



Ajuntament de la Roca del Vallès

Pla Local d'Habitatge de la Roca del Vallès

Document final

Juny 2024

**HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS**



**Diputació
Barcelona**

EQUIP REDACTOR

FERRAN NAVARRO ACEBES, arquitecte.

Director de l'equip

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa
Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta
Oscar Ripol Baz, advocat
Toni Clapés i Donadeu, economista
Tatiana Snihur Byelorussov, arquitecta
Enric Ballera Navarro, arquitecte

ENS DESTINATARI

Ajuntament de la Roca del Vallès

Daniel Valls, Regidor d'Urbanisme i Habitatge
Xavier del Villar, Regidor d'Urbanisme, planejament, transparència i habitatge
Rosier Moreno, Regidora d'afers socials i família
Mercè Albuxech, Arquitecta municipal
Xavier Rodríguez, Tècnic de participació ciutadana
Anna Ramoneda, Tècnica Serveis Socials Consell Comarca

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

C/ Comte d'Urgell, 187
Edifici el Rellotge, 2a planta
08036 Barcelona
Tel.934 022 724
<https://www.diba.cat/web/hua>

Lidia García Ferrando, antropòloga



Índex

0. Introducció.....	2
Fase 1. L'ESTAT DE L'HABITATGE AL MUNICIPI: ANÀLISI I DIAGNOSI	4
1 L'emmarcament urbà i territorial	4
1.1 Situació i estructura territorial.....	5
1.2 Estructura urbana i residencial	7
1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent	9
2 Les persones	13
2.1 Dinàmica demogràfica i residencial	13
2.2 Evolució i tendències de la construcció d'habitatges	17
2.3 Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge	19
2.4 Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social	24
2.5 Habitatges amb protecció oficial vigent	27
2.6 El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge	27
3. El parc d'habitatges	29
3.1 Característiques generals del teixit residencial	29
3.2 La qualitat del parc.....	32
3.3 L'ús del parc	35
4. El planejament urbanístic	37
4.1 Planejament d'aplicació o referència.....	37
4.2 Potencial i previsions de creixement residencial.....	41
5. Els recursos i les iniciatives existents.....	43
5.1 Recursos relacionats amb l'habitatge	43
5.2 Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge	43
5.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi	46
6. Diagnosi	47
Annex Fase 1: INFORME ESTADÍSTIC	52
Plànols	53
Fase 2. PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ	54
1. Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions.....	54
2. Propostes d'actuacions.....	60
3. Fitxes de les actuacions	61
4. Calendari de desplegament	84
Annex Fase 2: INFORME PARTICIPACIÓ.....	85

0. Introducció

El PLH és el document tècnic que defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar per fomentar el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. D'acord amb la seva definició a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, "és l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueix la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat".

El PLH es planteja com un document de caràcter analític (analitza i diagnostica la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (defineix les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (desenvolupa i proposa programes i actuacions). El contingut i determinacions del PLH s'adeqüen al que estableix la Llei del dret a l'habitatge i a la resta de legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya.

El marc legal del PLH rau en la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge (art. 11 i 14), que inclou als Plans Locals d'Habitatge com un instrument de planificació i programació d'habitatge; els descriu com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat. També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article. Així mateix, cal tenir present les determinacions del PTSH de Catalunya en la seva segona aprovació inicial.

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

La Roca del Vallès ja disposava d'un Pla Local d'Habitatge 2011-2018, el contingut del qual s'ha tingut en compte per tal d'elaborar l'actual PLH.

Procés de redacció

Els primers contactes entre l'Ajuntament de la Roca del Vallès, la Diputació de Barcelona i l'empresa redactora Ferran Navarro, s'inicien el desembre de 2021, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta feina. Es fa un primer esforç de recollir informació interna sobre el que s'està treballant des de l'Ajuntament, alhora que es comença a recollir informació de diferents administracions i altres fonts sobre la situació del municipi.

Durant la redacció del document es van realitzar reunions periòdiques entre l'equip redactor i la Comissió redactora del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècnics i polítics de l'Ajuntament. Aquestes reunions es van dur a terme sota la supervisió i direcció de Xavier del Villar, Regidor d'urbanisme, planejament, transparència i habitatge, així com de la tècnica gestora de la Diputació de Barcelona, Lidia García Ferrando.

Alhora, en la fase de diagnosi es van realitzar diverses entrevistes individualitzades a agents clau, tant interns del Consistori com externs. L'equip redactor ha entrevistat i obtingut la visió dels següents treballadors del consistori: Mercè Albuixech, Arquitecta municipal, Manel Vivas Cap de la Policia Local de la Roca del Vallès, Teresa Carbonell, funcionaria de l'Oficina d'Atenció al Ciutadà de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, així com de l'Anna Ramoneda, coordinadora SABS de la Roca del Vallès, del Consell Comarcal del Vallès Oriental, Ivanna Aceña, orientadora social, del Consell Comarcal del Vallès Oriental i Laura Fusté, responsable de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Vallès Oriental.

Paral·lelament a la redacció del Pla, al llarg de l'any 2022 i començaments de 2023 es va realitzar un procés de participació ciutadana. Aquest va consistir en diferents sessions adreçades a col·lectius específics per tal de donar a conèixer, debatre i fer aportacions a la diagnosi del Pla així com plantejar propostes.

Al setembre de 2023 es va finalitzar la fase 2 del Pla d'acció que incorpora els resultats d'aquest procés així com els objectius, estratègies i actuacions detallades del Pla, i finalment els mecanismes de gestió, avaluació i seguiment.

En data 31 de gener de 2024, el plenari municipal de l'Ajuntament de la Roca del Vallès va aprovar inicialment el Pla Local d'Habitatge pel període 2024-2029.

L'Edicte d'aquesta aprovació inicial va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 22 de febrer de 2024, i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 22 de febrer de 2024, així com al diari el Punt de data 19 de febrer de 2024, anunciant l'exposició pública durant trenta dies hàbils per a la presentació d'al·legacions i reclamacions. El 23 de febrer de 2024, l'Ajuntament de la Roca del Vallès va trametre a l'Agència d'Habitatge de Catalunya la comunicació de l'aprovació inicial del PLH, sol·licitant l'elaboració del seu informe.

Un cop finalitzat aquest període d'exposició pública, no es va presentar cap al·legació ni suggeriment al Pla. En data 19 d'abril de 2023, el cap del Servei d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge va concloure que el contingut del PLH s'adia, en general, amb les determinacions de la LDH, indicant la conveniència d'incorporar algunes esmenes, que d'acord amb la mateixa Generalitat de Catalunya s'han annexat al document del PLH. Finalment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 9 de maig de 2024, per unanimitat dels assistents, va aprovar definitivament el document del Pla local d'habitatge de la Roca del Vallès 2024 – 2029.

Vigència i revisió del PLH

El Pla Local d'Habitatge de la Roca del Vallès tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació.

A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió. Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

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

Fase 1. L'ESTAT DE L'HABITATGE AL MUNICIPI: ANÀLISI I DIAGNOSI

1 L'emmarcament urbà i territorial

La Roca del Vallès, és un dels municipis més extensos de la comarca **del Vallès Oriental**.

La seva situació és estratègica per trobar-se entre la plana, amb el riu Mogent i el Camí Ral, i la muntanya, la Serralada Litoral, entorn natural destacat. El poble de la Roca del Vallès es troba a 33 km de Barcelona i a 2,5 km del centre de Granollers.

La Roca del Vallès presenta una llarga història. Inicialment era un municipi agrícola, però a partir dels anys seixanta s'ha anat transformant en un municipi industrial degut a l'establiment de fàbriques tèxtils, de plàstics, de joguines i de la construcció, provinents de la ciutat de Barcelona.

Avui, els serveis són l'activitat econòmica principal de la Roca del Vallès, tot i que n'hi ha presència d'altres sectors.

El municipi limita amb els termes de Llinars del Vallès al Nord-Est, Cardedeu i les Franqueses del Vallès al Nord, Granollers a l'Oest i Vilanova del Vallès al Sud. Limita amb el Maresme a l'est, on les vessants interiors de la Serralada Litoral formen un límit natural. La superfície del terme municipal és de 36,9 km².

La població de La Roca l'any 2022 és de 10.877 habitants, el que suposa una densitat de 294,77 habitants/km².

El municipi presenta més d'un nucli de població, distanciat entre ells. Aquesta distància no és gran però presenta barreres de tot tipus, naturals i construïdes, fet que dificulta la comunicació entre ells.

La Roca del Vallès presenta un paisatge heterogeni constituït a l'est per un entorn natural de muntanya, de la Serralada Litoral, fins la plana i el riu Mogent al centre del municipi.

Orografia: plànol topogràfic 1/50.000

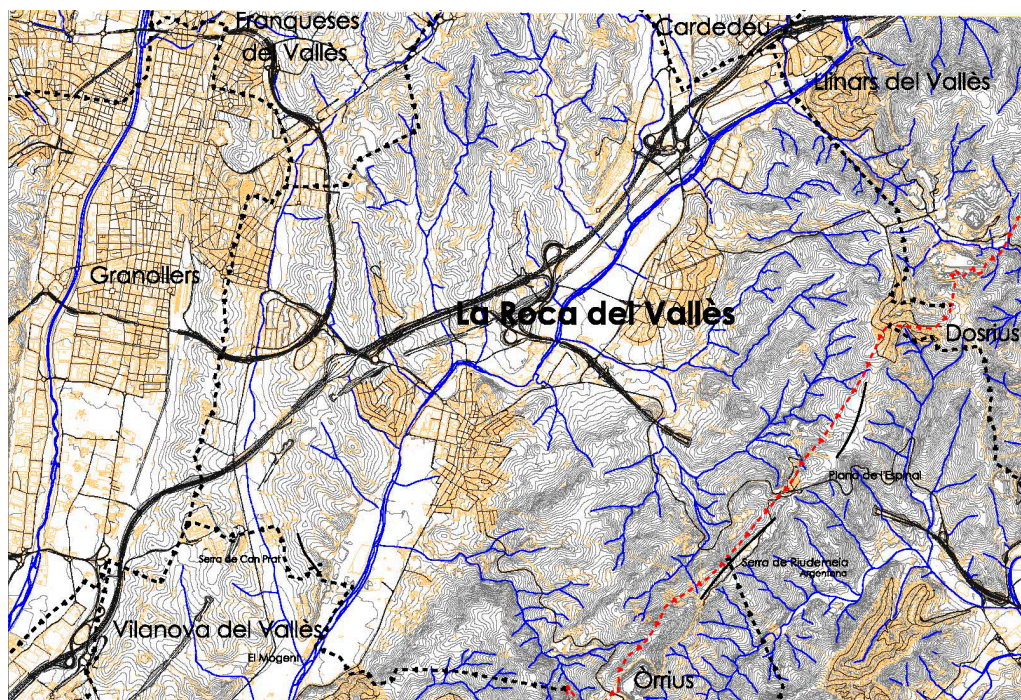


Figura 1:
Plànol topogràfic

1.1 Situació i estructura territorial

Pel terme municipal hi transcorren dues grans vies de comunicació de Catalunya: l'autopista AP-7, que enllaça Catalunya de nord a sud paral·lelament a la costa, i la C-60, que comunica la zona interior de la comarca amb la costa del Maresme.

A l'oest del terme, seguint el traçat de l'AP-7, transcorre la línia de tren d'alta velocitat AVE.

Infraestructures de comunicació.

El planejament vigent en aquest sentit es el **Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya**, que defineix de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per a Catalunya amb l'horitzó temporal de l'any 2026.

En el sentit longitudinal, paral·lel a la costa, transcorre l'AP-7, que forma part de al Xarxa transeuropea. Aquesta transcorre dins el municipi de la Roca, separant el nucli central amb la Torreta.

En el sentit transversal trobem la xarxa primària i estructurant, com la C-60, que comunica la Roca amb el Litoral.

El Pla preveu el pas de l'eix ferroviari orbital, encara no realitzat, que travessa el municipi en sentit horitzontal, aproximant-se al traçat de la C-60. Aquesta actuació té com a objectiu de donar un servei ferroviari que uneixi les ciutats de la segona corona metropolitana sense passar per la ciutat de Barcelona.

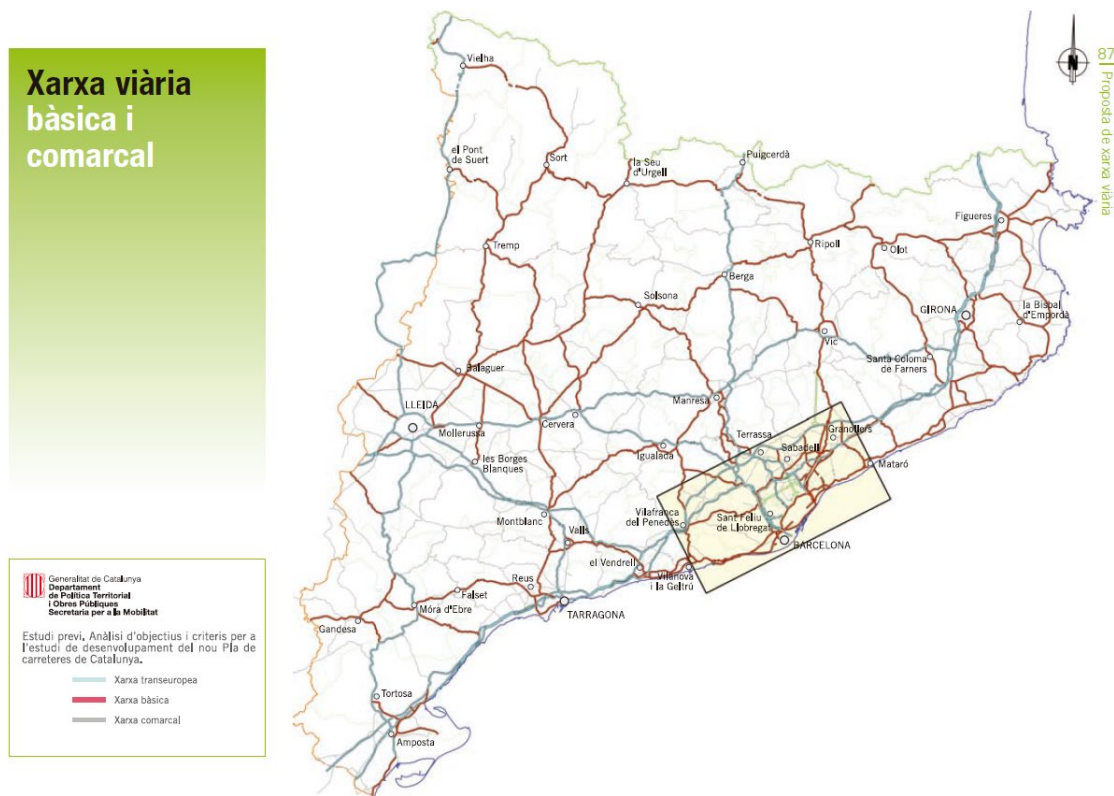


Figura 2: Font: Pla d'infraestructures del Transport de Catalunya

Principals nous eixos ferroviaris de la proposta

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Secretaria per a la Mobilitat

— Eix Transversal
— Eix Orbital



Figura 3: Font: Pla d'infraestructures del Transport de Catalunya

1.2 Estructura urbana i residencial

La Roca del Vallès és un municipi de la comarca del Vallès Oriental. En una extensió de 36,9km² es pot trobar tres nuclis de població diferenciats, La Roca, La Torreta i Santa Agnès de Malanyanes, repartits pel terme municipal.

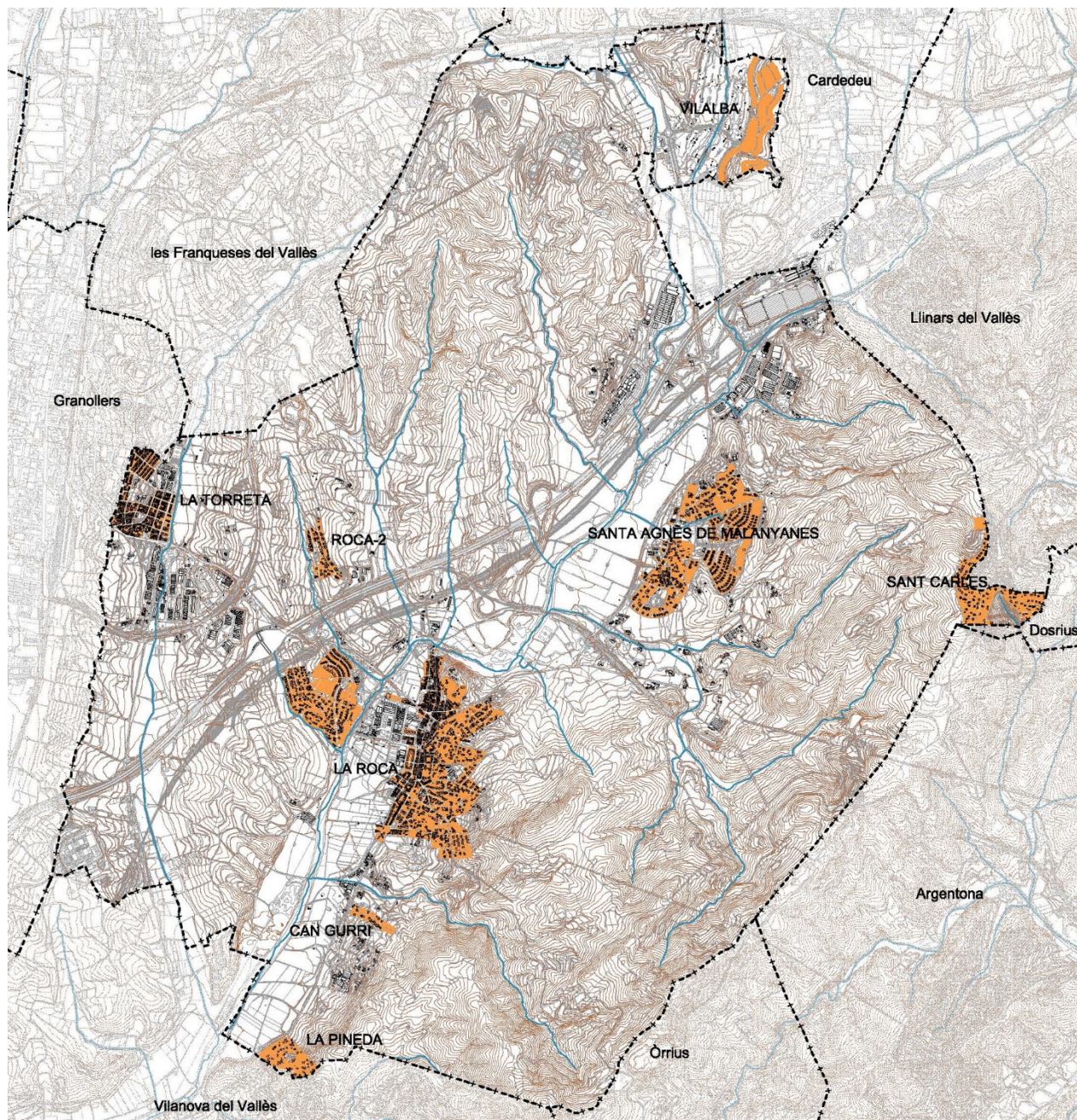


Figura 4: Nuclis de població

Roca Centre: Població compacta que ha crescut al peu del castell i al voltant de la parròquia de Sant Sadurní. Originalment s'ordena en dos carrers: el carrer Major i de l'Església i el carrer Sant Sadurní Pujades. Posteriorment la població es va estendre fins el camí de Granollers a Mataró o cr. Anselm Clavé per iniciar a principis de segle una expansió lineal al llarg de la carretera de Sant Adrià a la Roca que es va convertir en l'eix del creixement del nucli inicial i, més endavant, en un eixample que se sostenia a la carretera.

En aquest eixample es van situar els primers xalets de principi de segle. A partir de 1.950 s'inicia un procés de construcció d'habitatges de segona residència al llarg de la carretera d'Òrrius que s'estén per la falda de la muntanya on es donen les primeres urbanitzacions del barri Mascaró, Roca Tomba o Can Colet a l'altra banda del riu Mogent.

Santa Agnès de Malanyanes: Nucli rural constituït per les antigues cases de labor i algunes edificacions de primera i segona residència eixides a les dues bandes de la carretera a Cardedeu i de l'avinguda Jaume Cuyàs, que era l'antic camí d'accés a la parròquia i a la gran masia de la Torre. El caràcter rural o semirural de Santa Agnès s'ha mantingut fins a finals del segle XX, però la continuïtat d'aquesta situació es va veure alterada per la progressiva desaparició dels propietaris agrícoles i per la presència de grups urbans.

La Torreta: Nucli que va créixer com a perllongació suburbial de Granollers, a través de la parcel·lació, a partir de 1.956, dels terrenys que rodegen les antigues Can Tàpies i Can General. A partir de 1.965 van aparèixer els primers edificis d'alta densitat. A partir del 1.980 es consolida pràcticament el sector en un 75%.

Urbanitzacions: A partir dels anys 80 apareixen les urbanitzacions de Roca-2, Can Gurri i la Pineda. Sant Carles és anterior (dels anys 70 aproximadament).



Figura 5: Antiguitat dels nuclis de població Font: PLH de la Roca del Vallès 2011-2018

1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

El municipi de la Roca del Vallès queda inclòs en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

Pel que fa als **espais oberts**, es pot veure que La Roca del Vallès limita amb les serres del litoral, espai natural que forma part de la xarxa Natura i PEIN (Pla d'espais d'interès natural) i presenta dins del municipi un corredor ecològic amenaçat per l'extensió urbana, entre la Roca Centre i Santa Agnès de Malanyanes. Aquest corredor forma part dels espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

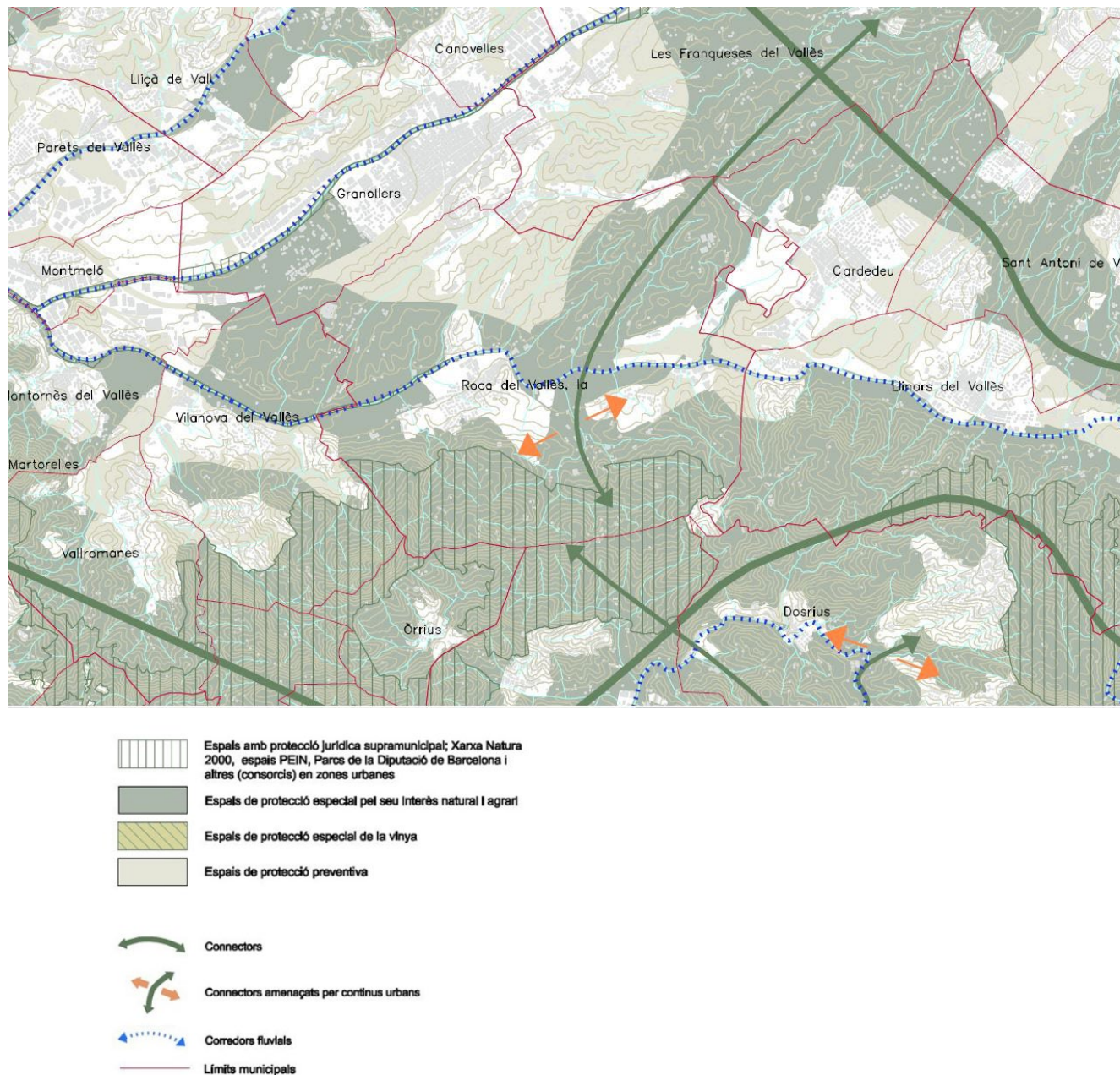


Figura 6: Espais oberts Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Pel que fa a les **estratègies urbanes**, se li assigna un creixement potencial o estratègic com a àrea que podria augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat.

És important de destacar, que el Pla d'espais oberts i el d'estratègies urbanes presenten discordances pel que fa al creixement. Per una banda, es posa de manifest un corredor natural que es veu amenaçat per la creixent urbanització, i per l'altra, a les estratègies urbanes, a aquest mateix àmbit se li assigna extensió, i a més es projecta com a nova centralitat urbana. Aquest àmbit crític per a la continuïtat natural coincideix amb el sector SPM-2, pendent de desenvolupament.

A la memòria del PTMB es pot trobar el següent article al respecte:

Article 2.5 Extensió urbana

...

4. Les trames urbanes d'extensió han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agro culturals, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn. La coherència exigida pot comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però pot ser mitjançant solucions projectuals de les vores urbanes més complexes i de lectura menys immediata quan es tracti de creixements d'àrees urbanes més importants

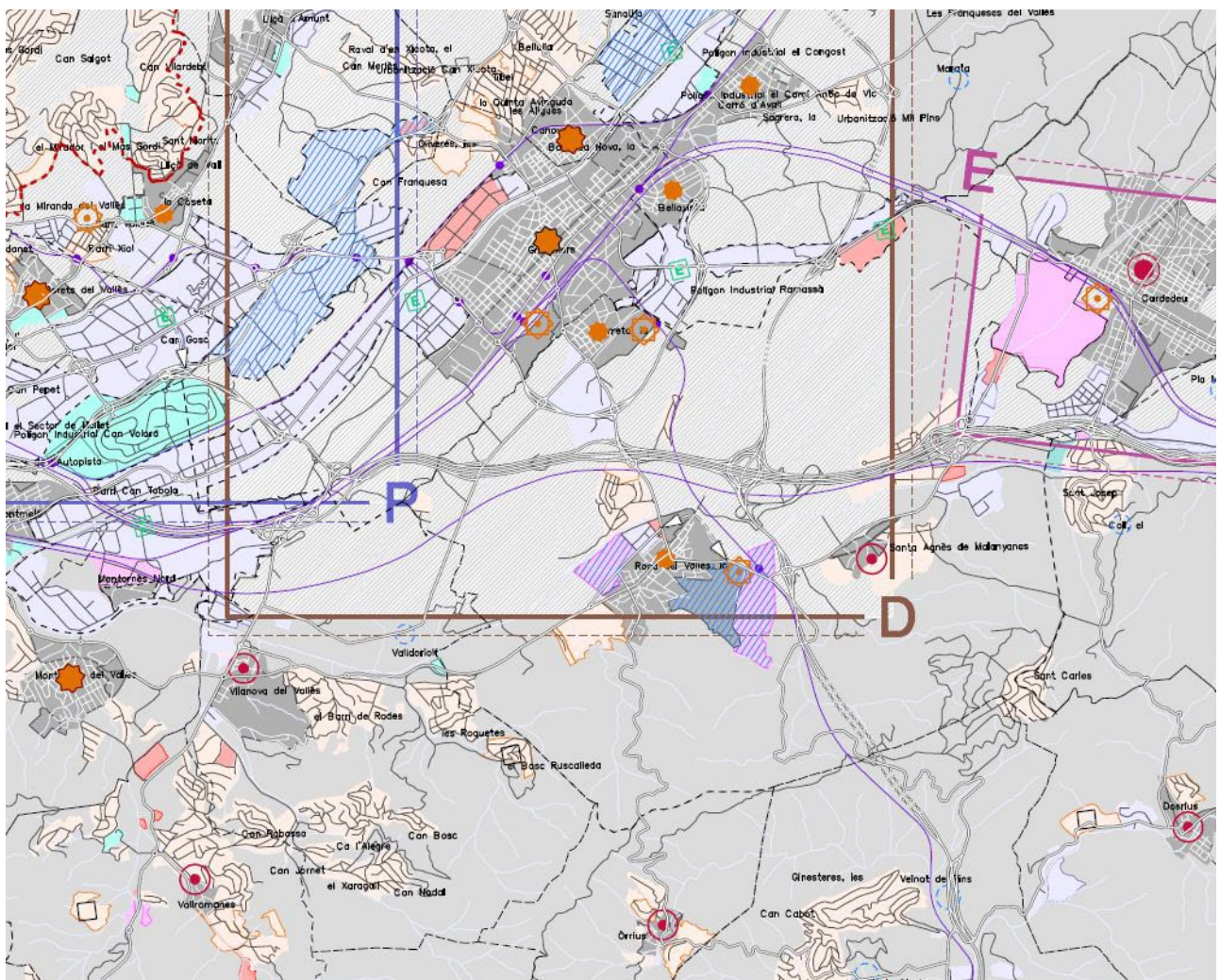




Figura 7: Estratègies urbanes Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

A la Roca Centre, el PTMB li assigna l'estratègia de centre urbà sense límit de creixement, ja que a les normes d'ordenació indica que l'extensió màxima de les àrees urbanes ve donada pels instruments de planejament urbanístic.

Article 3.22 Limitacions físiques a l'extensió urbana

La concreció espacial del sòl urbanitzable per a l'extensió de les àrees urbanes o, si s'escau, per a la delimitació de noves àrees especialitzades o d'actuacions d'interès estratègic, s'ha d'efectuar a través dels instruments de planejament general urbanístic, d'acord amb el que el Pla hi estableix. En aquesta concreció, el planejament urbanístic ha de respectar les condicions limitatives que en determinats llocs assenyalen les determinacions del Pla pel que fa als connectors, tal com s'assenyala a l'article 2.23.

A Santa Agnès, en canvi, se li assigna un creixement moderat al PTMB, on l'extensió màxima que l'ordenació urbanística pot proposar s'obtindria orientativament de la següent fórmula:

$$E = 30 \times A \times f / 100 \quad (A = 6,9 \text{ Ha})$$

On: E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

En l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies inferiors a 50Ha un factor de correcció (f), que s'obté de l'aplicació de la següent expressió alfanumèrica:

$$f = (18 + A - 0,005 \times A^2) / (A + 5) = 2,07$$

$$E = 30 \times 6,9 \text{ Ha} \times 2,07 / 100 = 4,28 \text{ Ha} \text{ Per tant, Santa Agnès pot arribar, segons el PTMB, a 11,18 hes}$$

El PTMB també preveu la creació d'una nova centralitat urbana a l'est de la Roca Centre, on es contempla una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità, però tal com s'ha dit abans, contradiu l'estratègia d'espais oberts explicada abans, amenaçant un corredor ecològic important. A més, aquesta nova centralitat inclou l'actual sector de sòl urbanitzable SPM-2, que encara no s'ha desenvolupat.

Una part del municipi està inclosa en el Pla Director Urbanístic (PDU) del Baix Congost previst pel PTMB que comporta les següents condicions:

10.2. PDU del Baix Congost

El pla director urbanístic del Baix Congost té per objecte el desenvolupament de les estratègies de desenvolupament previstes en aquest Pla sobre un context territorial on el paper de centralitat metropolitana consolidada que ofereix la ciutat de Granollers es complementa amb les potencialitats que ofereix el seu entorn urbà intermunicipal.

A més del municipi de Granollers, l'àmbit territorial del PDU ha d'abastar les parts del territori municipal de la Roca del Vallès, les Franqueses del Vallès, Canovelles i l'Ametlla del Vallès, necessàries per donar resposta a les condicions de formulació plantejades en aquest apartat. Es tracta d'una àrea urbana molt interconnectada, però mancada encara d'elements estructurals de potència suficient per tal garantir un bon funcionament global del conjunt urbà existent i del seu possible desenvolupament estratègic a escala metropolitana. Amb la doble finalitat d'establir una estructura urbana completa i coherent i de fer efectives les potencialitats de desenvolupament urbà de l'àrea, el pla director urbanístic ha de tractar les següents qüestions clau:

*A. La definició de l'Àrea urbana de desenvolupament nodal policèntrica entorn a les polaritats de Granollers - Estació Central, **la Roca - Torreta**, Canovelles i els nuclis urbans de les Franqueses, per la qual cosa el pla director ha de concretar la seva localització i l'extensió dels nous creixements, els elements estructurals de la seva ordenació, les relacions amb les ciutats existents, els seus continguts pel que fa a usos i intensitats i el seu desenvolupament seqüencial.*

B. La nova centralitat metropolitana entorn a l'estació central de Granollers, amb els aspectes d'ordenació i continguts especialment pel que fa a la integració de tots els nivells de xarxa ferroviària incidents (Rodalí, Regionals i nova línia orbital), als usos terciaris i els equipaments d'interès general a implantar en el seu entorn i a la relació dels espais públics a generar amb els teixits urbans existents i a desenvolupar.

C. Les noves centralitats a establir entorn a les estacions del futur ferrocarril orbital.

D. La reconsideració del sistema de rondes viàries actualment existent i la seva inclusió en el sistema de bulevards urbans amb un clar paper estructural de la futura realitat urbana.

E. El desenvolupament de les estratègies sobre conjunts d'Àrees especialitzades industrials previstes en aquest pla territorial.

F. L'ordenació global del conjunt de parcs i jardins urbans entorn al Congost tot establint les seves continuïtats amb el sistema d'Espais Oberts de Protecció Especial. Per al desenvolupament i tramitació de les figures de planejament urbanístic municipals que puguin afectar els continguts de caràcter plurimunicipal que corresponen al PDU és necessària l'aprovació d'aquest.

El planejament urbanístic que suposi extensions urbanes per damunt de les recollides al planejament vigent a la data d'aprovació d'aquest pla territorial requereix de l'aprovació d'aquests PDU.

Aquest PDU, encara no iniciat, condiciona qualsevol actuació urbanística a l'àrea de La Roca que està inclosa al seu àmbit.

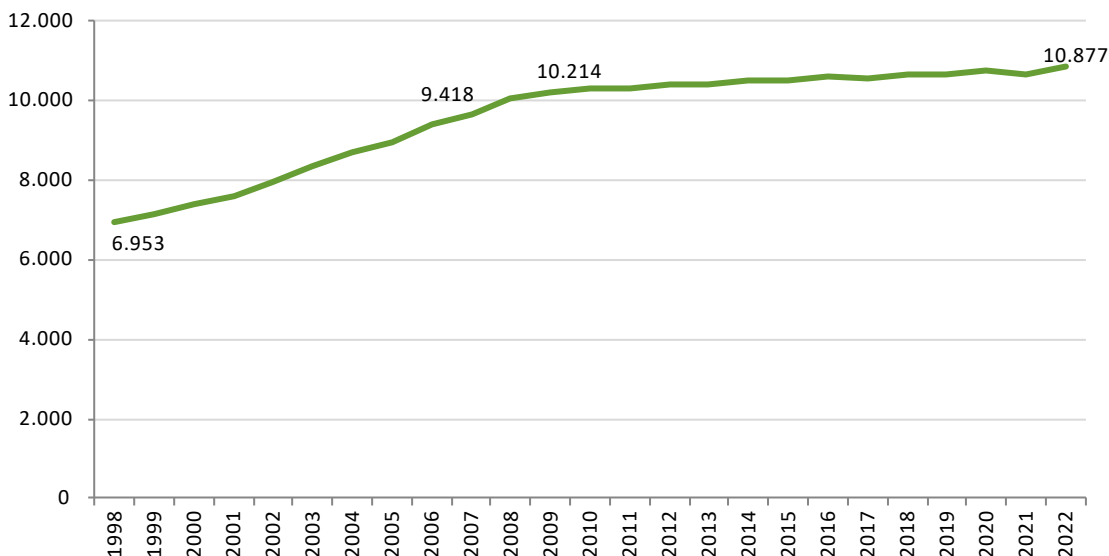
2 Les persones

2.1 Dinàmica demogràfica i residencial

Al 2021 La Roca del Vallès comptava amb 10.676 habitants, segons el padró continu de l'INE. A l'abril del 2022 aquesta xifra havia augmentat en un 1,9%, fins als 10.877 habitants.

- La població ha tingut un creixement sostingut fins al 2008, any en que ja supera els 10 mil habitants, que s'ha vist **estroncat per la crisi, estancant-se i amb algun any de pèrdua** (2015, 2017, 2019 i 2021).

Evolució de la població en nombre d'habitants

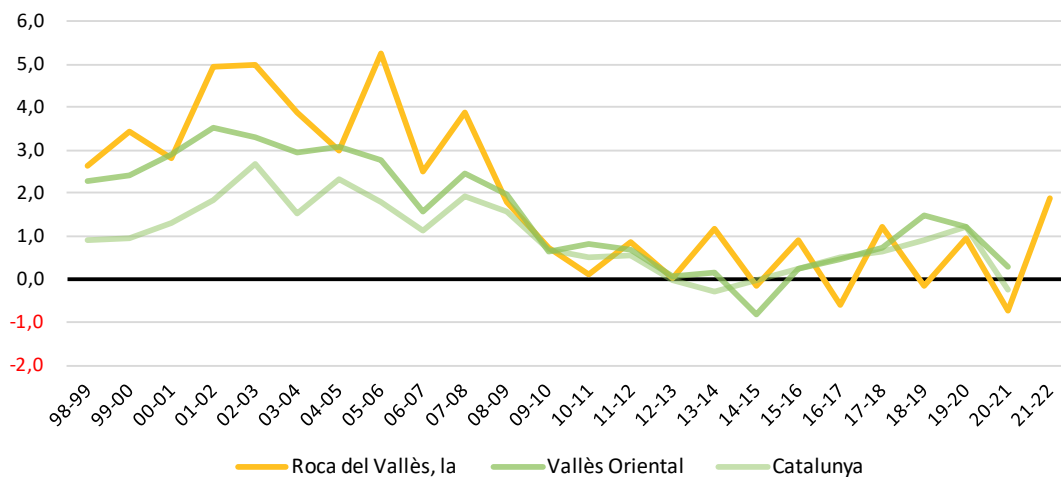


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, 2022 Ajuntament de la Roca del Vallès a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Respecte al Vallès Oriental i Catalunya, el municipi ha tingut uns índexs de creixement més grans fins al 2009.

- De llavors ençà, l'índex ha estat més irregular que en els altres dos àmbits combinant anys d'índexs una mica més grans (2012, 2014 i 2018), amb anys més baixos.

Evolució de l'índex de creixement en %



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, 2022 Ajuntament de la Roca del Vallès a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

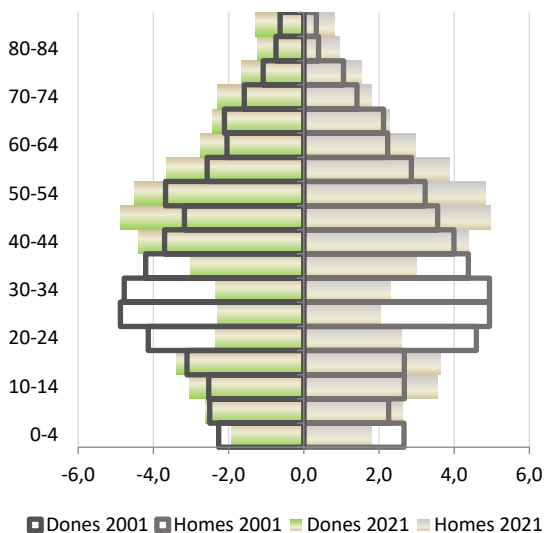
Els canvis de població han estat importants, destacant que entre el 2001 i 2021 **perd 661 persones de entre 20 i 39 anys**.

- El 2022 té un petit guany en aquests grups d'edat, especialment en els de 20 a 29 anys (+7%).

Però **també guanya població de menys de 15 anys**:

- El guany en els menors de cinc anys és més petit respecte a altres grups, perquè redueix una mica el seu pes.

Piràmide d'edats per sexe (%), 2001 i 2011



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Aquests canvis es tradueixen en un augment **dels índexs de dependència infantil i senil, però més de la senil**.

- El guany més gran en la població de més de 64 anys es tradueix en un **augment de l'índex d'envelliment**. No obstant, la població de menors de 16 anys encara és superior a la de majors de 64 anys.

Índexs de dependència infantil i senil (%) 2001 i 2021

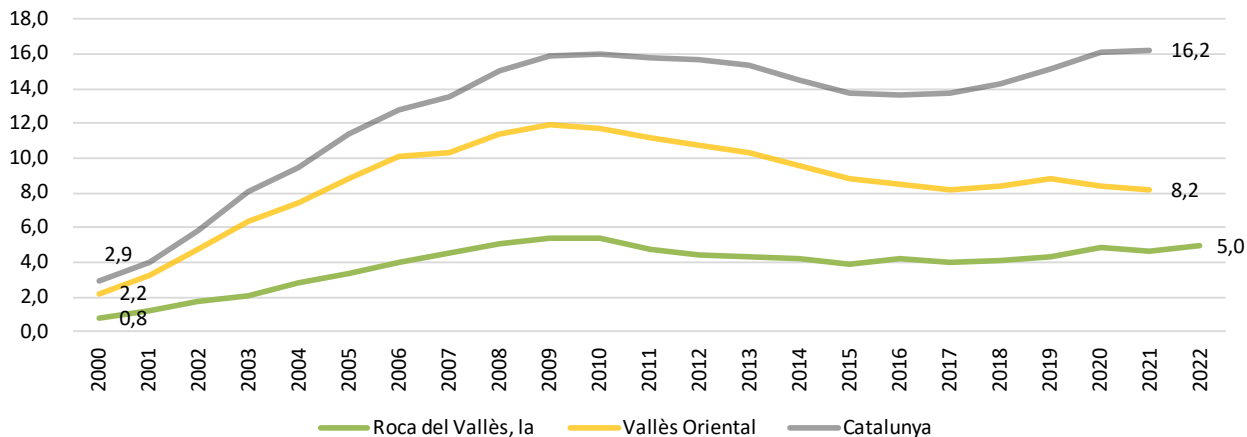
	2001	2021	2001-2021
Dependència infantil	22,0%	25,8%	3,8%
Dependència senil	15,8%	24,4%	8,6%
Dependència global	37,7%	50,1%	12,4%
Edat mitjana població	37,0	41,6	4,5
Envelliment	71,8%	94,5%	22,7%
Sobreenvelliment	5,4%	12,9%	7,5%

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia

La població de **nacionalitat estrangera té molt poc pes, el 5% el 2022.**

- Amb tot ha seguit la tendència de guany fins al 2009, pèrdua a partir del 2011 i recuperació des del 2018.

Població de nacionalitat estrangera (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, 2022 Ajuntament de la Roca del Vallès a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Hi ha hagut un **augment més gran de llars que de població i d'habitatges¹ en els tres anys censals, més en el primer decenni.**

- Aquesta tendència s'ha mantingut fins al 2022, tot i que l'augment ha estat el més petit dels quatre anys.

Evolució de la població, llars i habitatges

	Població	Llars	Habitatges
1991	5.791	1.698	2.212
2001	7.748	2.630	3.165
2011	10.354	3.622	4.200
2022	10.877	3.941	4.295
Variació total			
1991-2001	1.957	932	953
2001-2011	2.606	992	1.035
2011-2022	523	319	95
Variació relativa			
1991-2001	33,8	54,9	43,1
2001-2011	33,6	37,7	32,7
2011-2022	5,1	8,8	2,3
Variació anual			
1991-2001	3,0	4,5	3,6
2001-2011	2,9	3,3	2,9
2011-2022	0,5	0,8	0,2

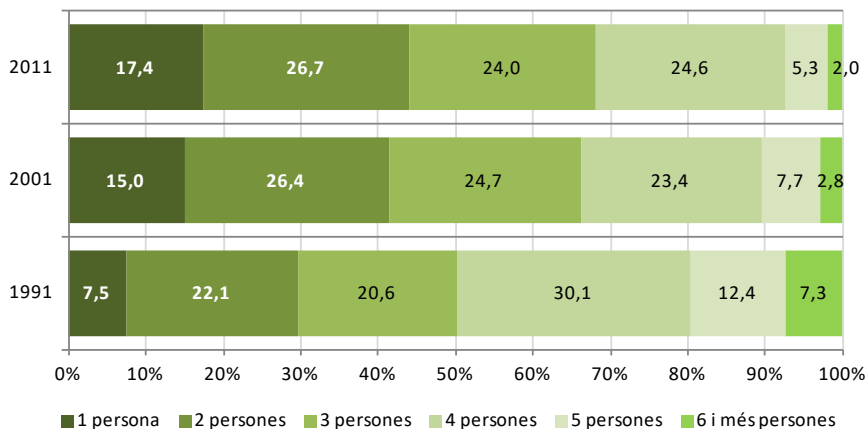
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, 2022 Ajuntament de la Roca del Vallès a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

¹ Considerem "llar" l'espai habitat per una unitat de convivència en el qual es crea la sensació de seguretat i calma, a on es comparteix el pressupost i l'aliment. Considerem "habitatge" com, simplement, l'espai físic, que no pressuposa pertinença o integració ni que estigui habitat.

Entre el 1991 i el 2011 les llars unipersonals experimenten un gran augment, del 394%.

- També tenen un guany gran les llars de dues persones (158%) i de tres (148%), mentre que les de cinc i més persones redueixen volum i pes (-21%).

Persones per llar (%)

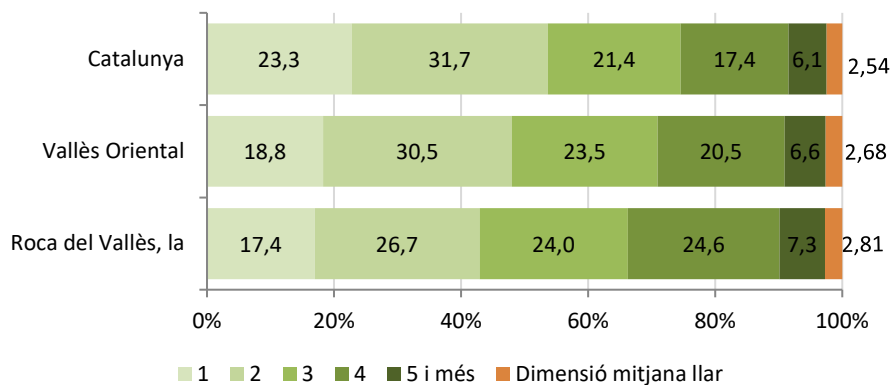


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Respecte al Vallès Oriental i Catalunya:

- El municipi té més llars de 3 i 4 persones.
- Menys llars unipersonals i de 2 persones.

Persones per llar (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Segons les **projeccions de població de l'Idescat, el 2029** la Roca del Vallès podria tenir entre **10.980 i 11.085 habitants**, amb un **guany d'habitants moderat, però similar al de la segona dècada del segle XXI**.

- El creixement natural previst seria negatiu i el creixement migratori, tot i que positiu seria moderat.

Projeccions de població

Projeccions de població		
	Mitjà	Padronal
2022	10.877	
2029	10.980	11.085
Variació 2022-2029		
Total	103	208
Relativa	0,9	1,9
Δ anual		
2001-2011	3,1	
2011-2021	0,4	
2022-2029	0,1	0,3

Font. Pàgina web de l'Idescat i elaboració pròpia.

Pel que fa a les llars, el guany seria també moderat podent passar a haver-hi entre **4.100 i 4.140 el 2029**.

- L'augment en el nombre de llars seria una mica més gran que el de població, però amb una proporció més petita que en altres dècades. A causa de la successió de les crisis del 2008-2009 i de la pandèmia de la covid-19, cada cop més persones han hagut de compartir domicili arreu i tot indica que aquesta tendència no revertirà en un futur immediat.

Estimacions de llars

Estimació de llars		
	Mitjà	Padronal
2022	3.941	
2029	4.100	4.140
Variació 2022-2029		
Total	159	199
Relativa	4,0	5,0
Δ anual		
1991-2001	4,5	
2001-2011	3,3	
2011-2022	0,8	
2022-2029	0,6	0,7

Font. Pàgina web de l'Idescat i elaboració pròpia.

2.2 Evolució i tendències de la construcció d'habitatges

Les dinàmiques constructives han estat més intenses a la Roca del Vallès que al Vallès Oriental i Catalunya Entre el 1998 al 2021. Amb tot des del 2009, es redueix més a la Roca del Vallès que als altres dos àmbits.

Es poden identificar 4 períodes:

- Del 1998 al 2008, en què s'inicien i acaben més habitatges i es concedeixen més cèdules de primera ocupació per mil habitants a la Roca del Vallès que al Vallès Oriental i Catalunya.
- Del 2009 al 2012, en què es redueixen notablement les dinàmiques constructives en els tres àmbits, més a la Roca del Vallès pel que fa a habitatges acabats i més al Vallès respecte als iniciats.

- Entre el 2013 i 2015 reducció encara més gran en els habitatges iniciats, acabats i cèdules de primera ocupació, més al Vallès Oriental que a la Roca del Vallès i Catalunya, i més al municipi respecte a Catalunya.
- Des del 2016 es produeix una petita recuperació, una mica més gran al Vallès Oriental i a Catalunya que a la Roca del Vallès, però l'índex per 1.000 habitants continua sent més petit que el mitjà dels anys 2009 a 2012.

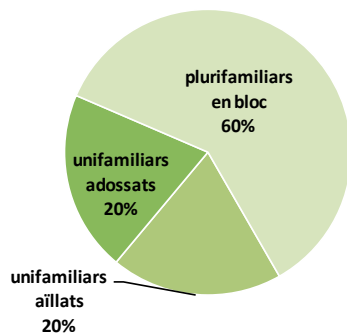
Índex constructiu, per 1.000 habitants			
1998-2021			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Roca del Vallès, la	9,58	7,26	7,98
Vallès Oriental	6,90	6,07	5,97
Catalunya	6,98	5,93	5,11
1998-2008			
Roca del Vallès, la	19,38	14,32	14,85
Vallès Oriental	13,59	11,46	10,81
Catalunya	13,30	10,64	8,89
2009-2012			
Roca del Vallès, la	1,36	2,12	4,01
Vallès Oriental	1,19	2,82	3,37
Catalunya	2,00	3,76	3,39
2013-2015			
Roca del Vallès, la	0,41	0,64	0,89
Vallès Oriental	0,33	0,46	0,71
Catalunya	0,69	0,82	0,84
2016-2021			
Roca del Vallès, la	1,66	1,06	1,55
Vallès Oriental	1,72	1,16	1,44
Catalunya	1,85	1,97	1,47

Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'habitatge acabat ha estat en edifici plurifamiliar en bloc, amb el 60,2% de l'habitatge produït des del 1999. Ara bé, des del 2009 s'ha acabat més habitatge unifamiliar que plurifamiliar, amb unes proporcions del 57,7% i 42,3% respectivament.

- Entre el 2009 i el 2021, el 58,4% de l'habitatge unifamiliar construït ha estat aïllat.

Habitatges acabats segons tipologia (%), 1999 a 2021

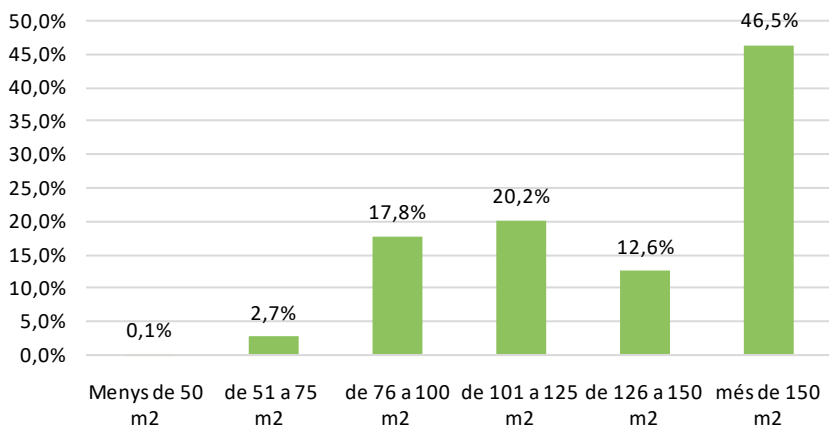


Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'habitatge acabat ha estat de molt grans dimensions: el 46,5% tenien més de 150 m² construïts i un 12,6% més eren de 126 a 150 m² i una cinquena part dels habitatges acabats tenien entre 101 i 125 m² construïts.

- Entre el 1999 i el 2021 el 79,4% dels habitatges acabats eren de grans i molt grans dimensions.

Habitatges acabats segons superfície construïda (%), 1999 a 2021



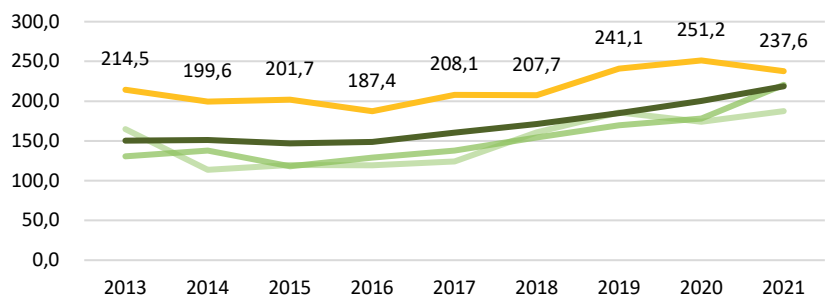
Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

2.3 Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

El **preu mitjà de compravenda de l'habitatge se situa a la Roca del Vallès per sobre les mitjanes de Granollers, les Franqueses del Vallès i el Vallès Oriental, però el preu per m² era més baix que els altres tres àmbits**

- Les **dimensions** dels habitatges de la **Roca del Vallès** eren **més grans** que en els altres àmbits.

Preu mitjà de compravenda (milers d'€)

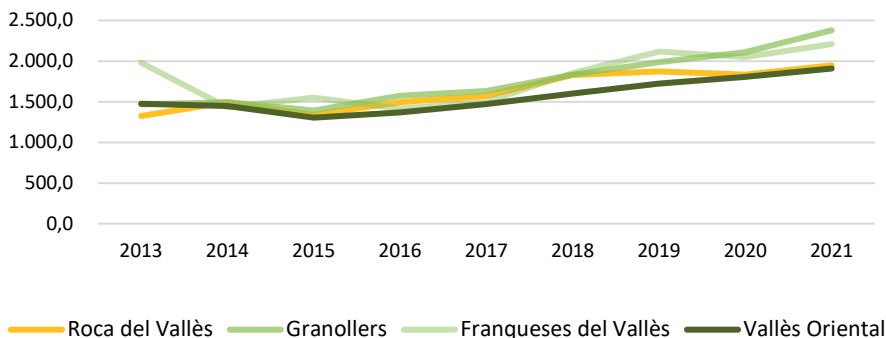


— Roca del Vallès — Granollers — Franqueses del Vallès — Vallès Oriental

Font. Pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'evolució dels preus de compravenda ha estat força igual en els quatre àmbits, si bé a la **Roca del Vallès el 2021 es va reduir un 5,4%** mentre que en els altres continua augmentant, sobretot a Granollers (+23,9%).

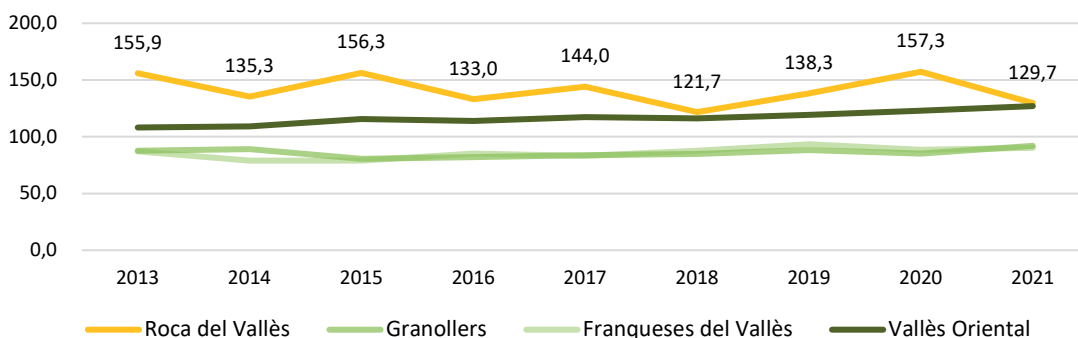
Preu m² construït (€)



Font: Pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

La superfície mitjana dels habitatges, tot sent sempre de grans dimensions, ha oscil·lat entre 121,7 m² construïts i 157,3 m².

Superfície mitjana construïda (m²)



Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat

L'habitatge **d'obra nova ha tingut un pes quasi nul** en les compravendes.

- El 2017 i 2018 en van guanyar, però es van tornar a reduir força. Amb tot, l'impacte de la Covid-19 en la construcció va ser molt gran, per tant caldrà esperar a veure si es produeix un canvi de tendència a partir del 2022.

Pes de l'obra nova en les compravendes (%)

% obra nova	
2013	0,0
2014	4,0
2015	3,4
2016	0,0
2017	11,2
2018	10,1
2019	8,1
2020	9,0
2021	0,8

Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat

Respecte als preus màxims dels **mòduls d'HPO**, aquests són més **cars que els de lliure mercat**.

- S'ha de puntualitzar que els preus de compravenda són sobre superfície construïda perquè és possible que si la relació fos amb la superfície útil (dada que es desconeix), la relació seria millor, si més no respecte al règim especial.

Preus màxims de venda d'HPO (€/m²)

La Roca del Vallès pertany a la zona geogràfica A de règims general i especial i A3 de preu concertat

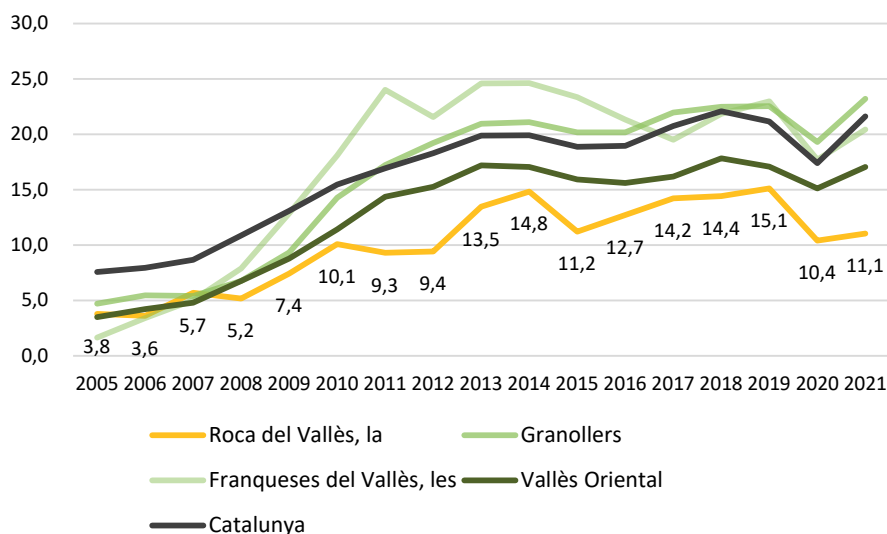
	€/m ²
Règim general	2.459,43
Règim especial	2.161,61
Preu concertat	2.728,80
Mercat lliure	
Preu mitjà compravenda (2021)	2.108,21

Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat

Nota. Preus segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre.

Respecte al lloguer, el nombre de **contractes per mil habitants se situa per sota les mitjanes comarcal i catalana i municipis de l'entorn**.

Contractes de lloguer per 1.000 habitants

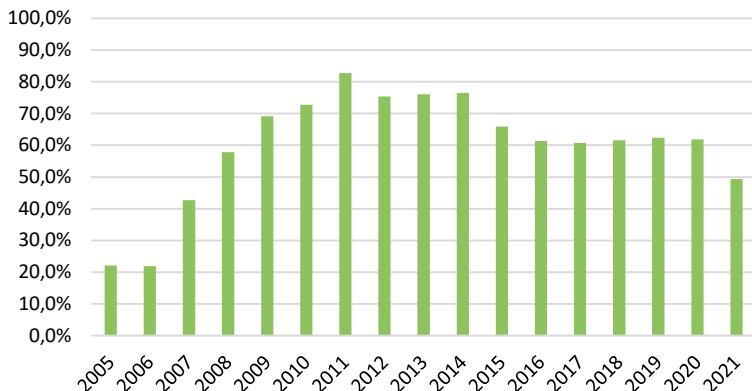


Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Així i tot, **el lloguer ha estat important durant l'època de crisi**, suposant les tres quartes parts del total de transaccions.

- Amb la recuperació **disminueixen, però encara tenen un pes rellevant** i el 2021 suposaven quasi la meitat del total d'operacions.

Pes del lloguer sobre el total d'operacions del mercat (%)



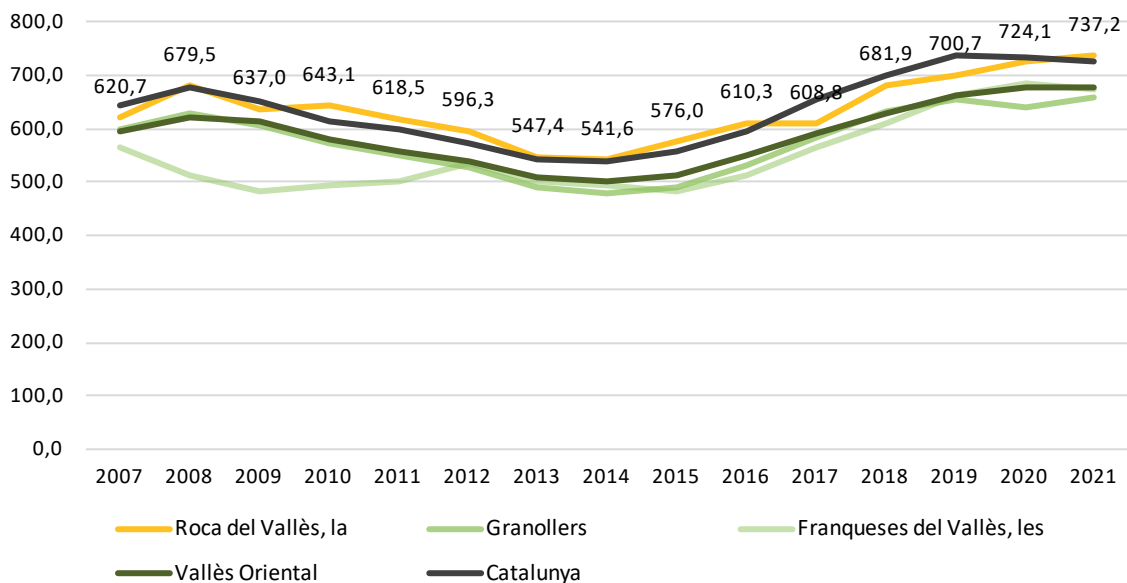
Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i MITMA

La renda mitjana de lloguer és més cara que les de Granollers, Les Franqueses del Vallès i el Vallès Oriental, mentre que respecte a la mitjana catalana hi ha anys que està per dessota (per exemple del 2017 al 2020).

Pel què fa a l'evolució dels preus:

- Es va reduir fins al 2014.
- Augmenta gradualment i des del 2019 és més alta que el màxim anterior a la crisi.

Renda mitjana del lloguer (€/mes)



Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'oferta del mercat

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris el mes de maig del 2022.

- Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 100 habitatges (95 en venda i 5 de lloguer), el que representa un 2,2% dels habitatges estimats el 2020. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra suposa un 21,5% d'aquests.

- Quasi no hi ha habitatge de lloguer en oferta, el 5% del total: per cada 19 habitatges de venda n'hi ha 1 de lloguer, i tot és de segona mà.

En relació amb l'habitatge de compravenda, el 85% és de segona mà.

- El 12,3% són d'entitats financeres.
- En el 14,8% s'anuncien preus rebaixats, amb mínim de 500 € i un màxim de 345.000 mitjana de 45.077 €).

Oferta d'habitatges de compravenda, maig 2022

	Nre	Pes	% habitatges (2021)	% habitatges buits (2011)
Obra nova	14	14,7%	0,3%	3,2%
Segona mà	81	85,3%	1,9%	18,3%
Total	95	100,0%	2,2%	21,5%

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

Comparant l'oferta del mercat amb les compravendes registrades el 2021:

- El preu mitjà de l'oferta de l'habitatge de segona mà de l'oferta és un 70,5% més car. Si s'inclou l'obra nova, la diferència augmenta fins al 102,7%.

Oferta del mercat i compravendes registrades

	Mostra	m²c	Preu total (€)	€/m²c
Oferta del mercat (maig 2022)				
Obra nova	14	245,9	838.714,3	2.639,7
Segona mà	81	263,8	401.908,9	1.897,3
Total	95	267,6	481.735,6	2.008,9
Compravendes registrades (2021)				
Obra nova	1	247,0	sd	sd
Segona mà	119	128,5	235.676,6	1.950,0
Total	120	129,7	237.637,5	1.947,3
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	13	-0,5	sd	sd
Segona mà	-38	105,4	70,5	-2,7
Total	-25	106,4	102,7	3,2

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

El preu de l'habitatge és car, de vora 402 mil euros de mitjana.

- Si s'exclouen les masies i finques rústiques, aquesta es redueix fins als quasi 371 mil €, un 7,7% més barata.

Els unihabitatges constitueixen l'oferta més nombrosa, amb el 58% del total.

- Els xalets dominen amb gairebé el 47% de l'oferta.
- Són l'oferta més cara, destacant les masies.

- Les entre mitgeres són l'oferta més assequible de la mostra, però no es pot considerar un valor significatiu atesa la migradesa de la mostra

Els pisos i les plantes baixes, el 38% de la mostra, tenen un preu força més assequible que la mitjana de la mostra (excloses masies i finques rústiques), un 43% els pisos i un 56% la planta baixa.

- La superfície és mitjana en els pisos, de 94 m² construïts, contrastant molt amb els unihabitatges.

Oferta del mercat de segona mà per tipologia, maig 2022

	Nre	Pes	Habitacions	m ² c	Preu	€/m ² c	Antiguitat
Casa	1	1,2	7,0	195,0	330.000,0	1.692,3	
Dúplex	3	3,7	3,0	99,7	262.000,0	2.713,7	2.000,0
Entre mitgeres	2	2,5	3,5	285,5	166.000,0	590,7	1.900,0
Finca rústica	1	1,2	3,0	250,0	375.000,0	1.500,0	
Masia	5	6,2	7,6	945,6	873.800,0	1.045,8	1.938,0
Pis	30	37,0	2,8	94,0	210.137,4	2.315,5	1.994,6
Planta baixa	1	1,2	3,0	64,0	164.000,0	2.562,5	2.005,0
Xalet	38	46,9	4,7	327,4	523.539,4	1.681,8	1.996,1
Total	81	100,0	4,1	263,8	401.908,9	1.897,3	1.991,7
Excloses finques rústiques i masies							
Escreix	75	92,6	3,8	218,5	370.808,3	1.959,3	1.993,9

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

En relació amb l'**obra nova, dos terços es corresponen amb una única promoció de 10 habitatges aparellats, de grans dimensions (entre 227 i 324 m² construïts) i un preu mitjà d'1.016.600 €**

- Una cinquena part són pisos de dimensions mitjanes (entre els 77 i 106 m²), i un preu mitjà de 207.000 €, un 1,4% més barat que el preu mitjà dels pisos de segona mà².

Finalment, **el nombre d'habitatges trobats en els portals immobiliaris és molt petita, de cinc habitatges, dos dels quals són unihabitatges aïllats.**

- El preu mitjà dels pisos és molt car, de 1.077 €.
- Si s'afegeixen els dos xalets, el preu augmenta fins als **1.306 €**, valor molt diferent de la renda mitjana de lloguer del 2021 segons les fiances dipositades a l'Incasòl, de 737,2 € el 2021.

Hi ha poc habitatge en oferta, però la demanda és gran perquè molts pisos ja no arriben als portals o bé hi estan pocs dies anunciats.

2.4 Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

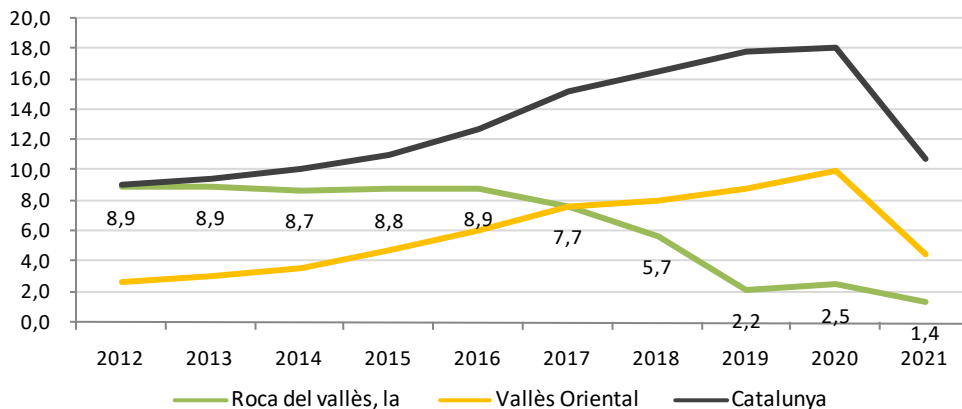
Les dificultats d'accés a l'habitatge

En relació amb l'accés a l'habitatge es pren com a principal indicador el nombre d'**inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge protegit (RSHPD), que a la Roca del Vallès s'ha reduït notablement a partir del 2016, assolint el mínim el 2021.**

- Al Vallès Oriental i Catalunya han augmentat fins al 2020 i es redueixen notablement el 2021.
- És possible que la reducció hagi estat a causa de l'obligatorietat de renovar cada any la inscripció.

² Tampoc es pot considerar un valor significatiu perquè la mostra de l'obra nova és molt petita, de menys de una cinquena.

Inscripcions vigents RSHPO per 1.000 habitants



Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Per contra, en tots tres àmbits ha augmentat el 2021 el nombre de noves inscripcions, que a la Roca del Vallès voreja per primer any la desena.

Respecte a la borsa de mediació de lloguer social, el 2021 no constava cap habitatge llogat, mentre que el 2019 en van ser 2 i el 2020 1.

A les inscripcions vigents al RSHPO s'hi ha d'afegir les famílies monoparentals (bàsicament monomarentals, amb el 98% del total), que accedeixen als Serveis Socials per tenir dificultats d'accés a l'habitatge a causa de la manca d'oferta de lloguer assequible.

- Entorn 28 unitats de convivència no poden accedir a l'habitatge per preus cars i poca oferta d'habitatge assequible.

Dificultats de manteniment

Un segon grup el constitueixen les unitats de convivència que tot i tenir habitatge, poden tenir problemes en el pagament bé de les quotes hipotecàries, bé del lloguer, dominant en els darrers anys el lloguer, i que requereixen ajuts al pagament.

- Al 2020, 51 unitats de convivència van requerir ajuts al lloguer, dels quals una mica més d'una cinquena part era ajuts per a persones grans.

L'exclusió residencial

Respecte a l'exclusió residencial una mica menys de dos terços es corresponien a habitatge insegur, destacant:

- El 79% es corresponien a informes de vulnerabilitat per llançaments, sigui per ocupació o per impagaments, sol·licitats als Serveis Socials, 58% sol·licitats per jutjats i el 38% per entitats financeres o grans tenidors.

Els Serveis Socials s'adrecen als afectats per a poder fer una valoració de la seva situació, però pocs hi responen.

Respecte als expedients iniciats pel Servei d'Intermediació en deutes de l'habitatge (SIDH), entre el 2014 i el 2021 se n'han fet 28, destacant però dos anys, el 2019 amb 8 i el 2021 amb 9.

- Dels iniciats el 2021, 4 són per deutes hipotecaris, 4 més per deutes de lloguer i 1 per ocupació.

La Roca del Vallès destacaria perquè **segueixen havent-hi expedients per deutes hipotecaris, més que per deute de lloguer:**

- **Entre el 2014 i el 2021, el 71% dels expedients han estat a causa de deutes hipotecaris.**

Respecte a les intervencions per ocupació entre el gener del 2020 i el maig del 2022, s'estima que entorn el 80-90% dels casos és a causa d'exclusió residencial.

- De les intervencions efectuades per la policia local entre el 2020 i maig del 2021, únicament en sis casos van ser sol·licitats informes.

Poden empadronar-se i els que arriben als Serveis Socials volen pagar la comunitat i els subministraments. En general no ocasionen problemes de convivència

Hi ha una situació de barraquisme en què resideixen entorn una quinzena de persones, tots homes i únicament un ha recorregut als Serveis Socials per a solucionar la seva situació.

Respecte a les persones grans, a més dels que han requerit ajut al lloguer, s'han trobat en situacions en què la persona gran viu sola i té habitatge, però no pot continuar vivint-hi (problemes d'accessibilitat), que no ha d'anar a residència, però que al municipi no existeix una oferta adequada ala seva nova situació.

Finalment:

- No s'identifiquen situacions d'amuntegament, ja que en els pocs susceptibles de ser-ho existeixen lligams familiars.
- Es donen pocs casos de violència masclista que requereixin habitatge d'emergència.

Respecte a les UC ateses pels Serveis Socials:

- Quasi un terç està formada per dues persones, quasi una quarta part per tres i una mica més d'una cinquena part és monoparental.

En resum, **a la Roca del Vallès, entorn 185 llars, el 4,7% de les llars el 2022, tindrien problemes en relació amb l'habitatge, en què una mica més de la meitat es corresponia a situacions d'exclusió residencial.**

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	38	100,0%	20,6%
B. Manteniment	51	100,0%	27,6%
C. Exclusió residencial	96	100,0%	51,8%
Pèrdua de l'habitatge	11	11,5%	5,9%
Habitatge insegur	70	72,9%	37,8%
Habitatge inadequat	15	15,6%	8,1%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%
Total	185		100,0%

Font. Memòria d'Habitatge de l'Oficina d'Habitatge Comarcal del Consell Comarcal del Vallès Oriental, i dades dels Serveis Socials i la Policia Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès i elaboració pròpia.

En aquests moments el municipi no disposa de recursos habitacionals suficients per a fer front a les problemàtiques identificades.

2.5 Habitatges amb protecció oficial vigent

A la Roca del Vallès hi hauria 26 habitatges amb protecció oficial el 31 de desembre del 2021, tots de compravenda.

Habitatge amb protecció oficial vigent el 31 de desembre de 2021

Promotor

Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva 1990-1992					
	Sense ànim de				
	Cooperatives	lucre	Privat	Públic	Total
Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva des de 1993					
Venda/lloguer	0	0	0	0	0
Allotjaments	0	0	0	0	0
Lloguer	0	0	0	0	0
Compravenda	0	0	2	24	26
Total	0	0	2	24	26
HPO total estimat					26

Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

2.6 El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge

El **Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, PTSHC**, aprovat provisionalment el 8 de febrer del 2024 constitueix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la legislació del dret a l'habitatge.

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 20 anys següents a la seva aprovació puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Sota el paraigües del principal objectiu, el pla contempla dos objectius complementaris: i) el compliment del mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada; ii) Ampliar el parc de lloguer social fins que representi el 9% dels habitatges principals, que en els municipis de demanda forta i acreditada serà del 10,3%.

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

La Roca del Vallès queda inclòs entre els municipis de demanda forta i acreditada del tipus 1 i haurà de:

- Destinar el 15% de l'habitatge principal a polítiques socials al final del tercer quinquenni (juny 2039) i quart quinquenni (juny 2044).
- Així mateix, el 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, d'acord amb la DF4ª del DL 17/2019.
- Ampliar el parc de lloguer social fins que representi el 10,3% dels habitatges principals al final del termini previst per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

En el primer quinquenni, que més o menys coincideix amb l'horitzó temporal del PLH, hauria de destinar el 4,9% dels habitatges a polítiques socials.

- De les 211 unitats que suposa, **se n'haurien d'obtenir 143**, ja que ja en tindrien 68 (entre HPO i contractes de lloguer de pròrroga forçosa).

Objectiu de solidaritat urbana

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials			Total	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni		
Situació actual	4.132	74			74	1,8%
Final 1r Quinquenni (1/07/2024 a 30/06/2029)	4.341	68		143	211	4,9%
Final 2n Quinquenni (1/07/2029 a 30/06/2034)	4.623	60	143	263	466	10,1%
Final 3r Quinquenni (1/7/2034 a 30/6/2039)	4.888	52	406	275	733	15,0%
Final 4t Quinquenni (1/7/2039 a 30/6/2044)	5.122	46	681	41	768	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

3. El parc d'habitatges

3.1 Característiques generals del teixit residencial

De l'estudi del teixit residencial es poden distingir 3 àrees homogènies pel que fa al parcel·lari, a la tipologia i a la densitat. Aquestes àrees són les següents:


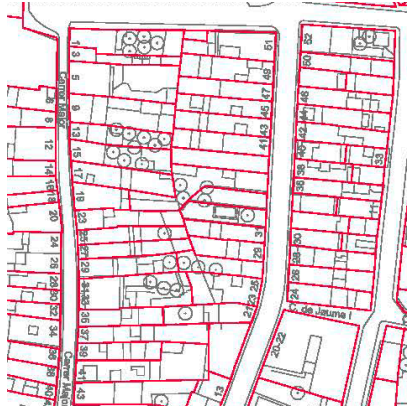
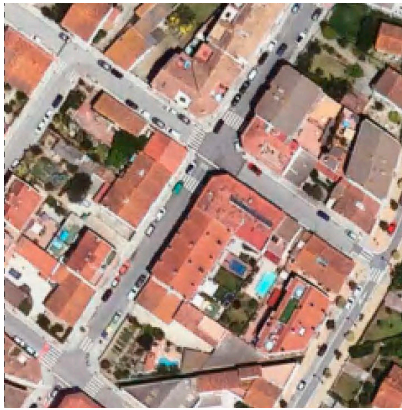

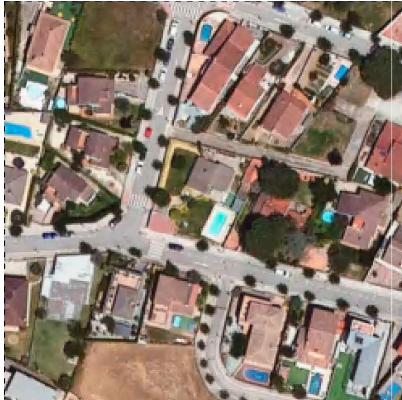

Àrea homogènia	Fotografia aèria	Topogràfic i parcel·lari	Comentaris
Nucli Antic			<p>Illes irregulars formades per parcel·les estretes amb un sol front o passants. Edificacions de Pb+1 i en alguns casos P b+2.</p>
Eixample			<p>Illes tancades amb forma bastant regular. Edificació alineada a vial formant un pati interior. Alçada de Pb+2.</p>
Cases aïllades			<p>Illes regulars formats generalment per parcel·les de tamany mitjà. Edificacions generalment de Pb+1. Ocupació al voltant d'un 30-35%.</p>

Figura 8: Característiques àrees homogènies

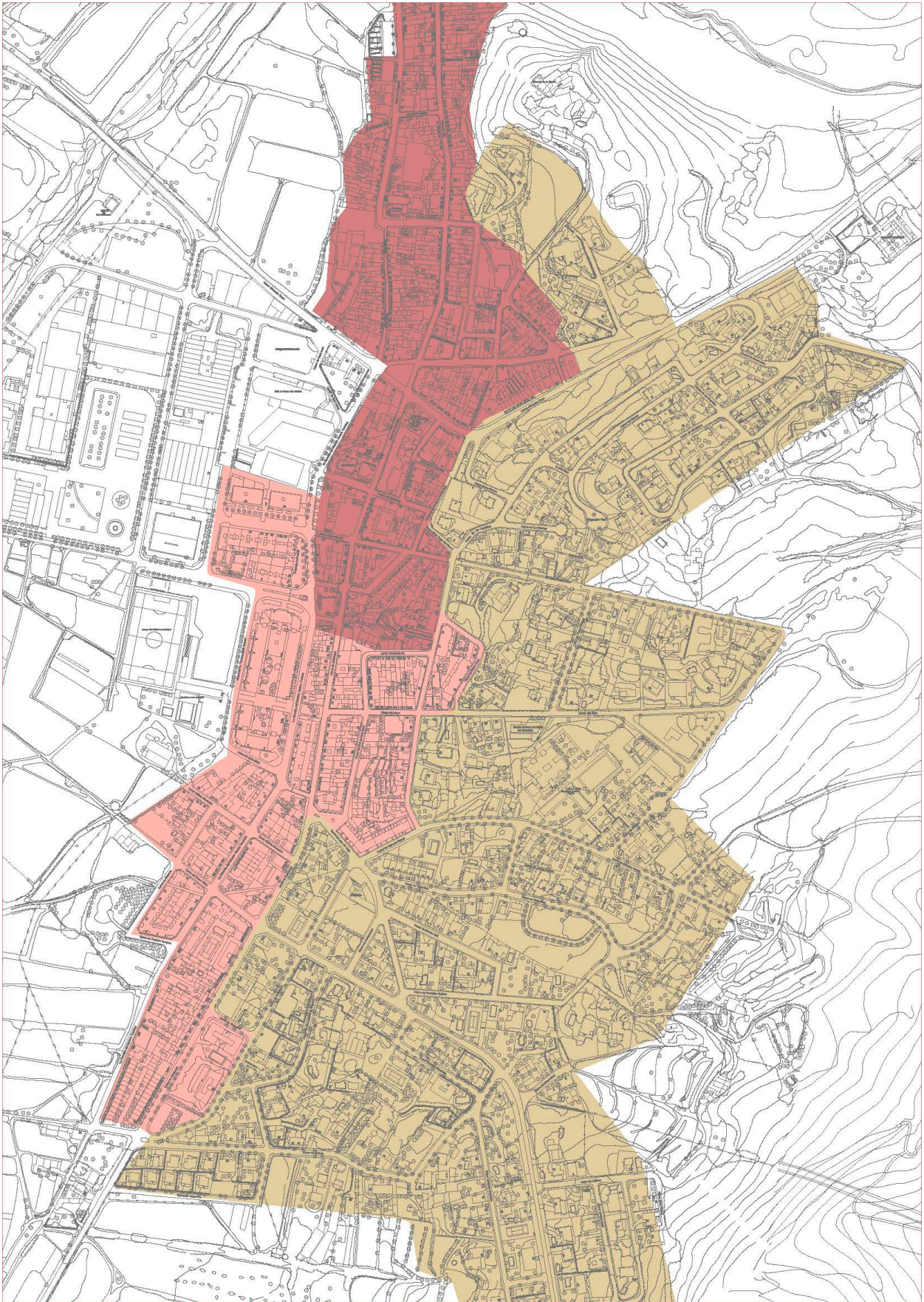


Figura 9: Àrees homogènies La Roca centre.

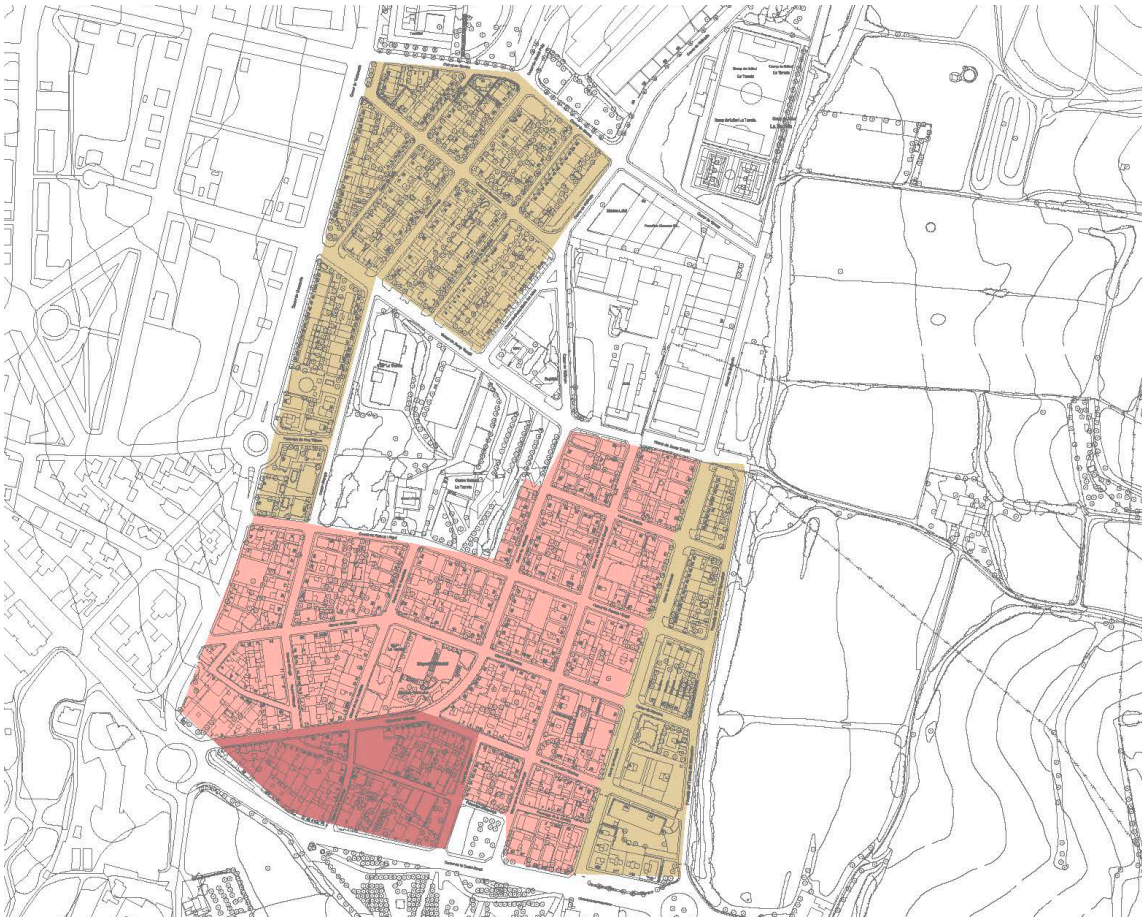


Figura 10. Àrees homogènies La Torreta.

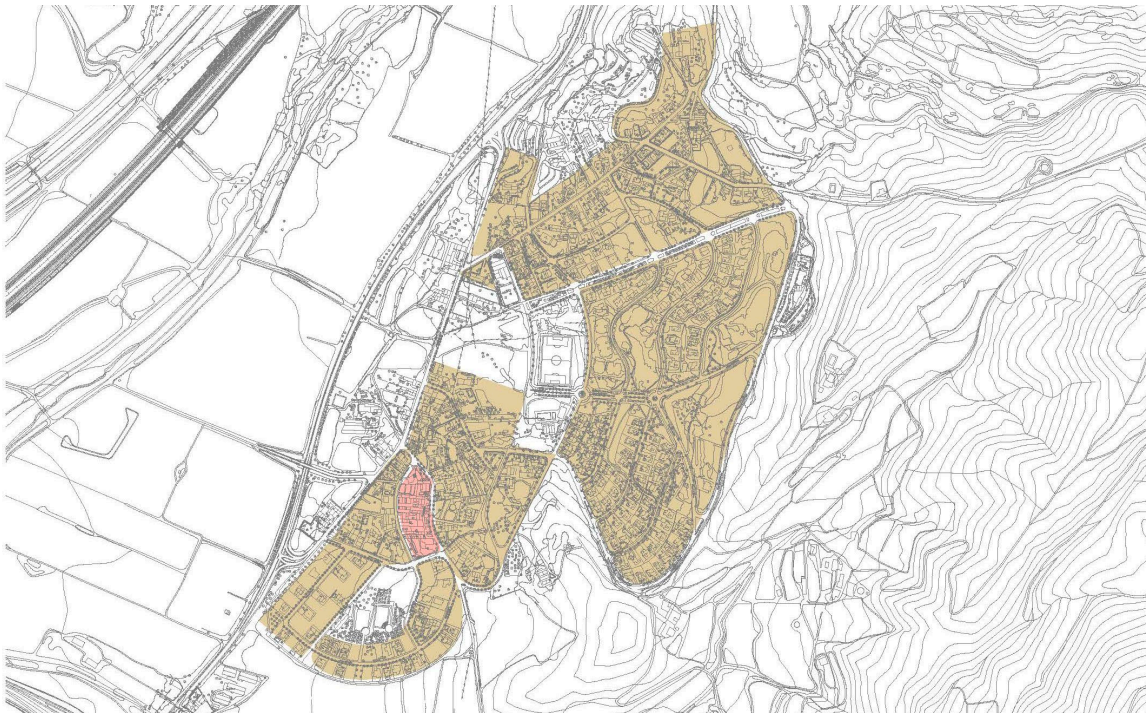


Figura 11. Àrees homogènies a Santa Agnès

- Nucli antic
- Eixample
- Edif. aïllada

A la Roca del Vallès dominen els edificis unifamiliars tot i que en nombre d'immobles la proporció quasi l'iguala als plurifamiliars.

- La proporció d'edificis i immobles unifamiliars és més gran que al Vallès Oriental i Catalunya.

Edificis i immobles, 2011

	La Roca del Vallès		Vallès Oriental		Catalunya	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Edificis						
Unifamiliar	1.875	81,2	61.675	79,3	830.439	69,6
Bifamiliar	171	7,4	5.680	7,3	101.460	8,5
Plurifamiliar	263	11,4	10.432	13,4	260.564	21,9
Total	2.309	100,0	77.787	100,0	1.192.463	100,0
Immobles						
Unifamiliar	1.875	44,6	61.675	34,4	830.439	21,0
Bifamiliar	342	8,1	11.360	6,3	202.920	5,1
Plurifamiliar	1.990	47,3	106.341	59,3	2.914.457	73,8
Total	4.207	100,0	179.376	100,0	3.947.816	100,0

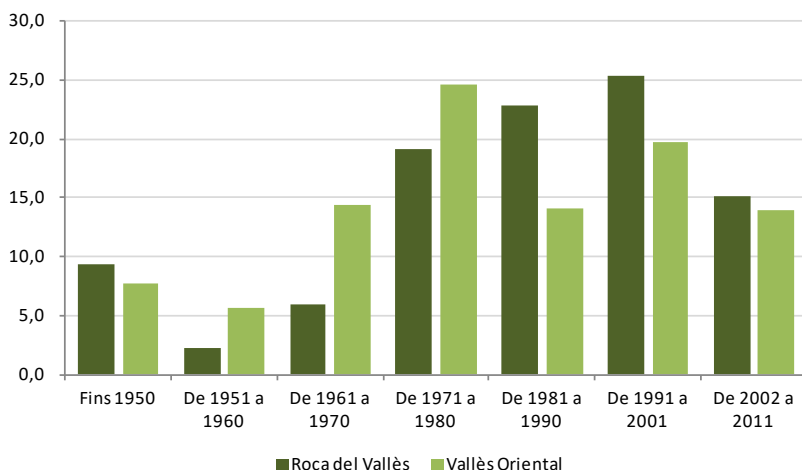
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'Edificis de l'INE i elaboració pròpia.

3.2 La qualitat del parc

El 82% dels immobles es van construir a partir dels anys setanta, destacant la dècada dels noranta.

- **Gairebé dues terceres parts es van acabar entre el 1981 i 2011**, proporció que al Vallès Oriental es redueix al 48%.

Antiguitat (%)

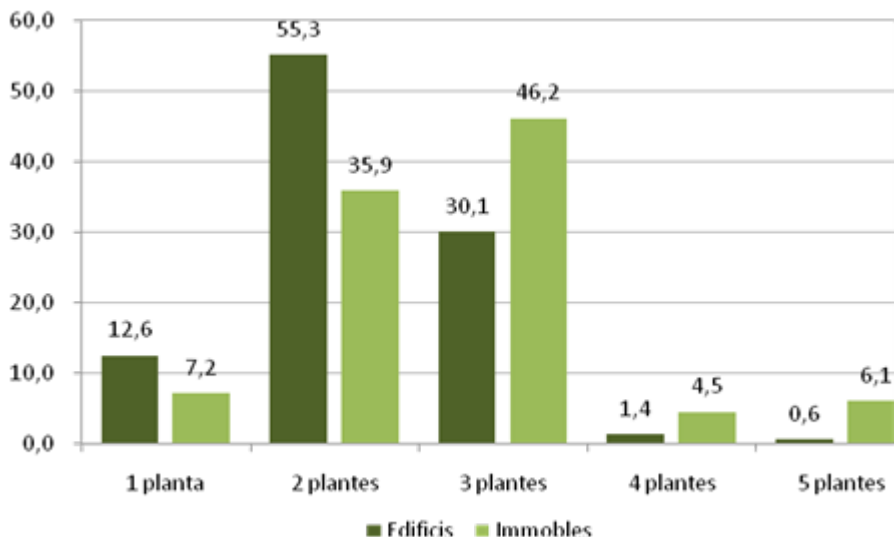


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

Els edificis tenen majoritàriament dues plantes sobre rasant amb el 55,3% dels edificis de la Roca del Vallès, proporció que es redueix a quasi el 36% si la referència són els immobles.

- El 30% dels edificis tenen tres plantes, la qual cosa afecta el 46% dels immobles.
- Hi ha molt pocs edificis de 4 i més plantes.

Edificis i immobles segons el nombre de plantes (%), 2011



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

El nombre d'edificis de quatre i més plantes sense ascensor és prou important, ja que **la meitat dels edificis no en tenen**, proporció que augmenta fins a **una mica menys de dos terços en el nombre d'immobles**.

- Altrament dit: el 43% dels immobles en edificis de 4 plantes no tenen ascensors i el 34% d'immobles en edificis de quatre plantes.

Amb tot, el 35% dels immobles en edificis de tres plantes tenen ascensor.

Edificis i immobles de 4 i més plantes sense ascensor, 2011

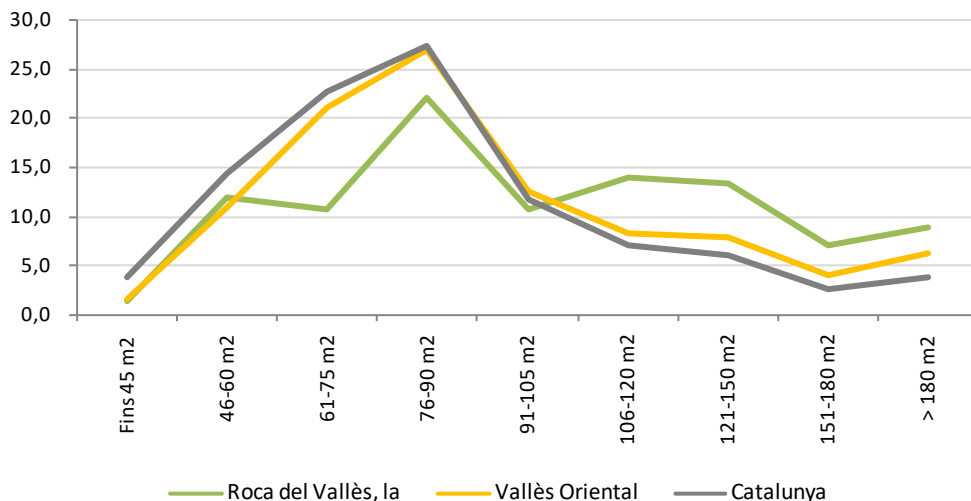
	Edificis		Immobles	
	Nre	%	Nre	%
4	19	59,4	81	42,6
5	5	33,3	88	34,2
Total	24	51,1	169	60,8

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

Els habitatges de dimensions grans i molt grans tenen un pes força gran, ja que el 54% dels habitatges tenen 106 i més metres quadrats útils, tot i que els de dimensions mitjanes també tenen una bona presència al municipi, ja que el 22% tenen una superfície compresa entre el 76 i 90 m² útils i gairebé un 11% més entre els 61 i 75 m²u.

- Amb tot en comparació amb el Vallès Oriental i Catalunya, els habitatges de la Roca del Vallès són força més grans, destacant els trams de 106 a 120 m² útils i els de 121 a 150 m² útils.

Superfície útil dels habitatges principals (%), 2011

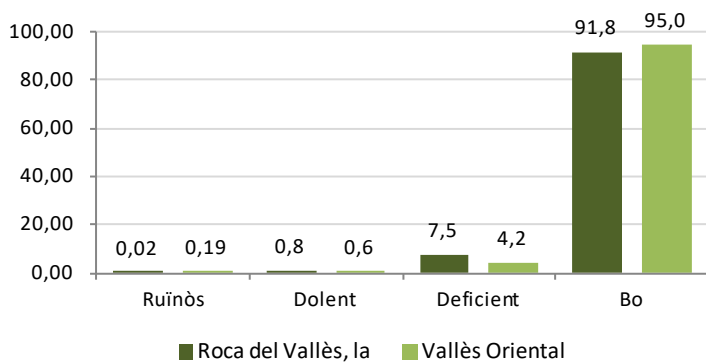


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

L'estat de conservació dels immobles és bo, amb el 92% del total.

- Amb tot, té una proporció una mica més gran d'immobles en estat deficient que el Vallès Oriental.

Estat de conservació (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

El **38,7%** dels habitatges tenien el 2021 certificat energètic, 6,3 punts percentuals més que el 2020. D'aquests:

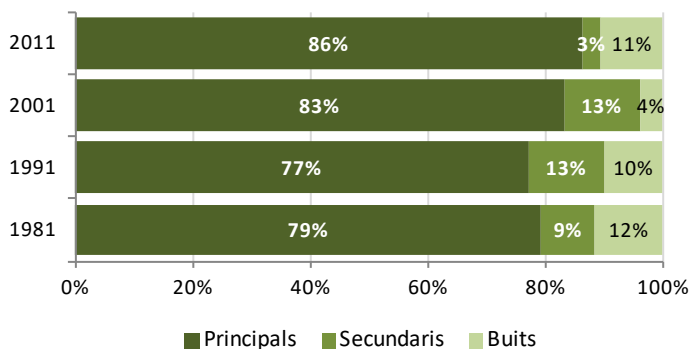
- El **30,7%** tenien una qualificació baixa (4,2 pp més que el 2020) i només el 8,0% la tenien alta (0,4 pp menys que el 2020, possiblement a causa que es fessin més certificats de baixa qualitat que d'alta).

3.3 L'ús del parc

L'habitatge d'ús principal ha guanyat pes, fins a suposar el 86% del total el 2011 i se situa per damunt les mitjanes comarcal i catalana.

El 2022 hauria perdut una mica de pes, fins al 81%.

Habitatges segons tipus (%)

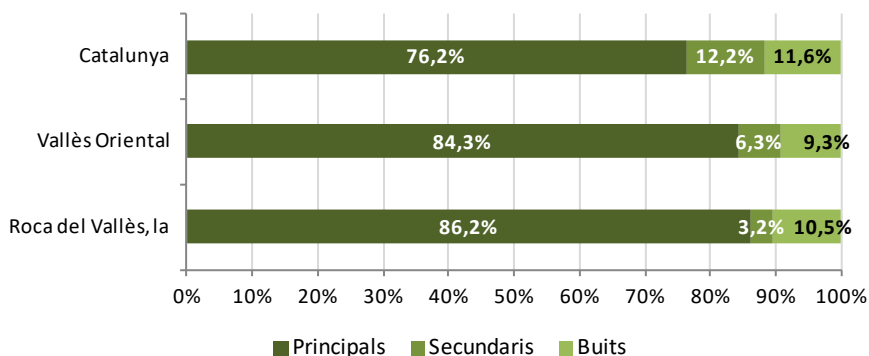


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

La proporció d'habitatge principal era més gran a la Roca del Vallès que al Vallès Oriental i Catalunya.

- La proporció d'habitatge buit era similar a la mitjana catalana.

Habitatges segons tipus (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Respecte als habitatges buits, segons el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, a la Roca del Vallès n'hi havia 30 el 2019, set més que l'any anterior.

- La proporció era de 6,9 habitatges buits per 1.000 habitants.

La Roca del Vallès no és un municipi amb implantació d'habitatge d'ús turístic (HUT), ja que des del 2015 al 2018 en tenia 4.

- Això no obstant, lentament augmenten i **des del 2019 ja hi han 9, per la qual cosa no es pot descartar que en un futur segueixi guanyant-ne.**

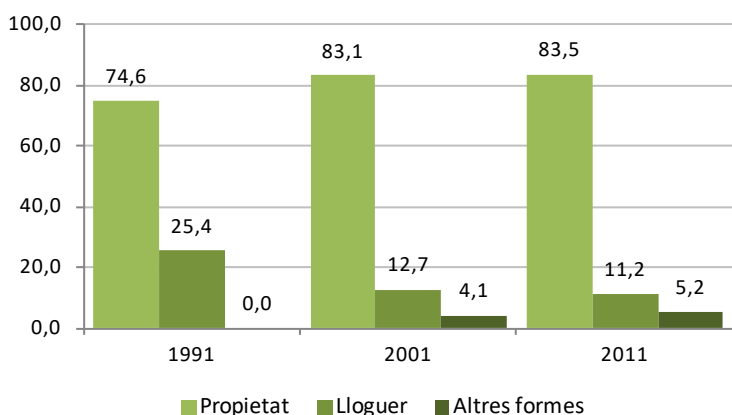
La **propietat** era el **règim de tinença dominant de l'habitatge principal**.

- Ha augmentat el pes, de les tres quartes parts del 1991 al quasi el 84% del 2011.
- L'augment ha significat l'**increment del nombre de llars amb pagaments pendents**, passant del 23% del 1991 al 59% del 2011.

L'habitatge de **lloguer va reduir el seu volum el 2001** (un mica menys d'un centenar), **tot i que el 2011 en guanya**.

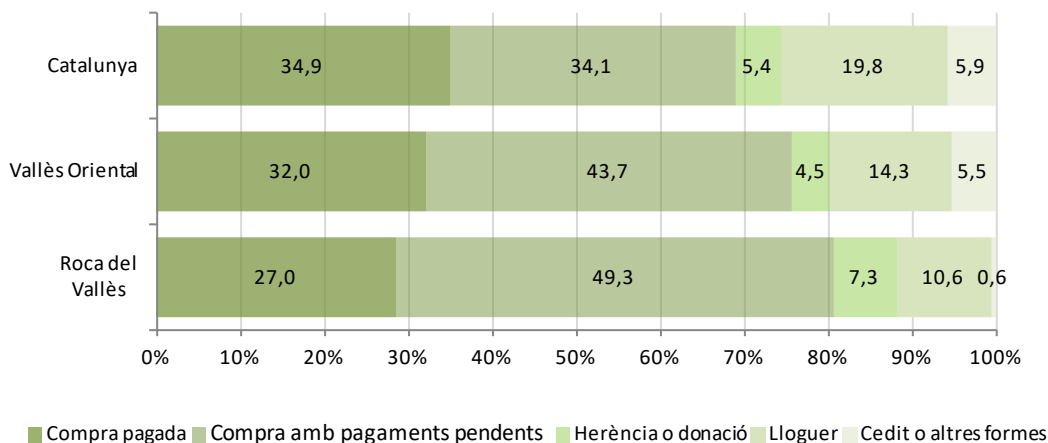
- La pèrdua de pes de lloguer és més per l'important augment dels habitatges de compra que per la reducció del seu volum.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Respecte al Vallès Oriental i Catalunya la proporció d'habitatges ja pagats és més petita, igual que la d'habitatges de lloguer.



4. El planejament urbanístic

4.1 Planejament d'aplicació o referència

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991, aprovat definitivament el 8 de maig de 1991 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

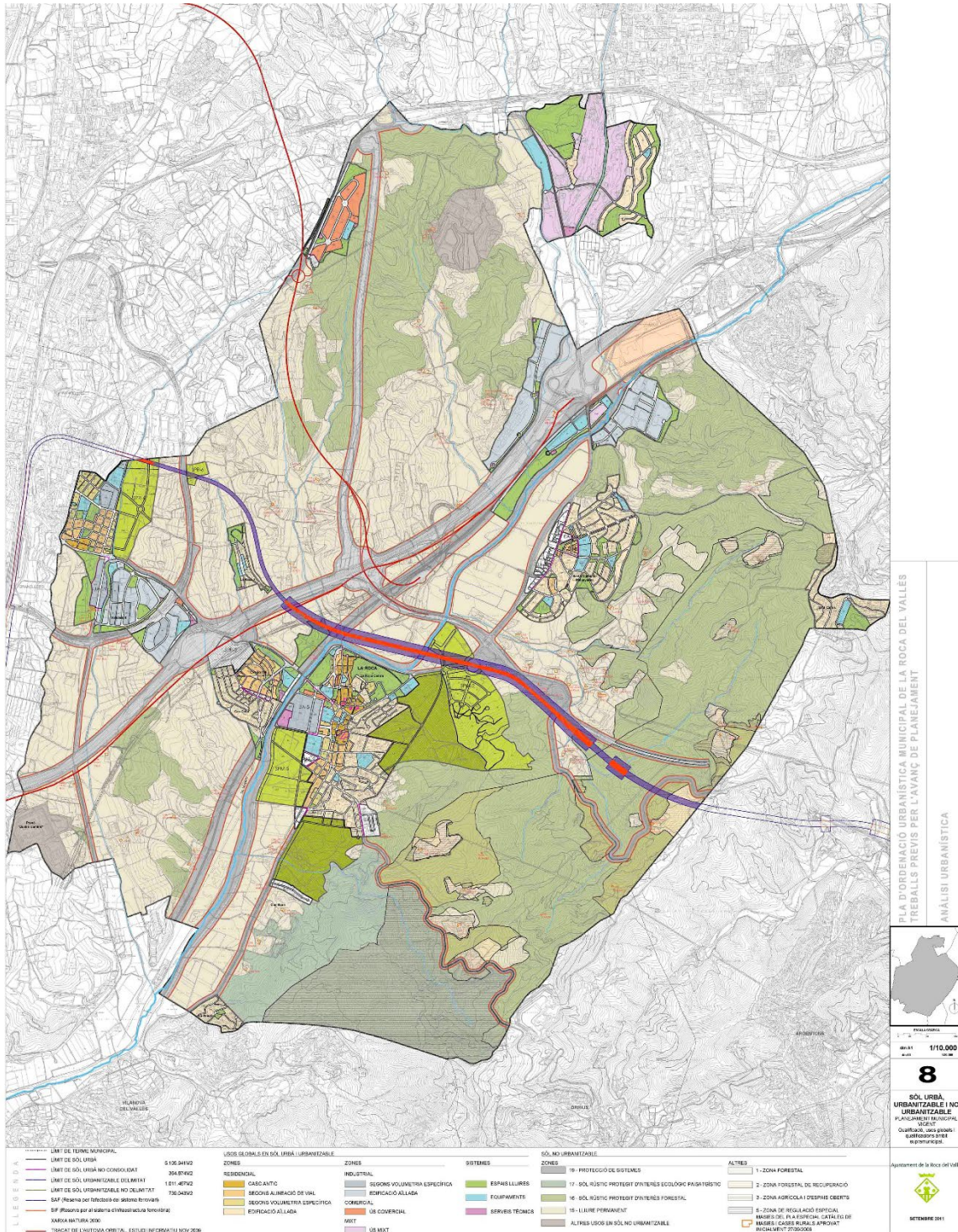


Figura 12: Transcripció no normativa del Pla General d'Ordenació

En data setembre 2006 s'ha redactat el projecte "Proposta de Modificació Puntual del Pla General de La Roca del Vallès, en relació amb els sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics", que va ser aprovat definitivament el 21 de juny de 2007.

L'objectiu d'aquesta modificació va ser, entre d'altres, la creació dins de la normativa del PGOU d'un nou sistema "Sistema d'habitatges dotacionals públics" amb la clau Hd, destinant-hi un àmbit dels equipaments existents.

Definint aquesta nova clau Hd, es requalificaria l'àmbit identificat en la documentació gràfica (plànol núm. 1.0) de Ev per la nova clau Hd (Sistema d'habitatges dotacionals públics)

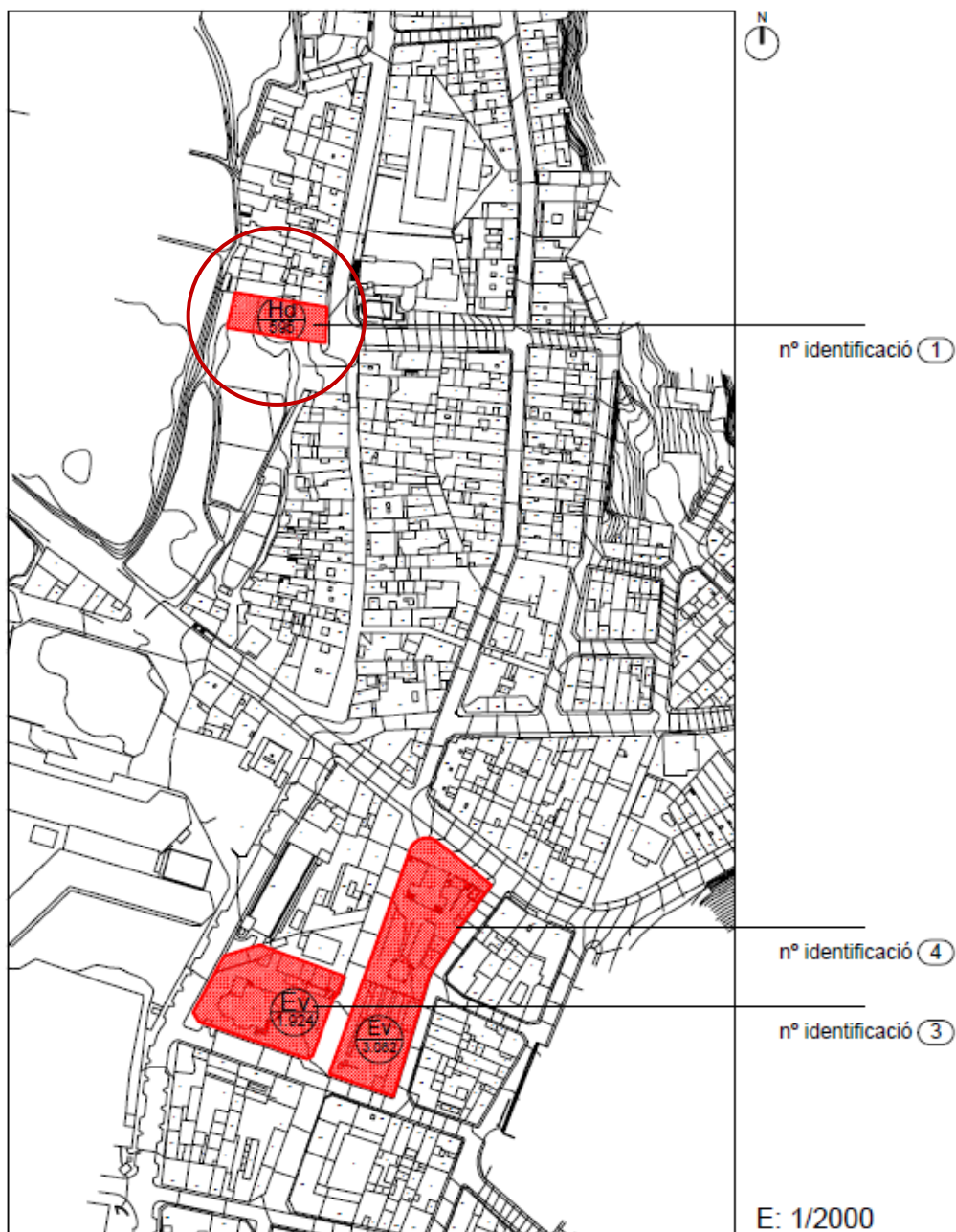


Figura 13: Modificació Puntual del Pla General i localització parcel·la HD (nº1)

Estat d'execució de sòl residencial

Per tal d'avaluar el grau d'execució del sòl residencial, cal analitzar dos factors: l'estat de tramitació i execució dels àmbits previstos al PGOU i el grau de desenvolupament del sòl urbà consolidat.

A la imatge es representen els àmbits i sectors que preveuen sòl residencial.

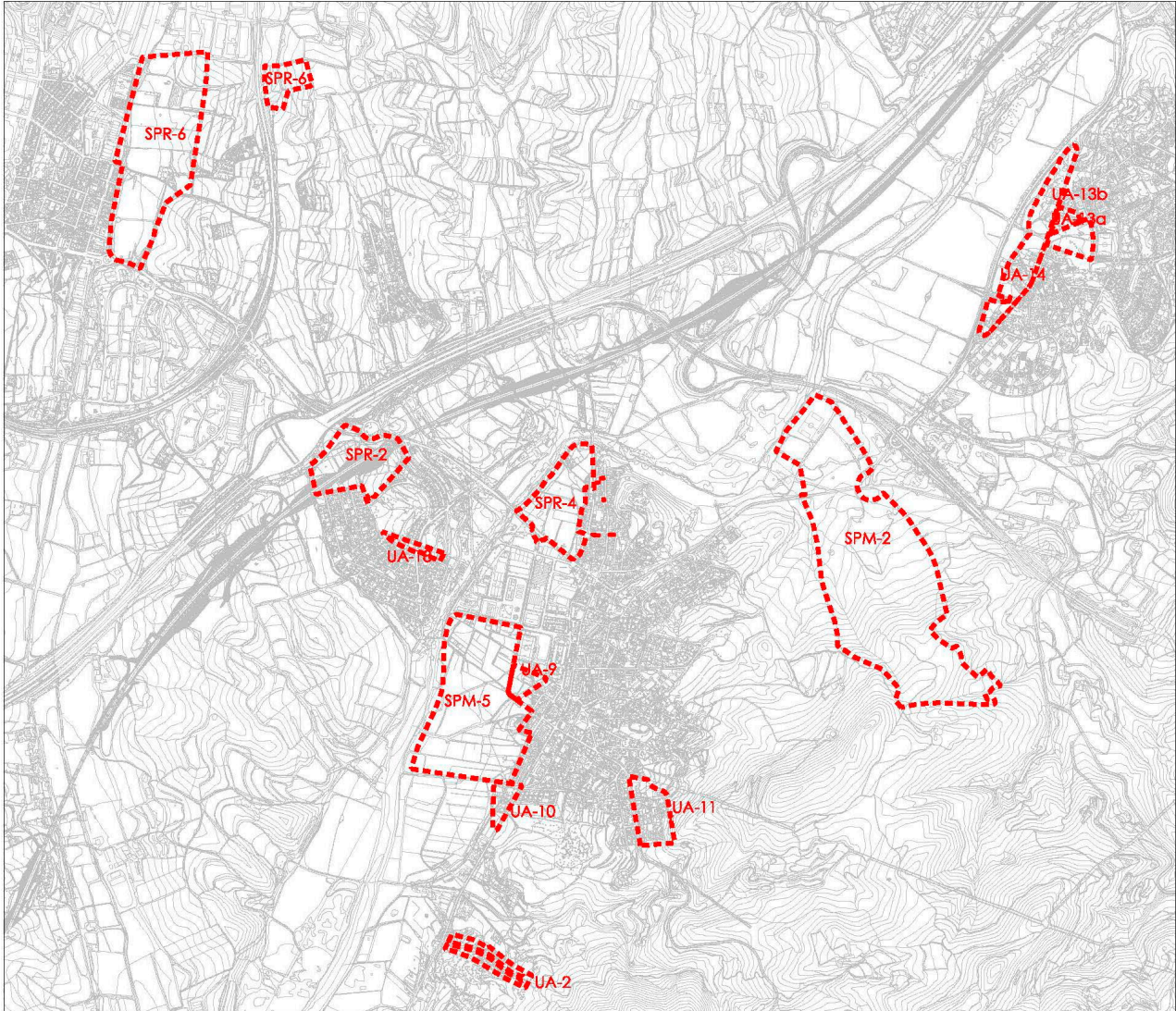


Figura 14: Àmbits i Sectors previstos al Pla General

Estat d'execució dels àmbits i sectors

SUND I SUD														
Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Sostre comercial (m²st)	Sostre industrial (m²st)	Num. Htg	Num. Htgs construïts	Sostre HPP (m²st)	Num. HPP	% Sostre HPP	Estat de tramitació
SPR-4	Les Hortes	Residencial	79.114,78		26.316,16	19.423,93	5.765,25		195		5.492,00	60	28,27%	MPPP Aprovat definitivament 27/10/2011. Equipament (escola)
SPM-5	Residencial-Comercial		228.600,00	0,26	59.200,00	19.400,00	39.800,00		100					PGOU Aprovat definitivament 08/05/1991 No executat
SPR-6	La Torreta	Residencial	212.000,00	0,26	55.925,00	55.925,00			273					PGOU Aprovat definitivament 08/05/1991 No executat
SPR-2	Can Borrell	Residencial	54.920,00	0,25	13.730,00	13.730,00			70					MPPGOU traçat TGV Aprovat definitivament 2012
SPM-2	Els Mayols	Residencial	461.000,00	0,14	64.000,00	40.000,00	24.000,00		638					PP Aprovat definitivament 16/02/1994
Total Sund i sud			1.035.634,78		219.171,16	148.478,93						60		
Total Sund i Sud			1.035.634,78		219.171,16	148.478,93						60		
SUNC														
Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Sostre comercial (m²st)	Sostre industrial (m²st)	Num. Htg	Num. Htgs construïts	Sostre HPP (m²st)	Num. HPP	% Sostre HPP	Estat de tramitació
UA-2	UA-2	Residencial	22.875,00	0,75	17.156,00									No urbanitzat, parcialment edificat
UA-9	UA-9	Residencial	8.827,12	1,20	10.592,53				88		1.059,25	10		Reparcel·lació aprovada.
UA-10	UA-10	Residencial	7.800,00	0,75	5.850,00									No urbanitzat, edificació existent
UA-11	UA-11	Residencial	35.940,00	0,63	22.500,00									No urbanitzat, edificat
UA-13a	UA-13a	Residencial	20.160,76	0,62	12.583,38	FALTA DEFINIR DENSITAT HTGS A LA CLAU TI					11			Projecte reparcel·lació Aprovat definitivament 09/05/2007. Urbanitzat, parcialment edificat.
UA-13b	UA-13b	Residencial	7.049,46	0,53	3.726,00	FALTA DEFINIR DENSITAT HTGS A LA CLAU TI								Sense projecte de reparcel·lació ni urbanització aprovats
UA-14	UA-14	Residencial	13.600,00	1,03	14.025,00				116			36		MPPGO Aprovat definitivament el 30/09/2008 Urbanitzat, parcialment edificat
Total sunc			116.252,34		86.432,91							57		
TOTAL HBTG HP			1.151.887,12		305.604,07							117		habitatges

Figura 15: Quadre estat àmbits i sectors Font: Planejament vigent i elaboració pròpia

Al quadre anterior s'ha recollit el potencial d'habitatge que tenia previst el Planejament Vigent a la Roca del Vallès. Tenint en compte el termini d'aquest PLH, els únics àmbits que es poden executar durant els pròxims 6 anys són els marcats en blau, el SPR-4 Les Hortes i els UA 9, 13 i 14. La resta de sectors i unitats d'actuació seran de difícil i/o desaconsellable desenvolupament en el termini d'aquest Pla Local d'Habitatge.

Segons l'estat d'execució dels àmbits i sectors al municipi, els àmbits que es poden executar en aquest període suposen un potencial d'habitatges de 399, tal i com es determina al quadre anterior (195 al SPR-4, 88 a la UA9 i 116 a la UA14). D'aquests 399 potencials habitatges, 117 serien habitatges de protecció pública.

Tal i com s'indica a l'apartat 2.1, l'escenari padronal en les projeccions realitzades estableix un nombre de 199 habitatges principals necessaris (Font: Pàgina web de l'Idescat i elaboració pròpia). Els àmbits que es poden executar en aquest període suposen un potencial d'habitatges de 399, molt superior a l'escenari padronal en les projeccions realitzades.

4.2 Potencial i previsions de creixement residencial

Pel que fa al sòl urbanitzable, el sector més desenvolupat és el **SPR-4 Les Hortes**, que es troba en procés d'execució. Les cessions estan fetes i l'equipament escolar (CEIP Mogent) construït des de l'any 2010.

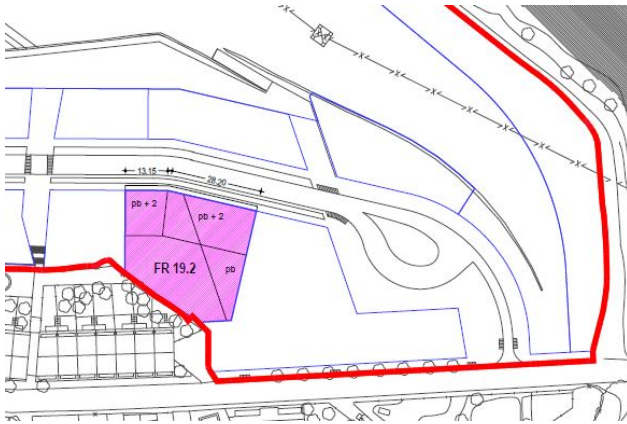


Figura 16.1: Parcel·la privada destinada a HPP (FR 19.2). Es preveuen 16 habitatges protegits.

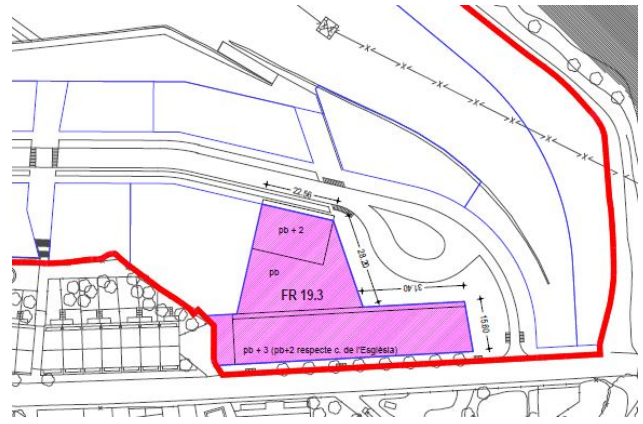


Figura 16.2: Parcel·la municipal (FR 19.3). Es preveuen 44 habitatges protegits.

Es preveuen 60 habitatges protegits.

SPR-6 a la Torreta queda condicionat a la redacció i aprovació del PDU del Congost. Preveu una densitat baixa, que no és coherent amb l'entorn i les necessitats d'habitatge plurifamiliar, per tant caldria una Modificació Puntual del Pla General, però primer s'hauria d'aprovar el PDU.

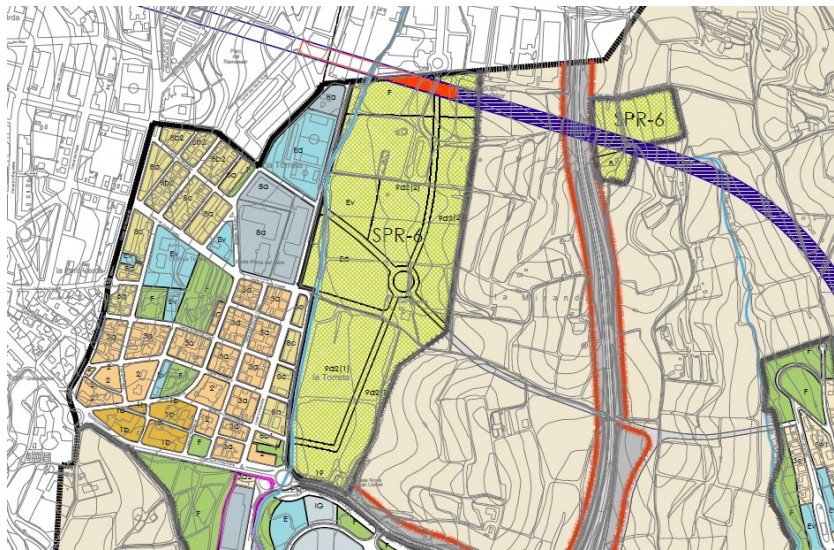


Figura 17: SPR-6 a La Torreta

Com s'ha vist a la taula d'àmbits i sectors, les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat preveuen 57 habitatges de protecció.

5. Els recursos i les iniciatives existents

5.1 Recursos relacionats amb l'habitatge

Segons la informació disponible sobre recursos econòmics i pressupostos municipals destinats a matèria d'habitatge, **el pressupost per l'any 2022 preveu dues partides:**

Conveni oficina comarcal habitatge25.000,00 €
 Programa habitatge.....30.000,00 €

Per altra banda, segons informa l'Ajuntament, al pressupost d'inversions hi ha una partida de 2.000.000,00 € destinada a adquisició de patrimoni, la qual, entre d'altres necessitats, hi ha la d'adquirir habitatge(s) per poder-lo posar a disposició d'emergència habitacional.

5.2 Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

Segons informació facilitada pels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament disposa d'algunes propietats que es poden destinar a habitatge protegit.

1. Una de les dues parcel·les al sector SPR-4 Les Hortes, (finca FR19.3) amb un potencial de 44 habitatges. L'altre és privada, malgrat estar destinada a HPP segons planejament derivat amb un potencial de 16 habitatges.
2. **L'antic Ajuntament**, amb referència cadastral 3846412DG4034N0001DZ. El 2007 es va aprovar una MPGOU que a més d'incorporar la clau d'allotjament dotacional, va qualificar l'antic ajuntament de dotacional, l'únic que hi ha al municipi. Actualment, és un solar i està pendent de definició de projecte.
3. La parcel·la a Roca Centre del Grup Saturnino, amb referència cadastral 3637318DG4033N0001ER. Es tracta de l'antiga Escola Bressol, parcel·la que dona a dos carrers. Està qualificada d'habitatge (Clau 2) però no compta amb projecte aprovat, malgrat es podrien arribar a encabir 12 habitatges en l'edificació susceptible de construcció a la parcel·la (amb façana al C/ Catalunya i a Rambla Jaume Mestre Torrents).
4. La caserna de la Guàrdia Civil a la Roca Centre, que està qualificada d'equipament vari. Està pendent de projecte.
5. La parcel·la municipal a la UA-9, amb referència cadastral 3538101DG4033N0001BR, que preveu 10 habitatges.

En conjunt, a la Roca Centre es podrien construir **82 HPP + els que estan pendents de projecte.**



Figura 19: Solars municipals Roca Centre

A la Torreta es disposa de l'antic edifici dels mestres, qualificat d'equipament vari. Té 6 habitatges de dimensions més aviat grans. Es plantegen fer-ne subdivisions (per exemple, de 6 a 12) i destinar-los a mesa d'emergència. Caldria redactar el Pla Especial que preveu l'art.54 de la MPPGOU 2007.

Parcel·la municipal a la Torreta, amb referència cadastral 3538101DG4033N0001BR amb capacitat per 9 habitatges.

En conjunt, a la Torreta es podrien construir **21 HPP**.



Figura 20: Solars municipals a La Torreta

A Santa Agnès es disposa de dues parcel·les, una municipal (P2); i una altre que és pública, propietat de l'INCASOL (S2), que es troben dins de les unitats d'actuació UA-13a i UA-14 P2, respectivament.

A la parcel·la S2 es preveu 36 habitatges de protecció.

La parcel·la P2 resta pendent de definició de la densitat d'habitatge, que el planejament vigent no ha previst

En conjunt, a Santa Agnès es podrien construir **36 HPP** i, si s'estableix una densitat de 90m² de sostre/ htg, s'obtidrien **9 habitatges més**.

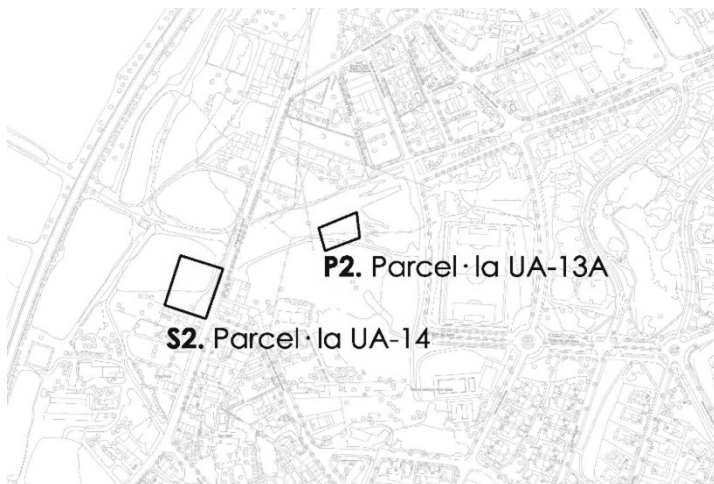


Figura 21: Parcel·la S2 (INCASOL)

Parcel·la P2 (municipal)

En conjunt, als immobles municipals es poden construir **96 habitatges de protecció**, als immobles de l'INCASOL es poden construir **36 habitatges de protecció** i als immobles privats amb previsió d'HPP es poden construir **16 habitatges de protecció**.

És important tenir en compte que, per a les futures operacions que poden realitzar-se a partir d'aquests recursos, l'Ajuntament no té constituït el patrimoni de sòl i habitatge, i que aquest PLH preveu una actuació per la constitució del PPSH en el seu Pla d'acció.

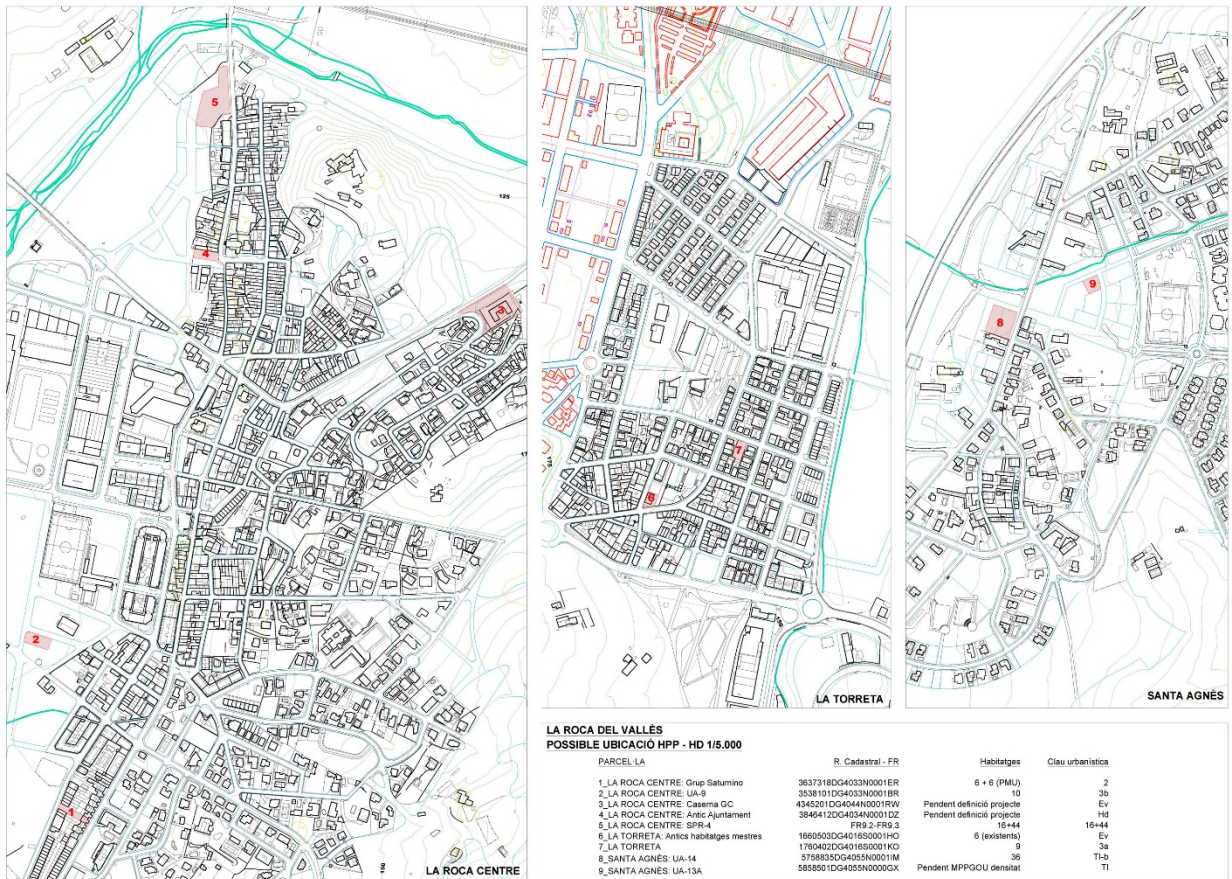


Figura 22: Potencial parcel·les susceptibles de la construcció d'HPP.

Font: Serveis tècnics de l'Ajuntament

5.3 Iniciatives en matèria d'habitatge al municipi

L'Ajuntament compta amb un conveni amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Vallès Oriental.

Així mateix, l'àrea d'Afers Socials i Famílies rep el suport de l'Àrea de Polítiques Socials i d'Igualtat del Consell Comarcal, mitjançant el Programa de suport als Serveis Socials, la coordinadora d'equips de Serveis d'Atenció Bàsica del Consell Comarcal i l'assistència d'una treballadora social del Consell Comarcal.

D'altra banda, des del Consell Comarcal també es gestiona i tramita:

- Borsa de Mediació social: Mitjançant la Xarxa de Mediació de la Generalitat de Catalunya. Aquest servei que té l'objectiu d'incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats compta amb el suport de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i del Consell Comarcal del Vallès Oriental. Pel que fa al municipi de la Roca respecte la borsa de mediació, el 2021 no constava cap habitatge llogat metre que al 2019 en van ser 2.
- Ajuts i subvencions al lloguer i rehabilitació. D'acord amb les dades de la secretaria d'Habitatge de la Generalitat, al 2021 s'han concedit 41 ajuts al lloguer i 3 ajuts d'urgència al lloguer.
- Assessorament sobre el deute hipotecari: servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris i que es troben, per aquesta causa, en risc de perdre el seu habitatge principal. Segons les dades del Servei de deute hipotecari, a la Roca al 2021 hi havia 28 expedients iniciats.
- Sol·licitud de registre de protecció oficial i informació sobre l'habitatge de protecció: el Registre és públic, administratiu, compost pels registres propis dels ajuntaments que es puguin arribar a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Pel que fa al municipi de la Roca el nombre de sol·licituds al registre pel 2021 va ser de 15 sol·licituds.

6. Diagnosi

Característiques del municipi

El municipi de La Roca del Vallès se situa dins de la comarca de Vallès Oriental i limita a l'est amb la comarca del Maresme. Té una gran extensió (36,9 km²) i se situa entre la serralada litoral i Granollers.

La població de la Roca al 2022 és de 10.877 habitants, i, per tant la densitat de població de 294,77 habs/km².

El municipi està format per nuclis urbans distanciat dins del territori.

Població 2021	Nre	Pes
Roca del Vallès	6.068	56,8
Polígon industrial Can Jorn	0	--
Disseminat de la Roca del Vallès	264	2,5
Santa Agnès de Malanyanes	1.555	14,6
Urbanització Vilalba	4	0,0
Disseminat de Santa Agnès de Malanyanes	102	1,0
Torreta, la	2.662	24,9
Disseminat de la Torreta	21	0,2
	10.676	100,0

Condicionants territorials

El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, en el que està inclòs el municipi, a l'apartat d'estratègies urbanes li assigna un creixement potencial, fet que contradiu l'apartat d'espais oberts, on s'indica que el creixement pot amenaçar un corredor ecològic.



Figura 23: Detall punt conflictiu del PTMB. Font: PTMB

Pel que fa a les **estratègies urbanes**, el PTMB li assigna un creixement potencial o estratègic com a àrea que podria augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat.

A Santa Agnès, en canvi, li assigna un creixement moderat **podent arribar, segons el PTMB, a 11,18 hes.**

Una part del municipi està inclosa al Pla Director Urbanístic (PDU) del Baix Congost previst pel PTMB. Aquest PDU, encara no iniciat, condiona qualsevol actuació urbanística a l'àrea de La Roca que està inclosa al seu àmbit.

Característiques de la població i de les llars

Pel que fa a la població, La Roca del Vallès té a l'abril del 2022 10.877 habitants, un 1,9% més que el 2021.

Els canvis de població han estat importants, destacant que entre el 2001 i 2021 **perd 661 persones de entre 20 i 39 anys**. El 2022 té un petit guany en aquests grups d'edat, especialment en els de 20 a 29 anys (+7%). El guany més gran en la població de més de 64 anys es tradueix en un **augment de l'índex d'envelliment**, tot i que encara hi ha una mica més de menors de 16 anys que majors de 64.

Entre el 1991 i el 2011 les llars unipersonals experimenten un gran augment, del 394%. També tenen un guany gran les llars de dues persones (158%) i de tres (148%), mentre que les de cinc i més persones redueixen volum i pes (-21%).

Segons les **projeccions de població de l'Idescat**, el 2029 la Roca del Vallès **podria tenir entre 10.980 i 11.085 habitants, amb un guany d'habitants moderat, però similar al de la segona dècada del segle XXI**.

Per què fa a **les llars**, el guany seria també moderat podent passar a haver entre **4.100 i 4.140 el 2029**.

Característiques dels habitatges, dinàmiques constructives i el mercat immobiliari

De l'estudi del teixit residencial es poden distingir 3 àrees homogènies pel que fa al parcel·lari, a la tipologia i a la densitat. Aquestes àrees són les següents: **Nucli Antic, Eixample i Cases aïllades**.

La diversitat més gran la trobem a La Roca centre i a La Torreta.

A la Roca del Vallès dominen els edificis unifamiliars (81,2%) tot i que en nombre d'immobles la proporció quasi l'iguala als plurifamiliars: **gairebé dues terceres parts es van acabar entre el 1981 i 2011**.

L'estat de **conservació dels immobles és bo**, amb el 92% del total.

L'habitatge d'ús principal ha guanyat pes, fins a suposar el 86% del total el 2011 i se situa per damunt les mitjanes comarcal i catalana.

Les dinàmiques constructives han estat més intenses a la Roca del Vallès que al Vallès Oriental i Catalunya fins al 2008. Amb la crisi es redueixen en tots tres àmbits, més a la Roca del Vallès entre el 2009 i 2012 i més al Vallès Oriental entre el 2013 i 2015. **Des del 2016 es recuperen, però l'índex per 1.000 habitants entre el 2016 i 2021 continua encara per sota del període 2019 a 2012**, si més no en els habitatges acabats.

S'ha construït sobretot **habitatge en edifici plurifamiliar en bloc**, però des de la crisi ha predominat **l'habitatge unifamiliar**, més l'aïllat que l'adossat.

L'habitatge acabat ha estat de grans i molt grans dimensions, amb el 79,4% de l'habitatge construït entre el 1999 i 2021.

El **preu de compravenda de l'habitatge se situa a la Roca del Vallès per sobre les mitjanes** de Granollers, les Franqueses del Vallès i el Vallès Oriental, però el preu per m² era més baix que els altres tres àmbits. Les **dimensions** dels habitatges de la **Roca del Vallès** eren **més grans** que en els altres àmbits.

La superfície mitjana dels habitatges, tot i sent sempre de grans dimensions, ha oscil·lat entre el mínim dels 121,7 m² construïts al màxim dels 157,3.

El preu màxim de venda d'HPO de Règim general és de 2.459,43 (€/m²), tenint present que La Roca és situada a la zona A.

La renda mitjana de lloguer és més cara que les de Granollers, Les Franqueses del Vallès i el Vallès Oriental, El preu de l'habitatge és car, de vora 402 mil euros de mitjana. Sí s'exclouen les masies i finques rústiques, aquesta es redueix fins als quasi 371 mil €, un 7,7% més barata.

Els unihabitatges constitueixen l'oferta més nombrosa, amb el 58% del total.

Els pisos i les plantes baixes, el 38% de la mostra analitzada, tenen un preu força més assequible que la mitjana de la mostra (excloses masies i finques rústiques), un 43% els pisos i un 56% la planta baixa.

El preu mitjà d'oferta d'habitatge, sense diferenciar tipologies ni antiguitat és de 1.959,30 €/m²st, inferior al preu màxim de HPO. Probablement el canvi de zona resoldria aquesta contradicció.

Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

Segons dades facilitades per l'Oficina Comarcal d'Habitatge, els serveis socials de l'Ajuntament i la policia municipal, a la Roca del Vallès, a l'entorn de 185 llars, el 4,7% de les llars el 2022, tindrien problemes en relació amb l'habitatge. Una mica més de la meitat es correspon a situacions d'exclusió residencial.

El municipi no disposa de recursos habitacionals per a fer front a les problemàtiques identificades.

Considerant les indicacions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, en el termini del PLH s'haurien de destinar a polítiques socials 143 habitatges.

Com aborda el planejament urbanístic la necessitat d'habitatge assequible

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991, aprovat el 19 d'abril de 1991. A part d'algunes modificacions no substancials, cal destacar la Modificació Puntual del Pla General de La Roca del Vallès, en relació amb els sistemes d'equipaments públics i **inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics**", que va ser aprovat definitivament el 21 de juny de 2007.

Tenint en compte que en algunes zones el PGOU **no estableix la densitat d'habitatges**, el conjunt d'àmbits d'actuació preveu 117 HPO, dels quals no s'ha construït cap.

Tenint en compte el termini d'aquest Pla, els únics àmbits que es poden arribar a executar durant els pròxims 6 anys són : el SPR-4 Les Hortes i les UA 9, 13 i 14.

Segons l'estat d'execució dels àmbits i sectors al municipi, els àmbits que es poden executar en aquest període suposen un potencial d'habitatges de 399, tal i com es determina al quadre anterior (195 al SPR-4, 88 a la UA9 i 116 a la UA14). D'aquests 399 potencials habitatges, 117 serien habitatges de protecció pública.

Tal i com s'indica a l'apartat 2.1, l'escenari padronal en les projeccions realitzades estableix un nombre de 199 habitatges principals necessaris (Font. Pàgina web de l'Idescat i elaboració pròpia). Els àmbits que es poden executar en aquest període suposen un potencial d'habitatges de 399, molt superior a l'escenari padronal en les projeccions realitzades.

S'ha d'assenyalar també que, degut a l'antiguitat del PGOU, no es contempla el 30% de reserva de sostre residencial destinat a HPO ja que és anterior a la norma que marca el DLL 1/2010 de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit al Pla d'acció d'aquest PLH es proposa una revisió i actualització del planejament.

Amb quins recursos compta actualment l'Ajuntament

Segons la informació disponible sobre recursos econòmics i pressupostos municipals destinats a matèria d'habitatge, **el pressupost per l'any 2022 és de 30.000 € i 25.000 €.**

Tanmateix, el municipi compta amb parcel·les que es poden destinar a habitatge assequible.

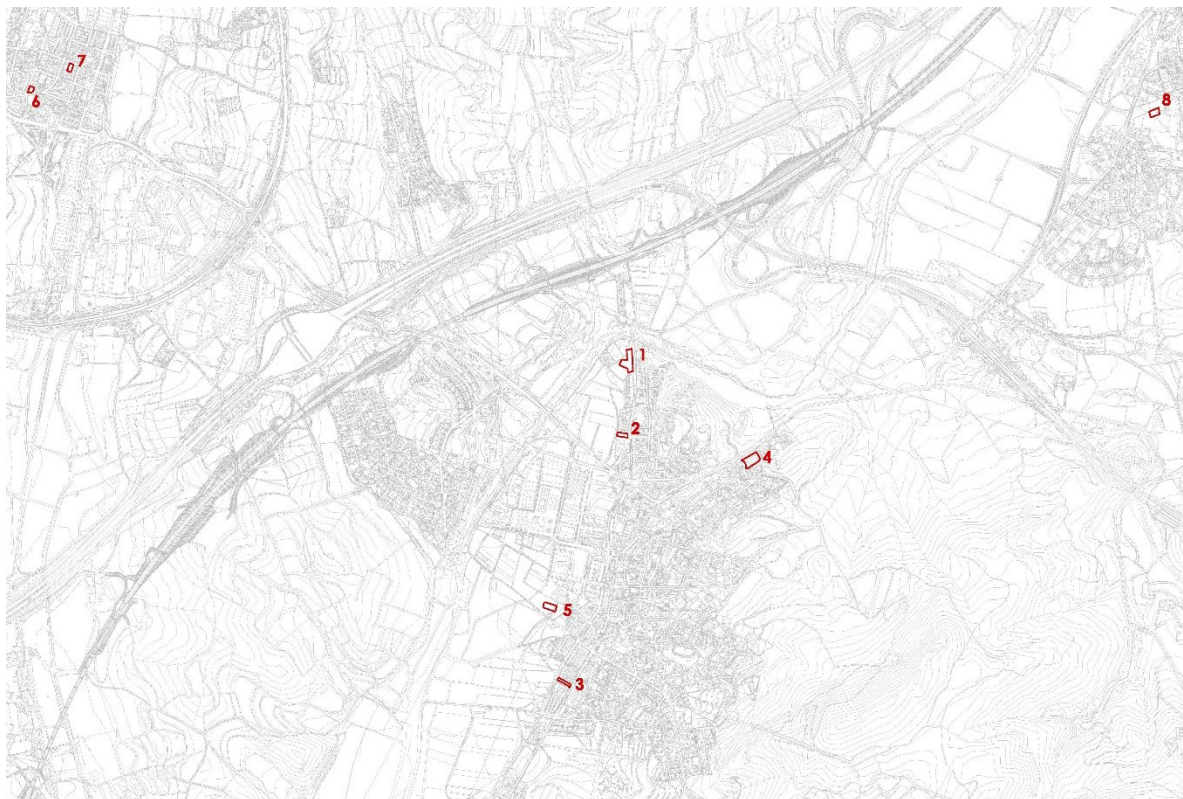


Figura 24: Solars municipals

1. Parcel·la al sector SPR-4 Les Hortes, amb un potencial de **44 habitatges**.
2. **L'antic Ajuntament**. Actualment, és un solar i està pendent de definició de projecte.
3. La parcel·la a Roca Centre del Grup Saturnino que preveu **12 habitatges**.
4. La caserna de la Guàrdia Civil a la Roca Centre, que està pendent de projecte.
5. La parcel·la municipal a la UA-9, que preveu **10 habitatges**.
6. A la Torreta es disposa de l'antic edifici dels mestres que té 6 habitatges de dimensions més aviat grans. Es plantegen fer-ne subdivisions (per exemple, de 6 a 12) i destinar-los a mesa d'emergència. Caldria redactar el Pla Especial previst a l'art 54 de la MPPGOU 2007.
7. Parcel·la municipal a la Torreta, **amb capacitat per 9 habitatges**.
8. Resta pendent de definició de densitat d'habitatge.
9. Preveu **36 Habitatges de protecció**. És propietat de l'INCASÒL.

Resum de potencialitats segons propietari de parcel·la:

Parcel·les municipals: **96 habitatges de protecció**

Parcel·la de l'INCASOL: **36 habitatges de protecció**

Parcel·la privada amb previsió d'HPP (al SPR-4 Les Hortes): **16 habitatges de protecció**

Conclusió de la diagnosi

Un cop feta aquesta anàlisi, per a fer front a les necessitats detectades entenem que, com a mínim caldria abordar:

- La revisió del PGOU vigent, atès que el seu programa d'actuació va caducar el 2000 i que cal adaptar-lo a la més recent legislació, tant urbanística com ambiental i d'habitatge, així com també a les infraestructures ja construïdes que no han respectat el PGOU (per exemple l'AVE).
- Reforçar l'estructura municipal per l'àmbit d'habitatge i ampliació dels recursos humans i econòmics que s'hi destinen
- Organitzar i donar impuls a les polítiques locals d'habitatge potenciant programes d'actuació i d'intervenció.
- La constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge, incorporant els terrenys i edificis propietat municipal susceptibles de ser destinats a habitatge assequible.

Annex Fase 1: INFORME ESTADÍSTIC

Informe d'indicadors municipals d'habitatge

Ajuntament de La Roca del Vallès

Setembre de 2021



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

CRÈDITS

REDACCIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS
NATURALS**

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Pau Serra del Pozo
Lídia García Ferrando
Antonio Bleda Rodríguez

Gestió i redacció
Definició dels indicadors
Estructuració de les dades

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de La Roca del Vallès

Índex

Presentació.....	7
RESUM.....	9
1. Les persones.....	11
1.1 Factors demogràfics.....	11
1.2 Factors socio-econòmics.....	16
2. L’habitatge.....	18
2.1. Estoc i ús de l'habitatge.....	18
2.2. Qualitat de l'habitatge.....	21
3. El mercat.....	22
3.1. Compravenda.....	22
3.2. Lloguer.....	24
3.3. Promocions/Construcció.....	25
3.4. Oferta i demanda.....	27
4. Les polítiques d’habitatge.....	29
4.1. HPO i Habitatge assequible.....	29
4.2. Ajuts.....	30
Annex amb la descripció completa dels indicadors.....	31

PRESENTACIÓ

Aquest document s'ha elaborat a partir de la compilació i estructuració de prop de 700 dades o indicadors procedents de múltiples fonts oficials.

L'informe que presentem consta de quatre grans capítols: les persones, l'habitatge, el mercat de l'habitatge i les polítiques d'habitatge. Els capítols estan precedits per un resum que els sintetitza breument. Al primer capítol es consideren tant els aspectes demogràfics (anàlisi de l'edat, moviments migratoris, etc.) com els socio-econòmics de les persones. Al segon, l'estoc i característiques (dimensions, antiguitat, etc.), l'ús (habitatges principals, vacants, turístics, etc.) i la qualitat dels habitatges. El tercer capítol mostra el nombre de compravendes i la proporció d'habitatges en règim de propietat; el nombre de contractes de lloguer dels habitatges i l'esforç econòmic que suposa el lloguer en relació a l'economia familiar; les proporcions d'habitatges iniciats i finalitzats i les seves característiques; finalment, els preus de compravenda i de lloguer dels habitatges, així com les sol·licituds d'HPO. Al quart capítol s'aborden les polítiques d'habitatge, sobretot pel que fa a la finalització de la construcció d'HPO i a la proporció d'habitatges llogats amb preu assequible través de borses municipals i també pel que fa al nombre d'ajuts per al lloguer i per a la rehabilitació.

Les dades mostrades són sempre les del municipi, generalment comparades amb les de la província. En la majoria dels casos, les dades es presenten de manera evolutiva, des dels inicis d'aquesta dècada o de l'anterior. Sovint es presenten dades que només estan disponibles per a l'any 2011, tant per als municipis com per a la província, que corresponen al darrer Cens de l'habitatge. En alguns casos, s'ofereixen només les dades de la província per manca de dades o d'ocurrències del municipi. També podria haver dades municipals només per a un o per a uns pocs anys.

Finalment, val a dir que aquest informe s'ha dut a terme exclusivament amb personal propi de la Diputació: de l'Oficina d'habitatge i de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, amb el suport de l'Oficina Tècnica de Sistemes d'Informació Municipals i de l'Oficina Tècnica d'Estratègies per al Desenvolupament Econòmic.

RESUM

LES PERSONES









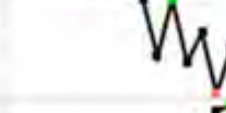

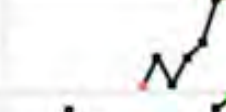



Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Població	10.650		
Creixement vegetatiu	-10		
Saldo migratori	99		
Índex d'envelliment (%)	86,92		
Població 25 a 34 anys (%)	9,56		
Renda per habitant de 16 i més anys (€)	20.218,70		
Atur registrat (%)	8,59		

L'HABITATGE

Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Habitatges	4.358		
Habitatges turístics (%)	0,00		

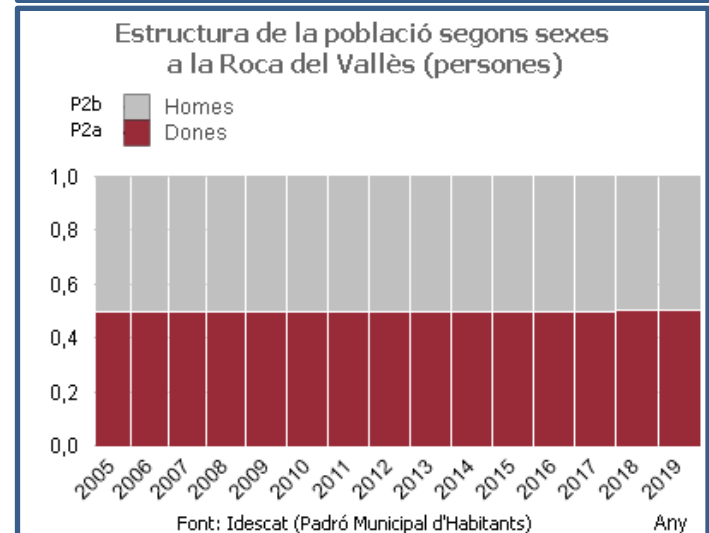
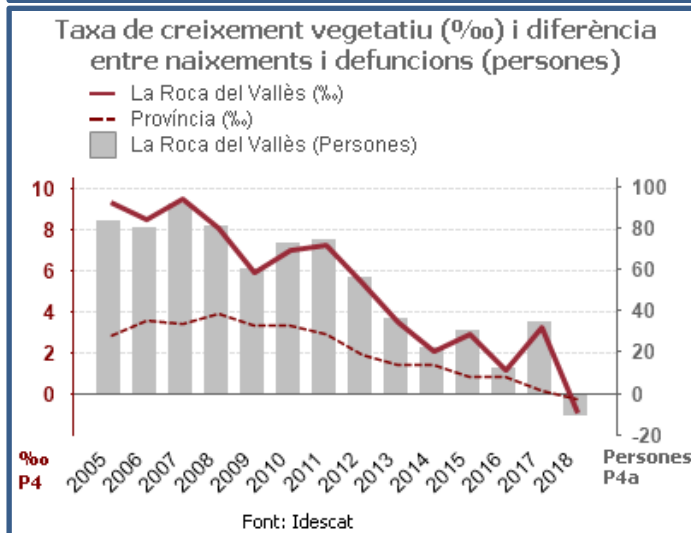
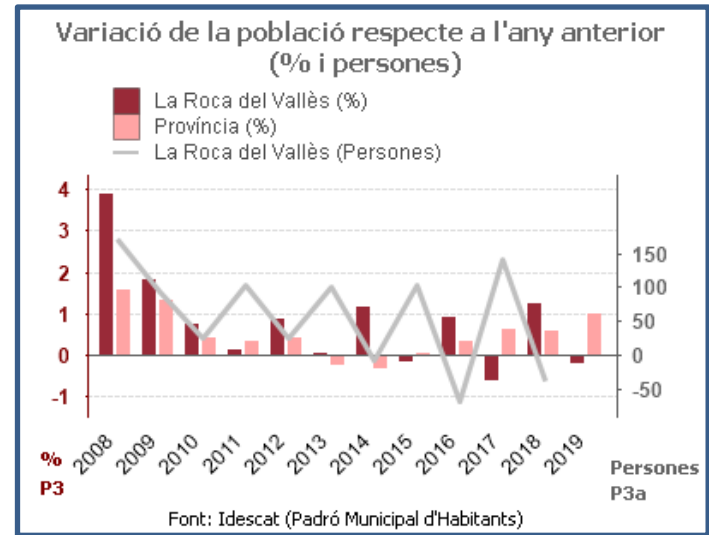
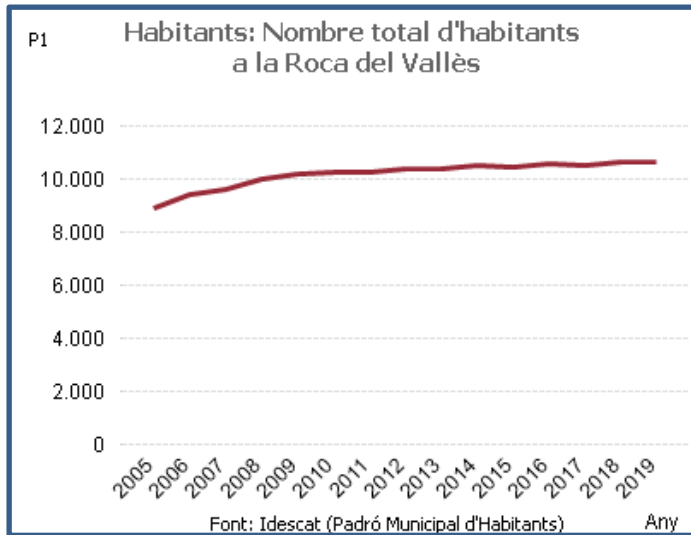
Indicador cens d'habitatge	Valor a 2011	Evolució anual	Diferència
Habitatges principals (%)	86,24		
Habitatges secundaris (%)	3,24		
Habitatges vacants (%)	10,52		
Edificis plurifam habitatges(%)	18,80		

EL MERCAT

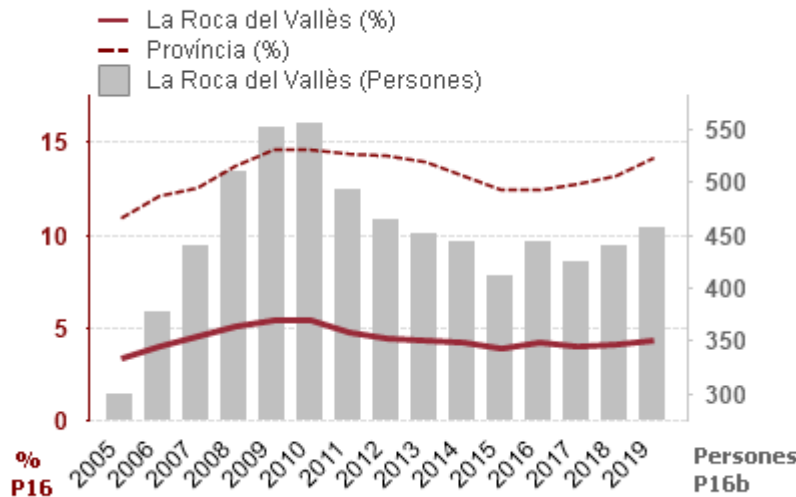
Indicador	Valor més recent	Evolució anual	Diferència
Compravendes d'habitatge	114		
Contractes de lloguer	161		
Esforç econòmic lloguer (%)	41,59		
Habitatges finalitzats	12		
Superfície mitjana nous habitatges(m2)	138,28		
Preu mitjà dels habitatges venuts (€/m2)	1.871,04		
Preu mitjà de lloguer (€/mes)	700,70		

1. LES PERSONES

1.1 Factors demogràfics



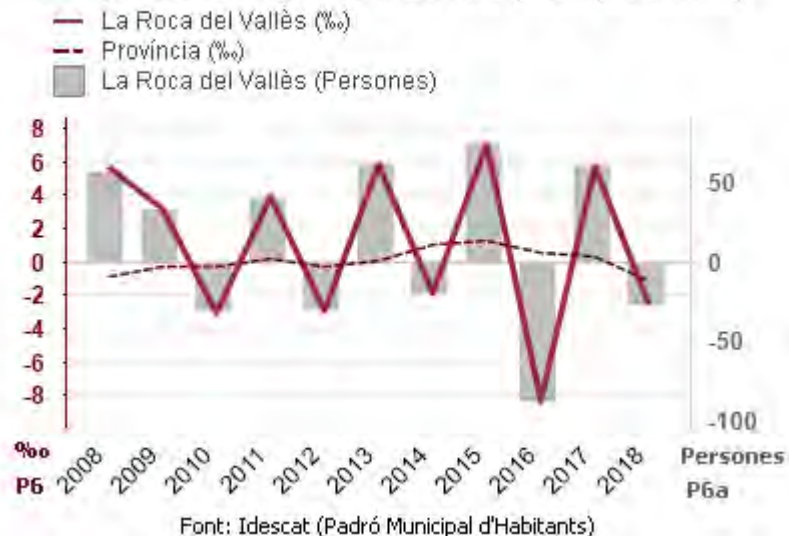
Població estrangera sobre el total de població (%) i total de població estrangera



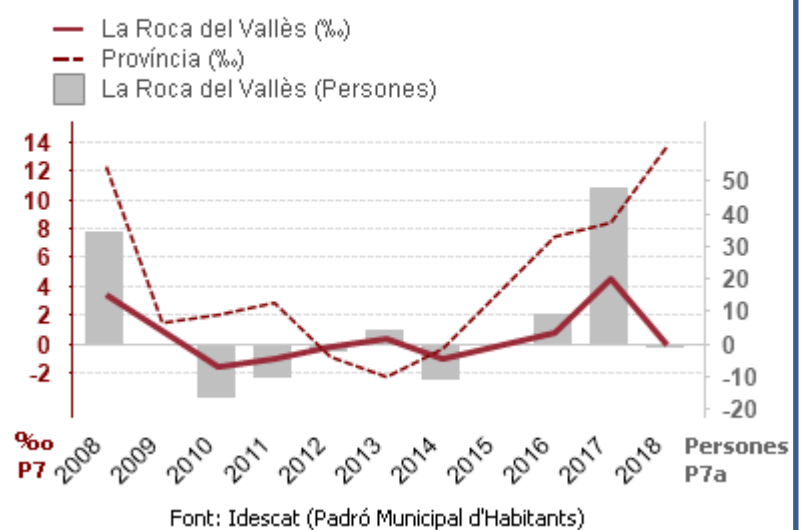
Saldo migratori: Diferència entre la immigració i l'emigració (‰ i persones)

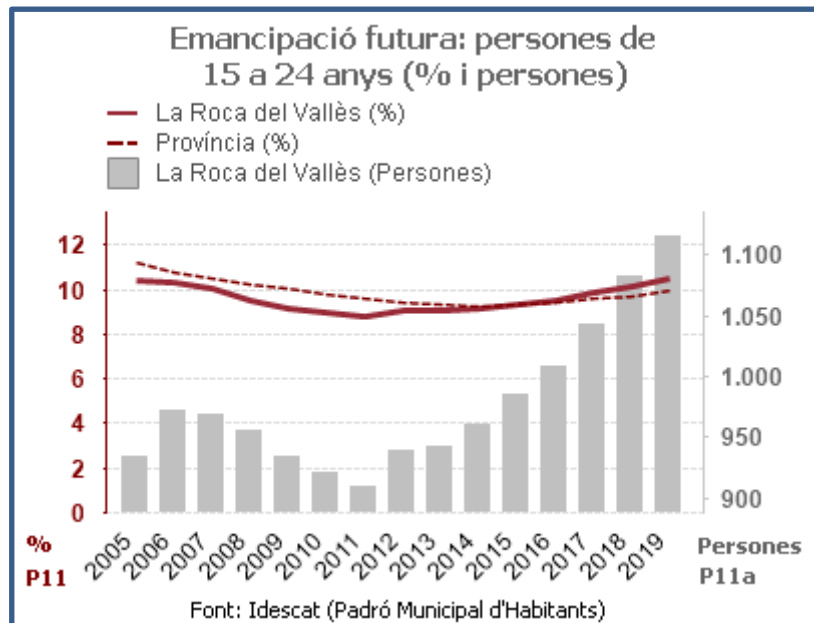
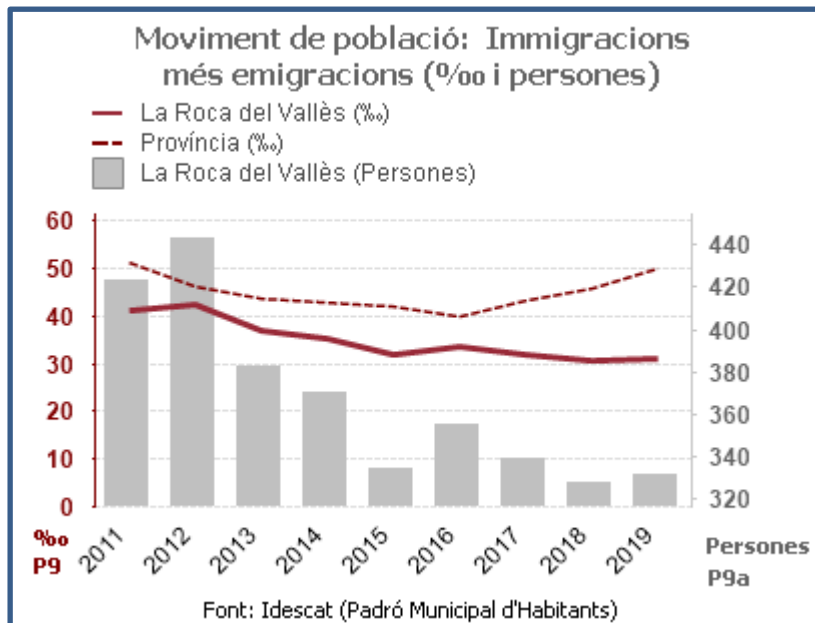
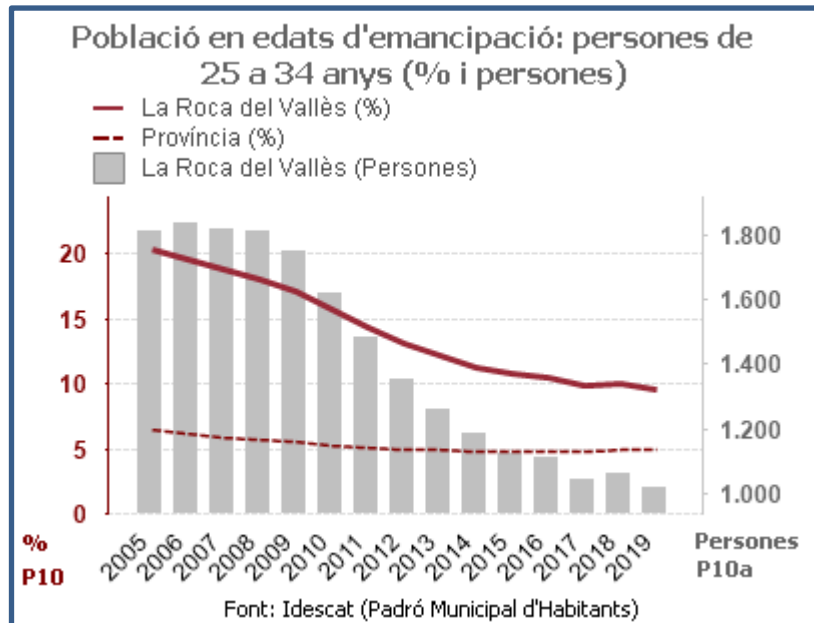
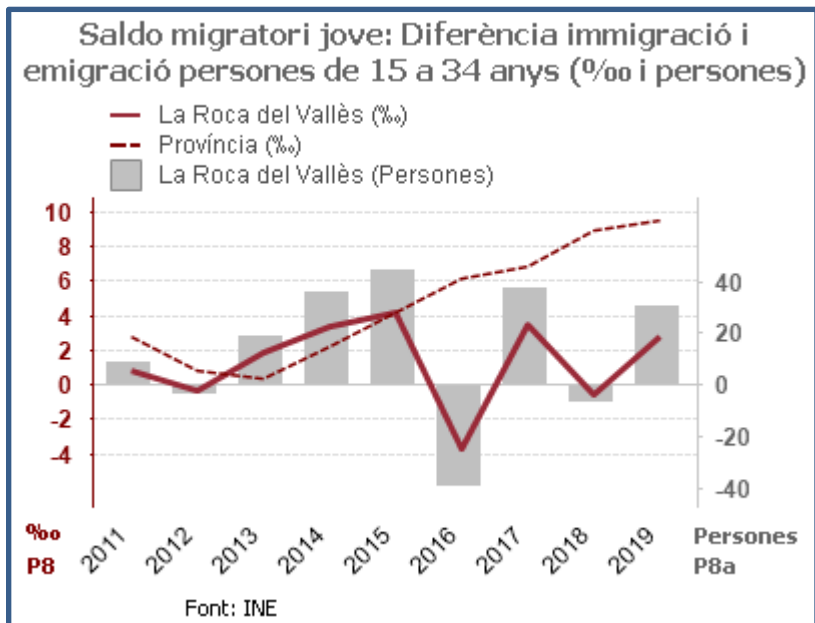


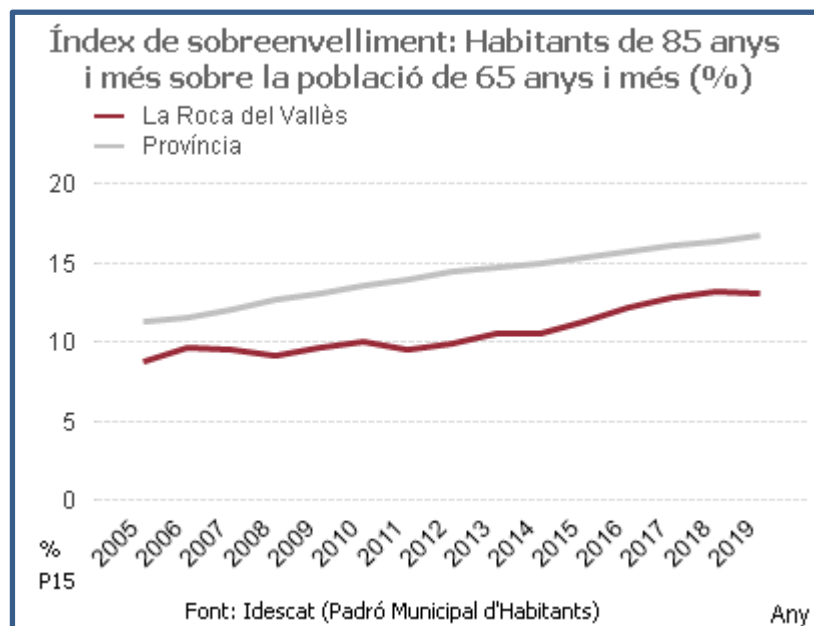
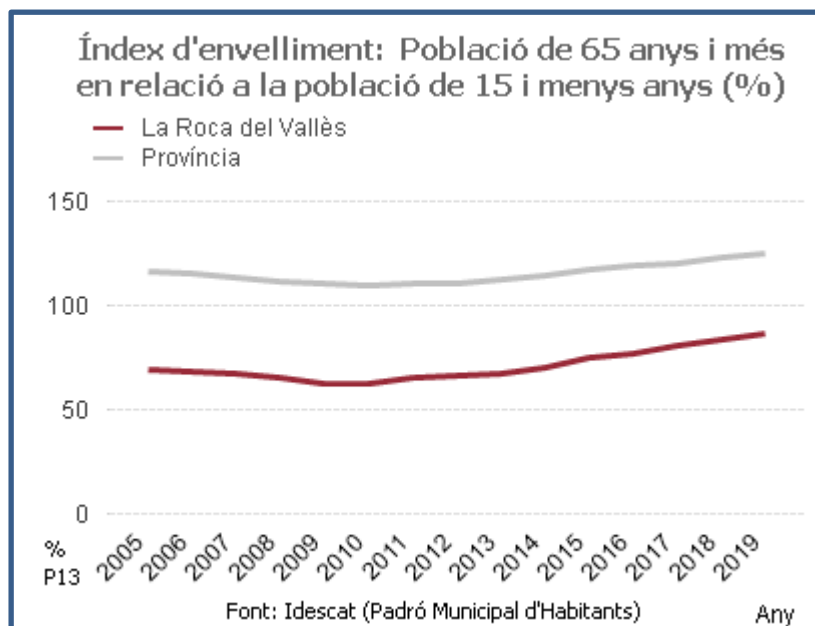
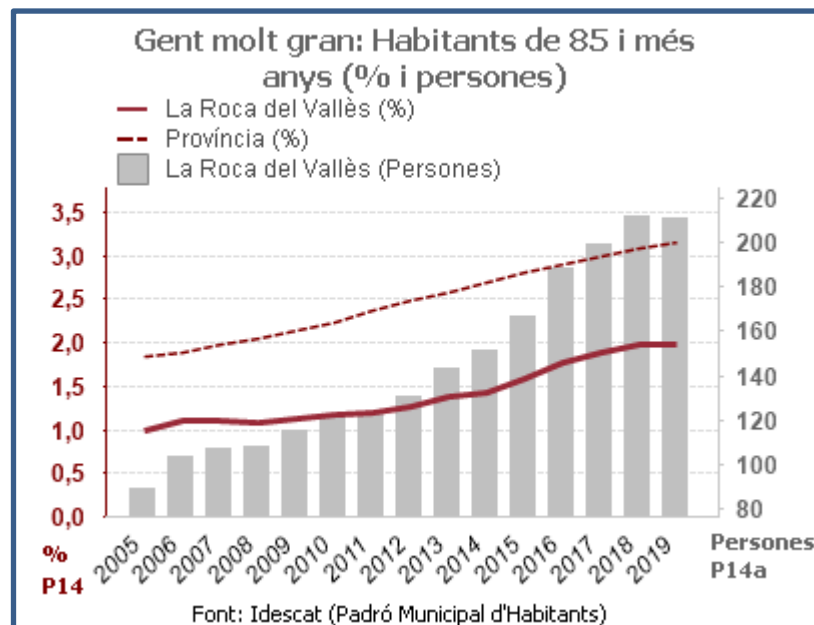
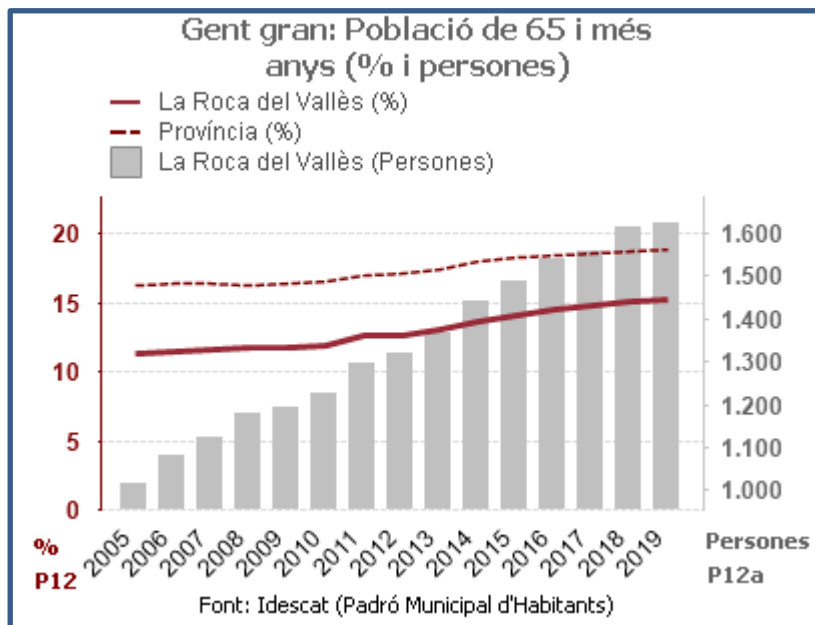
Saldo migratori intermunicipal: Diferència entre immigració i emigració internes (‰ i persones)

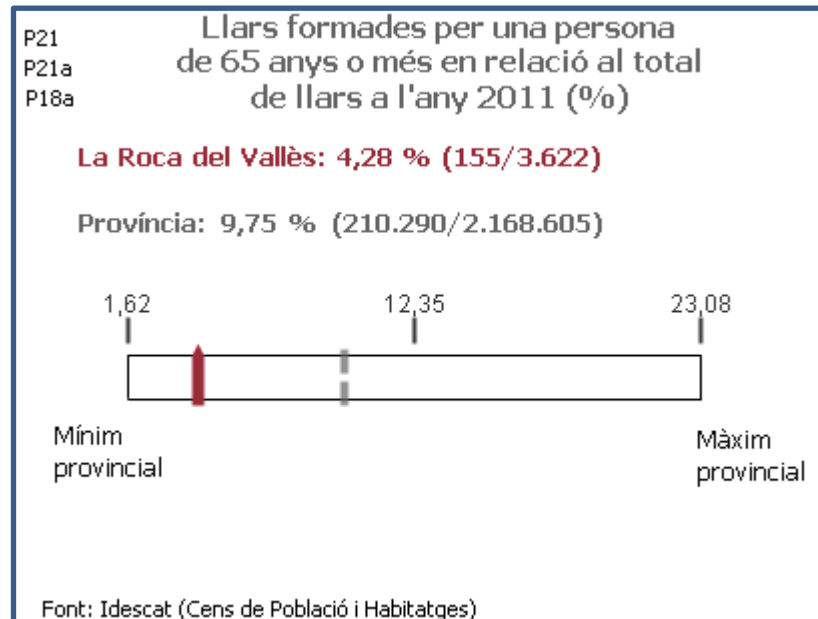
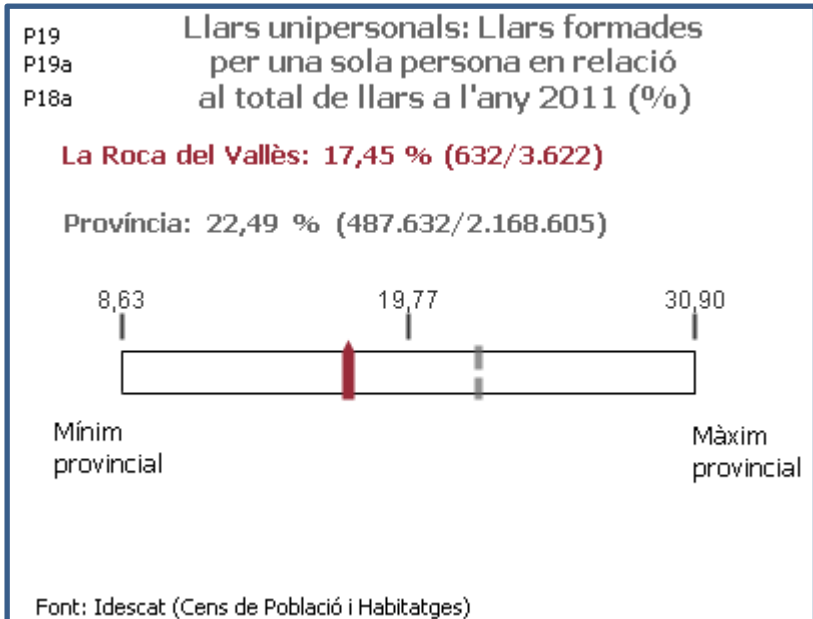
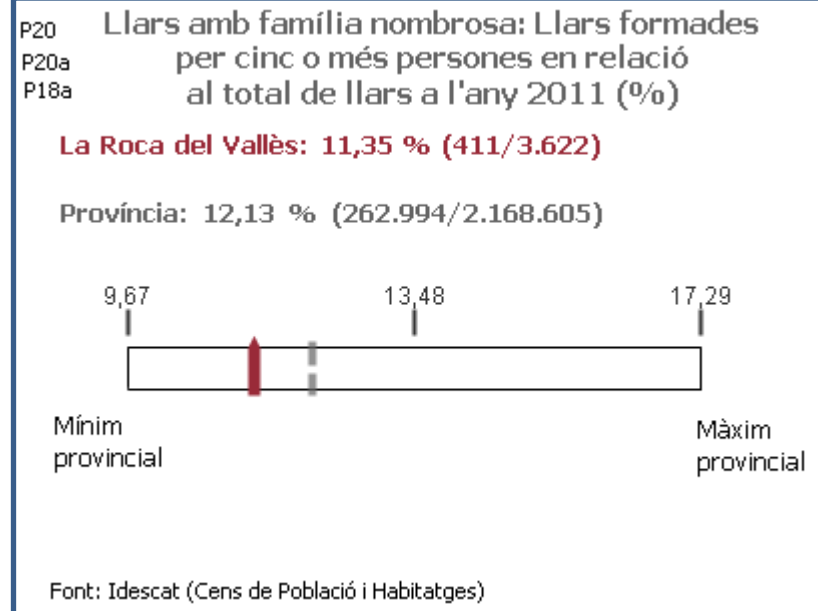
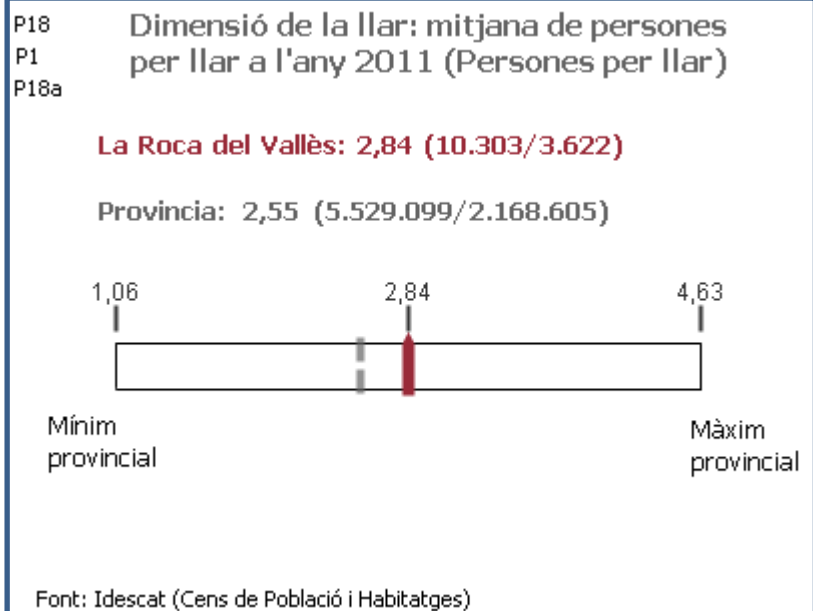


Saldo migratori extern: Diferència entre immigració i emigració externes (‰ i persones)

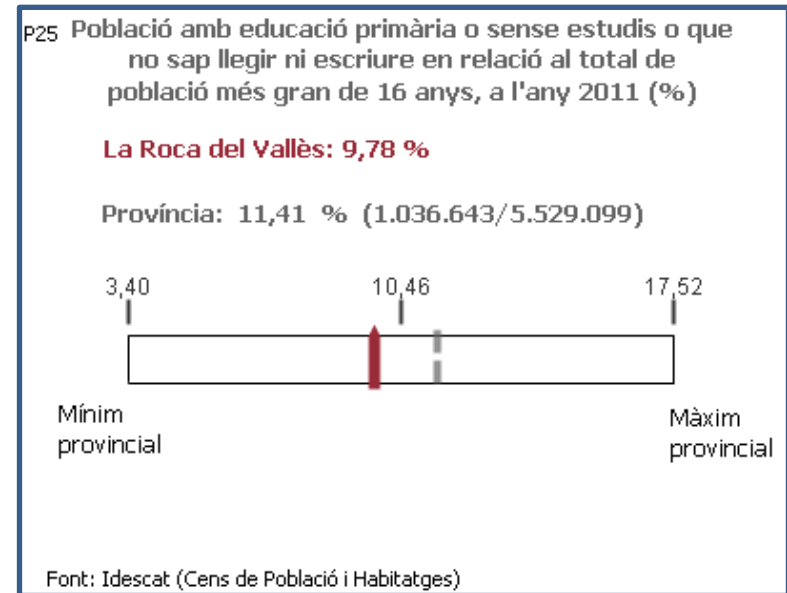
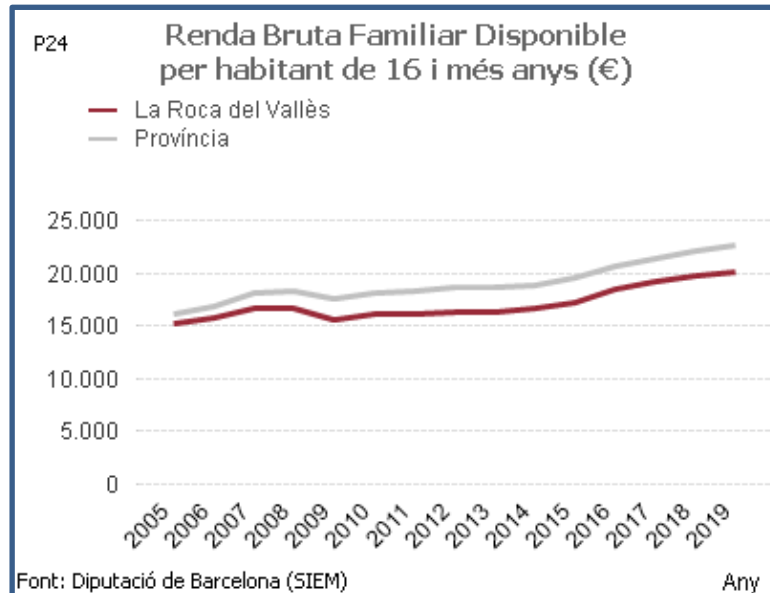
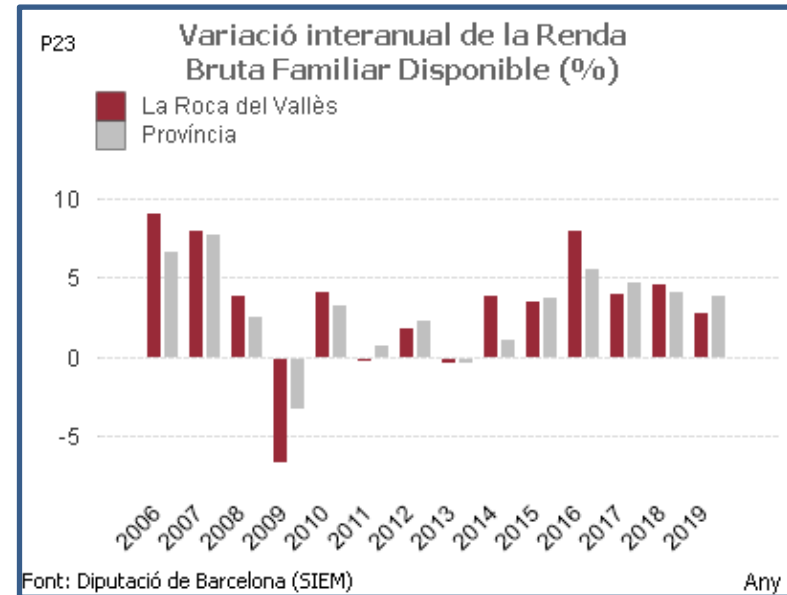
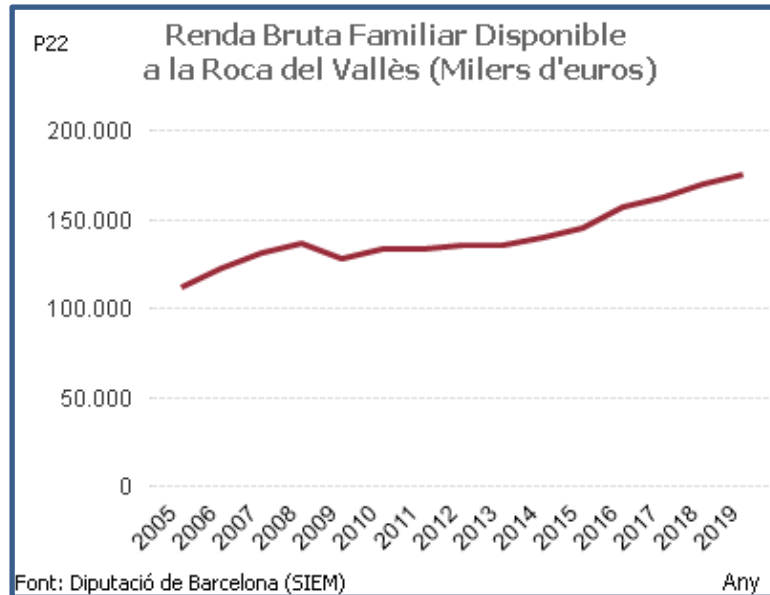


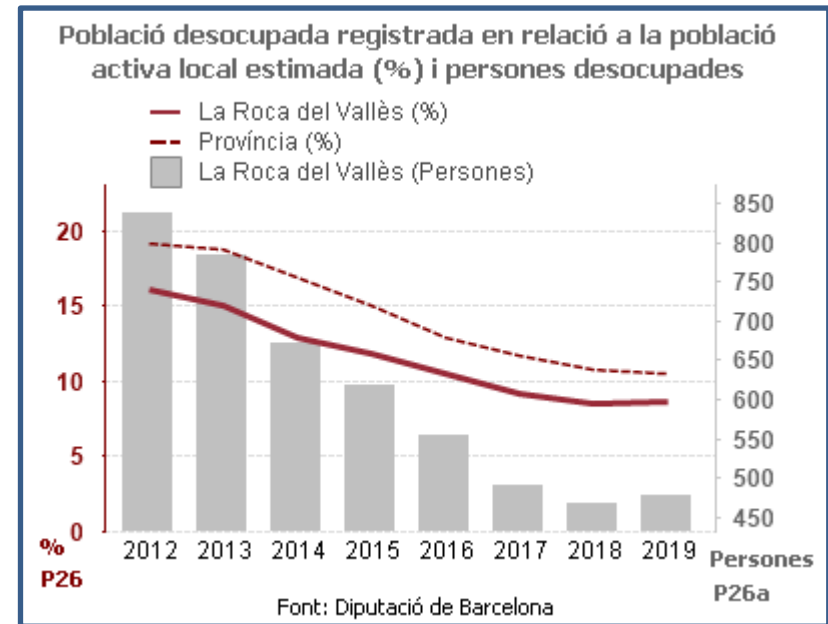
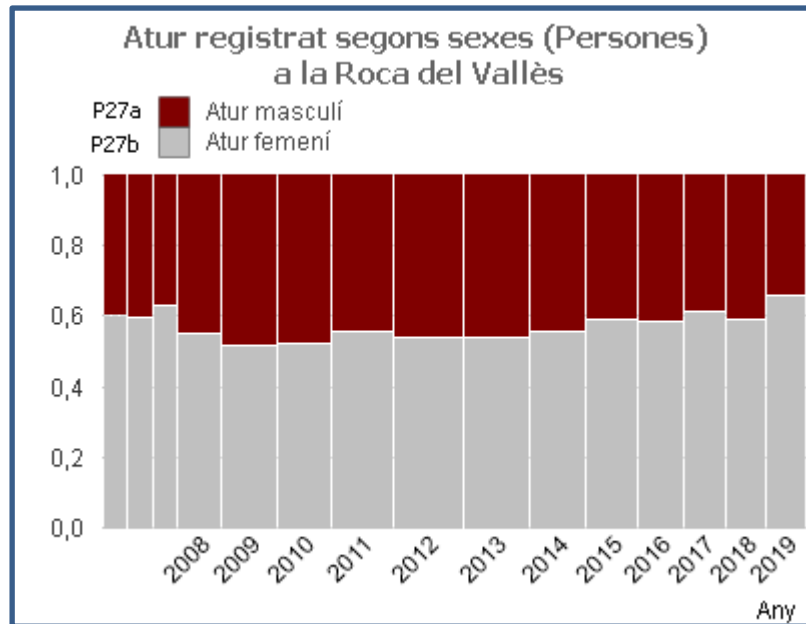






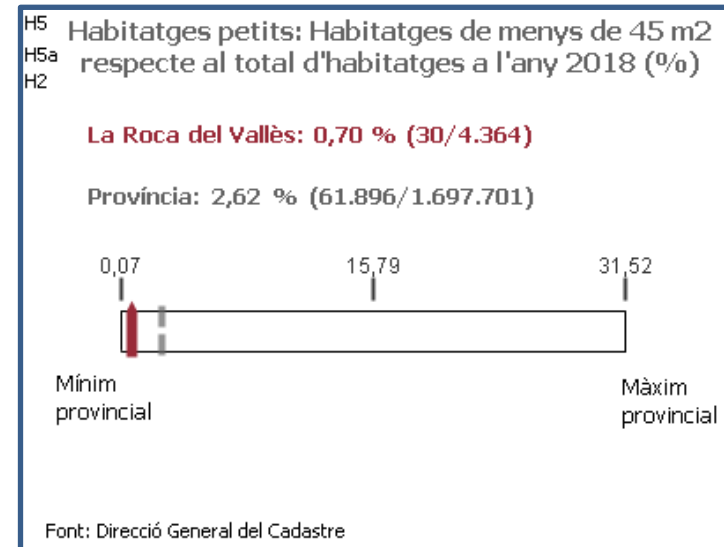
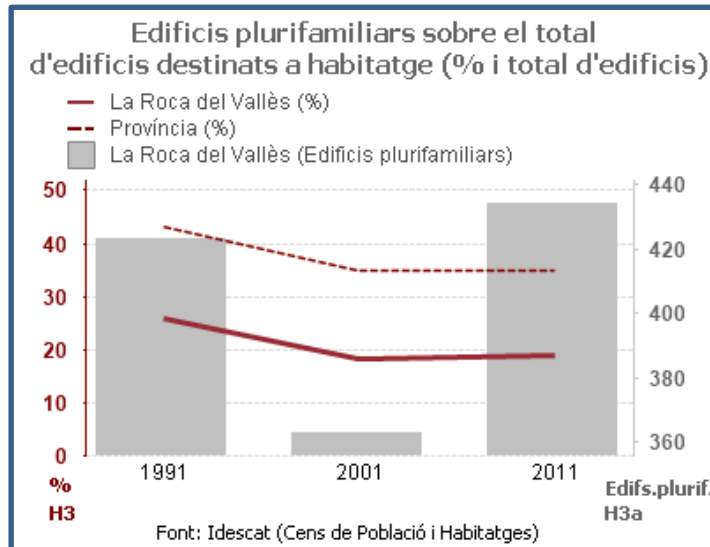
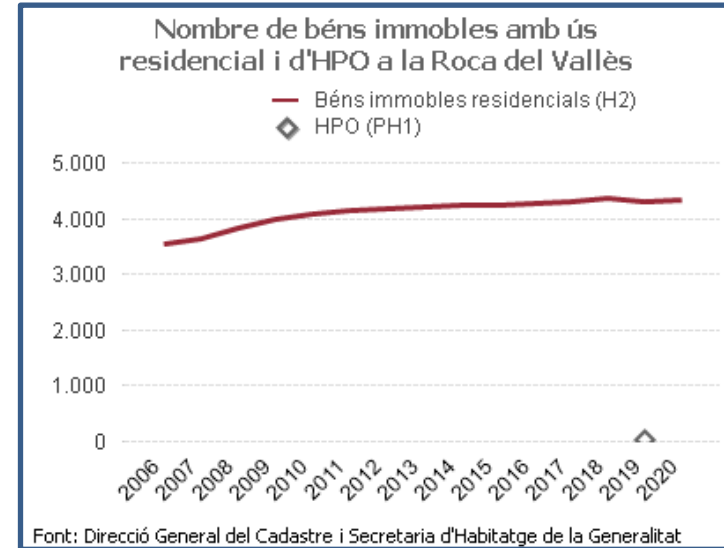
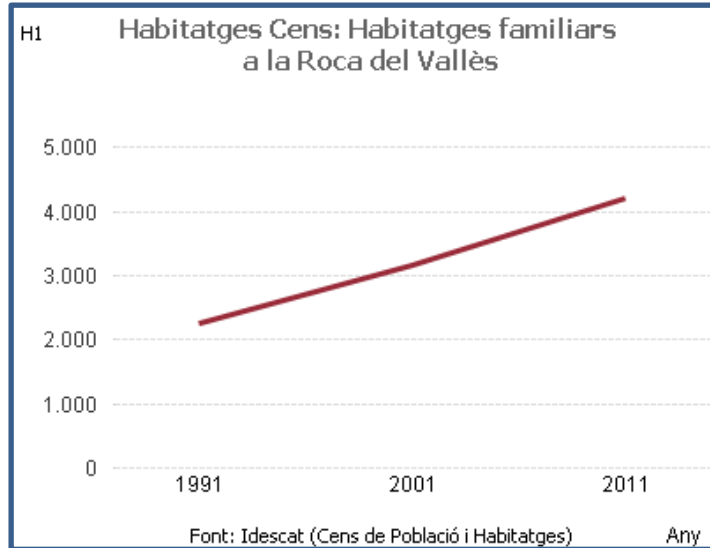
1.2 Factors socio-econòmics





2. L'HABITATGE

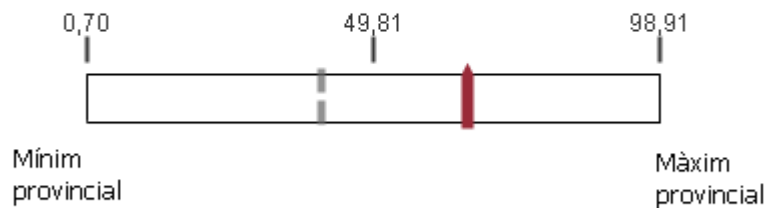
2.1. Estoc i ús de l'habitatge



H6 Habitatges grans: Habitatges de més de 105 m² respecte al total d'habitatges a l'any 2018 (%)
 H6a
 H2

La Roca del Vallès: 65,92 % (2.839/4.364)

Província: 40,72 % (963.533/1.697.701)

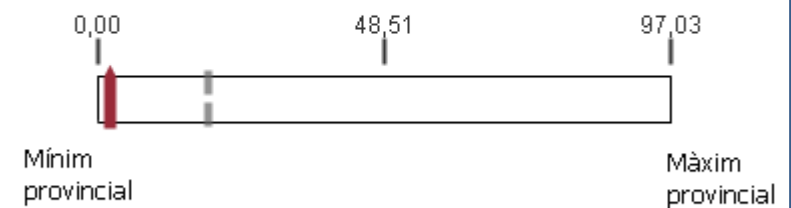


Font: Direcció General del Cadastre

H4 Edificis amb més de 3 plantes en relació al total d'edificis destinats o no a habitatge a l'any 2011 (%)

La Roca del Vallès: 2,04

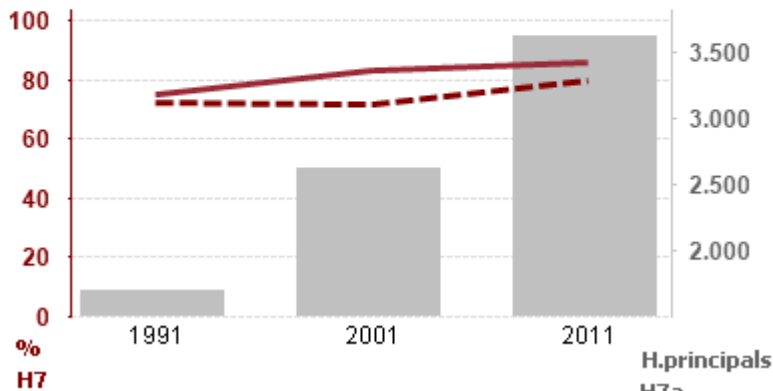
Província: 18,81



Font: Idescat (Cens de Població i Habitatges)

Habitatges principals sobre el total d'habitatges (%) i total d'habitatges principals

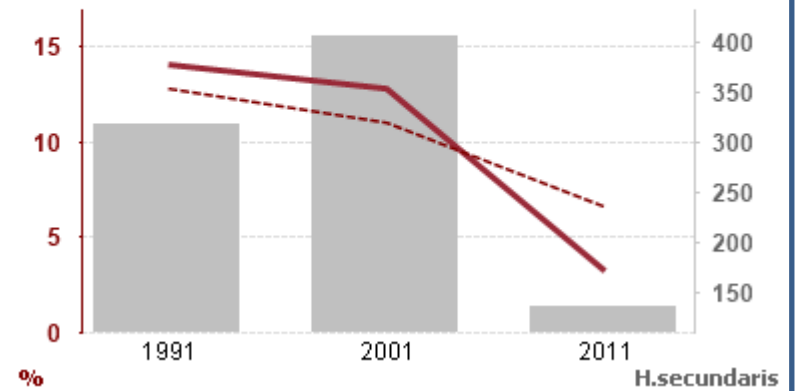
— La Roca del Vallès (%)
 - - - Província (%)
 ■ La Roca del Vallès (Habitatges principals)



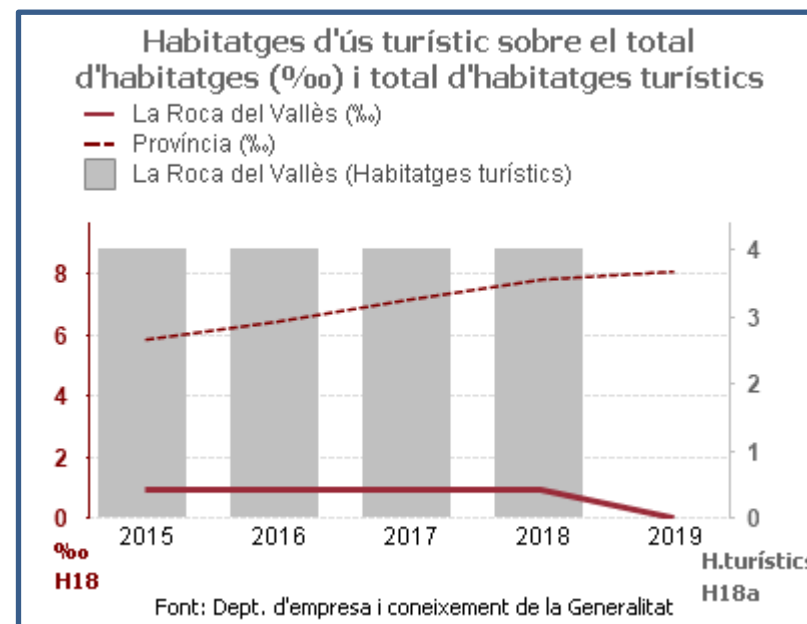
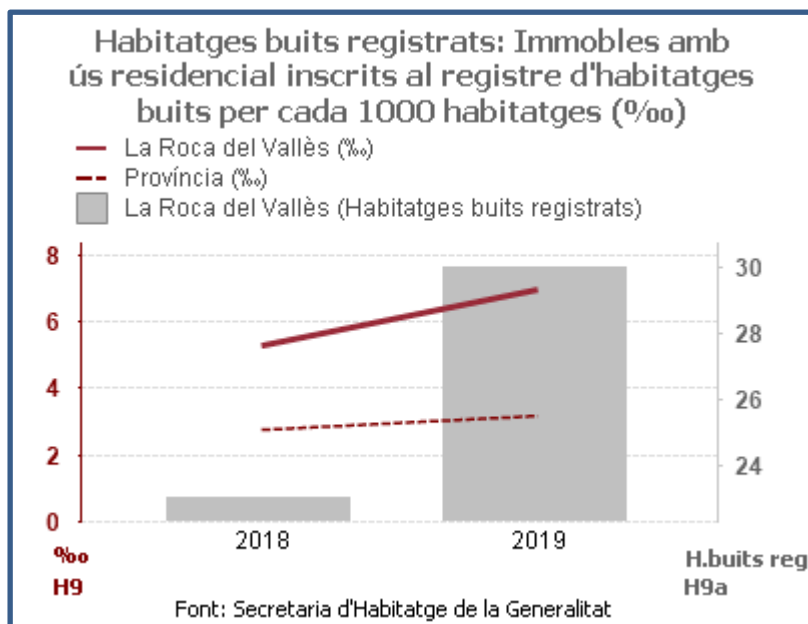
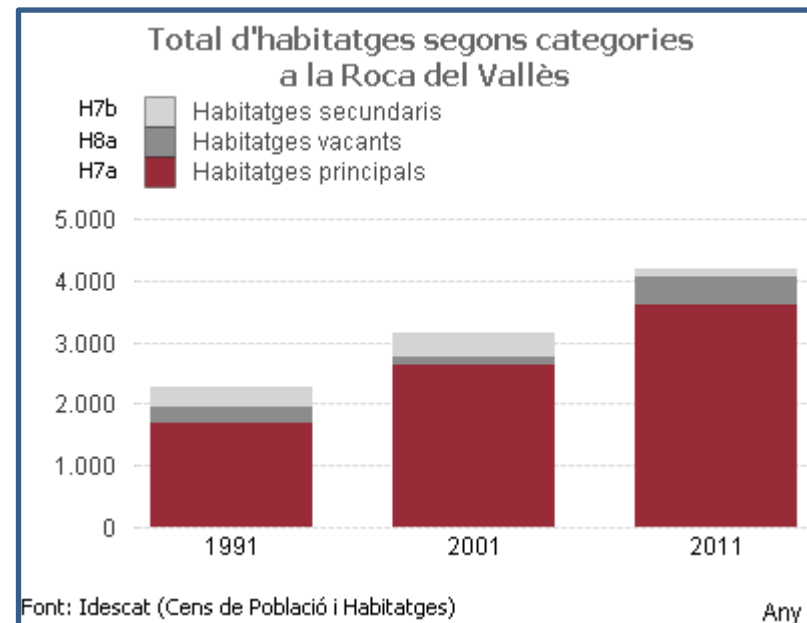
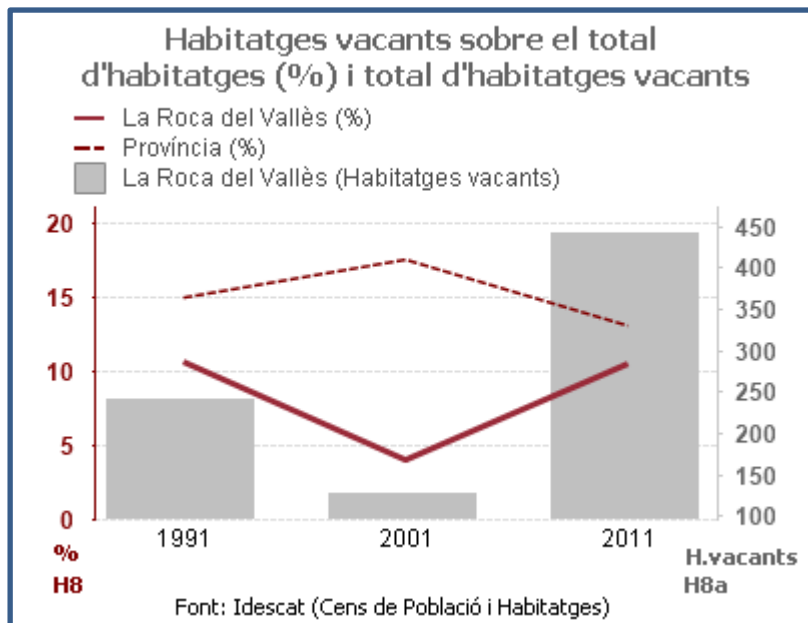
Font: Idescat (Cens de Població i Habitatges)

Habitatges secundaris sobre el total d'habitatges (%) i total d'habitatges secundaris

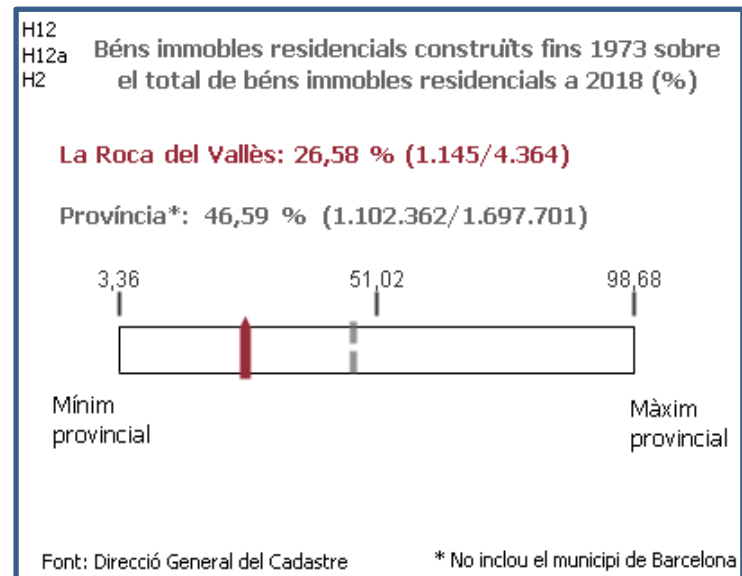
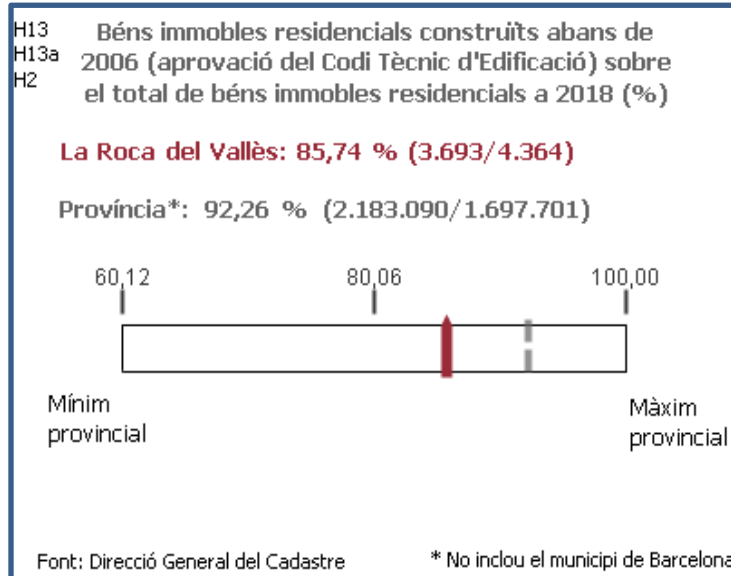
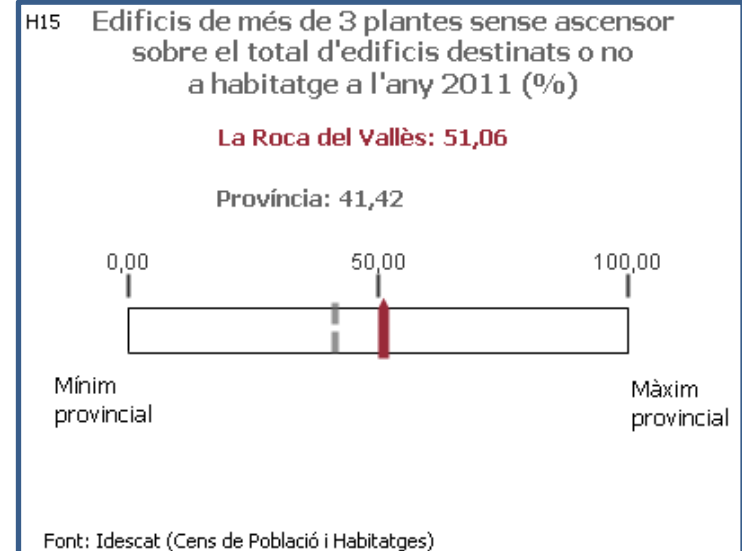
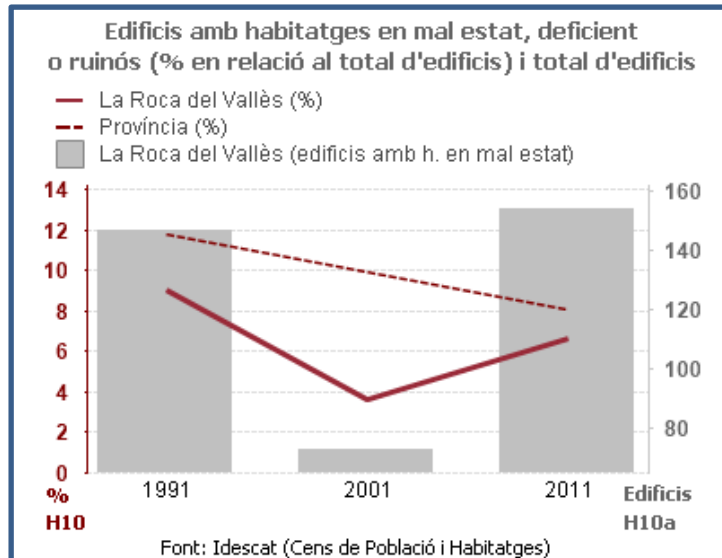
— La Roca del Vallès (%)
 - - - Província (%)
 ■ La Roca del Vallès (Habitatges secundaris)



Font: Idescat (Cens de Població i Habitatges)

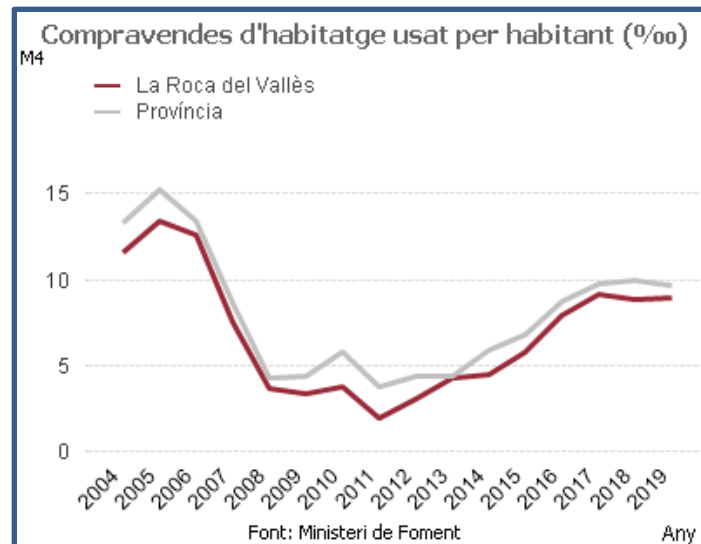
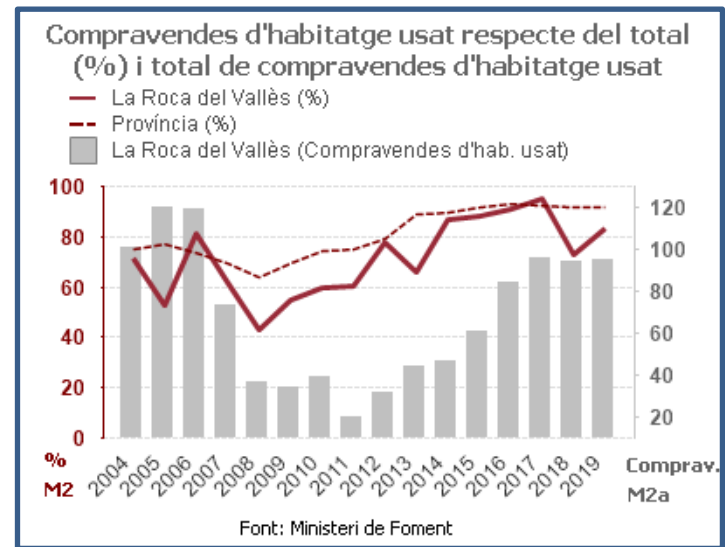
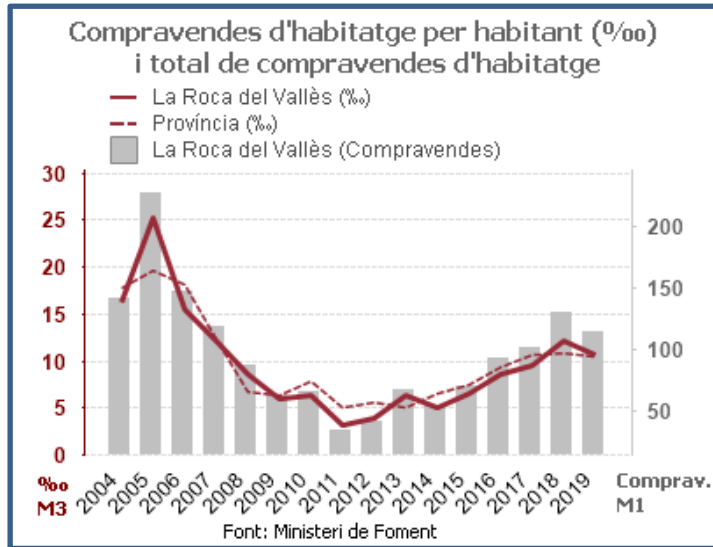


2.2. Qualitat de l'habitatge



3. EL MERCAT

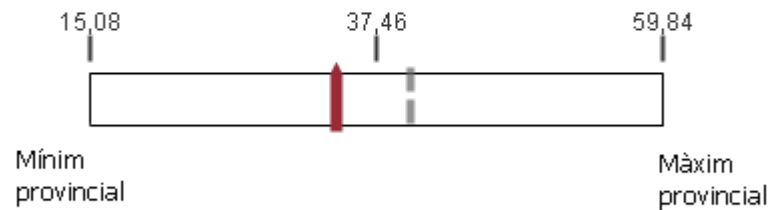
3.1. Compravenda



M6 Habitatges en propietat en relació al total d'habitatges principals a l'any 2011 (%)

La Roca del Vallès: 34,29 % (1.242/3.622)

Província: 40,17 % (865.631/2.168.605)

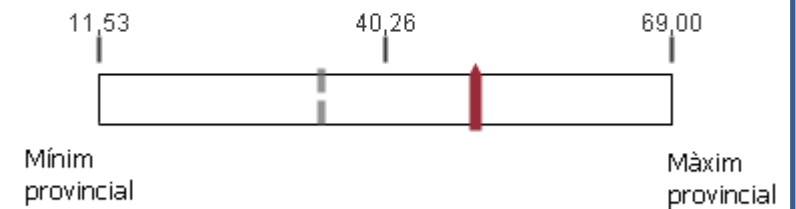


Font: Idescat (Cens de Població i Habitatges)

M7 Habitatges en propietat pendent de pagament en relació al total d'habitatges principals a l'any 2011 (%)

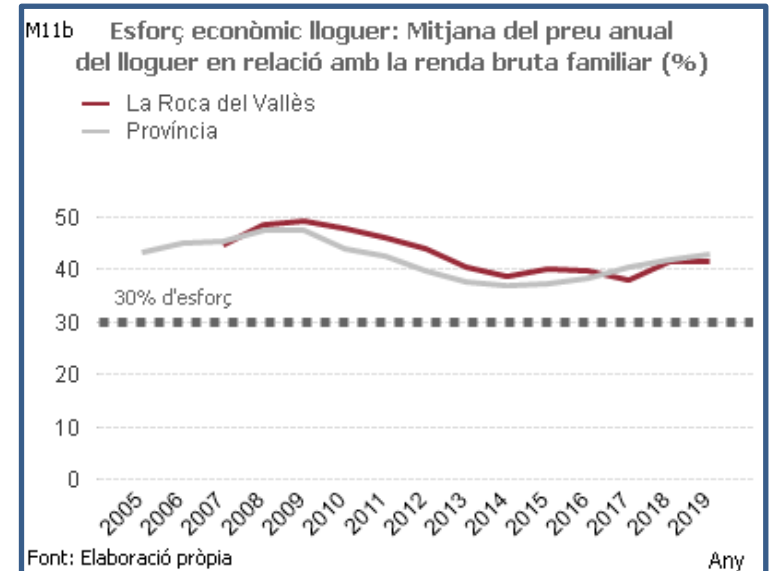
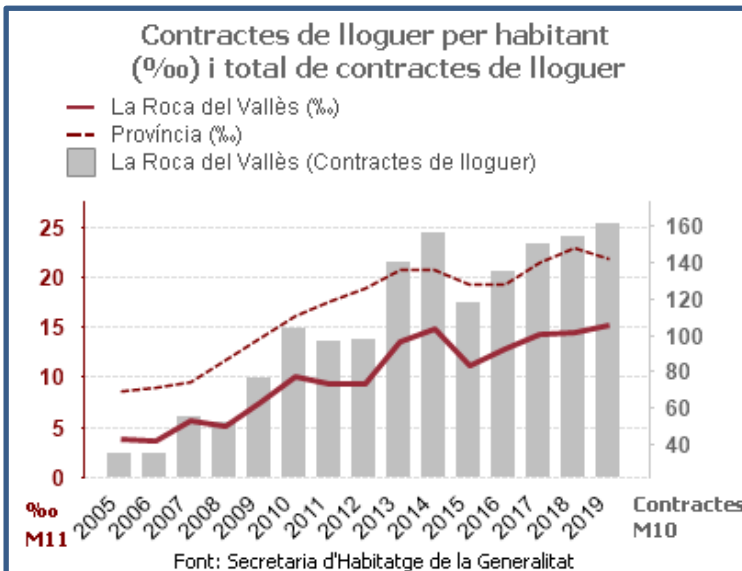
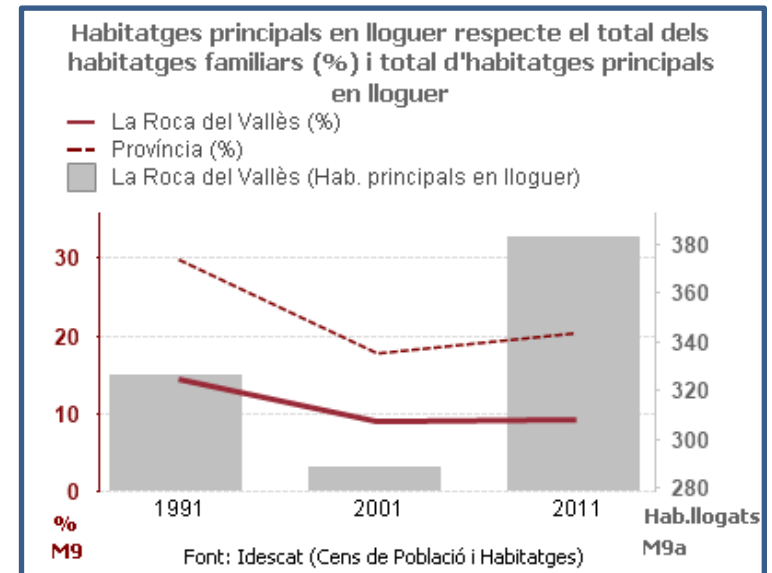
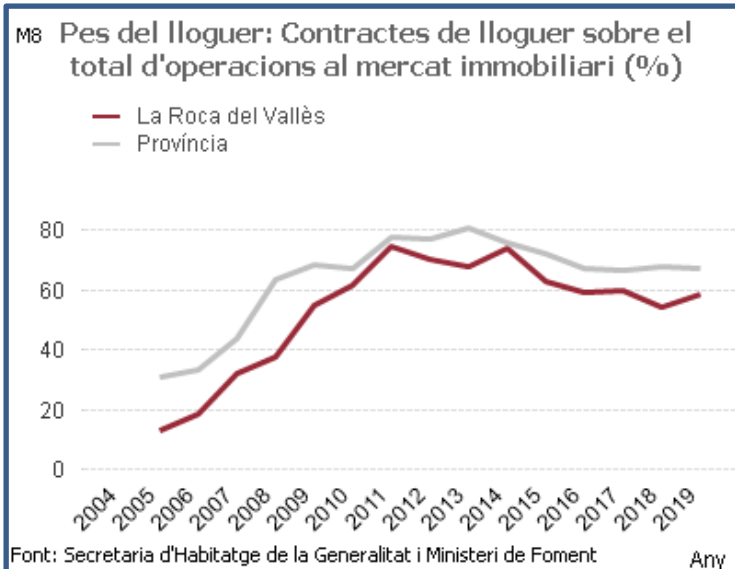
La Roca del Vallès: 49,25 % (1.784/3.622)

Província: 33,92 % (730.918/2.168.605)

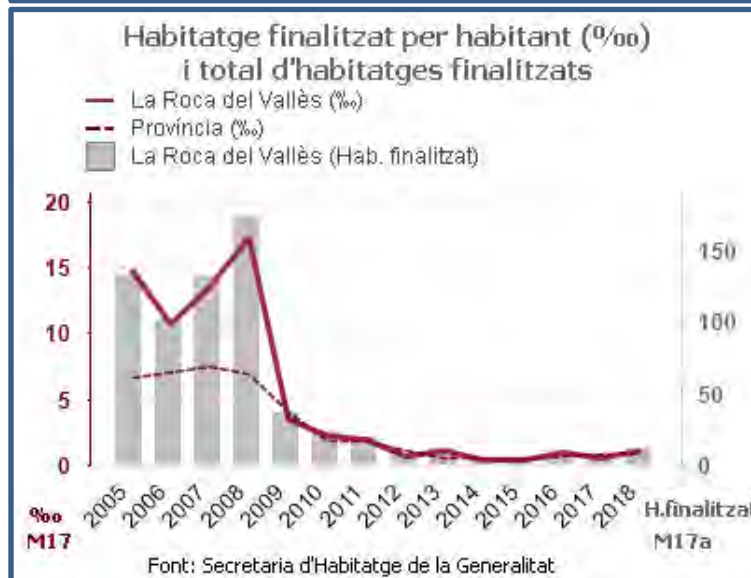
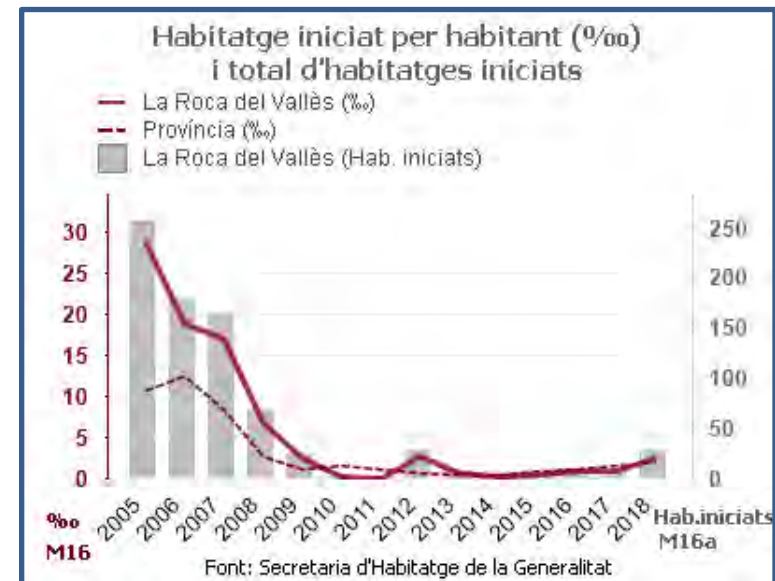
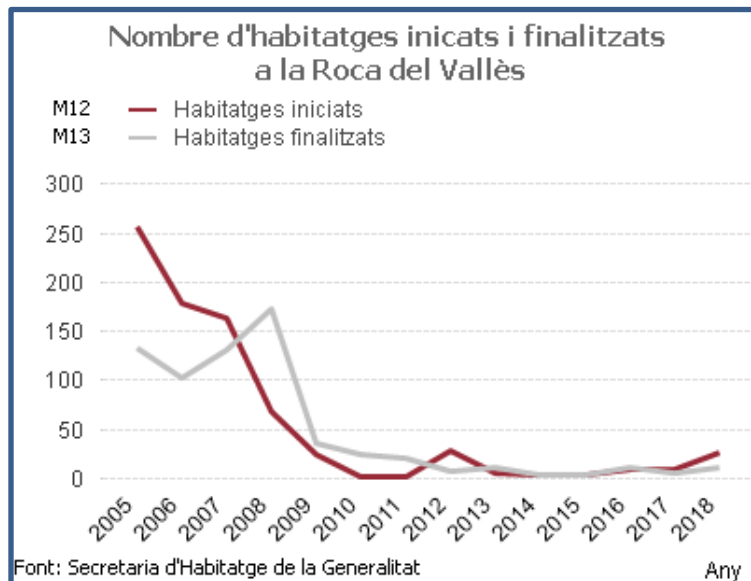


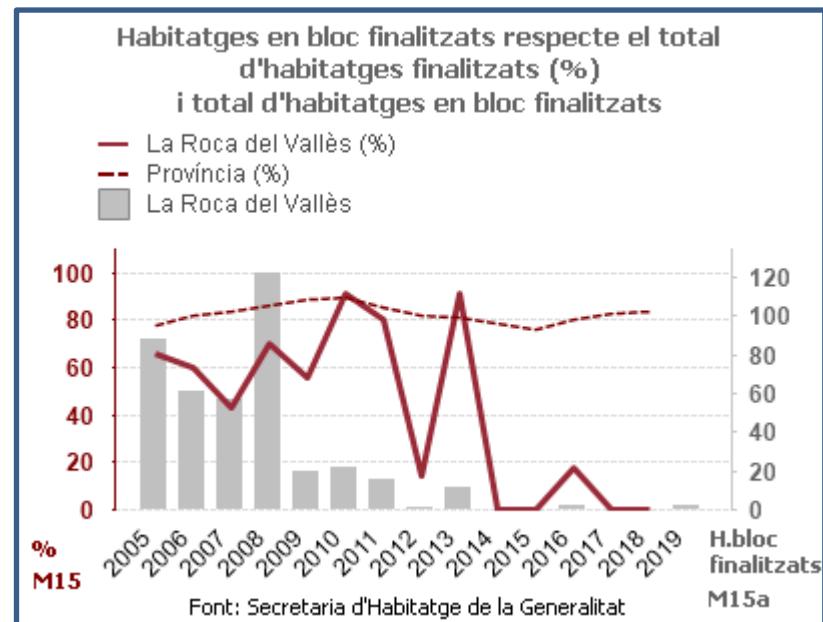
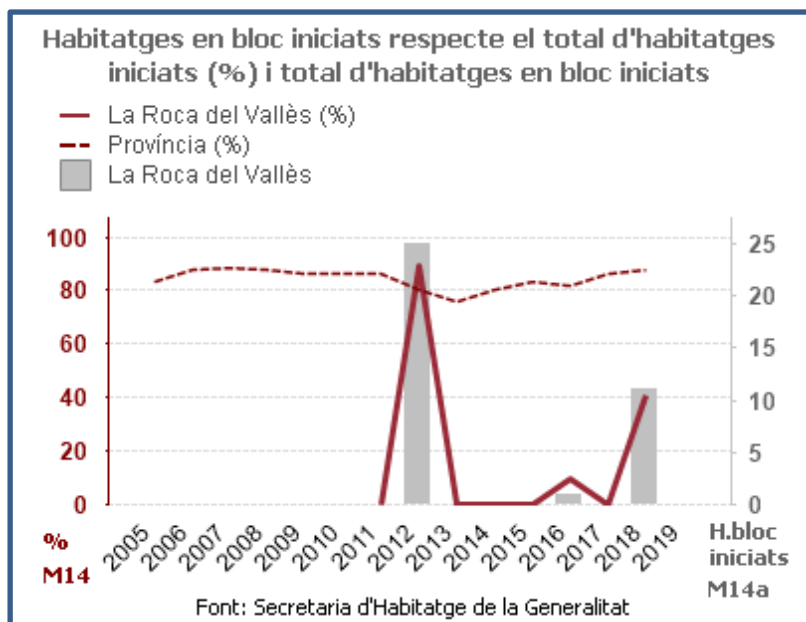
Font: Idescat (Cens de Població i Habitatges)

3.2. Lloguer

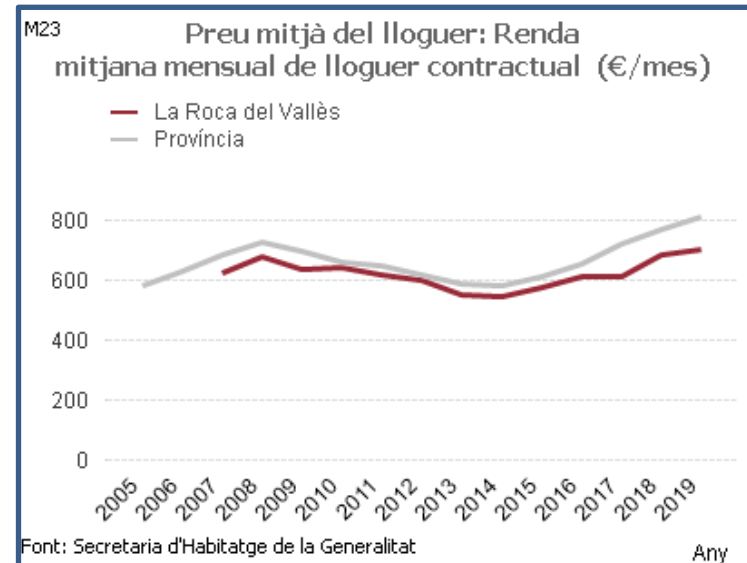
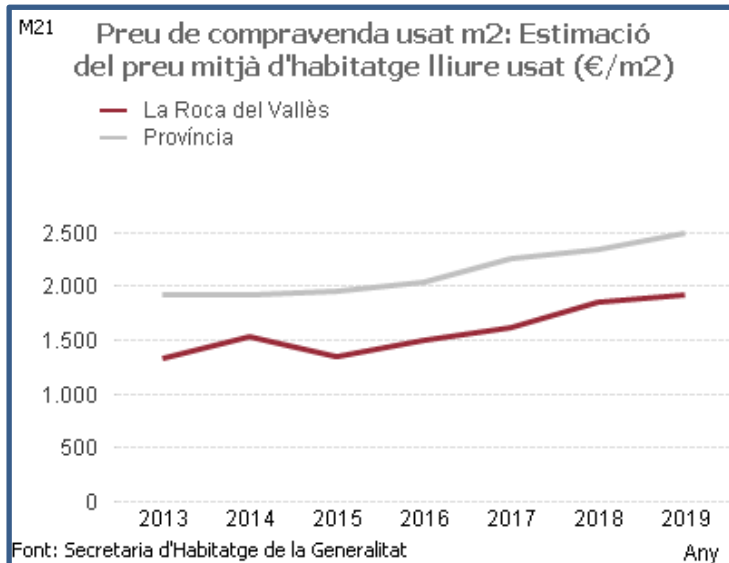
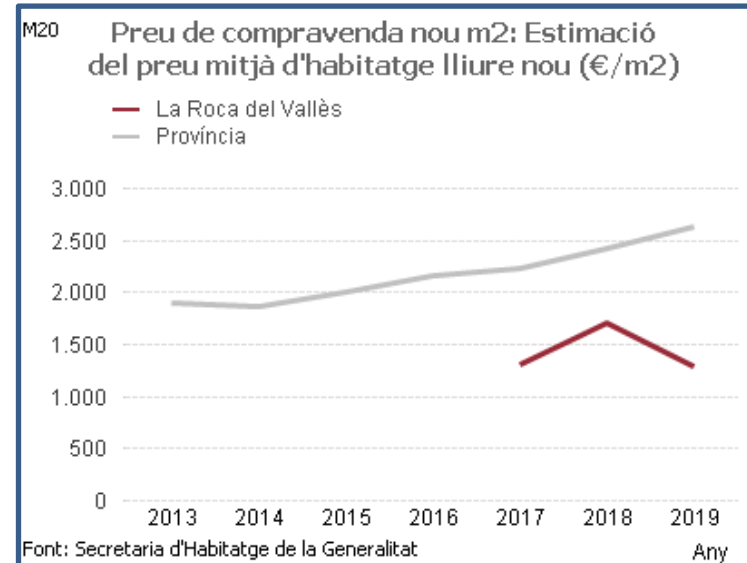
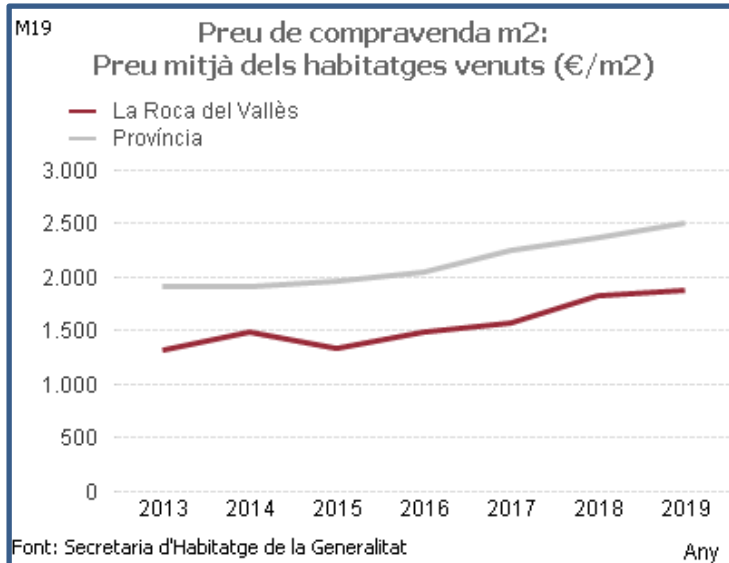


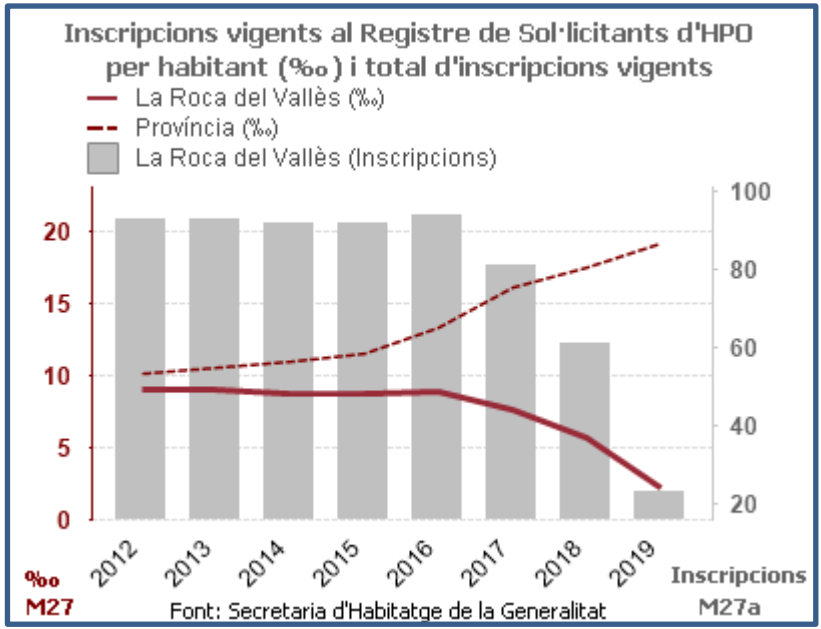
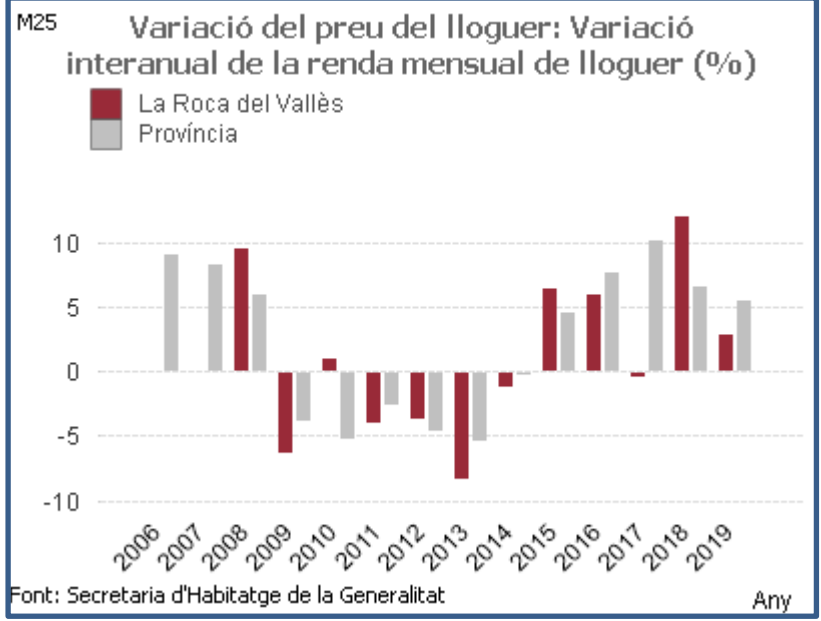
3.3. Promoció/Construcció





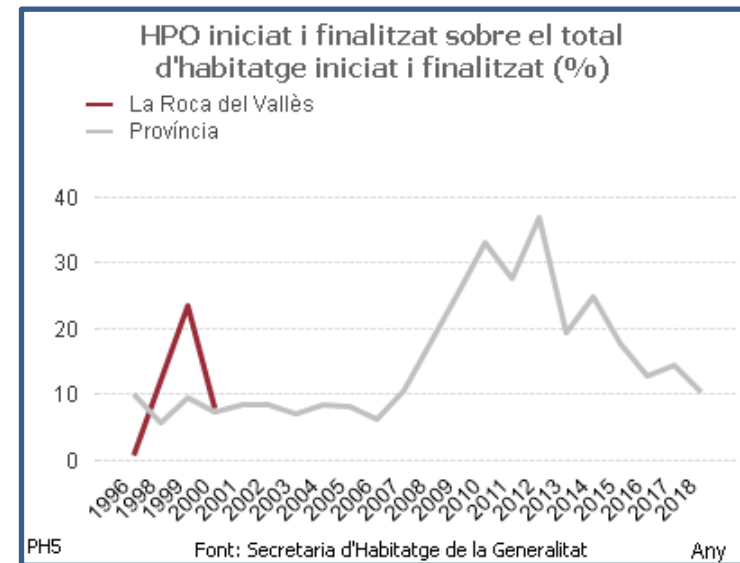
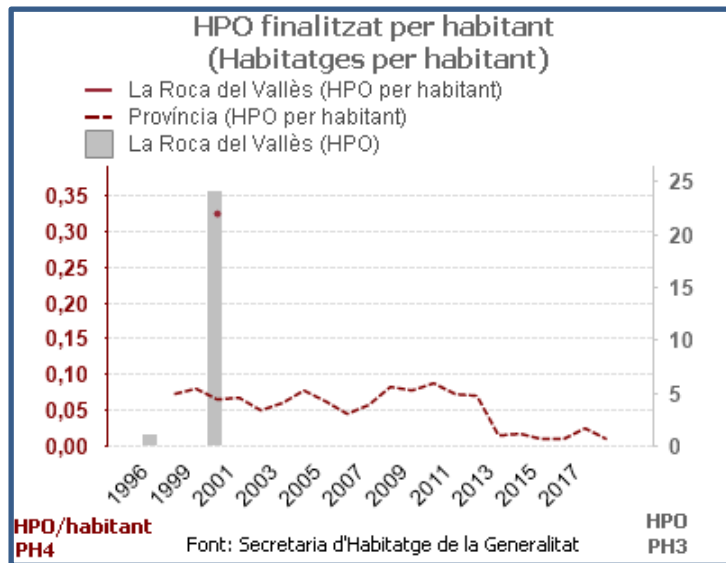
3.4. Oferta i demanda



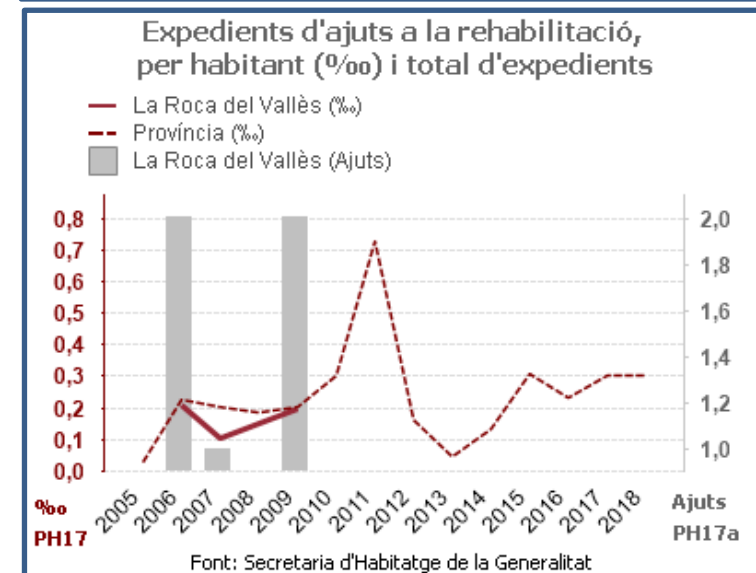
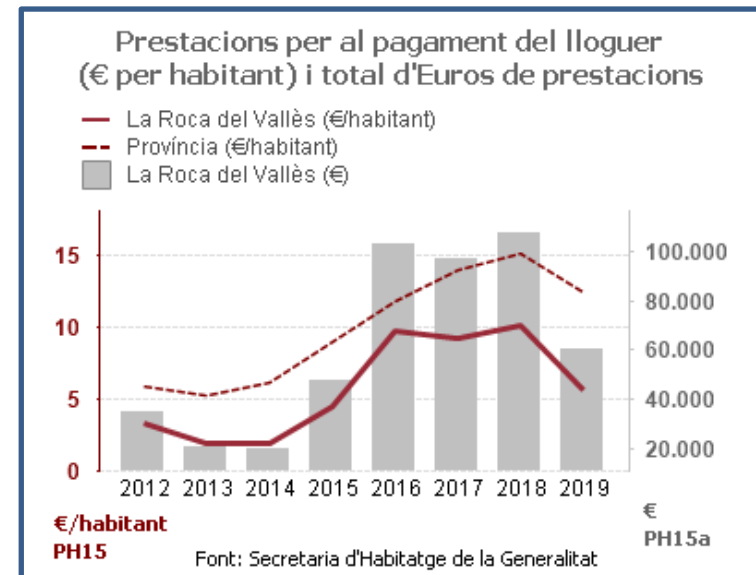
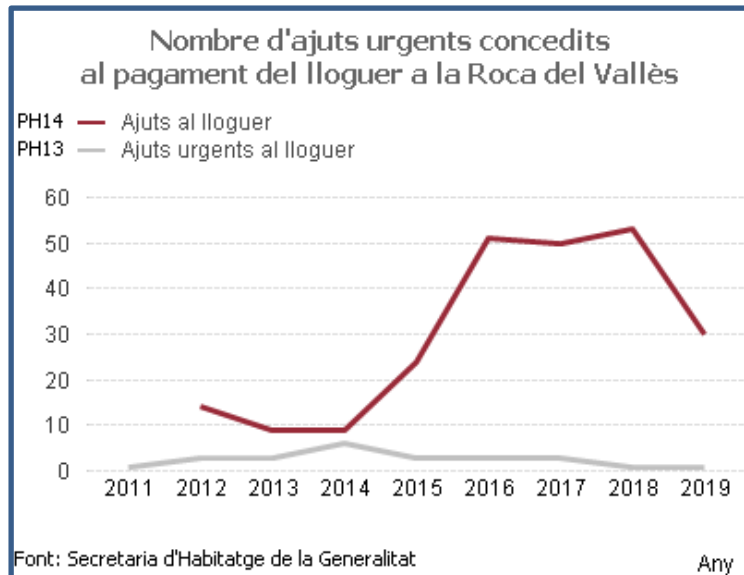


4. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

4.1. HPO i Habitatge assequible



4.2. Ajuts



ANNEX AMB LA DESCRIPCIÓ COMPLETA DELS INDICADORS

Indicadors de la matèria Les Persones

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
P1	Habitants	Habitants	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Nombre total d'habitants	-
P10	Població en edats d'emancipació	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants entre 25 i 34 anys sobre el total de població	$(\text{Població de 25 a 34 anys} / \text{Població total}) * 100$
P10a	Nombre de població en edat d'emancipació	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Habitants entre 25 i 34 anys	-
P11	Emancipació futura	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants entre 15 i 24 anys sobre el total de població	$(\text{Població de 15 a 24 anys} / \text{Població total}) * 100$
P11a	Nombre de població en edat d'emancipació futura	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Habitants entre 15 i 24 anys	-
P12	Gent gran	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 65 anys i més sobre el total de població	$(\text{Població de 65 anys i més} / \text{Població total}) * 100$
P12a	Nombre de gent gran	Persones	Idescat (Padró Municipal)	Habitants de 65 anys i més	-

			d'Habitants)		
P13	Índex d'envelliment	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 65 anys i més sobre menors de 15 anys	(Població de 65 anys i més / Població menor de 15 anys) * 100
P14	Gent molt gran	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge d'habitants de 85 anys i més sobre el total de població	(Població de 85 anys i més / Població total) * 100
P14a	Nombre de gent molt gran	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Nombre d'habitants de 85 anys i més	-
P15	Índex de sobreenvelliment	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge de població de 85 anys i més sobre la població de 65 anys i més	(Població de 85 anys i més / Població de 65 anys i més) * 100
P16	Població estrangera	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Percentatge de població amb nacionalitat estrangera sobre el total de població	(Població estrangera / Població total) * 100
P16b	Nombre de població estrangera	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població amb nacionalitat estrangera	-
P18	Dimensió de la llar	Persones per llar	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Coefficient entre el total de població i el nombre de llars	Nombre de llars / Població total
P18a	Nombre de llars	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars	-
P19	Llars unipersonals	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per una sola persona	(Llars formades per una persona / Total de llars) * 100

P19a	Nombre de llars unipersonals	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per una sola persona	-
P20	Llars amb família nombrosa	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per cinc o més persones	(Llars formades per cinc o més persones / Total de llars) * 100
P20a	Nombre de llars famílies nombroses	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per cinc o més persones	-
P21	Gent gran que viu sola	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de llars formades per una persona de 65 anys o més	(Llars formades per una persona de 65 o més anys / Total de llars) * 100
P21a	Nombre de llars amb gent gran que viu sola	Llars	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de llars formades per una persona de 65 anys o més	-
P22	Renda Bruta Familiar Disponible	Milers d'euros	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o estalvi	Renda realment disponible - Impostos - Costos + Transferències + Dividends
P23	Variació de la Renda Bruta Familiar Disponible	%	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Variació interanual de la Renda Bruta Familiar Disponible	((RBF any 1 - RBF any 0) / RBF any 0) * 100
P24	Renda Bruta Familiar Disponible per persona de 16 i més	€	Diputació de Barcelona (Servei d'Informació Econòmica Municipal)	Renda Bruta Familiar Disponible per persona de 16 i més	RBF / Població 16 i més anys

P25	Nivell d'estudis baixos	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Població sense estudis o que no sap llegir ni escriure o té estudis d'educació primària, en relació al total de població igual o major de 16 anys	$((\text{Població sense estudis} + \text{Població que no sap llegir ni escriure} + \text{Població que té estudis d'educació primària}) / \text{Població de 16 o més anys}) * 100$
P25a	Nombre de persones amb nivell d'estudis baixos	Persones	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Població sense estudis o que no sap llegir ni escriure o té estudis d'educació primària	-
P26	Atur registrat	%	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Percentatge de població desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC) sobre la població activa local estimada	$(\text{Població desocupada registrada a les oficines d'ocupació} / \text{Població activa local estimada}) * 100$
P26a	Nombre de persones amb atur registrat	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P27a	Nombre de dones a l'atur	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població femenina desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P27b	Atur masculí	Persones	Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Població masculina desocupada registrada a les oficines d'ocupació (SOC)	-
P2a	Població de dones	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població de dones	-
P2b	Població d'homes	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Població d'homes	-

P3	Variació de la població	%	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Taxa bruta de creixement total. Variació interanual de la població	$((\text{Població total any 1} - \text{Població total any 0}) / \text{Població total any 0}) * 100$
P3a	Creixement de la població	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Creixement vegetatiu més creixement migratori	Creixement vegetatiu + creixement migratori
P4	Taxa de creixement vegetatiu	‰	Idescat	Diferència entre naixements i defuncions per miler d'habitants	$((\text{Naixements} - \text{Defuncions}) / \text{Població total}) * 1000$
P4a	Creixement vegetatiu	Persones	Idescat	Diferència entre naixements i defuncions	Naixements - Defuncions
P5	Saldo migratori	‰	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració registrada per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada} - \text{Població emigrada}) / \text{Població total}) * 1000$
P5a	Saldo migratori absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració	Població immigrada - Població emigrada
P6	Saldo migratori intermunicipal	‰	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració interna per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada des de municipis espanyols} - \text{Població emigrada cap a municipis espanyols}) / \text{Població total}) * 1000$
P6a	Saldo migratori intermunicipal absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració interna	Població immigrada des de municipis espanyols - Població emigrada cap a municipis espanyols
P7	Saldo migratori extern	‰	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració externa per miler d'habitants	$((\text{Població immigrada des de l'estranger} - \text{Població emigrada cap a l'estranger}) / \text{Població total}) * 1000$
P7a	Saldo migratori extern absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració externa	Població immigrada des de l'estranger - Població emigrada cap a l'estranger
P8	Saldo migratori jove	‰	Idescat (Padró Municipal)	Diferència entre la immigració i l'emigració del grup d'edat	$((\text{Població immigrada de 16 a 34 anys} - \text{Població emigrada de 16 a 34 anys}) / \text{Població total}) * 1000$

			d'Habitants)	de 16 a 34 anys per miler d'habitants	1000
P8a	Saldo migratori jove absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Diferència entre la immigració i l'emigració del grup d'edat de 16 a 34 anys	Població immigrada de 16 a 34 anys - Població emigrada de 15 a 34 anys
P9	Moviment de població	‰	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Total immigracions més total emigracions entre municipis per mil habitants	(Població immigrada + Població emigrada) / Població total) * 1000
P9a	Moviment de població absolut	Persones	Idescat (Padró Municipal d'Habitants)	Total d'immigracions més total d'emigracions	Població immigrada + Població emigrada

Indicadors de la matèria Els habitatges

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
H1	Habitatges Cens	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Total habitatges familiars	-
H10	Edificis amb habitatges en mal estat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis en mal estat, deficient o ruinós sobre el total d'edificis	$((\text{Edificis en mal estat} + \text{Edificis en estat deficient} + \text{Edificis en estat ruinós}) / \text{Total d'edificis}) * 100$
H10a	Nombre d'edificis amb habitatges en mal estat	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis en mal estat, deficient o ruinós	-
H11	Persones que viuen en edificis en mal estat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge de població que viu en habitatges en edificis en estat dolent, deficient o ruinós	-
H11a	Nombre de persones que viuen en edificis en mal estat	Persones	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre de persones que viu en habitatges en edificis en estat dolent, deficient o ruinós	-
H12	Habitatges de més de 45 anys	%	Direcció General del Cadastre	Immables construïts fins l'any 1973 sobre el total d'immables amb ús residencial	$(\text{Immables amb ús residencial construïts fins l'any 1973} / \text{Total d'immables amb ús residencial}) * 100$
H12a	Nombre d'habitatges de més de 45 anys	Immables residencials	Direcció General del Cadastre	Immables construïts fins l'any 1973	-
H13	Habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic de l'edificació)	%	Direcció General del Cadastre	Immables construïts abans del 2006 sobre el total d'immables amb ús residencial	$(\text{Immables amb ús residencial construïts fins l'any 2006} / \text{Total d'immables amb ús residencial}) * 100$
H13a	Nombre d'habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic de	Immables residencials	Direcció General del Cadastre	Immables construïts abans del 2006	-

	l'edificació)				
H14	Edat mitjana dels habitatges	Anys	Direcció General del Cadastre	Edat mitjana dels immobles amb ús residencial (no inclou immobles anteriors a 1900 ni Barcelona ciutat)	Mitjana de l'any d'antiguitat dels immobles amb ús residencial
H15	Edificis + de 3 plantes sense ascensor	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis de més de 3 plantes sense ascensor sobre el total d'edificis destinats o no a habitatge	-
H15a	Nombre d'edificis + de 3 plantes sense ascensor	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis de més de 3 plantes sense ascensor	-
H16	Nombre d'habitatges amb certificat energètic	Habitatges	Institut Català d'Energia (ICAEN)	Nombre total d'habitatges que han passat el certificat energètic	-
H17	Habitatges amb certificat energètic	%	Institut Català d'Energia (ICAEN)	% d'habitatges amb certificat energètic respecte el total d'habitatges de Cadastre	-
H17a	Habitatge amb qualificació energètica alta	%	Institut Català d'Energia (ICAEN)	Qualificació per municipi (% A i B) respecte el nº total de habitatges que han passat certificat energètic	-
H17b	Habitatges amb qualificació energètica baixa	%	Institut Català d'Energia (ICAEN)	Qualificació per municipi (% F i G) respecte el nº total de habitatges que han passat certificat energètic	-
H18	Habitatges d'ús turístic	‰	Dept. d'Empresa i Coneixement de la Generalitat i D.G. del Cadastre	Habitatges d'ús turístic per cada mil habitatges	(Habitatges d'ús turístic / Total d'habitatges) * 1000
H18a	Nombre d'habitatges d'ús turístic	Habitatges	Dept. d'Empresa i Coneixement de la Generalitat i D.G. del Cadastre	Nombre d'habitatges d'ús turístic	-
H2	Habitatges Cadastre	Immobles	Direcció General del Cadastre	Total d'immobles amb ús residencial en un municipi segons Cadastre	-

H3	Edificis plurifamiliars	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis plurifamiliars sobre el total d'edificis destinats a habitatges	(Edificis plurifamiliars / Total d'edificis destinats a habitatges) * 100
H3a	Nombre d'edificis plurifamiliars	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis plurifamiliars	-
H4	Edificis + de 3 plantes	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'edificis amb més de 3 plantes sobre el total d'edificis destinats o no a habitatge	(Edificis amb més de 3 plantes / Total d'edificis) * 100
H4a	Nombre d'edificis + de 3 plantes	Edificis	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'edificis amb més de 3 plantes	-
H5	Habitatges petits	%	Direcció General del Cadastre	Percentatge d'habitatges de menys de 45 m2 respecte el total	(Habitatges de menys de 45 m2 / Total d'habitatges) * 100
H5a	Nombre d'habitatges petits	Habitatges	Direcció General del Cadastre	Nombre d'habitatges de menys de 45 m2	-
H6	Habitatges grans	%	Direcció General del Cadastre	Percentatge d'habitatges de més de 105 m2 respecte el total	(Habitatges de més de 105 m2 / Total d'habitatges) * 100
H6a	Nombre d'habitatges grans	Habitatges	Direcció General del Cadastre	Nombre d'habitatges de més de 105 m2	-
H7	Habitatges principals	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges destinats com a residència principal respecte el total	(Habitatges destinats a residència principal / Total d'habitatges) * 100
H7a	Nombre d'habitatges principals	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges destinats com a residència principal	-
H7b	Nombre d'habitatges secundaris	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges familiars secundaris	-

			Habitatges)		
H8	Habitatges vacants	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges familiars deshabitats sobre el total	$(\text{Habitatges vacants} / \text{Total d'habitatges}) * 100$
H8a	Nombre d'habitatges vacants	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges familiars deshabitats	-
H9	Habitatges buits registrats	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Immables amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits per cada 1000 habitatges	$\text{Immables amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits} / \text{Total de immables amb ús residencial} * 1000$
H9a	Nombre d'habitatges buits registrats	Habitatges	-	Nombre d'immables amb ús residencial inscrits al registre d'habitatges buits	-

Indicadors de la matèria El mercat

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
M10	Nombre de contractes de lloguer	Contractes	INCASÒL (Fiances de lloguer)	Nombre de contractes de lloguer	-
M11	Contractes de lloguer per habitant	%	INCASÒL (Fiances de lloguer)	Nombre de contractes de lloguer per cada 1000 habitants	(Contractes de lloguer / Població total) * 1000
M11b	Esforç econòmic lloguer	%	INCASÒL (Fiances de lloguer) i Diputació de Barcelona (Desenvolupament Econòmic Local)	Mitjana del preu anual del lloguer en relació amb la renda bruta familiar	(Preu mitjà del lloguer / Renda familiar disponible de població de 16 i més anys) * 100
M11c	Esforç econòmic compra	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, Diputació de Barcelona, Banc d'Espanya	Adquisició d'un habitatge de 75m2 finançat amb un Prestec Hipotecari del 80% del preu a 25 anys i un tipus d'interès mig del Banc d'Espanya segons anys de referència	Quota mensual hipotecaria a pagar per l'adquisició d'un habitatge / Renda bruta familiar disponible mensual per habitant de 16 i més anys
M12	Habitatges iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats	-
M13	Habitatges finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats	-
M14	Habitatges en bloc iniciats	%	Secretaria	Percentatge d'habitatges en bloc iniciats respecte el total	(Habitatges en bloc iniciats / Total d'habitatges

			d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	d'habitatges iniciats	iniciats) * 100
M14a	Nombre d'habitatges en bloc iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges en bloc iniciats	-
M15	Habitatges en bloc finalitzats	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Percentatge d'habitatges en bloc finalitzats respecte el total d'habitatges finalitzats	(Habitatges en bloc finalitzats / Total d'habitatges finalitzats) * 100
M15a	Nombre d'habitatges en bloc finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges en bloc finalitzats	-
M16	Habitatge iniciat per habitant	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats per cada 1000 habitants	(Habitatges iniciats / Població total) * 1000
M16a	Nombre d'habitatges iniciats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges iniciats	-
M17	Habitatge finalitzat per habitant	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats per cada 1000 habitants	(Habitatges finalitzats / Població total) * 1000
M17a	Nombre d'habitatges finalitzats	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (visats del CAATEEB)	Nombre d'habitatges finalitzats	-

			del CAATEEB)		
M18	Superfície mitjana construïda dels habitatges	m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Superfície mitjana construïda dels habitatges de nova construcció	Mitjana de la superfície en metres2 dels habitatges de nova construcció
M19	Preu de compravenda m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Preu mitjà dels habitatges venuts	Mitjana dels preus en € dels habitatges venuts
M2	Compravendes d'habitatge usat	%	Ministeri de Foment	Percentatge de transaccions d'habitatge usat respecte del total de transaccions d'habitatge	(Transaccions d'habitatge usat / Total de transaccions d'habitatge) * 100
M20	Preu de compravenda nou m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Preu mitjà d'habitatge lliure nou per m2	Mitjana del preu en € per metre quadrat de l'habitatge lliure nou
M21	Preu de compravenda usat m2	€/m2	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Preu mitjà d'habitatge lliure usat per m2	Mitjana del preu en € per metre quadrat de l'habitatge lliure usat
M23	Preu mitjà del lloguer	€/mes	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Renda mitjana mensual de lloguer contractual (€/mes)	Mitjana del preu en € de la renda mensual de lloguer contractual
M25	Variació del preu del lloguer	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual de la renda mensual de lloguer	((Mitjana de la renda mensual de lloguer any 1 - Mitjana de la renda mensual de lloguer any 0) / Mitjana de la renda mensual de lloguer any 0) * 100
M27	Sol.licituds d'HPO	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Sol.licituds vigents al Registre de Sol.licitants d'HPO per cada mil habitants	(Sol.licituds vigents al Registre de Sol.licitants d'HPO / Població total) * 1000
M27a	Nombre de sol.licituds d'HPO	Sol.licituds	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Sol.licituds vigents al Registre de Sol.licitants d'HPO	-

M28	Variació sol.licituds d'HPO	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual del nombre de sol.licituds al Registre de Sol.licitants d'HPO	$((\text{Sol.licituds al Registre de Sol.licitants d'HPO any 1} - \text{Sol.licituds al Registre de Sol.licitants d'HPO any 0}) / \text{Sol.licituds al Registre de Sol.licitants d'HPO any 0}) * 100$
M28a	Dones sol.licitants HPO	dones	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Dones sol.licitants d'HPO respecte el total de sol.licituds vigents	-
M28b	Joves sol.licitants HPO	persones	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Persones sol.licitants d'HPO de menys de 35 anys	-
M28c	Ingressos sol.licitants HPO. Franja alta	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Percentatge de sol.licitants d'HPO amb ingressos bruts en la unitat de convivència superiors a 20.000€	-
M28d	Ingressos sol.licitants HPO. Franja baixa	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Percentatge de sol.licitants d'HPO amb ingressos bruts en la unitat de convivència inferiors a 2.000€	-
M2a	Nombre de compravendes d'habitatge usat	Habitatges	Ministeri de Foment	Nombre de transaccions d'habitatge usat	-
M3	Compravendes per habitant	‰	Ministeri de Foment	Transaccions d'habitatge per 1000 habitants	$(\text{Transaccions d'habitatge} / \text{Població total}) * 1000$
M4	Compravendes d'habitatge usat per habitant	‰	Ministeri de Foment	Transaccions d'habitatge usat per 1000 habitants	$(\text{Transaccions d'habitatge usat} / \text{Població total}) * 1000$
M6	Habitatges en propietat	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges en propietat en relació al total d'habitatges principals	$(\text{Habitatges en propietat} / \text{Total d'habitatges}) * 100$
M6a	Nombre d'habitatges en propietat	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges en propietat	-
M7	Habitatges en propietat pendent de	%	Idescat (Cens de Població i	Percentatge d'habitatges en propietat pendent de	$(\text{Habitatges en propietat pendents de pagament} /$

	pagament		Habitatges)	pagament en relació al total d'habitatges principals	Total d'habitatges en propietat) * 100
M7a	Nombre d'habitatges en propietat pendent de pagament	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges en propietat pendent de pagament	-
M8	Pes del lloguer	%	INCASÒL (Fiances de lloguer) i Ministeri de Foment (Compravendes)	Percentatge de contractes de lloguer d'habitatges sobre el total d'operacions al mercat immobiliari residencial	(Contractes de lloguer d'habitatges / Total d'operacions al mercat immobiliari residencial) * 100
M9	Habitatges en lloguer	%	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Percentatge d'habitatges principals en règim de lloguer respecte el total dels habitatges familiars	(Habitatges principals en règim de lloguer / Habitatges familiars) * 100
M9a	Nombre d'habitatges en lloguer	Habitatges	Idescat (Cens de Població i Habitatges)	Nombre d'habitatges principals en règim de lloguer	-

Indicadors de la matèria Les polítiques d'habitatge

Codi	Indicador	Unitats	Font completa	Descripció	Metodologia
PH1	Nombre HPO amb règim de protecció	habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'habitatges protegits, amb règim de protecció al municipi	-

PH13	Ajuts d'urgència al lloguer	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'ajuts urgents concedits al pagament del lloguer	-
PH14	Ajuts al lloguer	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'ajuts concedits al pagament del lloguer	-
PH15	Prestacions al lloguer	€ per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals per habitant destinats a les subvencions per al pagament del lloguer	Euros destinats a les subvencions per al pagament del lloguer / Població total
PH15a	Prestacions al lloguer	€	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals destinats a les subvencions per al pagament del lloguer	-
PH16	Prestacions d'urgència al lloguer	€ per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals per habitant destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer	Euros destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer / Població total
PH16a	Prestacions d'urgència al lloguer	€	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Euros anuals destinats a les subvencions per a ajuts d'urgència per al pagament del lloguer	-
PH17	Ajuts a la rehabilitació	‰	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació per cada 1000 habitants	(Expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació / Població total) * 1000
PH17a	Nombre d'ajuts a la rehabilitació	Ajuts	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre d'expedients tramitats d'ajuts a la rehabilitació	-
PH18	Habitatges rehabilitats	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Habitatges rehabilitats respecte el total d'habitatges	-
PH2	HPO amb règim de protecció	‰	Secretaria d'Habitatge de la	HPO amb règim de protecció per cada 1000 habitatges del municipi	-

			Generalitat		
PH2a	HPO amb protecció vigent lloguer	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO de lloguer respecte el total d'HPO vigent	-
PH2b	HPO amb protecció vigent venda	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO de venda respecte el total d'HPO vigent	-
PH2c	HPO amb protecció vigent lloguer/venda	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO de lloguer/venda respecte el total d'HPO vigent	-
PH2d	HPO amb protecció vigent allotjament	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO allotjament respecte el total d'HPO vigent	-
PH2e	HPO promotor Cooperatives	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO amb promoció de cooperatives respecte el total d'HPO vigent	-
PH2f	HPO promotor de s/a de lucre	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO amb promotor de lucre respecte el total d'HPO vigent	-
PH2g	HPO promotor privat	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO de promotor privat respecte el total d'HPO vigent	-
PH2h	HPO promotor públic	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	% d'HPO de promotor públic respecte el total d'HPO vigent	-
PH3	HPO Finalitzat	Habitatges	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Nombre total d'HPO finalitzat	-

PH4	HPO finalitzat per habitant	Habitatges per habitant	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	HPO finalitzat sobre el total d'habitants	HPO finalitzat / Població total
PH5	HPO iniciat i finalitzat	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Percentatge d'HPO iniciat i finalitzat sobre el total d'habitatge iniciat i finalitzat	$(\text{HPO iniciat i finalitzat} / \text{Total d'habitatges iniciats i finalitzats}) * 100$
PH9	Variació de contractes anuals en borsa de lloguer social	%	Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Variació interanual de nombre de contractes anuals mitjançant borses de lloguer social	$((\text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 1} - \text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 0}) / \text{Contractes anuals mitjançant borses de lloguer social any 0}) * 100$



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals**

Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

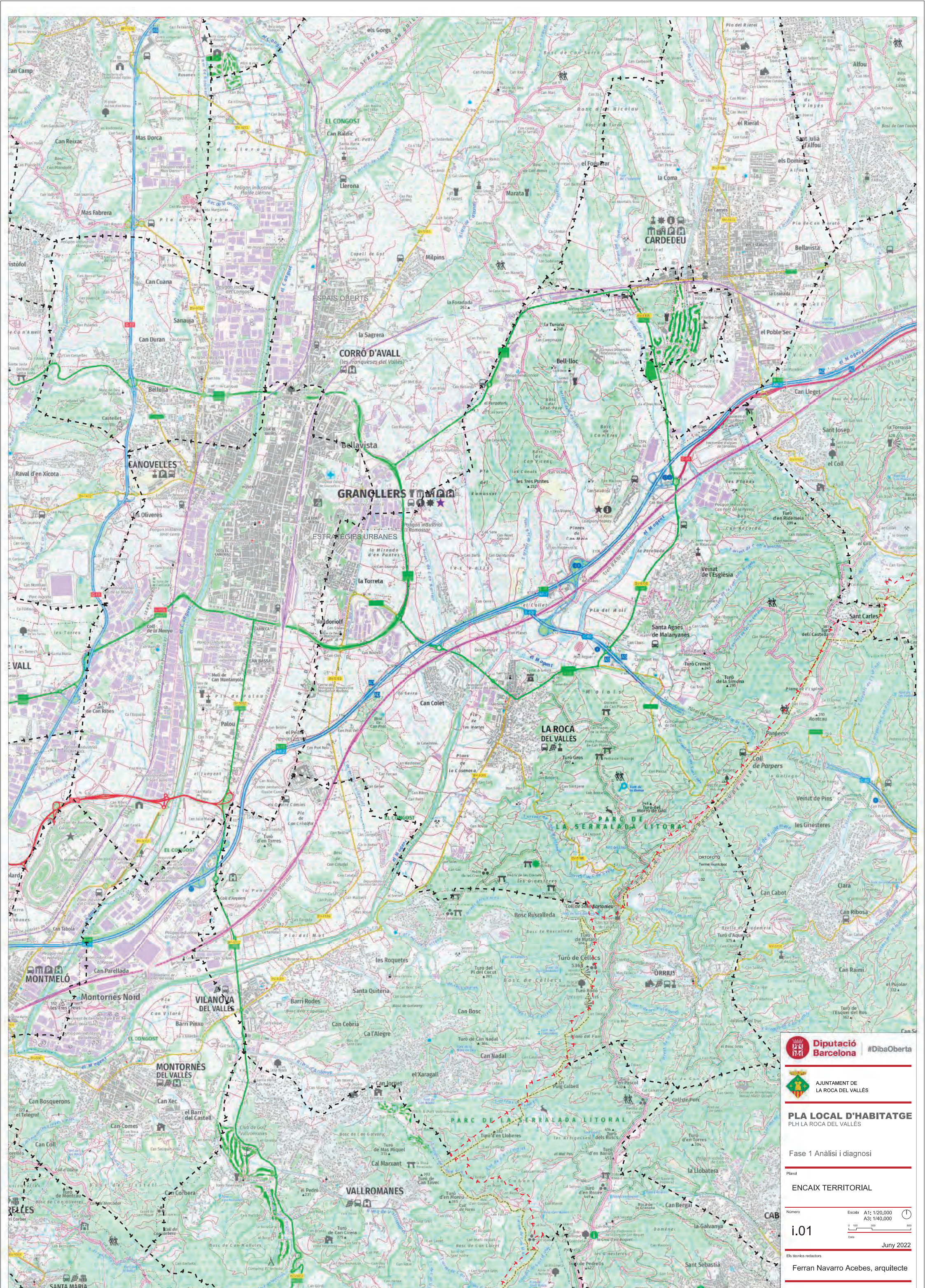
08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/

Plànols

i.01 Encaix territorial	A3 1:40.000
i.02 Pla Territorial Metropolità de Barcelona	Escala gràfica
i.03 Ortofotoplànol municipi	A3 1:20.000
i.04 Àrees homogènies	A3 1:10.000
i.05 Planejament vigent – qualificacions: zones i sistemes urbanístics	A3 1:20.000
i.06 Solars vacants	A3 1:2.500
i.07 Solars municipals	A3: 1:20.000
p.01 Potencial residencial	A3 1:15.000
p.02 Sistema d'equipaments	A3 1:15.000
p.03 Àmbits a estudiar	A3 1:15.000



 **Diputació Barcelona** #DibaOberta

 **AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS**

PLA LOCAL D'HABITATGE
PLH LA ROCA DEL VALLÈS

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

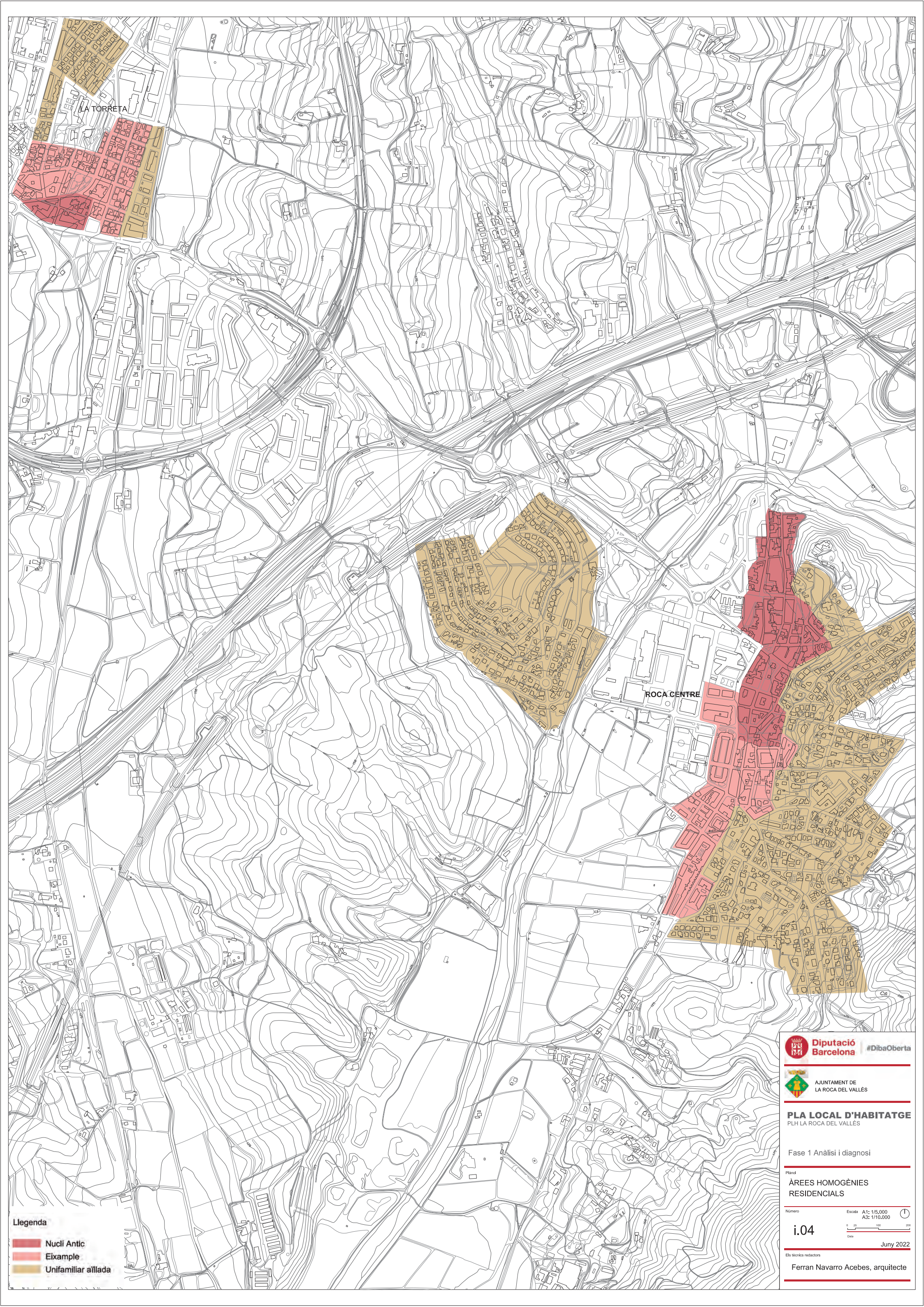
Pland **ENCAIX TERRITORIAL**

Numero **i.01** Escala A1: 1/20,000 A3: 1/40,000

June 2022

Els tècnics redactors **Ferran Navarro Acebes, arquitecte**





LA TORRETA

ROCA CENTRE

Llegenda

- Nucli Antic
- Eixample
- Unifamiliar aïllada

PLA LOCAL D'HABITATGE
PLH LA ROCA DEL VALLÈS

Fase 1 Anàlisi i diagnosi

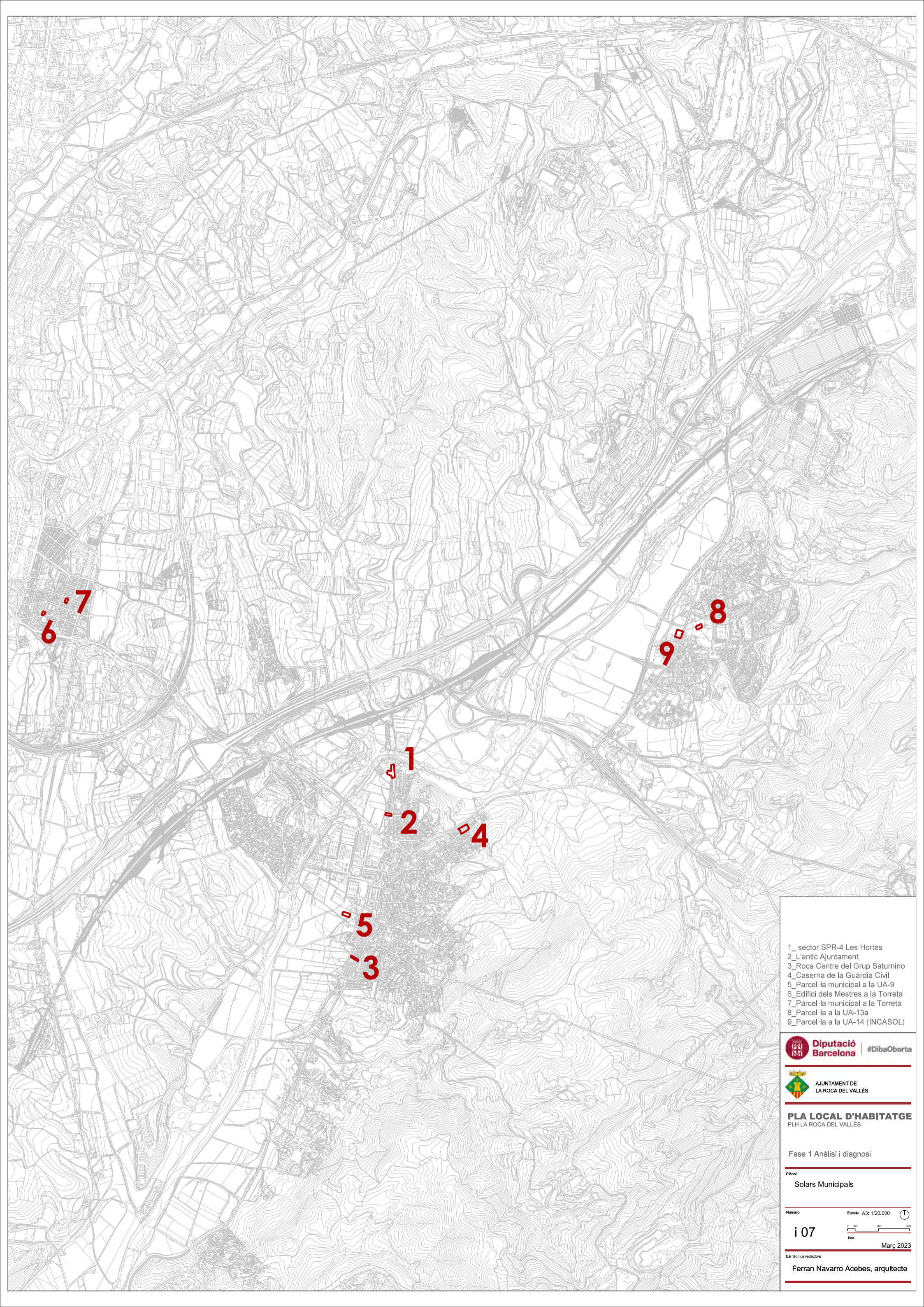
Plànol
ÀREES HOMOGÈNIES RESIDENCIALS

Número Escala A1: 1/5,000
A3: 1/10,000

i.04 0 25 100 200
Metros

June 2022

Els tècnics redactors
Ferran Navarro Acebes, arquitecte



- 1_ sector SPR-4 Les Hortes
- 2_ L'antic Ajuntament
- 3_Roca Centre del Grup Saturnino
- 4_Caserna de la Guàrdia Civil
- 5_Parcel·la municipal a la UA-9
- 6_Edifici dels Mestres a la Torreta
- 7_Parcel·la municipal a la Torreta
- 8_Parcel·la a la UA-13a
- 9_Parcel·la a la UA-14 (INCASOL)



PLA LOCAL D'HABITATGE
PLH LA ROCA DEL VALLÈS

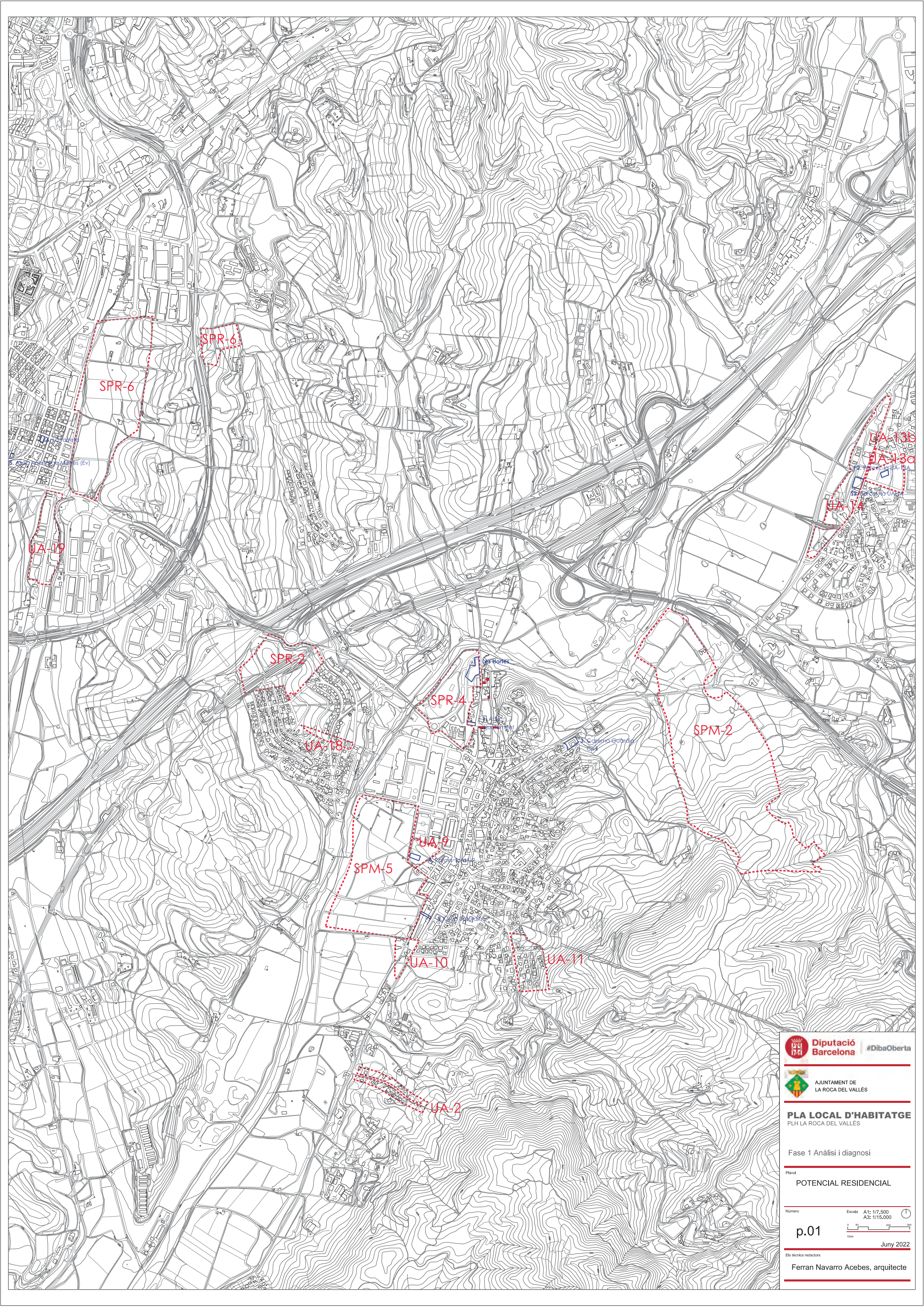
Fase 1 Anàlisi i diagnosi

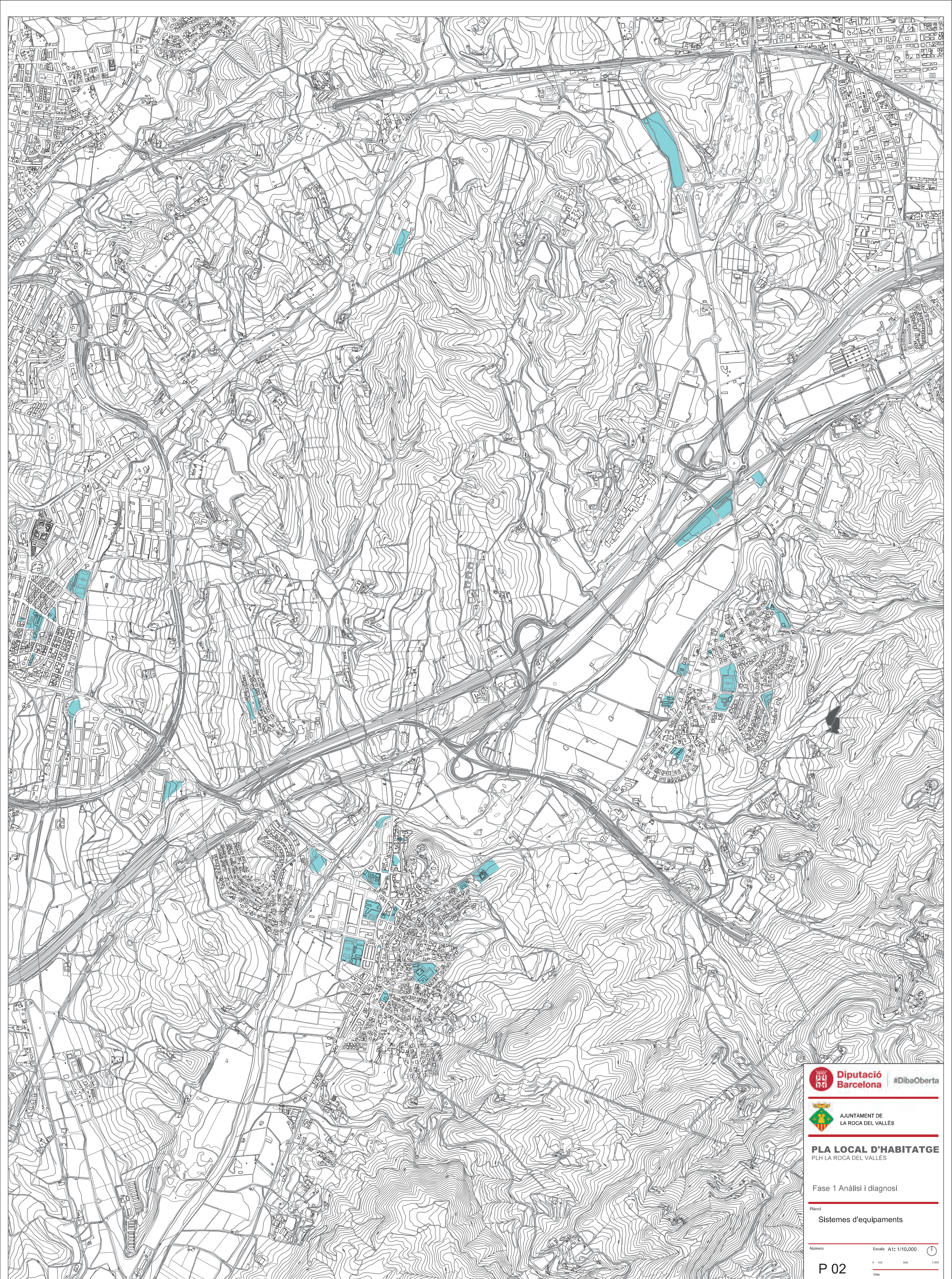
Solars Municipals

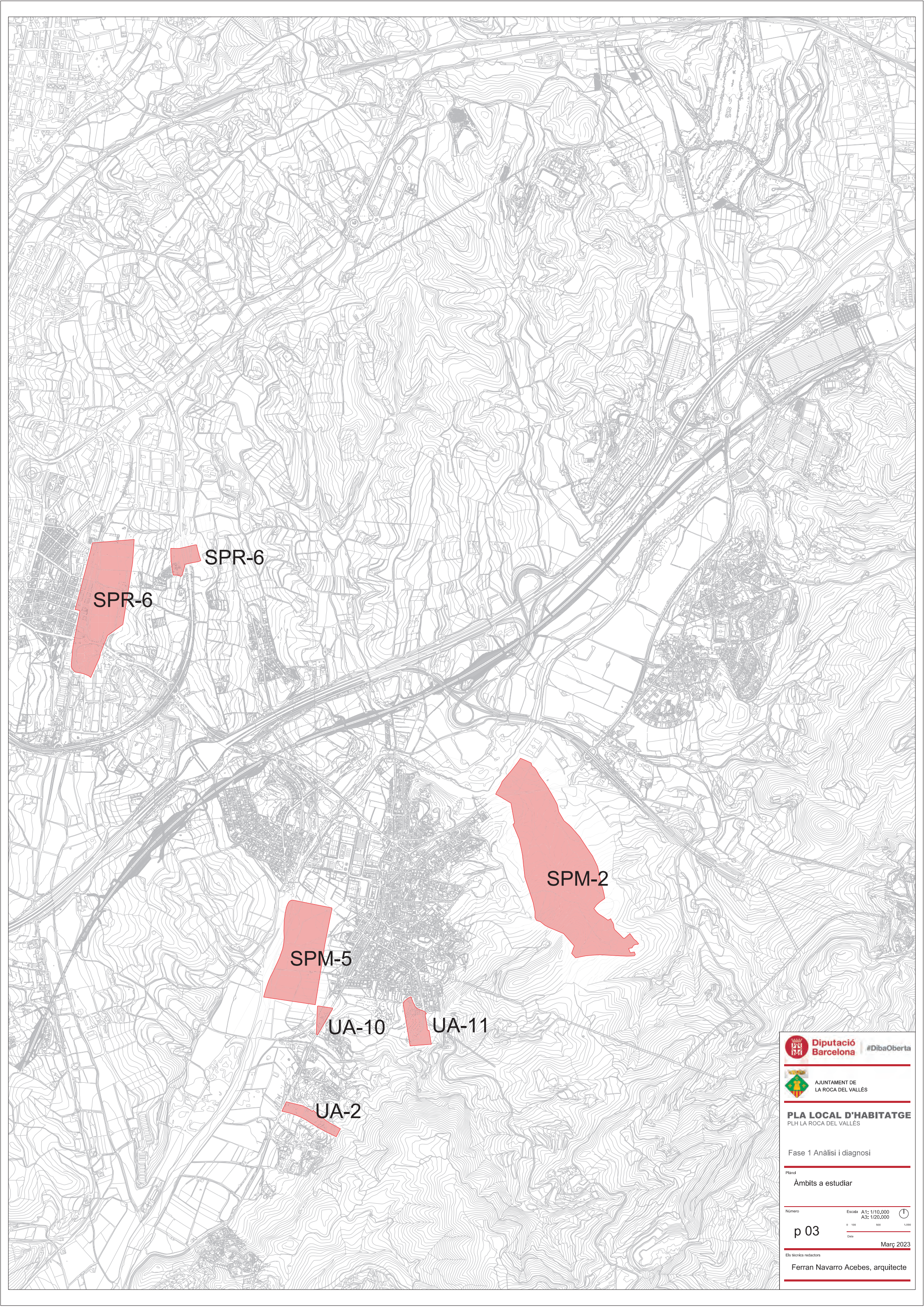
Número: **i 07** Escala: A3; 1/20.000

0 50 100 400
Data: **Març 2023**

Els tècnics redactors:
Ferran Navarro Acebes, arquitecte







Fase 2. PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ

1. Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions

En primer lloc s'identifiquen les aspiracions i prioritats que hauran de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge i servir de base per a concretar el desplegament i l'execució posterior del pla.

Per tant, els objectius i estratègies plantejades en aquest PLH hauran d'anar de la mà de l'acció municipal, que se les ha de fer seves i participar activament en la seva execució, destinant els recursos necessaris que, segons manifestació de l'equip motor de l'Ajuntament, han de ser suficients per atendre les necessitats del pla.

Objectius i estratègies

Objectius generals

Un cop realitzada la diagnosi, considerades les prioritats municipals i les possibilitats d'intervenció, es defineixen els objectius generals que han d'assenyalar la direcció de la política local d'habitatge dels propers sis anys:

1. Reorganitzar la gestió municipal de l'habitatge

Enfortir la gestió municipal de l'habitatge aprofitant l'empenta del PLH, organitzar transversalment l'estructura tècnica i administrativa de l'Ajuntament destinant-hi recursos humans i donar a conèixer els serveis disponibles a la ciutadania.

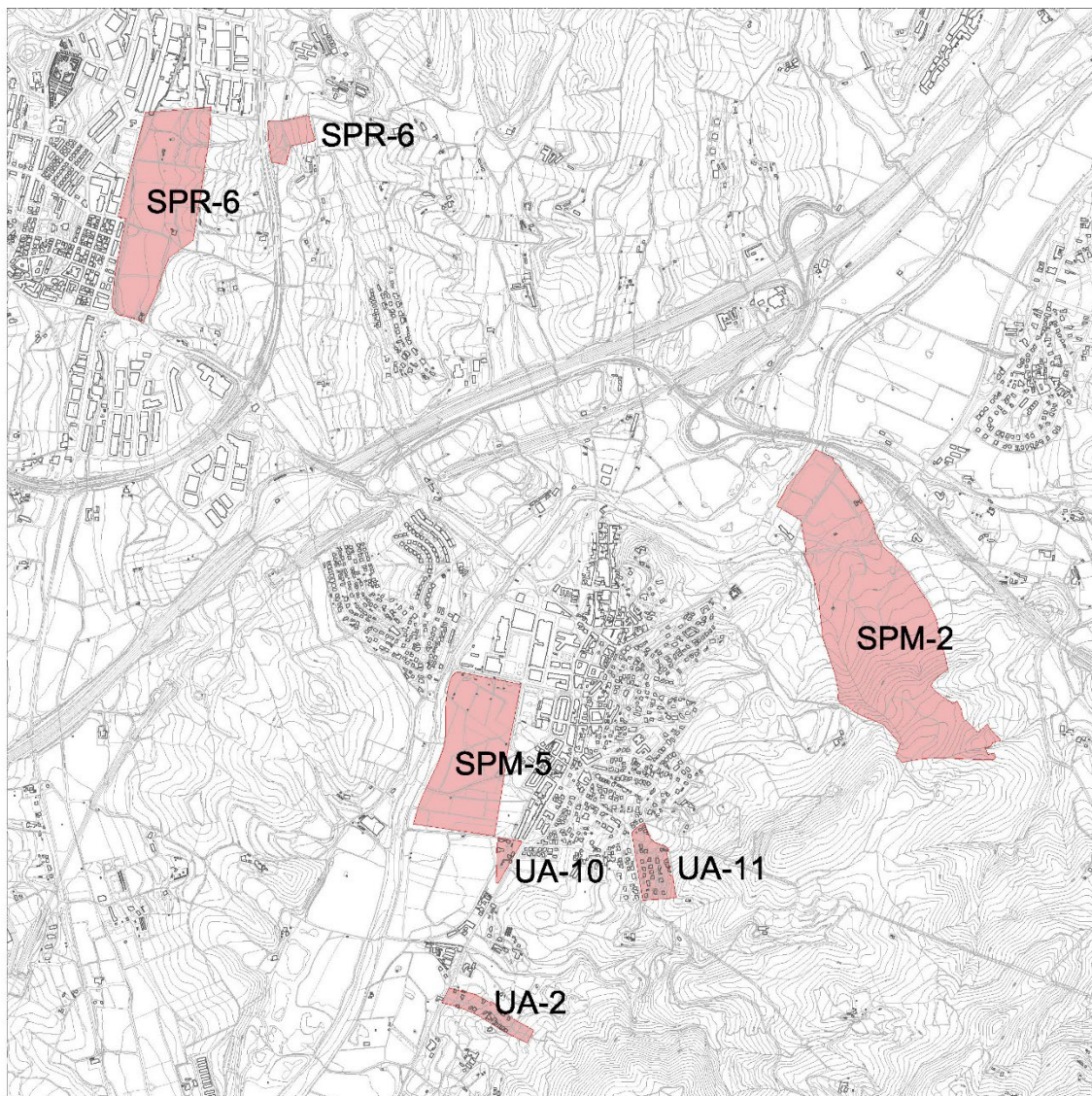
Cal tenir en compte que, tal com s'ha senyalat a l'anàlisi, un 4,7% de les llars de La Roca del Vallès poden tenir problemes en relació amb l'habitatge l'any 2028, per tant, una part molt important de la gestió de l'habitatge serà donar a conèixer els recursos municipals, crear un departament específic (OLH o semblant) i el seu paper entre la ciutadania.

2. Ajustar les reserves d'habitatge de nova creació del planejament a les projeccions demogràfiques i a les necessitats d'habitatge assequible i garantir la creació dels habitatges assequibles necessaris per cobrir les necessitats actuals i futures de la població.

L'anàlisi i diagnosi realitzada posa de manifest l'urgent necessitat d'augmentar les reserves per habitatge protegit actuals i per donar resposta a la futura demanda extrema de les projeccions demogràfiques, on es posa de manifest que més del 50% dels nous habitatges necessaris al municipi haurien de ser assequibles.

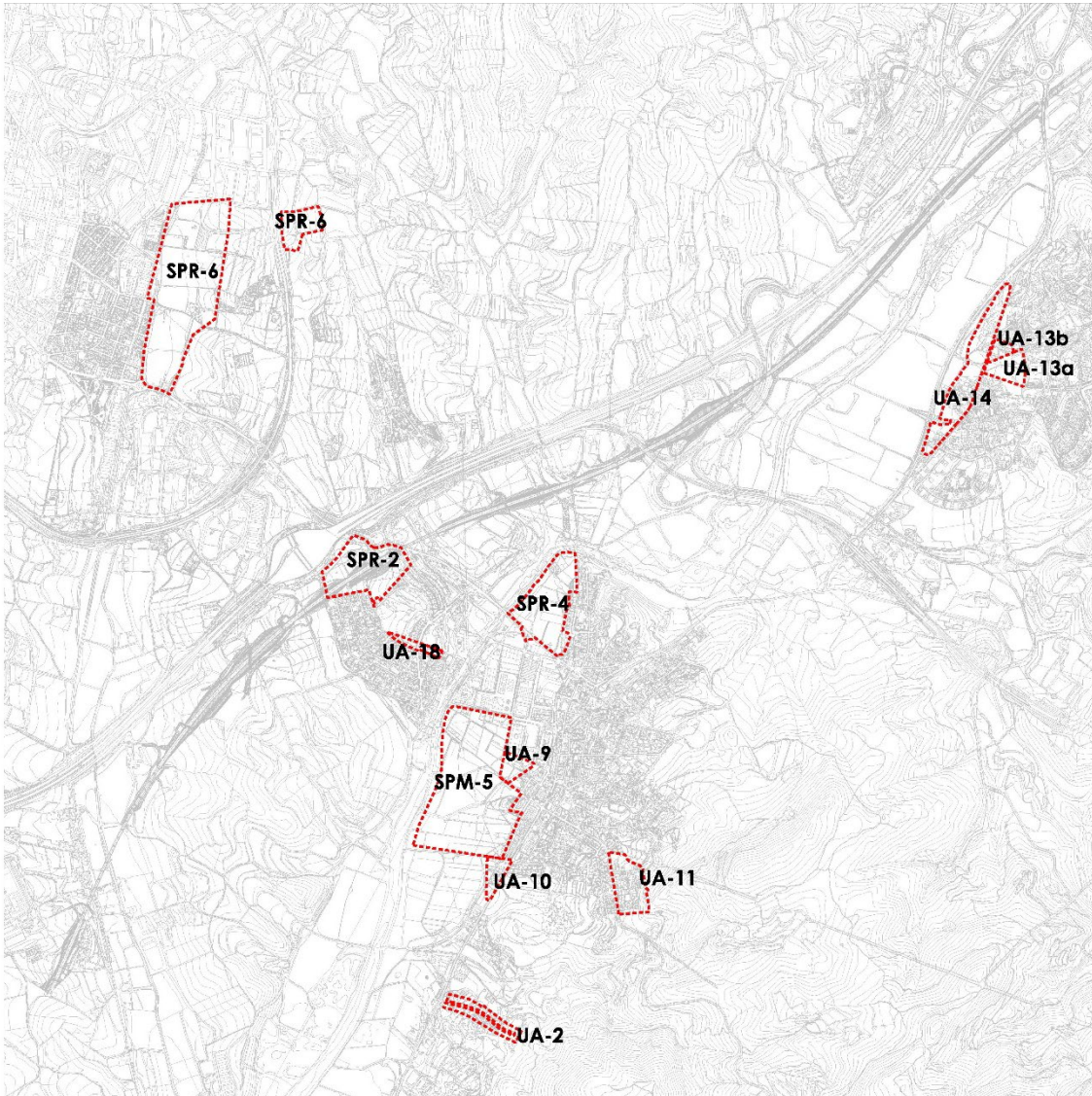
A partir de l'estudi del Planejament vigent, s'han detectat uns àmbits i unes àrees d'oportunitat que serà on es concentraran les diverses estratègies i actuacions per millorar les reserves d'habitatges assequibles durant el termini del PLH. Les previsions del PGOU pel que fa a habitatges són desproporcionades en relació a l'evolució recent i prevista del municipi. Aquestes previsions no s'adapten a la realitat del municipi ni pel que fa a les necessitats d'habitatges nous ni a les necessitats d'habitatges assequibles.

El Planejament vigent preveu 1.276 habitatges nous només als sectors de sòl urbanitzable. Si comparem aquest creixement amb les projeccions demogràfiques veiem que hi ha un salt molt gran entre el nombre d'habitatges previstos i els 220 habitatges necessaris. Tenint això en compte, caldria estudiar si alguns d'aquests sectors es podrien reconsiderar i/o estudiar la seva reordenació en el marc de la revisió del PGOU.



Àmbits a estudiar. Elaboració pròpia

De l'anàlisi del planejament vigent es dedueix que és urgent la revisió del PGOU vigent, atès que el seu programa d'actuació va caducar el 2000 i que cal adaptar-lo a la més recent legislació, tant urbanística com ambiental i d'habitatge, així com també a les infraestructures ja construïdes que no han respectat el PGOU (per exemple l'AVE, el traçat del qual va requerir una MPPGOU aprovada el 2007). Cal tenir present que **degut a l'antiguitat del PGOU no es contempla la reserva del 30% del sostre residencial destinat a HPO que ara és obligada a tots els àmbits d'actuació urbanística.**



Àmbits i àrees d'oportunitat. Elaboració pròpia



Terrenys de propietat municipal. Elaboració pròpia

És important tenir en compte les propietats municipals i començar per aquestes a l'hora de crear habitatges assequibles.

1. Parcel·la al sector SPR-4 Les Hortes, amb un potencial de **44 habitatges**.
2. **L'antic Ajuntament**. Actualment, és un solar i està pendent de definició de projecte.
3. La parcel·la a Roca Centre del Grup Saturnino que preveu **12 habitatges**.
4. La caserna de la Guàrdia Civil a la Roca Centre, que està pendent de projecte.
5. La parcel·la municipal a la UA-9, que preveu **10 habitatges**.
6. A la Torreta es disposa de l'antic edifici dels mestres que té 6 habitatges de dimensions més aviat grans. Es plantegen fer-ne subdivisions (per exemple, de 6 a 12) i destinar-los a mesa d'emergència. Caldria redactar el Pla Especial previst a l'art 54 de la MPPGOU 2007.
7. Parcel·la municipal a la Torreta, **amb capacitat per 9 habitatges**.
8. Resta pendent de definició de densitat d'habitatge.
9. Preveu **36 Habitatges de protecció**. És propietat de l'INCASÒL.

3. Aprofundir en el coneixement de situacions anòmales de l'habitatge i conservació del parc d'habitatges.

Estudiar amb deteniment l'estat dels habitatges per tal de conèixer l'estat real del parc d'habitatges i detectar pisos desocupats de llarga durada, pisos de grans tenidors, etc. Tal com s'ha detectat a l'anàlisi i la diagnosi, l'11% dels 4.207 habitatges del municipi es troben buits, el que suposa un total de 462 habitatges. Cal esbrinar per quin motiu aquests habitatges es troben buits i desenvolupar polítiques que permetin incentivar la posta en mercat d'aquests immobles o la intervenció pública en ells.

Així doncs, caldria realitzar un **estudi detallat** en especial per detectar les edificacions susceptibles de patir aquestes problemàtiques i desenvolupar polítiques adaptades a la situació real del municipi.

4. Promoure iniciatives per optimitzar el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH)

Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge del municipi. Preveure mecanismes i programes que permetin millorar la capacitat d'acció del PPSH. Estudiada la capacitat econòmica de l'Ajuntament es considera que el consistori compta amb els recursos suficients per invertir capital humà i econòmic en un dels eixos principals d'acció de les polítiques d'habitatge.

Actualment l'Ajuntament no té constituït el PPSH i segons l'article 163 del TRLU:

Article 163. Constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge

- 1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de general cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que no acordin voluntàriament.*
- 2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i habitatge.*

Estratègies

Un cop definits els objectius generals del pla, es descriu la forma en que es pretenen assolir, establint les estratègies generals necessàries per avançar i servint de guia que orienti la instrumentació operativa del pla.

Les estratègies previstes pel desenvolupament del PLH en relació als objectius generals són:

1. Reorganitzar la gestió municipal de l'habitatge

- 1.1 Estructurar l'acció municipal en matèria d'habitatge facilitant el treball interdisciplinari entre els serveis tècnics de l'Ajuntament i la claredat en els diferents espais de consulta i atenció, així com potenciar les polítiques d'habitatge amb municipis veïns.
- 1.2 Preveure una reserva en el pressupost municipal per destinar a habitatge garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per dur a terme les accions necessàries.
- 1.3 Potenciar la comunicació de les polítiques d'habitatge que realitza l'Ajuntament a la ciutadania, donar a conèixer els nous serveis oferts i explicar les actuacions proposades.

2. Garantir la creació dels habitatges assequibles necessaris per cobrir les necessitats actuals i futures de la població

- 2.1. Iniciar els processos per tal de destinar i realitzar HPO a les propietats municipals adients.
- 2.2. Estudiar les necessitats dels col·lectius específics
- 2.3. Facilitar el desenvolupament dels àmbits del Planejament vigent que contenen habitatge protegit.
- 2.4. Modificar el Planejament vigent amb actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris.
- 2.5. Iniciar la revisió del PGOU atès que mitjançant modificacions no es podrà assolir les reserves d'HPP necessàries.

3. Aprofundir en el coneixement de l'estat d'ocupació i conservació del parc d'habitatges

- 3.1 Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits i/o amb necessitat de rehabilitació.
- 3.2 Establir incentius per a posar al mercat els habitatges buits.
- 3.3 Preveure mesures de foment per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat.
- 3.4 Plantejar la conveniència d'aplicar mesures d'intervenció als habitatges de llarga desocupació que no s'acullin a les mesures per a posar al mercat els habitatges.

4. Promoure iniciatives per millorar el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

- 4.1 Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 4.2 Intervenir en el parc públic per a la construcció d'habitatges assequibles als terrenys i immobles de propietat municipal.
- 4.3 Incentivar el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per tal de dotar-lo de capacitat de gestió.
- 4.4 Intervenir en el parc d'habitatges existent amb la possibilitat d'adquirir sòl i habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte, o altres mecanismes, per tal de destinar-los a habitatges socials.

2. Propostes d'actuacions

A partir de les estratègies de l'apartat anterior, s'ha elaborat un llistat d'actuacions per assolir els objectius establerts.

Les actuacions es classifiquen per programes que permetran assolir els objectius plantejats:

A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge

- A.01. Reforçar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge
- A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge
- A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge, especialment per a col·lectius específics
- A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- A.05. Foment de la borsa de mediació de lloguer social del Consell Comarcal
- A.06. Conveni amb el Consell Comarcal per a serveis i desenvolupament de les polítiques d'habitatge

B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït

- B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits.
- B.02. Creació del Registre d'Habitatges Buits
- B.03. Estudiar l'adquisició d'habitatges i solars buits
- B.04. Construir edificis al solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic
- B.05. Ajuts per a rehabilitacions i millores dels edificis
- B.06. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes de la normativa d'HPO
- B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament
- B.08. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins del sector SPR-4 Les Hortes
- B.09. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins la UA9
- B.10. Construcció d'habitatge protegit a l'antiga Escola bressol
- B.11. Construcció d'habitatge protegit a la casa dels mestres, a La Torreta
- B.12. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal, a La Torreta
- B.13. Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal de la UA13-a
- B.14. Conveni amb INCASOL per a la construcció d'HPO a la seva parcel·la a Santa Agnès

C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit

- C.01. Modificar el PGOU per a definir la densitat a les zones plurihabitatge (clau TI)
- C.02. Facilitar el desenvolupament de la UA9

3. Fitxes de les actuacions


Els objectius i programes plantejats es concreten mitjançant les fitxes de cada actuació, que seran les eines que el PLH preveu per a dur a terme les polítiques d'habitatge plantejades.


Les actuacions s'han agrupat per programes, indicant a cada fitxa la lletra corresponent al programa i el número d'actuació.


Les fitxes contenen una part descriptiva on s'expliquen els objectius, el contingut i els beneficiaris de l'actuació. La segona part està destinada a l'execució de les actuacions i es detallen la previsió del calendari, les fonts de finançament, l'estimació econòmica, els agents que hi intervenen i els indicadors.


A partir d'aquestes fitxes es realitzarà el Gestor de projectes, que es tracta d'una eina que permetrà d'una manera fàcil i ràpida avaluar el desplegament de les propostes del PLH i obtenir una valoració del compliment de les previsions de les diferents actuacions.


A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge

ACTUACIÓ	A.01.Reforçar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge											
DESCRIPCIÓ												
FINALITAT	<p>Reforçar la coordinació entre els diferents departaments que desenvolupen polítiques d'habitatge, amb la creació d'una Comissió d'habitatge.</p> <p>Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.</p> <p>Fer el seguiment de l'execució del PLH.</p>											
CONTINGUT	<p>Garantir la bona comunicació i el treball interdisciplinari entre les diverses àrees implicades en polítiques d'habitatge per posar en comú estratègies i problemàtiques i debatre sobre com donar una millor resposta conjunta a les necessitats d'habitatge.</p> <p>Posar en funcionament el Gestor de Projectes, eina que permetrà d'una manera fàcil i ràpida avaluar el desplegament de les propostes del PLH i obtenir una valoració del compliment de les previsions de les diferents actuacions.</p>											
BENEFICIARIS	Personal de l'Ajuntament i població en general											
EXECUCIÓ												
CALENDARI	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	x		x		x		x		x		x	
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès.											
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.											
AGENTS	Municipals			Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones								
	Altres											
ACTUACIONS VINCULADES	A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge											
INDICADORS	Procés			Nombre d'agents participants								
	Impacte			Nombre de reunions realitzades anualment								

ACTUACIÓ	A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Prioritzar la inversió pressupostària en matèria d'habitatge.</p> <p>Reforçar l'estructura de la Regidoria d'Habitatge.</p> <p>Garantir que aquesta inversió faci possible la promoció d'habitatges socials.</p> <p>Atendre totes les demandes i necessitats de la població en matèria d'habitatge.</p>																	
CONTINGUT	<p>Concretar un pressupost adequat per poder gestionar i dur a terme les polítiques d'habitatge necessàries al municipi.</p> <p>Reforçar els recursos econòmics i humans, amb la possibilitat d'incorporar més personal tècnic. En concret un/a tècnic/a especialista en temes d'habitatge.</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x	x	x	x	x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x	x	x	x	x	x													
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	21.000€ x 6 anys = 126.000 €																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres																	
ACTUACIONS VINCULADES	<p>A.01. Creació de la Comissió de l'Habitatge</p> <p>A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge</p> <p>B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits</p>																	
INDICADORS	Procés	Personal assignat al departament d'Habitatge Nombre d'accions iniciades per la regidoria																
	Impacte	Nombre de subvencions aconseguides Augment de la inversió en habitatge als pressupostos municipals																


ACTUACIÓ	A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Difondre les diferents accions i serveis d'habitatge a disposició de la població.</p> <p>Fer partícip la població perquè conegui i es faci seves les actuacions i serveis del PLH.</p>																	
CONTINGUT	<p>Realitzar una campanya de difusió de les accions previstes al PLH mitjançant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tríptic informatiu - Web municipal dels serveis d'habitatge - Difondre la possibilitat de realitzar contractes de masoveria urbana 																	
BENEFICIARIS	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x	x	x	x	x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x	x	x	x	x	x													
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	3.000 el primer any per posar-ho en marxa + 1.500 € x 5 anys + 200 € disseny del tríptic el primer any = 10.700 €																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres																	
ACTUACIONS VINCULADES	<p>B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament</p> <p>B.04. Construir edificis al solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic</p>																	
INDICADORS	Procés	Nombre d'accions iniciades per la regidoria																
	Impacte	Nombre de subvencions aconseguides																

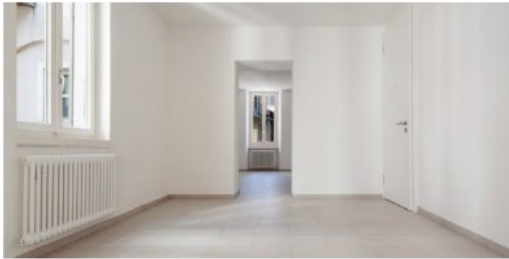
ACTUACIÓ	A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (art. 163 TRLUC) per millorar la resposta a la demanda de la població més vulnerable.																	
CONTINGUT	<p>Incorporar al patrimoni públic el sòl obtingut mitjançant cessions obligatòries i gratuïtes a través de les reparcel·lacions dels diferents àmbits d'actuació. Així com els que es puguin obtenir en execució d'aquest PLH.</p> <p>Destinar aquest sòl a aplicar polítiques d'habitatge i a augmentar el nombre d'habitatges protegits.</p> <p>Per a la elaboració del PPSH es pot consultar: <u>Guia "Patrimoni públic de sòl i habitatge: Inventari i gestió"</u> https://www.diba.cat/documents/479934/345620238/Patrimoni+public+sol+habitatge-web.pdf/24277951-ef19-0f8d-b4ce-b6e76a64a458?t=1639061789186</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" data-bbox="453 1133 1390 1227"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x					
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x																		
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès Recurs DIBA per a l'elaboració del PPSH																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Cal preveure la contractació per a realitzar la valoració del patrimoni: 5.000 € l'any 2024.																	
AGENTS	Municipals			Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones														
	Altres																	
ACTUACIONS VINCULADES	Totes les accions incloses dins del programa: B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït																	
INDICADORS	Procés			Nombre de solars inscrits al PPSH														
	Impacte			Nombre d'HPO creats														


ACTUACIÓ	A.05. Foment de la borsa de mediació de lloguer social del Consell Comarcal											
DESCRIPCIÓ												
FINALITAT	<p>Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer social amb garanties.</p> <p>Augmentar el nombre de contractes de lloguer social al municipi.</p> <p>Dinamitzar el mercat de l'habitatge privat.</p>											
CONTINGUT	<p>Servei de mediació per tal d'augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats, fent campanya de difusió per captar propietaris que posin a la borsa del CC els seus habitatges i oferint a propietaris i llogaters un contracte amb garanties.</p> <p>Eina bàsica per a poder derivar les famílies en situació o risc d'exclusió residencial del municipi.</p>											
BENEFICIARIS	Població en general i població amb problemes d'accés a l'habitatge lliure.											
EXECUCIÓ												
CALENDARI	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	x		x		x		x		x		x	
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès											
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.											
AGENTS	Municipals			Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones								
	Altres			Diputació. Programa: Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales								
ACTUACIONS VINCULADES	B05. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social											
INDICADORS	Procés			Nombre de persones ateses								
	Resultat			Nombre d'habitatges inscrits a la borsa Nombre de contractes de lloguer social signats								
OBSERVACIONS	Es preveu que entrin a la borsa 7 habitatges											


ACTUACIÓ	A.06. Conveni amb el Consell Comarcal per a serveis i desenvolupament de les polítiques d'habitatge.					
DESCRIPCIÓ						
FINALITAT	L'Ajuntament compta amb un conveni amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Vallès Oriental per tal d'aprofitar l'estructura administrativa i tècnica del Consell Comarcal per millorar les condicions de la política d'habitatge al municipi.					
CONTINGUT	Els serveis oferts pel Consell Comarcal del Vallès Oriental en matèria d'habitatge són l'assessorament, gestió i tramitació d'ajuts socials; mediacions, tramitacions d'ajuts i assessorament tècnic de rehabilitació d'edificis i habitatges, i sol·licituds de cèdules d'habitabilitat, així com l'assistència als municipis de la comarca per al desenvolupament de les polítiques d'habitatges. Serveis d'assistència i assessorament per a la mediació sobre temes hipotecaris i de lloguer, i sobre processos d'execució hipotecària i desnonaments; d'assessorament i tramitació dels expedients per a la Mesa de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials. Es poden consultar a https://www.vallesoriental.cat/continguts/ocina-comarcal-dhabitatge.html					
DESTINATARIS	Població en general i població amb dificultat d'accés a l'habitatge lliure.					
EXECUCIÓ						
CALENDARI	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	x	x	x	x	x	x
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès.					
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	25.000,00 € anuals					
AGENTS	Municipals	Àrea d'Urbanisme i Planejament; Àrea d'Habitatge; Àrea d'Afers Socials i Famílies				
	Altres	Consell Comarcal del Vallès Oriental				
ACTUACIONS VINCULADES						
INDICADORS	Procés	Personal assignat a aquesta acció.				
	Impacte	Nombre de persones ateses				


B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït


ACTUACIÓ	B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	Conèixer l'estat d'ocupació dels habitatges del municipi. Detectar aquelles edificacions en mal estat o amb manca d'accessibilitat.																	
CONTINGUT	<p>Tenir un coneixement en detall de la problemàtica en relació a l'habitatge.</p> <p>Detectar situacions problemàtiques en relació a l'habitatge i poder dimensionar correctament les actuacions de millora a dur a terme.</p> <p>El primer i cinquè any de vigència del PLH caldria fer un treball de camp i d'oficina, exhaustiu i pormenoritzat, que permeti mantenir-lo actualitzat.</p> <p>Recurs DIBA Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales.</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23094</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general, propietaris d'habitatges i solars desocupats i població amb problemes d'accés a l'habitatge lliure.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x				x	
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x				x														
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès Recurs DIBA Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	20.000 € el primer any i el cinquè. La resta es realitzarà per part dels serveis tècnics municipals.																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Diputació (Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales)																
ACTUACIONS VINCULADES	B.02. Creació del Registre d'Habitatges Buits B.03. Estudiar l'adquisició d'habitatges i solars buits																	
INDICADORS	Procés	Selecció dels tècnics per a la realització de l'estudi Creació del registre d'habitatges																
	Impacte	Nombre de dades introduïdes al registre Nombre d'habitatges buits i/o amb deficiències detectats																
OBSERVACIONS	El treball es podria realitzar en sis mesos aproximadament contractant (via conveni amb la UPC) dos becaris estudiants d'arquitectura superior o tècnica degudament seleccionats. Malgrat tot, el manteniment d'aquest registre s'hauria de preveure des dels propis serveis municipals.																	

ACTUACIÓ	B.02. Creació del Registre d'Habitatges Buits																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Generar un Registre d'Habitatges Buits, on constin els habitatges buits de llarga durada.</p> <p>Incorporar els habitatges buits existents al mercat d'habitatge.</p>																	
CONTINGUT	<p>Elaborar un registre administratiu on s'inscriuran els habitatges buits detectats durant el treball de camp.</p> <p>Incentivar la posada al mercat dels habitatges buits de llarga durada.</p> <p>Evitar la degradació dels parc d'habitatges existents.</p> <p>Aquest registre s'haurà d'anar actualitzant de forma periòdica, mantenint la informació el més vigent possible.</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general, propietaris d'habitatges desocupats i població amb problemes d'accés a l'habitatge lliure.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI			<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>				2024	2025	2026	2027	2028	2029	x	x	x	x	x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x	x	x	x	x	x													
FONTS DE FINANÇAMENT	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA																		
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Recurs DIBA Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats i situacions anòmales																
ACTUACIONS VINCULADES	A.05. Foment de la borsa de lloguer social B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits																	
INDICADORS	Procés	Nombre d'habitatges buits inscrits al registre																
	Impacte	Nombre d'habitatges reincorporats al mercat																
OBSERVACIONS																		

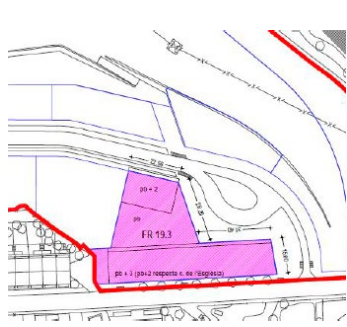
ACTUACIÓ	B.03. Estudiar l'adquisició d'habitatges i solars buits																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Obtenir habitatges i solars desocupats per construir-hi nous habitatges i incorporar-los al parc d'habitatges del municipi.</p> <p>Aquests nous habitatges es destinaran a lloguer assequible i/o social.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen la borsa de lloguer social.</p>																	
CONTINGUT	<p>Després de detectar solars sense ús al treball de camp, identificar aquells que són susceptibles a ser destinats a habitatge de lloguer assequible per tal de construir-hi habitatges de lloguer assequible i/o social.</p> <p>Recurs DIBA Adquisició d'habitatges</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23015</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general, propietaris de solars buits i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029		x	x		x	
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
	x	x		x														
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Subvencions públiques (Ajuntament de la Roca del Vallès, Agència d'habitatge de Catalunya¹, Consell Comarcal del Vallès Oriental², <i>l'Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)</i>⁴, o la Diputació de Barcelona⁴)</p> <p>¹ https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte?category=747fd95a-a82c-11e3-a972-000c29052e2c</p> <p>² https://www.vallesoriental.cat/ambits/2584-habitatge/3153-convocatories-i-subvencions/</p> <p>³ https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion</p> <p>⁴ https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23015</p>																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	300.000 €																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Diputació Barcelona																
ACTUACIONS VINCULADES	A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic																	
INDICADORS	Procés	Nombre de solars buits detectats																
	Impacte	Nombre de solars buits adquirits																
OBSERVACIONS	Es proposa l'obtenció d'un solar cada any indicat al calendari per destinar-lo posteriorment a habitatges de lloguer assequible, així com de 3 habitatges.																	

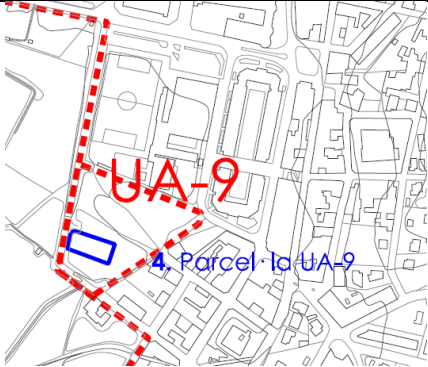
ACTUACIÓ	B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Construir edificis d'habitatges als solars obtinguts a l'actuació B.03 i destinar-los a lloguer assequible i/o social.</p> <p>Revertir la degradació dels barris.</p> <p>Augmentar el nombre d'habitatges que formen el PPSH.</p>																	
CONTINGUT	<p>Dur a terme les obres de construcció d'edificacions als solars sense ús obtinguts per destinar-los a habitatges de lloguer assequible.</p> <p>En el marc del Recurs "Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació" l'Oficina d'Habitatge Diba ofereix la realització d'estudis de viabilitat d'obra nova a través de l'estudi d'un solar per establir paràmetres de cara a la promoció directa de l'Ajuntament o a l'adjudicació de la construcció i explotació durant un període de temps a través d'un concurs públic.</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
BENEFICIARIS	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029			x		x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
		x		x	x													
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès mitjançant dret de superfície a promotors d'HPO																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec dels promotors																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Diputació de Barcelona																
ACTUACIONS VINCULADES	A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge																	
INDICADORS	Procés	Nombre de solars buits obtinguts																
	Impacte	Nombre de solars buits construïts Nombre d'habitatges assequibles nous creats																
OBSERVACIONS	<p>Es proposa la construcció de tres edificis (un cada any indicat al calendari) per destinar-lo posteriorment a habitatge de lloguer assequible.</p> <p>Nombre estimatiu d'habitatges: 18</p>																	


ACTUACIÓ	B.05. Ajuts per a rehabilitacions i millores dels edificis											
DESCRIPCIÓ												
FINALITAT	<p>Renovar i adaptar el parc d'habitatges.</p> <p>Incentivar la rehabilitació i lloguer dels habitatges.</p> <p>Incrementar el nombre d'habitatges inscrits a la borsa de lloguer social.</p>											
CONTINGUT	<p>Posar al coneixement de la ciutadania la relació d'ajudes disponibles a sol·licitar per a la renovació d'edificis en mal estat.</p> <p>Els edificis beneficiaris entrarien a formar part de la borsa de lloguer social.</p>											
BENEFICIARIS	Població en general i propietaris d'habitatges en mal estat.											
EXECUCIÓ												
CALENDARI	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
			x				x				x	
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès											
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	120.000											
AGENTS	Municipals			Àrea de territori i sostenibilitat								
	Altres			Àrea de servei i atenció a les persones								
ACTUACIONS VINCULADES	B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits											
INDICADORS	Procés			Nombre d'habitatges amb necessitats identificats								
	Impacte			<p>Nombre d'habitatges rehabilitats</p> <p>Nombre d'habitatges inclosos a la borsa municipal d'habitatges de lloguer</p>								
OBSERVACIONS												

ACTUACIÓ	B.06. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes de la normativa d'HPO																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	Assegurar que els preus d'HPO són competitius amb el preu de compravenda de l'habitatge. Facilitar l'accés a l'habitatge.			 Agència de l'Habitatge de Catalunya														
CONTINGUT	Sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el canvi de zona geogràfica per tal que els preus d'accés a l'habitatge protegit siguin coherents amb la capacitat adquisitiva de la població. Un cop realitzat l'Estudi de Viabilitat de l'actuació B.08																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029		x				
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
	x																	
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	L'actuació no suposa una despesa ja que es desenvolupa mitjançant els recursos humans municipals.																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres																	
ACTUACIONS VINCULADES																		
INDICADORS	Procés	Relació de preus HPO/preu compravenda																
	Impacte	Nombre d'HPO assignats																
OBSERVACIONS																		


ACTUACIÓ	B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament											
DESCRIPCIÓ												
FINALITAT	Obtenir un nou edifici d'allotjament dotacional.											
CONTINGUT	<p>Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 19 nous allotjaments dotacionals a l'antic Ajuntament.</p> <p>Sostre residencial previst: 1.596 m²st</p> <p>Nous HPO: 19 allotjaments dotacionals (84 m²st/allotjament)</p>											
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'exclusió social											
EXECUCIÓ												
CALENDARI	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
			x		x		x					
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Ajuntament de La Roca del Vallès</p> <p>Recurs DIBA: Espai Promovem: Impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació</p> <p>https://www.diba.cat/es/web/plaxgl/programa-general-d-inversions</p>											
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	<p>Construcció dels allotjaments: 1.516.200 € (1.596 m²st x 950 €/m²)</p> <p>Despeses de gestió: 151.620 € (10%)</p> <p>TOTAL = 1.667.820 €</p>											
AGENTS	Municipals		<p>Àrea de territori i sostenibilitat</p> <p>Àrea de servei i atenció a les persones</p>									
	Altres		<p>Promotor construcció HPO</p> <p>Diputació de Barcelona. Possibilitat de recurs:</p> <p>Estratègies sectorials: Estudi de viabilitat obra nova</p> <p>Espai Promovem: impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació</p>									
ACTUACIONS VINCULADES	A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge											
INDICADORS	Procés		Nombre actual d'habitatges assequibles									
	Resultat		Nombre final d'habitatges assequibles									
OBSERVACIONS	Nombre estimatiu d'allotjaments dotacionals: 19											

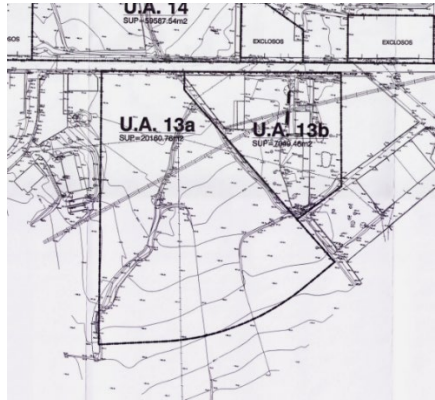
ACTUACIÓ	B.08. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins del sector SPR-4 Les Hortes																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Obtenir nous habitatges públics.</p> <p>Preveure la construcció de 44 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																	
CONTINGUT	<p>Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 44 nous habitatges a la parcel·la de propietat municipal dins del sector SPR-4 Les Hortes.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sòl residencial previst: 1.338,01 m² x 1.126,98 m² = 2.464,99 m²s</p> <p>Sostre residencial previst: 2.464,99 m²s x 2pp = 4.929,98 m²st</p> <p>Estudi viabilitat, recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029			x	x		
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
		x	x															
FONTS DE FINANÇAMENT	<p>Mitjançant dret de superfície a promotor HPO</p> <p>Estudi viabilitat, recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec promotor HPO																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Diputació de Barcelona. Possibilitat recurs: Espai Promovem https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=110203 Promotor construcció HPO																
ACTUACIONS VINCULADES	B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic																	
INDICADORS	Procés	Nombre actual de HPO																
	Resultat	Nombre final de HPO																
OBSERVACIONS	<p>Regulació dels avantatges pels promotors d'HPO:</p> <p>Pla pel dret a l'Habitatge 2014:</p> <p>https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2014/05/27/75</p> <p>RESOLUCIÓ TES/1547/2021, de 19 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús</p>																	


ACTUACIÓ	B.09. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins de la UA9																
DESCRIPCIÓ																	
FINALITAT	Obtenir nous edificis d'habitatge públic. Preveure la construcció de 10 habitatges en règim de protecció oficial.																
CONTINGUT	Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 10 nous habitatges a la parcel·la de propietat municipal dins de la UA-9. Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer. Sostre residencial previst: 1.059,25 m ² st Nous HPO: 10																
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																
EXECUCIÓ																	
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					2024	2025	2026	2027	2028	2029				x	x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029												
			x	x	x												
FONTS DE FINANÇAMENT	Mitjançant dret de superfície a promotor HPO																
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec promotor HPO																
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones															
	Altres	Promotor construcció HPO Diputació de Barcelona. Possibilitat recurs: Estudi Viabilitat obra nova. https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100															
ACTUACIONS VINCULADES	C.02. Facilitar el desenvolupament de la UA-9																
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits															
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts															
OBSERVACIONS																	

ACTUACIÓ	B.10. Construcció d'habitatge protegit a l'antiga Escola Bressol																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Obtenir nous edificis d'habitatge públic.</p> <p>Preveure la construcció de 12 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																	
CONTINGUT	<p>Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 12 nous habitatges al solar de l'antiga Escola Bressol.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 898,40 m²st</p> <p>Estudi viabilitat, recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis.cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029				x	x	x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
			x	x	x													
FONTS DE FINANÇAMENT	Mitjançant dret de superfície a promotor HPO																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec promotor HPO																	
AGENTS	Municipals	<p>Àrea de territori i sostenibilitat</p> <p>Àrea de servei i atenció a les persones</p>																
	Altres	<p>Promotor construcció HPO.</p> <p>Estudi viabilitat, recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis.cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																
ACTUACIONS VINCULADES	B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic																	
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits																
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts																
OBSERVACIONS																		

ACTUACIÓ	B.11. Construcció d'habitatge protegit a la casa dels mestres, a La Torreta											
DESCRIPCIÓ												
FINALITAT	Rehabilitar i adaptar els habitatges públics existents a la casa dels mestres. Obtenir 6 nous habitatges públics com a mínim.											
CONTINGUT	Dur a terme les obres de rehabilitació necessàries a la casa dels mestres propietat de l'Ajuntament. Els habitatges obtinguts es destinaran a la mesa d'emergència. Caldrà redactar el Pla Especial previst a l'article 54 de la MPPGOU 2007. Sostre existent: 510 m ² st Nous HPO: 6 (mínim)											
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.											
EXECUCIÓ												
CALENDARI	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
	x		x		x							
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès Diputació de Barcelona: Recurs: Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits (1) https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23237											
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Rehabilitació dels habitatges: 250.000 € Despeses de gestió: 22.500 € TOTAL = 272.500 €											
AGENTS	Municipals			Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones								
	Altres			Diputació de Barcelona.								
ACTUACIONS VINCULADES	B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic											
INDICADORS	Procés			Nombre actual d'habitatges protegits								
	Resultat			Nombre d'habitatges protegits obtinguts								
OBSERVACIONS	(1) Suport econòmic als ens locals que té per objecte el finançament d'obres de reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges per ser incorporats a l'oferta d'habitatge assequible del municipi, que siguin de propietat municipal o cedits als ens locals.											

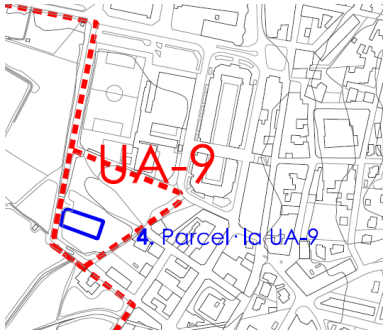
ACTUACIÓ	B.12. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal a La Torreta																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Obtenir nous edificis d'habitatge públic.</p> <p>Preveure la construcció de 9 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																	
CONTINGUT	<p>Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 9 nous habitatges a la parcel·la de propietat municipal al barri de La Torreta.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 708 m²st</p> <p>Estudi viabilitat, Recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029						x
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
					x													
FONTS DE FINANÇAMENT	Mitjançant dret de superfície a promotor HPO																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec promotor HPO																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Promotor construcció HPO. Diputació de Barcelona. Possibilitat recurs: Estudi Viabilitat obra nova																
ACTUACIONS VINCULADES	B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic																	
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits																
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts																
OBSERVACIONS	<p>Regulació dels avantatges pels promotors d'HPO: Pla pel dret a l'Habitatge 2014: https://portaljuridic.gencat.cat/eli/esct/d/2014/05/27/75</p> <p>RESOLUCIÓ TES/1547/2021, de 19 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús</p>																	

ACTUACIÓ	B.13. Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal de la UA13-a																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	<p>Obtenir nous edificis d'habitatge assequible.</p> <p>Preveure la construcció de 9 habitatges en règim de protecció oficial.</p>																	
CONTINGUT	<p>Dur a terme l'estudi de viabilitat per a la construcció de 9 nous habitatges a la parcel·la de propietat municipal a la UA-13a corresponents al 10% de la cessió de l'aprofitament a l'Ajuntament.</p> <p>Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer.</p> <p>Sostre residencial previst: 862,98 m²st</p> <p>Estudi viabilitat, Recurs DIBA,</p> <p>https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100</p>																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> <tr> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029		x				
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
	x																	
FONTS DE FINANÇAMENT	Mitjançant dret de superfície a promotor HPO																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	A càrrec promotor HPO																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Promotor construcció HPO Estudi viabilitat, Recurs DIBA, https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=23100																
ACTUACIONS VINCULADES	C.01. Modificar el PGOU per a definir la densitat a les zones plurihabitatge (TI)																	
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits																
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts																
OBSERVACIONS	<p>Regulació dels avantatges pels promotors d'HPO:</p> <p>Pla pel dret a l'Habitatge 2014: https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es ct/d/2014/05/27/75</p> <p>RESOLUCIÓ TES/1547/2021, de 19 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús</p>																	

ACTUACIÓ	B.14. Conveni amb INCASOL per a la construcció d'HPO a la seva parcel·la a Santa Agnès																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	Obtenir un nou edifici d'habitatge protegit. Preveure la construcció de 36 habitatges en règim de protecció oficial.	 INCASÒL Institut Català del Sòl																
CONTINGUT	Elaborar un conveni amb l'INCASOL per incentivar que construeixi habitatges HPO a la seva parcel·la. Els habitatges obtinguts seran preferentment de lloguer. Sostre residencial previst: 2.930,34 m ² st Nous HPO: 36																	
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x					
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x																		
FONTS DE FINANÇAMENT	Incasòl																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	No suposa una despesa per l'Ajuntament.																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres	Incasòl																
ACTUACIONS VINCULADES																		
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges protegits																
	Resultat	Nombre d'habitatges protegits obtinguts																
OBSERVACIONS																		

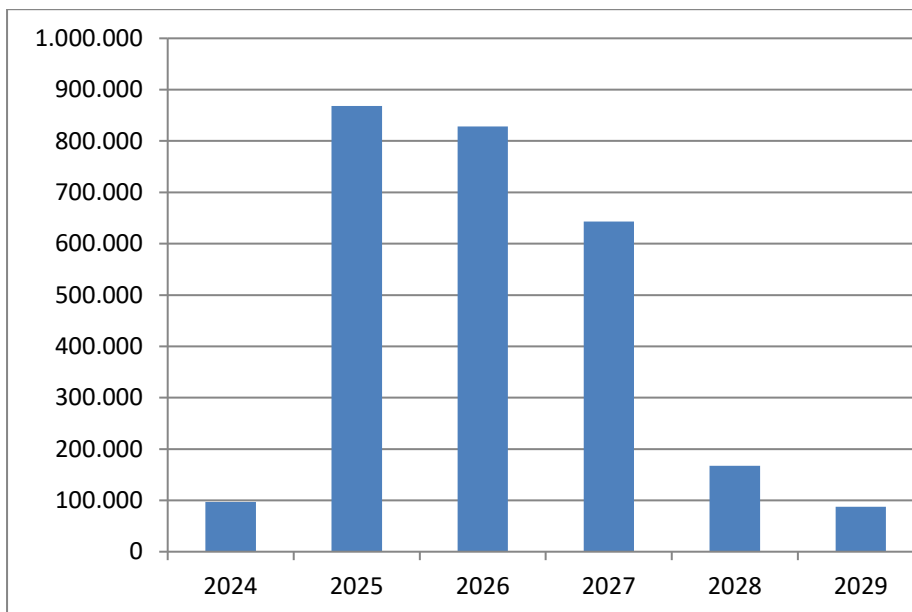
C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit

ACTUACIÓ	C.01. Modificar el PGOU per a definir la densitat a les zones plurihabitatge (TI)																	
DESCRIPCIÓ																		
FINALITAT	Regular la densitat de la clau TI, a les zones residencials amb us plurihabitatge.																	
CONTINGUT	Redactar una modificació del PGOU que estableixi una densitat màxima per a la clau TI que regula les zones destinades a plurihabitatge.																	
BENEFICIARIS	Població en general																	
EXECUCIÓ																		
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						2024	2025	2026	2027	2028	2029	x					
2024	2025	2026	2027	2028	2029													
x																		
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de la Roca del Vallès																	
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	No comporta despesa externa ja que es redactarà des dels serveis tècnics municipals.																	
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones																
	Altres																	
ACTUACIONS VINCULADES	B.13. Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal de la UA13-a																	
INDICADORS	Procés																	
	Resultat																	
OBSERVACIONS																		

ACTUACIÓ	C.02. Facilitar el desenvolupament de la UA-9																
DESCRIPCIÓ																	
FINALITAT	Desenvolupar una petita actuació que compta amb habitatge protegit. Finalitzar la urbanització de la UA-9 per a poder iniciar la construcció dels HPO previstos en aquest àmbit.																
CONTINGUT	Incentivar la urbanització de la UA i mitjançar amb els propietaris de l'àmbit per tal d'agilitar. Estudiar canvi sistema d'actuació a cooperació.																
BENEFICIARIS	Població en general i població amb problemes d'accés a habitatge assequible.																
EXECUCIÓ																	
CALENDARI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					2024	2025	2026	2027	2028	2029	x					
2024	2025	2026	2027	2028	2029												
x																	
FONTS DE FINANÇAMENT	La incentivació de l'àmbit serà a través dels recursos tècnics municipals; el posterior desenvolupament suposarà inversió privada.																
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	No suposa cost per a l'Ajuntament atès que la inversió serà a càrrec del promotor.																
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones															
	Altres	Propietaris de l'àmbit															
ACTUACIONS VINCULADES	A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge B.09. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins de la UA-9																
INDICADORS	Procés	Execució obres urbanització. Reducció del termini de tramitació															
	Resultat																
OBSERVACIONS	Reparcel·lació aprovada.																

4. Calendari de desplegament

	Pressupost (€)						TOTAL (€)	Htg creats
	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge								
A.01. Creació de la Comissió de l'Habitatge								
A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	126.000	
A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge	3.200	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	10.700	
A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge	5.000						5.000	
A.05. Foment de la borsa de mediació de lloguer social del Consell Comarcal								7
A.06. Conveni amb el Consell Comarcal per a serveis i desenvolupament de les polítiques d'habitatge	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	150.000	
B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït								
B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits	20.000				20.000		40.000	
B.02. Creació del Registre d'Habitatges Buits								
B.03. Estudiar l'adquisició d'habitatges i solars buits		100.000	100.000		100.000		300.000	3
B.04. Construir edificis als solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic								18
B.05. Ajuts per a rehabilitacions i millores dels edificis		40.000		40.000		40.000	120.000	
B.06. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes de la normativa d'HPO								
B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament		555.940	555.940	555.940			1.667.820	19
B.08. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins del sector SPR-4 Les Hortes							0	44
B.09. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins de la UA-9								10
B.10. Construcció d'habitatge protegit a l'antiga Escola Bressol							0	12
B.11. Construcció d'habitatge protegit a la casa dels mestres a La Torreta	22.500	125.000	125.000				272.500	6
B.12. Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal a La Torreta							0	9
B.13. Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal de la UA13-a								9
B.14. Conveni amb INCASOL per a la construcció d'HPO a la seva parcel·la a Santa Agnès								36
C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit								
C.01. Modificar el PGOU per a definir la densitat a les zones plurihabitatge (TI)								
C.02. Facilitar el desenvolupament de la UA-9								
	96.700	868.440	828.440	643.440	167.500	87.500	2.692.020	173



Annex Fase 2: INFORME PARTICIPACIÓ



Ajuntament de
La Roca del Vallès

Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès

ANNEX 2: INFORME DE PARTICIPACIÓ
CIUTADANA



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:

FERRAN NAVARRO ACEBES, arquitecte.
Director de l'equip

Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa
Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta
Oscar Ripol Baz, advocat
Toni Clapés i Donadeu, economista
Tatiana Snihur Byelorussov, arquitecta
Enric Ballera Navarro, arquitecte

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de la Roca del Vallès

Per part de l'Ajuntament han participat:

Xavier del Villar, Regidor d'Urbanisme, planejament, transparència i habitatge
Mercè Albuixech, Arquitecta municipal
Xavier Rodríguez, Tècnic de participació ciutadana

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA /
ÀREA D'INFRASTRUCTURES I ESPAIS NATURALS
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'habitatge

Lidia García Ferrando, antropòloga

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (PLH) DE LA ROCA DEL VALLÈS

1. Procés de Participació

El Procés de Participació Ciutadana del Pla Local d'Habitatge de la Roca del Vallès s'ha desenvolupat en dues fases, la primera un cop finalitzada l'anàlisi i diagnosi de la situació al municipi, i la segona en la fase de definició d'objectius i estratègies del Pla, amb la voluntat d'assolir els següents objectius:

- Fomentar i garantir els drets d'informació, iniciativa i participació dels ciutadans de La Roca del Vallès en les polítiques d'habitatge.
- Facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs fets.
- Facilitar la formulació de suggeriments o propostes alternatives en el marc de redacció del PLH.

2. Sessions de debat

En el marc del Procés de Participació, s'han realitzat tres tallers: un primer adreçat als grups municipals, un de segon adreçat als tècnics de l'administració pública i membres del consistori, i finalment un tercer adreçat a la ciutadania i les entitats.

Tot i que inicialment es van proposar quatre tallers, dos un cop finalitzada l'anàlisi i diagnosi i dos més en la fase de definició d'objectius i estratègies adreçats als tècnics de l'administració i a la ciutadania i entitats. Per motius de logística municipal, es va decidir concentrar els dos primers tallers en un, adreçat a dos grups d'interès: tècnics municipals i representants dels grups polítics del plenari municipal.

A tots tres tallers, hi han assistit la Sra. Lidia García, com a gestora de la Diputació de Barcelona i el Sr. Ferran Navarro, com a redactor del PLH.

1. Sessió de 19 de juliol de 2022, 17:00 h., Grups Municipals. Telemàtica.

Hi assisteixen representants de tots els grups municipals (s'excusa el representat d'un sol grup).

L'equip redactor presenta la síntesi de la fase 1, l'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi (vegeu Annex 2).

En aquesta sessió no es va generar debat. Únicament un representant de la oposició va fer preguntes sobre com s'havia calculat la necessitat d'habitatges assequibles i com es pensava abordar la solució a aquesta necessitat.

L'equip redactor va explicar, d'una banda les prescripcions de PTSH 2022, i per altra banda les dades facilitades pels serveis socials del Consell Comarcal.

La sessió es va tancar a les 18,00hrs.

2. Sessió de 16 de gener de 2023, 16:30h., grups del plenari i tècnics de l'Ajuntament. Telemàtica.

S'hi connecten 23 persones. S'hi troben representades les següents àrees de l'Ajuntament:

- Territori, que va ser la representació majoritària
- Serveis jurídics
- Servei i Atenció a les Persones
- Secretaria
- Intervenció
- Biblioteca

Dels grups municipals, va assistir un representant d'un grup municipal.

L'equip redactor presenta, on-line, els objectius, estratègies i el llistat d'actuacions del PLH.

Només hi ha una intervenció de l'arquitecte municipal, que s'interessa pel cost de les actuacions.

L'equip redactor respon que, en aquesta sessió només s'expliquen les actuacions proposades, ja que s'està treballant en la confecció de les fitxes de cada actuació, les quals incorporaran el seu cost en cas necessari.

3. Sessió de 16 de gener de 2023, 18:00 h. oberta a la ciutadania de la Roca del Vallès. Presencial.

Hi assisteixen 6 persones, per part de la ciutadania i 4 persones, per part de l'Ajuntament.

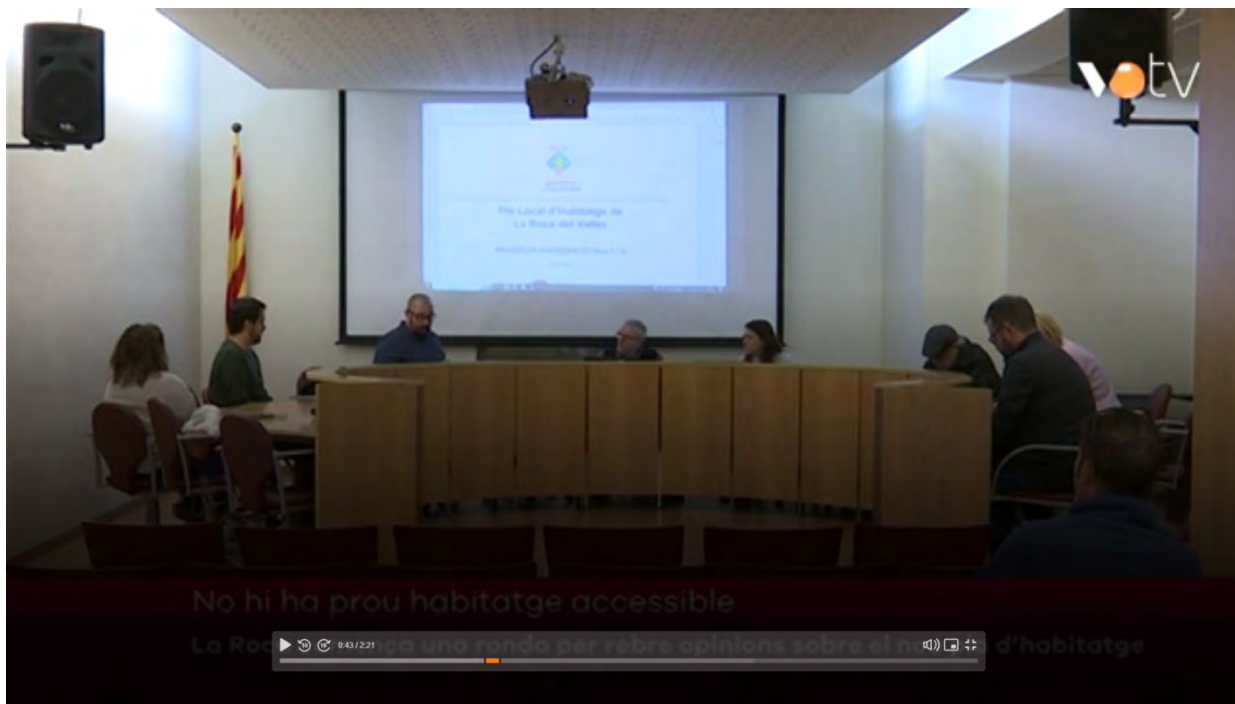
L'equip redactor presenta als assistents els objectius, estratègies i el llistat d'actuacions del PLH i s'obre un torn de paraules en el que, en síntesi, es planteja:

Les intervencions que es recullen estan relacionades amb:

- Informació sobre la redacció del Pla General com de la titularitat d'alguns terrenys que podrien ser municipals.
- La necessitat d'acompliment dels compromisos municipals en les actuacions que es plantegen al PLH.
- Evidències de situacions d'emergència habitacional.
- Qüestions sobre la previsió de creació d'habitatges de lloguer assequible i social per a gent jove

La sessió va servir, d'una banda per obtenir informació que no es disposava, i d'altra banda per constatar que la necessitat d'habitatge assequible és una necessitat real.

Es tanca la reunió a les 20:30h



Reunió 16 de gener de 2023

3. Qüestionari online

En paral·lel es va preparar un qüestionari en què es van llistar les principals problemàtiques identificades en l'anàlisi i diagnosi i una proposta d'actuacions prioritàries que hauria de desenvolupar l'Ajuntament, obrint l'opció a afegir les problemàtiques i actuacions que no haguessin estat enunciades.

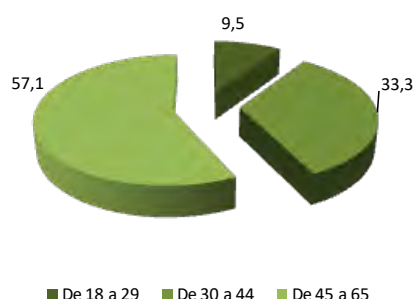
L'enquesta (vegeu Annex 3) ha estat disponible de forma telemàtica accessible des de la web municipal, entre el 10 i el 31 de gener del 2023.

3.1 Perfil dels enquestats

Per a poder tenir una caracterització de les persones interessades en les qüestions d'habitatge al municipi es va incloure preguntes sobre grup d'edat, sexe, residència al municipi i nucli de residència.

- El nombre de persones que van respondre l'enquesta va ser de 21. Tots els participants resideixen habitualment al mateix municipi. El 52,4% són del nucli de la Roca del Vallès, el 33,3% de Santa Agnès de Malanyanes i el 14% restant de la Torreta.
- Majoritàriament són persones adultes, amb més de la meitat de les respostes, mentre que els més joves quasi no hi han participat (dues respostes), i quasi dos terços dels participants eren homes.

Grup d'edat dels participants



3.2 Problemàtiques en relació amb l'habitatge

A l'enquesta es van enunciar 13 tipus de problemàtiques en relació amb l'habitatge i es va demanar quines consideraven més rellevants, en què 1 ho era gens i 5 molt.

Problemes en relació amb l'habitatge

- 1 El parc d'habitatges del seu nucli/barri és poc divers (per exemple, pel tipus: plurifamiliar, unifamiliar).
- 2 Hi ha habitatges en mal estat de conservació.
Hi ha habitatges amb problemes d'accessibilitat (escales, manca d'ascensor, entrades o portes molt estretes, manca de rampes, etc.).
- 3
- 4 Hi ha una manca d'oferta d'habitatge de lloguer.
- 5 El preu del lloguer és car.
- 6 Moltes exigències per aconseguir un contracte de lloguer.
- 7 Hi ha manca d'oferta d'habitatge de compra.
- 8 El preu dels habitatges de compra és molt alt.
- 9 Dificultats d'accés dels joves a l'habitatge.
- 10 Manca d'habitatge adaptat per a gent gran.
- 11 Hi ha habitatges buits.
- 12 Hi ha situacions d'ocupació d'habitatges.
- 13 Hi ha famílies que no poden cobrir les despeses d'habitatge.

Dels problemes **que més preocupen als participants** els relacionats amb les dificultats d'accés dels joves i dels preus de compra i lloguer de l'habitatge són les que obtenen un nombre més elevat de respostes:

- *Dificultats d'accés dels joves a l'habitatge*, amb el 71% de les respostes.
- *Hi ha manca d'oferta d'habitatge de lloguer i El preu del lloguer és car*, amb el 66,7% respectivament de les respostes.
- *El preu dels habitatges de compra és molt alt*, amb el 61,9% de les respostes.

Percentatge de respostes que consideren “molt rellevant”

Enunciat	% resposta
El parc d'habitatges del seu nucli/barri és poc divers (per exemple, pel tipus: plurifamiliar, unifamiliar).	33,3
Hi ha habitatges en mal estat de conservació.	9,5
Hi ha habitatges amb problemes d'accessibilitat (escales, manca d'ascensor, entrades o portes molt estretes, manca de rampes, etc.).	23,8
Hi ha una manca d'oferta d'habitatge de lloguer.	66,7
El preu del lloguer és car.	66,7
Moltes exigències per aconseguir un contracte de lloguer.	38,1
Hi ha manca d'oferta d'habitatge de compra.	38,1
El preu dels habitatges de compra és molt alt.	61,9
Dificultats d'accés dels joves a l'habitatge.	71,4
Manca d'habitatge adaptat per a gent gran.	33,3

Hi ha habitatges buits.	28,6
Hi ha situacions d'ocupació d'habitatges.	19,0
Hi ha famílies que no poden cobrir les despeses d'habitatge.	47,6

Respecte als problemes en relació amb l'habitatge considerats poc rellevants, la poca diversitat tipològica al nucli, la manca d'oferta d'habitatge de lloguer i el preu car de lloguer són els tres que destaquen (tot i així, els percentatge de respostes que categoritzen aquestes problemàtiques com poc rellevants, és força més baix als resultats obtinguts a les problemàtiques que més preocupen).

- El parc d'habitatges del nucli o barri és poc divers, amb el 33,3% de les respostes.
- Hi ha manca d'oferta d'habitatge de lloguer i El preu del lloguer és car, amb gairebé una quarta part de les respostes respectivament.

Percentatge de respostes que consideren “poc rellevant”

Enunciat	% resposta
El parc d'habitatges del seu nucli/barri és poc divers (per exemple, pel tipus: plurifamiliar, unifamiliar).	33,3
Hi ha habitatges en mal estat de conservació.	9,5
Hi ha habitatges amb problemes d'accessibilitat (escales, manca d'ascensor, entrades o portes molt estretes, manca de rampes, etc.).	4,8
Hi ha una manca d'oferta d'habitatge de lloguer.	23,8
El preu del lloguer és car.	23,8
Moltes exigències per aconseguir un contracte de lloguer.	19,0
Hi ha manca d'oferta d'habitatge de compra.	19,0
El preu dels habitatges de compra és molt alt.	14,3
Dificultats d'accés dels joves a l'habitatge.	4,8
Manca d'habitatge adaptat per a gent gran.	4,8
Hi ha habitatges buits.	14,3
Hi ha situacions d'ocupació d'habitatges.	19,0
Hi ha famílies que no poden cobrir les despeses d'habitatge.	9,5

Si es mira quines problemàtiques han obtingut una valoració intermèdia, és a dir ni molt ni poc rellevant, destaca molt Hi ha habitatges en mal estat de conservació, en què el 47,6% de les respostes li han donat aquesta valoració.

- Pot ser interpretat com una qüestió que amoïna, ja que quasi la meitat li han donat aquest valor mitjà, però que hi ha problemes en relació amb l'habitatge més grans.

El qüestionari afegia al llistat problemàtiques relacionades amb l'habitatge, una pregunta oberta per possibilitar recollir altres reptes que no haguessin estat recollits. Diverses persones enquestades han donat resposta. Destaquen:

- La necessitat de crear oferta de lloguer assequible des de l'Ajuntament.
- Necessitat d'actualitzar el plantejament actual.
- La necessitat de promocionar habitatge públic al municipi.
- La Manca de lloguer social per a diferents col·lectius.

- Iniciatives vinculades a promoure les cooperatives d'habitatge.

3.3 Proposta d'actuacions a desenvolupar

Finalment, es demanava que s'escollissin tres actuacions que consideressin prioritàries que hauria de desenvolupar l'Ajuntament.

L'enquesta proposava les següents actuacions:

1. Potenciar la comunicació de les polítiques d'habitatge que realitza l'Ajuntament a la ciutadania.
2. Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits.
3. Plantejar la conveniència d'aplicar mesures d'intervenció als habitatges de llarga desocupació que no s'acullin a les mesures per a posar al mercat els habitatges.
4. Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges amb necessitat de rehabilitació.
5. Establir incentius per a posar al mercat els habitatges buits.
6. Preveure mesures de foment i ajuts per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat.
7. Promoció i construcció d'habitatges assequibles als terrenys i immobles de propietat municipal.
8. Constituir el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per tal de dotar-lo de capacitat de gestió.
9. Que l'Ajuntament adquireixi sòl i habitatge per destinar-los a habitatge social.
10. Facilitar el desenvolupament dels àmbits del Planejament vigent que contenen habitatge protegit.
11. Planificar actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris.
12. Altres: Si considera altres actuacions que no s'hagin enumerat.

Les respostes han estat força dispars.

Actuacions prioritàries

Enunciat	% resposta
Potenciar la comunicació de les polítiques d'habitatge que realitza l'Ajuntament a la ciutadania.	3,3
Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits.	6,6
Plantejar la conveniència d'aplicar mesures d'intervenció als habitatges de llarga desocupació que no s'acullin a les mesures per a posar al mercat els habitatges.	4,9
Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges amb necessitat de rehabilitació.	4,9
Establir incentius per a posar al mercat els habitatges buits.	6,6
Preveure mesures de foment i ajuts per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat.	11,5
Promoció i construcció d'habitatges assequibles als terrenys i immobles de propietat municipal.	11,5
Constituir el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per tal de dotar-lo de capacitat de gestió.	0,0
Que l'Ajuntament adquireixi sòl i habitatge per destinar-los a habitatge social.	19,7
Facilitar el desenvolupament dels àmbits del Planejament vigent que contenen habitatge protegit.	11,5
Planificar actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris.	14,8
Altres: Si considera altres actuacions que no s'hagin enumerat.	4,9

Les actuacions amb més respostes han estat:

- *Que l'Ajuntament adquireixi sòl i habitatge per a destinar-los a habitatge social, amb el 19,7%.*
- *Planificar actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris, amb el 14,8%.*
- *Preveure mesures de foment i ajuts per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat i Promoció i construcció d'habitatges assequibles als terrenys i immobles de propietat municipal, amb la mateixa proporció, de l'11,5% respectivament.*

Annex 1. Proposta de participació ciutadana

PROPOSTA DE DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (PLH) DE LA ROCA DEL VALLÈS

1. Preàmbul

La nova regulació d'habitatge de Catalunya ha apostat per un model participatiu en el desenvolupament dels instruments de planejament que prioritza tant la informació sobre els treballs que es realitzin, com la participació activa de les ciutadanes i ciutadans en les diferents fases del procés per tal d'assolir un elevat nivell d'iniciativa i implicació en el pla.

Segons això, cal determinar els mecanismes de participació mitjançant l'elaboració d'un programa que correlacionarà el procés tècnic d'elaboració del PLH amb el procés participatiu.

2. El procés de participació ciutadana

El present programa estableix tot el procés de participació en la redacció del PLH de La Roca del Vallès, i relaciona els mecanismes de consulta i de participació, tant els creats específicament amb aquesta finalitat, com els mecanismes legals existents, perquè tots els ciutadans puguin utilitzar-los.

El procés de revisió del pla es planteja desenvolupar des d'una perspectiva que conjuga urbanisme i participació, de manera que el nou pla sigui un projecte compartit per tots els agents del territori, en base al següent programa de participació ciutadana.

Objectius

El procés de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de:

- Fomentar i garantir els drets d'informació, iniciativa i participació dels ciutadans de La Roca del Vallès en les polítiques d'habitatge.
- Facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs realitzats.
- Facilitar la formulació de suggeriments o propostes alternatives en el marc de redacció del PLH.

Metodologia

A) Espais de gestió i seguiment del procés:

1. Comissió de participació

En primer lloc caldrà aclarir els rols i lideratge del procés participatiu, que recaurà en l'Ajuntament de La Roca del Vallès, pel qual es proposa crear la comissió de participació. Aquesta serà l'**espai tècnic-polític de coordinació interna i seguiment del procés participatiu organitzat**. La seva finalitat és esdevenir espai de contrast i intercanvi entre l'Ajuntament i l'equip redactor pel que fa als treballs del procés participatiu, a més de coordinar i impulsar les accions dirigides a fomentar la participació ciutadana.

Es preveu que estigui constituïda per responsables de les àrees municipals relacionades amb el procés participatiu, junt amb el/la tècnic/a responsable del procés de participació. Aquest espai podrà ampliar la seva constitució en funció de les necessitats del procés participatiu.

B) Mecanismes d'informació i de difusió:

La informació prèvia esdevé un element essencial per al desenvolupament de tot procés participatiu. La participació dels agents socials està supeditada al coneixement i informació que aquests tinguin sobre el contingut del procés que es desenvolupa al territori. De la mateixa manera, cal socialitzar els aspectes bàsics sobre la qüestió a tractar per tal de generar un debat enriquidor en el qual tothom hi pugui prendre part.

Per tot plegat, es preveu que la publicitat i difusió del PLH i els seus continguts estarà present durant la seva redacció, a fi de donar a conèixer el procés, els elements de debat i mobilitzar a la participació, tant a la web de l'Ajuntament com, si s'escau, a la revista municipal. Per tal de informar a la població del procés de redacció del PLH.

C) Espais participatius del procés

Un cop elaborada la documentació del document Fase 1: L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnosi es preveu la realització de sessions deliberatives per tal de reflexionar entorn el tema de l'habitatge, incloent a la ciutadania, entitats i personal tècnic de l'administració. Es considera adequat realitzar dues sessions diferenciades entre els tècnics i personal de l'ajuntament que determini l'equip motor i la sessió oberta a la ciutadania, entenent que aporten perspectives diferents així com un coneixement i enfoc diferent pel que fa a la gestió municipal.

Les sessions comptaran amb una exposició inicial per part de l'equip redactor per tal d'explicar els treballs realitzats i introduir el contingut i objectius del PLH.

- 1. Sessió 1:** destinada a persones tècniques de l'administració pública
- 2. Sessió 2:** Sessió oberta a la ciutadania i entitats

Es preveu una durada de 90 minuts per sessió, en dia laborable i en un horari a acordar amb l'Ajuntament.

Paral·lelament, es realitzarà un qüestionari online enllaçat al web municipal, el contingut del qual es consensuarà amb l'Ajuntament, i que podrà estar operatiu durant tota la redacció del PLH.

Un cop elaborada la documentació del document Fase 2: Pla d'acció: objectius, estratègies i propostes d'actuacions es preveu la realització de dues sessions deliberatives per tal de reflexionar entorn les propostes incloses, incloent a la ciutadania, entitats i personal tècnic de l'administració. Es considera adequat realitzar dues sessions diferenciades entre els tècnics i personal de l'ajuntament que determini l'equip motor i la sessió oberta a la ciutadania, entenent que aporten perspectives diferents així com un coneixement i enfoc diferent pel que fa a la gestió municipal.

Les sessions comptaran amb una exposició inicial per part de l'equip redactor per tal d'explicar els treballs realitzats i introduir les propostes d'accions del PLH.

- 3. Sessió 3:** destinada a persones tècniques de l'administració pública
- 4. Sessió 4:** Sessió oberta a la ciutadania i entitats

Es preveu una durada de 90 minuts per sessió, en dia laborable i en un horari a acordar amb l'Ajuntament

La **finalitat de les sessions** és de caràcter divulgatiu sobre els continguts del document de proposta, per tal de facilitar la seva comprensió i per a la resolució de dubtes, així com per a recollir propostes alternatives, fomentant el debat sobre aspectes generals i incorporant la perspectiva de gènere.

S'adreçarà a tothom qui estigui interessat en el tema, si bé específicament es farà difusió entre les entitats i associacions inscrites en el Registre Municipal d'Entitats i entre el sector privat directament involucrat (per exemple, arquitectes). La difusió anirà a càrrec del mateix Ajuntament.

Prèviament a la realització del taller, s'enviarà a les persones inscrites, per correu electrònic, el contingut que ha de servir de base per a què es puguin treballar les accions. Posteriorment al taller, s'enviarà a les persones assistents, també per correu electrònic, el resum dels resultats obtinguts.

Tot aquest procés de participació ciutadana s'haurà de coordinar amb el personal tècnic de comunicació de l'ajuntament. A l'inici del procés caldrà concretar, juntament amb l'ajuntament, si les sessions seran

presencials o telemàtiques. Serà l'ajuntament qui gestionarà i facilitarà l'espai o plataformes digitals per a la realització de cada sessió, la difusió, i les convocatòries de les mateixes.

D. Document de retorn.

Després de la darrera sessió, es lliurarà la memòria de participació ciutadana, un informe amb una descripció del procés de participació en el qual es destacaran els aspectes més rellevants des del punt de vista del procés i dels resultats obtinguts. La memòria també incorporarà una apartat d'avaluació del procés participatiu amb les valoracions de la ciutadania participant.

E. Equip responsable del procés

El mateix equip redactor del PLH, format per Ferran Navarro Acebes i Montserrat Mercadé Marimón.

F. Calendari

Les dates de les sessions participatives seran acordades amb l'Ajuntament al moment que el treball sigui prou elaborat.

Annex 2. Presentació sessions de participació



Ajuntament de
La Roca del Vallès

Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès

PROCÉS DE PARTICIPACIÓ (fase 1 i 2)

Gener 2023



**Diputació
Barcelona**

EQUIP REDACTOR:

FERRAN NAVARRO ACEBES, arquitecte.
Director de l'equip

Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta
Tàlia Snihur Byelorussov, arquitecta
Montserrat Mercadé Marimon, geògrafa
Enric Ballera Navarro, arquitecte

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de la Roca del Vallès

Per part de l'Ajuntament han participat:

Xavier del Villar, Regidor d'Urbanisme, planejament, transparència i habitatge
Roser Moreno, Regidora d'afers socials i família
Mercè Albuixech, Arquitecta municipal
Xavier Rodríguez, Tècnic de participació ciutadana
Anna Ramoneda, Tècnica Serveis Socials Consell Comarcal

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA /
ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS PÚBLICS
GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'habitatge

Lidia Garcia Ferrando, antropòloga



Fase 1:

L'estat de l'habitatge al municipi:

Anàlisi i diagnosi



**Diputació
Barcelona**

0 – Què és un PLH

El PLH és el document tècnic que defineix, per un període de sis anys, **les estratègies i propostes a desenvolupar per fomentar el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.**

D'acord amb la seva definició a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, *“és l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueix la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat”.*

El PLH es planteja com un document de caràcter analític (analitza i diagnostica la problemàtica municipal en matèria d'habitatge), estratègic (defineix les directrius d'actuació municipal) i de contingut operatiu (desenvolupa i proposa programes i actuacions). El contingut i determinacions del PLH s'adeqüen al que estableix la Llei del Dret a l'Habitatge i a la resta de legislació i normativa sobre habitatge i urbanisme vigent a Catalunya.

1 – Marc territorial

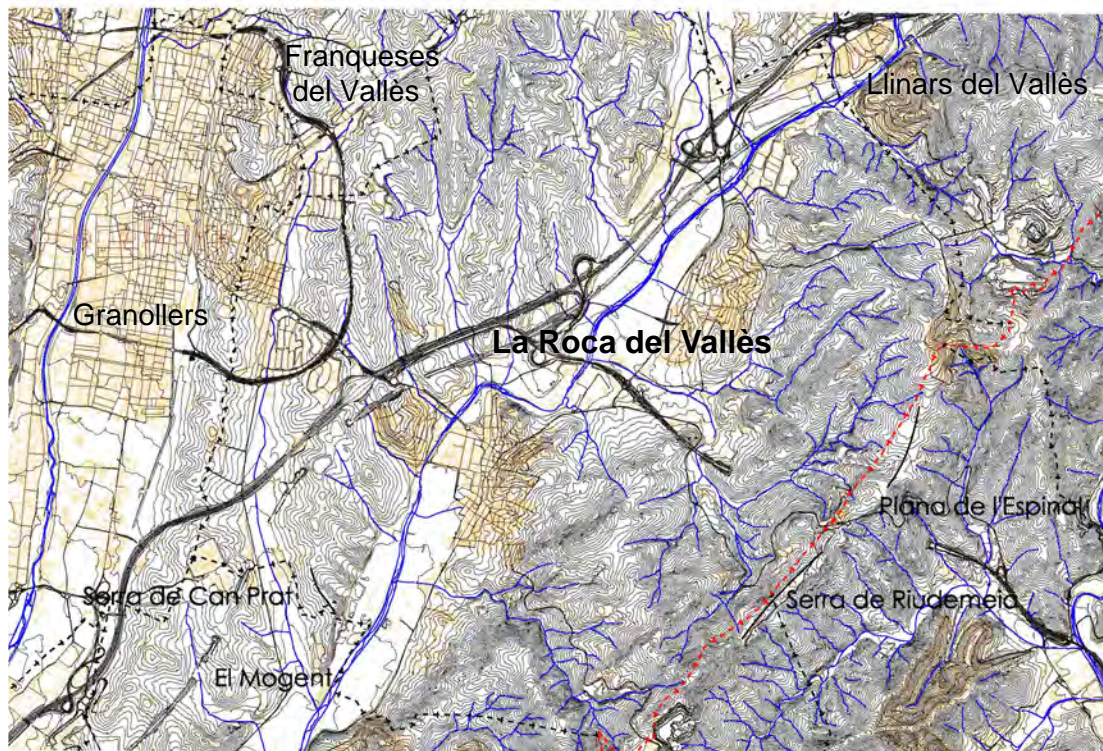
La Roca del Vallès, és un dels municipis més extensos de la comarca **del Vallès Oriental**.

La seva situació es troba entre la plana, amb el riu Mogent i el Camí Ral, i la muntanya, la Serralada Litoral. El poble de la Roca del Vallès es troba a 33 km de Barcelona i a 2,5 km del centre de Granollers.

La població de La Roca l'any 2022 és de 10.877 habitants, el que suposa una densitat de 294,77 habitants/km².

El municipi té més d'un nucli de població, distanciat entre ells. Aquesta distància no és gran però presenta barreres de tot tipus, naturals i construïdes, fet que dificulta la comunicació entre ells.

Pel terme municipal hi transcorren dues grans vies de comunicació de Catalunya: l'autopista AP-7, que enllaça Catalunya de nord a sud paral·lelament a la costa, i la C-60, que comunica la zona interior de la comarca amb la costa del Maresme.



Plànol topogràfic

2 – Pla Territorial metropolità de Barcelona

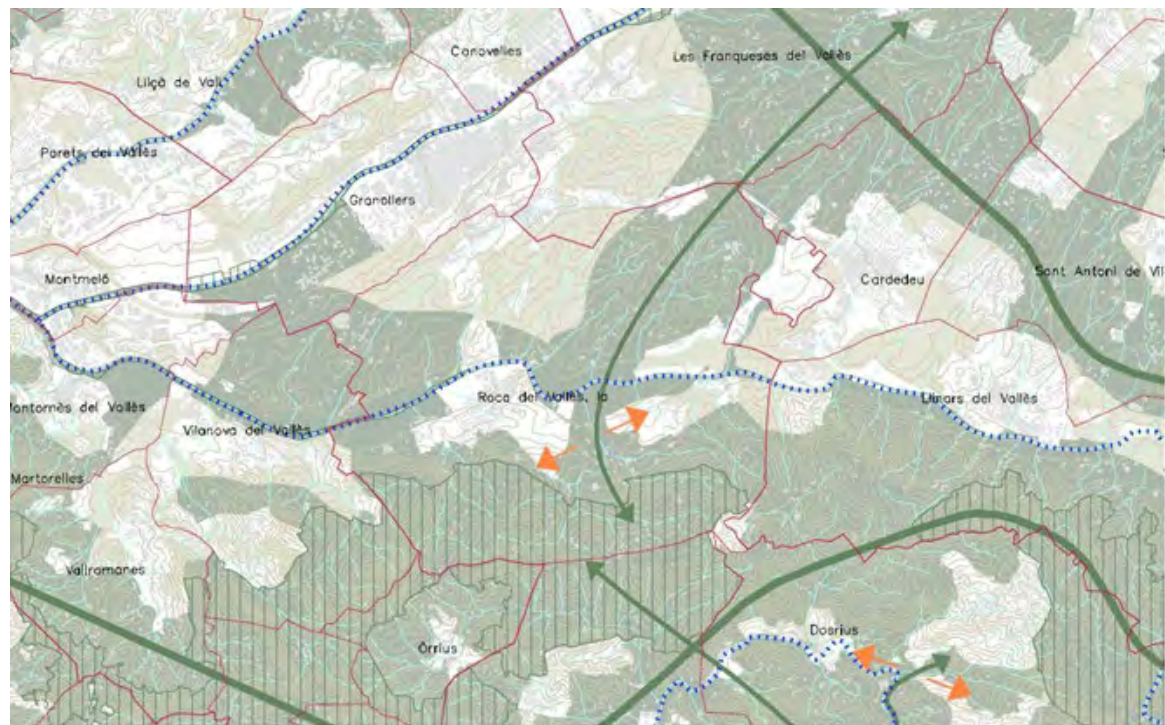
El municipi de la Roca del Vallès queda inclòs en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).

Pel que fa als **espais oberts**, es pot veure que La Roca del Vallès limita amb les serres del litoral i presenta dins del municipi un corredor ecològic amenaçat per l'extensió urbana, entre la Roca Centre i Santa Agnès de Malanyanes.

Aquest corredor forma part dels espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

És important destacar les discordances entre el Pla d'espais oberts i el Pla d'estratègies urbanes.

Mentre que en un pla es posa en manifest el corredor natural amenaçat, les estratègies urbanes assignen extensió, com en l'àmbit SPM-2



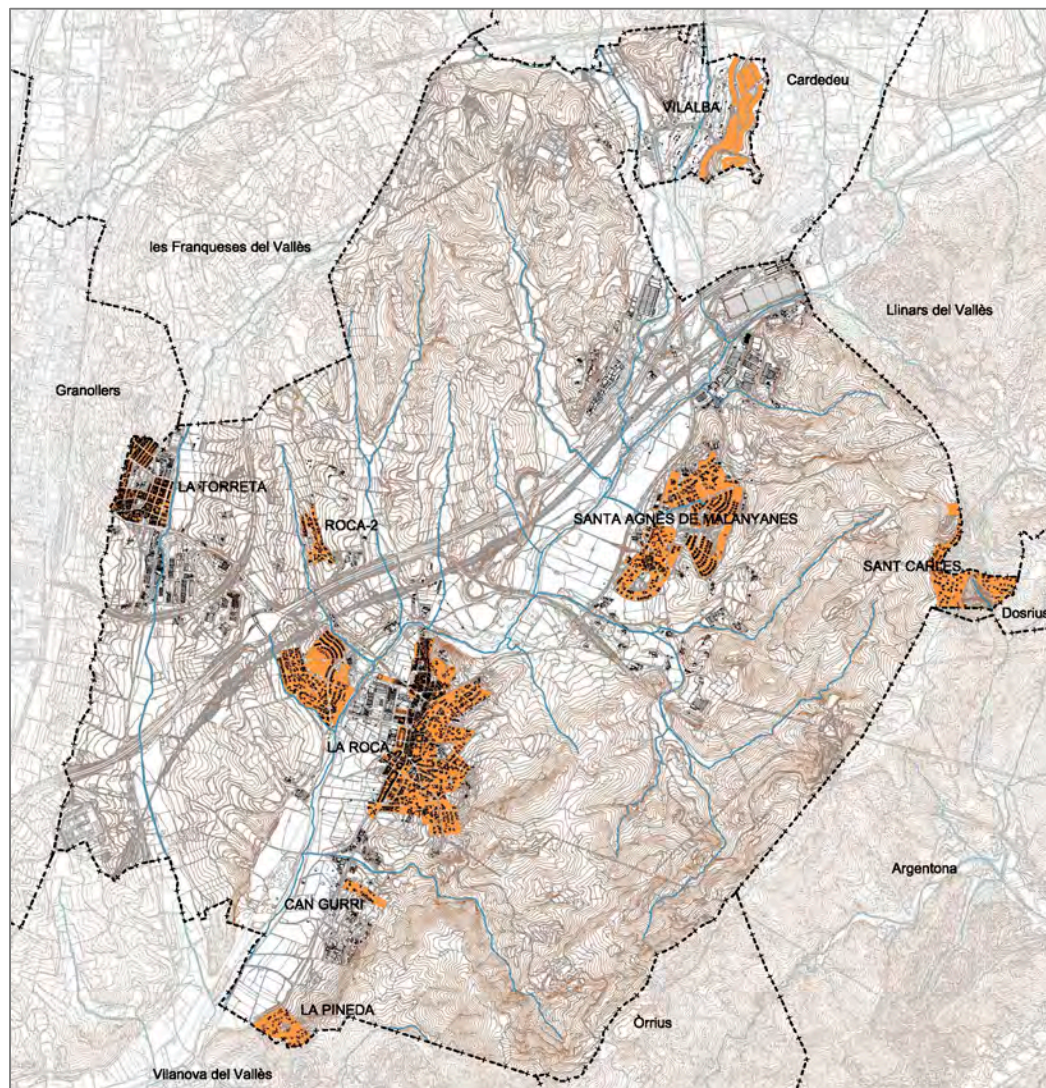
Espais oberts

3 – L'estructura urbana i residencial

La Roca del Vallès és un municipi de la comarca del Vallès Oriental. En una extensió de 36,9 km2 es pot trobar tres nuclis de població diferenciats, La Roca, La Torreta i Santa Agnès de Malanyanes, repartits pel terme municipal.

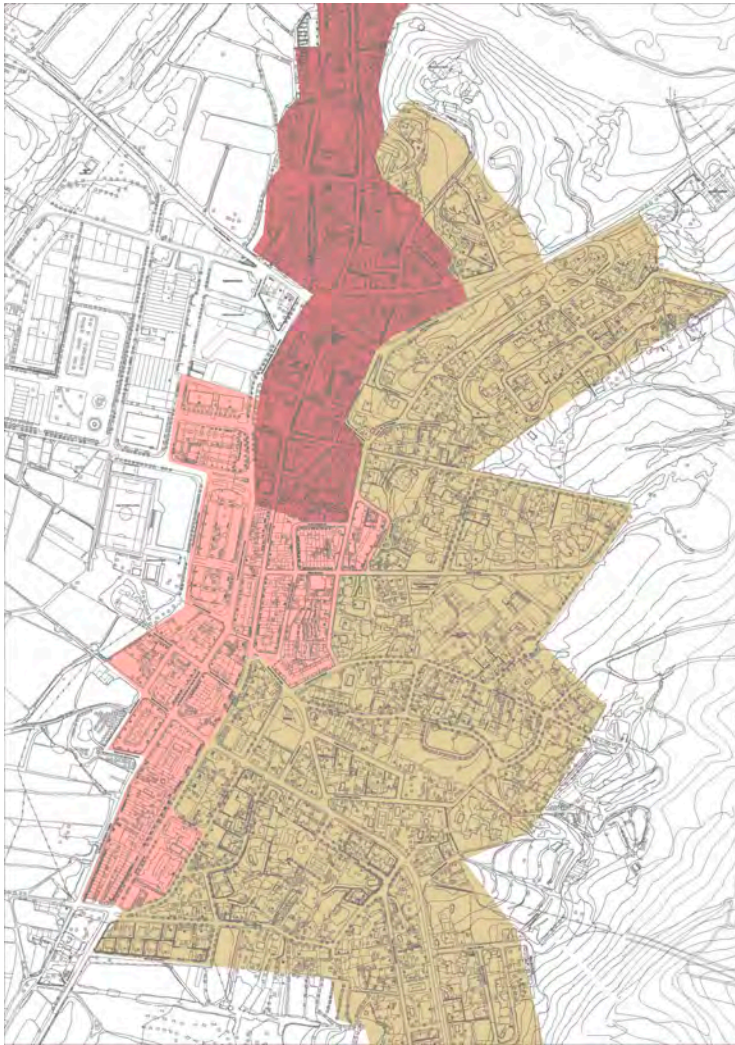
A partir dels anys 80 apareixen les urbanitzacions de Roca-2, Can Gurri i la Pineda. Sant Carles és anterior (dels anys 70 aproximadament).

Població 2021	Nre	Pes
Roca del Vallès	6.068	56,8
Polígon industrial Can Jorn	0	--
Disseminat de la Roca del Vallès	264	2,5
Santa Agnès de Malanyanes	1.555	14,6
Urbanització Vilalba	4	0,0
Disseminat de Santa Agnès de Malanyanes	102	1,0
Torreta, la	2.662	24,9
Disseminat de la Torreta	21	0,2
	10.676	100,0

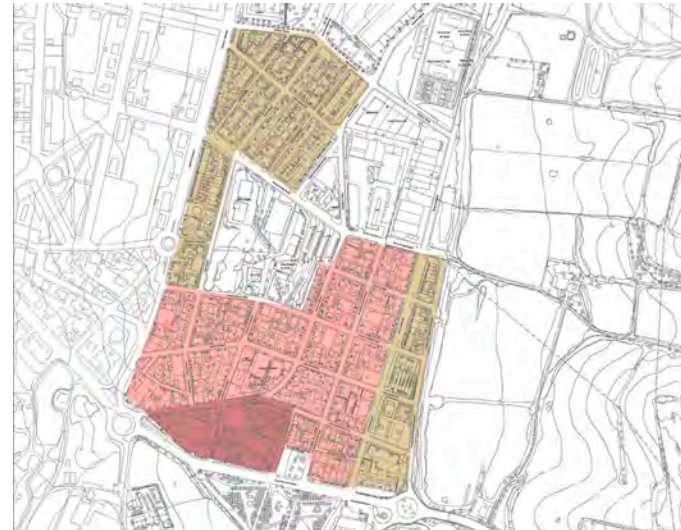


Nuclis de població

4 – Àrees homogènies



Àrees homogènies a La Roca centre



Àrees homogènies a La Torreta



Àrees homogènies a Santa Agnès




4.1 – Àrees homogènies

Les característiques morfològiques del teixit residencial s'han estudiat a partir de la interpretació de les àrees homogènies.

A partir d'una anàlisi de la realitat física existent (tipologia, parcel·lació, alçades, època de construcció) es defineixen unes àrees amb les mateixes característiques tipològiques, sense tenir en compte les qualificacions del planejament vigent.

Les característiques principals de les àrees homogènies detectades són:

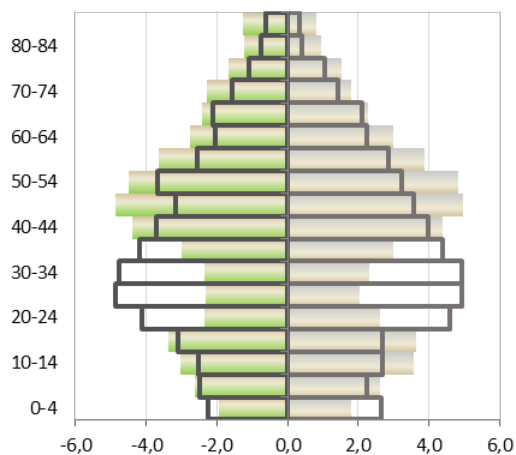
Àrea homogènia	Fotografia aèria	Topogràfic i parcel·lari	Comentaris
Nucli Antic			Illes irregulars formades per parcel·les estretes amb un sol front o passants. Edificacions de Pb+1 i en alguns casos P b+2.
Eixample			Illes tancades amb forma bastant regular. Edificació alineada a vial formant un pati interior. Alçada de Pb+2.
Cases aïllades			Illes regulars formats generalment per parcel·les de tamany mitjà. Edificacions generalment de Pb+1. Ocupació al voltant d'un 30-35%.

Característiques àrees homogènies

5 – Població

La Roca del Vallès té 10.676 habitants el 2021 segons el padró continu de l'INE, que a l'abril del 2022 ja havia augmentat fins a 10.877 habitants, un 1,9% més.

- Ha tingut un creixement sostingut fins al 2008, any en que ja supera els 10 mil habitants, que s'ha vist **estroncat per la crisi, estancant-se i amb algun any de pèrdua** (2015, 2017, 2019 i 2021).
- Respecte al Vallès Oriental i Catalunya, ha tingut uns índexs de creixement més grans fins al 2009.
- Els canvis han estat importants destacant que entre el 2001 i 2021 **perd efectius joves, dels 20 als 39 anys**

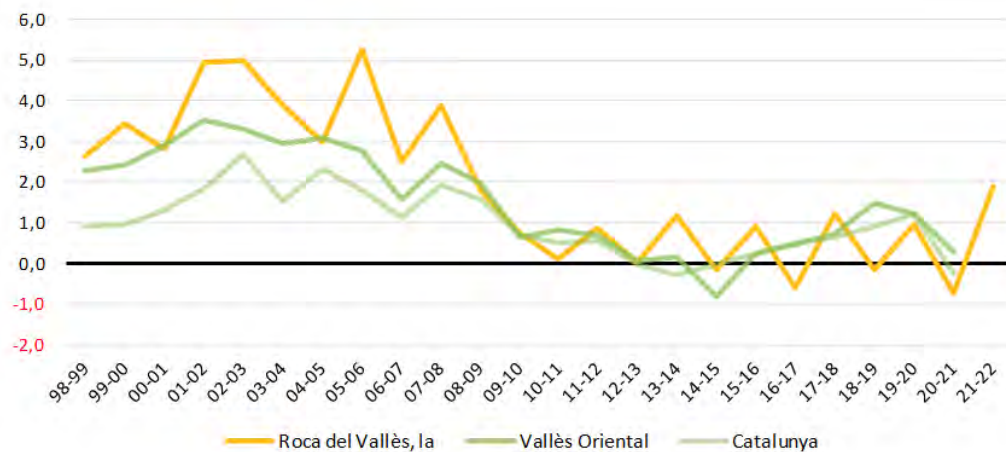


■ Dones 2001 ■ Homes 2001 ■ Dones 2021 ■ Homes 2021

Piràmide d'edats



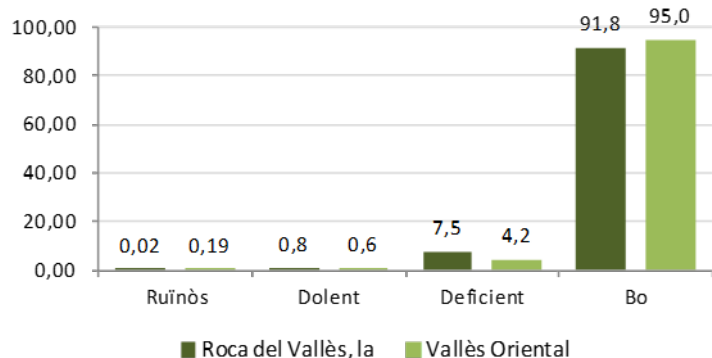
Dinàmica demogràfica



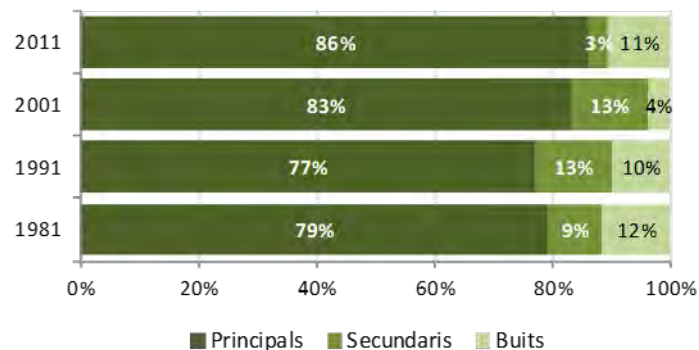
Evolució índex de creixement

6 – El parc d'habitatges

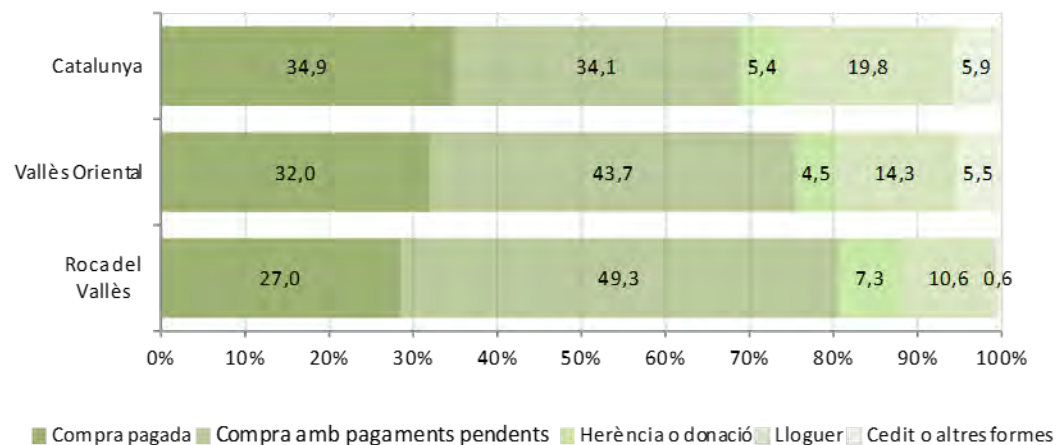
- L'habitatge d'ús principal suposa el 86% del total el 2011 i se situa per damunt les mitjanes comarcal i catalana.
- El 82% dels immobles es van construir a partir dels anys setanta, destacant la dècada dels noranta.
- Respecte al Vallès Oriental i Catalunya la proporció d'habitatges ja pagats és més petita, igual que la d'habitatges de lloguer.
- L'estat de **conservació dels immobles és bo, amb el 92% del total.**
- A la Roca del Vallès dominen els edificis unifamiliars tot i que en nombre d'immobles la proporció quasi l'iguala als plurifamiliars.



Estat de conservació dels edificis



Úsos del parc d'habitatges



Règim de tinença de l'habitatge principal (2011)

7 – Projeccions de població

Projeccions de població		
	Mitjà	Padronal
2022		10.877
2029	10.980	11.085
Variació 2022-2029		
Total	103	208
Relativa	0,9	1,9

Estimació de llars		
	Mitjà	Padronal
2022		3.941
2029	4.100	4.140
Variació 2022-2029		
Total	159	199
Relativa	4,0	5,0

Per saber el nombre d'habitatges nous que caldrien per assumir aquest creixement, cal realitzar el següent càlcul:

- Nombre habitatges actuals: 4,295 htg

- Nombre llars actuals: 3,941 llars

Ràtio llars/htg = 0,91 llars/htg

Si apliquem aquesta ràtio a l'estimació de llars, obtindrem el nombre total d'habitatges necessaris al municipi (incloent els existents):

$4,140 \text{ llars} / 0,91 \text{ llars/htg} = 4,549 \text{ habitatges totals}$

Per tal de saber els habitatges nous necessaris, els restem dels habitatges ja existents:

$4,549 \text{ htg. totals} - 4,295 \text{ htg. existents} = \mathbf{254 \text{ habitatges nous necessaris}}$

La Roca del Vallès passaria a guanyar, fins el 2029:

- **Entre 103 i 208 habitants**
- **Entre 159 i 199 llars**

Caldria preveure 254 nous habitatges per assumir el creixement de població fins el 2029

8.1 – Necessitats d’habitatge assequible i social

Segons les necessitats socials:

185 htg / 20 anys = 9 htg nous /any

9 x 6 anys vigència PLH = **54 htg assequibles nous**

Donada la vigència del Pla Territorial Sectorial de l’Habitatge PTSH, que són 20 anys, es treu una estimació de la quantitat d’habitatge assequible necessari en l’àmbit del PLH segons les necessitats socials.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	38	100,0%	20,6%
B. Manteniment	51	100,0%	27,6%
C. Exclusió residencial	96	100,0%	51,8%
Pèrdua de l’habitatge	11	11,5%	5,9%
Habitatge insegur	70	72,9%	37,8%
Habitatge inadequat	15	15,6%	8,1%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%
Total	185		100,0%

Segons Pla Territorial Sectorial d’Habitatge (PTSH):

Municipi amb demanda forta i acreditada:

A crear el 1r quinquenni = **143 htg assequibles nous**

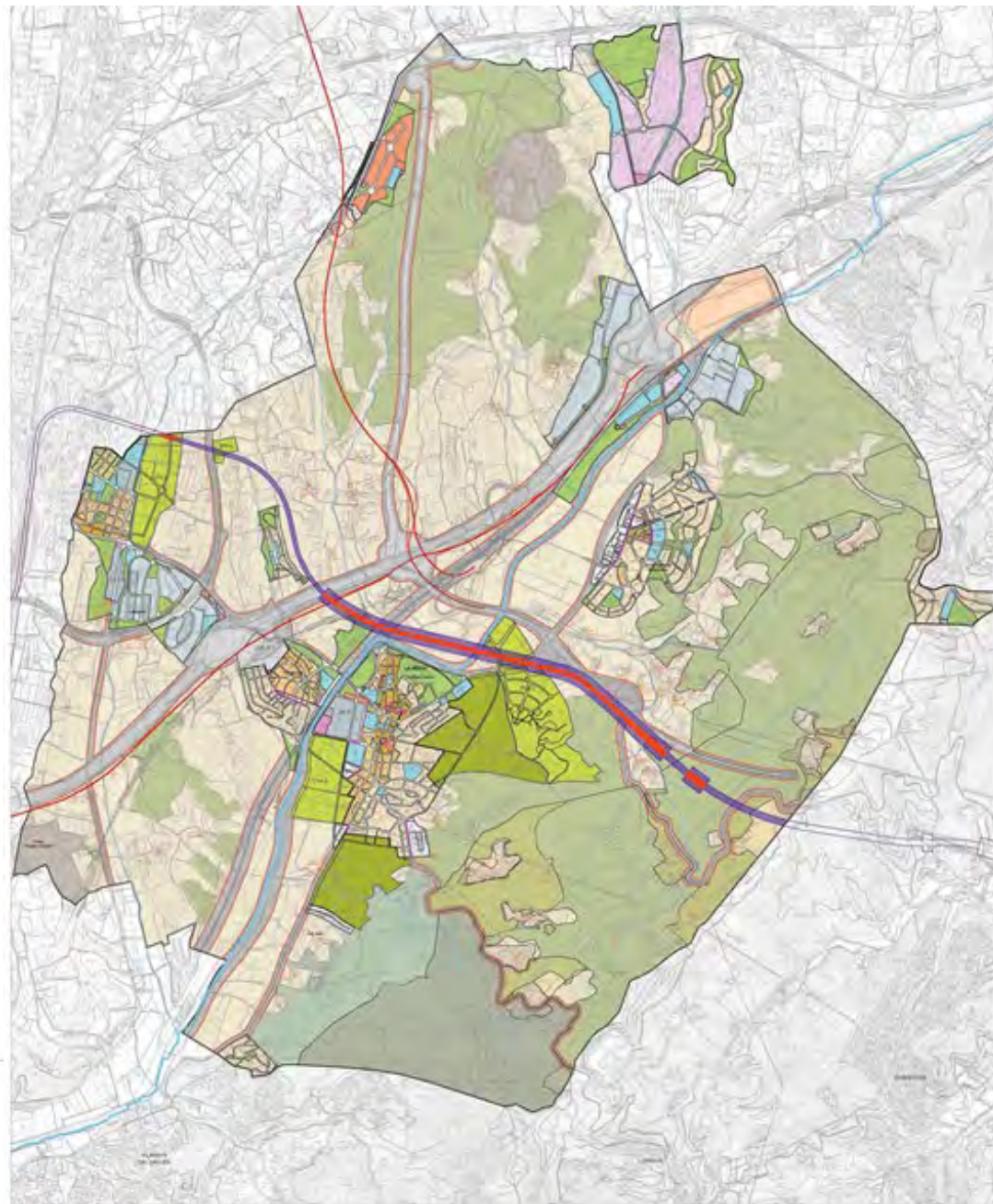
Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials			Total	Ràtio d’habitatges destinats a polítiques socials
		Existents	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni		
Situació actual	4.132	74			74	1,8%
Final 1r Quinquenni (1/07/2022 a 30/06/2027)	4.341	68		143	211	4,9%
Final 2n Quinquenni (1/07/2027 a 30/06/2032)	4.623	60	143	263	466	10,1%
Final 3r Quinquenni (1/7/2032 a 30/6/2037)	4.888	52	406	275	733	15,0%
Final 4t Quinquenni (1/7/2037 a 30/6/2042)	5.122	46	681	41	768	15,0%

9 – PGOU 1991

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991

-----	LIMIT DE TERME MUNICIPAL	
—	LIMIT DE SÒL URBÀ	
—	LIMIT DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	3 105,941M ²
—	LIMIT DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	364,874M ²
—	LIMIT DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	1 011,467M ²
—	LIMIT DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	739,043M ²
—	SAF (Reserva per a l'afectació del sistema ferroviari)	
—	SIF (Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària)	
—	XARXA NATURA 2000	
—	TRAÇAT DE L'AUTOVIA ORBITAL. ESTUDI INFORMATIU NOV.2009	

USOS GLOBALS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE	
ZONES	ZONES
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
■ CASC ANTIC	■ SECCIONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA
■ SECCIONS ALINEACIÓ DE VIAL	■ EDIFICACIÓ AILLADA
■ SECCIONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA	■ COMERCIAL
■ EDIFICACIÓ AILLADA	■ ÚB COMERCIAL
	■ MIXT
	■ ÚB MIXT
SISTEMES	SÒL NO URBANITZABLE
■ ESPAIS LLIBRES	■ ZONES
■ EQUIPAMENTS	■ 19 - PROTECCIÓ DE SISTEMES
■ SERVEIS TÈCNICS	■ 17 - SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÉS ECOLÒGIC PAISATGÍSTIC
	■ 16 - SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÉS FORESTAL
	■ 15 - LLIBRE PERMANENT
	■ ALTRES USOS EN SÒL NO URBANITZABLE



PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LA ROCA DEL VALLÈS
 PER A LA CIUTAT DE LA ROCA DEL VALLÈS
 PER A LA CIUTAT DE LA ROCA DEL VALLÈS



1:50,000
8
 SÒL URBÀ URBANITZABLE I NO URBANITZABLE
 PLANNING AND ZONING
 MAP OF LA ROCA DEL VALLÈS
 MUNICIPALITY OF LA ROCA DEL VALLÈS

10 – Previsions PGOU 1991 en matèria d'HPO

El planejament vigent al municipi és el Pla General d'Ordenació de 1991, aprovat el 19 d'abril de 1991. Tenint en compte que en algunes zones el PGOU **no estableix la densitat d'habitatges**, el conjunt d'àmbits d'actuació preveu 107 HPO, dels quals no s'ha construït cap.

En tot cas, cal tenir present que **l'antiguitat del PGOU no contempla la reserva del 30% del sostre residencial destinat a HPO que ara és obligada a tots els àmbits d'actuació urbanística.**

	Superfície (m ² s)	Sostre (m ² st)	Sostre residencial (m ² st)	Num. HPP
Total Sund i Sud	1.035.634,78	219.171,16	148.478,93	60
Total Sunc	116.252,34	86.432,91		47
Total	1.151.887,12	305.604,07		107

Situació real actual:

- **10.877 habitants**
- **3.941 llars**
- **4.295 habitatges**

Per tant el desenvolupament dels àmbits previstos al PGOU generarà:

HPO: 107 htg

Actualment no s'ha realitzat cap dels 107 HPO previstos pel PGOU

El PLH inclou un estudi dels àmbits i àrees d'oportunitat per absorbir les necessitats de nous habitatges:

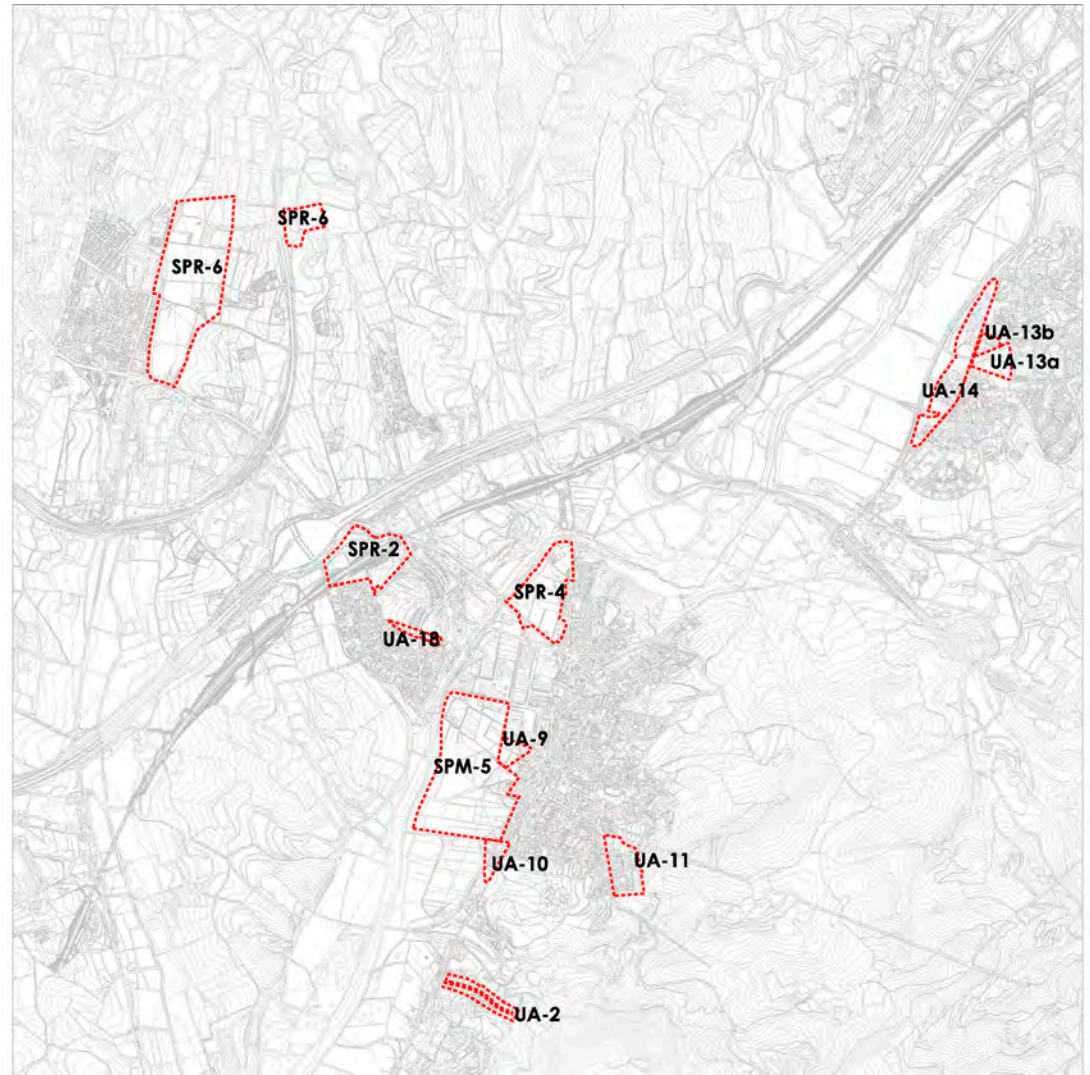
11 – Àmbits de sòl residencial

A la imatge es representen els àmbits i sectors que preveuen sòl residencial.

El sector més desenvolupat és el SPR-4 Les Hortes on es preveuen 60 habitatges protegits.

SPR-6 a la Torreta queda condicionat a la redacció i aprovació del PDU del Congost.

Tenint en compte el termini d'aquest Pla, els únics àmbits que es poden executar durant els pròxims 6 anys són, el SPR-4 Les Hortes i els UA 9, 13 i 14. La resta de sectors i unitats d'actuació seran de difícil i/o desaconsellable desenvolupament en el termini d'aquest Pla Local d'Habitatge.

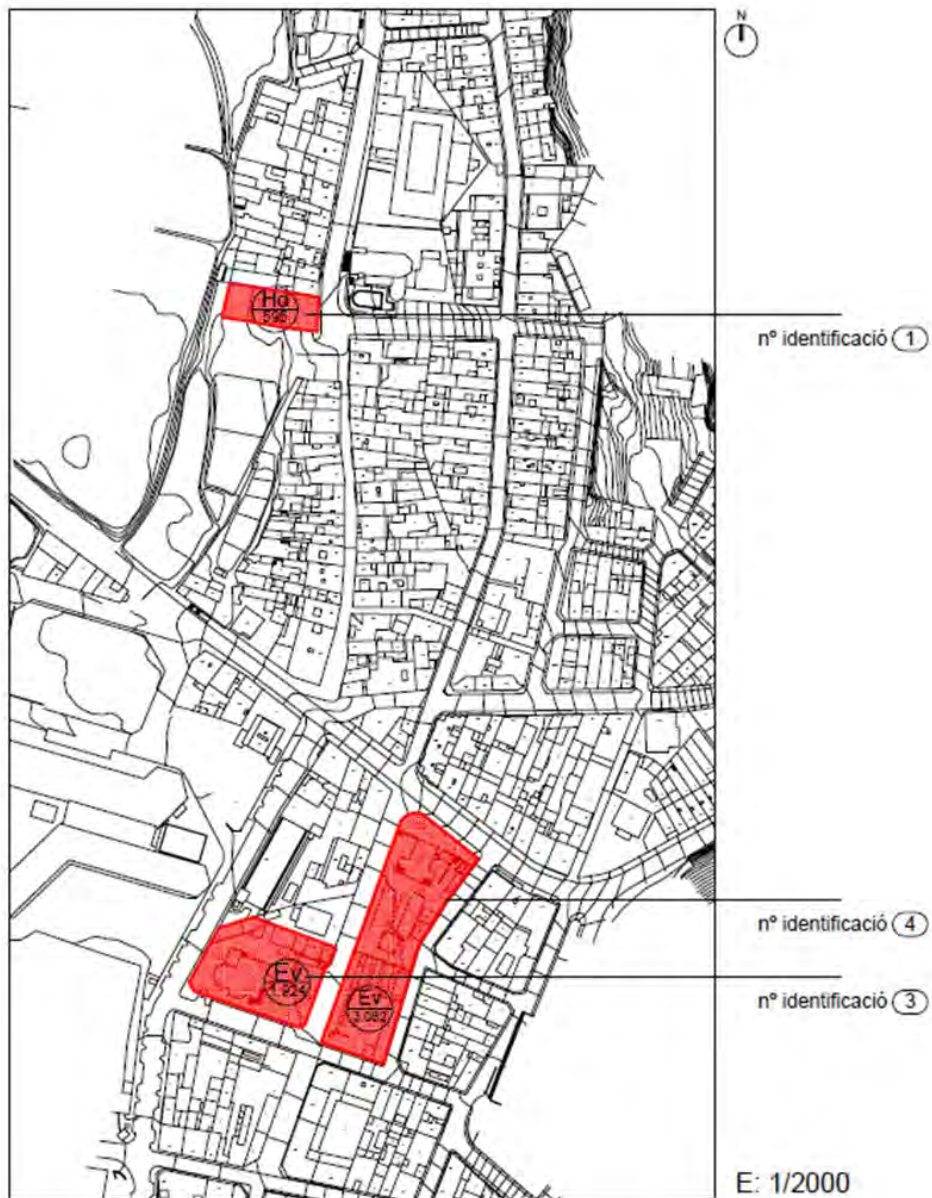


12 – MPPGOU 2007

Proposta de Modificació Puntual del Pla General de La Roca del Vallès, en relació amb els sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes **d'habitatges dotacionals públics**.

L'objectiu d'aquesta modificació va ser, entre d'altres, la creació dins de la normativa del PGOU d'un nou sistema "Sistema d'habitatges dotacionals públics" amb la clau Hd

Un aspecte important d'aquesta MPPGOU és la qualificació com a EaD de l'antic Ajuntament. Finca 1 al plànol adjunt.



13 – Àmbits a estudiar

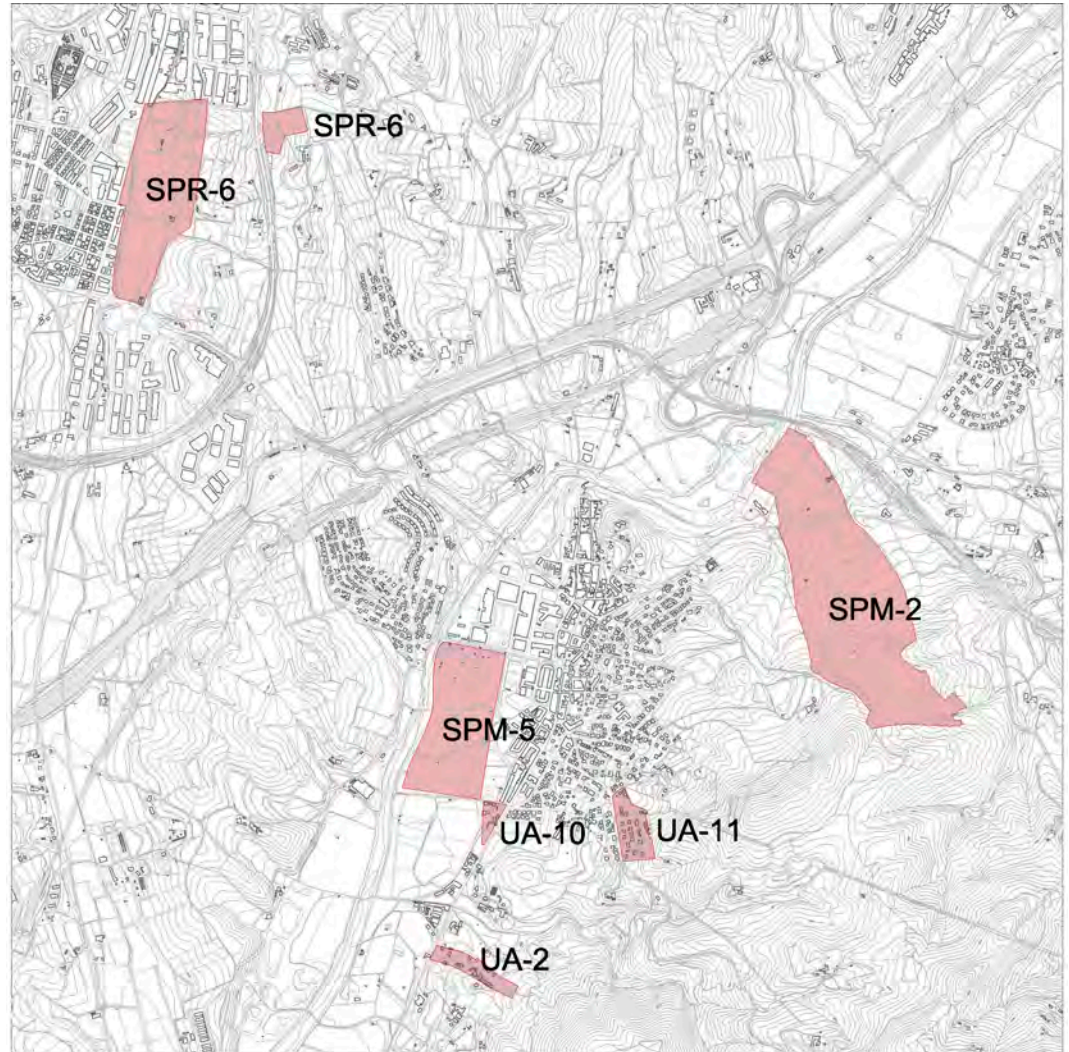
En l'estudi del planejament vigent s'han detectat uns àmbits d'actuació els quals, en el marc d'una futura revisió del PGOU 1991, entenem que caldria reconsiderar.

En algun cas, desclassificant l'àmbit, en d'altres, densificant i/o estudiant la seva viabilitat tècnica i econòmica.

Aquest àmbits són:

SPM-2
SPR-6
SPM-5

UA-2
UA-10
UA-11



14 – Immobles propietat municipal

Segons informació facilitada pels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament disposa d'algunes propietats que es poden destinar a habitatge protegit.

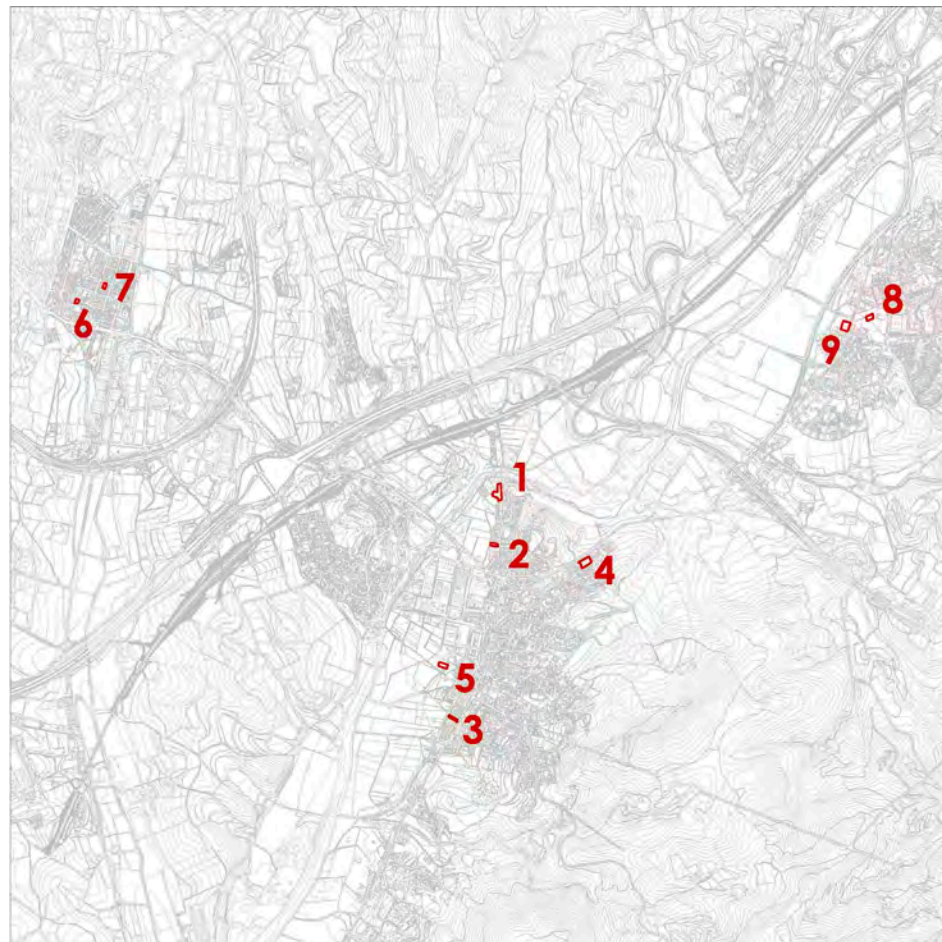
1. Parcel·la a SPR-4 amb potencial de 44 habitatges.
2. L'antic ajuntament.
3. Parcel·la del Grup Saturnino que preveu 12 habitatges.
4. Caserna de la Guàrdia Civil.
5. Parcel·la municipal a la UA-9 que preveu 10 habitatges.
6. Antic edifici dels mestres a la Torreta.
7. Parcel·la municipal a la Torreta amb capacitat per a 9 habitatges.
8. Pendent de definició de densitat d'habitatge.
9. Parcel·la INCASOL

Resum de potencialitats:

Parcel·les municipals: **96 habitatges de protecció**

Parcel·la de l'INCASOL: **36 habitatges de protecció**

Parcel·la privada amb previsió d'HPP: **16 habitatges de protecció**



Solars municipals

15.1 – Resum diagnosi

- **El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, en el que està inclòs el municipi, a l'apartat d'estratègies urbanes li assigna un creixement potencial, fet que contradiu l'apartat d'espais oberts, on s'indica que el creixement pot amenaçar un corredor ecològic.
- **El preu màxim de venda d'HPO de Règim general és de 2.459,43 (€/m²)**, tenint present que La Roca és situada a la zona A.
- **El preu mitjà d'oferta d'habitatge, sense diferenciar tipologies ni antiguitat és de 1.959,30 €/m²st, inferior al preu màxim de HPO. Probablement el canvi de zona resoldria aquesta contradicció.**
- Segons les **projeccions de població de l'Idescat, el 2029 la Roca del Vallès podria tenir entre 10.980 i 11.085 habitants, amb un guany d'habitants moderat, però similar al de la segona dècada del segle XXI. Per què fa a les llars, el guany seria també moderat podent passar a haver entre 4.100 i 4.140 el 2029**
- **A la Roca del Vallès, a l'entorn de 185 llars, el 4,7% de les llars el 2022, tindrien problemes en relació amb l'habitatge. Una mica més de la meitat es correspon a situacions d'exclusió residencial.**



15.2 – Resum diagnosi

- Segons la informació disponible sobre recursos econòmics i pressupostos municipals destinats a matèria d'habitatge, **el pressupost per l'any 2022 és de 30.000€ i 25.000€**, a falta de saber la part d'inversions que es destinarà a habitatge.
- Tanmateix, disposa d'algunes propietats immobles que es poden destinar a habitatge assequible.
Parcel·les municipals: **96 habitatges de protecció**
Parcel·la de l'INCASOL: **36 habitatges de protecció**
Parcel·la privada amb previsió d'HPP: **16 habitatges de protecció**
Total: 148

15.3 – Resum diagnosi

Un cop feta aquesta anàlisi, per a fer front a les necessitats detectades entenem que, com a mínim caldria abordar:

- **La revisió del PGOU vigent, atès que el seu programa d'actuació va caducar el 2000 i que cal adaptar-lo a la més recent legislació, tant urbanística com ambiental i d'habitatge, així com també a les infraestructures ja construïdes que no han respectat el PGOU (per exemple l'AVE).**
- **Reforçar l'estructura municipal per l'àmbit d'habitatge i ampliació dels recursos humans i econòmics que s'hi destinen**
- **Organitzar i donar impuls a les polítiques locals d'habitatge potenciant programes d'actuació i d'intervenció.**
- **La constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge incorporant els terrenys i edificis propietat municipal susceptibles de ser destinats a habitatge assequible.**

Fase 2:

Pla d'acció: Objectius, estratègies i actuacions



**Diputació
Barcelona**

16 – Pla d'acció

Objectius:

1. **Reorganitzar la gestió municipal de l'habitatge**
2. **Ajustar les reserves d'habitatge de nova creació del planejament a les projeccions demogràfiques i a les necessitats d'habitatge assequible i garantir la creació dels habitatges assequibles necessaris per cobrir les necessitats actuals i futures de la població.**
3. **Aprofundir en el coneixement de situacions anòmales de l'habitatge i conservació del parc d'habitatges**
4. **Promoure iniciatives per optimitzar el patrimoni públic de sòl i habitatge**

16 – Pla d'acció – Propostes d'actuacions:

A. Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge:

A.01. Creació de la Comissió de l'Habitatge.

Amb intenció de millorar la coordinació entre les diferents àrees implicades en polítiques d'habitatge

A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge

A.03. Campanya informativa de les polítiques d'habitatge, especialment per a col·lectius específics

A.04. Constituir el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

A.05. Foment de la borsa de mediació de lloguer social del Consell Comarcal



16 – Pla d'acció – Propostes d'actuacions:

B. Creació d'habitatges asequibles al teixit construït: Estudis Previs

B.01. Detectar habitatges buits, okupats, en mal estat i solars buits.

Organitzant treball de camp a les àrees urbanes

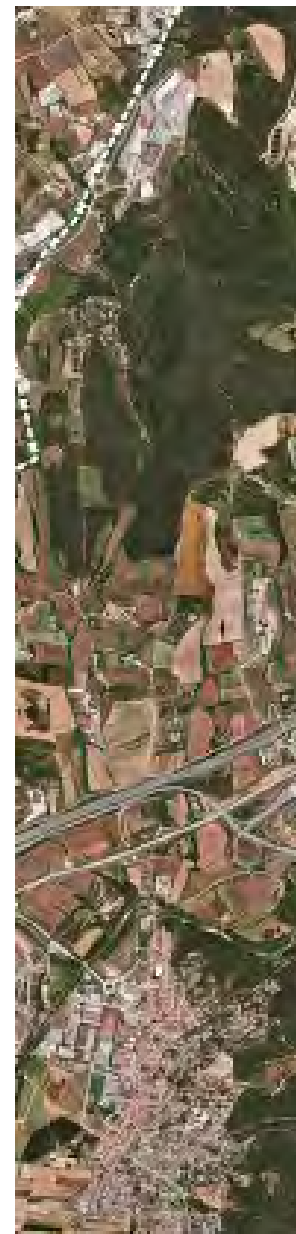
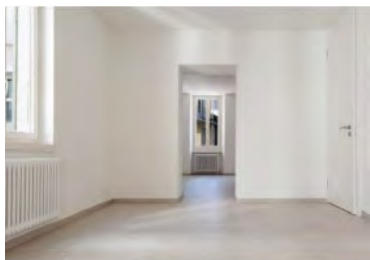
B.02. Creació del Registre d'Habitatges Buits

B.03. Estudiar l'adquisició d'habitatges i solars buits

B.04. Construir edificis al solars buits municipals per destinar-los a habitatge públic

B.05. Posar en marxa ajuts per a rehabilitacions i millores d'edificis en mal estat condicionant-ho a que entrin a la borsa de lloguer social

B.06. Estudiar la conveniència del canvi de zona geogràfica a efectes de la normativa d'HPO

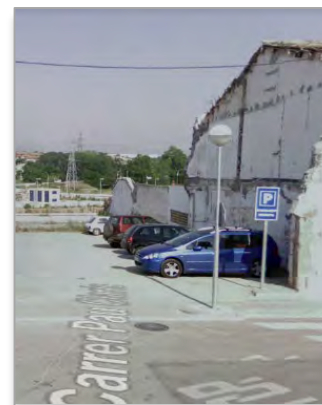


16 – Pla d'acció – Propostes d'actuacions:

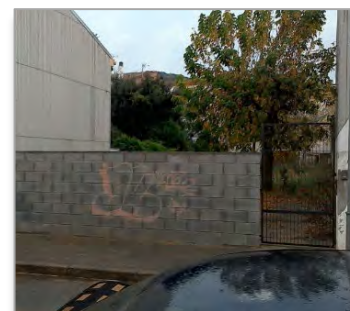
B. Creació d'habitatges assequibles al teixit construït: Actuacions

- B.07.** Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament. [Ajuntament]
- B.08.** Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins del sector SPR-4 Les Hortes [Dret de superfície a promotor HPO]
- B.09.** Construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal dins la UA9 [Ajuntament]
- B.10.** Construcció d'habitatge protegit a l'antiga Escola bressol [Ajuntament]
- B.11.** Construcció d'habitatge protegit a la casa dels mestres, a La Torreta [Ajuntament]
- B.12.** Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal, a La Torreta [Dret de superfície a promotor HPO]
- B.13.** Estudiar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit a la parcel·la municipal de la UA13-a [Dret de superfície a promotor HPO]
- B.14.** Conveni amb INCASOL per a la construcció d'HPO a la seva parcel·la a Santa Agnès [Conveni amb incasol]

b.07 (1.865.325€ pel 2024)



b.08



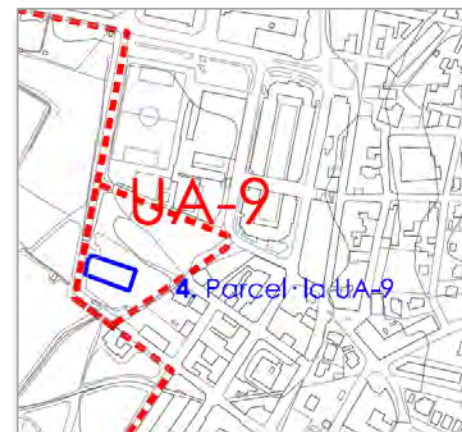
b.10 (1.689.765€ pel 2027)

16 – Pla d'acció – Propostes d'actuacions:

C. Desenvolupar el planejament per obtenir habitatge protegit

C.01. Modificar el PGOU per a definir la densitat a les zones plurihabitatge (clau TI).

C.02. Facilitar el desenvolupament de la Unitat d'Actuació n°9.



D. Revisar el planejament general per obtenir habitatge protegit

D.01. Estudiar la conveniència de la Revisió del PGOU aprofitant els treballs ja realitzats.

Annex 3. Enquesta de participació

ENQUESTA HABITATGES LA ROCA DEL VALLÈS

Al 2022 s'ha iniciat la redacció del PLA LOCAL D'HABITATGE DE LA ROCA DEL VALLÈS, per part d'un equip extern i amb la col·laboració dels equips tècnics municipals i de la regidoria d'habitatge i de serveis socials. L'encàrrec del treball constitueix un recurs de la Diputació de Barcelona.

Per tal de conèixer millor els problemes en matèria d'habitatge al municipi, us demanem respongueu aquesta breu enquesta.

Edat

Menys de 18

De 18 a 29

De 30 a 44

De 45 a 65

Més de 65

Sexe

Dona

Home

No binari

Resideix habitualment a La Roca

Si

No

De quin nucli és?

La Roca del Vallès

La Torreta

Santa Agnès de Malanyanes

Altres

Quines problemàtiques en relació amb l'habitatge considera més rellevant?

(1 és gens rellevant i 5 molt rellevant)

- El parc d'habitatges del seu nucli/barri és poc divers (per exemple, pel tipus: plurifamiliar, unifamiliar).
- Hi ha habitatges en mal estat de conservació.
- Hi ha habitatges amb problemes d'accessibilitat (escales, manca d'ascensor, entrades o portes molt estretes, manca de rampes, etc.).
- Hi ha una manca d'oferta d'habitatge de lloguer.
- El preu del lloguer és car.
- Moltes exigències per aconseguir un contracte de lloguer.
- Hi ha manca d'oferta d'habitatge de compra.
- El preu dels habitatges de compra és molt alt.
- Dificultats d'accés dels joves a l'habitatge.
- Manca d'habitatge adaptat per a gent gran.
- Hi ha habitatges buits.
- Hi ha situacions d'ocupació d'habitatges.
- Hi ha famílies que no poden cobrir les despeses d'habitatge.
- Hi ha alguna altra problemàtica que no hem esmentat i que considera important?

Quines creu que haurien de ser les actuacions prioritàries a desenvolupar per l'ajuntament?

(Escollir les 3 més importants des del seu punt de vista).

1. Potenciar la comunicació de les polítiques d'habitatge que realitza l'Ajuntament a la ciutadania.

2. Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges buits.
3. Plantejar la conveniència d'aplicar mesures d'intervenció als habitatges de llarga desocupació que no s'acullin a les mesures per a posar al mercat els habitatges.
4. Conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges amb necessitat de rehabilitació.
5. Establir incentius per a posar al mercat els habitatges buits.
6. Preveure mesures de foment i ajuts per a les millores en habitatges amb patologies, rehabilitació energètica i problemes d'accessibilitat.
7. Promoció i construcció d'habitatges assequibles als terrenys i immobles de propietat municipal.
8. Constituir el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge, garantint que l'Ajuntament realitzi una inversió de personal i capital per tal de dotar-lo de capacitat de gestió.
9. Que l'Ajuntament adquireixi sòl i habitatge per destinar-los a Habitatge social
10. Facilitar el desenvolupament dels àmbits del Planejament vigent que contenen habitatge protegit.
11. Planificar actuacions estratègiques que permetin augmentar les reserves per habitatge protegit i la distribució equitativa en diferents barris.
12. Altres: Si considera altres actuacions que no s'hagin enumerat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Reல்லotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

<https://www.diba.cat/web/hua>



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana