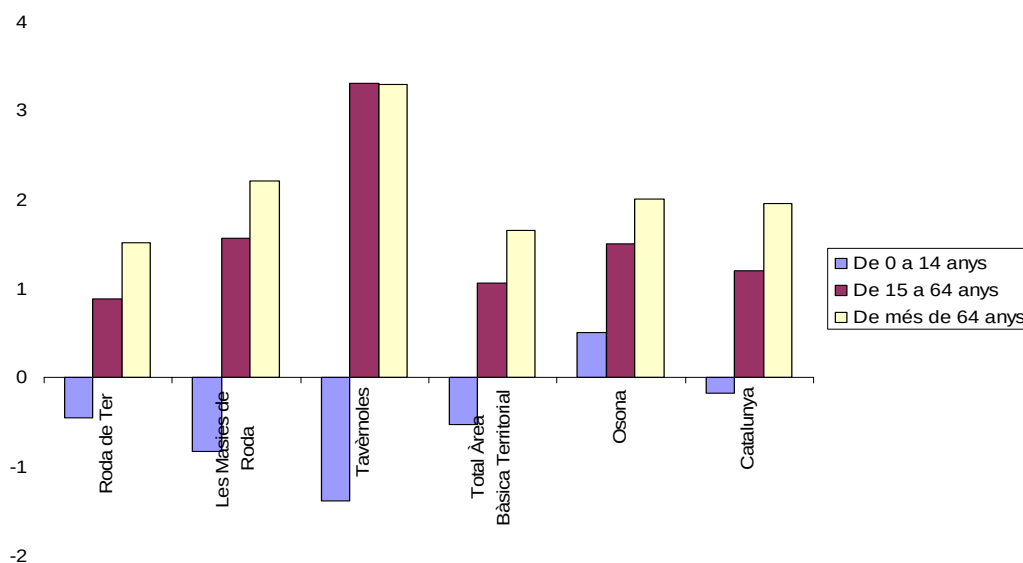
4) Creixement negatiu de la població de menys de quinze anys a diferència dels creixements positius de Manlleu i d'Osona i amb la línia del que també s'ha produït en els dos altres municipis de l'ABT i del conjunt de Catalunya. Això ha comportat que el percentatge d'aquest tram de població hagi passat de ser el 18,5 % en el 1991 a ser el 15,2 % en el 2007.

TAULA P3. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ RESIDENT PER GRUPS D' EDAT. 1991 -2007

MUNICIPIS	1991			2007			Index envelliment(*)		Dinàmica envelliment (b)/(a)
	De 0 a 14 anys	De 15 a 64 anys	De més de 64 anys	De 0 a 14 anys	De 15 a 64 anys	De més de 64 anys	1991 (a)	2007 (b)	
Roda de Ter	926	3.283	806	861	3.784	1.026	0,9	1,2	1,4
Les Masies de Roda	113	418	93	99	536	132	0,8	1,3	1,6
Tavernòles	45	135	28	36	227	47	0,6	1,3	2,1
Àrea Bàsica Territorial	1.084	3.836	927	996	4.547	1.205	0,9	1,2	1,4
Manlleu	2.727	12.053	3.092	3.413	13.466	3.212	1,1	0,9	0,8
Osona	21.290	78.236	17.916	23.100	99.428	24.610	0,8	1,1	1,3
Catalunya	1.076.278	4.115.905	867.311	1.046.915	4.979.965	1.183.628	0,8	1,1	1,4
MUNICIPIS	1991			2007			Taxa anual creixement		1991-2007
	De 0 a 14 anys (%)	De 15 a 64 anys (%)	De més de 64 anys (%)	De 0 a 14 anys (%)	De 15 a 64 anys (%)	De més de 64 anys (%)	De 0 a 14 anys	De 15 a 64 anys	
Roda de Ter	18,5	65,5	16,1	15,2	66,7	18,1	-0,5	0,9	1,5
Les Masies de Roda	18,1	67,0	14,9	12,9	69,9	17,2	-0,8	1,6	2,2
Tavernòles	21,6	64,9	13,5	11,6	73,2	15,2	-1,4	3,3	3,3
Àrea Bàsica Territorial	18,5	65,6	15,9	14,8	67,4	17,9	-0,5	1,1	1,7
Manlleu	16,9	74,6	19,1	17,0	67,0	16,0	1,4	0,7	0,2
Osona	18,1	66,6	15,3	15,7	67,6	16,7	0,5	1,5	2,0
Catalunya	17,8	67,9	14,3	14,5	69,1	16,4	-0,2	1,2	2,0

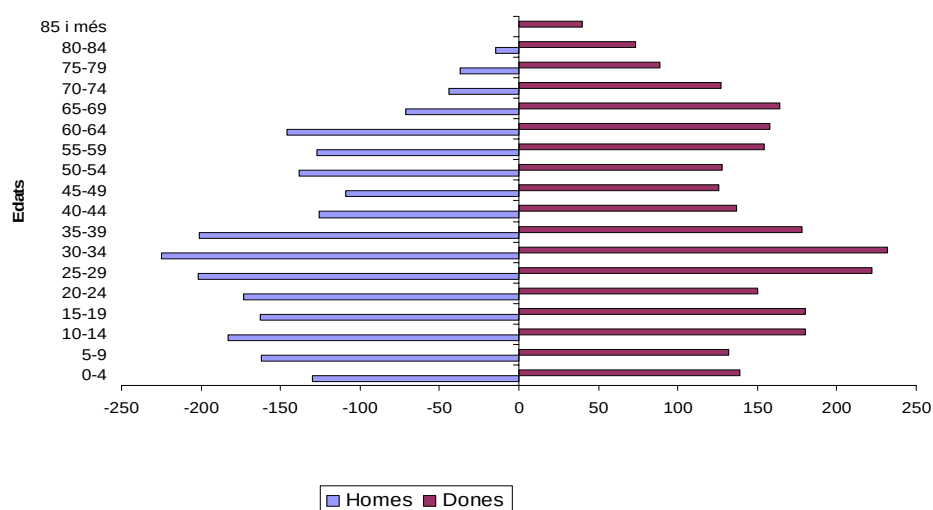
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Consulta interactiva per Internet
 Nota (*) = Relació entre la població de 65 i més anys i la població menor de 15 anys

Gràfic 6. Taxes anuals de creixement anual per grups d' edat (%).1991-2007



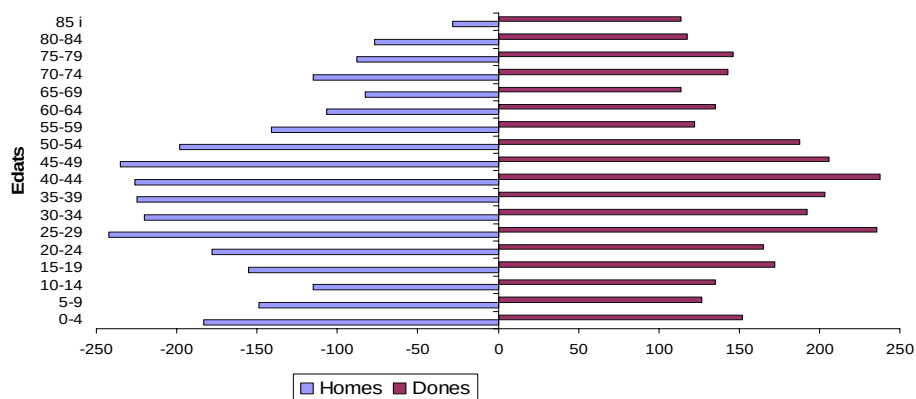
Contemplant amb major detall la evolució de la població resident de Roda de Ter per grups d'edat compresos de cinc en cinc anys i amb distinció de gènere, es pot observar que en els darrers setze anys la piràmide s'ha anat ampliant en la base – població de 0 a 4 anys - i també a partir dels 25 fins els 54 anys i dels 70 anys en endavant, formant en conjunt una figura més ortogonal en el 2007 que la del 1991 – vegis Gràfics 7 i 8 -.

Gràfic 7. Roda de Ter. Estructura de la població per edats i sexe en l' any 1991.



Font: Web de l' IDESCAT

Gràfic 8. Roda de Ter. Estructura de la població per edats i sexe en l' any 2007.



Font: Web de l' IDESCAT

Els majors creixements relatius, per ordre decreixent s'han produït:

Primer, en el tram de la població de 85 anys i més – augment del 158 % - , seguit del tram de 80 a 84 anys – 77 % més – i del tram de 75 a 79 anys – 76 % més-; o sigui, trams de la població de més edat. A destacar que aquest major creixement relatiu de la població de 85 i més anys ha estat més superior en el cas de les dones que en el cas dels homes mentre que en els altres dos trams - 80 a 84 i 75 a 79 anys – s'ha produït el cas contrari: el creixement relatiu dels homes ha estat superior al de les dones.

Després, ve el tram de la població entre 45 i 49 anys, - amb un 75 % més – seguit del tram entre 50 i 54 anys – 63 % més – i del tram entre 40 i 44 anys - 59 % més -. Els dos primers, amb major creixement relatiu dels homes respecte de les dones, essent a l'inrevés en el tercer tram.

Altres aspectes a destacar de la evolució de la piràmide d'edats són: L'important creixement de la població entre 0 i 4 anys – un 25% -, en especial per part del sexe masculí – 41 % d' augment relatiu - i les importants davallades en la població entre 10 i 14 anys – menys 31% - i de 65 a 69 anys – menys 36 % -.

Dinàmica residència - treball.

La població ocupada resident a Roda de Ter durant la darrera dècada va augmentar en 280 habitants mentre que el nombre de llocs de treball en el municipi va disminuir en 574 unitats. Això va comportar, lògicament, una disminució en el nombre de població ocupada resident amb lloc de treball dins del municipi i un augment important de la població ocupada resident amb lloc de treball fora del municipi i, conseqüentment, un augment significatiu de la mobilitat inter-municipal per motius de treball – un mínim de prop 600 viatges d'anada i 600 viatges de tornada per dia de treball - .

En el 2001 prop de la meitat de la població ocupada resident – a l'entorn del 45 % - de Roda de Ter, tenia el lloc de treball fora del municipi.

TAULA P4. DESPLAÇAMENTS RESIDÈNCIA - TREBALL

ANY 1991								
MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Població ocupada resident	Ocupats residents que treballen		Nombre de llocs de treball	Ratio (4)*100/(1)	Ratio (2)*100/(4)	Ratio (2)*100/(1)	Index independència(**)
		Dins del municipi	Fora del municipi					
Roda de Ter	2.099	1.074	1.025	1.971	93,9	54,5	51,2	0,5
Les Masies de Roda	252	67	185	203	80,6	33,0	26,6	0,2
Tavernòles	90	43	47	66	73,3	65,2	47,8	0,5
Àrea Bàsica Territorial	2.441	1.184	1.257	2.240	91,8	52,9	48,5	0,5
Manlleu	6.738	4.629	2.109	6.353	94,3	72,9	68,7	1,2
Osona	49.302	45.941	3.361	48.434	98,2	94,9	93,2	7,8
ANY 2001								
MUNICIPIS	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Població ocupada resident	Ocupats residents que treballen		Nombre de llocs de treball	Ratio (4)*100/(1)	Ratio (2)*100/(4)	Ratio (2)*100/(1)	Index independència(**)
		Dins del municipi	Fora del municipi					
Roda de Ter	2.379	760	1.619	1.397	58,7	54,4	31,9	0,3
Les Masies de Roda	341	56	285	230	67,4	24,3	16,4	0,1
Tavernòles	155	50	105	89	57,4	56,2	32,3	0,3
Àrea Bàsica Territorial	2.875	866	2.009	1.716	59,7	50,5	30,1	0,3
Manlleu	7.940	4.052	3.888	6.420	80,9	63,1	51,0	0,6
Osona	60.663	51.077	9.586	56.431	93,0	90,5	84,2	3,3

Nota (**):

% ocupats residents que treballen en el municipi/[100 - % empleos ocupats per treballadors locals- col.(6)-] + (100 - % residents que treballen localment - columna (7))]

Font:

Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Base de dades de municipis i comarques. Consulta interactiva

Del desembre del 2001 al desembre del 2007, el nombre de treballadors afiliats al règim general i al d'autònoms de la Seguretat Social corresponent al municipi de Roda de Ter va augmentar en 123 persones passant de 1.134 a 1.257 afiliats⁴ – o sigui, amb una taxa anual de creixement del 1,7%, que és lleugerament superior a la taxa de creixement de la població resident en aquest període que, com s'ha vist, va ser del 1,47%.

Es desconeix com ha pogut incidir aquesta evolució en la dinàmica observada de la residència – treball per no disposar de dades oficials de mobilitat per motius de treball amb posterioritat al 2001.

D'acord amb les dades d'afiliació a la Seguretat Social de desembre del 2007, la major part - un 32% - estaven adscrits a activitats de serveis, seguit dels adscrits a activitats manufactureres i industrials – 25 % - i a la construcció – 21% -.

Les activitats agrícoles, de ramaderia i d'extracció amb sols un 2% del total de treballadors afiliats tenen un caràcter més aviat testimonial dins del conjunt de les activitats productives que es desenvolupen en el municipi.

Cal destacar que dins de les activitats de serveis, una part important – quasi el 30% del total d'aquestes – corresponien a activitats relacionades amb el sector immobiliari i de serveis a les empreses -

Projeccions de població i llars

Des del 2001 fins ara, el municipi de Roda de Ter ha experimentat un cert dinamisme en termes de creixement de població i de llocs de treball en relació a la dècada anterior. En aquesta dinàmica, el moviment migratori de població provinent d'altres municipis i de l'estranger ha jugat un paper primordial.

Qualsevol projecció sobre la futura població resident en el municipi com a base per determinar la nova demanda local d' habitatges, a més de tenir en compte la evolució per components d'edat de la població actual requereix necessàriament també que és formulin i avaluin algunes hipòtesis sobre la evolució del moviment migratori, com a component principal del creixement de la població en aquests darrers anys. Per aquests efectes s'han contemplat, els quatre escenaris de projecció de demanda residencial, establerts en l'estudi que a portat a terme el Centre d'Estudis Demogràfics de la Universitat Autònoma de Barcelona on es consideren tres hipòtesis sobre l'evolució dels moviments migratoris (alta, baixa i sense moviment migratori) i tres hipòtesis (alta, moderada i constant) sobre l'evolució del nombre de llars pel període 2008 2018.

Les principals xifres que es deriven de l'estudi són:

1) La població resident a Roda de Ter pot assolir la xifra de 6.352 habitants el 2014, segons l'escenari màxim, i de 6.057 habitants, segons l'escenari moderat. L'escenari endògen preveu un cert increment de la població actual fins a 5.992 persones en el 2014.

2) El nombre de llars continuarà augmentant durant els propers anys. La xifra passarà de 2.264 el 2008 a 2.444 el 2014, segons l'escenari intermedi, 2.351 segons l'escenari moderat o 2.526 segons l'escenari màxim.

3) El nombre de persones per llar seguirà reduint-se al llarg del temps, seguint la tendència observada en els darrers anys i cap el 2014 s'estima que assolirà una xifra mitjana al voltant de les 2.5 persones per llar.

4) El creixement del nombre de llars és també fruit de dos fluxos oposats: creació de llars pels joves i destrucció de llars per mortalitat o abandó dels seus membres, d'edat vella. La creació de llars per joves supera les xifres de creixement global. El flux de creació de llars per a la població serà més gran als escenaris màxim i intermedi.

L'estudi planteja 4 escenaris, l'endogen, el moderat, l'intermedi i el màxim. La previsió de creixement del nombre de llars per aquests quatre escenaris és la següent:

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTALS	
Escenari màxim	15-34	-1	12	3	8	3	11	36	262
	35-64	27	11	27	24	33	37	159	
	>65	9	14	9	15	12	8	67	
Escenari intermedi	15-34	-8	5	-4	3	-2	1	-5	180
	35-64	23	8	22	22	27	33	135	
	>65	6	12	6	11	9	6	50	
Escenari moderat	15-34	-8	3	-7	-6	-13	-10	-41	87
	35-64	22	6	18	11	16	15	88	
	>65	6	11	5	10	7	1	40	
Escenari endogen	15-34	-9	3	-9	-6	-14	-11	-46	85
	35-64	25	9	22	17	24	23	120	
	>65	0	7	-1	5	2	-2	11	

Font: UAB

Per un anàlisi més detallat dels resultats, d'acord amb la política d'habitatge que preveu l'ajuntament pels propers anys, s'ha contemplat l'escenari màxim de previsió de creixement.

Les projeccions més significatives de l'estudi per aquest escenari màxim queden relacionades en les següents taules:

Estructura de la població (habitants):

	Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014
POBLACIÓ	<15	947	956	990	1.017	1.031	1.064
	15-19	313	302	277	269	302	312
	20-24	334	345	364	369	351	350
	25-29	482	469	440	427	433	435
	30-34	452	478	498	518	518	530
	35-39	449	442	458	455	481	486
	40-44	468	463	448	468	464	472
	45-49	462	459	472	466	467	468
	50-54	419	442	434	436	444	452
	55-59	310	309	349	377	385	405
	60-64	257	267	267	266	284	303
	65-69	202	227	227	244	253	251
	70-74	230	211	203	195	188	199
	75+	612	617	626	628	633	624
	TOTAL	5.935	5.987	6.052	6.134	6.234	6.352
LLARS	Edat Cap llar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	15-34	407	419	422	430	433	444
	35-64	1.298	1.309	1.336	1.360	1.393	1.430
	65+	594	608	617	632	644	652
	TOTAL	2.299	2.336	2.375	2.422	2.470	2.526
OCUPACIÓ MITJANA		2,58	2,56	2,55	2,53	2,52	2,51

Font: UAB

Creixements anuals absoluts i relatius:

	Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
POBLACIÓ	<15	26	10	33	27	14	33	143
	15-19	-9	-12	-25	-7	33	10	-10
	20-24	-15	11	19	5	-18	-1	1
	25-29	1	-12	-29	-13	6	2	-46
	30-34	-4	26	20	19	0	12	74
	35-39	3	-7	16	-3	26	5	40
	40-44	-3	-5	-15	20	-4	9	1
	45-49	7	-2	13	-6	1	1	13
	50-54	21	23	-8	2	8	8	54
	55-59	20	-1	40	28	8	20	115
	60-64	-3	10	0	-1	18	19	43
	65-69	11	25	0	16	10	-2	60
	70-74	-30	-19	-8	-7	-8	11	-61
	75+	20	5	9	2	5	-9	32
	TOTAL	43	52	65	82	100	118	460
LLARS	Edat Cap llar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
	15-34	-1	12	3	8	3	11	36
	35-64	27	11	27	24	33	37	159
	65+	9	14	9	15	12	8	67
	TOTAL	35	37	39	47	48	56	262

	Edat	2009	2010	2011	2012	2013	2014
POBLACIÓ	<15	100	101	105	107	109	112
	15-19	100	96	88	86	96	99
	20-24	100	103	109	111	105	105
	25-29	100	97	91	89	90	90
	30-34	100	106	110	114	115	117
	35-39	100	98	102	101	107	108
	40-44	100	99	96	100	99	101
	45-49	100	100	102	101	101	101
	50-54	100	106	104	104	106	108
	55-59	100	100	113	122	124	131
	60-64	100	104	104	104	111	118
	65-69	100	112	113	120	125	124
	70-74	100	92	88	85	82	87
	75+	100	101	102	103	103	102
	TOTAL	100	101	102	103	105	107
LLARS	Edat Cap llar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	15-34	100	103	104	106	106	109
	35-64	100	101	103	105	107	110
	65+	100	102	104	106	108	110
	TOTAL	100	102	103	105	107	110

Font: UAB

Agafant les dades d'aquest estudi, i estudiant en profunditat l'escenari màxim en el període 2009-2014, obtenim la següent previsió de creixement de nombre de llars al municipi:

Edat Cap llar	Curt termini		Mig termini		Llarg termini	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
15-34	-1	12	3	8	3	11
35-64	27	11	27	24	33	37
65+	9	14	9	15	12	8
TOTAL	35	37	39	47	48	56

Font: UAB

Curt termini	72	27,48 %
Mig termini	86	32,82 %
Llarg termini	104	39,69 %
TOTAL	262	100,00 %

Per tant, la previsió és que en el període de 2009 a 2014, la necessitat total de noves llars es situarà en 262 habitatges.

1.3.2.- Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

La situació del col·lectiu de sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social a Roda de Ter, s'ha analitzat amb col·laboració dels Serveis Socials municipals, obtenint-se la informació que es detalla en la següent taula:

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre persones	Indicador*
A - Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial				
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis socials	0	0,00 %
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis socials	0	0,00 %
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o parella	Serveis socials	15	0,25 %
TOTAL EXCLUSIÓ RESIDENCIAL			15	0,25 %
B - Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis socials	0	0,00 %
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	IDESCAT 2001	128	2,17 %
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals > 75 anys	IDESCAT 2001	83	1,41 %
Adults en situació vulnerable	Nombre d'adults sense subsidi d'atur	Serveis socials	28	0,48 %
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis socials	151	2,56 %
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT 2007	237	4,02 %
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis socials		0,00 %
	Nombre de persones press o ex-presses	Serveis socials	3	0,05 %
TOTAL COL·LECTIUS VULNERABLES			630	10,69 %

* L'indicador d'exclusió social parcial de cada col·lectiu serà el percentatge entre la població afectada i la població total del municipi; l'indicador total, el percentatge entre el total de població en situació o risc d'exclusió i el total de població del municipi

De les diferents xifres i apartats de la taula es dedueix que a Roda de Ter no hi ha presència de persones sense sostre o sense llar i que sols hi ha un petit percentatge que resideix en habitatges insegurs (0.25 % de la població).

La població de Roda de Ter, xifrada en 5.892 habitants a finals de 2008, per altra banda, presenta un total de 630 persones en situació vulnerable, representant un 10.69% de la població.

En conclusió, a Roda de Ter no existeix un greu problema d'exclusió social ni de sense llar. No obstant això, aquest document tindrà en consideració el col·lectiu en exclusió residencial i es recomana que l'Ajuntament en faci un seguiment.

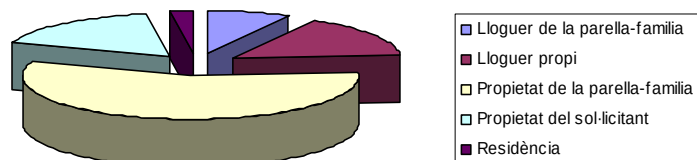
1.4.- Demanda d'habitatge

La demanda d'habitatge al municipi de Roda de Ter ha estat objecte d'un estudi pormenoritzat consistent en enquestes a la població, als APIS del municipi i a les entitats financeres per una part, i en l'estudi dels consums d'aigua per determinar el nivell d'ingressos de la població i les característiques dels habitatges que demanda la població.

Aquest estudi s'adjunta com a annex a aquest PLH. De tota manera, les seves dades i conclusions principals son:

Règim de Tinença (% sobre el total)

Propietat de la parella-família	56,82
Propietat del sol·licitant	17,05
Lloguer de la parella-família	7,95
Lloguer propi	15,91
Altres (Residència)	2,27

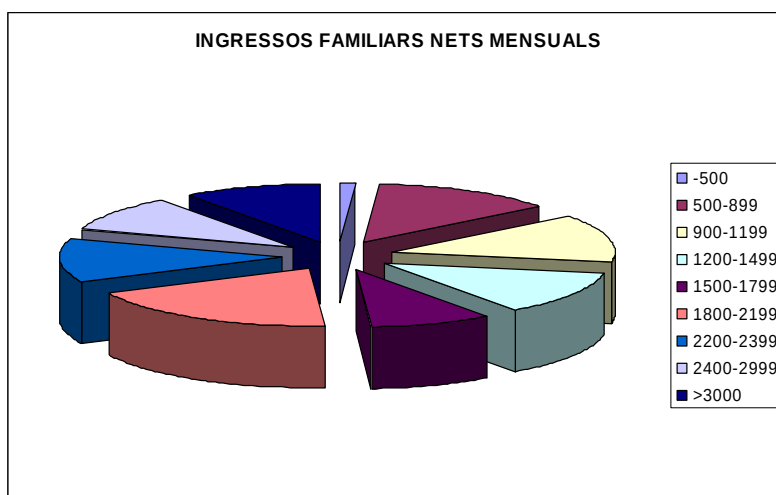


Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

En relació als ingressos nets mensuals per unitat familiar, el 40% de la població declara uns ingressos inferiors als 1.500€. Aproximadament un 1% disposa d'uns ingressos inferiors a 500€ i només un 10% supera els 3.000€ nets mensuals.

Ingressos mensuals nets per unitat familiar (%sobre el total)

Menys 500€	1,11
Entre 500 i 899€	13,33
Entre 900 i 1199€	13,33
Entre 1200 i 1499€	12,22
Entre 1500 i 1799€	8,89
Entre 1800 i 2199€	18,89
Entre 2200 i 2399€	12,22
Entre 2400 i 2999	10,00
3000€ i més	10,00



Sol·licitants segons ingressos familiars nets mensuals i edat (% sobre l'edat)

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €
18-24	0,00 %	16,67 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,88 %	18,18 %	11,11 %	0,00 %
25-34	100,00 %	33,33 %	16,67 %	18,18 %	12,50 %	23,53 %	18,18 %	22,22 %	44,44 %
35-44	0,00 %	0,00 %	41,67 %	45,45 %	62,50 %	41,18 %	36,36 %	33,33 %	33,33 %
45-54	0,00 %	0,00 %	16,67 %	9,09 %	12,50 %	23,53 %	18,18 %	33,33 %	11,11 %
55-64	0,00 %	0,00 %	8,33 %	9,09 %	12,50 %	5,88 %	9,09 %	0,00 %	11,11 %
>65	0,00 %	50,00 %	16,67 %	18,18 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Sol·licitants segons tipus de família i nivell d'ingressos

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €	Total
Parella amb fills	0,00 %	9,80 %	13,73 %	11,76 %	9,80 %	17,65 %	9,80 %	11,76 %	15,69 %	100,00 %
Parella sense fills	5,88 %	17,65 %	0,00 %	17,65 %	11,76 %	17,65 %	17,65 %	11,76 %	0,00 %	100,00 %
Persona sola	0,00 %	21,43 %	21,43 %	0,00 %	7,14 %	21,43 %	21,43 %	7,14 %	0,00 %	100,00 %
Persona sola amb fills	0,00 %	16,67 %	16,67 %	33,33 %	0,00 %	33,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
altres	0,00 %	0,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Règim de tinença segons els ingressos mensuals familiars nets (% sobre els ingressos)

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €
Propietat de la parella-família	0,00 %	18,18 %	18,18 %	54,55 %	62,50 %	70,59 %	81,82 %	77,78 %	77,78 %
Propietat del sol·licitant	0,00 %	18,18 %	18,18 %	9,09 %	25,00 %	29,41 %	9,09 %	11,11 %	11,11 %
Lloguer de la parella-família	0,00 %	18,18 %	18,18 %	18,18 %	0,00 %	0,00 %	9,09 %	0,00 %	0,00 %
Lloguer sol·licitant	100,00 %	36,36 %	45,45 %	9,09 %	12,50 %	0,00 %	0,00 %	11,11 %	11,11 %
Altres (Residència)	0,00 %	9,09 %	0,00 %	9,09 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Règim de tinença segons els ingressos mensuals nets (% sobre el règim de tinença)

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €	Total
Propietat de la parella-família	0,00 %	4,00 %	4,00 %	12,00 %	10,00 %	24,00 %	18,00 %	14,00 %	14,00 %	100,00 %
Propietat del sol·licitant	0,00 %	13,33 %	13,33 %	6,67 %	13,33 %	33,33 %	6,67 %	6,67 %	6,67 %	100,00 %
Lloguer de la parella-família	0,00 %	28,57 %	28,57 %	28,57 %	0,00 %	0,00 %	14,29 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
Lloguer sol·licitant	7,14 %	28,57 %	35,71 %	7,14 %	7,14 %	0,00 %	0,00 %	7,14 %	7,14 %	100,00 %
Altres (Residència)	0,00 %	50,00 %	0,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Tipus de família segons els ingressos familiars mensuals nets (% sobre el tipus de família)

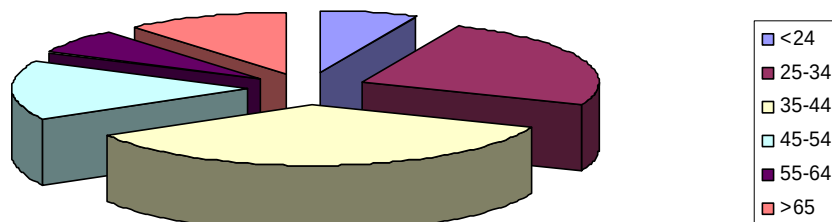
	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €	Total
Parella amb fills	0,00 %	9,80 %	13,73 %	11,76 %	9,80 %	17,65 %	9,80 %	11,76 %	15,69 %	100,00 %
Parella sense fills	5,88 %	17,65 %	0,00 %	17,65 %	11,76 %	17,65 %	17,65 %	11,76 %	0,00 %	100,00 %
Persona sola	0,00 %	21,43 %	21,43 %	0,00 %	7,14 %	21,43 %	21,43 %	7,14 %	0,00 %	100,00 %
Persona sola amb fills	0,00 %	16,67 %	16,67 %	33,33 %	0,00 %	33,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
altres	0,00 %	0,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Els sol·licitants d'habitatge lliure de Roda de Ter són, majoritàriament, gent jove i jove adulta, d'entre 25 i 44 anys, amb un percentatge aproximat del 60% del total, seguit pels col·lectius d'entre 45 i 54 anys (15,56%) i els menors de 24 (6,67%). Els d'edat més avançada són, en la seva major part, residents d'una llar d'avis.

Sol·licitants segons edat (%sobre el total)

Menys de 24	6,67
Entre 25-34	24,44
Entre 35-44	35,56
Entre 45-54	15,56
Entre 55-64	6,67
65 i més	11,11
TOTAL	100

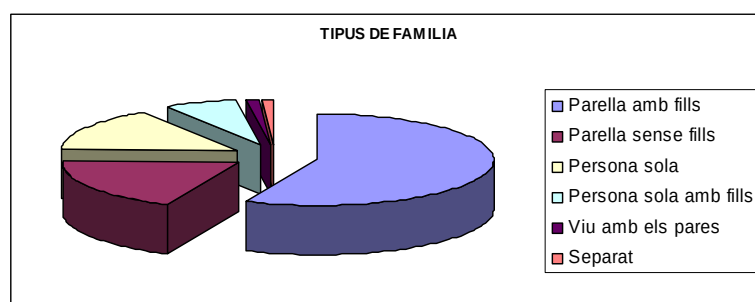


Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

Pel que fa al tipus de família, un 15,56% són persones soles, quasi be dos terços del total són parelles sense fills (18,89%) i amb fills (56,67%). Per tant, les parelles –amb o sense fills- clarament determinen la tipologia familiar dels demandants d'habitatge del municipi.

Sol·licitants segons tipus de família (%sobre el total)

Parella amb fills	56,67
Parella sense fills	18,89
Persona sola	15,56
Persona sola amb fills	6,67
Viu amb els pares	1,11
Separat	1,11
TOTAL	100,00



Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

El lloc de naixement és un altre indicador de la solvència de la demanda. Pel que fa als sol·licitants nascuts a l'estranger, el 91% no arriba als 1.500 € familiars mensuals nets, mentre que el 70% dels sol·licitants nascuts a l'estat espanyol tenen, com a mínim, 1.500 € familiars mensuals nets.

Sol·licitants segons el lloc de naixement i el nivell d'ingressos

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €	Total
Espanya	0,00 %	9,33 %	9,33 %	10,67 %	10,67 %	22,67 %	13,33 %	12,00 %	12,00 %	100,00 %
Fora d'Espanya	6,67 %	33,33 %	33,33 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %	6,67 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

Font: Elaboració a partir de les enquestes realitzades als ciutadans de Roda de Ter

En relació a aquestes dades cal precisar els següents extrems:

- Estan basades en els resultats de les enquestes fetes a agents de la propietat immobiliària (APIS) que actuen a Roda de Ter i a les poblacions veïnes.
- Només s'ha assolit una mostra de 12 enquestes degut a que, darrerament, es registra poca activitat immobiliària a Roda de Ter, com succeeix a la major part de municipis de Catalunya, per la conjuntura econòmica actual.
- Dels tres APIS que hi ha actualment a Roda de Ter s'ha aconseguit la col·laboració de dos, l'altre ja no té activitat a Roda i s'ha traslladat a Vic.
- A causa de l'actual situació immobiliària a tot el territori català, les dades expressades a continuació son orientatives, prenent com a referència les aconseguides a través de l'enquesta a la població de Roda de Ter i l'estudi detallat dels consums d'aigua detallats en el document d'annex d'estudi de demanda).
- Per determinar els nivells de renda per llar, s'ha realitzat un creuament entre les dades de les enquestes i les obtingudes mitjançant l'estudi dels consums d'aigua (veure document annex d'estudi de la demanda exclosa).

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESITJATS

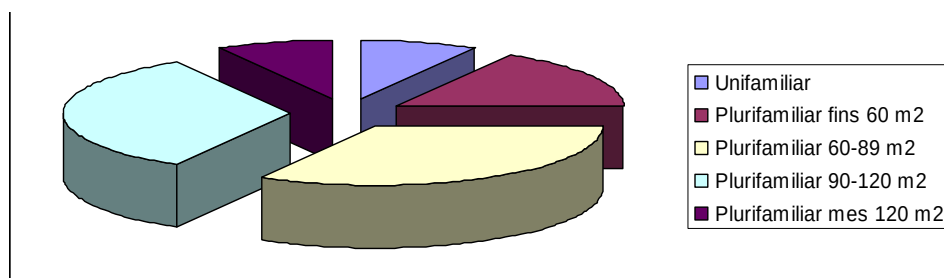
Sol·licitants segons preu de compra desitjat

Entre 60.000 i 90.000	9,09
Entre 120.000 i 180.000	45,45
Entre 180.000 i 240.000	36,36
240.000 i més	9,09

Font: Elaboració a partir de les fitxes complimentades per les immobiliàries

Sol·licitants segons superfície desitjada (%sobre el total)

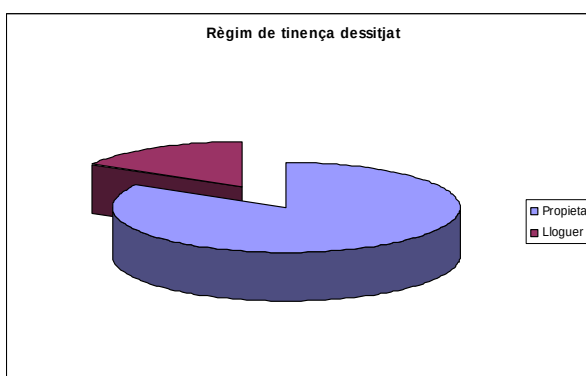
Habitatge plurifamiliar de menys de 60 m2	16,67
Habitatge plurifamiliar de 60 a 89 m2	33,33
Habitatge plurifamiliar de 90 a 120 m2	33,33
Habitatge plurifamiliar de més de 120 m2	8,33
Habitatge unifamiliar	8,33



Font: Elaboració a partir de les fitxes complimentades per les immobiliàries

Sol·licitants per règim de tinença de l'habitatge desitjat (%sobre el total)

Lloguer	16,67
Propietat	83,33
Total	100



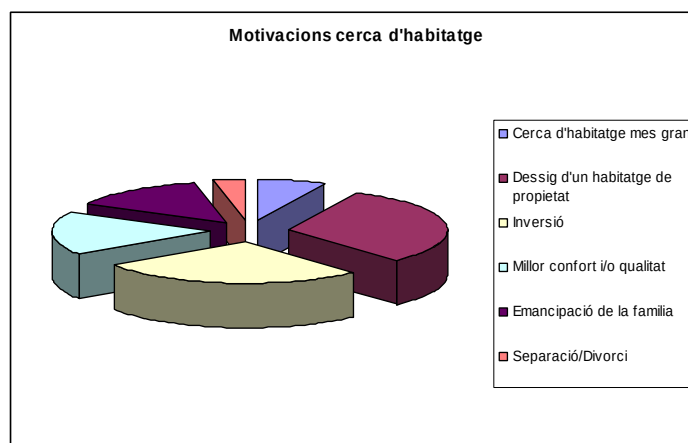
Font: Elaboració a partir de les fitxes complimentades per les immobiliàries

MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

Una anàlisi de les raons que han dut, els sol·licitants a comprar o llogar un habitatge posa en evidència que, una quarta part actua motivada pel desig de ser propietària (31,03%) i una tercera part per la cerca d'una millora en el confort, la qualitat i/o la superfície (24,14%). El desig d'emancipar-se de la família representa un incentiu per al 13,79% dels casos, mentre que un 3,45% cerca habitatge per trobar-se immers en un procés d'escissió familiar.

Motivacions dels sol·licitants per a la cerca d'habitatge

Cerca d'un habitatge més gran	6,90
Desig d'un habitatge de propietat	31,03
Emancipació de la família	13,79
Millor confort / qualitat	17,24
Separació / divorci	3,45
Inversió	27,59
Total	100,00



Font: Elaboració a partir de les fitxes complimentades per les immobiliàries

1.5.- Oferta d'habitatge:

1.5.1.- Evolució del sector de l'habitatge al municipi

Des de mitjans del 1997 fins a mitjans del 2007, el preu mig de venda del m² construït dels habitatges a Catalunya va augmentar de l'ordre del 200 % situant-se a l'entorn dels 4 mil euros en el juny del 2007.

Similar creixement relatiu però situant-se aquest preu a l'entorn dels 2 mil euros m²/construït, s'ha produït en el cas de Manlleu i de Vic, que són els dos municipis propers a Roda de Ter pels que s'ha pogut disposar de dades per aquest període de temps, corresponent a una mateixa font d'informació.

L'important creixement relatiu del preu dels habitatges durant els deu anys que van del 1997 al 2007, s'ha produït també de forma ininterrompuda i generalitzada en els municipis de Catalunya amb una taxa d'augment anual acumulatiu – de l'ordre del 12% - , bastant per sobre de l'augment experimentat en el mateix període, per l'índex general del cost de la vida – 3,1 % - i de la renda per càpita – 6,8% - en el conjunt d'Espanya.

A finals de 2008, la situació de l'oferta al municipi Roda de Ter es troba saturada. Roda disposa d'un estoc d'habitatges acabats o a punt d'acabar-se molt gran (superior als 400 habitatges estudiant les llicències a partir de 2005) que romanen buits a l'espera de trobar comprador.

Aquesta és una situació preocupant que no troba solució en el mercat actual. Aquest document estudiarà a fons la situació i intentarà trobar una sortida a aquest estoc.

1.5.2.- L'oferta de mercat

En la seva majoria, actualment els habitatges en oferta a Roda de Ter són de compra –venda. Sobre una mostra bastant nombrosa i significativa, obtinguda mitjançant consulta a diferents operadors via Internet:

"casas.trovit.es"	"oktomanota.com"
"habitaclia.com"	"properazzi.com"
"habitat24.com"	sacacas.com
"hogaria.net"	terinmo.com
"immoblesbarcelon"	

La mostra ha estat de 234 habitatges de segona mà, dels quals 211 ho eren en règim de compra – venda i 23 de lloguer.

El percentatge d'habitatges oferts en règim de lloguer, per tant, era sols del 10 % sobre el total, essent aquest percentatge lleugerament inferior al 11 % observat amb les xifres del darrer cens del 2001 que ja presentava, com s'ha vist, una important tendència a la baixa respecte a les del 1991.

A octubre 2008, el preu mig de venda del m2 construït dels habitatges a Roda de Ter, d'acord amb la mostra obtinguda sobre 211 habitatges de segona mà i de 43 habitatges nous, es situava en 2.678 euros/m2, no observant-se diferències significatives entre uns i altres tipus d'habitatges pel que fa referència al preu promig per m2 – 2.643 pels edificis de segona mà i 2.678 euros pels habitatges d'obra nova -,

La superfície promig dels habitatges de segona mà és de 68 m2, i la d'habitatges d'obra nova 82 m2. Aquest tipus de diferència es produeix també quan es comparen les dos “modes” estadístiques o casos que més es repeteixen en cada cas i que respectivament són 65 i 97 m2.

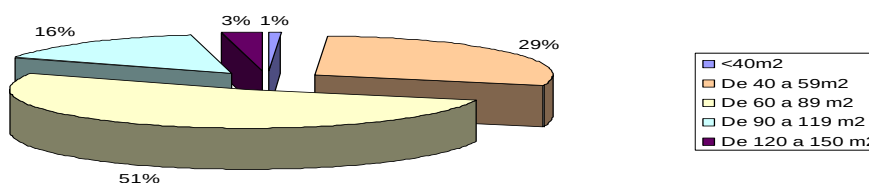
En total el preu mig de venda d'un habitatge de segona mà era de 181.932 euros i el d'un habitatge d'obra nova era de 220.812 euros.

Consultar l'annex I per més informació sobre les dades obtingudes.

Altres característiques destacables de la mostra obtinguda, són:

- 1) Un 36 % o 76 unitats dels habitatges de segona mà tenien una superfície igual o inferior als 60 m2. El percentatge queda reduït al 22% o 10 unitats en el cas dels habitatges nous i a menys del 10% o 2 unitats en els habitatges de lloguer. Considerant el conjunt de tota l'oferta – és a dir considerant els 211 habitatges de segona mà, més els 46 nous i els 23 de lloguer - els habitatges de menys de 60 m2 superfície assoleixen quasi el 30 % de tota la oferta, entre 60 i 119 m2 el 68% i prop del 3% els de més de 120 m2 fins a 150 m2. – Vegis Gràfic 9 –

Gràfic 9. Distribució per superfícies, de l' oferta conjunta d' habitatges a Roda de Ter: segona mà, nous i de lloguer d' habitatges



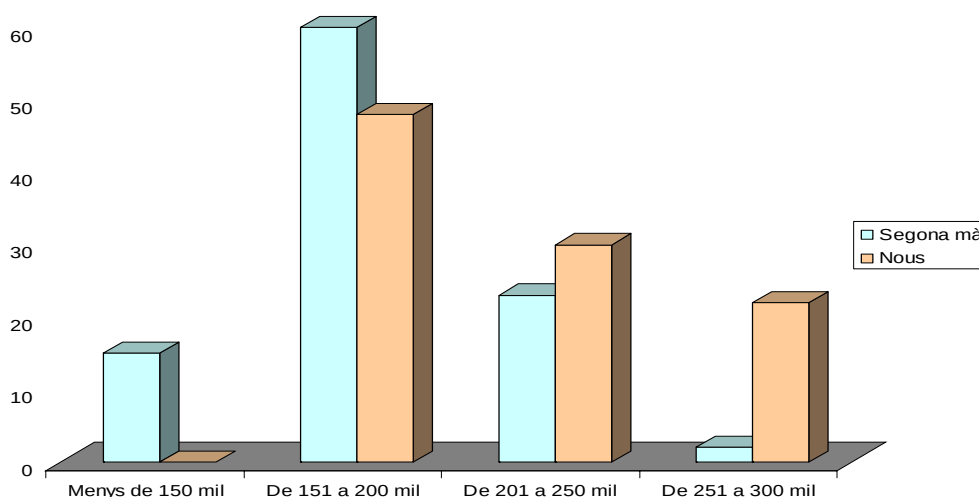
Font : mostra d' habitatges en oferta a Roda de Ter . Octubre 2008

2) La superfície màxima dels pisos en oferta era de 145 m² en els de segona mà, 135 m² en els nous i 100 m² en els de lloguer.

3) Els preus de venda dels habitatges en oferta, en la seva major part, és situaven en el tram de 151 a 200 mil euros amb un 60 % en els habitatges de segona mà i un 48 % en els habitatges nous -, observant –se que els primers presenten una major oferta relativa en el tram de menys de 150 mil euros i els segons en el tram de més de 251 mil euros. De fet en el primer tram no s'observen ofertes de pisos nous i per l'últim tram s'ofereixen molt pocs pisos - 6 - de segona mà.. – Vegis Gràfic 10 -.

4) El ventall dels preus de lloguer dels habitatges de Roda de Ter va de poc menys dels 500 euros als 700 euros/mes, amb un preu mitjà de l'ordre dels 535 euros o uns 6,77 euros/m² i mes. Un 43% dels habitatges oferts tenen un preu de lloguer de 500 euros/mes i sols 3 ofertes presenten preus inferiors – de 425 a 480 euros/mes -.

Gràfic 10. Distribució en % de l' oferta d' habitatges segons preu de venda



Font : Mostra d' habitatges en oferta a Roda de Ter . Octubre 2008

En relació als preus de venda dels habitatges de Roda de Ter obtinguts amb la mostra, cal tenir en compte, que són preus anunciats públicament en una data determinada – octubre 2008 – i que, d'acord amb la conjuntura de recessió que de manera generalitzada afecta a la economia i, en particular, al sector immobiliari, degut a l'important excés existent de l'oferta sobre la

demanda d'habitatges, és de preveure que en el futur immediat aquests preus continuïn la tendència a la baixa iniciada els darrers mesos.

Així, d'acord amb les darreres dades publicades per la "Sociedad de Tasación" sobre preus mitjans dels habitatges en venda a municipis propers a Roda de Ter com són Manlleu i Vic, corresponents al mes de juny del 2008, aquests es situaven, respectivament, en 1.899 i 2.195 euros/m²; és a dir, a l'entorn d'un 25% inferiors al preu mitjà obtingut de la mostra dels preus anunciats per Roda de Ter en el novembre del 2008.

1.6- Anàlisi del planejament vigent

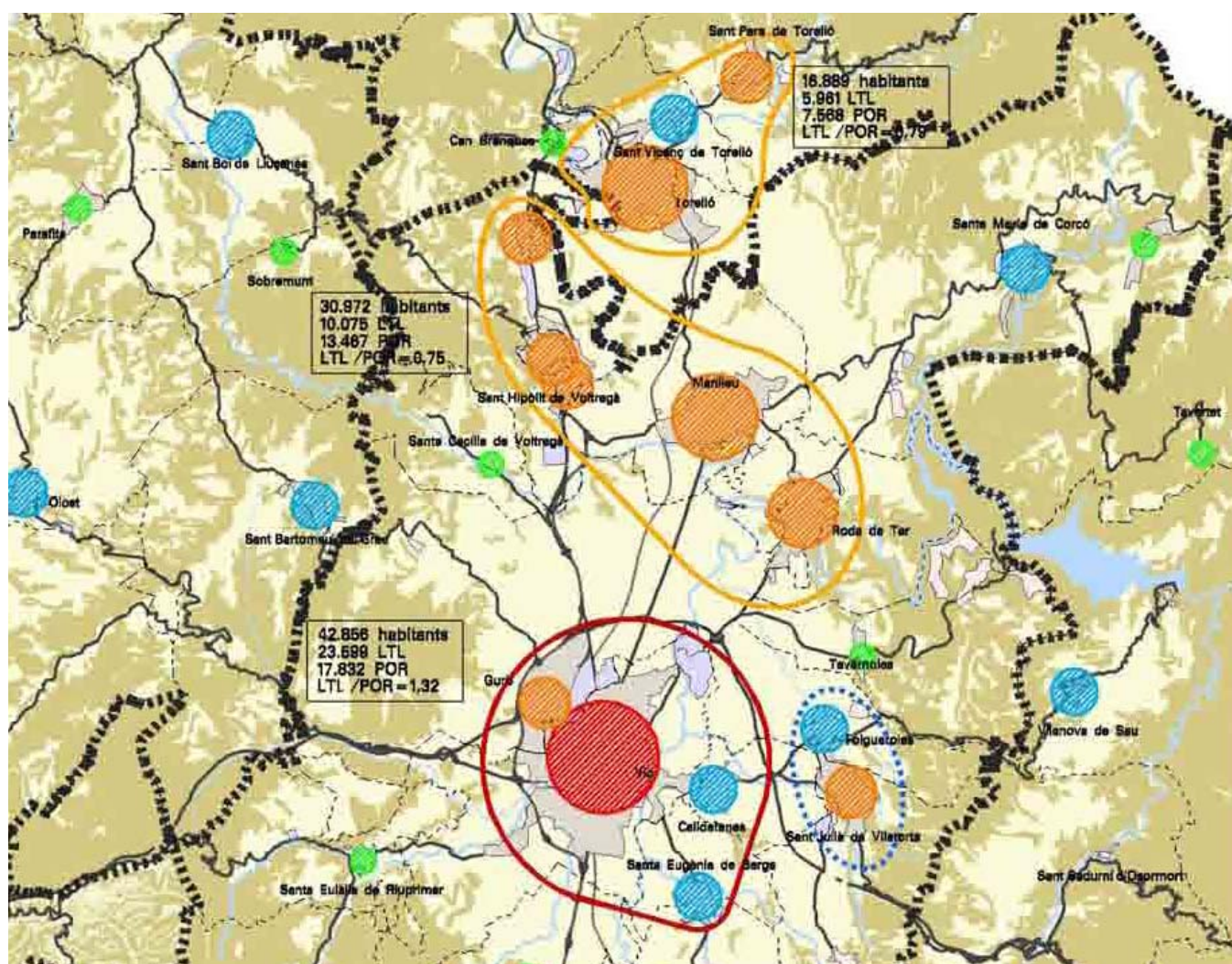
1.6.1.- Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

1.6.1.1.- Planejament territorial

El 16 de setembre de 2008, es va aprovar definitivament el Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals. Roda de Ter, com podem veure en el plànol de la pàgina següent extret del document, forma un àmbit territorial amb Manlleu, població situada a una distància de 4 km al nord-oest del municipi.

Els objectius d'aquest Pla son:

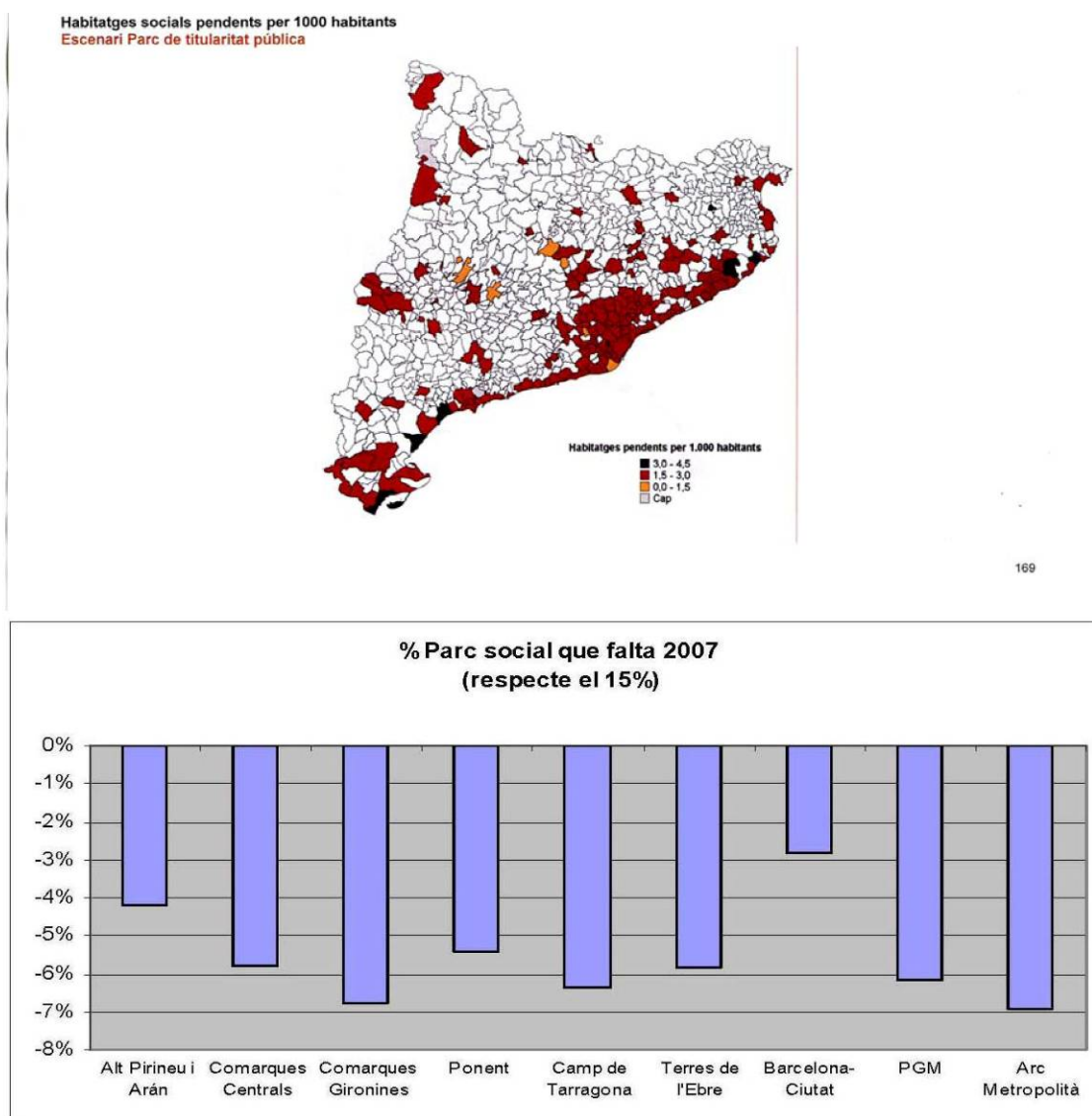
- Dirigir els processos de canvi d'escala de les àrees urbanes d'Igualada, Manresa i Vic
- Establir les estratègies de desenvolupament per a altres ciutats que formen l'estructura urbana madura del territori
- Establir les estratègies que assegurin el desenvolupament proporcional de les poblacions
- Impulsar les estructures urbanes febles del territori com són els conjunts de les Colònies industrials desenvolupades al llarg dels cursos fluvials i certes àrees amb extenses urbanitzacions de baixa densitat
- Establir un predimensionat i unes directrius d'implantació d'àrees destinades a acollir nova activitat econòmica
- Preservar les parts del territori on és desitjable el manteniment de l'activitat agrària dels processos que els poguessin afectar de forma negativa, per tal de garantir, al llarg termini, la competitivitat i les produccions de qualitat, la gestió adequada del medi ambient, la diversificació de les fonts de renda i el desenvolupament endogen
- Protegir la diversitat dels paisatges naturals i culturals que componen el territori de les Comarques Centrals de Catalunya
- Orientar l'expansió de les àrees urbanes de forma que es creïn espais de qualitat ben interrelacionats amb els entorns naturals
- Integrar en el conjunt del Pla les propostes viàries i ferroviàries de forma que es doni prioritat a les solucions que estructurin territorialment els desenvolupaments urbans
- Incorporar les propostes viàries que millorin la connectivitat global del territori



1.6.1.2.- Planejament sectorial d'habitatge

El pla territorial sectorial de l'habitatge , actualment a exposició pública, serà el màxim instrument de la planificació territorial creat per la llei del dret a l'habitatge 18/2007 , i és promogut pel departament de medi ambient i habitatge. Te rang de Pla Territorial Sectorial segons la llei de política territorial de 1983, desplega el Pla Territorial General de Catalunya de 1995 i es coordina amb el programa de planificació territorial del departament de política territorial i obres públiques.

De moment, presenta dades generals sobre el territori català i sobre grans àrees:



Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial D'Habitatge. (web departament D`Habitatge GC)

H1. Estructura del parc d'habitatges: Ús i evolució

Àmbit territorial	habitatges 01				habitatge principal 07 (llars 07)	NO PRINCIPAL/TOTAL 2001			DESOCUPATS/TOTAL 2001			EVOLUCIÓ PRINCIPAL 2001-2007		
	total	Principals	Secundaris	Buits		nº	%	%cat	nº	%	%cat	increment	%	%cat
Alt Pirineu i Aran	52.654	24.014	21.309	7.331	29.011	28.640	54,4%	82,7%	7.331	13,9%	-1,6%	4.997	20,8%	6,1%
Comarques Centrals	216.224	151.015	24.509	40.700	182.753	85.209	30,2%	1,3%	40.700	18,8%	33,0%	31.738	21,0%	7,2%
Comarques Gironines	406.654	208.952	133.214	64.488	256.957	197.702	48,6%	63,3%	64.488	15,9%	12,0%	48.005	23,0%	17,2%
Ponent	147.822	104.808	17.636	25.178	125.787	43.014	29,1%	-2,3%	25.178	17,0%	20,3%	20.979	20,0%	2,1%
Camp de Tarragona	339.113	164.080	130.009	45.024	217.205	175.033	51,6%	73,4%	45.024	13,3%	-6,2%	53.125	32,4%	65,1%
Terres de l'Ebre	90.404	55.558	17.133	17.713	67.051	34.846	38,5%	29,5%	17.713	19,6%	38,4%	11.493	20,7%	5,5%
Barcelona-Ciutat	752.941	594.451	57.719	100.771	696.951	158.490	21,0%	-29,3%	100.771	13,4%	-5,5%	102.500	17,2%	-12,1%
PGM	566.903	467.397	25.978	73.528	525.419	99.506	17,6%	-41,0%	73.528	13,0%	-8,4%	58.022	12,4%	-36,7%
Arc Metropolità	724.816	545.499	87.236	92.081	668.716	179.317	24,7%	-16,9%	92.081	12,7%	-10,3%	123.217	22,6%	15,2%
Regió Metropolitana	2.044.660	1.607.347	170.933	266.380	1.891.086	437.313	21,4%	-28,2%	266.380	13,0%	-8,0%	283.739	17,7%	-10,0%
Catalunya	3.297.531	2.315.774	514.943	466.814	2.769.850	981.757	29,8%		466.814	14,2%		454.076	19,6%	

Font: padró continu

R1. RESERVES DE SÒL PER HABITATGES PROTEGIT I DOTACIONAL

Àmbit territorial	Habitatge protegit i concertat				HP i HC en NC/ Total HP i HC			Habitatge dotacional		
	H principal 2001	HP i HC	%	% Cat	HP i HC	%	% Cat	HD	%	% Cat
Alt Pirineu i Aran	24.014	1.380	5,7%	14,9%	323	23,4%	-40,8%	14	0,1%	-90,8%
Comarques Centrals	151.015	8.804	5,8%	16,6%	2.100	23,9%	-39,6%	186	0,1%	-80,5%
Comarques Gironines	208.952	9.858	4,7%	-5,7%	3.747	38,0%	-3,8%	189	0,1%	-85,7%
Ponent	104.808	16.703	15,9%	218,7%	3.410	20,4%	-48,3%	134	0,1%	-79,7%
Camp de Tarragona	164.080	15.180	9,3%	85,0%	1.996	13,1%	-66,7%	256	0,2%	-75,3%
Terres de l'Ebre	55.558	9.442	17,0%	239,8%	2.745	29,1%	-26,4%	0	0,0%	-100,0%
Barcelona-Ciutat	594.451	17.407	2,9%	-41,4%	17.015	97,7%	147,4%	9.865	1,7%	163,0%
PGM	467.397	10.329	2,2%	-55,8%	4.273	41,4%	4,7%	2.089	0,4%	-29,2%
Arc Metropolità	545.499	26.710	4,9%	-2,1%	10.143	38,0%	-3,9%	1.877	0,3%	-45,5%
Regió Metropolitana	1.607.347	54.446	3,4%	-32,3%	31.431	57,7%	46,1%	13.831	0,9%	36,4%
Catalunya	2.315.774	115.813	5,0%		45.752	39,5%		14.810	0,6%	

Font: Secretaria d'Habitatge. Planejament vigent

R3. Habitatges protegits i dotacionals en ARES

Hab principal 2001	HP i HD en ARES/prin 07			
	hab prin 07	HP i HD ARES	%	%cat
Alt Pirineu i Aran	24.014	897	3,1%	65,2%
Comarques Centrals	151.015	7.225	4,0%	111,2%
Comarques Gironines	208.952	3.881	1,5%	-19,3%
Ponent	104.808	6.215	4,9%	163,9%
Camp de Tarragona	164.080	10.147	4,7%	149,5%
Terres de l'Ebre	55.558	1.908	2,8%	52,0%
Barcelona-Ciutat	594.451	1.000	0,1%	-92,3%
PGM	467.397	10.067	1,9%	2,3%
Arc Metropolità	545.499	10.515	1,6%	-16,0%
Regió Metropolitana	1.607.347	21.582	1,1%	-39,0%
Catalunya	2.315.774	51.855	1,9%	

Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial D'Habitatge. (web departament, D'Habitatge GC)

1.6.1.3.- Pla Local d'Habitatge Comarcal (Osona):

Actualment està en estudi la el·laboració d'un Pla Local d'Habitatge Comarcal a la comarca d'Osona, de la que forma part Roda de Ter.

En la seva redacció, el Pla, tindrà que tenir en conte el contingut del present document.

1.6.2.- Planejament urbanístic municipal

1.6.2.1.- Característiques generals

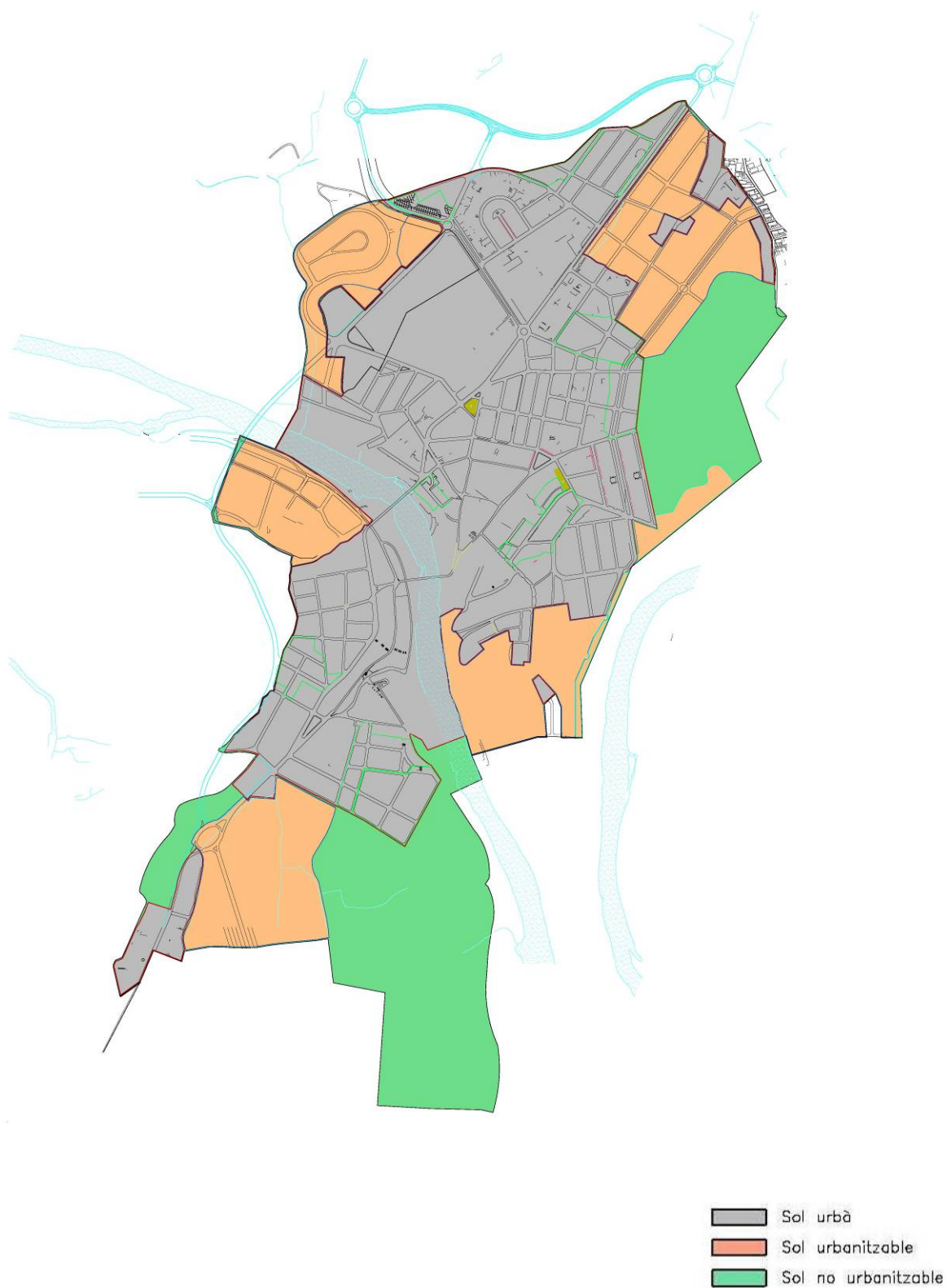
Actualment Roda de Ter disposa d'unes normes subsidiàries aprovades definitivament en data 17 març de 1999 que regulen el planejament del municipi, encara que actualment es troba en procés de redacció un nou POUM que les substituirà en un futur.

De les 223 Ha. d'extensió del terme municipal de Roda de Ter, aproximadament el 54.09% està classificat pel POUM com sòl urbà, un percentatge del 22.24% queda classificat com sòl no urbanitzable i per últim, el 23.67% queda classificat com sòl urbanitzable apte per la implantació dels nous creixements.

El sòl no urbanitzable de Roda de Ter és d'extensió molt reduïda i esta dedicat al conreu agrícola principalment.

A la pàgina següent, trobem el plànol de classificació del sòl a Roda de Ter

Classificació de sòl en Roda de Ter:



1.6.2.2.- Sòl urbà consolidat residencial

En les normes subsidiàries trobem 15 unitats d'actuació em sòl urbà, amb les dades generals següents:

UNITATS D'ACTUACIÓ	SUP TOTAL m²	SÒL PRIVAT m²	ZONES VERDES m²	EQUI-PAMENTS m²	SUP VIALS m²	SOSTRE EDIFIC m²	EDIFIC BRUTA m²/m²
1. AJUNTAMENT DE MASIES	7.804,60	3.180,42	2.757,19	0,00	1.866,99	4.821,00	0,62
2. CAMI RAL	7.037,73	3.864,10	693,10	0,00	2.480,53	3.654,00	0,00
3. CASES COOPERATIVA	8.487,43	3.667,93	1.979,09	58,85	2.781,55	2.567,55	0,30
4. CAMINALS	19.491,47	9.228,85	1.960,80	2.360,67	5.941,15	18.208,73	0,93
5. COLL DE RODA	15.861,92	9.468,49	1.153,94	0,00	5.239,49	9.132,85	0,58
7. JOAN MAS	15.985,83	7.777,50	1.745,44	1.926,44	4.536,45	13.615,62	0,85
8. PUIGVELL INDUSTRIAL	29.647,17	15.670,03	0,00	6.230,66	7.746,48	15.670,03	0,53
9. PUIGVELL RESIDENCIAL	21.461,84	9.110,13	5.270,24	0,00	7.081,47	16.217,18	0,76
10. SANTA TECLA	14.506,34	8.913,86	1.457,37	0,00	4.135,11	13.504,22	0,93
13. CAN PLANOLES	3.417,16	2.013,53	646,24	168,52	588,87	3.516,60	1,03
14. CAN PORTABELLA	4.186,24	2.260,25	528,11	0,00	1.397,88	3.945,99	0,94
15. CARRETERA DE MANLLEU	1.221,92	637,72	238,03	0,00	346,17	610,96	0,50
TOTALS	149.109,65	75.792,81	18.429,65	10.745,14	44.142,15	105.464,72	0,70

Sobre el grau de desenvolupament en sòl urbà, a febrer de 2.009, és el següent:

Unitats 1, 7, 14 i 15 estan executades

Unitats 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 i 13 no executades

Unitat 2 Aprobat definitivament per urbanisme en data de 18 de juliol de 2001 el Pla Especial de reordenació i desenvolupament de la unitat d'actuació núm 2.

Unitats 8 i 9 En sessió de data 26 d'abril de 2007 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament per tal de modificar l'ús industrial a residencial de la UA8 i l'agrupació de les Unitats d'Actuació núm 8 i 9 Puigvell, amb les característiques següents:

SUPERFÍCIES

A Superfície Total	51.109,01	100,00
B Sòl Privat	24.780,16	48,48
Zones Verdes	5.270,24	10,31
Equipaments	6.230,66	12,19
Vials	14.827,95	29,01
C Sòl Ocupat	16.702,20	
D Sostre Edificat	31.887,21	

ESTANDARDS

Aprofitament B/A 0,48
 Ocupació C/A 0,33
 Edificabilitat Bruta D/A 0,62
 Sense la previsió de cap habitatge de protecció oficial

1.6.2.3.- Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial

Pel que fa al sòl urbanitzable, hi ha 6 plans parcials, dels quals seguidament es resumeixen les seves característiques generals.

PP1 – “Bac de Roda”

Residencial unifamiliar aïllada o en filera, amb un mínim del 25% de la superfície de sòl privat destinat a vivendes aïllades o aparellades

Sòl net màxim: 55%

Edificabilitat bruta: 0.5 m²st/m²s

Densitat bruta: 25 hab/Ha

Cessions verd i equipament: 22%

Sistema d'actuació: Compensació (iniciativa privada)

Pla parcial executat

PP2 – “Els Pèlics”

Tipologies D,E i J (cases en filera, illes pati interior i residencial unifamiliar aïllada)

Sòl privat residencial 50.51%

Edificabilitat bruta 0.5590 m²st/m²s

Densitat bruta 25 hab/Ha

Cessions de verd i equipaments: 24.40%

Sistema d'actuació: cooperació

Consta de 4 subsectors i només s'ha executat el subsector 1. Del subsector 3 consta presentat a les oficines municipals el projecte d'urbanització.

PP3 – “L'Esquerda”

Superfície total del Pla Parcial: 95.409,55 m²

Sòl privat residencial 47.10%

Densitat màxima: 18.34 habitants/hectàrea

Edificabilitat bruta màxima: 0.36 m²st/m²s

Nombre màxim d'habitatges: 175

Nombre màxim d'habitatges d'edificació unifamiliar aïllada: 60.84% del total

Nombre màxim d'habitatges en filera: 15% del total

Tipologies edificatòries:

Residencial aïllada JA (87 habitatges)

Residencial en filera clau D (22 habitatges)

Residencial plurifamiliar PB+2 clau E (64 protegits i 2 lliures)

Cessions: zona verda: 25.973,45 m² (27.22%) + 320 m² 2(0.34%)

corresponent a l'increment de 32 habitatges (HPO)

Equipaments generals: 8.539,68 m² (8,95%)

Sistema d'actuació previst: Compensació

Consta de 2 subsectors i només s'ha executat el subsector 1. Del subsector 2 consta presentat a les oficines municipals el projecte d'urbanització.

PP4 – “Malars”

Tipologia L (indústria aïllada)

Sòl privat: 60%

Edificabilitat bruta 0.6m²st/m²s

Sistema d'actuació: Compensació

50% de la parcel·lació industrial en parcel·la gran L2 i el 50 % restant en parcel·la petita clau L1

Pla Parcial no executat

PP5 – “Puigneró”

Tipologia D i J (illes de cases en filera i residencial unifamiliar aïllada)

Sòl net màxim: 55%

Edificabilitat bruta: 0.5 m²st/m²s

Cessions de verd i equipament: 22%

Densitat bruta: 25hab/Ha

Sistema d'actuació: Compensació

Pla Parcial no executat

PP6 – “Plans de Can Riera”

Tipologies H i L1 (illes de parcel·lació industrial i industria aïllada)

Edificabilitat bruta: 0.5m²st/m²s

Cessions mínimes sistemes públics: 40%

Sistemes d'actuació: PP d'àmbit supramunicipal amb Masies de Roda i Tavèrnoles

Es troba en fase d'execució de la urbanització.

Pla Especial “Institut”

Aprofitament 100%

Edificabilitat bruta: 1m²st/m²s

Tipologia: equipament escolar

Pla Especial Reforma interior “Plaça Major”

Regulació de l'edificabilitat i ordenació d'una façana de la Plaça Major

Pla Especial “Les Mirandes”

Regulació de sòl no urbanitzable com a mirador i passeig

No disposa d'edificabilitat. Prohibeix la construcció d'habitatges

1.6.2.4.- Potencial total d'habitatges municipals protegits i socials

Potencial del planejament vigent

Les normes subsidiàries de planejament general de Roda de Ter no estan adaptades a la nova i vigent legislació d'urbanisme ni en matèria d'habitatge. Conseqüentment no preveu les reserves, que ara son obligades, per habitatge de règim de protecció de qualsevol tipus, ni les cessions de 10% d'aprofitament mig en sòl urbà que s'hauran de destinar a la creació d'habitatge protegit.

A continuació es fa un resum de les possibilitats en quant a habitatge assequible, derivat de les determinacions actuals dels sectors de planejament:

Unitat actuació	Superfície	Tipus	Grau de desenvolupament	Habitatges protegits	Data aprovació definitiva
1 - Ajuntament de Masies	7.804,60 m2	Residencial	Consolidat	0	
2 - Camí Ral	7.037,73 m2	Residencial	Sense executar	-	18/07/2001
3 - Cases Cooperativa	8.487,43 m2	Residencial	Sense executar	0	
4 - Caminals	19.491,47 m2	Residencial	Sense executar	-	
5 - Coll de Roda	15.861,92 m2	Residencial	Sense executar	0	
7 - Joan Mas	15.985,83 m2	Residencial	Consolidat	0	
8 - Puigvell Industrial*	29.647,17 m2	Industrial	Sense executar	0	26/04/2007
9 - Puigvell Residencial*	21.461,84 m2	Residencial	Sense executar	0	
10 - Santa Tecla	14.506,34 m2	Residencial	Sense executar	-	
13 - Can Planoles	3.417,16 m2	Residencial	Sense executar	-	
14 - Can Portabella	4.186,24 m2	Residencial	Consolidat	0	
15 - Carretera de Manlleu	1.221,92 m2	Residencial	Consolidat	0	
				0	

* Unificats en un sòl sector

SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial	Tipologies	Densitat	Grau de desenvolupament	Habitatges protegits	Data aprovació definitiva
1 - Bac de Roda	Residencial unifamiliar	25,0 hab/Ha	Consolidat	0	
2 - Els Pèlics	Residencial D, E i J	25,0 hab/Ha	4 subsectors, un consolidat, 3 no	0	16/10/2007
3 - L'Esquerda*	Residencial J1, J2, D i E	140 hab	2 fases, 1 consolidada i l'altre projecte constructiu	64	18/07/2006
4 - Malars	Industrial L1 i L2		Legalització indústria existent	0	
5 - Puigneró	Residencial D i J	25,0 hab/Ha	Sense executar	-	
6 - Plans de Can Riera	Industrial H i L1	-	-	0	
				64	

* Els habitatges protegits d'aquest sector son 50% de venda i 50% de lloguer

Com es pot veure, el desenvolupament del planejament a Roda de Ter preveu 64 habitatges protegits en sòl urbanitzable (concretament al sector de l'Esquerda).

Potencials futurs:

Mitjançant les modificacions puntuals del planejament vigent i/o la redacció d'un nou POUM podem contar amb els següents aspectes que influenciaran directament sobre aquest potencial en la creació d'habitatges:

A.- El desenvolupament del planejament actual de Roda de Ter, esgotarà en gran part les possibilitats de creixement del municipi. La extensió del **sòl no urbanitzable** és relativament petita, i no permetrà grans desenvolupaments urbans del municipi.

B.- El planejament del futur apunta cap a la **rehabilitació i reforma del nucli urbà**. Es veu alguna alternativa en una possible transformació de la façana de la carretera C-153 cap a usos residencials plurifamiliars, principalment a la banda sud del riu Ter.

C.- Des de l'aprovació de la següent legislació; el Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005 de 26 de juliol, Mesures urgents en matèria urbanística DL 1/2007 de 16 octubre de 2008 i l'aprovació de la nova tipologia per habitatge de protecció pública en el decret d'habitatge 152/2008 del 29 juliol, és obligada la reserva de sostre en els sectors de creixements residencials, per a la destinació d'habitatges de protecció, de preu assequible als ciutadans.

Aquesta imposició de la llei d'urbanisme afecta a tots els municipis de Catalunya, de manera que en els nous POUMS, es reservarà en tots els municipis un 20% de sostre residencial per a protecció pública en els sectors delimitats de sòl urbà i urbanitzable i d'un 10% de sostre per habitatge de preu concertat. Roda de Ter no queda afectat (menys de 10.000 habitants) per la reserva del 10% adicional d'habitatge de preu concertat català.

D.- La llei d'urbanisme obliga a cedir a l'ajuntament el 10% d'aprofitament mig dels sectors i polígons en el sòl urbà, a més de la obligació anterior de cedir-ho en els sectors de sòl urbanitzable. Aquest aprofitament l'ajuntament l'ha de destinar a la creació d'habitatge protegit.

Conclusions:

Del potencial de creixement actual podem afirmar que el número de 64 habitatges és clarament insuficient per cobrir les necessitats d'habitatge protegit del municipi.

Sobre el potencial de creixement futur en principi es pot constatar un potencial de 163 habitatges derivat de les modificacions puntuals següents de sectors de transformació en sòl urbà:

Reconversió sòl industrial a residencial

	nº Habitatges	Habitatges protegits	Data aprovació definitiva
Puigneró	408	123	18/11/2007
La Blava	152	40	Pendent ACA
		163	

Tot i així, els 40 habitatges del sector de la Blava es troben en una tramitació difícil.

El potencial que pugui derivar-se de la redacció del nou POUM, en procés de redacció actualment, és realment el que solucionarà i afrontarà la problemàtica d'habitatge.

Si més no, si el nou POUM no tirés endavant, a mida que es vagi dimensionant la demanda necessària, es pot instrumentalitzar quins sectors actuals del planejament vigent es poden modificar per a la creació d'habitatge protegit per cobrir aquesta demanda.

1.6.2.5.- Llei de barris. Roda de Ter

Recentment s'ha aprovat la concessió, a Roda de Ter, de subvenció al projecte presentat a la convocatòria sobre la Llei de Barris . Aquest document fa un estudi molt detallat d'una zona concreta del municipi per proposar diverses actuacions (urbanístiques, socials, econòmiques, etc..) amb vistes a revitalitzar i millorar la zona estudiada i, amb conseqüència, la resta del municipi.

A Roda de Ter la zona estudiada es troba en el Nucli antic, en una àrea diferenciada de la resta del municipi tant per la seva morfologia com per la seva estructura urbana.

Aquesta zona (es pot comprovar la seva extensió en el plànol de la pàgina següent), d'altra banda, també presenta unes característiques socials i unes dinàmiques econòmiques pròpies, derivades d'un procés de regressió urbanística, un envelliment de la població i un deteriorament de les edificacions.

El Pont Vell configura l'eix vertebrador entre els dos nuclis situats a banda i banda del riu però ha sofert molts desperfectes i diverses transformacions que han contribuït a una desvertebració i discontinuïtat del conjunt Nucli antic alhora que, avui en dia, representa un perill degut al mal estat de la seva estructura. Tanmateix, el parc edificat és molt antic, fruit de la seva condició de centre històric, i presenta deficiències constructives i dèficits de conservació.

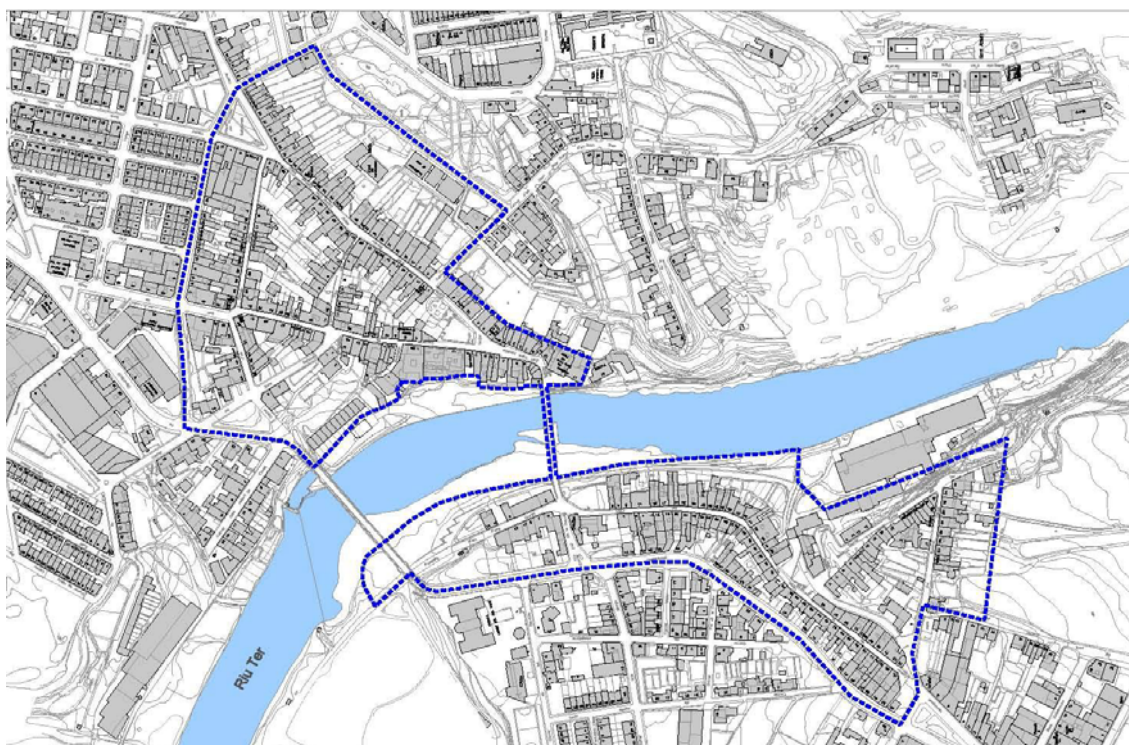
El tancament de la indústria tèxtil va suposar una crisi econòmica que, el municipi en general, encara no ha aconseguit revertir i que, conseqüentment, s'ha traduït amb un feble creixement demogràfic i una major concentració de col·lectius vulnerables i en situació d'exclusió social en el Nucli antic.

El barri compta amb espais emblemàtics i de gran valor arquitectònic i simbòlic com el passeig del riu Ter, la fàbrica La Blava o Can Planoles, però amb un alt grau de degradació i abandonament així com un llegat cultural i humà important, derivat de la presència d'escriptors de gran renom, poc fomentat i valoritzat.

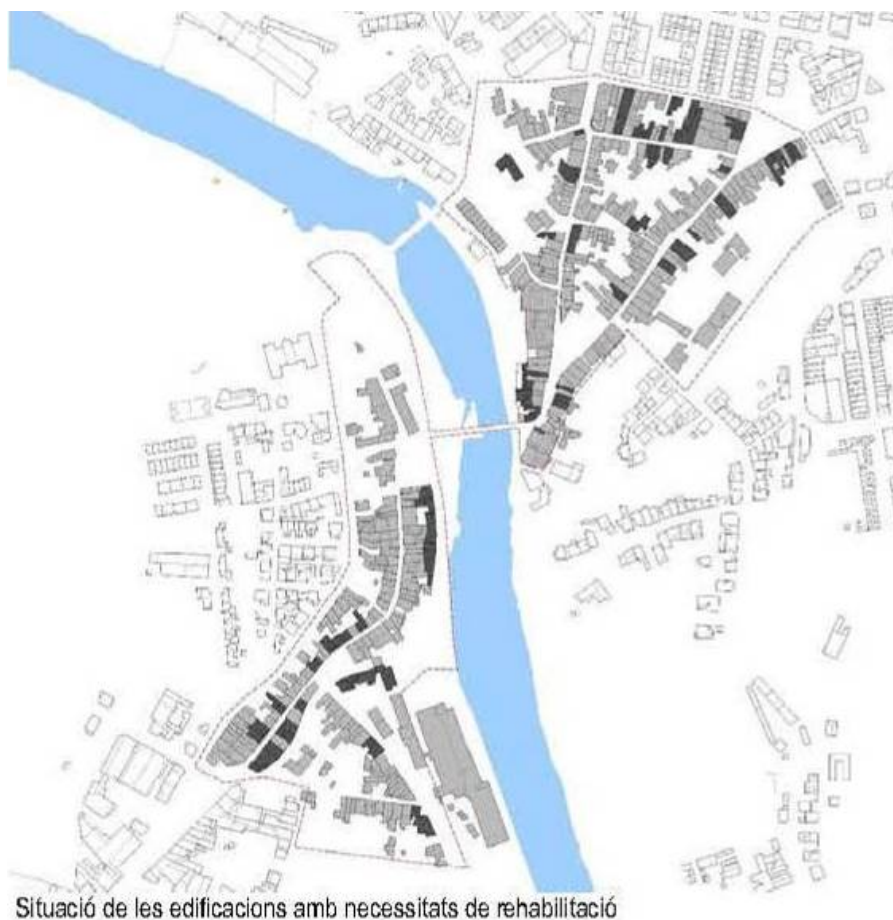
El Projecte d'intervenció integral del Nucli antic de Roda de Ter té com objectiu, a partir del potencial i singularitat de l'àmbit, regenerar el teixit urbà i les dinàmiques econòmiques, culturals i socials del nucli històric. Aquesta

revitalització de l'àrea, compta amb diversos documents planificadors que ja s'han estat elaborant els darrers anys al municipi i que convergeixen en una estratègia principal per fer atractiu el Nucli i impulsar-lo de manera definitiva a una millora urbanística i de l'oferta comercial, turística i cultural per als ciutadans de Roda i per als seus visitants.

Així doncs, el projecte proposa principalment l'habilitació i rehabilitació d'equipaments col·lectius com a espais de relació i diàleg. A la vegada, aquesta intervenció pretén una recuperació del patrimoni i del paisatge urbà. També es planteja la urbanització de carrers a fi de millorar l'accessibilitat i connectivitat. En definitiva, es tracta d'actuacions transversals que van acompanyades de programes destinats a afavorir i dinamitzar el comerç urbà, la promoció del turisme natural i cultural; l'enfortiment de la participació ciutadana i l'associacionisme; i el desenvolupament d'accions per afavorir la igualtat d'oportunitats i prevenir l'exclusió.



De les actuacions i propostes presentades en aquest document hi ha una que té influència en el Pla Local D'habitatge, com és l'estudi de l'estat de les edificacions. Aquest estudi detallat marca quines son i on estan situades les edificacions amb necessitats de rehabilitació. La situació de les mateixes en el plànol és la següent:



A l'apartat de propostes del PLH veurem com pot ajudar aquest estudi realitzat en el marc de la redacció del projecte d'intervenció integral a l'el·laboració de les propostes .

1.7.- Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge

Els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Roda de Ter pels darrers quatre exercicis amb pressupostos liquidats (anys 2004 – 2007), se situen entre els 2,6 i els 5,2 milions d'euros, tal com mostren les dades que es detallen a la Taula E1.

La xifra de 5,2 milions d'euros d'ingressos corrents liquidats en el 2007 ve a representar uns 925,5 euros per habitant; xifra propera als 934,7 euros per càpita que presenta com a mitjana el grup 7 de municipis de la província de Barcelona al que pertany Roda de Ter ⁵.

La diferencia entre els ingressos i les despeses corrents municipals (descomptat el capítol 3 d'interessos) anualment ha donat lloc a un estalvi brut positiu en tots els quatre darrers exercicis amb pressupostos liquidats i es preveu també positiu amb el pressupost del 2008 que es troba aprovat però no liquidat.

L'estalvi net, que es igual a l'estalvi brut menys el capítol 3 – interessos- i el capítol 9 – amortitzacions financeres – de despeses, també ha estat positiu en tots els quatre darrers exercicis considerats.

Tenint en compte la evolució de les xifres que presenta l'hisenda municipal durant tot el període 2004- 2007 es pot observar que:

1) Durant aquest període, els ingressos corrents han crescut a una taxa anual acumulativa del 16,5 % i les despeses corrents, a una taxa anual acumulativa mínimament superior del 16,7 %. Vegis columna 7, Taula E1.

A destacar que aquestes taxes anuals de creixement han estat, en ambdós casos, també bastant superiors al creixement corresponent de l'índex de preus al consum durant el mateix període que difícilment ha superat el 4% anual.

2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2004-2007 en termes relatius, per la banda dels ingressos, corresponen als capítols d'“Ingressos patrimonials” –118,1 % - i d'“Impostos indirectes” – 42,3 % -.

Per la banda de les despeses, els majors creixements corresponen als capítols d' “Interessos” – 63,5 % - , i de “Compra de bens i serveis” – 15,9 % - . Vegis també columna 9, Taula E1-.

3) La inversió municipal per el conjunt dels quatre anys considerats suma uns 8,8 milions d'euros; o sigui, d'una mitjana d'uns 2,2 milions d'euros/any i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests anys de 5.505 habitants – ve a resultar d'uns 400 euros/any; xifra bastant superior a la mitjana dels municipis del seu

5

- Vegis Diputació de Barcelona, 2008, Xarxa de Municipis, SIEM, Memòria 2005 – 2006, pàgina, 103

grup de població que, en la província de Barcelona i en el 2006, va ser d'uns 280 euros/habitant – Vegis també, Diputació de Barcelona, 2008, op.cit. pàgina 103 -.

En la seva major part- més del 80 % - la inversió municipal realitzada ha estat destinada a obres d'infraestructura i equipaments urbanístics i socials.

4) El deute viu de l'hisenda municipal a 31 de desembre del 2008 sumava uns 4,77 milions d'euros i es situava en l'entorn del 90,5 % dels ingressos corrents liquidats a l'exercici anterior del 2007 – 5,25 milions d'euros – i, per tant, inferior al 110% que s'estableix com a límit pels Ajuntaments per poder concertar operacions de crèdit a llarg termini sense autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència, segons l'article 53 del Real Decret 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

La política municipal d'habitatge ve implementada per la Regidoria d'Urbanisme, principalment, mitjançant el personal que disposa i que esta format per: un Arquitecte Superior, un Arquitecte Tècnic i un Administratiu. En la seva organització funcional actual, l'Ajuntament, en conseqüència, no disposa de departament específic destinat en exclusiva a la política local de l'habitatge.

Taula E1:

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
CAPITOLS	2004	(%)	2005	(%)	2006	(%)	2007	(%)	tax.04-07	tax 05-07	2008
1 IMPOSTOS DIRECTES	1.085,0	33	1.122,2	29	1.328,3	29	1.555,5	30	12,8	17,7	1.448,4
2 IMPOSTOS INDIRECTES	212,5	6	388,4	10	549,3	12	612,4	12	42,3	25,6	450,0
3 TAXES	765,6	23	872,3	22	992,9	22	1.083,4	21	12,3	11,4	1.069,5
4 TRANSFER.CORRENTS	1.253,8	38	1.513,8	39	1.678,3	37	1.942,2	37	15,7	13,3	1.846,8
5 INGRESSOS PATRIMONIALS	5,3	0	7,9	0	5,4	0	55,0	1	118,1	163,9	13,9
INGRESSOS CORRENTS	3.322,2	100	3.904,6	100	4.554,2	100	5.248,5	100	16,5	15,9	4.828,6
+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR	0,0		115,4		110,7		0,2				
INGRESSOS ORDINARIS	3.322,2		4.020,0		4.664,9		5.248,7		16,5	14,3	4.828,6
6 VENDA DE BENS REALS	635,7	44	603,6	42	0,0	0	0,0	0	-100,0		271,6
7 TRANSFERENCIES DE CAPITAL	314,9	22	208,6	15	1.179,2	33	731,9	59	32,5	87,3	0,0
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0			0,0
9 VARIACIO PASSIU FINANCERS	489,0	34	613,2	43	2.350,0	67	508,9	41	1,3	-8,9	0,0
INGRESSOS DE CAPITAL	1.439,6	100	1.425,4	100	3.529,2	100	1.240,8	100	-4,8	-6,7	271,6
TOTAL INGRESSOS	4.761,8		5.445,4		8.194,1		6.489,5		10,9	9,2	5.100,2
CAPITOLS											
1 PERSONAL	1.125,9	43	1.343,1	42	1.401,7	38	1.720,9	41	15,2	13,2	1.648,9
2 BENS I SERVEIS	1.402,1	53	1.700,0	53	2.058,5	56	2.184,5	52	15,9	13,4	2.204,3
3 INTERESSOS	47,3	2	50,8	2	83,2	2	206,8	5	63,5	101,8	200,0
4 TRANSFERENCIES CORRENTS	68,8	3	112,4	4	116,0	3	92,8	2	10,5	-9,1	117,3
DESPESES CORRENTS	2.644,1	100	3.206,3	100	3.659,4	100	4.205,0	100,0	16,7	14,5	4.170,5
6 INVERSIONS REALS	1.439,9	76	1.923,4	80	3.758,8	89	1.692,0	76	5,5	-6,2	351,6
7 TRANSFERENCIES CAPITAL	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0			0,0
8 VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0			0,0
9 VARIACIO PASSIUS FINANCER	454,7	24	471,1	20	474,5	11	535,6	24	5,6	6,6	578,1
DESPESES DE CAPITAL	1.894,6	100	2.394,5	100	4.233,3	100	2.227,6	100	5,5	-3,5	929,7
TOTAL DESPESES	4.538,7		5.600,8		7.892,7		6.432,6		12,3	7,2	5.100,2
ESTALVI BRUT(*)	725,4		749,1		978,0		1.250,3		19,9	29,2	858,1
ESTALVI NET(**)	223,4		227,2		420,3		507,9		31,5	49,5	80,0

Notes:

Columnes : (1) , (3) , (5) i (7) = Valors liquidats

(*) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents menys els interessos

(**) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)

Font: Ajuntament de Roda de Ter

1.7.1.- Patrimoni municipal de sòl i habitatge

D'acord amb la informació proporcionada directament per l'ajuntament, el patrimoni del que disposa és el següent:

- 1 parcel·la al carrer Pere Baurier procedent del PP3 l'Esquerda subsector 2.
- 2 vivendes al carrer Santa Tecla 12, utilitzades per realitzar activitats extraescolars i per l'associació de veïns del barri de Sant Tecla.
- 5 parcel·les al carrer Costa de Ter, procedents de l'àmbit del pla de millora urbana de la fàbrica de la Blava.
- 1 parcel·la al carrer Disseminats, al PP6 Puig Vell Industrial.
- 2 parcel·les a l'avinguda Pere Baurier, al PP L'Esquerda subsector 1 destinats a habitatges protegits.
- 12 solars situats al PP l'Esquerda subsector 1, al carrer del Pedret, classificats amb clau D habitatges unifamiliars en filera.

Cal remarcar que el municipi de Roda de Ter no té constituït el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)

2.- DIAGNOSI

2.1- Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats d'habitatges

2.1.1 Accés a l'habitatge. La demanda exclosa.

2.1.1.1- La demanda exclosa latent a l'any 2009:

L'important diferencial entre la evolució dels preus dels habitatges i els ingressos de les llars que ha anat augmentant de forma progressiva al llarg dels darrers anys ha comportat, lògicament, que hagi augmentat també de forma progressiva el nombre de persones i de llars amb demanda d'allotjament que és troben fora de les possibilitats que ofereix el mercat de l'habitatge.

Aquesta ha estat una evolució que s'ha experimentat d'una forma generalitzada en la major part de municipis de Catalunya i que, si bé aquesta tendència ha canviat quelcom al llarg del 2008, el diferencial entre els augments dels preus i els del ingressos avui en dia encara es manté força important.

A efectes de concretar la demanda d'habitatges que hagi pogut quedar exclosa de l'oferta existent a Roda de Ter i que, per tant, la seva satisfacció requereix algun tipus de protecció o ajuda pública, en el moment del inici del Pla local de l'habitatge (principis de l'any 2009) s'ha considerat, per una banda, les característiques que presenta l'oferta existent i la seva probable evolució en un futur més o menys immediat i, per un altre banda, les característiques que es dedueixen de la demanda latent a principis del mateix any, en relació, tant respecte al seu perfil d'ingressos, com respecte a la seva composició familiar.

Com s'ha vist a l'analitzar l'oferta d'habitatges a Roda de Ter, els preus de venda actualment és situen majoritàriament entre 150 mil i 200 mil euros. Per poder accedir a la seva compra finançada via préstec bancari, normalment es considera que els costos financers (amortització més interessos) no han d'excedir el 40% dels ingressos familiars.

Amb les condicions actuals dels mercats del diner, el cost anual per un préstec de 150.000 euros d'una duració de 25 anys i a un tipus d'interès del 5% es situa en uns 10.643 euros, els ingressos familiars nets anuals que es requereixen per tal de que aquesta càrrega financera no excedeixi el 40% dels mateixos, superen els 26.600 euros.

Considerant els perfils d'ingressos de les llars de Roda de Ter establerts amb anterioritat al analitzar la demanda local de l'habitatge, resulta que, en el cas més favorable dels perfils estimats, més del 50% de les llars presenten uns ingressos familiars inferiors als 24 mil euros/any i, per tant, es trobarien fora o excloses de poder accedir a l' oferta existent.

Aquest percentatge fàcilment es pot situar a l'entorn del 60%, atès que avui en dia s'han endurit altres condicions que s'exigeixen en els prestataris per la

concessió dels préstecs, com són l'aportació inicial d'un 20% del total import i el tenir un lloc de treball – nòmina - estable.

Inclús suposant que el preu mínim actual de venda dels habitatges es pogués reduir en un futur immediat degut a la conjuntura econòmica existent (o sigui que el preu mínim en lloc de 150.000 passés a ser d'uns 140.000 euros) a les hores els ingressos familiars anuals per tal de que la càrrega financera anual de 9.933 euros no excedeixi el 40% dels mateixos, es situarien lleugerament per sobre dels 24.800 euros/any i això implicaria encara una demanda exclosa superior al 50 %.

En el cas dels habitatges de lloguer, partint de que el promig dels preus actualment a Roda de Ter es situa en 535 euros/mes o uns 6.420 euros/any (Veure C-1.5.2), els ingressos familiars mínims anuals per tal de que aquest cost no excedeixi el 40% dels mateixos es situen per sobre dels 16.000 euros i això comporta una demanda exclosa, d'acord amb el perfil d'ingressos familiars de la població del municipi, lleugerament per sobre del 22%.

En conclusió, tenint en compte que:

- 1) Segons s'ha establert (estudi annex), la demanda latent d'habitatges a finals del 2008 principis del 2009 a Roda de Ter, es pot situar a l'entorn de les 234 unitats estimades com a màxim (161 unitats com a diferència aproximada entre el nombre de llars formades i l'augment en el nombre d'habitatges principals en el període que va del 2001 a principis del 2009, 31 unitats de demanda a curt termini derivada de l'estructura de les llars en el cens del 2001, 35 unitats per infrahabitatge i 7 unitats degut a la sobreocupació).
- 2) Un 83,3 % de la demanda local d' habitatge s'inclina per la compra i un 16,67% pel lloguer, segons els resultat de les enquestes practicades als agents de la propietat immobiliària local.
- 3) Aplicant els anteriors percentatges sobre les 234 unitats de demanda latent s'obté que uns 195 habitatges serien de demanda latent per compra i 39 habitatges de demanda latent per lloguer.

La **demanda exclosa latent** d'habitatges a Roda de Ter per inicis del 2009 s'estima que fàcilment es pot situar de l'entorn de les **117 unitats per règim de compra i de les 9 unitats per règim de lloguer**, aplicant els percentatges respectius del 60 i del 22% com a demanda a exclosa, estimats prèviament per un i altre règim, d'acord amb el perfil d'ingressos familiars de la població resident en el municipi.

Cal assenyalar que aquestes xifres de demanda exclosa s'han de considerar amb caràcter de mínimes, atès que pel seu càlcul s'han emprat els perfils mitjos d'ingressos de la població resident, quan és de preveure que la població amb menors ingressos sigui la més predominant en la formació de la demanda latent existent actualment.

Quan a la composició d'aquesta demanda segons nombre de persones per llar, pot ser d'ajuda la utilització dels resultats de l'enquesta realitzada mitjançant

treball de camp mantenint amb caràcter orientatiu la distribució actual de les llars que presenta el padró municipal a novembre de 2008 i que cal recordar és la següent: 19,6% llars formades per una sola persona, 26,4% per dos persones, 44,5 % per tres a quatre persones i 9,5% més de quatre persones.

2.1.1.2.- La demanda exclosa total 2009-2014.

Una vegada hem determinat la demanda exclosa latent, tenim que determinar quina serà la demanda exclosa total al període 2009-2014, pel que tindrem que sumar a la demanda anterior la que es produeix a causa del creixement de la població entre 2009 i 2014.

Partint de l'escenari màxim de l'estudi realitzat sobre la projecció de la població resident a Roda de Ter, s'ha estimat que en el període 2009 - 2014 es formaran unes 294 noves llars; o sigui una mitjana d'un 49 unitats per any.

Les noves llars que es preveu que hauran de tenir algun regim de protecció pública per l'adquisició d'habitatge es situarien en l'ordre del 60% o unes **176 unitats**, aplicant la distribució actual d'ingressos familiars nets, estimada per determinar la demanda exclosa a inicis del 2009 (ingressos inferiors a 2.400 €/nets mensuals).

Per tant, el 40% restant de les noves llars es de considerar que podran satisfer les seves necessitats futures d'allotjament via l'oferta existent en el mercat lliure d'habitatges.

A tenir en compte que considerant els preus de venda màxims dels habitatges de protecció oficial aplicables a Roda de Ter en el cas d'un pis de 70 m2 construïts resulten de l'ordre dels 108 mil euros pels habitatges de règim especial, dels 115 mil euros pels habitatges de règim general i dels 140 mil euros pels de preu concertat (després d'aplicar un 18% d'augment en els preus oficials per tractar-se de preus per superfície útil), de l'ordre d'un 32% del total 60% de les llars que formen la demanda exclosa no complirien amb l'exigència de que la seva càrrega financera fos inferior als seus ingressos ni tan sols pels habitatges de règim especial; un 9% si complirien i un altre 9% complirien pels habitatges de règim general. Aquests casos tindrien que allotjar-se en un habitatge dotacional o de lloguer (amb protecció o no).

Aquests 176 habitatges protegits que farien falta per cobrir la demanda exclosa provocada pel creixement de la població en els pròxims 6 anys es distribuiria (suposant una distribució de la renta equivalent a la trobada a l'enquesta) de la següent manera:

Ingressos	Tipus	Nombre habitatges
0-545	Dotacional	9
545-1530	Protegit lloguer	84
1530-2300	Protegit	68
>2300	Concertat	15
		176

Per tant, sumant la demanda exclosa latent i la generada durant el període 2009-2014, s'obté el següent:

- Demanda exclosa latent: 117 unitats per règim de compra i de les 9 unitats per règim de lloguer.
- Demanda exclosa produïda pel creixement en els pròxims sis anys: 92 unitats per règim de compra i 84 unitats per règim de lloguer.

Per tant, la demanda exclosa total serà de **209 habitatges per règim de compra i de 93 per règim de lloguer**.

2.1.1.3.- Tipificació de la demanda exclosa:

Existeixen diversos tipus o motius que generen la demanda exclosa, estudiant concretament cadascú d'ells, tipificarem la demanda exclosa:

- Primer accés a l'habitatge o emancipació
- Dificultats per pagar l'habitatge (famílies amb rendes baixes)
- Canvis en l'estructura familiar
- Habitatge per a gent gran (envelliment)
- Població en risc d'exclusió social

La metodologia per determinar aquesta tipificació ha estat la següent:

1.- Estudi de l'esforç econòmic per pagar un pis lliure a Roda de Ter:

Característiques utilitzades:

- Pis de 175.000 € (Preu mínim habitatge lliure segons estudi mercat a Roda de Ter)
- Costos financers (amortització + interessos) sense sobrepassar el 40% dels ingressos
- Hipoteca a 25 anys amb un tipus d'interès del 5 %

El cost anual d'aquesta hipoteca seria de 10.643 €, el que suposaria uns ingressos per llar no inferiors a 26.600 € o uns 2,400 € mensuals.

Per tant, les llars amb ingressos inferiors a 2.400 € nets mensuals formarien la demanda exclosa.

2.- Població per edats de la gent amb ingressos inferiors a 2.400 €/mes

Mitjançant les dades de l'enquesta realitzada a la població de Roda de Ter, als APIS i a les entitats bancàries, s'ha obtingut la següent distribució de percentatges:

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €	Total
18-24	0,00 %	33,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	16,67 %	33,33 %	16,67 %	0,00 %	100,00 %
25-34	4,55 %	18,18 %	9,09 %	9,09 %	4,55 %	18,18 %	9,09 %	9,09 %	18,18 %	100,00 %
35-44	0,00 %	0,00 %	15,63 %	15,63 %	15,63 %	21,88 %	12,50 %	9,38 %	9,38 %	100,00 %
45-54	0,00 %	0,00 %	14,29 %	7,14 %	7,14 %	28,57 %	14,29 %	21,43 %	7,14 %	100,00 %
55-64	0,00 %	0,00 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	0,00 %	16,67 %	100,00 %
>65	0,00 %	60,00 %	20,00 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

	0-500 €	500-899 €	900-1199 €	1200-1499 €	1500-1799 €	1800-2199 €	2200-2399 €	2400-2999 €	3000 €
18-24	0,00 %	16,67 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,88 %	18,18 %	11,11 %	0,00 %
25-34	100,00 %	33,33 %	16,67 %	18,18 %	12,50 %	23,53 %	18,18 %	22,22 %	44,44 %
35-44	0,00 %	0,00 %	41,67 %	45,45 %	62,50 %	41,18 %	36,36 %	33,33 %	33,33 %
45-54	0,00 %	0,00 %	16,67 %	9,09 %	12,50 %	23,53 %	18,18 %	33,33 %	11,11 %
55-64	0,00 %	0,00 %	8,33 %	9,09 %	12,50 %	5,88 %	9,09 %	0,00 %	11,11 %
>65	0,00 %	50,00 %	16,67 %	18,18 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Per tant, tenint en conte els ingressos inferiors a 2.400 € i les edats, s'obtenen els següents percentatges:

- Edats inferiors a 35 anys 31.10 %
- Edats entre 35 i 65 anys 57.80 %
- Edats superiors a 65 anys 11.11 %

3.- Ponderació dels resultats de l'enquesta d'acord amb la distribució de la població per edats del conjunt del municipi:

Utilitzant la piràmide d'edats del municipi de l'any 2007, obtenim que els percentatges per a cada franja d'edat estudiada son 42.6 %, 39.8 % i 17.6 % respectivament.

Si multipliquem els percentatges obtinguts fins ara per la tipificació pels extrems de la piràmide d'edats (31.10 x 42.6; 57.80 x 39.8 i 11.11 x 17.6) i els recalculem a base 100, els percentatges queden con segueix:

- Edats inferiors a 35 anys 34.69 %
- Edats entre 35 i 65 anys 60.21 %
- Edats superiors a 65 anys 5.10 %

4.- Ponderació dels resultats de l'enquesta segons els percentatges de cada franja d'edat que ja disposava de pis en propietat:

	Propietat		Lloguer - Cessió...		Total	
	Número	%	Número	%	Número	%
18-34	15	53,57143	13	46,42857	28	100
35-64	44	84,61538	8	15,38462	52	100
>65	6	75	2	25	8	100

Tenint en consideració les dades anteriors de la mateixa manera explicada a l'apartat anterior, els percentatges queden con segueix:

- Edats inferiors a 35 anys 60.42 %
- Edats entre 35 i 65 anys 34.80 %
- Edats superiors a 65 anys 4.78 %

5.- Demanda d'habitatges per la població separada, divorciada i vídua:

Segons dades del cens de 2001 extretes de l'IDESCAT, la proporció de població separada o vídua enfront dels solters o casats és la següent:

	Solters/eres Casats/ades		Vidus/ues Separats/ades Divorciats/ades		TOTAL	
	Núm	%	Núm	%	Núm	%
<35	2212	98,75 %	28	1,25 %	2240	100,00 %
35-65	1798	91,41 %	169	8,59 %	1967	100,00 %
>65	683	69,91 %	294	30,09 %	977	100,00 %
	4693		491		5184	

Per tant, tenint en compte que el 8.59 % de la població entre 35 i 65 anys és separada, divorciada o vídua, els percentatges queden definitivament així:

- Edats inferiors a 35 anys 60.42 %
- Edats entre 35 i 65 anys 31.81 %
- Edats entre 35 i 65 anys – separats i divorciats 2.99 %
- Edats superiors a 65 anys 4.78 %

6.- Tipificació final de la demanda exclosa:

Ponderats els resultats de l'enquesta per edats i per tipus de demandant als efectes d'eliminar l'esbiaix que podien comportar els resultats de la mateixa per efectes de la composició de la mostra obtinguda de la població enquestada, els resultats finals que s'obtenen són:

- Primer accés a l'habitatge (o emancipació) (<35 anys)
El percentatge de demanda exclosa inferior a 35 anys és del 60,42 %.
- Persones de 35 a 65 anys amb dificultats per pagar l'habitatge
El percentatge de gent entre 35 i 65, no separats o divorciats és del 31,81 %.
- Persones de 35 a 65 anys amb dificultats per pagar l'habitatge per canvis en l'estructura familiar
El percentatge de demanda exclosa per persones entre 35 i 65 anys que per canvis en la seva estructura familiar és del 2,99 %.
- Habitatge per a gent gran (>65 anys)
El percentatge de demanda exclosa per les persones en edat superior a 65 anys és del 4.78 %.
- Població en risc d'exclusió social
Seria el facilitat per serveis socials + la població amb ingressos inferiors a 500 € nets mensuals per llar.

2.1.2.- Necessitats d'habitatges i d'habitatges protegits i socials:

Una vegada quantificada i establerta la tipologia de la demanda exclosa es consideren els diferents mòduls de preus de venda d'habitatges protegits a l'any 2008 a la zona C a la que pertany Roda de Ter als efectes de determinar al nombre de cada tipus d'aquests habitatges protegits es requerirà per cobrir adequadament la demanda exclosa del municipi.

Mòduls i superfícies per la zona C:

Tipus	Preu/m2	m2	Preu total	Destinatari
Concertat català	-	80 m2	160.000,00 €	Famílies amb ingressos inferiors a 6.5 vegades l'IPREM
Concertat	2.100,00 €	75 m2	157.500,00 €	Famílies amb ingressos inferiors a 6.5 vegades l'IPREM
Protegit règim general	1.394,72 €	75 m2	104.604,00 €	Famílies amb ingressos inferiors a 5.5 vegades l'IPREM
Protegit règim especial	1.394,72 €	90 m2	125.524,80 €	Famílies amb ingressos inferiors a 2.5 vegades l'IPREM
Protegit lloguer	2,91 €	75 m2	218,25 €	

Creuant els preus de venda dels diferents tipus d'habitatges protegits amb els diferents nivells d'ingressos de la població que forma la demanda exclosa i adequant una i altres s'obtenen les següents distribucions:

Demanda latent

Ingressos	Tipus	Nombre habitatges
0-545	Dotacional	6
545-1530	Protegit lloguer	65
1530-2300	Protegit	45
>2300	Concertat	10
		126

Demanda provocada pel creixement del municipi

Ingressos	Tipus	Nombre habitatges
0-545	Dotacional	9
545-1530	Protegit lloguer	84
1530-2300	Protegit	68
>2300	Concertat	15
		176

Finalment creuant els resultats anteriors amb la tipologia de la demanda exclosa establerta a l'apartat 2.1.1.3, s'obté la següent distribució sobre necessitat d'habitatges protegits:

Ingressos	Tipus	Primer accés <35	Dificultats per pagar 35-65	Canvis estructura familiar Separats	Habitatge gent gran >65	TOTAL
0-545	Dotacional	9	5	0	1	15
545-1530	Protegit lloguer	90	48	4	7	149
1530-2300	Protegit	68	36	4	5	113
>2300	Concertat	15	8	1	1	25
		182	97	9	14	302

Per determinar la demanda exclosa total al municipi de Roda de Ter, tenim que sumar a la taula anterior la demanda exclosa no relacionada amb els ingressos (creada per situacions personals i determinada pels serveis socials del municipi) que suposa 15 habitatges dotacionals.

Si els tenim en conte, la demanda exclosa total del municipi de Roda de Ter és la següent:

DEMANDA EXCLOSA

	Serveis Socials	Demanda exclosa latent	Demanda derivada del creixement futur	TOTAL
Dotacional	15	6	9	30
Lloguer protegit	0	65	84	149
Protegit	0	45	68	113
Concertat	0	10	15	25
TOTAL	15	126	176	317

Per tant, obtenim un total de 317 habitatges necessaris per cobrir la demanda exclosa.

2.2.- Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge

Com s'ha exposat anteriorment (apartat 1.6.2) el planejament urbanístic municipal a Roda de Ter disposa de pocs habitatges protegits planejats que estiguin en execució actualment (64 concretament, 32 de lloguer i 32 de venda).

Per una altra banda, hi ha dos desenvolupaments urbanístics futurs (Puigneró i La Blava) que, suposant un desenvolupament dels dos sectors d'un 50% a l'any 2014, hauran creat una oferta addicional de 81 habitatges protegits.

Per tant, si l'oferta d'habitatge protegit actual i en els pròxims sis anys derivada del planejament es compara amb la demanda exclosa, s'obté la següent taula:

	OFERTA ACTUAL I FUTURA		DEMANDA EXCLOSA	DIFERÈNCIA
	Planejament	Puigneró - La Blava		
Dotacional	0	0	30	30
Lloguer protegit	32	41	149	76
Protegit	32	20	113	61
Concertat	0	20	25	5
TOTAL	64	81	317	172

Per tant, la demanda exclosa que, mitjançant les diferents actuacions detallades a l'apartat 4 d'aquest document, tindrà que cobrir aquest Pla Local d'Habitatge és de 172 habitatges, 76 de lloguer, 66 de venda i 30 dotacionals.

2.3.- Coherència entre recursos i instruments i necessitats d'habitatge

La política d'habitatge al ser competència del Govern de la Generalitat no ha comportat una assignació significativa de recursos econòmics i financers per part de l'Ajuntament de Roda de Ter en aquest sector, com s'ha exposat en l'apartat 1.7 i, en aquest sentit, presenta un perfil de dotació de recursos humans, organitzatius i econòmics destinats al sector de l'habitatge similar al que acostuma a succeir en la majoria de municipis de Catalunya.

Per tant, als efectes d'implementar i gestionar les propostes d'actuació en matèria de política local d'habitatge i la seva coordinació amb altres institucions i administracions implicades que es derivin del PLH, caldrà que en la fase d'establir el programa d'actuació definitiu, es dimensionin també les noves necessitats municipals en matèria organitzativa i de dotació de recursos per assolir els objectius que en aquest respecte es persegueixin.

Pel que respecta al tema específic dels recursos econòmics que l'Ajuntament de Roda de Ter podrà disposar per ser destinats a inversió en habitatges, cal assenyalar que l'estructura actual dels pressupostos de l'hisenda municipal, encara presenten marge significatiu per accedir al finançament extern via crèdits a llarg termini sense necessitat d'autorització prèvia i es d'esperar que aquesta via de finançament es mantingui oberta en el futur immediat.

3.- OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1- Objectius del Pla Local d'Habitatge

PRIMER OBJECTIU: Preveure i executar les actuacions per tal de solucionar el dèficit actual i les necessitats futures a curt i mig termini pel que fa a habitatges protegits. Això es tradueix en:

- A. La finalització de les actuacions en marxa de construcció de 64 habitatges de protecció oficial (32 de lloguer) en el sector "L'Esquerda"
- B. La creació, en el període 2010-2015 de 253 nous habitatges de protecció oficial mitjançant:
 - 1º. La creació de 81 HPO en el desenvolupament i gestió del 50% dels sectors de Puigneró i La Blava.
 - 2º. La resta (172 HPO) a partir de la conversió en habitatge protegit de part de l'estoc d'habitatges del mercat lliure, que estan acabats recentment i no s'han venut i també d'altres actuacions que es detallen a l'apartat 4.

SEGON OBJECTIU: Incrementar l'oferta d'habitatge protegit de preu assequible, fins que arribi a representar el 50% del total de l'oferta d'habitatge plantejada en aquest PLH.

TERCER OBJECTIU: Preveure la creació, en el període 2010-2015, de 30 habitatges dotacionals (15 per serveis socials i 15 per ingressos baixos) per als col·lectius en situació o risc d'exclusió social del municipi.

QUART OBJECTIU: Fomentar la rehabilitació dels edificis i habitatges al municipi en general, i en especial al nucli antic.

CINQUÈ OBJECTIU: Apropar a la població la informació, ajuts i actuacions públiques en matèria d'habitatge, mitjançant la creació d'un punt d'informació d'habitatge (PIH)

3.2.- Estratègies del Pla Local d'Habitatge

A. Estratègies en relació al planejament i la gestió urbanística:

- A.1. Desenvolupament de les modificacions del planejament general, planejament derivat, gestió urbanística i execució de la urbanització necessàries per desenvolupar els sectors amb reserves d'HPO (Puigneró i La Blava) i arribar a una execució del 50% dels mateixos en l'horitzó de 2015.
- A.2. Redacció i aprovació de les modificacions del planejament necessàries per a la qualificació dels habitatges dotacionals previstos.

B. Estratègies en relació al patrimoni municipal de sòl i habitatge:

- B.1. Constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- B.2. Gestió de les cessions d'aprofitament derivades dels sectors residencials, per tal de realitzar les promocions públiques d'HPO per part de l'ajuntament, i obtenir financiació per a les polítiques públiques d'habitatge protegit.

C. Estratègies en relació a la promoció d'habitatges:

- C.1. Finalització o realització de les promocions d'HPO de nova construcció (sectors L'Esquerda (100%), Puigneró i La Blava (50%)).
- C.2. Realització de les negociacions, convenis i altres gestions de cara a l'objectiu de qualificar com a HPO part de l'estoc d'habitatges de renda lliure de recent construcció sense vendre.
- C.3. Realització de les promocions d'habitatges dotacionals previstes.

D. Estratègies en relació al foment de la rehabilitació i millora del parc d'habitatges:

- D.1. Divulgar i impulsar en el municipi els ajuts a la rehabilitació i a la millora dels edificis i habitatges previstos en el Pla de rehabilitació de Catalunya vigent, a través del Punt d'informació d'habitatge.
- D.2. En l'àmbit del nucli antic, posar especial èmfasi en l'objectiu anterior, de manera complementària a les actuacions de millora integral previstes en el Projecte d'intervenció integral redactat en el marc de la Llei de Barris.

E. Estratègies en relació al foment de l'accés a l'habitatge:

- E.1. Millorar la informació i l'accés dels ciutadans als ajuts existents en matèria d'accés a l'habitatge, a través del Punt d'informació d'habitatge.
- E.2. Gestionar els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, en el marc de la normativa recent sobre habitatge.

F. Estratègies en relació als recursos i organització:

- F.1. Millorar els recursos materials i humans de l'ajuntament dedicats a urbanisme, sòl i habitatge.
- F.2. Creació del Punt d'informació d'habitatge.

4.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1- Actuacions i programes

Les principals actuacions que es proposen per cobrir la demanda exclosa del municipi són les següents:

4.1.1.- Estudi de l'estoc d'habitatges

4.1.1.1.- Antecedents

En el municipi de Roda de Ter, des de l'any 2005 fins gener 2009 s'han donat llicències per la construcció de 675 habitatges en construccions plurifamiliars, són aquestes promocions les que hem estudiat amb deteniment per determinar quines estan acabades recentment i buides.

Del treball de camp a totes les promocions, hem determinat que 366 d'aquests 675 habitatges estan acabats (o molt propers a estar-ho) i no estan ocupats (venuts) en promocions plurifamiliars; aquest nombre és molt elevat, i en les condicions actuals del mercat immobiliari tenen difícil sortida.

En base a les entrevistes amb els APIS del municipi i en comparar el preu de mercat actual amb el preu dels habitatges concertats (quasi equivalents), hem arribat a la conclusió que les promocions d'habitatges lliures, actualment en estoc, podrien servir per cobrir les necessitats d'habitatge protegit del municipi, adaptant-los al regim d'HPO.

De l'estudi de les promocions, es conclou que les adequades a aquesta proposta (separant els habitatges majors de 90 m²) són les següents:

nº control	nº expedient	Direcció	hab	SUPERFÍCIES								100-110	>110
				30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99			
2	75/2005	C/ Bellmunt, 18	4		1	1	2						
4	107/2005	C/ Ramon Martí, 39	5				2	2	1				
8	90/2005	C/ Josep Puigdollers, 1-3	19	9	6	3	1						
11	10/2006	Av. Tecla Sala, 14	12			2	2	4	2			1	1
12	2006	C/ Anselm Clavé, 8	12			2	2	4	2			1	1
13	167/2006	Av. Tecla Sala, 2	12		2	6			2	2			
14	18/2006	C/ Josep Caminals, 2-4	42		15	7	8	3	1	2	4	2	
19	75/2006	C/ Bellmunt, 12	8		8								
21	51/2006	C/ Asdrúbal, 6-8	18		3		4	6	1	4			
22	177/2006	C/ Bon Amic-Orient	41	8	12	11	2	4	2	1	1		
24	110/2006	C/ Cabrerès, 5	11				2	7					2
28	246/2006	C/ Bac de Roda, 12	2									1	1
30	94/2006	C/ Sant Antoni M. Claret, 12	3				2						1
31	165/2006	C/ Salvador Espriu, 13-15	4			2		2					
32	135/2006	C/ Vilagelans, 3	15		2	1	4	3	2	2	1		
35	250/2006	C/ Barcelona, 43	2				1			1			
36	28/2006	C/ Verge del Sòl del Pont, 37-39	8			1	1	2		1	1	1	2
37	121/2006	C/ Verge del Sòl del Pont, 47	6					1	1	2			
39	63/2006	C/ de la Serra, s/n *	90				20	20	20	20	10		
40	16/2007	C/ Ramon Martí, 43-45	12			5	1	3	1		2		
42	92/2007	Pl. Catalunya, 8 - Sant Pere, 2	17	9	3	4							1
43	62/2007	C/ Sant Pere, 14	4		1	1	1						1
46	27/2007	C/ Camp de la Batalla, 9	8		2	2	2	1	1				
60	131/2007	C/ Jacint Verdaguer, 9	7	3	4								
65	28/2008	C/ Pèlics, 83	4				1	1		1	1		
				366	29	59	48	58	63	36	36	23	12
				293									

Per tant, hi ha 293 habitatges en l'estoc actual d'habitatge a Roda de Ter que son susceptibles de transformar-se en habitatges protegits, ja que compleixen les següents condicions:

- La llicència d'obra es posterior a 2005.
- Son habitatges en promocions acabades o a punt de finalitzar-se.
- Formen part de edificacions plurifamiliars.
- No han estat ocupades.
- Tenen una superfície menor a 90 m2.

Aquests 293 habitatges cobririen sobradament la demanda exclosa present i futura del municipi de Roda de Ter.

4.1.1.2.- Legislació de referència

.- El Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.....

Art. 3.- Fins al 31 de desembre de 2009, són d'aplicació les mesures següents per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació:

- a) *Els promotors d'habitatges lliures que haguessin obtingut la llicència d'obres abans de l'1 de setembre de 2008, podran sol·licitar la seva qualificació com a habitatges amb protecció oficial, amb destí a venda o lloguer, sempre que compleixin els requisits establerts en el Decret 244/2005, de 8 de novembre. Si són qualificats com a habitatges protegits de lloguer podran obtenir les subvencions corresponents a la promoció d'habitatge protegit de nova construcció d'aquesta naturalesa, i, si obtinguessin préstec convingut, serà subsidiat en les mateixes condicions.*

b)

.- A la reunió de la Comissió de seguiment del Pacte Nacional per l'habitatge 2007/2016, celebrada el 2 d'abril de 2009, s'acorden entre altres propostes per fer front a la crisi del sector de l'habitatge el següent:

Mesura 2. COMPRA D'EDIFICIS D'HABITATGES DE L'INCASOL, SUSCEPTIBLES DE SER QUALIFICATS COM HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL.

Justificació:

La situació actual del mercat immobiliari, afectat per un doble problema greu de retenció de la demanda i de retallada important del finançament de les operacions de compra, està deixant moltes promocions ja acabades o en curs de construcció amb serioses dificultats de comercialització. Aquest fenomen es produeix en paral·lel a l'acumulació de demanda d'habitatge assequible per part d'una població que no pot accedir als preus del mercat lliure i que troba, també, obstacles importants a l'hora d'accedir a préstecs.

.- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

Article 6. Habitatges amb protecció oficial

6.2. Es poden qualificar d'habitatge amb protecció oficial els habitatges de nova construcció, els que provenen de conversió d'una construcció acabada lliure, i els que provenen d'una edificació existent rehabilitada.

6.5. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a habitatges individuals d'una promoció.

Disposicions transitòries

.1 Aplicació de les mesures que preveu el Reial decret 1961/2009, de 18 de desembre, pel qual s'introdueixen noves mesures transitòries en el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació del 2009-2012

1.1 Fins al 31 de desembre de 2010, període prorrogable mitjançant un acord del Consell de Ministres:

a) Les persones o entitats promotores d'habitatges lliures que hagin obtingut una llicència d'obres prèvia a l'1 de setembre de 2009, o qualsevol persones o entitats que hagin adquirit a persones o entitats promotores els esmentats habitatges, podran sol·licitar la seva qualificació com a habitatges amb protecció oficial, per a venda o lloguer, sempre que compleixin els requisits que estableix aquest Decret. Si són qualificats d'habitatges protegits de lloguer podran obtenir les subvencions corresponents a la promoció d'habitatge protegit de nova construcció d'aquesta naturalesa i, si obtenen préstec convingut, seran objecte de subsidi en les mateixes condicions. Aquests habitatges poden tenir una superfície útil de més de 90 metres quadrats, però el càlcul del finançament protegit i els preus màxims de venda o renda es limita a la superfície útil de 90 metres quadrats.

4.1.1.3.- Procediment

Per promoure la transformació d'aquests nombre important d'habitatges lliures que no es troben ocupats, en habitatges amb algun tipus de protecció oficial, caldria crear dins de l'estructura organitzativa actual de l'Ajuntament una mínima oficina o departament que amb el possible suport de la Diputació i/o del Departament del Medi Ambient i de l'Habitatge pugui desenvolupar les funcions següents:

- a. Informar als promotors privats que tinguin habitatge susceptible de qualificar-se d'HPO, dels concursos públics d'adquisició d'habitatges lliures per transformar-los en protegits.
- b. Informar i gestionar entre els promotors que es trobin a la llista creada al efecte, dels procediments legals existents per la qualificació a HPO dels habitatges lliures del llistat. Aquests mecanismes, entre altres, podrien ser els següents:
 - Constitució de Societats de lloguer d'habitatges, amb les avantatges fiscals regulades en el impost de societats (Art, 53-54 del RDL 4/2004)
 - Gestionar la possible creació de fons d'inversió immobiliària o la oferta a fons constituïts per l'adquisició dels habitatges de l'estoc.

- Aplicació de les mesures contemplades en el D. 50/2009 (Art. 3), per fer front a la conjuntura econòmica del sector immobiliari.
- c. Facilitar els tràmits administratius per a la qualificació d'aquests habitatges.
- d. Gestionar davant les entitats financeres el recolzament a les mesures a adoptar per la qualificació d'aquests habitatges.

4.1.1.4.- ANÀLISIS D' ALTERNATIVES PER LA TRANSFORMACIÓ DE L' ESTOC EN HABITATGES SOCIALS I EN HABITATGES PROTEGITS.

4.1.1.4.1- Dades de partida.

Tal com s' ha evidenciat prèviament Roda de Ter a finals del 2009 disposava d' un important estoc d' habitatges lliures que estaven desocupades mentre que al mateix temps existia una important demanda local d' habitatges que no pot accedir a la seva compra o lloguer en els preus que s' ofereixen en el mercat lliure. Aquesta demanda latent exclosa inicialment del mercat s' ha analitzat i estimat que continuí augmentant al llarg dels sis anys de vigència del Pla , assolint un dèficit total de 317 habitatges. Part d' aquest dèficit es considera que podrà ser cobert en base a les possibilitats que ofereix el planejament urbanístic, estimant que tot i això podria quedar pendent de satisfer una demanda exclosa de 172 unitats, tal com es detalla en la taula adjunta.

a.- Demanda exclosa

DEMANDA EXCLOSA				
A cobrir mitjançant				
	Demanda exclosa	Planejament	Puignerò La Blava	Pendent
Dotacional	30			30
Lloguer protegit	149	32	41	76
Habitatge protegit	113	32	20	61
Concertat	25	0	20	5
Total	317	64	81	172

Partint de que la demanda de 30 habitatges dotacionals que formen part del pendent de 172 habitatges, no es podran cobrir per transformació de part de l' estoc existent sinó via utilització de sòl públic urbà apte per aquest ús com estableix la legislació vigent, queda una demanda de **142** habitatges que si podria i hauria de ser satisfeta mitjançant l' adaptació d' habitatges lliures que no estiguin ocupats. Per tal d' analitzar la seva viabilitat i abans de considerar les distintes opcions i alternatives que planteja la legislació vigent en quan a la

comercialització i ús d' habitatges lliures com habitatges socials amb una certa protecció pública, a continuació s' ofereix una breu síntesi dels preus màxims per m² construït de compra i de lloguer, que es poden obtenir a Roda de Ter pels diferents tipus d' habitatges de protecció pública junt amb una referència als preus mitjans de mercat dels habitatges lliures. Com es pot comprovar i també era de preveure, en la major part dels casos els preus d' aquests últims en general es troben bastant per sobre dels preus dels habitatges protegits, excepte en el cas del preu de compra dels habitatges de protecció pública de preu concertat català i també en determinats casos de preus de lloguer quan els habitatges tenen una grandària superior als 60 m².

b. - Preus dels habitatges.

HABITATGES - PREUS MAXIMS(en euros)									
		M2		Superfície construïda (en m2)					
		útil	construït	40	50	60	70	80	
De lloguer									
HP Règim especial	25 anys	3,27	2,84	113,74	142,17	170,61	199,04	227,48	255,91
HP Règim general	10 anys	6,39	5,56	222,26	277,83	333,39	388,96	444,52	500,09
HP Règim general	25 anys	4,07	3,54	141,57	176,96	212,35	247,74	283,13	318,52
Habitatge lliure		6,90	6,00	240,00	300,00	360,00	420,00	480,00	540,00
De compra									
HP Règim especial		1.307,55	1.137,00	45.480,00	56.850,00	68.220,00	79.590,00	90.960,00	102.330,00
HP Règim general		1.394,72	1.212,80	48.512,00	60.640,00	72.768,00	84.896,00	97.024,00	109.152,00
HP Preu concertat		1.773,72	1.542,37	61.694,61	77.118,26	92.541,91	107.965,57	123.389,22	138.812,87
HP Preu concertat català		2.100,00	1.826,09	73.043,48	91.304,35	109.565,22	127.826,09	146.086,96	164.347,83
Habitatge lliure		2.116,00	1.840,00	73.600,00	92.000,00	110.400,00	128.800,00	147.200,00	165.600,00

Nota: m² útil = m² construït/1,15

D' altre banda en la Taula següent es detalla la distribució mitjana, estimada sobre els ingressos de les llars de Roda de Ter, que conformen la demanda exclosa d' habitatges i es relaciona amb el tipus d' habitatge protegit que es requereix per cada tram d' ingressos, atenent als màxims percentatges d' aquests ingressos que es considera raonable que poden destinar-se per la compra o lloguer d' un habitatge. c. - *Ingressos familiars i capacitat despesa per habitatge.*

INGRESSOS FAMILIARS I DESPESES HABITATGES						
Ingressos familiars mensuals	Percentatges		Població	Lloguer 30% ingressos	Compra 40% ingressos	
	Ingressos 30%	40%			Preu	Quota mensual(*)
				TIPUS D' HABITATGE PROTEGIT		TIPUS D' HABITATGE PROTEGIT
Menys de 500	150	200	4,6	RE 25 anys i fins a 70 m2	Fins 60.000	320 No accessible a cap tipus d' HPO
De 500 a 899	270	360	8,7	RE i RG - 25 anys fins a 90 m2 i RG 10 anys fins a 60 m2	80.000	427 RE fins a 70 m2 i RG fins a 60 m2
De 900 a 1.199	360	480	8,2	RG 10 anys i fins a 90 m2 i lliure fins a 70 m2	100.000	533 RG de 70 a 90 m2 i PC fins a 60 m2
De 1.200 a 1.499	450	600	10,6	RG 10 anys i lliure	120.000	640 PC fins a 70 m2, PC català fins a 60 m2 i lliure fins a 60 m2
De 1.500 a 1.799	540	720	12,2	Lliure	150.000	800 PC català fins a 80 m2 i lliure fins a 80 m2
De 1.800 a 2.199	660	880	14,0	Lliure	170.000	907 PC català de 90 m2 i lliure de 90 m2
De 2.200 a 2.399	720	960	6,5	Lliure	180.000	967 Lliure
De 2.400 a 2.999	900	1.200	15,4	Lliure	200.000	1.067 Lliure
Més de 3.000	Més 900	Més 1.200	19,8	Lliure		Lliure

RE = Règim especial; RG = Règim general; PC = Preu concertat; PC català = Preu concertat català

(*) = Préstec a 25 anys i 4% tipus d'interès

4.1.1.4.2. - Anàlisis d'alternatives i viabilitat.

Davant de la crisi que els darrers anys està afectant a la major part de sectors productius de l' economia i en particular al sector immobiliari pel que respecta a la satisfacció del dret constitucional de disposar d'un habitatge digne per una part important de la població que acostuma a ser també la de menors ingressos, l' Administració de l' Estat i la Generalitat, han estat promovent tota una sèrie de mesures en el camp de la política d' habitatge per tal de fer front i superar aquesta problemàtica. En particular pel que respecte a la mobilització del parc d' habitatges lliures que es troben desocupats en favor de satisfer les necessitats socials existents en matèria d' allotjament, cal destacar:

a.- El programa que té establert la Generalitat per la cessió d' habitatges desocupats per ser posats en règim de lloguer social a Adigsa o a Borses d' habitatge de lloguer o a les Borses joves d' habitatge. La cessió ha de ser per un mínim de sis anys i els propietaris tindran dret a percebre un cànon o renda periòdica inferior a la mitja del mercat i podrà accedir a una subvenció de 6 mil euros per les obres que hagi pogut realitzar en el pis durant els dotze mesos anteriors a la signatura de la cessió.

b.- Tot el conjunt de subvencions i subsidiacions dels préstecs que contempla el Pla estatal 2009 –2012 per tal de que els promotors d' habitatges lliures amb llicència d' obres anterior al 1 de setembre del 2009 puguin ser qualificats de protecció oficial de lloguer. Les subvencions són les previstes pels HPO de lloguer i que en el cas de règim general a 10 anys zona c – Roda de Ter – és de 215 €/m2 útil fins a 70 m2 per habitatge i és poden augmentar en un 20% si obtenen préstec convingut amb la conformitat del Ministeri de l' Habitatge

c.- El compromís de la Generalitat d' adquirir fins el 20% dels habitatges d' HPO de lloguer i de lloguer amb opció de compra, amb qualificació provisional obtinguda els anys 2009 i 2010 en els casos de dificultat de venda un cop transcorregut el període de subjecció a lloguer o per renúncia a l' exercici de l' opció de compra.

En l' Annex A s' analitza i explica amb detall la viabilitat econòmica dels HPO en règim de lloguer, en règim de lloguer amb opció de compra i en venda. Les principals conclusions que s' assoleixen són:

Primera.- En el cas de lloguer dels habitatges de protecció oficial de règim general la viabilitat econòmica pot considerar –se assegurada sempre que es parteixi d' un cost de repercussió del sòl urbanitzat per m2 construït igual a zero; és a dir, si es considera que la inversió en sòl, urbanització i en la construcció dels habitatges continua mantenint – se com a patrimoni del promotor - arrendador al llarg de la duració del lloguer .Aquest valor augmentarà amb el temps a no ser que s' obtingui una subvenció equivalent al cost de repercussió del sòl urbanitzat.

Segona.- Pels HPO de règim general de lloguer amb opció de compra, la taxa de rendiment intern anual per una inversió de 1.000 euros/m2 construït – construcció = 800 euros/ m2 construït i sòl = 200 euros/ m2 construït – varia entre un 6,41 % preveient una inflació anual del 2% al 8,07% per una inflació anual del 8,07 %. Lògicament, en el cas del HPO de lloguer amb opció de compra de preu concertat els rendiments són superiors de l' ordre del 7,53 % i del 9,19%, respectivament.

Tercera.- La transformació dels habitatges lliures en HPO per la venda, resulta molt menys viable econòmicament degut a l' encara important diferència de preus que existeix entre uns i altres.

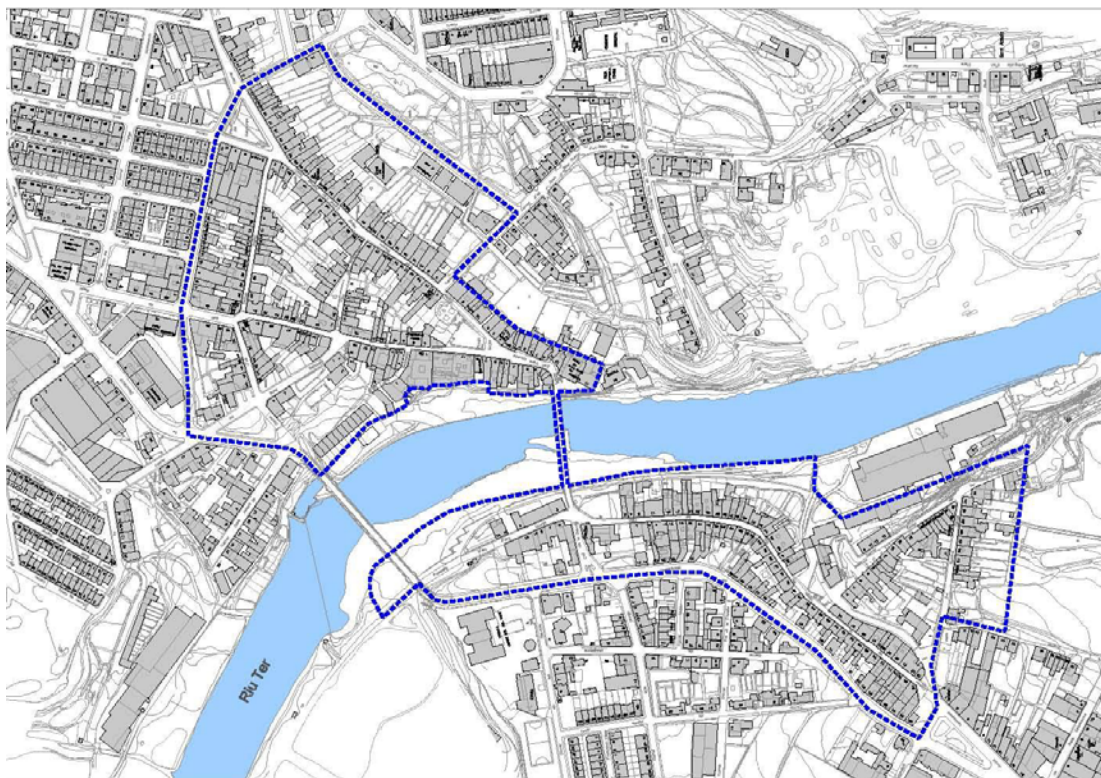
4.1.2.- Rehabilitació

En base a l'àrea delimitada en el projecte d'intervenció Integral presentat a la convocatòria d'ajuts de la Llei de Barris . (i sense excloure altres actuacions puntuals en la resta d'habitatges del municipi) es proposa la redacció d'un programa per la rehabilitació d'habitatge i edificis d'us residencial. L'ajuntament ha de declarar l'àmbit indicat com **"Conjunt d'especial interès"**. Aquest document es presentarà per l'ajuntament a la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, justificant la delimitació de l'àrea i les circumstàncies de degradació física i social en que es troben les edificacions i la població respectivament. Una vegada aprovat el programa per la Secretaria d'habitatge, a proposta de l'ajuntament, cal subscriure un conveni entre les dues administracions on es concretaran les condicions de finançació i el calendari d'execució de les obres de rehabilitació, segons determina l'art. 67.2 del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012..Ajuts: Segons indica l'art. 67.2 del projecte de decret esmentat, els titulars dels edificis i habitatges inclosos en conjunts d'especial interès poden accedir als següents ajuts:

a.- Un increment del 10 per cent dels ajuts establerts per la rehabilitació general d'edificis i habitatges d'us residencial.

b.- Una subvenció per cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra, que no pot superar el 7 per cent del pressupost protegit de l'obra.

La zona delimitada per la Llei de Barris (veure apartat 1.6.2.5 per una informació addicional sobre el projecte d'intervenció integral) és la següent:



La zona delimitada contempla el Nucli antic de Roda de Ter, que es desenvolupa de manera lineal a llarg de l'antic camí de Manlleu i el camí Reial.

Un extracte del document de rehabilitació integral de Roda de Ter explica les raons de la degradació urbanística d'aquesta zona:

“Aquesta distribució de carrers lineal és el tret característic d'un nucli antic que abasta una extensió similar a banda i banda del riu Ter i que segons dades del padró del 2008, hi viuen un total de 1.581 persones que signifiquen un 26% de la població de municipi.

Es calcula que hi ha uns 727 habitatges, repartits en 374 finques.

• **Tipologia edificatòria:** L'àmbit d'actuació es caracteritza per tenir una mateixa tipologia edificatòria. Es tracta d'edificacions (majoritàriament plurifamiliars) en

PB+2 i PB+3 entre mitgeres que ocupen el 100% de la parcel·la sense pati interior d'illa on les façanes són l'únic punt de ventilació i il·luminació. Aquesta tipologia d'habitatges té el seu origen al segle XIX amb la transformació de les cases que al segle XVII formaven el nucli urbà.



Font: Cadastre

Juntament amb aquesta tipologia conviu una altre de més recent d'edificis de habitatges plurifamiliars aixecats a partir dels anys 70 fins ara. Aquest edificis són el producte natural de substitució del teixit existent.

• Estat de les edificacions: Es tracta d'un parc immobiliari envellit i, en general, mal conservat derivat de deficiències constructives com a conseqüència d'un nivell de qualitat dels materials molt baix, i en particular tot el referent a fusteries i revestiments. Hi ha força immobles vacants (10%) i es calcula que aproximadament hi ha un 5'5% d'edificis en estat molt deficient o ruïnós.

A partir del treball de camp realitzat s'observa que les patologies més habituals són: façanes en mal estat (desploms i bombaments, humitats, descrostaments, esquerdes, presència d'instal·lacions en precari, balcons i baranes inestables), cobertes amb deficiències a les barbacanes i elements estructurals en precari. L'estat de deteriorament d'algunes finques i una població d'edat avançada (hi ha una presència significativa de població de més de 65 anys) fa que el fet d'afrontar la seva rehabilitació suposi una despesa desmesurada pels propietaris.

ESTAT DE LES EDIFICACIONS:	BO	DEFICIENT	DOLENT	PERILLÓS
<i>Revestiment façana</i>		56%	22%	22%
<i>Cossos sortints</i>	44%	33%	11%	11%
<i>Coberta</i>	33%	56%	11%	
<i>Humitats procedents del sòl</i>	33%	67%		
<i>Instal·lacions comunitàries</i>	67%	11%	22%	

Font: extrapolació a partir de l'estudi més detallat de 10 finques

En principi, tots els habitatges de la zona gaudeixen de les xarxes d'instal·lacions bàsiques (aigua, llum, gas, telèfon, sanejament) però en alguns casos és constatable que les xarxes de distribució, escomeses, etc. són obsoletes i requereixen una millora i/o adequació.

Cal fer esment que totes les finques, excepte alguns blocs d'habitatges més recents, no disposen d'ascensor. A més les característiques derivades del propi assentament del nucli urbà, allargassat i estret, així com la pròpia topografia fan que el parc edificat presenti problemes puntuals d'adequació a persones amb mobilitat reduïda, com ara escales, rampes, pendents de carrers amb percentatges considerables, voreres molt estretes o inexistents, etc.

La millora en l'estat dels edificis, en la majoria del casos, passa per una intervenció a nivell de façana i/o coberta, doncs en el treball de camp realitzat sobre les edificacions existents de l'àmbit del projecte, es van detectar deficiències en 138 edificis, 40 dels quals requereixen una reforma total o de major abast. Amb la inversió pública prevista, es calcula que una tercera part dels edificis amb necessitats de rehabilitació es podrà acollir a l'ajut per a la rehabilitació de façanes i cobertes.

La situació actual del Nucli antic, ha estat derivada de les poques actuacions de millora realitzades sobre el seu parc residencial. Des de l'any 2000 fins ara només s'han produït 9 rehabilitacions integres o ampliacions. Això vol dir que el

nucli antic és un sector de la ciutat amb una edificació molt envellida en el que durant els últims 8 anys no s'ha substituït cap finca.

Considerant que actualment l'estat de conservació de l'edificació del centre històric està per sota de la mitjana catalana i que del treball de camp es dedueix que un 37% de les fiques necessiten d'intervenció arribem a la conclusió de que el centre històric de Roda de Ter es troba envellit i que es fa necessària una intervenció important per millorar l'actual parc edificat i la imatge general de la vila."

El Pla Local d'Habitatge complementaria aquesta intervenció proposant la delimitació del "Conjunt d'especial interès" explicat anteriorment i la creació del "Punt d'informació" que posaria a l'abast de la ciutadania, les condicions per rebre ajuts i facilitaria la tramitació de les mateixes. Aquests ajuts serien els atorgats per la Generalitat i la resta d'organismes oficials amb respecte a la rehabilitació. També es fomentaria la reforma d'habitatges vells a través de campanyes informatives a la població.

La delimitació de "l'àmbit d'especial interès" que es proposa seria el indicat en el següent plànol i precisat amb més detall en la corresponent fitxa d'actuació.



4.1.3.- Desenvolupament del Planejament

Assegurar el desenvolupament a curt termini dels habitatges protegits del sector “l'Esquerda” i el 50% dels habitatges protegits planificats als sectors de “Puigneró i La Blava”.

Estudiar les modificacions necessàries del planejament per assegurar el nombre d'habitatges dotacionals necessaris per cobrir la demanda.

4.1.4.- Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge:

Els Ajuntaments que tinguin àmbits de planejament, susceptibles de generar cessions de sol amb aprofitament, tenen l'obligació de constituir llur patrimoni de sol i habitatge. (Art. 156 DL. 1/2005. Tet Refós Llei Urbanisme)

Degut a que no està encara constituït, seria aconsellable realitzar un llistat actualitzat i pormenoritzat del patrimoni de sòl i habitatge del municipi de Roda de Ter per constituir-lo.

En aquest sentit la cessió del 10% d'aprofitament mig dels sectors de Puigneró i La Blava, passarien a integrar-se dins del P.M.S.

L'ajuntament en aquest cas podria optar a rebre el aprofitament en :

a.- Sòl residencial. Posteriorment vendre aquest sòl i destinar els diners a finançar promocions d'habitatge protegit.

b.- Sòl residencial en la zona destinada a habitatge protegit. En aquest cas té la possibilitat de promoure habitatge de protecció pública en la mateixa àrea de Puigneró i/o La Blava.

La tria de la opció mes adequada estarà en funció de la manera mes eficaç de compliment de la seva finalitat, es a dir, cobrir les necessitats d'habitatge protegit especificades en aquest PLH.

4.1.5.- Creació d'un Punt d'Informació

Amb la finalitat d'informar als ciutadans amb tots els temes administratius sobre la concessió d'ajuts a l'habitatge i facilitar la comunicació amb les administracions competents es crea aquest servei. Els organismes públics que podrien utilitzar aquest servei per facilitar informació al ciutadà, apart de l'ajuntament i la Generalitat serien:

- Oficina Comarcal d'informació i Serveis a la Joventut
- Xarxa de Mediació per al Lloguer Social d'ADIGSA.
- Programa d'emancipació de l'INJUVE.

Es proposa la formació específica en aquets temes de una persona ja integrada en el organigrama de l'ajuntament i que compatibilitzes les funcions actuals amb la prestació d'aquest servei.

4.1.6.- Habitatges Dotacionals

Estudi de les modificacions de planejament necessàries per qualificar els habitatges dotacionals previstos.

El total d'habitatges dotacionals (30 habitatges), 15 procedents per cobrir necessitats de col·lectius amb problemàtica social i 15 més derivats d'ingressos insuficients per part de la població de Roda de Ter, s'ubicaran en el desenvolupament del solar situat en l'illa compresa entre els carrers Pèllics, Joan Amades i Collsacabra.

Per cobrir adequadament aquesta demanda a curt termini, l'ajuntament te que facilitar i agilitzar els tràmits per poder iniciar en el període més proper possible la construcció d'aquests habitatges.

4.2.- Calendari

QUADRE Q3: RESUM PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

QUADRE Q3: RESUM PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS															
2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016			
Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	
CAMP D'ACTUACIÓ 1. Planejament i gestió urbanística															
1.1	Seguiment del compliment dels terminis establerts al planejament per a l'execució dels polígons d'actuació d'iniciativa privada i, si escau, adopció de mesures sancionadores per incompliment d'aquests terminis.		1ª Fase l'Esquerda (32 habitatges protegits de venda). Urbanització.												
			2ª Fase l'Esquerda (32 habitatges lloguer protegit). Reparcel·lació.												
			2ª Fase l'Esquerda (32 habitatges lloguer protegit). Construcció i adjudicació.												
			La Blava. Pendent d'intervenció privada.												
			Puigneró. Aprovació definitiva (adaptat al futur PQUM).												
CAMP D'ACTUACIÓ 2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge															
2.1	Constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge.		X	X											
2.2	Alienació de béns afectes al PMSH (1)														
2.3	Constitució de dret de superfície sobre béns del PMSH		X	X											
2.4	Alienació de béns afectes al PMSH (2)														
CAMP D'ACTUACIÓ 3. Promoció d'habitatges															
3.1	Promoció d'habitatges dotacionals públics.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CAMP D'ACTUACIÓ 4. Rehabilitació i millora del parc d'habitatges															
4.1	Delimitació d'un àmbit per la declaració de conjunt d'especial interès.		X	X											
4.2	Elaboració d'una ordenança														
4.3	Dinamització de les mesures d'intervenció administrativa per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.														
4.4	Gestió i tramitació dels TEDIS – informes interns d'ideïtat.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CAMP D'ACTUACIÓ 5.															
5.1	Gestió per promoure la requalificació d'habitatges lliures, de recent construcció i no ocupats (estoc residencial municipal) en habitatges protegits.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
CAMP D'ACTUACIÓ 6. Recursos, organització i coneixement															
6.1	Creació d'un punt d'informació de l'habitatge.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
6.2	Pla de participació ciutadana		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

4.3.-Avaluació econòmica i financera

QUADRE Q5: RESUM ECONÒMIC I FINANCER DEL PROGRAMA D'ACTUACIONS (€)									
CAMP D'ACTUACIÓ 2. Patrimoni Municipal de sòl i Habitatge									
2.2	Alienació de béns afectes al PMSH (1)	Ingressos	Ingressos corrents						
			Ingressos capital					212.055,38	
			Total ingressos					212.055,38	212.055,38
			Despeses corrents						
		Despeses	Despeses capital						
			Total despeses						
			Ingressos corrents						
			Ingressos capital						
2.4	Alienació de béns afectes al PMSH (2)	Ingressos	Ingressos corrents		315.000				
			Ingressos capital		315.000				315.000
			Total ingressos						
			Despeses corrents						
		Despeses	Despeses capital						
			Total despeses						
			Ingressos corrents						
			Ingressos capital						
CAMP D'ACTUACIÓ 3. Promoció d'habitatges									
3.1	Promoció d'habitatges dotacionals públics.	Ingressos	Ingressos corrents		36.000	72.000	72.000	36.000	288.000
			Ingressos capital		1.200.000				1.200.000
			Total ingressos		1.236.000	72.000	72.000	36.000	1.488.000
			Despeses corrents						
		Despeses	Despeses capital						
			Total despeses	200.000	500.000				1.200.000
				200.000	500.000				1.200.000
			Ingressos corrents						
CAMP D'ACTUACIÓ 5.									
5.1	Gestió per promoure la requalificació d'habitatges lliures, de recent construcció i no ocupats (estoc residencial municipal) en habitatges protegits.	Ingressos	Ingressos corrents						
			Ingressos capital						
			Total ingressos						
			Despeses corrents	3.750	15.000	15.000	15.000	7.500	86.250
		Despeses	Despeses capital						
			Total despeses	3.750	15.000	15.000	15.000	7.500	86.250
			Ingressos corrents						
			Ingressos capital						
CAMP D'ACTUACIÓ 6.									
6.1	Creació d'un punt d'informació de l'habitatge	Ingressos	Ingressos corrents						
			Ingressos capital	12.500	25.000	25.000	25.000	12.500	150.000
			Total ingressos	12.500	25.000	25.000	25.000	12.500	150.000
			Despeses corrents	13.500	27.000	27.000	27.000	13.500	162.000
		Despeses	Despeses capital						
			Total despeses	13.500	27.000	27.000	27.000	13.500	162.000
			Ingressos corrents						
			Ingressos capital						
6.2	Pla de participació ciutadana	Ingressos	Total ingressos						
			Despeses corrents	2.000	4.000	4.000	4.000	2.000	24.000
			Despeses capital						
			Total despeses	2.000	4.000	4.000	4.000	2.000	24.000

5.- EXECUCIÓ DEL PLA



5.1. Gestió i avaluació del PLH.

A partir de l'aprovació del PLH pel Ple municipal, s'inicia un procés complex d'execució que cal articular adequadament si no es vol que les propostes recollides en el Pla tinguin un nivell d'implementació reduït, limitat o parcial. En aquest sentit, és del tot necessari que el PLH, més enllà de definir el programa d'actuació a portar a terme –desenvolupat mitjançant actuacions i programes, el calendari i l'avaluació econòmic - financera corresponents- incorpori les determinacions bàsiques de gestió i organització, per tal de que l'execució de l'esmentat programa d'actuació pugui desenvolupar-se satisfactòriament. L'existència d'un capítol específic en el guió dels PLH dedicat a l'execució del Pla –instada per la pròpia Llei pel Dret a l'habitatge en el seu article 14- il·lustra la seva importància i necessitat.

En aquest sentit, cada ajuntament s'haurà d'adaptar a la seva realitat, a les seves estructures, equips humans i dinàmiques específiques, en el ben entès de que cal prioritzar l'ús de formules i eines de gestió preexistents, cas d'existir, d'utilitat i eficàcia ja contrastada pels gestors locals.

Es proposa la següent estructura municipal per impulsar , gestionar i avaluar el PLH.

5.1.1.- Agents Responsables Directes

1.- Director del Pla Local D'Habitatge. Arquitecte Municipal

2.- Tècnics o agents municipals responsables de la gestió: Arquitecte municipal, arquitecte tècnic i educador social.
Secretari (constitució i funcionament del PMSH).

5.1.2.- Òrgans de Coordinació i Supervisió

Són els òrgans, la responsabilitat dels quals és garantir l'enllaç entre la gestió directa de les actuacions i el conjunt de l'organització municipal, tant des del punt de vista tècnic - administratiu com de representació política.

La seva existència, més enllà del nom i la configuració precisa que adoptin, s'entén necessària per garantir la implicació del conjunt de la corporació en el desplegament del PLH.

5.1.2.1.- L'òrgan de Coordinació Tècnica

L'òrgan de coordinació tècnica té com a funció principal garantir la participació, en primer terme, i la coordinació, seguidament, de totes les persones o

estaments de l'organització municipal implicats en el desplegament de la política d'habitatge.

1.- Funcions.

Les principals funcions d'aquest òrgan són:

- a.- Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar i garantir el treball transversal.
- b.- Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts.
- c.- Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades.
- d.- Proposar i/o donar conformitat a la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política.

2.- Reunions.

La periodicitat de les **reunions ordinàries** d'aquest òrgan de coordinació tècnica ha de ser, com a mínim, **cada tres mesos** (un cop acabat el trimestre corresponent), per valorar l'execució individual i global de les actuacions, transferir informació, aclarir aspectes rellevants, resoldre problemes i prendre decisions comunes.

3. Composició.

Màxim responsable. Director del Pla.

Membres permanents. Secretari i Arquitecte Municipal.

Col·laboradors puntuals. Tècnics Planificació Urbana, Serveis Socials, Participació Ciutadana etc.

5.1.2.2.- L'òrgan de Supervisió Política

L'òrgan de supervisió política té com a funció principal garantir la participació efectiva dels representants electes del consistori en el desplegament de la política local d'habitatge.

1.- Funcions.

Les principals funcions d'aquest òrgan són:

- a.- Validar la proposta de programació anual.
- b.- Validar els informes de seguiment.
- c.- Validar les avaluacions realitzades i decidir sobre la continuïtat, reformulació o revisió del Pla.

d.- Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a altres òrgans polítics superiors (Junta de govern, Ple Municipal, etc.).

2.- Reunions.

La periodicitat de les reunions ordinàries d'aquest òrgan ha de ser, com a mínim, semestral, coincidint amb els mesos d'abril i octubre (per facilitar l'encaix de la programació anual del PLH amb la negociació i elaboració del pressupost municipal). És no obstant aconsellable, si l'execució del PLH presenta un dinamisme i complexitat elevades, celebrar les reunions amb periodicitat trimestral, posteriors a les reunions de l'òrgan de coordinació tècnica. En relació a l'acció política associada al PLH i a la pròpia composició de l'òrgan de supervisió política, cal insistir en la importància de cercar i assolir la màxima implicació i el màxim consens de tots els regidors/es i grups polítics presents en el consistori, tant per la pròpia importància i repercussió social de la problemàtica de l'habitatge, com pel fet de que el programa d'actuació del PLH va més enllà dels quatre anys de mandat potencial de l'equip de govern.

3.- Composició.

Direcció i supervisió política del PLH. Regidoria d'urbanisme

El Director del Pla, com Tècnic màxim responsable del PLH, i el Regidor/ra, d'Acció Social, Igualtat i Ciutadania, per la implicació de col·lectius amb problemàtica d'exclusió social o dificultats per accedir a l'habitatge. Altres regidories implicades temporalment en el desenvolupament del PLH, és recomanable que intervinguin puntualment en aquest òrgan, (Joventut, Participació Ciutadana etc).

5.1.3.- Seguiment i Avaluació del PLH

Per un correcte desenvolupament del PLH, es requereix un control periòdic del compliment de les actuacions programades que s'indiquen en el calendari adjunt anomenat "Resum Programació d'actuacions", i també, tal com determina, l'Art. 14, 8.b, de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, s'han de establir uns indicadors que determinin la qualitat de la gestió del Pla.

Per dur a terme aquesta tasca de seguiment es proposa una reunió anual conjunta de l'Òrgan de Supervisió Política i l'Òrgan de Coordinació Tècnica, amb la redacció d'un informe amb les realitzacions fetes i resumint el desfasament temporal, si escau, entre el calendari d'actuacions programades en el període i les actuacions executades.

Aquest Informe analitzarà els motius de d'incompliment del calendari i proposarà mesures correctores, si és el cas, per recuperar el ritme correcte de del programa.

Aquesta reunió es proposa per la segona quinzena de novembre, per poder adequar els pressupostos municipals a les noves mesures correctores, si escau.

Amb la finalitat de facilitar el seguiment i valoració en la gestió del PLH, es proposa com exemple les següents fitxes:

1.- Programació i seguiment.

PLA LOCAL HABITATGE	Nom de l'Ajuntament	FITXA DE PROGRAMACIÓ I SEGUIMENT	
Actuació	Nom de l'actuació	Codi	Identificació de l'actuació
camp / programa	Camp al que pertany l'actuació	Any/trimestre	xx/xx
Responsable fitxa	Nom i cognoms de la persona que emplena la fitxa	Data fitxa	xx/xx/xx

DESCRIPCIÓ		Adreça	Lloc, carrer i/o número on es situa
Any inici	Any previst inici actuació	Any final	Any previst final actuació
Contingut		Localització gràfica / Imatge Actuació	
Descripció de les característiques de l'actuació		Mapa o plànol de situació de l'actuació Gràfic d'evolució, si s'escau (camps de rehabilitació i gestió)	
Objectius (generals i específics)			
Enumeració dels objectius als que dona compliment o amb els que es relaciona l'actuació.			
Gestor Principal de l'actuació	Gestors col·laboradors		
Departament i persona de l'ajuntament responsable del seguiment de l'actuació	Nom i departament dels gestors col·laboradors de l'actuació		
Agent principal (autor/executor)	Agents participants		
Organisme o empresa que executarà l'actuació	Agents socials i econòmics que participen en l'execució de l'actuació		
Actuacions prèvies/condicionants	Actuacions posteriors/derivades		
Nom i codi d'altres actuacions del PLH que s'hagin d'executar prèviament a l'actuació o que en condicioni l'actuació.	Nom i codi d'altres actuacions del PLH quina execució estigui condicionada a la realització prèvia de l'actuació.		
Documentació complementària			
Documents que s'adjunten a la fitxa per tal de complementar la descripció de l'actuació (estudi de viabilitat, avantprojecte, valoració, plànols de detall...).			

2.- Valoració de l'actuació.

VALORACIÓ												
Prioritat	1T			2T			3T			4T		
	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost	Indicadors programació	Indicadors quantificació	Indicadors pressupost
Incidències	Identificació i descripció de les incidències que s'hagin esdevingut durant l'execució de l'actuació (passat)											
Riscos	Identificació dels riscos, amenaces i/o interferències que poden afectar al desenvolupament de l'actuació (futur)											
Propostes reprogramació anual	Identificació i justificació de la proposta de reprogramació de l'actuació per a l'any següent - Emplenar, si s'escau, al 3r trimestre.											

Valoració de l'estat de l'actuació segons el previst, en termes de programació, indicadors i gestió econòmico-financera (aquesta valoració està relacionada amb els quadres del segon full de la Fitxa de Programació i Seguiment). Es proposa la utilització de la següent simbologia per donar a conèixer la valoració:

- A S'executa segons el previst o amb millors resultats.
- M Existeix una lleu desviació respecte al previst, sense repercussions importants.
- B Existeix una greu desviació respecte al previst, amb repercussions importants.
- N No s'ha iniciat l'actuació, tot i que estava prevista la seva execució.
- n/c** No s'ha de valorar

Grau de prioritat de l'actuació, definit en funció de la rellevància de l'actuació per a la consecució dels objectius establerts i de les prioritats fixades durant l'elaboració del PLH. La prioritat es valora en alta (A), mitja (M) i baixa (B).

Per a l'establiment de la prioritat es poden tenir en compte diferents factors com, p.e. el temps total d'execució de l'actuació respecte a la resta d'actuacions, l'existència d'altres actuacions vinculades, l'impacte de l'actuació respecte als objectius estratègics perseguits pel PLH....

5.2.- Participació Ciutadana en el desplegament i seguiment del PLH

Una vegada aprovat el Pla Local d'Habitatge per el Ple Municipal, es poden articular mecanismes per la participació ciutadana en el procés de desenvolupament i seguiment del Pla.

Aquests mecanismes podran consistir en la redacció i execució d'un Pla de Participació, que s'haurà d'incorporar com a annex al PLH.

El Pla de Participació associat a l'execució del PLH, haurà de concretar, com a mínim:

- a.- La identificació, descripció (composició, funcions, règim de reunions, etc.) de les comissions participatives (de seguiment, d'impuls, etc.) constituïdes per a contribuir al desenvolupament e impuls del PLH.
- b.- La concreció i definició dels processos de participació que es posaran en marxa en la fase d'execució del PLH. Aquesta proposta haurà de ser discutida, validada i aprofundida un cop iniciat el procés d'execució del PLH pels òrgans o comissions que es considerin pertinents.
- c.- La dotació econòmica prevista pel desenvolupament del Pla de Participació.

5.3 Concertació del PLH

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge en l'art. 14-8, determina que els PLH, han d'establir mecanismes que permetin articular la seva gestió analitzar el finançament públic i privat disponible i en relació al finançament públic, s'han de proposar els compromisos financers que requereixen un concert amb l'administració de la Generalitat.

Es motiu d'aquest apartat es indicar en una primera aproximació els compromisos que es podran derivar de les propostes plantejades i que es desenvoluparan i concretaran en l'execució del Pla.

Es plantegen tres tipus possibles de vies de finançament:

- a) Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/ o promoció d'habitatges dels quals es proposa que l'ajuntament concerta la seva execució amb la Generalitat o l'INCASOL.
- b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'ajuntament per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH. En aquest sentit l'actuació referent al "Punt d'informació d'habitatge" compta amb vies possibles d'ajuts per part de la generalitat.
- c) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als promotors privats que es derivin de la possible reconversió d'habitatges lliures en protegits.

Altres actuacions requeriran probablement la concertació entre l'ajuntament i altres administracions. Com exemple l'actuació de Constitució del Patrimoni de sol i habitatge, amb el possible suport tècnic de la Diputació de Barcelona. En l'execució del PLH probablement es proposaran altres concertacions amb entitats privades en funció de les circumstàncies en cada moment.

ANNEX A

ESTUDI SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS HPO DE LLOGUER, DE LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA I ' HPO EN VENDA.

Habitatges de protecció oficial de lloguer.

La legislació vigent – Decret de la Generalitat 13/2010, de 2 de febrer, del Pla pel Dret a l' Habitatge 2009-2012, Art. 7.2 – estableix que els habitatges de protecció oficial destinats a lloguer poden ser qualificats de : 1) Règim general a 10 anys; 2) Règim general a 25 anys, 3) Règim especial a 25 anys i 4) Regim especial a 10 anys. -. A efectes d'estimar la seva possible viabilitat econòmica a continuació s' analitzen les dos primeres tipologies d' habitatges que, per la seva qualificació, comporten legalment uns preus màxims de lloguer, més elevats.

Aplicant el preu màxim de lloguer dels HPO de règim general corresponents a la zona C (a la que pertany el municipi de Roda de Ter), i les subvencions contemplades en la normativa legal per aquest tipus d' habitatges, i analitzant les dos opcions de lloguer a 10 i a 25 anys, s' obtenen uns rendiments anuals de la inversió en el cost de la construcció sense incloure el cost del sòl del 12,47% i del 18,01%, respectivament.

VIABILITAT ECONÒMICA									
				M2 útil	M2 construït				
RÈGIM GENERAL	PREU MÀXIM ZONA C			1.394,72	EUROS/M2 ÚTIL		1.212,80	EUROS/M2 CONSTRUÏT	
Període	Estimació dels ingressos anuals								
Lloguer	Lloguer mensual(1)		Lloguer anual		Cost	Rendibilitat	Subvenció(3)	Cost	Rendibilitat
	m2 útil(2)	m2 construït	m2 útil	m2 construït	m2 construït	cost construcció	m2 construït	net	cost construcció
									sense sòl
10 anys	6,39	5,56	76,71	66,70	800,00	8,34	265,00	535,00	12,47
25 anys	5,23	4,55	62,76	54,58	800,00	6,82	497,00	303,00	18,01
Notes:									
(1) = S' han aplicat els percentatges del 5,5% i del 4,5% de rendiment anual sobre el preu màxim, establerts en el Decret 13/2010 de 2 de febrer d, del Pla per al dret a l' habitatge del 2009 -2012, article 10.1									
(2) = 1m2 útil = 1,15 m2 construït									
(3) = Establertes en el Decret 13/2010, articles 36.1 i 36.2, considerant un habitatge d' una superfície màxima de 70 m2 útils.									

Una taxa anual de rendibilitat lleugerament inferior pels HPO de règim general de lloguer a 10 anys s' assoliria considerant promocions en que no tots els habitatges fossin de protecció oficial i on, una part significativa, fossin de lloguer de preu lliure. En la taula següent es contemplen tres alternatives: Promocions d'habitatges de lloguer amb un 25 %, un 40 % i un 60% d' habitatges lliures. Per això s' ha partit d' un preu de lloguer dels habitatges lliures de 550 euros/mes per un habitatge de 70 m2 construïts o sigui de 7,857 euros/m2 i mes o 9,243 euros/mes pe3 m2 de superfície útil.

VIABILITAT ECONÒMICA								
Participació	Lloguer mensual		Lloguer anual		Cost	Rendibilitat(1)	Cost mig m2	Rendibilitat
habitatge lliure	m2 útil	m2 construït	m2 útil	m2 construït	m2 construït	cost construcció amb subvenció	sense sòl	
25%	7,11	6,18	85,26	74,14	800,00	9,27	601,25	12,33
40%	7,53	6,55	90,40	78,60	800,00	9,83	641,00	12,26
60%	8,10	7,05	97,24	84,56	800,00	10,57	694,00	12,18
Nota (1) = No s'ha inclòs la part de les subvencions als habitatges d' HPO								

En aquests tres casos la rendibilitat neta sense considerar el preu del sòl resulta lleugerament inferior a l' obtinguda sols amb HPO de règim general a 10 anys, disminuint en la mesura que augmenta el percentatge de participació dels habitatges lliures, degut a la menor incidència de les subvencions..

Conclusió: En el cas de lloguer dels habitatges de protecció oficial de règim general la viabilitat econòmica pot considerar –se assegurada sempre que es parteixi d' un cost de repercussió del sòl urbanitzat per m2 construït igual a zero - de fet la inversió en el sòl urbanitzat i en la construcció dels habitatges continua essent propietat del promotor - arrendador al llarg de la duració del lloguer- o bé que s' obtingui una subvenció equivalent a aquest cost de repercussió. A efectes orientatius l' INCASOL té establert que la repercussió del sòl per habitatges de protecció oficial de règim general no ha de superar el 8% del seu preu màxim; és a dir, uns 83,68 euros/m2 construït en el 2009, pels HPO de la zona C. – Vegi' s INCASOL, Àrea comercial ; Informe de juny 2009 -.

Un altre modalitat que contempla la legislació actual sobre els habitatges de protecció oficial de lloguer és l' opció de la seva compra pel llogater al final del període i és aplicable als de règim general i els de preu concertat. El Decret 13/2010, de 2 de febrer regula l' opció de compra en els habitatges de protecció oficial de règim general i de preu concertat. Pel primer cas, - L' opció de compra es podrà exercir un cop hagin transcorregut deu anys. – Article 11.3, . - i la renda màxima a percebre pel promotor serà l'equivalent al 5,5 % del preu màxim fixat, Art. 11.1, el que resulti de multiplicar per 1,5 en els municipis de la zona C, descomptant el 60% de les rendes cobrades al llogater durant el període de lloguer – Article 11.4 del Decret 13/2010 -. Pel segon cas, els habitatges han de tenir una superfície útil màxima de 80 m2 , que ve a ser equivalent a uns 92 m2 de superfície construïda, un renda anual inicial màxima del 3% del preu màxim de venda de la zona, que anualment es podrà actualitzar segons l' evolució de l' IPC, i l' opció de compra es podrà exercir un cop hagin transcorregut set anys després de la data de la seva qualificació definitiva, que el promotor haurà de descomptar del preu de venda, el 40% de les rendes cobrades al llogater durant tot el període de lloguer, i el preu màxim de venda serà el vigent per aquests tipus d' habitatges de protecció oficial en el moment de l' exercici de l' opció de compra.

En el cas del lloguer a deu anys pels habitatges de protecció oficial de règim general les xifres que s' obtenen segons l' inflació anual sigui del 2%, 3% o el 4% són les següents:

OPCIÓ DE COMPRA: PREU MÀXIM DE VENDA DEL M2 HPO, RÈGIM GENERAL (en euros)				
	2009	Al cap de deu anys segons inflació anual		
		2%	3%	4%
M2 construït(1)	1.212,80	1.478,40	1.629,90	1.795,24
Renda en deu anys(2)		743,86	785,63	830,22
60% Renda en deu anys(3) = 60%(2)		446,32	471,38	498,13
Preu a percebre a l final(4) = (1) - (3)		1.032,08	1.158,52	1.297,11

En base a les xifres obtingudes a la taula anterior és pot estimar la taxa anual de rendiment intern en base a un anàlisi de "cash-flow" o de flux de de cobraments i pagaments per m2 construït, considerant una inversió neta de 800 euros per m2/construït i un cost del sòl urbanitzat de 200 euros, per cadascun dels tres tipus d' inflació anual, contemplats.

ANÀLISI DE CASH -FLOW												
COBRAMENT ANUAL LLOGUER 1 M2 CONSTRUÏT (en euros)												
Tipus inflació	Despesa inicial m2 construït	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Cobrament final
2%	-1.000,00	66,70	69,40	70,79	72,20	73,65	75,12	76,62	78,15	79,72	81,31	1.032,08
3%	-1.000,00	66,70	70,77	72,89	75,08	77,33	79,65	82,04	84,50	87,03	89,64	1.158,52
4%	-1.000,00	66,70	72,15	75,03	78,03	81,16	84,40	87,78	91,29	94,94	98,74	1.297,11
Inflació												
2%												
6,41%												
3%												
7,23%												
4%												
8,07%												
Taxa rendibilitat de l' inversió												

La taxa de rendiment intern anual per la inversió de 1.000 euros/m2 construït amb aquest flux d' ingressos anuals varia del 6,41% per una inflació anual del 2% al 8,07% per una inflació del 4% anual.

Les xifres en el cas dels habitatges de protecció oficial de preu concertat són les següents:

OPCIÓ DE COMPRA: PREU MÀXIM DE VENDA DEL M2 HPO, PREU CONCERTAT (en euros)				
	2009	Al cap de set anys segons inflació anual		
		2%	3%	4%
M2 construït	1.542,37	1.771,69	1.896,91	2.029,65
Renda en set anys		630,65	650,01	670,02
60% rendes en set anys		378,39	390,01	402,01
Preu a percebre		1.393,30	1.506,91	1.627,64

ANÀLISI DE CASH-FLOW									
COBRAVENT ANUAL LLOGUER 1 M2 CONSTRUÏT (euros)									
Tipus inflació anual	Despesa inicial m2 construït	A N Y							Cobrament final
		1	2	3	4	5	6	7	
2%	-1.200	84,83	86,53	88,26	90,02	91,82	93,66	95,53	1.393,30
3%	-1.200	84,83	87,38	90,00	92,70	95,48	98,34	101,29	1.506,91
4%	-1.200	84,83	88,22	91,75	95,42	99,24	103,21	107,34	1.627,64
Taxa rendibilitat de l' inversió				Inflació 2%	7,53%				
				Inflació 3%	8,36%				
				Inflació 4%	9,19%				

En aquest cas del HPO de preu concertat, les taxes anuals de rendiment intern de l' inversió en habitatges de lloguer, si s' exerceix l' opció de compra al cap dels set anys que preveu la llei, van del 7,53% al 9,19% segons l' inflació anual sigui, respectivament, del 2, 3 o del 4 % i, per tant, quelcom superiors al cas dels habitatges de lloguer amb opció de compra dels HPO de règim general analitzat prèviament.

Habitatges de protecció oficial en venda

A la columna (2) de la taula següent es detallen els preus màxims vigents aplicables a la venda del m2 de superfície útil pels diferents tipus d' habitatge de protecció oficial. En la columna (3) es detallen els corresponents preus màxims de venda estimats en termes de m2 construït, considerant que cada m2 de superfície útil és equivalent a 1,15 m2 construïts.

	(1) HPO	(2) Euros m2/útil	(3) Euros m2/ construït
Règim especial		1.307,55	1.137,00
Règim general		1.394,72	1.212,80
Preu concertat		1.773,72	1.542,37
Preu concertat català		2.100,00	1.826,90

Els preus màxims del m2 construït pels diferents tipus d' HPO obtinguts en la taula anterior és situen molt per sota del preu mig del m2 construït dels habitatges lliures que s' ofereix en el mercat lliure local de Roda de Ter i que, és situava per sobre dels 2.600 euros, tant pels habitatges de segona mà com pels nous, com s' ha posat de relleu a l' analitzar els preus existents a finals del 2008 – Vegi' s apartat 1.5.2 anterior – Tot i la tendència a la baixa dels preus de venda dels habitatges lliures que s' observa en la conjuntura actual en la major part de municipis i també a Roda de Ter, les reduccions que és requereixen per tal de que aquests preus dels habitatges lliures en el municipi es poguessin ajustar als preus màxims dels habitatges de protecció oficial són

molt importants. Així, a tall d' exemple cal assenyalar que les baixes en els preus locals dels habitatges lliures haurien de ser de l' ordre del 56,4% per assolir el preu màxim dels HPO de règim especial, del 53% pel cas dels HPO de règim general, del 41% pels HPO de preu concertat i del 30 % pels HPO de preu concertat català. Per tant, d'acord amb aquestes xifres i percentatges exposats, es pot concloure que, excepte casos molt singulars, la transformació dels habitatges lliures en condicions econòmiques assimilables als habitatges de protecció oficial requeriria, de forma apriorística, una reducció molt substancial dels seus preus de venda , a més de que hauran de complir amb els altres aspectes referents a la grandària i els requisits arquitectònics i de construcció que estableix la legislació vigent.