



PLE

Sessió: ORDINÀRIA

Data: 31 de març de 2021

Àrea: **URBANISME**

Expedient núm. **2018/009546**

Mònica Palliser Soler, secretària en funcions de l'Ajuntament de Roses (Girona),

CERTIFICO:

Que el Ple de la Corporació en sessió Ordinària, de data 31 de març de 2021 ha aprovat l'acord següent:

“4.1.- APROVACIÓ INICIAL PLA LOCAL HABITATGE DE ROSES. EXP. 2018/009546

Identificació de l'expedient

Aprovar inicialment el document anomenat «Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026», d'iniciativa municipal

Antecedents

1. En data 23 de gener de 2019, l'alcaldesa redacta una Memòria per encarregar la redacció d'un Pla Local d'Habitatge (PLH) amb l'objectiu d'actualitzar les dades de creixement poblacional a Roses i revisar-ne el model.
2. El Ple de l'Ajuntament del 10 de desembre de 2020 acorda donar l'assabentat de la primera fase del document de Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026, anomenada «Anàlisi i diagnosi» i del seu contingut, redactat per l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP el setembre del 2020, així com de l'elaboració del procés de participació ciutadana i del seu contingut en el «Document de retorn de l'esmentat procés» de data juliol del 2020, obrant a l'expedient administratiu (E2020014366/21.09.2020).





3. En data 23 de desembre de 2020, registre d'entrada E2020020135, l'equip redactor presenta el document anomenat «Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026», de desembre de 2020, validat pels serveis tècnics municipals amb la referència 2DUN _ PLH21-26 _ EX2018-009546 _ DT170221 _ PL18004EN.

4. La tècnica municipal ha emès un informe favorable amb les següents conclusions:

1) El document presentat conté totes les determinacions de l'article 14 de la Llei 18/2007 de l'Habitatge, les de l'apartat d'anàlisi i diagnosi; d'objectius i de programes i estratègies d'actuació; i d'avaluació economicofinancera; així com les determinacions de l'article 69.3 de Reglament de la Llei d'Urbanisme amb l'objectiu que el Pla Local d'Habitatge es pugui equiparar a la memòria social, perquè conté part dels continguts que es preveuen. To i així, la memòria social haurà d'incorporar la resta de continguts que estableix el reglament, tals com:

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

2) Segons la Llei de l'habitatge, la tramitació i aprovació del Pla Local d'Habitatge ha d'ajustar-se al que la legislació de règim local estableix i que correspon al Ple.

La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. Aquesta es va dur a terme durant l'última setmana del mes de juny de l'any 2020 amb diferents taules de participació ciutadana formades per la taula de tècnics municipals; la taula política; la taula d'associacions i entitats, grup de joves i grans, diversitat i interculturalitat; i taula tècnica i de professionals de l'àmbit de l'habitatge. Aquest termini va finalitzar el 17 d'agost del mateix any.

3) A títol de resum, de la diagnosi se n'extreu el següent:

a) Estat dels habitatges construïts:





- Segons el cens de 2011 el parc d'habitatges existent a Roses és de 25.712 unitats dels quals 7.849 són principals i 4.058 inscrits en el Registre d'habitatges turístics. L'antiguitat mitjana és de 35 anys i el període constructiu està entre els anys noranta i la primera dècada del segle XXI, un 93,3% dels edificis en bon estat mentre que un 6,2% necessitaria alguna rehabilitació i un 0,4% es trobaria en mal estat o ruïnós. Amb el programa municipal per a la rehabilitació (Roses posa't guapa), des de l'ant 2013 s'han subvencionat 65 actuacions en edificis per a la rehabilitació de façanes.

- És calculem uns 1.270 habitatges desocupats, majoritàriament a La Vila i Santa Margarida - Salatar); unes 164 persones físiques i/o jurídiques són propietaris d'un total de 3.687 habitatges (15% del parc total); s'ha detectat al voltant de 30 - 40 casos anuals de situacions i/o intents d'ocupació irregular; i una sobreocupació en 20 - 30 habitatges).

- S'han comptabilitzat 74 edificis de PB+3 plantes sense ascensor.

b) Les persones i l'habitatge:

- Roses té 20.057 habitants i 8.478 llars, i a l'estiu la població arriba fins els 100.000 habitants aproximadament. Des de l'any 2012 hi ha estancament de la població. Segons l'escenari endogen i el mig-baix, Roses podria tenir un increment entre 68 i 208 habitants i 26 i 88 noves llars anuals arribant l'any 2026 als 20.482 i els 21.504 habitants (154 - 526 noves llars pel període del PLH).

- Hi ha 407 persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit. La renda bruta familiar de les llars ha disminuït i la meitat amb ingressos inferiors a 10.000 €/any 62% té entre 35 i 65 anys, d'una sola persona (37%), seguit de dues persones (25%). L'any 2019, des de serveis socials es va atendre 52 llars en situació o risc de manca o pèrdua de l'habitatge (desnonaments, sense sostre), a més de 36 casos de violència de gènere el 2018. Existeix una partida municipal per a llars amb emergència habitacional destinada a pagar directament l'allotjament d'aquestes en pensions, hotels, càmpings,...

c) L'oferta i la demanda:

- L'accés a l'habitatge és tensionat, hi ha un desajust important entre l'oferta i la demanda; una baixa producció d'obra nova; i sobretot una baixa presència d'habitatge de lloguer de llarga durada (1%) amb molta dificultat per trobar lloguers per sota els 500 €. El preu mitjà dels pisos de lloguer és de 713 €/mes (2.400 € a 5.300 € el lloguer temporal segons època de l'any).

- L'obra nova es troba entre 3.500 €/m² i 4.000 €/m² (entre 250.000 € i 500.000 € segons tipologia); l'habitatge de segona mà en plurifamiliar està en 2.500 €/m² (173.000 €) i l'unifamiliar en 2.700 €/m² (627.000 €). Això implica que un 60% de les llars del municipi de Roses no podrien accedir a un lloguer mig per un pis de 70 m²





- Els recursos habitacionals del municipi són escassos per donar resposta a la demanda. L'única promoció actual d'HPO és privada de 32 habitatges de lloguer. Recentment s'ha adquirit 2 habitatges per dret de tanteig i retracte per a emergència residencial i des del Consell Comarcal de l'Alt Empordà i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es gestiona el lloguer de 9 habitatges més per situacions d'exclusió social. Hi ha 10 habitatges en la borsa de mediació per al lloguer social.

d) Planejament i reserves de futur:

- El Pla general d'ordenació aprovat el 1993 és el vigent i segons les previsions de sòl d'aquest són suficient per generar nous habitatges, condicionats però al seu desenvolupament urbanístic i al planejament superior. El potencial en sòl urbà no consolidat i urbanitzable és de 5.912 habitatges dels quals 1.400 seran d'HPO i 1.793 habitatges en sòl urbanitzable no delimitat. En sòl urbà consolidat el potencial és de 538 HPO i 5.822 habitatges lliures.

- El Pla territorial de les comarques gironines, aprovat definitivament l'any 2010, assenyala Roses com un nucli de desenvolupament qualitatiu i reforç nodal, ja que és una àrea amb una proporció elevada de segona residència que es podria convertir en principal.

- El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, aprovat definitivament desclassifica bona part dels sectors urbanitzables i urbanitzables no delimitats per la qual cosa es redueix el potencial en uns 5.799 habitatges amb un potencial de 175 habitatges protegits situats al SUD2.

- Pel Pla territorial sectorial de l'habitatge (en aprovació inicial), Roses és un municipi d'àrea preferent per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada i caldria obtenir uns 621 habitatges socials en els propers 15 anys, tant procedents d'obra nova com del parc existent.

- L'Ajuntament disposa de diferents parcel·les qualificades d'urbanitzable residencial (142 habitatges) més uns 4.460 m² de sòl qualificat d'equipament dins la Unitat d'actuació UA4, pendent de desenvolupar. El Consistori no disposa d'una regidoria d'habitatge ni oficina pròpia.

4) Per determinar els objectius, estratègies i propostes d'actuació, s'ha sintetitzat l'anàlisi i la diagnosi i se n'extreu com a:

a) Debilitats: manca de lloguer de llarga durada; desajust entre els preus de l'habitatge i la capacitat econòmica de les llars; mercat de lloguer turístic a preus elevats; nombre reduït actual d'habitatges socials; presència d'ocupacions irregulars, pisos «pastera» i màfies; parc amb indicis de desocupació; i concentració d'habitatges en mans de pocs propietaris.





b) Amenaces: cronificació de la vulnerabilitat social i exclusió residencial; deteriorament del parc d'habitatges; incertesa del finançament autonòmic i estatal en polítiques d'habitatge i rehabilitació; i impacte de la Covid-19 en municipis de costa dependents del sector turístic.

c) Fortaleses: capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial; elevat nombre de parcel·les de patrimoni municipal per a vincular a polítiques d'habitatge; previsió d'un creixement moderat i progressiu de la població; capacitat de recursos de l'ajuntament; i conveni amb l'oficina local d'habitatge del Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

d) Oportunitats: voluntat municipal per a crear una àrea específica per a polítiques d'habitatge; municipi de desenvolupament qualitatiu i reforç nodal segons el Pla territorial; reordenació del creixement del municipi amb l'aprovació del Pla director Urbanístic dels Sòls no Sostenibles del litoral gironí; i possibilitat de transformació de segona a primera residència.

5) Així doncs, a tall de resum, de les estratègies d'actuació i de l'avaluació econòmicofinancera se n'extreu el següent:

- El Pla proposa 26 actuacions per desenvolupar al llarg dels propers sis anys que s'estructuren en sis grans camps: accés, preservació i ús adequat de l'habitatge; qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial; promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge accessible; gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge; planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge; i recursos, organització i gestió de la informació.
- El conjunt d'actuacions suposa ampliar el parc d'habitatge assequible amb 128 unitats:

	2020 (actual)	PLH 2021-2026	Objectiu orientatiu del PTSH- 2026 (en tràmit)
HABITATGES SOCIALS	53	53+128=181	226
DEMANDA HABITATGES SOCIALS		de 98 a 332 segons escenari	

D'aquest, desglossats per tipologies/règim es corresponen:

	Núm. habitatges
HPO general venda/lloguer	36





Lloguer social	80
Emergència	12
TOTAL	128

- Les despeses de les accions plantejades són de 2.645.000 €, derivades principalment de la creació d'un nou punt municipal d'habitatge; de l'adquisició d'habitatges a través del dret de tanteig i retracte; i de les diferents mesures i subvencions per a la rehabilitació d'habitatges.
- Els ingressos derivats de la venda de patrimoni municipal per a polítiques d'habitatge s'estimen en 1.500.000 €.
- El Pla detalla cada una de les fitxes d'actuació amb la seva descripció, objectius, marc legal, pressupost, calendari i gestió; i grafiat en el plànol 1 d'actuacions.

5. La tècnica d'administració general, servei jurídic adscrit al departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Roses ha emès un informe en el sentit d'aprovar inicialment el document a dalt esmentat.

1. L'aprovació d'aquest Pla és una declaració d'intencions de caràcter polític que no comporta cap compromís de despesa immediat en aquesta fase. L'execució de les diferents actuacions que s'hi inclouen quedarà supeditada a la prèvia existència de crèdit adequat i suficient en els respectius pressupostos, i al compliment de l'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

2. El dia 25 de març de 2021, la Comissió Informativa ha emès un dictamen favorable.

Fonaments de dret

Primer. Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Roses, aprovat el juliol del 1993 (BOP núm.1793, de 6.09.1993).

Segon. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).





Tercer. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24.07.2006).

Quart. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623, de 15.05.2014).

Cinquè. Articles 14 i 18.10 de Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret de l'habitatge (DOGC núm. 5044, de 09.01.2008).

Sisè. Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (DOGC núm. 3887, de 20.05.2003).

Setè. Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i del procediment de les administracions públiques de Catalunya (DOGC núm. 5686, de 5.08.2010).

Vuitè. Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i de l'impuls de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6920, de 24.07.2015).

Novè. Article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (BOE núm. 236, de 2.10.2015).

Desè. Pressupost municipal.

Onzè. L'òrgan competent és el Ple de l'Ajuntament. Article 22 de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (BOE núm. 80, de 03.04.1985).

A proposta de la regidora responsable de l'Àrea d'Urbanisme, senyora Sílvia Ripoll Cayuela, s'adopta el següent

ACORD:

1. Aprovar inicialment el document anomenat «Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026» redactat per l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP el desembre del 2021, validat pels serveis





tècnics municipals amb la referència 2DUN _ PLH21-26 _ EX2018-009546 _ DT170221 _ PL18004EN (E2021003144/17.02.2021).

2. Sotmetre-ho a informació pública per un període de trenta dies (hàbils) mitjançant la publicació d'anunci en el *Butlletí Oficial de la Província de Girona*, en un diari de difusió comarcal i, juntament amb el document aprovat, en el tauler electrònic (e-tauler) de la web municipal www.roses.cat .

En el cas que no es presentin al·legacions durant el termini d'informació pública aquest document s'entendrà aprovat definitivament sense necessitat d'adoptar cap altre acord.

3. Trametre aquest acord al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, juntament amb un exemplar del «Pla Local d'Habitatge de Roses 2021-2026».

4. Comunicar aquest acord al Departament d'Intervenció, a l'Àrea d'Acció Social, Igualtat de Gènere i Nova Ciutadania i a la Unitat de Contractació de l'Ajuntament de Roses.

5. Facultar a l'alcalde/essa per tal que realitzin tants actes i gestions com calguin per a l'execució dels presents acords.

6. Aquest és un acte de tràmit, per tant no és susceptible de recurs. Exp.: 2018/009546”

I, perquè així consti, signo aquest certificat a la data de la signatura electrònica.

Document signat electrònicament.

