



PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE D'ALTAFULLA 2021 – 2025

Equip de suport redactor:

| | | |
|--------|--|-----|
| 4.4.2 | ACCIÓ 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores | 67 |
| 4.4.3 | ACCIÓ 3. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació | 77 |
| 4.4.4 | ACCIÓ 4. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació..... | 84 |
| 4.4.5 | ACCIÓ 5. Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits..... | 90 |
| 4.4.6 | ACCIÓ 6. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmala dels habitatges | 96 |
| 4.4.7 | ACCIÓ 7. Establir mesures contra l'okupació d'habitatges..... | 101 |
| 4.4.8 | ACCIÓ 8. Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible | 106 |
| 4.4.9 | ACCIÓ 9. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. | 115 |
| 4.4.10 | ACCIÓ 10. Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. | 121 |
| 4.4.11 | ACCIÓ 11. Elaborar un reglament turístic. | 126 |
| 4.4.12 | ACCIÓ 12. Habitatge i municipi..... | 135 |
| 4.4.13 | ACCIÓ 13. Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. | 146 |
| 4.4.14 | ACCIÓ 14. Crear un Punt d'Informació d'Habitatge..... | 150 |
| 4.4.15 | ACCIÓ 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH..... | 157 |

1. Introducció

El present document és el **Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge d'Altafulla 2021-2025**.

El PAMH és un instrument de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret amb l'objectiu de donar eines als ens locals per a planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge.

L'assistència planteja l'acompanyament a l'ajuntament en el procés de definició dels objectius, estratègies i gestió de recursos en matèria d'habitatge que es formalitza en el document final per part de la Càtedra UNESCO de l'habitatge de la URV.

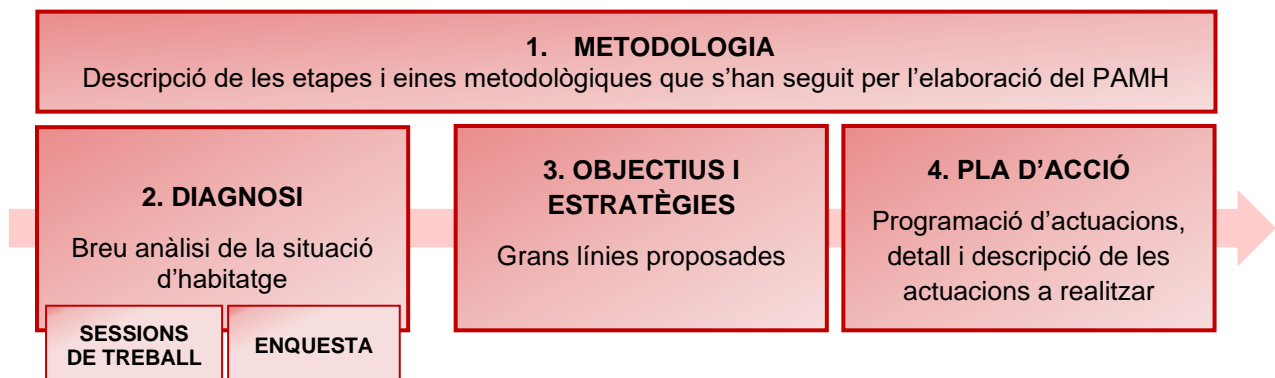
A diferència d'altres instruments de planificació de la política local d'habitatge, el PAMH es centra en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals; requereix un forta implicació dels municipis en la redacció; i és un instrument que redueix el temps de redacció i el cost d'aquesta per centrar-se en adaptar-se a la realitat i la voluntat municipal. En aquest sentit, són instruments interns al propi ens local, de caràcter eminentment tècnic.

1.1 Contingut

Aquest document és el resultat del procés d'assessorament i assistència tècnica realitzat entre els mesos de setembre i desembre de 2020 i ha consistit en la detecció de les principals problemàtiques en matèria d'habitatge, en la definició d'uns objectius i estratègies d'abordatge i en el disseny d'accions i eines per la seva gestió futura. Aquest programa ha de situar l'Ajuntament en disposició de passar a l'acció en els propers mesos, amb una estratègia clara, concreta i consensuada.

1.1.1 Fases del procés

El document s'estructura en 4 grans fases:



Font: Elaboració pròpia

1.1.2 Procés participatiu

Paral·lelament a la fase de **diagnosi**, i com a voluntat de l'equip municipal, el procés d'elaboració del PAMH ha comptat amb la participació de la ciutadania a través d'un **procés participatiu** format per:

- **Tres sessions de treball** dirigides a tres àmbits específics:
 - Professional (24 de novembre de 2020 de 18 a 19:30 hores)
 - Sectorial (17 de novembre de 2020 de 18 a 19:30 hores)
 - Social (13 de novembre de 2020 de 18 a 19:30 hores)

Degut a la situació actual, les sessions de treball s'han dissenyat per ser realitzades de forma virtual.

- Una **enquesta breu dirigida a la població en general**.

L'objectiu del procés participatiu és recollir l'opinió dels ciutadans i ciutadanes en relació a la situació de l'habitatge al municipi per tal de poder-la integrar dins del procés general de redacció. En aquest sentit, des de l'equip redactor s'ha donat importància al procés recollint les aportacions de les persones participants i reflectint-les al llarg del PAMH.

Totes les sessions s'han estructurat al voltant de 3 blocs:

- Les persones
- Estat dels habitatges construïts
- Oferta i demanda d'habitatge i planejament urbanístic

Prèviament, a la sessió de treball se ha preguntat a cada participant com els agradaria que fos Altafulla l'any 2050.

1.1.3 Annexos

A l'apartat d'annexos s'adjunta tota la documentació que ha servit de base per a l'elaboració del PAMH: presentacions de suport, actes de les sessions de treball i de participació i altres documents facilitats per l'Ajuntament.

La situació de l'habitatge:
Anàlisi i diagnosi

2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge

2.1 Emmarcament territorial

Altafulla pertany a la comarca del Tarragonès, província de Tarragona. El municipi té una superfície total de 6,95 km², es troba a uns 12 km de distància de Tarragona, capital de la Comarca, i a uns 80 km de Barcelona.

El municipi està situat a la costa del mar Mediterrani, al marge esquerre del riu Gaià, entre la muntanya de Sant Joan i la muntanya de Sant Antoni, a uns 80 metres d'altitud davant del mar. El terme municipal limita al nord amb la Riera de Gaià i la Nou de Gaià; a l'est, amb Torredembarra; al sud, amb el Mediterrani, i a l'oest, amb Tarragona.

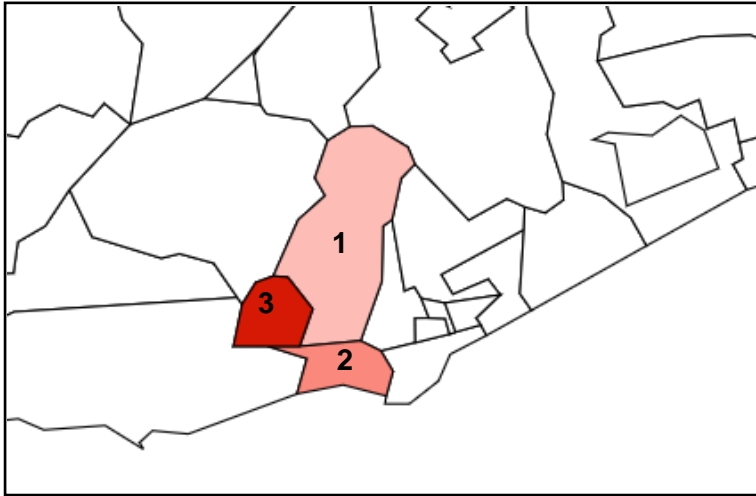
2.1.1 Nuclis de població, zones i seccions censals

Altafulla està organitzat en tres nuclis de població: **Altafulla (centre)**, on resideix la majoria d'habitants durant tot l'any; **Altafulla (platja)** o barri marítim, format per molts apartaments on estiuegen els turistes, i les **Brisas del Mar**, situat al nord de la població i accessible des de la carretera de Torredembarra a la Riera de Gaià. Els nuclis del centre i de la platja estan separats pel passeig Marquès de Tamarit, l'antiga carretera N-340 (que actualment està desplaçada per una variant al nord de la població), i la línia ferroviària de RENFE amb parada a l'estació d'Altafulla-Tamarit.

En el següent mapa es mostra la distribució per seccions censals. Cal tenir en compte que les seccions censals no es corresponen amb els tres nuclis de població prèviament esmentats però en algunes ocasions els principals portals estadístics ofereixen dades amb aquesta distribució i, per tant, cal tenir-les en compte.

- **Secció 1:** inclou la major part del centre i la urbanització Brisas del Mar.
- **Secció 2:** zona de la platja.
- **Secció 3:** zona d'entrada la municipi per Tarragona.

Figura 2-1: Ubicació dels districtes censals al municipi d'Altafulla



Font: Elaboració pròpia

2.2.2 Components del creixement

Per entendre el creixement als municipis normalment es disposa de dos elements. Per una banda, el creixement natural i, per l'altra, els moviments migratoris. La figura següent mostra com ha crescut Altafulla en els darrers anys de forma natural, és a dir, mostra quina ha estat l'evolució de naixements i defuncions al municipi. En aquest sentit, s'observa una evolució positiva en tots els anys analitzats.

Figura 2-4: Creixement natural de la població d'Altafulla. Evolució 2000-2019

| Evolució anual | Naixements | Defuncions | Diferència interanual |
|----------------|------------|------------|-----------------------|
| 2019 | 42 | 31 | 21 |
| 2018 | 42 | 26 | 16 |
| 2017 | 50 | 24 | 26 |
| 2016 | 46 | 28 | 18 |
| 2015 | 39 | 29 | 10 |
| 2014 | 50 | 25 | 25 |
| 2013 | 59 | 32 | 27 |
| 2012 | 53 | 24 | 29 |
| 2011 | 46 | 22 | 24 |
| 2010 | 61 | 26 | 35 |
| 2009 | 52 | 17 | 35 |
| 2008 | 54 | 21 | 33 |
| 2007 | 49 | 18 | 31 |
| 2006 | 54 | 26 | 28 |
| 2005 | 45 | 24 | 21 |
| 2004 | 42 | 10 | 32 |
| 2003 | 43 | 19 | 24 |
| 2002 | 40 | 25 | 15 |
| 2001 | 49 | 15 | 34 |
| 2000 | 33 | 12 | 21 |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Figura 2-5: Naixements a Altafulla segons el sexe i la nacionalitat de la mare. Evolució 2000-2019

| Evolució anual | Espanyola | Estrangera | Total | % de nascuts de mare estrangera sobre el total |
|----------------|-----------|------------|-------|--|
| 2019 | 32 | 10 | 42 | 23,8% |
| 2018 | 34 | 8 | 42 | 19,0% |
| 2017 | 35 | 15 | 50 | 30,0% |
| 2016 | 33 | 13 | 46 | 28,3% |
| 2015 | 31 | 8 | 39 | 20,5% |
| 2014 | 39 | 11 | 50 | 22,0% |
| 2013 | 51 | 8 | 59 | 13,6% |
| 2012 | 38 | 15 | 53 | 28,3% |
| 2011 | 35 | 11 | 46 | 23,9% |
| 2010 | 51 | 10 | 61 | 16,4% |
| 2009 | 40 | 12 | 52 | 23,1% |
| 2008 | 38 | 16 | 54 | 29,6% |
| 2007 | 37 | 12 | 49 | 24,5% |
| 2006 | 39 | 15 | 54 | 27,8% |
| 2005 | 36 | 9 | 45 | 20,0% |
| 2004 | 35 | 7 | 42 | 16,7% |
| 2003 | 35 | 8 | 43 | 18,6% |
| 2002 | 31 | 9 | 40 | 22,5% |
| 2001 | 43 | 6 | 49 | 12,2% |
| 2000 | 26 | 7 | 33 | 21,2% |

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

Figura 2-6: Moviments migratoris a Altafulla. Evolució 2000-2019

| Evolució anual | Migracions internes amb la resta de Catalunya | | | Migracions internes amb la resta d'Espanya | | | Migracions externes | | | Saldo migratori total |
|----------------|---|---------|-------|--|---------|-------|---------------------|---------|-------|-----------------------|
| | Immig. | Emigra. | Saldo | Immig. | Emigra. | Saldo | Immig. | Emigra. | Saldo | |
| 2019 | 308 | 252 | 56 | 28 | 35 | -7 | 67 | 46 | 21 | 70 |
| 2018 | 307 | 228 | 79 | 16 | 31 | -15 | 92 | 35 | 57 | 121 |
| 2017 | 238 | 239 | -1 | 20 | 28 | -8 | 67 | 45 | 22 | 13 |
| 2016 | 264 | 223 | 41 | 32 | 27 | 5 | 46 | 42 | 4 | 50 |
| 2015 | 213 | 204 | 9 | 40 | 34 | 6 | 48 | 32 | 16 | 31 |
| 2014 | 243 | 189 | 54 | 25 | 32 | -7 | 39 | 51 | -12 | 35 |
| 2013 | 288 | 203 | 85 | 20 | 39 | -19 | 16 | 40 | -24 | 42 |
| 2012 | 310 | 216 | 94 | 21 | 31 | -10 | 41 | 56 | -15 | 69 |
| 2011 | 283 | 263 | 20 | 43 | 31 | 12 | 42 | 29 | 13 | 45 |
| 2010 | 276 | 219 | 57 | 31 | 23 | 8 | 47 | 77 | -30 | 35 |
| 2009 | 242 | 217 | 25 | 21 | 25 | -4 | 33 | 41 | -8 | 13 |
| 2008 | 257 | 188 | 69 | 22 | 30 | -8 | 59 | 22 | 37 | 98 |
| 2007 | 250 | 213 | 37 | 32 | 22 | 10 | 72 | 18 | 54 | 101 |
| 2006 | 290 | 181 | 109 | 31 | 19 | 12 | 63 | 15 | 48 | 169 |
| 2005 | 329 | 194 | 135 | 33 | 20 | 13 | 80 | 4 | 76 | 224 |
| 2004 | 289 | 196 | 93 | 47 | 37 | 10 | 44 | 3 | 41 | 144 |
| 2003 | 284 | 190 | 94 | 33 | 27 | 6 | 40 | 4 | 36 | 136 |
| 2002 | 265 | 169 | 96 | 27 | 29 | -2 | 67 | 8 | 59 | 153 |
| 2001 | 213 | 119 | 94 | 21 | 20 | 1 | 57 | .. | .. | .. |
| 2000 | 260 | 144 | 116 | 22 | 11 | 11 | 59 | .. | .. | .. |

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat

2.2.3 Estructura de la població

En aquest punt s'inclouen els diferents elements que destaquen de la distribució de la població del municipi. En primer terme es presenta la distribució d'edat en termes absoluts i percentuals. De forma agrupada, els menors de 19 anys representen el 23,4% de la població, mentre que els majors de 65 anys representen el 17,6%.

Figura 2-7: Distribució de la població a Altafulla per sexe i edat quinquennal. Any 2019

| Grups d'edat | Homes | Dones | TOTAL | % |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| De 0 a 4 anys | 129 | 140 | 269 | 5,13% |
| De 5 a 9 anys | 165 | 167 | 332 | 6,33% |
| De 10 a 14 anys | 159 | 165 | 324 | 6,18% |
| De 15 a 19 anys | 162 | 137 | 299 | 5,70% |
| De 20 a 24 anys | 117 | 119 | 236 | 4,50% |
| De 25 a 29 anys | 102 | 109 | 211 | 4,02% |
| De 30 a 34 anys | 104 | 125 | 229 | 4,37% |
| De 35 a 39 anys | 194 | 185 | 379 | 7,23% |
| De 40 a 44 anys | 240 | 243 | 483 | 9,21% |
| De 45 a 49 anys | 200 | 199 | 399 | 7,61% |
| De 50 a 54 anys | 201 | 218 | 419 | 7,99% |
| De 55 a 59 anys | 201 | 197 | 398 | 7,59% |
| De 60 a 64 anys | 146 | 194 | 340 | 6,48% |
| De 65 a 69 anys | 162 | 149 | 311 | 5,93% |
| de 70 a 74 anys | 112 | 116 | 228 | 4,35% |
| De 75 a 79 anys | 75 | 80 | 155 | 2,96% |
| De 80 a 84 anys | 48 | 56 | 104 | 1,98% |
| De 85 a 89 anys | 28 | 51 | 79 | 1,51% |
| De 90 a 94 anys | 4 | 23 | 27 | 0,51% |
| De 95 a 99 anys | 6 | 7 | 13 | 0,25% |
| De 100 anys i més | 0 | 8 | 8 | 0,15% |
| Total | 2.555 | 2.688 | 5.243 | 100,00% |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, padró continuo de l'INE

Figura 2-8: Mitjana d'edat de la població per secció censal. Any 2017

| Secció censal | Edat mitjana de la població 2017 | % percentatge de població menor de 18 anys | % percentatge de població de 65 i més anys |
|-------------------------|----------------------------------|--|--|
| Secció censal 1 | 40,7 | 22,0% | 16,9% |
| Secció censal 2 | 43,2 | 18,0% | 19,0% |
| Secció censal 3 | 40,9 | 21,6% | 16,4% |
| Mitjana municipi | 41,5 | 20,7% | 17,2% |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Figura 2-9: Mitjana d'edat de la població comparativa municipis propers. Evolució 2015-2017

| Àmbit geogràfic | Edat mitjana 2017 | Edat mitjana 2016 | Edat mitjana 2015 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Altafulla | 41,5 | 41,3 | 40,8 |
| Nou de Gaià, La | 40,3 | 40,8 | 41,6 |
| La Pobla de Montornès | 42,3 | 42,1 | 42,0 |
| Tarragona | 41,7 | 41,6 | 41,3 |
| Torredembarra | 42,2 | 41,8 | 41,5 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

2.2.4 Nacionalitat i origen

En aquest punt es tracten les dades relacionades amb l'origen de les persones que viuen al municipi d'Altafulla.

La primera taula mostra quina ha estat l'evolució de la presència de població estrangera al municipi. El primer any de la sèrie, l'any 2000, la població estrangera representava un nombre baix de la població, un 7%. A l'any 2020 el percentatge de població estrangera ha augmentat fins arribar al 14,7%, el valor màxim de percentatge del total de la sèrie.

Figura 2-10: Evolució de la població estrangera. Evolució 2000-2020

| Evolució anual | Total de població a Altafulla | Població Estrangera | % Població estrangera sobre el total | Variació absoluta sobre any anterior | Variació relativa (%) sobre any anterior |
|----------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 2020 | 5.307 | 778 | 14,7% | 112 | 17% |
| 2019 | 5.243 | 666 | 12,7% | 50 | 8% |
| 2018 | 5.120 | 616 | 12,0% | 9 | 1% |
| 2017 | 5.089 | 607 | 11,9% | 30 | 5% |
| 2016 | 5.034 | 577 | 11,5% | 18 | 3% |
| 2015 | 5.052 | 559 | 11,1% | -9 | -2% |
| 2014 | 4.988 | 568 | 11,4% | -10 | -2% |
| 2013 | 4.928 | 578 | 11,7% | 0 | 0% |
| 2012 | 4.835 | 578 | 12,0% | 10 | 2% |
| 2011 | 4.776 | 568 | 11,9% | -10 | -2% |
| 2010 | 4.711 | 578 | 12,3% | -18 | -3% |
| 2009 | 4.685 | 596 | 12,7% | 65 | 12% |
| 2008 | 4.554 | 531 | 11,7% | 54 | 11% |
| 2007 | 4.415 | 477 | 10,8% | 3 | 1% |
| 2006 | 4.274 | 474 | 11,1% | 68 | 17% |
| 2005 | 3.993 | 406 | 10,2% | 4 | 1% |
| 2004 | 3.828 | 402 | 10,5% | -14 | -3% |
| 2003 | 3.710 | 416 | 11,2% | 57 | 16% |
| 2002 | 3.563 | 359 | 10,1% | 76 | 27% |
| 2001 | 3.329 | 283 | 8,5% | 61 | 27% |
| 2000 | 3.111 | 222 | 7,1% | : | : |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, padró continuo de l'INE

La proporció de persones estrangeres al municipi d'Altafulla està per sota de la mitjana comarcal, provincial i de Catalunya.

Figura 2-11: Evolució de la població estrangera. Comparativa municipis, comarca, província i Catalunya. Any 2019

| Àmbit geogràfic | Total de població a l'àmbit | Població estrangera | % Població estrangera sobre el total |
|------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Altafulla | 5.307 | 778 | 14,7% |
| La Nou de Gaià | 600 | 73 | 12,2% |
| La Pobla de Montornès | 2.884 | 335 | 11,6% |
| Tarragona | 136.496 | 29.423 | 21,6% |
| Torredembarra | 16.567 | 3.608 | 21,8% |
| Vespella de Gaià | 417 | 60 | 14,4% |
| Tarragonès | 261.466 | 56.139 | 21,5% |
| Província de Tarragona | 816.772 | 155.574 | 19,0% |
| Catalunya | 7.780.479 | 1.584.855 | 20,4% |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat, padró continu de l'INE

La taula següent mostra la distribució per sexe i edat de la població estrangera.

Figura 2-12: Distribució de la població estrangera per sexe i edat. Any 2020

| Edat | Gènere | | Total estrangers | % estrangers sobre la població total a la franja d'edat | Total nacionalitat Espanyola | % nacionalitat espanyola sobre la població total a la franja d'edat |
|-----------------------|------------|------------|------------------|---|------------------------------|---|
| | Home | Dona | | | | |
| De 0 a 4 anys | 6 | 7 | 13 | 5,1% | 243 | 94,9% |
| De 5 a 9 anys | 7 | 12 | 19 | 5,7% | 315 | 94,3% |
| De 10 a 14 anys | 16 | 8 | 24 | 7,3% | 303 | 92,7% |
| De 15 a 19 anys | 22 | 18 | 40 | 13,8% | 249 | 86,2% |
| De 20 a 24 anys | 22 | 22 | 44 | 17,5% | 207 | 82,5% |
| De 25 a 29 anys | 24 | 29 | 53 | 25,5% | 155 | 74,5% |
| De 30 a 34 anys | 26 | 31 | 57 | 25,1% | 170 | 74,9% |
| De 35 a 39 anys | 33 | 54 | 87 | 21,6% | 316 | 78,4% |
| de 40 a 44 anys | 45 | 52 | 97 | 21,6% | 352 | 78,4% |
| De 45 a 49 anys | 48 | 34 | 82 | 18,9% | 353 | 81,1% |
| De 50 a 54 anys | 29 | 33 | 62 | 15,6% | 336 | 84,4% |
| De 55 a 59 anys | 24 | 27 | 51 | 12,0% | 374 | 88,0% |
| De 60 a 64 anys | 16 | 20 | 36 | 11,0% | 292 | 89,0% |
| De 65 a 69 anys | 16 | 21 | 37 | 10,8% | 305 | 89,2% |
| De 70 a 74 anys | 16 | 23 | 39 | 16,0% | 205 | 84,0% |
| De 75 a 79 anys | 9 | 10 | 19 | 11,0% | 153 | 89,0% |
| De 80 a 84 anys | 6 | 4 | 10 | 11,5% | 77 | 88,5% |
| De 85 anys i més | 3 | 5 | 8 | 6,1% | 124 | 93,9% |
| Total municipi | 368 | 410 | 778 | 14,7% | 4529 | 85,3% |

Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

2.2.5 Situació econòmica

L'habitatge, a banda de ser una necessitat social i un dret, també és una actiu financer que té un cost elevat i, per tant, molt relacionat amb l'economia de les persones. En aquest apartat es mostren algunes dades econòmiques per contextualitzar la situació de les persones que viuen al municipi d'Altafulla.

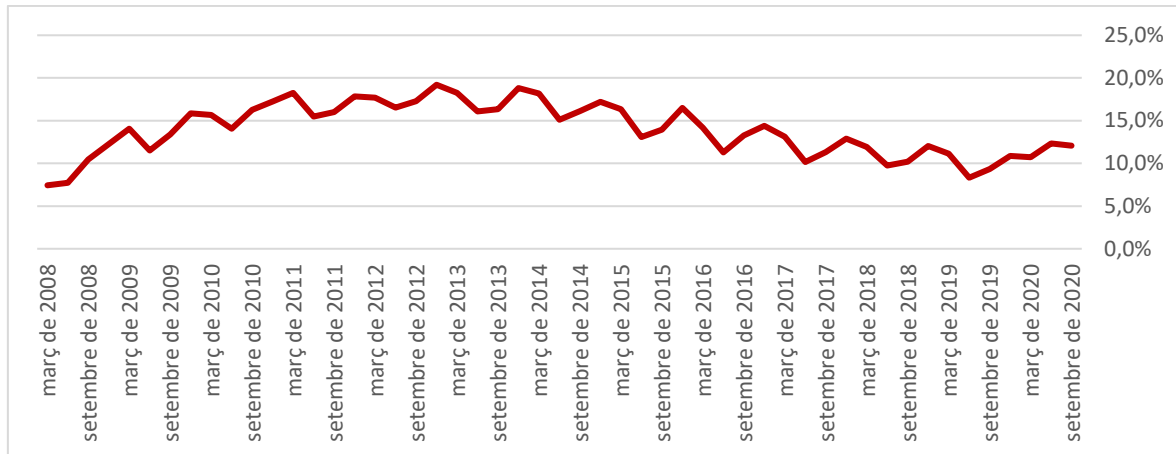
Les taules següents mostren l'atur registrat i la seva distribució per gènere i edat, tant a nivell absolut com percentual. Cal destacar, però, que l'atur registrat és el nombre de persones de 16 anys i més que busquen ocupació, hagin treballat amb anterioritat o no, registrades a les Oficines de Treball de la Generalitat o del Servei Públic d'Ocupació Estatal. Actualment, està regulat per l'Ordre ministerial d'11 de març de 1985 (BOE del 14 de març). És important determinar la diferència que sempre s'observa entre les dades d'atur registrat i les dades d'atur que mostra la EPA (Enquesta de Població Activa), perquè la EPA té en compte també a aquelles persones que no estan registrades. En qualsevol cas, les dades de la EPA no es detallen a nivell municipal i per tant prendrem com a referència les aportades pel registre.

L'evolució de l'atur a Altafulla marca l'estacionalitat del mateix i mostra un increment des del 2008 fins al 2014, moment a partir del qual ha anat decreixent fins al 2020, on torna a repuntar.

Arrel de la pandèmia, sembla clar que cal esperar un canvi de tendència a partir de l'any 2020 (ja iniciat) respecte als darrers anys analitzats i que hi haurà un augment de l'atur al municipi d'Altafulla.

A continuació es presenta un gràfic amb la corba de l'atur on es pot observar de forma visual l'evolució explicada:

Figura 2-13: Gràfic amb l'evolució de taxa de l'atur registrat trimestral a Altafulla. Evolució 2008-2020.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies. Observatori de treball

La taula següent mostra els recomptes concrets de l'atur registrat i la seva evolució.

Figura 2-14: Evolució dels recomptes de l'atur registrat (a 31 de març). Evolució 2000-2020

| Any | Atur registrat | Variació relativa (%) sobre l'any anterior |
|------|----------------|--|
| 2020 | 220 | -6% |
| 2019 | 233 | -5% |
| 2018 | 246 | -4% |
| 2017 | 257 | -7% |
| 2016 | 275 | -12% |
| 2015 | 314 | -7% |
| 2014 | 338 | 2% |
| 2013 | 332 | 4% |
| 2012 | 320 | -2% |
| 2011 | 325 | 19% |
| 2010 | 273 | 13% |
| 2009 | 241 | 94% |
| 2008 | 124 | 29% |
| 2007 | 96 | -4% |
| 2006 | 100 | -21% |
| 2005 | 127 | 22% |
| 2004 | 104 | 6% |
| 2003 | 98 | 10% |
| 2002 | 89 | 19% |
| 2001 | 75 | 21% |
| 2000 | 62 | |

Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Com es pot apreciar a la taula següent, la distribució per gènere de l'atur registrat, hi ha un percentatge molt més elevat d'aturades que d'aturats a totes les franges d'edat.

Figura 2-15: Atur registrat. Distribució percentual de per gènere i edat. Mitjana anual 2020

| Edat | Gènere | | Total municipi |
|------------------|--------------|--------------|----------------|
| | Home | Dona | |
| De 16 a 19 anys | 0,3% | 0,5% | 0,9% |
| De 20 a 24 anys | 2,2% | 4,1% | 6,3% |
| De 25 a 29 anys | 3,8% | 3,7% | 7,6% |
| De 30 a 34 anys | 3,8% | 3,8% | 7,5% |
| De 35 a 39 anys | 4,9% | 6,7% | 11,6% |
| De 40 a 44 anys | 3,8% | 5,0% | 8,8% |
| De 45 a 49 anys | 5,2% | 5,6% | 10,9% |
| De 50 a 54 anys | 5,6% | 11,1% | 16,6% |
| De 55 a 59 anys | 4,4% | 10,5% | 14,9% |
| De 60 anys i més | 6,2% | 8,8% | 15,0% |
| Total | 40,2% | 59,8% | 100,0% |

Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

La taula següent mostra l'evolució de la renda mitjana del municipi. Com es pot observar, aquesta té una evolució positiva en els anys analitzats, passant dels 14.004 euros per persona l'any 2015 als 14.843 l'any 2017. Cal tenir molt en compte les altes diferències en funció de la secció de residència.

Figura 2-16: Distribució de renda per persona i per secció censal. Evolució 2015-2017

| Secció censal | Renda mitjana per persona | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2015 |
| Secció 1 | 12.914 | 12.512 | 11.069 |
| Secció 2 | 14.555 | 14.240 | 13.635 |
| Secció 3 | 16.074 | 15.745 | 15.779 |
| Total municipi | 14.843 | 14.506 | 14.004 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

De la mateixa manera, l'evolució de la renda mitjana per llar també té una evolució positiva. En aquest cas passa dels 36.101 euros per llar l'any 2015 als 37.944 l'any 2017.

Figura 2-17: Distribució de renda per llar i per secció censal. Evolució 2015-2017

| Districte | Renda mitjana per llar | | |
|-----------------------|------------------------|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2015 |
| Secció 1 | 33.487 | 32.350 | 28.495 |
| Secció 2 | 30.234 | 29.809 | 28.759 |
| Secció 3 | 46.614 | 45.508 | 46.271 |
| Total municipi | 37.944 | 37.113 | 36.101 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Si es comparen les rendes d'Altafulla amb els municipis propers, s'observa que el municipi és situa a la part alta del nivell de rendes d'aquesta zona de la comarca.

Figura 2-18: Comparativa per àmbits geogràfics de la renda per persona i per llar. Any 2017

| Àmbit geogràfic | Renda mitjana per persona | Renda mitjana per llar |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Altafulla | 14.843 | 37.944 |
| Nou de Gaià, La | 11.377 | 30.590 |
| Pobla de Montornès, La | 10.718 | 26.777 |
| Tarragona | 12.967 | 33.547 |
| Torredembarra | 11.189 | 27.666 |
| Vespella de Gaià | 11.769 | 27.880 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

2.2.6 Caracterització de les llars

Aquest punt descriu com són les llars del municipi d'Altafulla. Primer de tot cal establir què entenem per llar: *conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge*. Es poden distingir dos tipus de llars: les unipersonals, formades per una sola persona, i les multipersonals, formades per dues persones o més. Els conceptes de llar i família han variat en els diferents censos. En el Cens de població i habitatges 1991 es defineix la llar com el conjunt de persones (una o més) que resideixen en el mateix habitatge i que comparteixen les despeses comunes ocasionades per l'ús de l'habitatge i/o les despeses d'alimentació. A partir del Cens de població i habitatges 2001, s'elimina la condició de compartició de despeses comunes.

Altafulla té una grandària mitjana de 2,5 persones per llar, una mitjana que té diferències dins del propi municipi, havent més persones per llar a la secció 3 i menys a la secció censal 2.

Figura 2-19: Grandària mitjana per llar al municipi. Any 2017

| Districte | Grandària mitjana de la llar | % percentatge llars unipersonals |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Secció censal 1 | 2,6 | 30,3% |
| Secció censal 2 | 2,1 | 45,8% |
| Secció censal 3 | 2,9 | 16,9% |
| Mitjana municipi | 2,5 | 29,8% |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Pel que fa al nombre de llars unipersonals, a la taula següent s'observa com Altafulla compta amb un percentatge de llars unifamiliars força diferent en funció de la secció censal, ubicant-se el gran gruix de les llars unipersonals a la secció 2 del municipi.

Figura 2-20: Percentatge de llars unipersonals al municipi. Evolució 2015-2017

| Secció | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Secció 1 | 30,3 | 29,8 | 30 |
| Secció 2 | 45,8 | 45,1 | 46,5 |
| Secció 3 | 16,9 | 16,3 | 16,8 |
| Total municipi | 29,8 | 29,1 | 29,8 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

2.2.7 Projectió de població i llars

En aquest apartat s'inclou la projecció a futur de població. Cal tenir en compte que les projeccions es poden veure afectades per períodes de crisi i, per tant, períodes com la crisi econòmica o, fins i tot, la situació actual marcada per la COVID-19 poden acabar modificant les projeccions de futur.

No obstant, els serveis estadístics només fan projecció de població en el municipi de Barcelona, a nivell comarcal i supracomarcal. A continuació, per tant, es mostren les projeccions amb base 2018 per a la comarca del Tarragonès.

Pels tres escenaris plantejats destaca que només en l'escenari alt preveu un increment de població a la comarca, mentre que en els escenaris baix i mitjà la projecció és negativa, preveient un progressiu despoblament de la població. Caldrà veure, però, com la COVID-19 afecta a les projeccions futures de la comarca del Tarragonès.

Figura 2-21: Població projectada a la comarca del Tarragonès segons l'escenari (base 2018).

| Any | Escenari baix | Escenari mitjà | Escenari alt |
|------|---------------|----------------|--------------|
| 2038 | 258.328 | 296.042 | 325.907 |
| 2037 | 258.597 | 294.376 | 322.644 |
| 2036 | 258.817 | 292.676 | 319.340 |
| 2035 | 258.988 | 290.926 | 316.002 |
| 2034 | 259.112 | 289.141 | 312.633 |
| 2033 | 259.191 | 287.326 | 309.238 |
| 2032 | 259.232 | 285.480 | 305.831 |
| 2031 | 259.228 | 283.624 | 302.411 |
| 2030 | 259.190 | 281.740 | 298.998 |
| 2029 | 259.097 | 279.837 | 295.570 |
| 2028 | 258.966 | 277.912 | 292.129 |
| 2027 | 258.802 | 275.945 | 288.651 |
| 2026 | 258.565 | 273.938 | 285.158 |
| 2025 | 258.279 | 271.841 | 281.607 |
| 2024 | 257.924 | 269.681 | 277.994 |
| 2023 | 257.494 | 267.425 | 274.286 |
| 2022 | 256.939 | 264.999 | 270.450 |
| 2021 | 256.265 | 262.405 | 266.478 |
| 2020 | 255.466 | 259.635 | 262.357 |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat. Projeccions de població

Un altre element també important és la tendència de com evolucionaran les llars. En aquest sentit, tot sembla indicar que hi haurà un augment de la proporció de les llars unipersonals.

Tot i no disposar de dades de projecció a nivell municipal, a la taula següent es presenta la projecció de la grandària de les llars a Espanya, ja que aquesta pot servir d'indicador del que pot passar en un futur també al municipi. De complir-se aquesta previsió de progressiu increment de les llars unipersonals és important que l'habitatge i la seva planificació comptin amb aquesta realitat social d'augment de llars unipersonals tal i com ha anat succeint en els darrers anys.

Figura 2-22: Projecció de la grandària de les llars a Espanya

| Tipologies de llars segons grandària a Espanya | Any 2018 | Percentatge que representen a l'any 2018 | Any 2033 | Percentatge que representen a l'any 2033 |
|--|-------------------|--|-------------------|--|
| Llars amb 1 persona | 4.705.381 | 25,4% | 5.839672 | 28,8% |
| Llars amb 2 persones | 5.621.911 | 30,4% | 6.405148 | 31,6% |
| Llars amb 3 persones | 3.862.043 | 20,9% | 3.834693 | 18,9% |
| Llars amb 4 persones | 3.256.789 | 17,6% | 33102274 | 15,3% |
| Llars amb 5 o més persones | 1.057.417 | 5,7% | 13100854 | 5,4% |
| Total de llars | 18.503.541 | 100% | 20.282.642 | 100% |

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE. Proyección de Hogares. 2018-2033.

Si prenem com a referència aquestes projeccions i pensem en la situació actual d'Altafulla i sobretot la incidència de les llars unifamiliars a la secció 2, és probable que en un temps es puguin necessitar serveis que puguin ajudar a aquestes persones (probablement gent gran) a continuar valent-se per elles soles a la seva llar.

2.2.8 Vulnerabilitat residencial

2.2.8.1 Atenció a les persones

El Consell Comarcal del Tarragonès té derivada l'atenció de serveis socials d'Altafulla. En aquest apartat es recullen diferents dades extretes de les memòries.

A continuació es detalla la informació relativa a persones ateses als serveis socials i que provenen del municipi d'Altafulla. Les xifres no fan referència a persones úniques o entrevistes úniques sinó que es comptabilitzen totes les persones que formen part de la unitat familiar cada vegada que es realitza una entrevista, atenció i/o intervenció:

- **Persones ateses any 2019: 1.838** (segons la memòria de Serveis Socials 2019 del Consell Comarcal del Tarragonès).

Segons la Llei 24/2015 les diferents subministradores han de trametre al Consell Comarcal del Tarragonès el llistat de les persones susceptibles de tall de subministrament per deutes. Des del Consell es contacta amb les persones, per tal de valorar si reuneixen requisits de vulnerabilitat. En cas afirmatiu, es realitza un informe de vulnerabilitat que es tramet a la subministradora.

La taula següent mostra el total d'informes positius i negatius.

Figura 2-23: Pobresa energètica i exclusió residencial. Any 2019

| Àmbit geogràfic | Citacions d'exclusió residencial | Compareixença de situació especial | Total informes positius | Total informes negatius |
|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Altafulla | 205 | 5 | 41 | 179 |
| Creixell | 188 | 1 | 38 | 183 |
| La Nou de Gaia | 1 | | | 2 |
| La Pobla de Montornès | 139 | 1 | 32 | 83 |
| La Riera de Gaià | 20 | 1 | 11 | 12 |
| Salomó | 4 | 1 | 1 | 2 |
| La Secuita | 25 | | 9 | 16 |
| Torredembarra | 697 | 41 | 80 | 607 |
| Vespella de Gaià | 25 | 1 | 12 | 17 |

Font: Elaboració pròpia a partir de la memòria de Serveis Socials 2019 del Consell Comarcal del Tarragonès.

2.2.8.2 Prestacions i ajuts al lloguer

A continuació es mostren les dades sobre els ajuts concedits per a pagar el lloguer a les persones amb dificultats per afrontar els pagaments.

Figura 2-24: Ajuts al lloguer a Altafulla. Evolució any 2018 a 2020

| Any | Nombre ajuts | Import |
|------|--------------|-------------|
| 2020 | 43 | 73.556,34 € |
| 2019 | 37 | 68.609,64 € |
| 2018 | 51 | 89.802,04 € |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria General d'Habitatge

A continuació es mostra la informació comparant amb municipis de la comarca.

Figura 2-25: Ajuts al lloguer. Any 2020

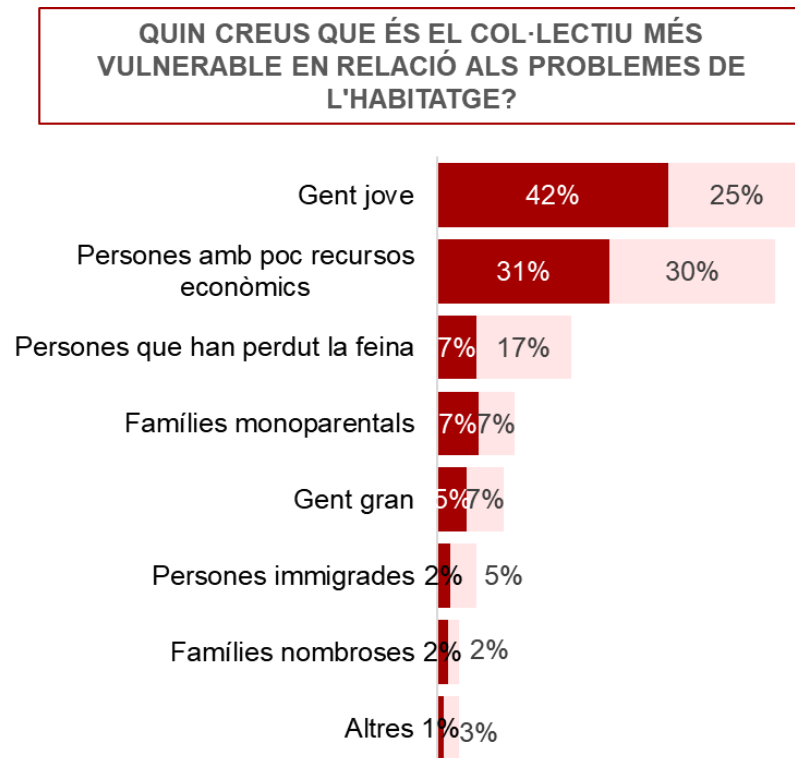
| Àmbit geogràfic | Nombre ajuts | Import |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Altafulla | 43 | 73.556,34 € |
| Creixell | 66 | 109.242,56 € |
| La Nou de Gaia | 7 | 10.795,80 € |
| La Pobla de Montornès | 24 | 37.976,16 € |
| La Riera de Gaià | 16 | 22.418,76 € |
| Salomó | 17 | 20.733,60 € |
| La Secuita | 11 | 12.185,64 € |
| Torredembarra | 298 | 532.009,82 € |
| Vespella de Gaià | 2 | - |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria General d'Habitatge

2.2.8.1 Els col·lectius desfavorits

Dins de la consulta a la ciutadania es va preguntar sobre quins eren els col·lectius més vulnerables respecte a l'habitatge. Com mostra la figura següent, els col·lectius percebuts com més vulnerables són els joves i les persones amb pocs recursos econòmics.

Figura 2-26: Percepció sobre els col·lectius vulnerables en relació a l'habitatge a Altafulla.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a l'Altafulla. Catedra UNESCO Habitatge URV 2020.

L'estat de l'habitatge al municipi: Anàlisi i diagnosi

2.3 Estat de l'habitatge construït

Aquest apartat descriu el parc d'habitatges d'Altafulla. Per a fer-ho es treballarà des de diferent perspectives com són les característiques generals del parc, la seva qualitat i el seu ús.

2.3.1 Tipus d'habitatge i any de construcció

El cadastre aporta informació actualitzada sobre el nombre d'habitatges, tant col·lectius com unifamiliars i la seva data de construcció.

A la primera taula es mostren els habitatges segons any de construcció. Així, Altafulla compta amb un total de 4.710 habitatges, dels quals 2.582 són d'habitatges unifamiliars. Per altra banda, es pot veure que el parc d'habitatge és molt nou donat que la majoria d'habitatges han estat construïts després del 1970, i en concret, 3 de cada 10 estan construïts després de l'any 2000.

Figura 2-27: Nombre d'habitatges per any de construcció a Altafulla. Any 2019.

| Any de construcció | Col·lectives | Unifamiliars | Total | % que representen |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Anterior 1969 | 161 | 298 | 459 | 9,7% |
| 1970-1979 | 433 | 213 | 646 | 13,7% |
| 1980-1989 | 555 | 712 | 1.267 | 26,9% |
| 1990-1999 | 285 | 651 | 936 | 19,9% |
| 2000-2009 | 653 | 626 | 1.279 | 27,2% |
| Posterior 2010 | 41 | 82 | 123 | 2,6% |
| Total | 2.128 | 2.582 | 4.710 | 100,0% |

Font: Cadastre 2019

Si es compara l'habitatge del municipi amb la província o Catalunya, s'observa com el municipi compta amb un percentatge d'habitatge unifamiliar molt superior a la resta d'àmbits geogràfics comparats.

Figura 2-28: Tipologia d'habitatge d'Altafulla. Comparativa amb altres àmbits geogràfics. Any 2019.

| Àmbit geogràfic | Col·lectives | | Unifamiliars | | Total |
|------------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|
| | Nombre | % que representen | Nombre | % que representen | |
| Altafulla | 2.128 | 45,2% | 2.582 | 54,8% | 4.710 |
| Prov. Tarragona | 321.981 | 61,5% | 201.679 | 38,5% | 523.660 |
| Catalunya | 2.619.998 | 73,3% | 953.723 | 26,7% | 3.573.721 |

Font: Cadastre 2019

Respecte a l'antiguitat dels habitatges, Altafulla compta amb un parc d'habitatge força més jove que el del conjunt de la província de Tarragona. Així doncs, un 9,7% de l'habitatge d'Altafulla va ser construït abans del 1969, mentre que al global de la Província de Tarragona aquest percentatge arriba fins al 23,8%.

Figura 2-29: Any de construcció dels habitatges d'Altafulla. Comparativa amb la província. Any 2019.

| Any d'antiguitat | Municipi d'Altafulla | | Província de Tarragona | |
|-----------------------|----------------------|---------------|------------------------|-------------|
| | Habitatges | Percentatge | Habitatges | Percentatge |
| Anterior 1969 | 459 | 9,7% | 124.776 | 23,8% |
| 1970-1979 | 646 | 13,7% | 98394 | 18,8% |
| 1980-1989 | 1.267 | 26,9% | 89.257 | 17,0% |
| 1990-1999 | 936 | 19,9% | 72359 | 13,8% |
| 2000-2009 | 1.279 | 27,2% | 128.549 | 24,5% |
| Posterior 2010 | 123 | 2,6% | 10325 | 2,0% |
| Total | 4.710 | 100,0% | 523.660 | 100% |

Font: Cadastre 2019

Com és habitual als municipis, els edificis més antics estan situats al centre d'Altafulla.

2.3.2 Qualitat del parc

Tant important com l'any de construcció és el fet de en quin estat s'estan conservant aquests edificis. La taula següent mostra quin és l'estat en el quals determina el cens 2011 que estan els edificis destinats principalment a habitatges a Altafulla.

La classificació de ruïnós, dolent, deficient i bon es regeix per les següents definicions:

- Ruïnós, si l'edifici es troba en alguna de les següents situacions: es troba apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o existeix declaració oficial de ruïna.
- Dolent, si l'edifici es troba en una o diverses de les següents situacions: hi ha esquerdes acusades o bombaments en alguna de les seves façanes, hi ha enfonsaments o falta d'horitzontalitat en sostres o sòls o s'aprecia que ha cedit la sustentació de l'edifici (per exemple perquè els esglaons de l'escala presenten una inclinació sospitosa).
- Deficient, si l'edifici presenta alguna de les circumstàncies següents: les baixades de pluja o el sistema d'evacuació d'aigües residuals estan en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes.
- Bo, si l'edifici no presenta cap de les circumstàncies indicades per als estats ruïnós, dolent i deficient.

La primera taula mostra la comparativa percentual l'estat dels edificis destinats principalment a habitatges d'Altafulla i la comparativa amb àmbits geogràfics superiors com són la comarca i la província. Segons el cens, Altafulla només compta amb 1 edifici en estat ruïnós i 5 de dolent. També té un alt percentatge (96%) en un estat bo, a distància de les dades comarcals i provincials, un fet probablement relacionat amb disposar d'un parc d'habitatge amb menys edat que els altres àmbits geogràfics. No obstant, en aquest sentit, cal tenir en compte que el cens del 2011 no representa gaire bé la realitat dels municipis amb poca població i és per aquest motiu que aquesta dada pot ser aproximada.

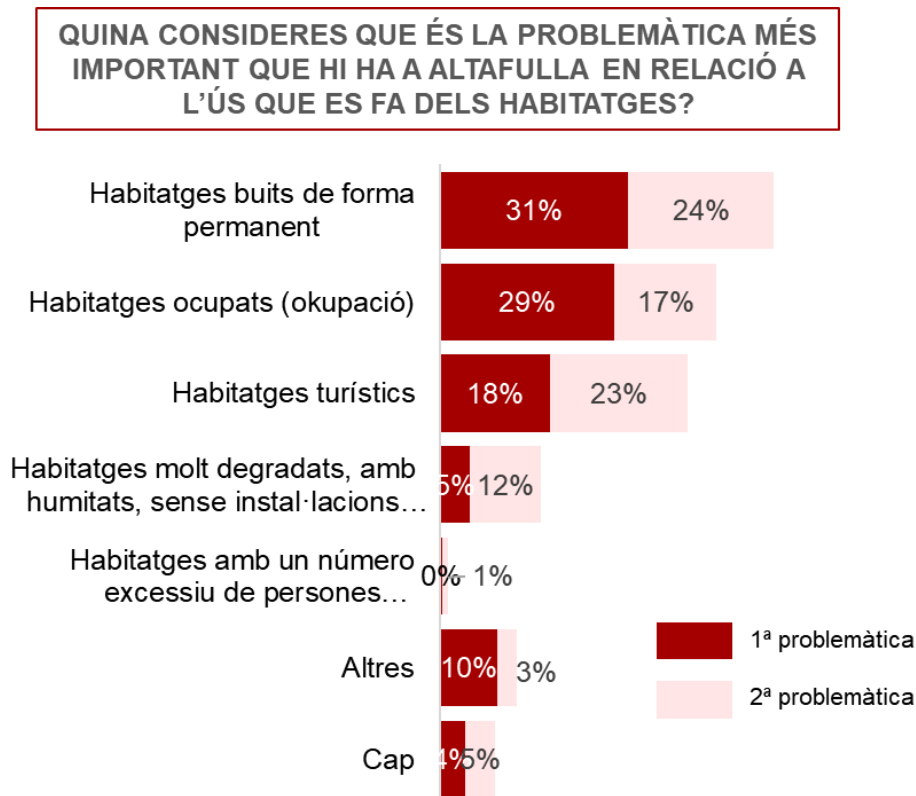
Figura 2-31: Comparativa de l'estat dels edificis destinats principalment a habitatges a Altafulla i àmbits geogràfics. Any 2011.

| Estat | Municipi d'Altafulla | | Comarca del Tarragonès | | Província de Tarragona | |
|------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | Edificis | Percentatge | Edificis | Percentatge | Edificis | Percentatge |
| Ruïnós | 1 | 0% | 163 | 0% | 1.043 | 1% |
| Dolent | 5 | 0% | 902 | 2% | 3.734 | 2% |
| Deficient | 68 | 4% | 4.566 | 12% | 19.610 | 10% |
| Bo | 1.710 | 96% | 30.995 | 85% | 176.581 | 88% |
| Total | 1.784 | 100% | 36.626 | 100% | 200.968 | 100% |

Font: Cens Habitatge INE 2011.

De l'enquesta realitzada a la població se'n desprèn que les dues primeres problemàtiques percebudes en relació a l'ús que es fa dels habitatges fan referència a la propietat i l'ús. En contret, per una banda, es consideren problemàtics els habitatges buits i per altra, els habitatges ocupats, quedant en segon terme els problemes derivats del edifici en mal estat.

Figura 2-32: Percepció de les principals problemàtiques a Altafulla.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a Altafulla. Catedra UNESCO Habitatge URV 2020.

2.3.3 L'ús del parc

Aquest apartat recull alguns dels usos que se'n fa del parc d'habitatges del municipi d'Altafulla. La primera classificació separa als habitatges en funció de l'ús que se'n fa, si és un ús principal i no principal, que inclou les segones residències i els habitatges buits.

Segons el cens 2011, Altafulla disposava de 1861 habitatges familiars d'ús principal i 2724 d'ús no principal, del qual destaquen 2131 habitatges secundaris, un factor molt relacionat amb les segones residències.

Figura 2-33: Tipologies d'habitatges familiars per diferents àmbits geogràfics. Any 2011.

| Habitatges familiars | Nombre |
|-------------------------------|--------|
| principals | 1861 |
| no principals | |
| secundaris | 2131 |
| buits | 593 |
| total | 2724 |
| total | 4585 |
| Habitatges col·lectius | 1 |

Font: Cens Habitatge INE 2011.

A continuació es mostren els habitatges d'Altafulla en relació a altres àmbits geogràfics.

Figura 2-34: Tipologies d'habitatges familiars per diferents àmbits geogràfics. Any 2011.

| Àmbit geogràfic | | Habitatges familiars | | | Total |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|---------------|---------|------------------|
| | | Principals | No principals | | |
| | | | secundaris | buits | |
| Altafulla | habitatges | 1.861 | 2.131 | 593 | 4.585 |
| | % | 40,6% | 46,5% | 12,9% | |
| Tarragonès | habitatges | 98.260 | 48.609 | 17.258 | 164.127 |
| | % | 59,9% | 29,6% | 10,5% | |
| Província de Tarragona | habitatges | 313.103 | 140.549 | 72.577 | 526.229 |
| | % | 59,5% | 26,7% | 13,8% | |
| Catalunya | habitatges | 2.944.944 | 470.080 | 448.357 | 3.863.381 |
| | % | 76,2% | 12,2% | 11,6% | |

Font: Cens Habitatge INE 2011.

Un 40,6% dels habitatges d'Altafulla són habitatges principals, un percentatge inferior al de la comarca (59,9%) i al de la província (59,5%).

Pel que fa als habitatges no principals secundaris, Altafulla compta amb un percentatge força superior al de la resta d'àmbits geogràfics analitzats, així doncs el municipi compta amb una alta proporció d'habitatges secundaris (46,5%). Per altra banda, el percentatge d'habitatges no principals buits a Altafulla és més alt que la mitjana comarcal però inferior a la provincial, representant segons el Cens d'Habitatge de 2011, gairebé un 13%. No obstant, la majoria dels estudis consideren que els diferents censos han sobrerrepresentat considerablement el nombre d'habitatges buits.

En aquest sentit, si prenem com a referència Barcelona, l'any 2018 es va presentar un estudi de l'Ajuntament de Barcelona sobre els habitatges buits a la ciutat. El Cens del 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) xifrava en 88.000 els pisos buits de la ciutat. L'estudi, segons les fonts municipals, va presentar un nombre molt menor d'habitatges buits del que es pensava, al voltant del 1,52%, aproximadament uns 13.000, i s'explicava que podien ser habitatges en rotació

(per exemple, pendents que es resolgués una herència) o habitatges molt malmesos que requeririen una reforma estructural completa, incloent el mateix edifici.

L'INE calculava al 2011 un total de 593 habitatges buits Altafulla, una xifra que probablement estigui per sobre de la realitat però no es pot saber sense un estudi previ. En aquest sentit, la realització d'un cens d'habitatges buits acostuma a ser una bona opció per disposar d'una dada més aproximada a la realitat.

2.3.4 Habitatge principal

Si prenem en consideració només els habitatges principals, del 2001 al 2011 s'ha mantingut la proporció dels habitatges amb la compra pagada y han augmentat els de lloguer i disminuït la proporció dels comprats amb pagament pendent.

Figura 2-35: Tipologia d'habitatges principals per tinença. Any 2001 y 2011.

| Tipus de tinença | | 2011 | 2001 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|--------------|
| Per compra pagada | Nombre | 602 | 396 |
| | % sobre el total | 32,3% | 32,6% |
| Per compra amb pagaments pendents | Nombre | 761 | 580 |
| | % sobre el total | 40,9% | 47,7% |
| Per herència o donació | Nombre | 0 | 71 |
| | % sobre el total | 0,0% | 5,8% |
| De lloguer | Nombre | 340 | 91 |
| | % sobre el total | 18,3% | 7,5% |
| Cedit gratis o a baix preu | Nombre | 0 | 31 |
| | % sobre el total | 0,0% | 2,6% |
| Altres formes | Nombre | 0 | 46 |
| | % sobre el total | 0,0% | 3,8% |
| Total | | 1.861 | 1.215 |

Font: Cens Habitatge INE 2011.

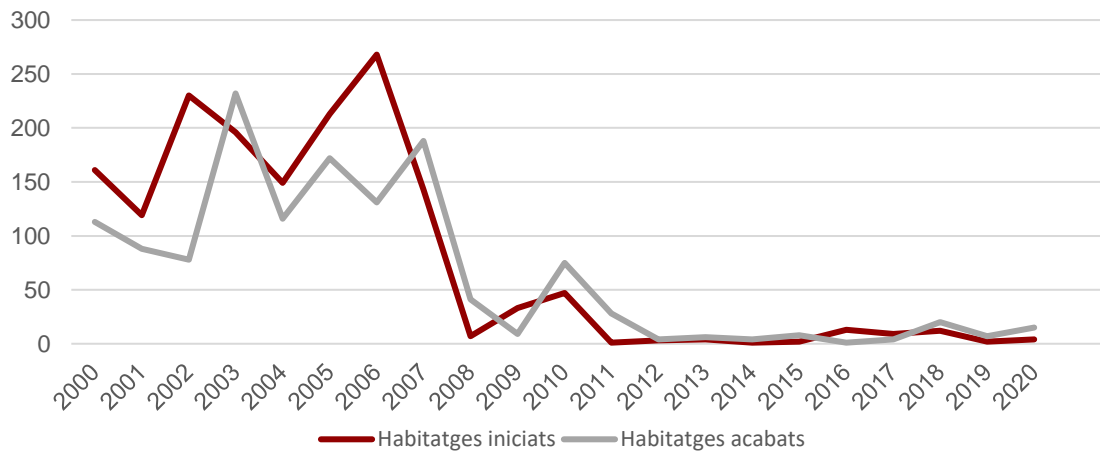
La taula anterior mostrava els habitatges iniciats en els darrers 30 anys, la dècada del 1997 al 2007 van ser els anys amb més habitatges iniciats. La taula següent mostra l'evolució dels habitatges finalitzats. Com es pot observar, dels anys 2003 al 2007, coincidint amb la recta final del boom immobiliari són els anys en els que es registren més habitatges finalitzats. Igual que amb els habitatges iniciats a partir d'aquesta data, i coincidint amb la crisi, la construcció s'atura.

Figura 2-37: Habitatges finalitzats a Altafulla. Evolució 1990-2020.

| Any | Habitatges finalitzats | % sobre l'any anterior |
|------|------------------------|------------------------|
| 2020 | 15 | 114% |
| 2019 | 7 | -65% |
| 2018 | 20 | 400% |
| 2017 | 4 | 300% |
| 2016 | 1 | -88% |
| 2015 | 8 | 100% |
| 2014 | 4 | -33% |
| 2013 | 6 | 50% |
| 2012 | 4 | -86% |
| 2011 | 28 | -63% |
| 2010 | 75 | 733% |
| 2009 | 9 | -78% |
| 2008 | 41 | -78% |
| 2007 | 188 | 44% |
| 2006 | 131 | -24% |
| 2005 | 172 | 48% |
| 2004 | 116 | -50% |
| 2003 | 232 | 197% |
| 2002 | 78 | -11% |
| 2001 | 88 | -22% |
| 2000 | 113 | -30% |
| 1999 | 162 | 76% |
| 1998 | 92 | 318% |
| 1997 | 22 | -72% |
| 1996 | 79 | 3% |
| 1995 | 77 | -14% |
| 1994 | 90 | -12% |
| 1993 | 102 | 168% |
| 1992 | 38 | -60% |
| 1991 | 95 | -34% |
| 1990 | 143 | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Figura 2-38: Habitatges iniciats i finalitzats a Altafulla. Evolució 2000-2020.



Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

En aquest espai s'incorpora el detall de com són a nivell de tipologia d'habitatges finalitzats els darrers 20 anys. En aquest període s'observa que a Altafulla les tipologies d'habitatge construït més habituals són els habitatges plurifamiliars, amb un total acumulat de 955 habitatges, i els habitatges unifamiliars adossats, amb un total acumulat de 337.

Figura 2-39: Tipologia d'habitatges finalitzats a Altafulla. Evolució 2000-2019.

| Any | Habitatges Unifamiliars aïllats | Habitatges Unifamiliars adossats | Habitatges plurifamiliars | Total |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------|
| 2020 | 1 | 12 | 2 | 15 |
| 2019 | - | 5 | 2 | 7 |
| 2018 | 1 | 18 | 1 | 20 |
| 2017 | 1 | 3 | - | 4 |
| 2016 | - | 1 | - | 1 |
| 2015 | - | - | 8 | 8 |
| 2014 | 1 | 3 | - | 4 |
| 2013 | 1 | - | 5 | 6 |
| 2012 | - | 4 | - | 4 |
| 2011 | 2 | 26 | | 28 |
| 2010 | 6 | 35 | 34 | 75 |
| 2009 | 3 | 6 | 0 | 9 |
| 2008 | 8 | 30 | 3 | 41 |
| 2007 | 2 | 74 | 112 | 188 |
| 2006 | 1 | 22 | 108 | 131 |
| 2005 | 7 | 43 | 122 | 172 |
| 2004 | 0 | 22 | 94 | 116 |
| 2003 | 0 | 21 | 211 | 232 |
| 2002 | 0 | 8 | 70 | 78 |
| 2001 | 0 | 9 | 79 | 88 |
| 2000 | 0 | 7 | 106 | 113 |
| Total acumulat 2000-2020 | 33 | 337 | 955 | 1325 |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

2.4.2 Compravenda d'habitatge

Les compravendes d'immobles és un factor important en el mercat immobiliari i és important tenir-ho en compte.

Les dades mostren que a l'any 2020 s'han realitzats 108 compravendes a Altafulla, de les quals la majoria eren habitatge usat (77) i la resta habitatges nous lliures (31).

Figura 2-40: Compravendes d'habitatge registrades al municipi d'Altafulla a l'any 2020.

| | | |
|---|--------------------------------|---------------|
| Nre. Compravendes | Habitatges nous lliures | 31 |
| | Hab. nous protegits | - |
| | Habitatge usat | 77 |
| | Total | 108 |
| Superfície mitjana (m2 construïts) | Habitatges nous lliures | 153,8 |
| | Hab. nous protegits | - |
| | Habitatge usat | 112,7 |
| | Total | 123,1 |
| Preu total (milers euros) | Habitatge nou | 251,10 € |
| | Habitatge usat | 190,80 € |
| | Total | 206,50 € |
| Preu / m2 construït | Habitatge nou | 1.894,87 € |
| | Habitatge usat | 2.010,28 € |
| | Total | 1980,23 |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Les taules següents mostren l'evolució de les compravendes, superfície dels habitatges venuts i el preu del metre quadrat. En general hi ha un augment des del 2016 fins ara del preu mig de l'habitatge al municipi.

Figura 2-41: Evolució de la tipologia d'habitatges venuts a Altafulla. Evolució 2016-2020

| Evolució | Habitatges nous lliures | | Habitatges nous protegits | | Habitatge usat | | Total |
|----------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------|
| | Nombre | % que representen | Nombre | % que representen | Nombre | % que representen | |
| 2020 | 31 | 28,7% | 0 | 0,0% | 77 | 71,3% | 108 |
| 2019 | 48 | 31,8% | 1 | 0,7% | 102 | 67,5% | 151 |
| 2018 | 28 | 22,0% | 0 | 0,0% | 99 | 78,0% | 127 |
| 2017 | 13 | 12,0% | 0 | 0,0% | 95 | 88,0% | 108 |
| 2016 | 19 | 24,4% | 0 | 0,0% | 59 | 75,6% | 78 |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

Figura 2-42: Evolució de la superfície dels habitatges venuts a Altafulla (m2). Evolució 2016-2020

| Evolució | Superfície Habitatges nous lliures | Superfície Habitatges nous protegits | Superfície Habitatge usat | Total |
|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------|
| 2020 | 153,8 | 0 | 112,7 | 123,1 |
| 2019 | 131,24 | 73 | 109,9 | 116,27 |
| 2018 | 149,36 | 0 | 108,8 | 118,68 |
| 2017 | 117,75 | 0 | 120,45 | 120,13 |
| 2016 | 79,69 | 0 | 104,02 | 98,46 |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

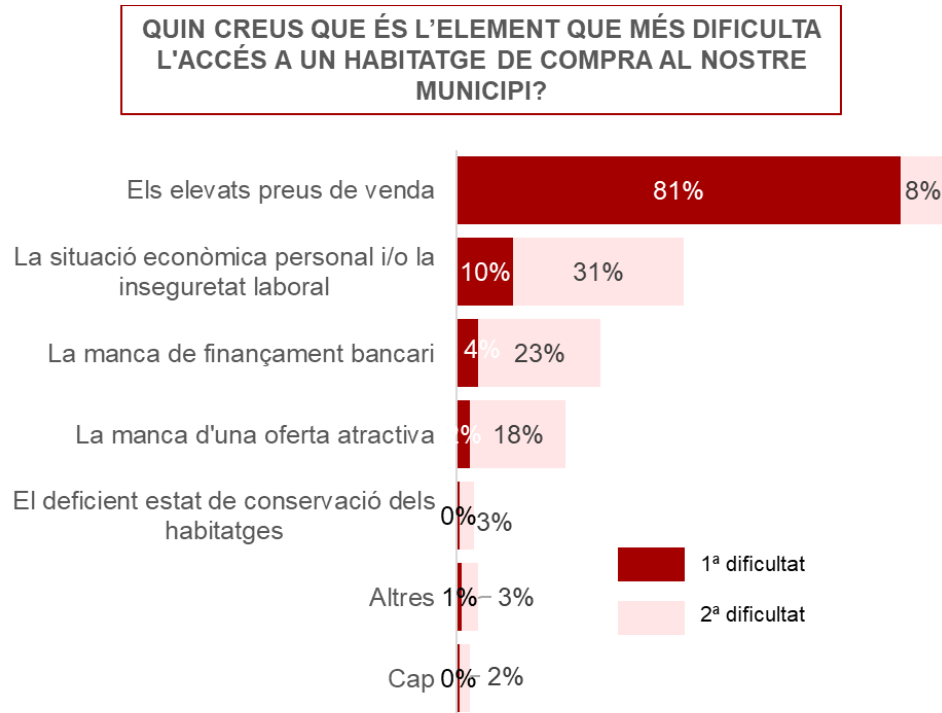
Figura 2-43: Evolució del preu del m2 dels habitatges venuts a Altafulla. Evolució 2016-2020

| Evolució | Preu / m2 construït. Habitatges nous lliures | Preu / m2 construït. Habitatge usat | Total |
|----------|--|-------------------------------------|------------|
| 2020 | 1.894,87 € | 2.010,28 € | 1.980,23 € |
| 2019 | 1.467,68 € | 1.613,98 € | 1.715,54 € |
| 2018 | 1.928,91 € | 1.999,96 € | 1.762,85 € |
| 2017 | 1.781,03 € | 1.902,60 € | 1.757,00 € |
| 2016 | 1.225,44 € | 1.141,09 € | 1.148,75 € |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

A l'enquesta realitzada a la població l'opinió més esmentada respecte a la dificultats per accedir a un habitatge de compra son els elevats preus i la situació econòmica.

Figura 2-44: Percepció sobre les principals dificultats a l'hora d'accedir a l'habitatge de compra a Altafulla.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a Altafulla. Catedra UNESCO Habitatge URV.

Per perfils, l'enquesta mostra que a mesura que augmenta l'edat, més s'esmenta la situació econòmica, i els més joves són els qui més esmenten la manca de finançament bancari com a problema.

2.4.3 Lloguer d'habitatge

Tal i com s'ha mostrat en apartats anteriors, el lloguer és la tinença alternativa a la compra, una tinença que a partir de la crisi econòmica es va estendre i s'ha generalitzat. Aquest apartat recollirà diferents elements relatius a aquesta forma de tinença.

2.4.3.1 Contractes de lloguer

El quadre següent mostra quina ha estat l'evolució dels lloguers que s'han portat a terme en els darrers 15 anys. Com es pot veure l'increment és alt, multiplicant per més de vint la quantitat dels lloguers entre 2005 i 2019, amb una ràpida expansió entre els anys 2009 i 2010. Aquest increment pot estar degut per múltiples motius: un augment de la demanda, un augment de l'oferta que també repercuteix en generar més demanda o l'aflorament de contractes entre particulars que fins al moment no eren declarats.

Figura 2-45: Nombre de contractes de lloguer a Altafulla. Evolució 2005-2020.

| Any | Contractes | % variació sobre l'any anterior |
|------|------------|---------------------------------|
| 2020 | 134 | 6% |
| 2019 | 127 | 0% |
| 2018 | 127 | 9% |
| 2017 | 117 | 18% |
| 2016 | 99 | -1% |
| 2015 | 100 | 15% |
| 2014 | 87 | 6% |
| 2013 | 82 | -2% |
| 2012 | 84 | -8% |
| 2011 | 91 | 153% |
| 2010 | 36 | 3% |
| 2009 | 35 | 40% |
| 2008 | 25 | 56% |
| 2007 | 16 | 167% |
| 2006 | 6 | 0% |
| 2005 | 6 | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEIDH, a partir de les dades facilitades per l'INCASOL.

2.4.3.2 Preu del lloguer

Si la quantitat de contractes de lloguer ha augmentat també ho ha fet el preu mitjà d'aquest en els darrers 10 anys (2011-2020).

La següent taula mostra que el preu ha passat dels 539,7 euros mensuals al 2011 als 685,1 euros mensuals l'any 2020. No obstant, si es tenen en compte els preus dels lloguers que apareixen a portals web, com ara Idealista, Habitaclic o Pisos.com s'observa com el preu de lloguer s'eleva molt més per la manca d'oferta.

Figura 2-46: Mitjana del preu de lloguer mensual a Altafulla. Evolució 2011-2020.

| Any | Mitjana (euros/mes) | % variació sobre l'any anterior |
|------|---------------------|---------------------------------|
| 2020 | 685,1 € | 11% |
| 2019 | 619,7 € | 5% |
| 2018 | 592,9 € | -1% |
| 2017 | 600,2 € | 7% |
| 2016 | 562,6 € | 5% |
| 2015 | 533,6 € | 5% |
| 2014 | 508,6 € | 0% |
| 2013 | 508,8 € | -4% |
| 2012 | 529,2 € | -2% |
| 2011 | 539,7 € | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH, a partir de les dades facilitades per l'INCASOL.

És interessant poder comparar els preus del lloguer d'Altafulla amb els diferents àmbits geogràfics més pròxims, com ara la seva comarca, la província i el total de Catalunya.

La taula següent mostra que en els darrers anys, l'increment a Altafulla ha estat molt superior que a la resta dels àmbits geogràfics estudiats.

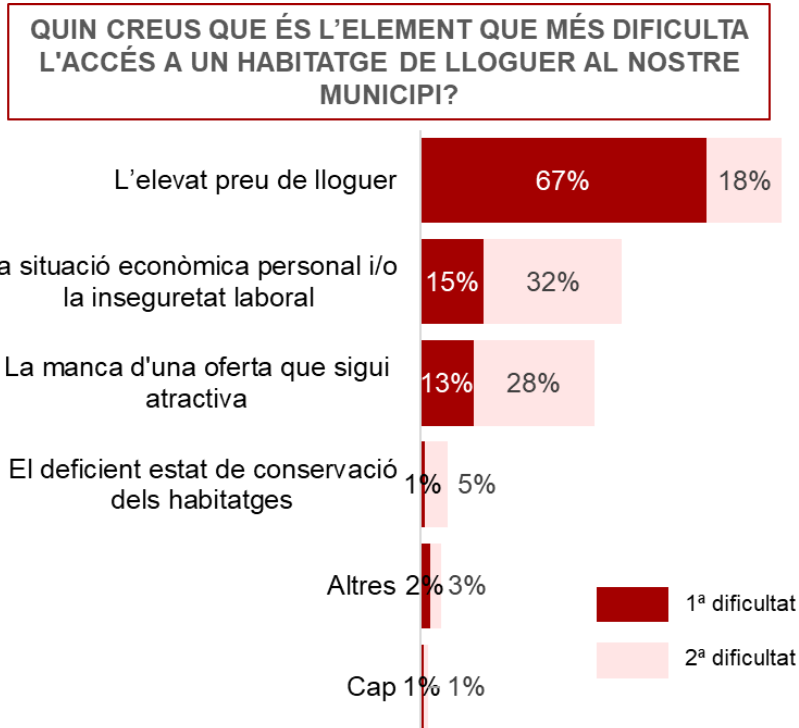
Figura 2-47: Mitjana del preu de lloguer mensual a Altafulla i àmbits geogràfics pròxims. Evolució 2011-2019.

| Any | Altafulla | | Tarragonès | | Província de Tarragona | | Catalunya | |
|-------------|-----------|------------|------------|------------|------------------------|------------|-----------|------------|
| | Preu | % variació | Preu | % variació | Preu | % variació | Preu | % variació |
| 2020 | 685,1 € | 11% | 540,9 € | 3% | 492,3 € | 2% | 734,3 € | 0% |
| 2019 | 619,7 € | 5% | 523,7 € | 4% | 482,8 € | 5% | 735,4 € | 5% |
| 2018 | 592,9 € | -1% | 504,1 € | 7% | 459,3 € | 6% | 698,4 € | 7% |
| 2017 | 600,2 € | 7% | 470,1 € | 6% | 432,1 € | 5% | 654,8 € | 10% |
| 2016 | 562,6 € | 5% | 443,2 € | 3% | 412,1 € | 3% | 595,7 € | 7% |
| 2015 | 533,6 € | 5% | 430,7 € | 1% | 398,2 € | 1% | 557,5 € | 3% |
| 2014 | 508,6 € | 0% | 426,7 € | -2% | 392,5 € | -2% | 539,5 € | 0% |
| 2013 | 508,8 € | -4% | 433,8 € | -6% | 401,2 € | -6% | 542,2 € | -5% |
| 2012 | 529,2 € | -2% | 462,6 € | -6% | 427,0 € | -6% | 571,2 € | -5% |
| 2011 | 539,7 € | | 490,0 € | | 452,2 € | | 599,2 € | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH, a partir de les dades facilitades per l'INCASOL.

Com en el cas de la compra, a l'enquesta realitzada a la població també es va preguntar sobre les dificultats per accedir a un habitatge de lloguer. Torna a ser el motiu econòmic el principal motiu per no tenir accés a un habitatge de lloguer a Altafulla.

Figura 2-48: Percepció sobre les principals dificultats a l'hora d'accedir a l'habitatge de lloguer a Altafulla.



Font: Enquesta sobre l'estat de l'habitatge a Altafulla.. Catedra UNESCO Habitatge URV.

2.4.4 Demanda d'habitatge protegit

2.4.4.1 Demanda d'Habitatge de Protecció Oficial

Un element per contrastar amb la demanda d'habitatge és conèixer quina és la demanda d'habitatge de protecció oficial, per tal de fer-ho les dues taules següents mostren les estadístiques evolutives del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya.

La primera taula mostra quines són les inscripcions vigents a data 31/12 de cada any. Com es pot veure, aquestes van incrementant-se any rere any a un ritme superior al de l'habitatge de protecció oficial construït.

Figura 2-49: Inscripcions vigents al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial a Altafulla. Evolució 2012-2020.

| Data de referència | Inscripcions vigents | Increment vers l'any anterior |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|
| 31/12/2020 | 99 | 10,0% |
| 31/12/2019 | 96 | 20,0% |
| 31/12/2018 | 90 | 12,5% |
| 31/12/2017 | 80 | 33,3% |
| 31/12/2016 | 60 | 17,6% |
| 31/12/2015 | 51 | 10,9% |
| 31/12/2014 | 46 | 43,8% |
| 31/12/2013 | 32 | -5,9% |
| 31/12/2012 | 34 | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH

Complementària a la dada anterior, la taula següent mostra com han evolucionat les persones inscrites de nou per cadascun dels anys analitzats.

Figura 2-50: Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial sol·licitant habitatge a Altafulla. Evolució 2011-2020.

| Any | Sol·licituts inscrites | Increment vers l'any anterior |
|------|------------------------|-------------------------------|
| 2020 | 5 | -44,44% |
| 2019 | 9 | -40,00% |
| 2018 | 15 | -16,67% |
| 2017 | 18 | 63,64% |
| 2016 | 11 | 22,22% |
| 2015 | 9 | -35,71% |
| 2014 | 14 | 366,67% |
| 2013 | 3 | 0,00% |
| 2012 | 3 | -78,57% |
| 2011 | 14 | |

Font: elaboració pròpia, dades obtingudes de la SEiDH

3. Diagnosi

3.1 DAFO

La tècnica DAFO s'ha introduït des de la planificació estratègica i actualment és utilitzada, amb múltiples variants, en un ampli ventall d'àmbits. Permet identificar, per a cadascuna de les temàtiques tractades, els punts dèbils (Debitats a corregir i Amenaces a afrontar) i forts (Fortaleses a mantenir i Oportunitats a explotar), i plasmar-les en una matriu que considera factors interns i presents (auto-diagnòstic de la situació o comunitat) i factors externs de l'entorn (condicionants i situacions que pressionen i poden afectar en un futur).

3.1.1 Debitats

- Existència de quatre “Altafulles” (centre, baix a mar, parcel·les, xalets) diferenciades per perfils, renda, preu de l'habitatge i ús que fan del municipi.
- Risc de pèrdua de població jove nascuda al municipi per manca d'accés a l'habitatge.
- Elevat preu de l'habitatge de compra.
- Fort predomini d'habitatges unifamiliars.
- Alta proporció d'habitatges secundaris. Alguns a baix a mar no preparats per a habitatge habitual.
- Pressió turística (turisme familiar) que afecta a l'accés de l'habitatge d'aquells que hi volen viure tot l'any.
- Marcada estacionalitat, sobretot a la zona de baix a mar.
- Manca d'habitatge de lloguer i car.
- Presència d'ocupació il·legal en alguna promoció d'habitatges ocasionant problemes de convivència i dificultant la venda d'habitatges no ocupats propers.
- Concentració de la població immigrant en aquells carrers on hi ha habitatge social o els habitatges més envellits.
- Desconeixement del nombre, localització, tipologia, estat, motiu, titularitat de pisos buits existents al municipi.
- Creixent necessitat de rehabilitació, principalment al centre històric però també als edificis de la zona de mar. Manca de coordinació municipal per a rehabilitació al centre.
- Manca d'un organisme de gestió de l'habitatge a nivell municipal.
- Manca d'un pla d'habitatge.

3.1.2 Amenaces

- Envel·liment progressiu de la població i increment de la necessitat d'incrementar l'accessibilitat dels habitatges.
- Progressiu encariment de l'habitatge. Especial preocupació sobre les noves famílies i joves.
- L'expulsió provocada per l'increment del preu de l'habitatge a Barcelona i/o la fugida de les grans ciutats durant la pandèmia que podria generar un increment de la demanda i dels preus de l'habitatge al municipi.
- Als afectes persistents de la crisi financera de 2007 caldrà sumar-hi els provocats per la COVID19, que podria generar una nova recessió i una dificultat afegida a l'accés de l'habitatge.
- Recursos econòmics municipals insuficients per a fer front a les polítiques d'habitatge.
- Manca de competències municipals en matèria d'habitatge.
- Acord sobre Altafulla 2050 i adaptació de POUM a tipologia d'habitatge, creixement i relligar el municipi, *pepperpotting*.

3.1.3 Fortaleses

- Saldo migratori positiu sostingut, sobretot gràcies a les migracions procedents d'altres punts de Catalunya.
- Índex d'envelliment més baix que la mitjana catalana.
- Elevat sentiment de pertinença entre els joves nascuts del municipi.
- Situació territorial privilegiada.
- Bones connexions amb Barcelona i Tarragona.
- Municipi amb una alta qualitat de vida i amb una percepció de seguretat.
- Municipi dinàmic i actiu.
- Gran part del parc construït té menys de 50 anys. En general, bon estat de conservació dels edificis.
- Casc històric protegit (al mateix temps debilitat a efectes de rehabilitació).
- Existència d'ajuts a la rehabilitació
- Disposició de dos pisos per emergència social gestionats per l'Agència d'Habitatge de Catalunya.
- Ampli acord polític per engegar actuacions en matèria d'habitatge al municipi.

3.1.4 Oportunitats

- Elaboració del PAMH. Suport i acompanyament per a la definició d'actuacions en matèria d'habitatge: endreçar, prioritzar i cercar recursos.
- Presència d'habitatges buits d'entitats financeres i de particulars que podrien incentivar-se per a posar a lloguer.
- La COVID pot provocar un interès dels propietaris per oferir habitatge de lloguer tot l'any.
- Presència de sectors urbanístics per desenvolupar habitatge al municipi.
- Modificació del POUM, concretament a la zona de "Els Safranars", on es passa d'un espai d'habitatges unifamiliars de baixa densitat a habitatges plurifamiliars de densitat mitjana per tal de donar resposta a una necessitat de tipologia d'habitatge al municipi.
- Disposició de reserves de sòl per HPO en el moment en el que es desenvolupi el pla.
- Voluntat de col·laboració dels diferents agents del sector.

Pla d'actuació

4. Pla d'actuació

4.1 Objectius del pla

El primer pas de la redacció del Pla d'actuació va ser consensuar els objectius del PAMH. Es van concretar en 9 objectius de treball.

| |
|--|
| Objectiu 1. Promoure l'accés sostenible i assequible a l'habitatge diversificant les formes de tinença per diferents grups socials, especialment els joves. |
| Objectiu 2. Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent. |
| Objectiu 3. Mobilitzar el parc vacant privat. |
| Objectiu 4. Fomentar mesures per a l'ús adequat de l'habitatge. |
| Objectiu 5. Modificar el planejament per aconseguir incrementar el sostre residencial a través de l'increment de la densitat. |
| Objectiu 6. Fomentar la cohesió municipal dins del propi municipi, en particular entre el centre i la zona de baix a mar. |
| Objectiu 7. Equilibrar l'ús residencial i l'ús turístic i/o vacacional. |
| Objectiu 8. Seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes. |
| Objectiu 9. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge. |

Una vegada consensuats els objectius estratègics del PAMH des de la Càtedra UNESCO d'habitatge de la URV es va treballar per operativitzar-los i crear accions per tal d'assolir-los.

4.2 Línies d'actuació i accions

Per tal de poder organitzar de forma més sistemàtica l'aplicació de les accions s'han creat 6 línies d'actuació que agrupen totes les accions proposades.

Figura 4-1: Llistat d'objectius, línies d'actuació i accions del PAMH d'Altafulla.

| OBJECTIUS (derivats de diagnosi) | LÍNIES D'ACTUACIÓ | ACCIONS |
|--|--|---|
| Objectiu 1. Promoure l'accés sostenible i assequible a l'habitatge diversificant les formes de tinença per diferents grups socials, especialment els joves. | A. NOU HABITATGE I NOVES FORMES DE TINENÇA | Acció 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. Acció 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. |
| Objectiu 2. Incentivar la rehabilitació i l'aprofitament del teixit urbà existent. Objectiu 3. Mobilitzar el parc vacant privat Objectiu 4. Fomentar mesures per a l'ús adequat de l'habitatge. | B. AUGMENT DE L'OFERTA D'HABITATGE EXISTENT C. AUGMENT DE L'ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE | Acció 3. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. Acció 4. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Acció 5. Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. Acció 6. Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòma dels habitatges. Acció 7. Establir mesures contra l'okupació d'habitatges. Acció 8. Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. Acció 9. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. |
| Objectiu 5. Modificar el planejament per aconseguir incrementar el sostre residencial a través de l'increment de la densitat. Objectiu 6. Fomentar la cohesió municipal dins del propi municipi, en particular entre el centre i la zona de baix a mar. Objectiu 7. Equilibrar l'ús residencial i l'ús turístic i/o vacacional. | D. HABITATGE I MUNICIPI | Acció 10. Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. Acció 11. Elaborar un reglament d'habitatge turístic. Acció 12. Habitatge i municipi. |
| Objectiu 8. Seguiment de l'acompliment de les actuacions previstes. Objectiu 9. Organització i recursos vinculats a la política d'habitatge. | E. GOVERNANÇA | Acció 13. Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. Acció 14. Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. Acció 15. Elaborar un pla de difusió del PAMH. |

Font: elaboració pròpia

4.3 Esquema de fitxa de l'acció

Cadascuna de les accions està descrita en una fitxa amb 12 camps. Els primers 5 camps fan referència a la descripció de l'acció on s'inclou des de la pròpia descripció de l'acció, al marc normatiu que la regeix, els seus beneficiaris i objectius que s'acompleixen amb aquesta acció.

La segona part de la fitxa fa referència a l'execució de l'acció, incorporant un apartat de calendari, fonts de finançament, estimació econòmica i gestió. Per finalitzar, les dues darreres parts de la fitxa fan referència als indicadors que permetin avaluar al final del pla la consecució tant de l'acció com dels objectius proposats que havia d'assolir.

Figura 4-2: Esquema de fitxa de l'acció.

| DESCRIPCIÓ | TÍTOL DE L'ACCIÓ | |
|-------------------|-------------------------------|--|
| | DESCRIPCIÓ DE L'ACCIÓ | |
| | OBJECTIUS | |
| | BENEFICIARIS | |
| | MARC NORMATIU | |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | |
| | GESTIÓ | |
| | ACCIONS VINCULADES | |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | |
| | INDICADORS DE RESULTAT | |

Font: elaboració pròpia

4.4 Detall de les accions

El pla recull les següents 15 accions:

- **Acció 1:** Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada.
- **Acció 2:** Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores.
- **Acció 3:** Aplicar mesures de foment de la rehabilitació.
- **Acció 4:** Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.
- **Acció 5:** Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits.
- **Acció 6:** Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges.
- **Acció 7:** Establir mesures contra l'okupació d'habitatges.
- **Acció 8:** Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible.
- **Acció 9:** Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts.
- **Acció 10:** Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències.
- **Acció 11:** Elaborar un reglament turístic.
- **Acció 12:** Habitatge i municipi.
- **Acció 13:** Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla.
- **Acció 14:** Crear un Punt d'Informació d'Habitatge.
- **Acció 15:** Elaborar un pla de difusió del PAMH.

Algunes d'elles donen resposta a més d'un objectiu per la seva transversalitat. També inclouen en molts casos subaccions que estan relacionades entre elles.

4.4.1 ACCIÓ 1. Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada

| ACCIÓ 1. PROMOURE HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ. INICIATIVA PÚBLICA I PRIVADA | |
|---|--|
| DESCRIPCIÓ | <p>Dels resultats de la diagnosi s'extreu que el municipi d'Altafulla compta amb una problemàtica d'assequibilitat de l'habitatge. Els preus de compra i de lloguer són elevats, i a més hi ha una falta d'oferta d'aquesta segona tinença. Altafulla es caracteritza per tenir un alt percentatge d'habitatges secundaris i de pressió turística. Tanmateix, la COVID-19 ha generat un augment d'empadronats al municipi, per tant, de persones amb interès de viure tot l'any al municipi, el que també reverteix en un increment de la demanda d'habitatge, fet que possiblement pot influir també en l'increment ja existent dels preus.</p> <p>La manca d'assequibilitat a l'hora de poder accedir a un habitatge provoca la pèrdua de població jove local i la dificultat d'accés també per a les noves famílies. Per tant, és imprescindible revertir aquesta problemàtica, i una via per dur-ho a terme és a través de la promoció d'habitatge protegit de nova construcció, bé sigui d'iniciativa pública o privada. Precisament, una de les fortaleses detectades a la fase de diagnosi és que Altafulla disposa de reserves de sòl per HPO. Aquesta via es pot combinar amb les propostes de captació d'habitatge buit existent de l'acció 8; tenint també present les propostes de l'acció 2 quant a fórmules d'accés a l'habitatge.</p> <p>Per tal de poder planificar les noves construccions (quantitat, dimensions i característiques de l'habitatge i tipologia de protecció pública o programa social), és essencial que prèviament es dugui a terme un estudi exhaustiu de l'oferta i la demanda d'habitatges socials/assequibles existents al municipi, sobre tot per tal de determinar no només quanta demanda hi ha, sinó de quin perfil de demanant es tracta. D'aquesta manera, es podran determinar les noves promocions necessàries, quines dimensions, estances i característiques (ex. adaptació per accessibilitat persones grans) han de tenir aquests habitatge (persones joves soles, amb parella, famílies monoparentals, família amb fills i/o persones grans a càrrec, persones grans...) i quina tipologia d'habitatge social s'ha de construir (tipus d'HPO i d'accés a l'habitatge, ingressos màxims</p> |

beneficiaris, contingents especials de reserva...). A més, és important aplicar instruments que permetin la creació de **mixtura i cohesió social**, i que combatin la concentració i segregació de col·lectius determinats en certes zones.

A més, es podrien implementar mesures en què els projectes públics o privats que desenvolupin habitatge social a partir d'una determinada quantitat construïda o rehabilitada **reservin un percentatge mínim d'habitatge de lloguer** o una altra forma de tinença per assegurar mixtura residencial i social. Així mateix es pot promoure un projecte inclusiu, en el que bé per la varietat d'opcions (pel que fa a les diferents extensions dels habitatges) o de modalitats (tinences, projectes mixtos de lloguer i venda) s'asseguri l'accés a l'habitatge de un segment poblacional variat (mixtura). Específicament, entenem que podria aconseguir una **major mixtura social** en les noves promocions d'habitatge quan es garanteix una oferta d'habitatge variada, per exemple, habitatges amb 1/2/3 dormitoris en funció del perfil de l'adquirent, ja que això atindrà tant les necessitats puntuals de joves i grans, com les de les famílies consolidades.

Més enllà d'aquesta promoció d'habitatge protegit de nova construcció, és important cercar **models de gestió eficient** d'aquest nou parc resultant (remissió a **acció 8**).

Per tal de desenvolupar aquesta acció, es preveuen les següents **subactuacions**:

Subactuació 1 (prèvia a la resta). Realització **d'estudi exhaustiu de l'oferta existent** de parc d'habitatge social (HPO i altres programes d'habitatge socials) i **la demanda real** d'aquest parc (nivells d'ingressos, perfil/tipus i necessitats de les unitats familiars). En aquest sentit, es podria fer ús de les dades existents del Registre de sol·licitats d'HPO, de la Borsa de lloguer, de la Mesa o casos existents a serveis socials, entre d'altres (en relació a la demanda); i disposar d'un cens electrònic actualitzable recurrentment on hi constin els habitatges oferts per les diverses administracions públiques al municipi i les entitats socials que hi actuïn (en relació a l'oferta).

Subactuació 2. Construcció d'HPO d'iniciativa pública i adquisició de solars per a la construcció d'HPO. Atenent a l'estudi del perfil i necessitats dels demandants (dut a terme amb anterioritat), es determinarà la **tipologia de l'habitatge i la tinença** per la qual s'ofereix l'habitatge:

- Lloguer o tinences intermèdies.
- Diversitat de perfils de les persones beneficiàries (diferents rangs econòmics, diferents perfils unitat familiar, reserva a mesa d'emergència, reserva a col·lectius amb altres necessitats especials...).
- Contingents especials.
- Complir amb tots els requisits estipulats als arts. 77 i ss. Llei 18/2007 respecte dels HPO.
- Sistema d'adjudicació que garanteixi mixtura social (art. 100.3 Llei 18/2007).
- Contemplar la permanència en la qualificació (art. 79 Llei 18/2007).
- Contemplar la possibilitat de reservar els baixos a lloguer de locals privats (ex. per petit comerç), en el cas de considerar que sigui necessari (valorar atenent a percentatge de locals buits existents al municipi, a la necessitat d'habitatge social/assequible i a les previsions i necessitats futures del municipi).
- Aprofitar els incentius fiscals existents per a la construcció d'HPO. Hi ha operacions exemptes de tributs: per exemple, de pagament de TPO (transmissions patrimonials oneroses) per la transmissió de terrenys i solars per la construcció d'edificis d'HPO; AJD (actes jurídics documentats) sobre les escriptures que formalitzin la constitució de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició; exempció de TPO i AJD pel dret de superfície, etc.

A aquests programes es podria afegir un **rigorós sistema de seguiment** per comprovar si es mantenen les condicions dels beneficiaris (per exemple, renovació anual del lloguer aportant documents que demostrin que el beneficiari segueix estant en la seva condició original).

Impulsar el desenvolupament d'habitatges de caràcter HPO amb un **lleuger augment de densitat en la construcció vertical**. Concretament, per als projectes desenvolupats directament per l'Ajuntament, podria revisar l'aprofitament de les reserves de sòl en zones procliu a la baixa densitat per impulsar l'augment del sostre residencial i la densitat vertical, especialment quan es tracti de zones no costaneres.

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Subactuació 3. Oferta de sòl amb reserva d'HPO per a la construcció d'HPO amb iniciativa privada. Important acompanyar amb la promoció de línies de finançament.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per tal de garantir la lliure concurrència i igualtat de condicions, així com també l'existència de diferents propostes i qualitat i competitivitat entre entitats privades, es recomana la celebració d'un conveni entre l'Ajuntament i les entitats privades interessades en promoure habitatge social¹. ▪ El sòl es pot cedir per mitjà de propietat temporal o de dret de superfície. ▪ Una vegada celebrat el conveni, l'Ajuntament informa dels solars municipals disponibles, del tipus de promoció que vol realitzar, qui ha de ser el col·lectiu o col·lectius beneficiaris. ▪ Per a l'adjudicació, seguir els passos que marquen els arts. 101 i ss. Llei 18/2007, sempre garantint certa mixtura social en les promocions. ▪ Fomentar fórmules innovadores (veure acció 2). ▪ Possibilitat de pactar un acompanyament/assessorament públic. <p>Subactuació 4. Plantejar-se, atenent a resultats de la subactuació 1, la necessitat de desenvolupar allotjaments dotacionals (art. 3.j Llei 18/2007) per a casos de necessitat temporal de recurs habitacional. Són allotjaments que es poden construir en equipaments comunitaris, i que a més es poden combinar amb espais comuns complementaris (art. 3.p i q Llei 18/2007).</p> <p>Subactuació 5. Aprofitar la normativa sobre sòl de cessió obligatòria per destinar a habitatge protegit per dur a terme promocions mixtes (ex. lloguer mercat privat i lloguer social, i altres tipus de tinença, com propietat compartida o temporal).</p> |
|--|--|--|

¹ Es pot agafar de model l'existent entre l'Ajuntament de Barcelona, l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS) i diverses entitats representatives del sector (Cohabitac, FCHC i la XES), veure <https://ghscatalunya.org/conveni-ajuntament-barcelona/> (últim accés 20.04.2021).

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | <p>El promotor privat pot executar la construcció de l'habitatge protegit i gestionar-lo ell mateix o cedir-lo a l'Ajuntament o a alguna entitat sense ànim de lucre per a la seva gestió (art. 38 i ss. TRLU).</p> <p>Subactuació 6. Preveure reserves en POUM futur, tant d'HPO com d'allotjaments dotacionals, tenint present art. 57 Decret legislatiu 1/2010 i art. 17 Llei 18/2007, si s'escau (remissió a acció 11)</p> <p>Subactuació 7. Aplicació d'instruments jurídics financers en benefici del lloguer social</p> <p>Es podria iniciar amb la promoció del “<i>build to rent</i>” (construcció per al lloguer) públic, privat o mixt i en aquest cas de tipus social, en construcció vertical, per a generar densitat mitjana i aprofitament del sòl urbà i reciclar els equipaments existents. Aquest model, a més, va dirigit a la nova generació d'inquilins i atreu la demanda jove pels seus espais comunitaris, disseny i orientació a la construcció responsable i sostenible. Així mateix, es poden explorar el lloguer amb opció a compra, la propietat compartida i la propietat temporal, instruments que a més de facilitar habitatge social de lloguer permeten alhora consolidar estalvis i adquirir finalment un habitatge en propietat que, també, forma part de la demanda d'habitatge de la població més jove del municipi.</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <p>Nova construcció d'habitatge social, per tal de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revertir la problemàtica d'accés a un habitatge assequible al municipi. ▪ Evitar l'èxode de la població jove. ▪ Respondre a la demanda d'habitatge assequible/social existent al municipi. ▪ Promoure la participació públic-privada en el desenvolupament d'habitatge social. ▪ Fomentar noves formes d'accés a l'habitatge. ▪ Impulsar el desenvolupament d'habitatge social. ▪ Revisar si el planejament urbà actual satisfà la demanda residencial que requereix el municipi. ▪ Impulsar la mixtura social. |

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> Persones amb dificultats d'accedir a un habitatge adequat, digne i assequible al mercat privat i col·lectius especialment vulnerables (detectar amb anterioritat quins són aquests grups, i possibilitat d'establir contingents especials de reserva). Agents del sector d'habitatge social, promotors públics i privats. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Decret llei 17/2019, 23 desembre. Decret llei 50/2020, 9 desembre. Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme. Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Llarg termini (4-5 anys).</p> <p>Subactuació 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021-2022: Adjudicació i realització de l'estudi exhaustiu de l'oferta d'habitatge protegit existent i de la demanda (quantitat, perfil...). 2022-2023: Publicació de resultats de l'estudi de l'oferta i la demanda i disseny de protocol per adjudicar habitatges. <p>Subactuacions 2 i 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: Analitzar resultats de subactuació 1, per fixar: tipologia d'habitatge a construir (característiques habitatge, perfil beneficiari, forma d'accés a l'habitatge, etc.), determinar contingents especials, sistemes d'adjudicació, etc. 2022-2023: Contacte i convenis amb promotors socials d'habitatge interessats en accedir a sòl públic per promocionar habitatge social. |

- 2023-2025: Estudi de solars amb reserva d'HPO per a construir noves promocions i recerca de vies de finançament existents.
- 2024-2025: Oferta de sòl públic a promotors privats: presentació i elecció de projectes més idonis.
- 2024-2025: Promoció pública (i privada) d'HPO i oferta de solars per promoció privada, tot aplicant el protocol creat per a l'adjudicació d'aquests habitatges.

Subactuació 4

- 2022-2023: Analitzar resultats de subactuació 1.
- 2023-2025: Plantejar necessitat de desenvolupar allotjaments dotacionals.

Subactuació 5 i 6 - a determinar

Subactuació 7

- 2021-2022: Estudi de factibilitat i sondeig de l'interès del sector privat en la construcció per al lloguer social amb ubicació al municipi d'Altafulla.
- 2022-2023: Revisió del pla urbanístic a fi de determinar i/o seleccionar el sòl edificable més idoni per introduir modificacions d'augmentar densitat a través de la construcció vertical i augment dels nivells o altures permeses. Per exemple, les zones allunyades de la costa i casc antic.
- 2024-2025: Dissenyar projectes públics, privats o mixtos fonamentats en fórmules noves, o com a mínim intermèdies entre la compra i el lloguer, com poden ser la propietat compartida o la propietat temporal. Així mateix es poden recórrer a despertar figures jurídiques adormides com els drets d'adquisició preferent (lloguer amb opció a compra) o merament possessoris com el dret d'ús, amb els quals seria possible tant gaudir d'un habitatge com estalviar per a la seva adquisició en propietat.

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'empresa o societat actuant (municipal, pública o privada). Com que es necessita una elevada inversió es contempla la possibilitat de sol·licitar crèdit a entitats financeres. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | 2,5 milions d'€ aproximadament. |
| | GESTIÓ | La gestió es podrà fer directament o bé a través de la concertació amb un operador privat. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació (punt 4, cessió de finca a canvi de construcció futura). ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 9: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. ▪ Acció 11: Elaborar un reglament turístic. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realització de l'estudi exhaustiu de la subactuació 1 ▪ Control d'evolució de promocions (qualificació provisional i qualificació definitiva) i si tenen accés a ajudes públiques ▪ Reserves de sòl per HPO i per allotjaments dotacionals ▪ Conveni amb entitats privades per poder accedir a sòl públic per promocions HPO o allotjaments dotacionals ▪ Implementació de programes de suport i esquemes específics per a l'accés a l'habitatge dels joves i altres col·lectius vulnerables. ▪ Desenvolupament d'instruments jurídics financers innovadors dins el mercat de lloguer social (subactuació 7) |
| INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitatges de titularitat pública construïts, amb quin programa i amb quina tinença. ▪ Habitatges de titularitat privada construïts i amb quina tinença. ▪ Número de persones i unitats familiars adjudicatàries dels habitatges. | |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre qualificacions provisionals d'habitatge públic amb qualificació permanent. ▪ Localització d'habitatges construïts (per zones/barris). Percentatge en cada zona. ▪ Nombre d'ajuts a la construcció concedits. ▪ Augment de projectes d'habitatge desenvolupats en associació pública privada. ▪ Fre a l'èxode de gent jove nascuda al municipi. |
|--|--|---|

4.4.2 ACCIÓ 2. Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores

| ACCIÓ 2. PROMOURE I FOMENTAR NOVES FORMES D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB FÓRMULES INNOVADORES | |
|--|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>La propietat i el lloguer, tot i ser les tinençes predominants al nostre país, a vegades poden no resultar adequades per a totes les unitats familiars. En algunes ocasions, el lloguer a preu de mercat pot ser massa oneros per a algunes famílies i, en altres, accedir a la propietat no és una opció atesa la falta d'estalvis per a sol·licitar un préstec hipotecari (20% d'entrada). Mitjançant l'acció 2 es vol fomentar l'ús de noves formes d'accés a l'habitatge que superin aquesta dicotomia, el que sempre necessitarà d'una acció de difusió per donar-les a conèixer entre la ciutadania i un acompanyament en el seu desenvolupament (veure accions 14 i 15).</p> <p>2.1. Rehabilitació d'immobles a través de contractes de masoveria urbana: la masoveria urbana és el contracte pel qual la part propietària cedeix un immoble en desús i en mal estat de manteniment a la part arrendatària a canvi que aquesta dugui a terme unes determinades obres de rehabilitació, normalment amb la finalitat de recuperar les condicions d'habitabilitat d'aquell habitatge. El temps que la part arrendatària podrà viure allà sense pagar una renda en diners dependrà tant de l'abast i el cost de les obres realitzades com de la renda mensual equivalent d'aquell immoble.</p> <p>La masoveria urbana pot ser utilitzada tant en el marc de les polítiques públiques d'habitatge com pactant-se entre privats, d'acord amb l'habilitació que dóna l'art. 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans. Així doncs, en aquesta acció es proposen dues vies per a fomentar la masoveria urbana, doncs permet millorar l'estat del parc d'habitatges alhora que facilita l'accés assequible a un habitatge en lloguer:</p> <p>Per una banda, es proposa iniciar un pla pilot de masoveria urbana amb habitatges de titularitat municipal. Per a dur a terme aquesta acció, es poden seguir les següents etapes:</p> |

1. Primer de tot, es farà una **anàlisi** de quins habitatges de titularitat pública **poden cedir-se en règim de masoveria** urbana, tenint en compte especialment les obres que són necessàries, si aquestes es poden assumir en termes d'exigència tècnica i materials necessaris, entre d'altres.
2. Es farà una **valoració de les obres necessàries** als habitatges seleccionats, fent un **pressupost** de l'obra i determinant per quant de temps es podrà cedir aquell habitatge sense pagar una renda en diners.
3. Es marcaran els **críteris de prioritació** per a la selecció de les **unitats familiars** que podran accedir a un habitatge públic en règim de masoveria urbana. Les unitats familiars que vulguin optar al programa hauran d'estar inscrites com a demandants d'habitatge i es podran prioritzar aquelles que tinguin algun membre amb **experiència en l'àmbit de la construcció o rehabilitació**.
4. Les famílies que accedeixin al pla pilot de masoveria urbana **comptaran amb assessorament tècnic**, que es podrà prestar per professionals del propi Ajuntament o pels col·legis professionals que es vulguin adherir al pla pilot en el marc de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla (**Acció 13**).

Per una altra banda, l'Ajuntament també podrà promocionar la masoveria urbana amb una sèrie **d'incentius a la celebració de contractes entre particulars**, com l'**assessorament** sobre aquest contracte per part del punt d'informació d'habitatge (**Acció 14**), la inclusió de pisos destinats a masoveria a la **borsa d'habitatge de lloguer assequible (Acció 8)**, ajuts al **pagament del certificat** d'eficiència energètica, de la cèdula d'habitabilitat, ajuts per a l'adquisició de **materials** per dur a terme l'obra, ajuts econòmics per al pagament de les taxes per la realització de dites obres i pel pagament de l'ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres) per a persones que es trobin en situacions especials per les seves condicions socioeconòmiques. O **incentius fiscals**, per exemple, ja existeix la bonificació de l'ICIO del 50% per les actuacions que incorporin sistemes d'aprofitament tèrmic o de l'energia solar; i la bonificació del 90% construccions, instal·lacions o obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats. Es podria crear una nova bonificació de fins el 50%

de la quota íntegra de l'IBI per als béns immobles en els que s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar (han de ser instal·lacions que incloguin recol·lectors homologats per l'Administració competent).

2.2. Les cooperatives d'habitatge. El *cohousing* és un fenomen que, dins del concepte més ampli d'habitatge col·laboració, implica que un grup de persones **s'autoorganitza col·lectivament per a la provisió d'habitatge assequible**. En les experiències *cohousing* existeixen, d'una banda, espais privats de caràcter residencial sobre els quals els residents ostenten un dret de naturalesa real o obligacional i, de l'altra, espais i instal·lacions comuns (la seva qualitat i quantitat depèn de les preferències i de la capacitat financera de seus membres). Exemples d'aquests últims elements són la cuina, el menjador, la bugaderia, la sala de reunions, la biblioteca o l'espai de joc per a nens. En segon lloc, hi ha normes de naturalesa privada (per exemple, uns estatuts) que regulen el funcionament ordinari de la comunitat, que compta amb la participació i el compromís actiu dels seus membres. En tercer lloc, els propis integrants de la comunitat són els qui decideixen les persones físiques o jurídiques (que poden tenir una naturalesa privada o pública) que poden accedir a formar part de la mateixa. Finalment, en el *cohousing* tenen importància una sèrie de valors, com la solidaritat, la inclusió, l'activisme social, el suport mutu o la sostenibilitat ambiental.

Un tipus de *cohousing* que s'ha implementat a Espanya és el que segueix les **cooperatives en règim de cessió d'ús**, de manera que l'immoble pertany a la cooperativa (propietat col·lectiva), i els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús exclusiu sobre cada apartament o unitat gràcies al pagament d'una quota d'entrada i d'una contraprestació periòdica, al temps que participen en el manteniment i funcionament de la cooperativa.

Amb tot, les cooperatives d'habitatge tenen una **sèrie de limitacions**: són difícilment universalitzables o replicables (disposició a viure en comunitat); difícilment són auto-sustentables sense un suport financer extern, usualment públic, i impliquen una sèrie de renúncies en la llibertat individual, com espais privats més petits o la necessitat de tenir el consentiment de la cooperativa per a vendre o donar en herència la unitat; es dona habitatge amb suport públic de per vida a un número limitat de famílies el que contrasta amb la necessària rotació del parc públic d'habitatge de lloguer; i el temps (normalment, anys) que triga un projecte en tirar endavant;

No obstant, poden ser una **opció habitacional** per a un número determinat de persones que vulguin impulsar la creació de la cooperativa d'habitatge. En el municipi d'Altafulla, una experiència *cohousing* podria anar dirigida als **joves**, tot i que també es podrien incloure a d'altres col·lectius (per exemple, tercera edat; *cohousing sènior*), donat que els resultats de l'enquesta mostren que la gent jove i les persones amb poc recursos econòmics són els dos principals col·lectius vulnerables identificats al municipi.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podria posar a disposició un o més sòls i adjudicar-los als projectes més viables. A més, pot acompanyar els promotors en el procés, posant-los en contacte amb possibles finançadors, subministradors, etc. Amb tot, cal tenir present, primer, que és una **alternativa a mig i llarg termini** i, per tant, que si hi ha poc sòl públic disponible, aquest s'hauria de destinar a altres finalitats si es vol aconseguir un resultat en el curt termini; i, segon, que els resultats de l'enquesta mostren que hi ha una **preferència cap a la casa de compra** (73% dels enquestats) en detriment d'altres opcions, com les cooperatives (que només són la opció preferida per a l'1% dels enquestats).

Atenent a les **fases usuales** de constitució d'una cooperativa d'aquestes característiques (Fase 1. Recerca d'un grup interessat i el lloc; Fase 2. Definició del projecte -valors; aspectes financers, arquitectònics; model legal, etc.-; Fase 3. Obtenció del sòl -compra; dret de superfície, etc.-; Fase 4. Construcció -projecte; llicència d'obra; i finançament, etc.-; Fase 5. Entrada a l'habitatge -cessió de l'ús; criteris de la pròpia cooperatives o per l'Administració-; i Fase 6. Vida a la cooperativa -baixa del soci, transmissió del dret, etc.-), el municipi, per tirar endavant aquesta actuació, hauria de fer el següent en una primera fase:

1. **Decidir el públic objectiu** (joves, intergeneracional, sènior, ...).
2. **Buscar i posar d'acord a les persones interessades**, amb la possible ajuda de cooperatives d'habitatge ja existents, com Sostrecívic.
3. Preveure el **potencial suport municipal** (per exemple, amb la cessió d'un dret de superfície sobre sòl municipal i els canvis pertinents en el planejament municipal).

| | | |
|--|----------------------------|---|
| | | <p>2.3. A diferència de les cooperatives, la propietat compartida i temporal, introduïdes al Codi civil de Catalunya per Llei 19/2015, són dos tipus de tinences intermèdies que possibiliten l'accés a l'habitatge en propietat (el més desitjat a Altafulla, però també a Espanya i a Europa) de manera sostenible tant en la seva adquisició com en el seu manteniment i són molt replicables. Mentre la propietat compartida implica una adquisició progressiva del domini (pagant una renda per la part que encara no s'ha comprat), la temporal permet l'adquisició de l'immoble per un número determinat d'anys, entre 10 i 99. D'aquesta manera, les principals dificultats d'accés a un habitatge en propietat queden minimitzades: cal una entrada molt menor (ex. només el 20% del percentatge de propietat que es compra en la compartida) i els pagaments periòdics si s'ha obtingut finançament extern també són menors que la compra d'un habitatge al 100%. A més a més, la propietat compartida i temporal poden funcionar amb algun acompanyament públic (ex. ajudes al pagament de la part de renda de la propietat compartida) o només fomentant el seu ús entre privats (ex. facilitant una promoció en aquests tipus de tinences). En definitiva, són dos instruments ideals per a que les persones (especialment els joves i persones amb ingressos modestos, els dos col·lectius més afectats per la manca d'accés a l'habitatge a Altafulla) aconseguixin un habitatge estable, sense dependre d'arrendadors ni precaritzant el seu títol, de manera sostenible.</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmentar l'oferta residencial a preu assequible. ▪ Fomentar la millora i manteniment del parc residencial. ▪ Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge. ▪ Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges. ▪ Ampliar el rang de tipus de tinences disponibles per a diferents necessitats familiars. |
| | <p>BENEFICIARIS</p> | <p>Pel que fa a l'acció 2.1, relativa a la masoveria, els beneficiaris seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les persones propietàries d'immobles en mal estat. ▪ Les unitats familiars que vulguin accedir a un habitatge en lloguer a Altafulla, que no puguin satisfer una renda de mercat i que tinguin habilitats constructives. |

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> El municipi, al millorar l'estat del parc immobiliari, tant públic com privat. <p>Pel que fa a l'acció 2.2, relativa a les cooperatives d'habitatge, els beneficiaris seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible, especialment joves no emancipats. Cooperatives d'habitatge. <p>En relació a l'acció 2.3, la propietat compartida i la propietat temporal, són beneficiaris objectius:</p> <ul style="list-style-type: none"> Els joves. Les unitats familiars amb recursos limitats. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> Art. 17.5 Llei d'Arrendaments Urbans. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 3.k, 42). Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pels qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (arts. 165-171). Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 225). Llei 12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives (arts. 122 a 127). Arts. 556-1 a 556-12 Codi civil de Catalunya (propietat compartida) i arts. 547-1 a 547-10 Codi civil de Catalunya (propietat temporal). Ordenança fiscal núm. 1 de l'Ajuntament l'Altafulla sobre l'IBI. Ordenança fiscal núm. 3 de l'Ajuntament l'Altafulla sobre l'ICIO. Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Llei reguladora de les Hisendes Locals, (arts. 74.5 i 103). |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Llarg termini (4-5 anys).</p> <p>1. La promoció de la masoveria urbana es durà a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021: detecció dels habitatges de titularitat municipal disponibles per al pla pilot. 2022: càlcul de les actuacions necessàries i elaboració dels criteris de prioritització de les unitats familiars. |

| | | |
|--|------------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2023: presentació de sol·licituds al programa de masoveria urbana i selecció de les unitats familiars beneficiàries. Disseny dels incentius a la celebració d'aquests contractes entre particulars. ▪ 2024: inici del pla pilot de masoveria urbana en habitatges municipals. ▪ 2025: inici del pla d'incentius fiscals i ajuts als contractes de masoveria urbana entre particulars. <p>2. La promoció de les cooperatives d'habitatge es durà a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021/22– Inici del projecte cooperatiu: identificació del grup interessat; planificació de les actuacions municipals de suport i elaboració del projecte (fases 1 a 3). ▪ 2022/23 – Donar el suport necessari per a la construcció dels habitatges (fase 4) ▪ 2023/2024 - Finalització de les obres i entrada a viure per part dels seus habitants (fases 5 i 6). Anàlisi de resultats. Avaluació de la seva replicabilitat. <p>3. El desenvolupament d'un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal pot implicar en la versió on l'Ajuntament en sigui l'impulsor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2022. Cerca del sòl, del promotor i del finançador. Establiment del perfil dels possibles compradors. ▪ 2024. Fi de la promoció i entrega dels habitatges. ▪ 2024. Publicació dels resultats del programa pilot. ▪ 2025-2026. Anàlisi de possibles rèpliques. |
| | <p>FONTS DE FINANÇAMENT</p> | <p>Finançament a partir del pressupost municipal i/o del pressupost de l'empresa o societat actuant (municipal, pública o privada).</p> |
| | <p>ESTIMACIÓ ECONÒMICA</p> | <p>No és necessari que l'ajuntament realitzi un despesa important, més enllà de les corresponents a estructura (bàsicament despeses de personal) i a la comunicació i difusió de les diferents possibilitats.</p> |

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| | GESTIÓ | <p>La gestió es podrà fer directament per l'ajuntament.</p> |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible ▪ Acció 9: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge ▪ Acció 15: Elaborar un pla de difusió del PAMH |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <p>1. En relació a la masoveria urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Existència d'un pla d'actuació, cronograma i partida pressupostària aprovada. ▪ Nombre d'habitatges municipals inclosos al programa. ▪ Nombre de contractes de masoveria urbana signats. ▪ Nombre d'actuacions de rehabilitació iniciades i finalitzades. ▪ Nombre de persones que s'han acollit al pla d'incentius als contractes de masoveria entre particulars. ▪ Nombre de consultes d'informació sobre la masoveria urbana al punt d'informació d'habitatge. ▪ Creació de la nova bonificació de l'IBI. ▪ Creació de subvencions per al pagament de l'ICIO i de taxes. <p>2. En relació a les cooperatives d'habitatge:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Temps de construcció de la promoció d'habitatges cooperatius. ▪ Cost econòmic de la promoció d'habitatges cooperatius. ▪ % de cofinançament extern (per agent). |

| | |
|-------------------------------|---|
| INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ % de desviació respecte a la previsió (temps/recursos econòmics). <p>3. Pel que fa a la propietat compartida i a la propietat temporal, es comprovarà si es troba en desenvolupament almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Que s'aprovi dur a terme la promoció-pilot. ▪ Que es concreti el sòl, que es trobi promotor, que s'aprovi el projecte de promoció, que es trobi finançador. ▪ Que s'ha dut a terme l'obra i s'han adjudicat els pisos. |
| | <p>1. En relació a la masoveria urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quantitat d'habitatges rehabilitats. ▪ Grau de satisfacció de persones propietàries i llogateres. ▪ Grau d'assoliment de l'actuació. ▪ Persones que han sol·licitat algun dels incentius als contractes de masoveria urbana entre particulars. ▪ Nombre d'habitatges en règim de masoveria inclosos a la borsa destinada al lloguer assequible. ▪ Nombre de bonificacions concedides de l'ICIO i de l'IBI. ▪ Nombre de subvencions concedides. <p>2. En relació a les cooperatives d'habitatge:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ M2 de sostre d'habitatge assequible construït (per tipologia). ▪ Nombre d'habitatge assequible construïts (per tipologia). ▪ % d'habitatges de la promoció respecte al total d'habitatges assequibles del municipi (per tipologia). <p>3. Pel que fa a la propietat compartida i a la propietat temporal, consistirà en la finalització d'almenys un projecte d'èxit de propietat compartida o de propietat temporal i s'avaluarà</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la promoció en propietat compartida o temporal està començada, a mitges o finalitzada. |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">▪ Si els propietaris ja hi viuen. Quantificació i qualificació de les persones beneficiàries.▪ Si s'ha avaluat la seva experiència i se'n treuen resultats.▪ Si l'experiència s'ha replicat amb o sense acompanyament social. |
|--|--|---|

4.4.3 ACCIÓ 3. Aplicar mesures de foment de la rehabilitació

| ACCIÓ 3. APLICAR MESURES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ | |
|--|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>Part de les edificacions del municipi d'Altafulla (ex. centre, mar) es troben en mal estat de manteniment, el que comporta que no es puguin utilitzar com a habitatge atesa la carència de cèdula d'habitabilitat (art. 9.2 Decret 141/2012). A part de no poder destinar aquestes edificacions a finalitats residencials, el mal estat d'aquestes provoca el deteriorament de les zones afectades del municipi. Per a augmentar el parc d'habitatge disponible, assegurar-ne la seva adequació i evitar la degradació del municipi, aquesta acció proposa diversos mecanismes per a rehabilitar les construccions en mal estat, adaptar-les a les condicions d'accessibilitat i d'eficiència energètica.</p> <p>Subactuació 1. Programa d'ajuts i incentius a la rehabilitació i a l'accessibilitat universal de l'habitatge: tot i que el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 preveu alguns ajuts a la rehabilitació que són posteriorment gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aquests són limitats (només destinats a edificis en règim de propietat horitzontal, no a elements privatis, o per a determinats col·lectius, com els habitatges de la gent gran) i en la majoria de casos requereixen de cofinançament de les obres per part de la propietat, de manera que les propietàries més vulnerables no poden arribar a complir-ne els requisits. Per aquest motiu, es crearà un programa per a subvencionar les obres de rehabilitació (quan no es disposi de cèdula d'habitabilitat o de les condicions per a la seva renovació) o per a garantir l'accessibilitat universal a famílies en situació de vulnerabilitat amb uns ingressos familiars màxims a determinar a les bases del programa. Aquesta subactuació compta amb una triple vessant:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En primer lloc, implementar un punt d'informació i preparació de la documentació (dins el punt d'informació de l'habitatge de l'acció 14) per a sol·licitar els ajuts a la rehabilitació que vagin publicant-se per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, oferint el suport necessari a aquelles comunitats de propietaris i propietaris de residències unifamiliars que s'hi vulguin acollir. |

2. En segon lloc, **subvencionar les obres de rehabilitació** d'habitatges que no disposin de la cèdula d'habitabilitat o que no compleixin les condicions per a la seva renovació, o que no siguin universalment accessibles, sempre que es tracti d'unitats familiars amb uns ingressos màxims per mitjà d'ajuts econòmics de cobrir les despeses de rehabilitació o les taxes associades. Aquesta subactuació també podrà incloure subvencions per al pagament de l'ICIO (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres) i la taxa municipal per a la llicència urbanística per la realització de dites obres de rehabilitació en els edificis d'habitatges.
3. Finalment, **complementar el cost de la rehabilitació** d'aquelles unitats familiars o comunitats de propietaris que sol·licitin els ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, fins a un màxim a determinar en les bases del programa.

En el marc d'aquesta subactuació, es poden aprofitar els incentius fiscals que ja existeixen a l'ICIO i donar-los a conèixer a través del Punt d'informació (**acció 14**). Són tres bonificacions: del 50% en les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, cultures, històric-artístiques o de foment de l'ocupació (per exemple, les obres en els habitatges de la part antiga d'Altafulla). El 50% de la quota íntegra quan les construccions, instal·lacions u obres incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar. I del 90% quan les construccions, instal·lacions u obres afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats. Les tres bonificacions han de ser sol·licitades pel subjecte passiu i l'Ajuntament ha de prendre l'acord.

També es pot crear un incentiu fiscal: la bonificació del 50% de la quota íntegra de l'IBI per als béns immobles en que s'hagi instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar (instal·lacions homologades).

A més a més, si són pisos buits, amb aquestes mesures el propietaris es podrien estalviar el pagament del recàrrec de l'IBI (Impost sobre els béns immobles) que està regulat a l'ordenança fiscal núm. 1 de l'Ajuntament d'Altafulla. I si aquests habitatges són propietat de persones jurídiques també es podrien estalviar l'impost sobre els habitatges buits de Catalunya (d'acord amb l'art. 1 i ss. de la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits).

Subactuació 2. Compra directa d'edificis en mal estat: alguns habitatges i edificacions d'Altafulla no només estan en mal estat, sinó que, a més a més, la part propietària no pot dur-ne a terme la rehabilitació (per diverses causes, com que resulti molt onerosa). Aquesta subactuació crearà un protocol per a la detecció, negociació i, si procedeix, adquisició (en modalitat de compra-venda de la plena propietat o d'adquisició de la propietat temporal o d'un usdefruit) d'edificis en mal estat per a que l'Ajuntament pugui **rehabilitar-los i posteriorment incloure'ls en la seva borsa d'habitatge social**. Si de les negociacions amb la part propietària no s'assoleix un acord, i l'edifici es troba en estat de ruïna o afecta a la seguretat de les persones atès un incompliment del deure de conservació, es valorarà l'aplicació a aquell edifici de **l'acció 4** (mesures d'intervenció administrativa per incompliment de rehabilitació).

Subactuació 3. Rehabilitació a canvi de dedicar l'habitatge a un lloguer social: aquesta subactuació té com a objectiu arribar a un acord amb propietàries d'immobles residencials per **finançar per part de l'Ajuntament la rehabilitació dels mateixos a canvi** de que la part propietària el posi en lloguer en el marc de la borsa de **lloguer assequible (acció 8)**. Tot i que la part propietària serà la que cobrarà els lloguers durant el temps pactat (que dependrà del cost total de l'obra), el programa podrà preveure que part del cost de les obres es recuperi mitjançant l'assignació a l'Ajuntament de part de les rendes rebudes. Si l'immoble és d'una gran superfície (ex. cases antigues al centre) i la seva distribució arquitectònica ho permet, també se'n valorarà la seva divisió horitzontal (arts. 547-1 i ss. Codi civil de Catalunya) amb acord amb la part propietària, amb la possibilitat de crear-hi més d'un habitatge destinat a lloguer social.

Subactuació 4. Cessió de terreny a canvi de construcció futura: aquesta subactuació fomentarà l'edificació en terrenys municipals d'usos residencials. La cessió de terreny a canvi de construcció futura és una figura que permet que el titular del terreny (en aquest cas, terrenys municipals edificables) el cedeixi a una persona (ex. un promotor) a canvi de que aquest hi edifiqui (regulat a partir de l'article 621-58 del Codi civil de Catalunya); es podrà pactar que **un percentatge dels elements privatis construïts passin a ser de titularitat municipal**, integrant-se a la **borsa d'habitatge assequible**. Per a no perdre la titularitat del terreny, el consistori durà a terme la cessió en forma de dret de superfície (arts. 564-1 i ss. Codi civil de Catalunya) o de propietat temporal (arts. 547-1 i ss Codi civil de Catalunya), per un temps limitat de màxim 99 anys. Depenent

de les característiques dels edificis residencials de titularitat municipal, també es podrà incloure en aquest programa la cessió d'una edificació ja construïda (mitjançant un dret de superfície o bé amb la propietat temporal) a canvi de que la mateixa es rehabiliti. Aquesta modalitat comporta que l'Ajuntament **mantingui la titularitat de l'edifici en mal estat i que un tercer beneficiari el pugui rehabilitar a canvi d'explotar-lo durant un temps pactat**, de manera que el beneficiari pugui obtenir els lloguers de part dels elements privatis, mentre que l'administració tingui la lliure disposició d'altres, que integrarà en la borsa d'habitatge assequible.

Subactuació 5. Pla de rehabilitació al barri de baix a mar: en la zona de baix a mar, hi ha nombrosos habitatges que es destinen a un ús turístic (veure la qüestió dels HUTs a l'**acció 10**), el que comporta que l'ocupació residencial d'aquella zona sigui estacional i l'oferta de serveis també depengui d'aquest factor. Amb la nova possibilitat de teletreball en moltes empreses i administracions, diverses persones propietàries s'estan plantejant poder adaptar aquells habitatges a primera residència, però en moltes ocasions no tenen les condicions d'eficiència energètica o de confort suficients (ex. pisos amb humitats, sense les instal·lacions adequades...). Aquesta subactuació té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de primera residència a la zona de baix a mar mitjançant un **programa de co-finançament d'obres d'adequació** (ex. de rehabilitació i d'accessibilitat) **o d'eficiència energètica** (que impliquin, al menys, l'augment d'un grau de qualificació energètica d'acord amb el RD 235/2013) **a canvi que la part propietària s'hi empadroni** (durant un mínim a determinar a les bases del programa) o el **llogui com a habitatge residencial permanent** en el marc de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Aquesta actuació es dividirà en les següents fases:

- Fase 1: elaboració del programa de foment de la rehabilitació, on es dissenyaran les bases per a cada una de les subactuacions mencionades.
- Fase 2: campanya de difusió del programa a través dels mitjans locals (veure **accions 14 i 15**) i detecció dels habitatges i edificis en mal estat del municipi, així com de la seva titularitat.
- Fase 3: inici del programa i adjudicació dels beneficiaris.

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fase 4: realització de les obres de rehabilitació (subactuacions 1-4), construcció (subactuació 4) o d'eficiència energètica (subactuació 5). ▪ Fase 5: finalització de les obres i inclusió dels nous habitatges rehabilitats a la borsa de lloguer social (en les subactuacions 2-4). |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar la rehabilitació i el manteniment del parc residencial. ▪ Millorar la qualitat del parc residencial existent. ▪ Erradicar infrahabitatges. ▪ Dinamitzar el mercat de lloguer. ▪ Promoure l'eficiència energètica dels edificis. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ El parc d'habitatge municipal, així com els ciutadans que disposin d'un habitatge en un estat deficient de manteniment (ex. sense la cèdula d'habitabilitat) o amb una baixa qualificació energètica. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decret 141/2012, de 30 d'octubre. ▪ Llibre sisè del Codi civil de Catalunya. ▪ Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. ▪ Llei d'Arrendaments Urbans. ▪ Reial Decret 235/2013 de 5 d'abril. ▪ Ordenança fiscal núm. 1 de l'Ajuntament d'Altafulla sobre l'IBI. ▪ Ordenança fiscal núm. 3 de l'Ajuntament d'Altafulla sobre l'ICIO. ▪ Llei reguladora de les Hisendes Locals, Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març (arts. 74.5 i 103). |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Mig termini (1 a 3 anys): programa i difusió</p> <p>Llarg termini (4 a 5 anys): execució</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021/2022: elaboració del programa de foment de la rehabilitació. ▪ 2022: campanya de difusió, d'informació a través del punt d'informació d'habitatge i adjudicació dels beneficiaris. Detecció dels habitatges en mal estat dins de la subactuació 2. ▪ 2023: inici del programa i de les obres de rehabilitació. ▪ 2024: execució de les obres de rehabilitació. ▪ 2025: finalització de les obres i inclusió dels nous habitatges a la borsa de lloguer social (subactuacions 2-4). |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal que es podrà compatibilitzar amb ajuts provinents d'altres administracions supralocals. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | <p>Les despeses de personal i mitjans materials per la gestió i tramitació dels ajuts/subvencions son internalitzables dins dels serveis municipals.</p> <p>Si l'ajuntament atorga ajuts o subvencions caldrà tenir en compte l'assumpció del cost d'aquests.</p> <p>Si els ajuts inclouen la possibilitat d'exempció o reducció de taxes i/o impostos caldrà tenir en compte la possible reducció d'ingressos municipals.</p> |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament, concretament per part del Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | ACCIONS VINCULADES | <p>Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge</p> <p>Acció 4: Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació</p> <p>Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible</p> |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | | <p>Acció 10: Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències</p> <p>Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge</p> <p>Acció 15: Elaborar un pla de difusió del PAMH</p> |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicació de les bases del programa. ▪ Nombre de consultes sobre el programa al Punt d'informació d'habitatge ▪ Nombre de sol·licitants en cada una de les subactuacions i nombre d'acords iniciats i tancats en les actuacions 2-4. ▪ Creació de la nova bonificació de l'IBI ▪ Creació de subvencions per al pagament de l'ICIO i de taxes |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre final d'unitats familiars i tipologia que s'han pogut beneficiar del programa. ▪ Nombre d'obres de rehabilitació, adequació o eficiència energètica dutes a terme a cada zona del municipi. ▪ Barris d'aspecte regenerat. ▪ Increment d'habitatges de la borsa de lloguer assequible derivats d'aquest programa. ▪ Increment de la qualificació energètica dels edificis de baix a mar (en la subactuació 5). ▪ Nombre de bonificacions concedides de l'ICIO i de l'IBI. ▪ Nombre de subvencions concedides |

4.4.4 ACCIÓ 4. Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.

| ACCIÓ 4. APLICAR MESURES D'INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA PER INCOMPLIMENT DELS DEURES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ | |
|---|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>Aquesta actuació es vincula amb l'acció 3 i les propostes que allí es regulen. Així, davant de problemàtiques en matèria de conservació i rehabilitació no resoltes per les subactuacions proposades allà, les quals són de caràcter voluntari i han d'anar adequadament dotades i acompanyades, cal plantejar la possibilitat d'una intervenció directa de l'Ajuntament, amb mesures de caràcter coercitiu, només desitjables en cas de veritable desídia dels propietaris afectats vers tots els ajuts i acompanyaments i sempre que no li sigui atribuïble la inacció i que la intervenció coercitiva sigui absolutament necessària atenent a totes les circumstàncies que hi concorrin (arts. 5 i 30.5 Llei 18/2007).</p> <p>L'incompliment d'aquests deures i els seus motius, així com la conveniència de la imposició de les possibles mesures coercitives que es podran imposar, es poden comunicar i debatre en el marc de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla (acció 13). A més, la informació de totes les mesures (tant voluntàries com coercitives i punitives) als propietaris afectats es podrà proveir a través del Punt d'informació de l'habitatge (PIH) (acció 14).</p> <p>Primerament, s'han de detectar les situacions d'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació mitjançant les inspeccions tècniques o per denúncia de tercers, així com verificar aquesta situació d'incompliment. L'Ajuntament pot redactar normativa municipal que permeti exercir el control i determinar els paràmetres que han de complir les intervencions de manteniment i rehabilitació en les edificacions residencials i el seu incompliment. Per exemple: regular les mesures necessàries per controlar el deure de conservació i rehabilitació dels propietaris i pot crear un registre municipal sobre l'estat de conservació de l'edificació en base a la informació facilitada per les Inspeccions Tècniques de l'Edificació que es realitzin (ITE) o bé realitzar programes d'inspecció municipal.</p> <p>L'Ajuntament pot fer complir la inobservància dels deures de conservació i rehabilitació emetent una ordre d'execució d'obres indicant els canvis, les reparacions o el cessament d'ús necessaris. Aquestes ordres han d'estar degudament</p> |

motivades i han de concretar els defectes i reparacions que s'han de corregir. En els casos d'incompliment d'aquesta ordre d'execució, de forma injustificada, l'Administració pot adoptar dues mesures (art. 38 Llei 18/2007): 1. l'execució subsidiària de les obres a càrrec del propietari (prèvia valoració de l'Administració del cost de les actuacions d'execució) i 2. la imposició de multes coercitives (art. 113 Llei 18/2007 i art. 225.2 Decret Legislatiu 1/2010).

Per altra banda, l'Administració i les persones interessades poden fer un **conveni de rehabilitació** per evitar aquestes ordres d'execució. Aquest conveni ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació especificant si les obres són subvencionables o a fons perdut i les obligacions de cada part, i la persona propietària ha de comprometre's a executar les obres immediatament per garantir les condicions de seguretat (art. 39 Llei 18/2007). L'incompliment del conveni dóna lloc a la resolució i pot implicar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec de l'obligat i la inscripció al Registre Municipal de Solars sense edificar. També es pot intentar signar un conveni de rehabilitació quan l'incompliment es justifica de forma objectiva per causes d'impossibilitat econòmica o en propietaris d'habitatges en lloguer amb baixa rendibilitat (contractes antics anteriors a 09/05/1085) (art. 30 LDHCLlei 18/2007). Veure les mesures regulades a l'**acció 3**.

L'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació pot donar lloc a diverses infraccions urbanístiques (i les conseqüents multes) de caràcter lleu, greu o molt greu:

- Infracció lleu: l'incompliment en condicions de salubritat i decòrum públic (art. 215.d Decret Legislatiu 1/2010) que pot derivar en una sanció de multa de fins 3.000 euros (art. 219 Decret Legislatiu 1/2010).
- Infracció greu: l'incompliment del deure de conservació d'edificacions en condicions de seguretat (art. 214.d Decret Legislatiu 1/2010) que pot derivar en una sanció de multa de fins 150.000 euros (art. 219 Decret Legislatiu 1/2010)
- Infracció molt greu: per incomplir el deure de conservació i rehabilitació si suposa un risc per a la seguretat de les persones o per incomplir un programa previ de rehabilitació forçosa (art. 123.1.f Llei 18/2007) i la multa pot ser de fins 1.500.000 euros (art. 219 Decret Legislatiu 1/2010).

Per altra banda, el **Decret llei 1/2015**, regula la possibilitat de l'Administració d'ordenar (d'ofici o a instància de persona interessada) l'**execució forçosa** de les obres necessàries per complir i mantenir els requisits d'habitabilitat als **habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària** o mitjançant compensacions o pagaments de deutes amb garantia hipotecària (art. 4). Aquesta execució podria arribar a implicar una **expropiació temporal de l'usdefruit** (entre 4 i 10 anys), però només es contempla per a municipis considerats àrees de demanda residencial forta i acreditada, qualificació que de moment no té Altafulla.

Una altra mesura que la legislació en matèria d'habitatge (art. 40 Llei 18/2007) permet per les **àrees de demanda residencial forta i acreditada**, és la facultat de l'Administració competent per acordar l'**expropiació forçosa de la propietat** per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, sempre que aquest incompliment suposi un risc per a la seguretat de les persones i una vegada esgotades les mesures de foment (conveni) i coercitives (multes) (sempre que s'hagi garantit ajudes públiques suficients per a fer front a cost de les obres en els propietaris que demostrin la seva necessitat econòmica). Ara bé, Altafulla no és una d'aquestes zones. Així, cal aclarir que el Nou Pla territorial sectorial de l'Habitatge **no inclou Altafulla** com a tal zona (pp. 133 i 149). La seva consideració depèn de: nombre d'inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, producció d'habitatge protegit, estoc d'habitatges acabats sense vendre, lloguer mitjà contractual, renda familiar disponible bruta, llars joves, immigració econòmica, i variació de la població (art. 3.2 Decret 75/2014)².

Si la utilització de l'habitatge implica un **perill per a la seguretat o salut de les persones**, l'Administració competent pot **declarar inhabitable l'edifici** afectat (art. 33 LDHC). L'Ajuntament pot d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada **declarar una construcció o part d'una construcció en estat ruïnós** (art. 198 DL 1/2010).

² https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/Arees_demanda/

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | Finalment, el municipi amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que suposin risc per la cohesió social, pot determinar àrees de conservació i rehabilitació (previ tràmit d'informació pública i audiència a les demés administracions) (art 36 LDHC). |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conscienciar de l'obligació dels deures de conservació i manteniment dels habitatges. ▪ Millorar la qualitat de les edificacions. ▪ Recuperar habitatge buit per al mercat residencial proveint-lo de les condicions d'habitabilitat necessàries. ▪ Evitar situacions de risc per a la ciutadania. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Els demandants d'habitatge al municipi. ▪ El municipi. ▪ La població en general. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge (arts. 38 a 40). ▪ Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 197, 214 d, 215.d, 219, 220, 225.2). ▪ Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (art. 77). ▪ Decret 67/2015, de 8 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (arts. 4 a 11, 16). ▪ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 35.4). ▪ Decret 141/2012 de 30 d'octubre pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. ▪ Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (arts. 3, 8). |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Curt termini (<1 anys): Definició i aprovació d'un programa d'inspecció Mig termini (1 a 3 anys): Definició i aprovació d'un protocol d'actuació Aplicació de les mesures, de caràcter indefinit</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021 – Definir i aprovar un programa d'inspecció per detectar les edificacions on s'incompleixen els deures de conservació i manteniment. 2022 - Dissenyar i aprovar un protocol d'actuació davant de situacions de falta de conservació i rehabilitació d'habitatges, iniciant amb mesures voluntàries d'aquesta acció i de l'acció 3 i establint, com a últim recurs, mesures coercitives i punitives. 2022 – Fer els convenis de rehabilitació amb els propietaris que s'escaiguin. 2023 - Emetre ordres d'execució sinó s'ha complert els deures conservació i manteniment. 2024 - Sancionar les infraccions i plantejar execucions forçoses, si és necessari. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses dirigides a assumir el cost del programa d'inspeccions i l'aplicació dels instruments d'intervenció. Despeses internalitzables dins del funcionament habitual dels serveis d'urbanisme i/o jurídics municipals. |
| | GESTIÓ | <p>Gestió directa per part de l'ajuntament, concretament per part d'intervenció.</p> <p>Requereix un important esforç de coordinació entre els diferents departaments tècnics municipals implicats.</p> |

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| | <p>ACCIONS VINCULADES</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creació del programa d'inspecció. ▪ Disseny i aprovació de protocol d'actuació davant de situacions de falta de conservació i rehabilitació d'habitatges. ▪ Nombre d'expedients d'incompliment iniciats. ▪ Temps mitjà de tramitació dels expedients d'incompliment. ▪ Cost econòmic de la implantació de les mesures. |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de situacions anòmales detectades. ▪ Nombres d'habitatges rehabilitats per la implantació de les mesures. ▪ Convenis de rehabilitació celebrats. ▪ Ordres d'execució emeses. ▪ Recaptació econòmica de les multes imposades (i nombre de multes). ▪ Anàlisi del cost-benefici total que ha implicat dur a terme les mesures escollides. |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>persones jurídiques (DA 24 Llei 18/2007).³ En aquest registre consta la titularitat dels habitatges, la superfície útil, ubicació (via pública, codi postal, municipi), referència cadastral, si disposa de cèdula d'habitabilitat i l'estat actual. A més a més, com a fons complementàries poden tenir-se en compte la seva situació actual (buit amb condicions d'habitabilitat, buit pendent de rehabilitar, ocupats sense títol habilitant amb consentiment, ocupats sense títol habilitant sense consentiment), data d'adquisició de l'habitatge i mitjà d'adquisició (procés d'execució hipotecària, compensació o pagament per deute hipotecari).</p> <p>També es poden utilitzar les dades que tingui l'Ajuntament dels habitatges (tant de propietat de persones físiques com jurídiques) com són: padró d'habitants, atorgament de cèdules d'habitabilitat, concessió de llicència de construcció d'habitatges i/o de primera ocupació, consum de subministraments (com l'aigua, gas i/o electricitat), recàrrec de l'IBI, declaracions pròpies dels titulars de l'habitatge, de la comunitat de propietaris o de veïns, comprovacions directes de l'Administració o altres registres públics, etc.). També es poden utilitzar les dades que tingui l'Ajuntament dels habitatges (tant de propietat de persones físiques com jurídiques) com són: padró d'habitants, atorgament de cèdules d'habitabilitat, concessió de llicència de construcció d'habitatges i/o de primera ocupació, consum de subministraments (com l'aigua, gas i/o electricitat),</p> |
|--|--|--|

³ Les dades sobre les persones jurídiques que són titulars d'habitatges inscrits en el registre estan a:

[http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ens%20locals%20veinals%20i%20ajuntaments/prophabbuits!/ut/p/z1/rVLRTslwFP0VfNjivGXdZvFtEYMQUCKW19MWztWsnWjK6B-vUVNjEYkJN6X5t6enNxzzgUKKVDNNmrBrKo1K12f0fiR3PYGVyQMxuhuFKIkGvYHQxJihEKYHwJQ9432VIJgBhSo0LaxBWSsEIJ5aCu5h1ppNIK1HpK67ZS1YGXbcQO9e1WHLdfaskpq6xCNqZuCb5Wtt3RNUi9QdaNscCIR36Ac-6Hshf5hMXCFyKKenkQ5ywM3Pr00IYjoluy5h9mJJpjsqBqZC6NNKdr48aFtc25hzxUMqWtYVpaD_2GLurWQvqFgsy5d7bXvUEXpkfq-UFIzn1HOCZ4enmNMLoJjyYcvdvzR75OZmAmFxmns2G28JXOa0g_04P0UHqQfkvPsanlakUTdxS1tvLZ-fUfV9FUDxXBcT6xEY-azet9Xs37L9uTN8E2Yr4!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/.](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ens%20locals%20veinals%20i%20ajuntaments/prophabbuits!/ut/p/z1/rVLRTslwFP0VfNjivGXdZvFtEYMQUCKW19MWztWsnWjK6B-vUVNjEYkJN6X5t6enNxzzgUKKVDNNmrBrKo1K12f0fiR3PYGVyQMxuhuFKIkGvYHQxJihEKYHwJQ9432VIJgBhSo0LaxBWSsEIJ5aCu5h1ppNIK1HpK67ZS1YGXbcQO9e1WHLdfaskpq6xCNqZuCb5Wtt3RNUi9QdaNscCIR36Ac-6Hshf5hMXCFyKKenkQ5ywM3Pr00IYjoluy5h9mJJpjsqBqZC6NNKdr48aFtc25hzxUMqWtYVpaD_2GLurWQvqFgsy5d7bXvUEXpkfq-UFIzn1HOCZ4enmNMLoJjyYcvdvzR75OZmAmFxmns2G28JXOa0g_04P0UHqQfkvPsanlakUTdxS1tvLZ-fUfV9FUDxXBcT6xEY-azet9Xs37L9uTN8E2Yr4!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

recàrrec de l'IBI, declaracions pròpies dels titulars de l'habitatge, de la comunitat de propietaris o de veïns, comprovacions directes de l'Administració o altres registres públics, etc.).

Només cal assenyalar **que si Altafulla fos un municipi considerat com a àrea de demanda d'habitatge forta i acreditada** en base a l'annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, i hagués una demanda de sol·licituds de la Mesa de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, es podria fer un Conveni de cooperació entre l'Agència de l'habitatge de Catalunya i l'Ajuntament per al cofinançament de la inspecció dels habitatges buits per a destinar-ho a lloguer social. Però com Altafulla no és un municipi d'aquesta tipologia no ho pot fer.

A l'Ordenança Fiscal 1 de l'Ajuntament d'Altafulla sobre l'IBI ja hi ha una metodologia per detectar què és un habitatge buit molt completa: indica totes les proves indiciàries per acreditar la desocupació: que a l'habitatge no hi consti cap persona empadronada, que no hi hagi constància de contracte d'aigua en vigor (o no hi hagi consums significatius), declaracions o actes propis del titulars, comprovacions del personal, anuncis publicitaris, dades del padró, dades facilitades per les companyies de subministraments, etc. Aquestes dades actualitzades són suficients per poder fer l'inventari.

Un cop analitzats tots aquests indicadors, es poden realitzar visites per **comprovar l'estat real d'ocupació dels habitatges** i es poden fer entrevistes amb els veïns per a descartar, si procedeix, la seva consideració d'habitatge buit. I finalment s'ha d'intentar contactar amb els propietaris de l'habitatge per veure quina és la justificació de la falta d'ús d'aquell immoble, informant-los dels possibles ajuts que poden rebre per la rehabilitació (**acció 3**), indicant que poden incorporar els habitatges a la borsa de lloguer social (veure **accions 6 i 8**) i de les possibles conseqüències negatives que pot comportar el fet de tenir un habitatge buit (veure **acció 6**). El Punt d'Informació d'Habitatge (**acció 14**) tindrà en tot això un rol rellevant.

Aquest registre s'haurà d'actualitzar regularment per tal de verificar les altes, les modificacions en l'estat dels habitatges i la baixa del mateix.

Aquest inventari, conjuntament amb el **protocol proposat a l'acció 6**, pot determinar el procediment administratiu per qualificar un bé immoble com habitatge buit, els mecanismes acreditatius, les actuacions preventives de foment i assistència

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| | | <p>de l'administració, el programa d'inspecció anual dels habitatges buits, la creació de l'inventari de registre municipal d'habitatges buits, la inscripció i manteniment d'aquest inventari, els incentius positius, el procediment sancionador, la determinació de les multes i els criteris de graduació de les sancions.</p> <p>Finalment, destacar que l'inventari d'habitatge buit d'Altafulla servirà d'instrument de suport per al disseny de les mesures relatives a l'accés a l'habitatge en general, ja que un es tractarà d'un registre de dades actualitzat amb el nombre d'habitatges buits susceptibles d'aplicació de totes les accions d'aquest Pla.</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conèixer el nombre, la tipologia, la localització exacta i els motius dels habitatges buits al municipi. ▪ Identificar, basats en dades constantment actualitzades, possibles accions municipals per respondre a les necessitats d'habitatge. ▪ Verificar la desocupació dels habitatges. ▪ Donar transparència a la gestió del parc d'habitatge vacant, el seu control i la seva optimització. ▪ Estimular, si s'escau, la millora dels habitatges (rehabilitació) amb la finalitat de ser ocupats legalment. ▪ Estimular el mercat de lloguer. ▪ Detectar situacions d'okupació, de lloguers en negre, de sobreocupacions, etc. |
| | <p>BENEFICIARIS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les persones en risc d'exclusió o de problemes d'accés a un habitatge assequible. ▪ La ciutadania en general. ▪ El municipi. |
| | <p>MARC NORMATIU</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (arts. 3.d, 41, 69, DA 24). ▪ Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (art. 1). ▪ Ordenança Fiscal núm. 1 de l'Ajuntament d'Altafulla sobre l'IBI. |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. ▪ Decret 183/2016, de 16 de febrer que aprova el reglament de l'impost sobre els habitatges buits. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Curt termini (<1 anys): Creació de l'inventari</p> <p>Llarg termini (4 a 5 anys): actualització i manteniment</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021– Definició dels instruments i base de dades que serviran al registre d'habitatges buits. ▪ 2021– Recollida de dades dels habitatges buits (possiblement caldrà una empresa especialitzada). ▪ 2022- Creació del primer inventari d'habitatges buits d'Altafulla. Coordinació amb el Punt d'informació dels habitatges de Altafulla. ▪ 2023 i 2024– Actualització, manteniment de les dades de l'inventari. Habilitació de plataformes informàtiques per al registre d'entrada i sortida d'habitatges buits. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Fons propis de l'ens local amb possibilitats de cofinançament per part de Aigües d'Altafulla. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | 7.932 € (inversió municipal dirigida a finançar l'inventari per part de la URV). |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament juntament amb el suport d'Aigües d'Altafulla. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 6: Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmala dels habitatges. |

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 7: Establir mesures contra l'okupació d'habitatges. ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Temps de creació de l'inventari. ▪ Cost de de creació, del seu control i manteniment. ▪ Elaboració del protocol i nombre d'inspeccions i d'altres comprovacions realitzades per a comprovar que els habitatges estan buits. ▪ Nombre d'habitatges inclosos a l'inventari. ▪ Classificació d'habitatges buits: a) segons el tipus de propietari: grans o petits tenidors (habitatges d'entitats financeres o fons d'inversió o habitatges de particulars privats); b) segons el seu ús: principal, secundari, desocupada, turístic, etc.; o c) segons el seu motiu (manca de rehabilitació, desídia, inversió, etc.). ▪ Creació d'instruments per creuar les dades relatives a l'ús i ocupació de l'habitatge (consums, padró, cadastre i registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya). ▪ Realització d'enquestes periòdiques sobre habitatge per fer el seu seguiment. |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'habitatges buits incorporats a l'inventari. ▪ Nombre d'habitatges que després d'incorporar-se a l'inventari s'han donat de baixa fruit del control i manteniment de l'inventari. ▪ Temps de desocupació dels habitatges des de la seva incorporació a l'inventari fins a la seva ocupació efectiva, i per tant, la seva baixa del mateix. ▪ Nombre d'habitatges mobilitzats vs costos esmerçats. ▪ Augment d'oferta d'habitatge al municipi derivat d'aquesta actuació. |

un protocol que estableixi clarament els instruments a iniciar i les mesures a prendre abans de procedir amb els incentius negatius. Igualment, exposar les potencials penalitzacions i sancions existents pot ser una bona eina per convèncer a propietaris privats per a que cedeixin el seu parc per habitatge social.

Si tot i els incentius positius plantejats, es manté la situació de desocupació, el **procediment sancionador** per incompliment de la funció social de la propietat pot implicar les següents actuacions:

- És una **infracció molt greu** mantenir la desocupació d'un habitatge després que l'Administració hagi comunicat als propietaris que incorporin els habitatges a la borsa de mediació social o els cedeixin a l'Ajuntament per a que ho gestioni en lloguer i no ho han fet (art. 123.1.h Llei 18/2007). Per tant, es poden establir sancions administratives per penalitzar la desocupació permanent i injustificada de l'habitatge, per aquells propietaris que el mantinguin més de dos anys desocupat, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent.
- **Multes coercitives** per l'incompliment d'alguna acció o omissió prèviament requerida (art. 113 Llei 18/2007).
- Aplicació del **recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI** per als immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent, que ja està regulat a l'Ordenança Fiscal 1 de l'Ajuntament d'Altafulla.

No obstant, després de tants anys, **no ens consten dades estadístiques, completes ni objectives de que aquests incentius negatius aconseguixin el que prometen, és a dir, augmentar l'assequibilitat de l'habitatge**. És per això que recomanem centrar-se en fomentar els incentius positius mencionats.

Per prendre aquesta mesura recomanem aprovar un **programa d'inspecció dels pisos buits** i un protocol d'intervenció municipal que reguli la tramitació, en la mateixa línia que ja existeix en el recàrrec de l'IBI de l'Ordenança fiscal núm. 1 (**acció 5**) on es determini el procediment administratiu per qualificar un immoble com habitatge buit, els mecanismes acreditatius, les actuacions preventives de foment i assistència de l'administració, el procediment de declaració de situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat, el procediment sancionador, la determinació de les multes i els criteris de graduació de les sancions.

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | Finalment, és possible plantejar la possibilitat i idoneïtat d'iniciar procediments de cessió obligatòria dels habitatges buits , per incorporar-los al fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials (art. 7 Llei 24/2015), sempre atenent al pressupost disponible i a la capacitat en recursos tècnics i humans de l'Administració, així com a la necessitat d'habitatge i a la possibilitat d'augmentar el parc amb altres mesures menys costoses i intrusives, com les que s'han mencionat. Aquesta mesura només és aplicable per a propietats de persones jurídiques que siguin subjectes passius (no exempts) obligats al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, i sempre que al municipi hi hagi persones en situació de risc d'exclusió residencial sense solució habitacional. Per altra banda, l'art. 15 Llei 4/2016 regula l' expropiació temporal d'habitatges buits (expropiacions de l'ús/l'usdefruit), però només quan l'habitatge es troba en àrees de demanda residencial forta i acreditada (no és el cas actual d'Altafulla). |
| | OBJECTIUS | Estimular l'ocupació del parc vacant de llarga durada, prioritàriament amb incentius positius i subsidiàriament, amb incentius negatius, amb la precaució que no s'ha demostrat la seva eficàcia, ni costos ni possibles externalitats. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Els propietaris d'habitatges buits (només en el cas d'incentius positius). ▪ La ciutadania en general que, almenys a nivell teòric, podria veure incrementat el parc d'habitatge en el mercat. ▪ El municipi que es veu reactivats els seus barris, abans desocupats llargament. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 3.d, 5.2.b, 41, 42, 69, 113, 122, 123.1.h, 130, 131). ▪ Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat. ▪ Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. ▪ Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. ▪ Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (arts. 72.4). Ordenança Fiscal núm. 1 de l'IBI de l'Ajuntament d'Altafulla. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Mig termini (1 a 3 anys): Disseny i aprovació del protocol i les campanyes de sensibilització</p> <p>Aplicació de mesures, de caràcter indefinit.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022. Dissenyar i aprovar el protocol d'actuació davant de pisos buits (amb canals de mediació, incentius positius a adoptar, etc.). 2022. Crear una taula de negociació permanent amb entitats financeres i d'altres tenidors d'habitatge buit, que pot estar vinculada a la Taula de l'habitatge (acció 13). 2022-2025. Una vegada creat l'inventari d'habitatges buits d'Altafulla i detectats els habitatges, mediar amb els seus propietaris per trobar solucions amb els incentius positius plantejats (seguir protocol d'actuació creat). 2023. Creació de la nova bonificació a l'IBI. 2024-2025. Plantejar l'aplicació d'incentius negatius, atenent a recursos tècnics, econòmics i humans existents; així com un seguiment de l'efectivitat d'aquests incentius |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses dirigides a l'elaboració del protocol, la creació de la taula, l'emissió de material de difusió, ... i a les despeses de personal i mitjans materials per a la gestió i tramitació d'incentius. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament, gran part de les tasques poden ser assumides pel Punt d'Informació d'Habitatge. |

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| | <p>ACCIONS VINCULADES</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 4: Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. ▪ Acció 7: Establir mesures contra l'okupació d'habitatges. ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboració i funcionament del protocol davant d'habitatges buits. ▪ Nombre de processos incentivadors i d'expedients penalitzadors iniciats. % èxit de finalització i d'eficàcia de cadascun d'ells (han servit?). ▪ Temps mitjà de tramitació dels expedients. ▪ Cost econòmic de la implantació de les mesures penalitzadores o sancionadores. ▪ % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics). ▪ Progrés de l'augment real de l'assequibilitat de l'habitatge al municipi gràcies a aquestes mesures. |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de processos incentivadors exitosos i de penalitzacions imposades. ▪ Recaptació econòmica del recàrrec de l'IBI. ▪ Efecte real final (cost-benefici) de cadascuna de les mesures implementades desglossades. ▪ Quants habitatges s'han posat al mercat efectivament gràcies a aquestes mesures (incentivadores vs sancionadores) i en quant ha augmentat finalment gràcies a elles l'assequibilitat de l'habitatge al municipi en general, tenint en compte el cost-benefici. |

Atenent a l'actitud dels ocupants dels habitatges envers l'adopció d'una solució consensuada o mediada al conflicte, algunes possibilitats de caire administratiu a disposició de l'Ajuntament són les següents:

1. L'art. 33 Llei d'habitatge 18/2007 estableix la possibilitat d'intervenir habitatges quan el seu ús pugui comportar un perill per a la **seguretat o la salut de les persones i declarar-los inhabitables**. Això podrà tenir lloc, per exemple, quan hi hagi una connexió fraudulenta als subministraments bàsics, com la xarxa elèctrica, el que comporta un risc d'incendi elevat, o bé quan no es compleixin les condicions de seguretat que preveu l'art. 22 Llei d'habitatge 18/2007, el que s'acredita amb la cèdula d'habitabilitat (art. 26 Llei 18/2007). Si els habitatges ocupats sense títol habilitant no tenen cèdula, o si existint aquesta, l'habitatge ja no reuneix les condicions de seguretat previstes en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, es pot iniciar el procediment que preveu l'art 33 Llei 18/2007. Aquest precepte també faculta als ens locals a adoptar mesures cautelars en funció de la gravetat del deteriorament, com podria ser el desallotjament dels okupes.

2. L'art. 38 d'habitatge Llei 18/2007 també preveu la possibilitat que els **ens locals puguin obligar al propietari a la regularització de l'estat de l'habitatge en mal estat de conservació**. El compliment d'aquesta ordre requerirà que el propietari desallotgi prèviament als ocupants de l'habitatge o a la regularització de la seva ocupació i, en la seva absència, l'Administració podria **prendre mesures de caràcter executiu**. En aquest cas, l'ordre d'execució haurà de contenir les obres que les persones obligades han d'executar i el termini per executar-les voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat (art. 90 del Decret 64/2014, de 13 de maig pel que es va aprovar el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística). Aquesta ordre pot contenir un projecte tècnic, repercutint el seu cost en el propietari, sense necessitat d'una llicència prèvia en aquest cas (art. 187 ter del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; i art. 90.3 del Decret 64/2014). **L'incompliment de l'ordre d'execució** (per exemple, el propietari no fa cap actuació o presenta un projecte d'obres amb defectes substancials) permet a l'Administració imposar **mesures coercitives** (arts. 38.3 i 113 Llei 18/2007) o iniciar un **procediment sancionador** (art. 109.1 Llei 18/2007), doncs es tracta d'una infracció molt greu (art. 123.1.f Llei 18/2007). El procediment té un termini de tramitació de sis mesos (art. 129 Llei 18/2007).

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | <p>Subsidiàriament, el municipi podria portar a terme ell mateix les obres (execució subsidiària). Aquesta actuació té la finalitat, doncs, de forçar l'actuació del propietari.</p> <p>3. Com a darrera acció, l'art. 40.1 Llei 18/2007 preveu que un cop exhaurides les vies de foment i coercitives que estableix aquest títol (en el nostre cas la imposició de multes o sancions), en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, però Altafulla no té la condició de municipi amb una forta i acreditada demanda residencial. En el mateix sentit, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, preveu que els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habitabilitat exigibles (arts. 3 i 4). A banda que l'incompliment de realitzar les obres necessàries es considera una infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari (sancionable amb una quantia mínima de 3.000 euros i màxima de 90.000 euros), l'art. 4 DL 1/2015 legitima a l'Administració a iniciar un procediment d'execució forçosa mitjançant execució subsidiària a càrrec del titular. En aquest procediment es pot acordar l'expropiació temporal, per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys, de l'usdefruit dels habitatges. Aquesta expropiació, però, no podria tenir lloc doncs Altafulla no té la condició de municipi amb una forta i acreditada demanda residencial, com exigeix l'art. 4.3 DL 1/2015. Amb tot, aquest article preveu que no serà procedent acordar l'execució forçosa quan la persona propietària cedeixi l'usdefruit a l'Administració per tal que aquesta executi les obres i disposi de l'habitatge pel període pactat. Aquesta actuació té la finalitat, doncs, no només de forçar l'actuació del propietari, sinó també d'intentar que l'Administració pugui obtenir l'ús i gaudi dels habitatges okupats, sempre i quan hagin estat adquirits en les condicions que exigeix el DL 1/2015.</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vetllar per l'ús adequat de l'habitatge. ▪ Complementàriament, estimular la millora i manteniment del parc residencial. ▪ Millorar la convivència al barri i al municipi. ▪ Posar fi a la situació d'okupació, donat que és una situació de sensellarisme |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Els propietaris d'habitatges okupats sense el seu consentiment. ▪ Veïns que pateixen problemes de convivència o salubritat derivades de l'ocupació il·legal dels habitatges. ▪ El municipi d'Altafulla, que podrà gestionar amb el propietari (una vegada finalitzada la situació d'okupació), en el seu cas, la cessió dels habitatges a la borsa de lloguer social. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 5). ▪ Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art .26). ▪ Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (arts. 3 i 4). |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Mig termini (1 a 3 anys).</p> <p>Les actuacions contra l'okupació es duran a terme d'acord amb el següent calendari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021- Informació als propietaris afectats de les mesures de col.laboració a la seva disposició i dels possibles riscos en cas de no actuar contra l'okupació, a través del Punt d'Informació d'Habitatge (acció 14). ▪ 2022- Inici, en el seu cas, dels expedients contra l'okupació d'habitatges sense títol habilitant al municipi d'Altafulla. ▪ 2022 – Finalització del procediment i negociació amb el propietari de la cessió dels habitatges a la borsa de lloguer social. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses dirigides a assumir el cost de l'aplicació dels instruments d'actuació contra l'okupació. |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament, concretament de gestió jurídic-administrativa. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 12: Habitatge i municipi (en l'aspecte del foment de la convivència). |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'expedients iniciats. ▪ Nombre de mesures posades en marxa per evitar l'ocupació il·legal (per tipologia). ▪ Temps mitjà de tramitació dels expedients. ▪ Nombre d'inspeccions realitzades. ▪ Cost econòmic de la implantació de les mesures. ▪ % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics). |
| | INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'habitatges ocupats il·legalment intervinguts. ▪ Nombre de comunitats de propietaris beneficiades. ▪ Import econòmic extern en concepte de sancions. ▪ Percepció de la millora de la convivència als barris més afectats. ▪ Acords de mediació adoptats. |

4.4.8 ACCIÓ 8. Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible

| ACCIÓ 8. CREAR UNA BORSA D'HABITATGE DESTINADA A LLOGUER ASSEQUIBLE | |
|---|--|
| DESCRIPCIÓ | <p>Aquesta acció complementa l'acció 1, on precisament ja es comenta la problemàtica d'assequibilitat de l'habitatge al municipi d'Altafulla, degut als alts preus de compra i lloguer i la manca d'oferta de lloguers, tant privats com socials, fet que provoca la pèrdua de població jove i la dificultat d'accés també per a les noves famílies.</p> <p>Precisament, en la fase de diagnosi es detecta la presència d'habitatges buits d'entitats financeres i de particulars que podrien incentivar-se per a posar a lloguer. A més, la pandèmia de la COVID-19 i tots els seus efectes pot despertar l'interès de certs propietaris per oferir habitatge de lloguer tot l'any. És per això que, juntament amb les actuacions de l'acció 1, cal impulsar mesures i instruments de captació d'habitatges privats buits i de la seva gestió per tal de poder-los oferir en lloguer social i/o assequible i poder atendre a aquells col·lectius que no poden accedir al mercat privat sense sobreendeutar-se; sobre tot en un context on els recursos econòmics municipals poden ser limitats per a cobrir totes les necessitats (la demanda d'habitatge assequible no s'acaba mai per definició) i, per tant, cal buscar mecanismes d'augment d'habitatge social menys costosos que la promoció de nova construcció o una combinació d'ambdós. A més, de la diagnosi també es detecta una voluntat de col·laboració dels diferents agents del sector, essencial per plantejar i executar aquests instruments. Tanmateix, aquesta mobilització de pisos buits pot afavorir la reducció de l'existència de pisos okupats sense títol habilitant detectats al municipi. Un altra avantatge que proporciona la captació de pisos buits existents al parc d'habitatge social és el compliment de l'assoliment de mixtura social al municipi (doncs els habitatges buits es reparteixen en diferents zones d'aquest) i la prevenció de l'estigmatització de certes zones.</p> <p>Moltes de les accions plantejades en aquest Pla presenten la creació o aplicació de mesures i instruments encaminats a captar habitatge per crear aquesta Borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible i/o social. Així, podem mencionar: l'acció 3, destinada a promoure mesures de foment de la rehabilitació (en els seus punts 3 i 4); l'acció 4, referent a mesures d'intervenció administrativa per incompliment de rehabilitació; l'acció 5, sobre la creació d'un registre que permeti inventariar</p> |

els habitatges buits existents; **l'acció 6**, amb incentius positius i negatius per mobilitzar el parc vacant detectat amb el registre anterior i **l'acció 10**, que preveu mesures per convertir segones residències i habitatge turístic a primeres residències.

Per tal de posar en marxa els instruments d'aquesta actuació, calen dos **passos previs i/o complementaris**:

Primer pas. Conèixer el nombre, localització, tipologia, estat, motiu i titularitat dels pisos buits existents al municipi

A part de la possibilitat de fer un **estudi exhaustiu** del sector al municipi, en aquest punt pren especial rellevància la proposta de la creació de la **Taula de l'Habitatge d'Altafulla (acció 13)**, doncs en ella hi conflueixen els diversos interessats en el sector de l'habitatge (propietaris persones físiques, entitats del tercer sector, entitats financeres, promotors, agents de la propietat immobiliària...). A més, també serà de gran utilitat la creació del **Punt d'informació d'habitatge (acció 14)**, que servirà de punt de referència i d'entrada tant per les persones que busquin habitatge com per aquelles persones físiques i jurídiques (amb o sense ànim de lucre) que vulguin cedir habitatges que tinguin buits a través dels diferents instruments plantejats sota. També serà de gran utilitat **l'inventari d'habitatges buits proposat per l'acció 5**.

Veure també la subactuació 1 de l'acció 1, sobre tot quan menciona la possibilitat de disposar d'un **cens electrònic actualitzable** recurrentment on hi constin els habitatges oferts per les diverses administracions públiques al municipi i les entitats socials que hi actuen.

Segon pas. Determinar com es volen gestionar tots els habitatges captats per mitjà dels instruments que s'enumeren posteriorment, així com els resultants d'altres accions d'aquest Pla.

En la fase de diagnosi, es detecta la manca d'un organisme de gestió de l'habitatge a nivell municipal, tot i que també es detecta l'existència de la voluntat de col·laboració dels diferents agents del sector. Per això, és precís estudiar i plantejar la via més adequada per gestionar tots els habitatges socials, tant els provinents de construcció/adquisició pròpia (ex. **acció 1**) com els captats a través dels instruments d'aquesta acció i també d'altres accions (ex. **accions 3, 4, 6 o 10**, entre d'altres).

Possibilitat de crear un organisme de **gestió de l'habitatge a nivell municipal** (ex. una oficina local d'habitatge, que pot incloure també les funcions establertes pel Punt d'Informació d'Habitatge de **l'acció 14**) o crear un departament d'habitatge

amb els recursos tècnics i humans suficients per encarregar-se de la gestió de tots aquests habitatges. En aquest punt també caldria **celebrar convenis amb les institucions** que actualment gestionen parc al municipi, com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Consell Comarcal del Tarragonès, per veure com es podria cedir la gestió dels habitatges. Com a alternativa, es pot plantejar la **idoneïtat d'externalitzar la totalitat o part** (ex. el contacte més directe amb l'usuari o l'acompanyament o prestació de certs serveis a aquest) de la **gestió a entitats del sector** (ex. fundacions que tenen com a objecte social la gestió de parc d'habitatge social).

A continuació s'enumeren els possibles **instruments de captació d'habitatges privats buits**:

Instrument 1. Borses de mediació de lloguer social

Plantejar la possibilitat de passar a gestionar (si existeixen recursos tècnics, econòmics i humans suficients - ex. amb una Oficina Local d'Habitatge) la Borsa de mediació de lloguer social corresponent a habitatges d'Altafulla. Cal plantejar la possibilitat de celebrar un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i amb el Consell Comarcal del Tarragonès (qui actualment gestiona aquest Programa).

Per altra banda, per tal **d'incentivar la Borsa**, es poden realitzar les següents actuacions/mesures:

- **Difusió del Programa** i dels seus beneficis per als propietaris a través del punt d'informació d'habitatge que es crearà (**acció 14**) i també per mitjà de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla (**acció 13**), entre d'altres canals.
- Celebració de **convenis amb agents de la propietat immobiliària** que actuïn al municipi, per tal de captar habitatge per aquest Programa, amb totes les garanties que s'aporten al propietari: cobrament del lloguer, de conservació de l'habitatge, de protecció davant d'impagaments, etc. (ex. art. 18 Decret 75/2014).
- Instruments de **rehabilitació**: possibilitat d'incorporar la rehabilitació per renda en habitatges que necessitin ser rehabilitats (veure **acció 2**) o combinar la captació d'habitatges amb les mesures proposades a l'**acció 3**.

Instrument 2. Captació de pisos buits de les entitats financeres

Adreçar-se a les entitats financeres o altres entitats considerades grans tenidores (com ara la SAREB) amb habitatges buits o pendents d'acabar la construcció, ubicades al municipi d'Altafulla (importància de l'anàlisi comentada al primer pas previ "Conèixer el nombre, localització, tipologia, estat, motiu, i titularitat de pisos buits existents al municipi" i també de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla -**acció 13**-) per a que cedeixin els pisos buits o pendents d'acabar que tinguin a l'Administració local per un temps determinat. Per tal d'incentivar aquesta captació, es pot recórrer a:

- Taula de negociació permanent (veure **acció 6**).
- Recordar alternatives **sancionadores de l'acció 6**.
- Aprofitar la **bonificació fiscal** ja existent a l'impost autonòmic sobre els habitatges buits: els subjectes passius de l'impost (persones jurídiques) poden gaudir d'una bonificació de fins el 75% de l'impost si destinen part del parc d'habitatge a sistemes de propietat compartida o tinències intermèdies (**acció 2**).
- **S'eviten possibles ocupacions** sense títol habilitant.
- Possibilitat d'incorporar la **rehabilitació** per renda en habitatges que necessitin ser rehabilitats (veure **acció 2**) o combinar la captació d'habitatges amb les mesures proposades a l'**acció 3**.

Instrument 3. Beneficiar-se dels drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat, en els següents casos:

- **Transmissió d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària** o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que s'hagin adquirit després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 (afecta a primera i posteriors transmissions, durant vigència de DL). Mesura temporal, aplicable fins el 2027 (**art. 2 DL 1/2015**).
- Transmissions d'HPO (**art. 87 Llei 18/2007**).

Aquests drets es podrien exercir **en benefici del municipi però també en benefici d'altres entitats** (ex. entitats sense ànim de lucre o promotors socials). A més, en l'instrument 4.1 (DL 1/2015), existeix la possibilitat d'accedir a una **línia de préstecs bonificats (amb l'Institut Català de Finances)** per a ajuntaments, entitats municipals i entitats sense ànim de lucre, sempre que constitueixin una **propietat temporal** (veure **acció 2**) sobre l'habitatge adquirit (75 anys) i en transmetin la titularitat

| | | |
|--|----------------------------|--|
| | | <p>successiva a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; i sempre que els habitatges es qualifiquin com HPO de lloguer i es destinin a persones amb ingressos baixos⁴.</p> <p>*A nivell local, el municipi també pot exercir drets de tanteig i retracte en els casos de l'art. 15 Llei 18/2007, amb la declaració d'àrees subjectes a aquests drets (es pot exercir també en favor de promotors socials d'habitatge o entitats sense ànim de lucre).</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <p>Mobilització del parc privat buit, per tal de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revertir la problemàtica d'accés a un habitatge assequible al municipi. ▪ Evitar l'èxode de la població jove autòctona. ▪ Respondre a la demanda d'habitatge assequible/social existent al municipi. ▪ Donar sortida a pisos buits del municipi i evitar les ocupacions sense títol habilitant i la degradació dels edificis (resoldre problemes de rehabilitació i renovació dels pisos/edificis) ▪ Completar nous programes d'habitatge social de lloguer. |
| | <p>BENEFICIARIS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Persones amb dificultats per accedir a un habitatge adequat, digne i assequible al mercat privat i col·lectius especialment vulnerables. ▪ Persones físiques o jurídiques amb habitatges buits. ▪ Entitats del tercer sector que treballin amb col·lectius vulnerables al municipi. |

⁴ Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances per a la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al DL 1/2015 per destinar a lloguer social. Barcelona, 18 de juny de 2018 i Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, 29-05-2019, així com la seva Addenda.

| | | |
|------------------------|-----------------------------|---|
| | <p>MARC NORMATIU</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya. ▪ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. ▪ Decret legislatiu 1/2010, 3 agost, text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU). ▪ Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. ▪ Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya ▪ Decret legislatiu 4/2003, de 4 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de l'organització comarcal de Catalunya. ▪ Llei 14/2015, de 21 de juliol de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. |
| <p>EXECUCIÓ</p> | <p>CALENDARI</p> | <p>Mig termini (1 a 3 anys): implantació.</p> <p>Prestació del servei, de caràcter indefinit.</p> <p>Primer pas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: Encàrrec i elaboració d'un estudi exhaustiu del nombre, localització, tipologia, estat, causa, i titularitat de pisos buits existents al municipi. ▪ 2021-2025: Sessions de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla i posada en marxa del punt d'informació d'habitatge, per tal de rebre informació de tots els habitatges buits disponibles, al mateix temps que s'ofereix i es fa publicitat dels programes i avantatges existents per a propietaris privats. ▪ 2022-2025: Creació i actualització periòdica de cens electrònic dels habitatges tant de titularitat pública, de titularitat i gestió privada i de gestió pública. <p>Segon pas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: Estudi de la via més adequada per a gestionar tot el parc d'habitatge social existent. |

- 2023-2024: Posar en funcionament la via de gestió escollida.

Instrument 1

- 2021-2022: Celebració de convenis amb agents de la propietat immobiliària que actuïn al municipi.
- 2021-2025: Estudi i adopció de diferents instruments de rehabilitació per afavorir captació d'habitatges per aquest Programa.
- 2022-2025: Difusió del programa i beneficis pel propietari a través de Punt d'Informació d'Habitatge i de Taula de l'Habitatge d'Altafulla.
- 2023-2024: Plantejar convenis amb Consell Comarcal i/o l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (una vegada escollida la via de gestió adequada per l'Ajuntament d'Altafulla).

Instrument 2

- 2021-2025: Difusió de possibilitat de cessió i beneficis de les entitats financeres si posen a disposició habitatges, a través de Punt d'Informació d'Habitatge i de Taula de l'Habitatge d'Altafulla.
- 2022-2025: Contacte directe amb entitats financeres amb habitatges al municipi (una vegada fet estudi exhaustiu del primer pas).

Instrument 3

- 2022: Aprovar la subscripció a l'acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, i a la seva addenda (veure si és possible tot i no ser municipi de demanda forta i acreditada, doncs la modificació de DL 1/2015 ja no ho exigeix), així com de tots els passos necessaris per accedir a la informació i als procediments d'adjudicació.

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 2022: Contacte i conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per informar-se dels habitatges que es transmetin a Altafulla i que es puguin acollir a drets de tanteig i retracte del DL 1/2015 (si cal i no fet per via anterior) i l'art. 87 Llei 18/2007 2022-2025: Difusió de la possibilitat de les entitats socials de beneficiar-se de drets de tanteig i retractes del DL 1/2015 (i línies de bonificació de l'ICF) i l'art. 87 Llei 18/2007. Possibles vies de difusió: Punt d'Informació d'Habitatge i Taula de l'Habitatge d'Altafulla. 2022-2025: Estudi de pressupost disponible per exercir drets de tanteig i retractes (les diferents vies possibles). 2023-2025: Estudi de la necessitat de declaració d'àrees subjectes a dret de tanteig i retractes. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal que es podrà compatibilitzar amb ajuts provinents d'altres administracions supralocals. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i les associades a la gestió de la borsa. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament, concretament per part del Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> Acció 1: Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. Acció 4: Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. Acció 6: Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. Acció 9: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. Acció 10: Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 12: Habitatge i municipi. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Celebració de sessió de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla, amb punt del dia: posada en comú de tots els habitatges disponibles per part dels diferents agents del sector, tant públics com privats (primer pas). ▪ Estudi exhaustiu del sector al municipi (primer pas). ▪ Estudi de la via més adequada per a gestionar tot el parc d'habitatge social existent (segon pas). ▪ Celebració de conveni amb el Consell Comarcal del Tarragonès i l'Agència d'Habitatge de Catalunya (instrument 1). ▪ Celebració de convenis amb agents de la propietat immobiliària que actuïn al municipi (instrument 1). ▪ Celebració de convenis amb entitats financeres o altres entitats (instrument 2). ▪ Aprovar, en el seu cas, la subscripció a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, i a la seva addenda (instrument 3). ▪ Cerca i número de pisos als que se'ls pot aplicar dret de tanteig i retracte (instrument 3). ▪ Contacte d'Ajuntament amb entitats interessades en adquirir habitatges per aquesta via (instrument 3). ▪ Creació de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla (acció 13) i difusió dels diferents instruments (1, 2 i 3). ▪ Creació d'un punt d'informació d'habitatge (acció 14). |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creació i posada en marxa de la via de gestió escollida (ex. Oficina Local d'Habitatge, externalització de serveis...). ▪ Habitatges captats del sector privat a través dels diferents instruments aquí plantejats (borsa de mediació, cessió pisos de bancs, dret de tanteig i retracte...). ▪ Unitats familiars a les que se'ls adjudiquen habitatges per instruments 1, 2 i 3. ▪ Entitats que han accedit a la línia de préstecs de l'ICF (instrument 3). |

4.4.9 ACCIÓ 9. Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts.

| ACCIÓ 9. DONAR SUPORT A PROGRAMES ESPECÍFICS PER L'ACCÉS A L'HABITATGE DELS JOVES, A TRAVÉS DE SUBSIDIS I AJUTS. | |
|--|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ</p> <p>Els joves poden trobar dificultats en accedir a un habitatge al municipi d'Altafulla si el parc immobiliari disponible és reduït i poc assequible. Si bé els joves també es beneficiaran d'altres actuacions genèriques per a augmentar els habitatges disponibles (com promoure habitatge de nova construcció –acció 1–, mesures de foment de la rehabilitació –acció 3– o la creació d'una borsa d'habitatge –acció 8–), es poden trobar amb dificultats particulars per a poder-se emancipar, ateses les despeses inicials que accedir a un habitatge de lloguer comporta, com les mensualitats en concepte de fiança obligatòries (art. 36 Llei d'Arrendaments Urbans), garanties addicionals (ex. assegurances), el pagament del primer mes del lloguer per anticipat, la retribució de l'intermediari immobiliari, que sovint és més car que comprar, que no s'acaba de pagar mai, etc. El mateix succeeix en la compra d'habitatge amb hipoteca, doncs es requereix un 20% del preu de l'immoble d'entrada no finançable. A més a més, la inestabilitat i precarietat laboral, així com els sous més modestos que caracteritzen especialment aquest col·lectiu poden agreujar aquesta situació. En aquest punt, són de vital interès les tinences intermèdies que hem explicat a l'acció 2, doncs superen moltes d'aquestes barreres.</p> <p>Adicionalment, en aquesta acció ens centrem en les següents actuacions pensades per als joves:</p> <p>Subactuació 1: Crear una línia de préstecs sense interessos, a retornar en un màxim de 6 anys, per als joves de fins a 35 anys que els permeti fer front a les despeses del seu primer contracte de lloguer, en concret, a la primera mensualitat. Es requerirà que el sol·licitant estigui empadronat o es comprometi a empadronar-se a Altafulla i que el contracte que formalitzi sigui de lloguer d'habitatge habitual segons l'art. 2.1 de la Llei d'Arrendaments Urbans. A més a més, el sol·licitant haurà d'acreditar uns ingressos mínims i màxims i la renda no podrà excedir el 40% dels seus ingressos nets.</p> <p>Subactuació 2: Crear un programa d'habitatge intergeneracional en que l'Administració actuarà com a intermediària: es posarà en contacte joves que volen emancipar-se de fins a 35 anys amb gent gran del municipi que requereixi</p> |

| | | |
|--|------------------|--|
| | | <p>d'acompanyament i disposi d'una o més habitacions lliures al seu habitatge per a que hi visqui la persona jove. Les condicions de l'ús d'aquella habitació es pactaran entre ambdues parts, amb la intermediació de l'Administració, i podrà incloure l'assumpció per part de la persona jove de despeses de manteniment, temps destinat a l'acompanyament i/o suport de la persona gran, seguiment per part de l'administració, etc.</p> <p>Subactuació 3: Establir els joves com a contingent especial de reserva en procediments d'adjudicació d'habitatge de protecció oficial (arts. 99 i 101 Llei 18/2007, del dret a l'habitatge), sempre respectant els requisits de nivells màxims i mínims d'ingressos i altres exigències de la normativa (ex. no disposar d'habitatge en propietat, inscripció al Registre de Sol·licitants, etc.).</p> <p>Subactuació 4: Creació d'una borsa jove d'habitatge pròpia, integrant-la a la desenvolupada a l'acció 8. També es podrien fer subvencions al pagament de l'IBI dels propietaris que incorporin els habitatges a la Borsa de Mediació.</p> <p>Subactuació 5: Dotar-se d'allotjament dotacional destinat a satisfer necessitats habitacionals temporals, per raó de dificultat d'emancipació del les persones joves (art. 3.j Llei 18/2007), que inclouria les víctimes de violència de gènere mentre no tenen atribuït l'ús de l'habitatge familiar, els immigrants i els joves.</p> <p>Subactuació 6: En general, es podria iniciar una línia de subvencions per al pagament de la taxa d'escombraries per a les persones del municipi que pateixen una situació econòmica més desfavorida (es podria fer per l'habitatge en arrendament en funció dels ingressos anuals dels beneficiaris).</p> <p>Totes aquestes actuacions es poden donar a conèixer a través del Punt d'informació (acció 14), que també pot donar informació sobre les ajudes al lloguer existents i ajudar a la seva tramitació. Per exemple, s'ha aprovat la Resolució TES985/2021, de 7 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer.</p> |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar l'accés assequible a l'habitatge per als joves. ▪ Promoure l'emancipació dels joves d'Altafulla. |

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Crear llars compartides i combatre la solitud de les persones de la tercera edat que visquin al municipi. ▪ Solucionar problemes de necessitat d'allotjament transicional. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Persones empadronades al municipi de fins a 35 anys, sempre que compleixin amb els requisits d'ingressos i altres establerts per la normativa. ▪ Persones de la tercera edat (a partir dels 65 anys) que busquin acompanyament. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei d'Arrendaments Urbans. ▪ Codi civil de Catalunya. ▪ Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya. ▪ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. ▪ Llei reguladora de les Hisendes Locals, Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Mig termini (1 a 3 anys): disseny dels programes.</p> <p>Prestació del suport, de caràcter indefinit.</p> <p>El calendari proposat és el següent:</p> <p>Subactuació 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: disseny del programa i bases dels microcrèdits i del programa d'habitatge intergeneracional. Difusió dels programes abans que s'iniciïn a través del casal de la gent gran, del punt d'informació d'habitatge i del consell de l'habitatge d'Altafulla, entre d'altres. <p>Subactuació 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2023-2025: obertura anual del programa de microcrèdits per a joves i del programa d'habitatge intergeneracional. |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Subactuació 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: Estudi i establiment de la necessitat del municipi d'Altafulla de considerar les persones joves com a contingent especial de reserva. ▪ 2022-2025: Fixar paràmetres de contingent especial de reserva per a les noves adjudicacions d'HPO al municipi i executar-los quan pertoqui. <p>Subactuació 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2022: estudiar la possibilitat de crear un conveni amb el Consell Comarcal del Tarragonès, per tal de poder crear una secció de Borsa Jove d'Habitatge o determinar l'instrument adequat per destinar part dels habitatges captats a la borsa al col·lectiu jove. <p>Subactuació 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: estudi de la necessitat i també de la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals en terrenys qualificats d'equipament comunitari. ▪ 2023: Determinar els requisits de vulnerabilitat i temporalitat que han de complir les persones joves per poder accedir a aquests allotjaments. ▪ 2024-2025: captació o promoció d'allotjaments dotacionals i reservar places per a les persones joves. <p>Subactuació 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2022-2023: creació del programa de subvencions i bonificacions fiscals en les ordenances fiscals. |
| | <p>FONTS DE FINANÇAMENT</p> | <p>Finançament a partir del pressupost municipal que es podrà compatibilitzar amb ajuts provinents d'altres administracions supralocals.</p> |

| | | |
|--|----------------------------------|--|
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | <p>Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i les associades a la gestió dels programes.</p> <p>L'Ajuntament també podrà establir ajuts finançats amb fonts propis municipals amb càrrec al seu pressupost i assumint íntegrament el cost de la seva tramitació i gestió.</p> |
| | GESTIÓ | <p>Gestió directa per part de l'ajuntament, gran part les tasques que gestió i informació poden ser assumides pel Punt d'Informació d'Habitatge.</p> <p>Requereix un important esforç de coordinació entre administracions.</p> |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 1: Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Disseny de les bases dels diferents programes i subvencions. ▪ Atenció de consultes. ▪ Nombre d'entrevistes efectuades per al programa d'habitatge intergeneracional (subactuació 2). ▪ Nombre de sol·licituds. ▪ Realització d'un estudi sobre les condicions i dificultats dels joves d'accedir a un habitatge adequat i assequible al municipi, justificant la necessitat de tractar-los com a contingent especial (subactuació 3). ▪ Celebració de conveni amb el Consell Comarcal del Tarragonès (subactuació 4). ▪ Realització d'un estudi que determini la necessitat i la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals al municipi (subactuació 5). |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none">▪ Nombre total de joves que han pogut accedir a un habitatge a través de les diferents subactuacions.▪ Allotjaments dotacionals captats o promocionats.▪ Nombre de subvencions concedides. Anàlisi cost-benefici. |
|--|-------------------------------|---|

4.4.10 ACCIÓ 10. Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències.

| ACCIÓ 10. TRANSFORMAR SEGONES RESIDÈNCIES I HABITATGE TURÍSTIC A PRIMERES RESIDÈNCIES. | |
|--|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>Tot i tractar-se d'un municipi costaner i de consideració turística, Altafulla disposa d'un turisme sanejat i de bona convivència que, d'acord amb els resultats de les consultes ciutadanes en el procés de diagnosi, no suposa per sí mateix un problema. No obstant això, de manera indirecta, una part dels problemes residencials principals es troben relacionats amb la consideració de municipi de vacances. Un exemple pot ser la baixa densitat poblacional a causa de la construcció d'habitatges independents i especialment per a ús turístic, la manca de dinamització vital/comercial del centre o la manca de condicionament com a residència habitual d'alguns d'ells, especialment a baix a mar.</p> <p>Des d'un punt de vista urbanístic, els ens locals han d'assegurar i preservar població permanent (unitats territorials d'usos residencial) ja que és la població permanent la que fa comunitat i viu al municipi. Per garantir l'habitabilitat i evitar la fragmentació del territori, així com zones buides per temporades, el municipi ha de prendre consciència dels usos del sòl i, per tant, revisar permanentment les seves mesures urbanístiques. Pel que fa a l'habitatge, a més de les reserves de sòl que fa la llei, s'ha de tenir en compte que l'habitatge també és un objecte turístic i la seva manca de control podria llançar prediccions errònies, com quan les unitats residencials s'utilitzen com a turístiques, arribant les segones a superar les primeres.</p> <p>Així, els habitatges d'ús turístic (HUT, arts. 221-1 i ss. Decret 75/2020) concentrats en determinades zones poden generar diversos efectes negatius sobre l'habitatge d'ús residencial, com ara, afectar la seva assequibilitat (redueix l'oferta d'habitatge en lloguer residencial, al ser el turístic més lucratiu, i per tant, pot contribuir a encarir el lloguer residencial), l'expulsió poblacional d'aquells barris degut a la gentrificació i/o turistificació, problemes de convivència a les comunitats de propietaris, canvis d'hàbits, sorolls, afectar els tipus de comerços dels barris, etc. Una situació que atempta, a més, contra el dret a la ciutat i posa en perill el gaudi igualitari dels espais públics urbans. Una altra qüestió a vetllar és l'existència de HUT submergits, és a dir, sense complir amb la normativa administrativa ni estar registrats, el qual pot suposar</p> |

un perjudici en la qualitat de l'habitatge i en la protecció dels usuaris d'hotels. El nou Decret de Turisme regula, a més, la possibilitat de **llogar habitacions a l'habitatge que sigui residència efectiva de la persona titular** (llars compartides, art. 241-1 i ss. Decret 75/2020), fet que, per una banda, passarà a regular una pràctica que ja existia i, per altra banda, pot contrarestar alguns dels efectes negatius abans exposats (ex. la convivència a les comunitats, sorolls, etc.).

Les mesures per a limitar els habitatges turístics allà on són un problema poden consistir en incidir en:

- La quantitat d'oferta: sancions en el cas d'operar sense complir amb la normativa i amb el registre pertinent i possibilitat de limitar l'exercici de l'activitat en certes zones concretes.
- La ubicació.
- La durada de les estades (amb incentius positius).

Cal tenir en compte que la crisi de la **COVID-19** el març de 2020 i amb l'aturada del turisme a nivell mundial ha implicat la caiguda en picat de la demanda d'aquest tipus d'habitatge. De fet, el turisme és un sector estratègic per a Espanya que aporta el 12,3% del PIB i el 12,7% de l'ocupació. Per aquest motiu l'impacte de la COVID-19 és elevat en aquest sector, tot i que encara és aviat per avaluar tots els efectes que tindrà, ja que dependrà de la durada efectiva de la pandèmia i de les restriccions adoptades.

Precisament un dels efectes que ha tingut la pandèmia en matèria turística és la conversió de pisos destinats a ús turístic a lloguer residencial o, almenys, de temporada. Segons els resultats de l'enquesta de Fotocasa, la manca de demanda provocada pel coronavirus **ha portat a sis de cada deu propietaris de pisos turístics a canviar-se a lloguer residencial**. Gairebé el 50% ho ha fet en forma indefinida i un percentatge menor ho farà per un període de temps limitat (veure a: <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/6-de-cada-10-apartamentos-turisticos-pasan-a-pisos-de-alquiler/>), el que preveiem provoqui conseqüències legals quan desitgin tornar a oferir els habitatges en ús turístic i els residents no vulguin marxar.

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | <p>De manera que la situació de la pandèmia en sí, ja ha propiciat precisament l'assoliment d'aquesta acció. No obstant, en acabar o al relaxar-se les mesures, podrien resultar necessàries altres mesures adoptades per l'Administració corresponent per tal d'incentivar aquesta actuació, possiblement de manera selectiva a les zones més afectades (ex. baix a mar):</p> <p>Subactuació 1: Crear o incidir (si ja existeix) en un instrument d'inspecció relatiu al nombre d'habitatges turístics que operen al municipi i controlar que compleixin amb la normativa exigible i el seu registre; detectar el mercat submergit. Conseqüentment, procedir a adoptar les mesures sancionadores que la normativa corresponent preveu per aquests casos.</p> <p>Subactuació 2: Limitar la possibilitat d'iniciar l'activitat turística de forma temporal en certes zones, depenent dels resultats de la subactuació 1. De fet, Aínsa (Aragó) recentment ha adoptat aquesta mesura per la falta d'habitatges residencials disponibles; també ho fa Barcelona, amb diverses restriccions per zones, al nou PEUAT (https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/ca/). Evidentment es tracta d'una mesura que no afecta a les HUTs ja existents i registrades.</p> <p>Subactuació 3: Foment de la rehabilitació per adaptar els habitatges turístics a habitatges residencials. Un dels reptes a tenir en compte a l'hora de convertir els habitatges d'ús turístic a habitatges d'ús residencial, és que és possible que no estiguin adaptats precisament per aquest ús residencial, especialment els ubicats a la zona de baix a mar. Per aquest motiu, pot ser interessant adoptar mesures per incentivar la rehabilitació d'aquests pisos (acció 3) per fer-lo més habitables.</p> <p>Subactuació 4: Quant a la fiscalitat, el punt d'informació d'habitatge (acció 14) podria donar informació sobre els beneficis fiscals ja existents a l'IRPF: per exemple, que el propietari (persona física) es pot deduir una sèrie de despeses i si lloga el bé immoble com a habitatge habitual pot tenir una reducció del 60% del rendiments nets obtinguts del lloguer (art. 23 Llei de l'Impost sobre la renda de les persones físiques, Llei 35/2006 de 28 de novembre).</p> |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incentivar l'oferta d'habitatges d'ús residencial per sobre de l'oferta d'habitatges d'ús turístic. ▪ Equilibrar el nombre de HUTs per tal que no alteri la dinàmica residencial del municipi i per evitar fenòmens com la gentrificació i/o turistificació. |

| | | |
|-----------------|----------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Millorar el control dels habitatges turístics a Altafulla que no compleixen amb la normativa i no es troben registrats. Atreure població residencial. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> Residents a Altafulla. El municipi en general. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya. Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Pla estratègic de turisme de Catalunya 2018-2022. Pla de màrqueting turístic de Catalunya 2018-2022. Decret 141/2012. Llei d'Arrendaments Urbans. Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge. Llei 35/2006 de 28 de novembre, de l'Impost sobre la renda de les persones físiques, Llei 35/2006 de 28 de novembre (art. 23). POUM d'Altafulla. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Curt termini (<1 any): desenvolupament instrument d'inspecció.</p> <p>Llarg termini (4-5 anys): mediació i conversió d'habitatges.</p> <p>El pla tindrà una durada de 5 anys (2021-2025). En aquest període es preveuen les següents actuacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021: creació o desenvolupament d'un instrument d'inspecció per al nombre d'habitatges d'ús turístic (amb i sense registre). 2022-2025: mediar amb HUTs sense registre per a que compleixin amb normativa o aplicar les sancions corresponents (si s'escau). |

| | | |
|--|-------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 2022, 2023 i 2024: inici del programa per la conversió d'habitatges amb les subactuacions descrites. 2022-2025: plantejar la possibilitat de limitar l'inici de l'activitat turística de forma temporal en certes zones. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i associades a la gestió de les actuacions previstes. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament, gran part les tasques que gestió i informació poden ser assumides pel Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. Acció 4: Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. Acció 11: Elaborar un reglament turístic. Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> Creació o desenvolupament de programa/instrument d'inspecció d'habitatges turístics. Nombre d'inspeccions d'habitatges d'ús turístic no registrats. Nombre de persones físiques que han aplicat la reducció de l'IRPF. |
| | INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> Nombre de HUTs existents (amb registre i sense). Nombre d'altres noves al padró municipal vinculades a la transformació dels HUTs en habitatges residencials. Mediacions realitzades (per complir amb la normativa turística). Sancions aplicades. |

4.4.11 ACCIÓ 11. Elaborar un reglament turístic.

| ACCIÓ 11. ELABORAR UN REGLAMENT TURÍSTIC. | |
|---|--|
| DESCRIPCIÓ | <p>De conformitat amb l'art. 171 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, la regulació del turisme és competència exclusiva de la Generalitat. No obstant això, els municipis també tenen competència per regular sobre aquest àmbit (articles 25 a 28 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local).</p> <p>Així, que un municipi amb atractiu turístic disposi d'un reglament en matèria d'habitatges d'ús turístic contribueix a definir les actuacions en aquest sector tant a curt com a llarg termini, tant les actuacions específiques a adoptar com el marc regulador general dels habitatges destinats a turisme en el context del present PAMH.</p> <p>Quant als principis que, segons el nostre parer, han de regir aquest reglament municipal destaquem els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Principi 1. Sostenibilitat turística. Tant des d'un punt de vista medi ambiental, urbanístic com per l'impacte als habitatges residencials és important garantir el creixement sostenible d'un dels principals motors econòmics com és el turisme a Altafulla. Per aquest motiu, es pretén que el desenvolupament del turisme a Altafulla es faci de forma controlada, vetllant per l'equilibri de tots els factors implicats i prenent en consideració els usos del sòl previstos al POUM. Una de les formes per tal de garantir aquesta sostenibilitat i al mateix temps garantir la disponibilitat d'habitatges per un ús residencial és limitar els HUT en determinades zones de forma temporal per tal de promoure l'ús residencial dels mateixos, entre les altres recomanacions per fomentar aquesta transició com per exemple els incentius per fomentar la rehabilitació (veure accions 3 i 10). Aquestes dues mesures es poden adoptar precisament en aquest reglament. ▪ Principi 2. Promoció del turisme familiar, d'alta qualificació professional i de major durada. Per tal de promoure aquest perfil de turistes visitants, cal tenir en compte no només el tipus d'oferta turística que s'incentiva (activitats cultural, esportives, d'oci...), sinó també tenir cura de l'estat del medi natural, la tipologia dels comerços i dels |

establiments, així com l'oferta de restauració i l'hostaleria. En aquest reglament es poden incloure les mesures específiques a adoptar per tal d'atreure aquest tipus de turisme, així com també promoure que sigui de llarga durada. En un context de pandèmia, també es poden incloure una sèrie de **mesures per tal d'incrementar la seguretat front al virus** i que poden adoptar els establiments i comerços d'Altafulla (per exemple: ús del segell "Covid-safe") per diferenciar-se de la resta de destinacions turístiques. En el mateix context, en un moment en què es promou la teletreball, Altafulla es pot convertir en un lloc d'atracció de **treballadors altament qualificats** que poden treballar remotament amb més comoditats que a Barcelona i a d'altres grans ciutats espanyoles o del món, aconseguint augmentar la població resident estable al municipi.

En aquest context de promoció, cal tenir en compte, si cal, també les "noves" **llars compartides (acció 10)**, encara que la pròpia naturalesa d'aquest tipus de tinença d'habitatge turístic no és el més idoni per atreure un turisme familiar, però si un perfil de visitant en concret com ara joves o persones que es desplacen temporalment d'un lloc a un altre, ja sigui per motius laborals (a través del teletreball), d'oci o d'un altre tipus.

- **Principi 3. Creació d'una comissió d'habitatge turístic específica dins de la Taula de l'Habitatge d'Altafulla.** A l'**acció 13** es preveu la creació de la Taula d'Habitatge d'Altafulla. Dins d'ella es proposa la creació d'una **comissió on es puguin veure representats els diferents agents o entitats vinculades amb el turisme** i també la població en general per contribuir a definir accions per tal de promoure la transició d'habitatges d'ús turístic a un ús més residencial, especialment els ubicats a la zona baix a mar i els xalets. L'objectiu és que aquesta comissió sigui un **punt de cohesió** entre els agents implicats en el sector turístic i la població tenint en compte la pluralitat de veus i necessitats amb la finalitat d'assolir l'equilibri de serveis, comerços i equipaments dins del municipi. Una de les tasques d'aquesta comissió hauria de ser el **monitoreig de les HUTs existents**, registrats i no registrats, en coordinació amb el Punt d'Informació d'Habitatge (**acció 14**).

El **Reglament d'habitatges d'ús turístic** podria desenvolupar-se seguint el següent esquema i contingut:

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>1. Finalitat: Regular les obligacions dels propietaris i les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi, tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat a l'Ajuntament, com pel que fa al compliment de les obligacions que aquestes persones hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat.</p> <p>2. Base jurídica:</p> <p>a) Article 236 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.</p> <p>“Modalitats d'intervenció. 1. Els ens locals poden intervenir l'activitat dels ciutadans pels mitjans següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aprovació d'ordenances i bans. ▪ La submissió a llicència i a altres actes de control preventiu. Si es tracta de l'accés i de l'exercici d'activitats, el règim d'intervenció s'ha d'establir de conformitat amb la normativa reguladora del lliure accés a les activitats de serveis i a l'exercici d'aquestes activitats. ▪ La submissió a comunicació prèvia o a declaració responsable, de conformitat amb la normativa reguladora del procediment administratiu. ▪ Ordres individuals de mandat”. <p>b) Llei 13/2002, de turisme i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 50 bis 3 Llei 13/2002 -> 3. Els ajuntaments poden establir procediments de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic en els termes, els terminis i les condicions que estableixin en les ordenances respectives. ▪ Art. 121-2 Decret 75/2020: Els ens locals i l'Administració turística de la Generalitat de Catalunya tenen, entre les seves funcions, controlar que les empreses, els establiments i les activitats regulades per la Llei de turisme compleixen els requisits que estableix la normativa turística. |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Article 131-3.1 Decret 75/2020: Correspon als ens locals la comunicació al Registre de turisme de Catalunya de les dades definitives de les altes i les baixes d'activitat dels allotjaments turístics, així com la comunicació de qualsevol modificació de les dades inscrites ▪ Art. 631-3 Decret 75/2020: Els ajuntaments i el Conselh Generau d'Aran exerceixen les competències sancionadores derivades de la seva tasca de control, que preveu la legislació de règim local, d'acord amb la Llei de turisme i aquest Decret, amb els mateixos límits quantitius en les sancions que els que es preveuen per als òrgans de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. ▪ Art. 111.3 Decret 75/2020: Les empreses i les activitats turístiques estan obligades a complir els requisits turístics mínims que estableix aquest Decret. ▪ Potestat municipal de tipificar infraccions i sancions: articles 139 i següents de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local. <p>3. Àmbit territorial: terme municipal d'Altafulla.</p> <p>4. Àmbit d'aplicació objectiva: habitatge d'ús turístic (HUT) (arts. 221-1 i 2 Decret 75/2020) i, en el seu cas, llars compartides (arts. 241-1 a 3 Decret 75/2020)</p> <p>5. Àmbit d'aplicació subjectiva: propietaris i empreses gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi.</p> <p>Mecanismes de control a l'abast de l'Ajuntament:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Registre de les activitats, que haurà de gestionar i actualitzar. Així mateix, l'Ajuntament establirà mecanismes de comunicació permanent amb la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya, als efectes de comunicar-li els canvis que es produeixen en el registre municipal. ▪ Presentació de la corresponent declaració responsable prèvia a l'inici de l'activitat davant de l'Ajuntament. |
|--|--|--|

6. Obligacions dels propietaris i empreses gestores dels habitatges

- Obligació relativa a respectar l'aforament màxim de l'habitatge.
- **Serveis** dels habitatges.
- **Telèfon** de contacte.
- Servei **d'assistència i manteniment** de l'habitatge.
- Document que reculli les **normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris** (també, si n'hi ha, un document informatiu de les conductes no permeses a l'Ordenança municipal de civisme i convivència ciutadana) -> incompliment -> la persona titular de la propietat, o la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, ha de requerir a la persona cessionària que abandoni l'habitatge immediatament.
- Exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable per a les persones usuàries la comunicació del **Número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC)**, la seva capacitat màxima i el telèfon del servei d'assistència i manteniment.
- Comunicar a l'Ajuntament qualsevol **modificació** de les dades.
- Tenir les condicions de **prevenció i seguretat en cas d'incendi** establertes a la instrucció tècnica complementària de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya SP 137:2017, o norma que la substitueixi.
- Requisits mínims dels HUTs (Annex 6 Decret 75/2020) :

| | |
|---|----|
| Exhibició de la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada a l'interior de l'habitatge | X |
| Places màximes (sempre que la cèdula no estableixi un nombre inferior) | 15 |
| Facilitar el número de telèfon a usuaris i veïns per incidències | X |
| Empresa d'assistència i manteniment | X |
| Document de normes de convivència, si n'hi ha (lliurat) | X |

7. Règim sancionador (sancions; mesures cautelars i potencial tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts). Les infraccions poden classificar-se segons si són greus, molt greus o lleus.

8. Altres possibles disposicions:

- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals. Els titulars o les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic hauran de respondre a qualsevol requeriment dels serveis policials o d'inspecció municipal.
- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives. La persona propietària i la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en aquesta ordenança.

9. Possible servei de mediació comunitària en habitatges organitzats en règim de propietat horitzontal. Base jurídica:

- Article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de règim local.
- Article 66 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril que aprova la llei municipal i de Règim local de Catalunya.

| | | |
|--------------|----------------------|---|
| | | Aquest reglament també podria estar a disposició dels interessats que requereixin consultar procediments, mesures, actuacions o requeriments per dur a terme activitats turístiques i pot consultar-se a través del Punt d'informació d'Habitatge Altafulla (acció 14) . Així mateix, el reglament s'ha de dissenyar acoblat amb el PAMH, de manera que tota mesura relativa al turisme assegurí poder aconseguir l'Altafulla que es visualitza en el futur. |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuir a delimitar l'extensió de les actuacions en matèria d'habitatges d'ús turístic a Altafulla. ▪ Contemplar mesures per construir un turisme sostenible i de qualitat. ▪ Millorar la coordinació entre l'òrgan municipal dedicat al turisme, el Registre de Turisme, i la Taula de Turisme de Catalunya. ▪ Contribuir a definir un pla d'atracció i promoció turística compatible amb els objectius d'aquest PAMH. ▪ Protegir i conservar els recursos turístics del municipi que serviran per l'ordenació territorial i la planificació urbanística. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Residents a Altafulla, turistes i establiments o comerços municipals vinculats amb el turisme. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya. ▪ Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya. ▪ Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. ▪ Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. ▪ Pla estratègic de turisme de Catalunya 2018-2022. ▪ Pla de màrqueting turístic de Catalunya 2018-2022. |
| EX EC | CALENDARI | Mig termini (1 a 3 anys): elaboració del reglament. |

| | | |
|--|------------------------------|--|
| | | Aplicació del reglament, de caràcter indefinit. <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021: estudi de camp quant a l'estat i impacte socioeconòmic i ambiental del turisme a Altafulla. ▪ 2022: redacció i aprovació del Reglament municipal d'habitatges d'ús turístic. ▪ 2022-2025: coordinació entre la Taula de l'Habitatge d'Altafulla i el Punt d'informació d'habitatge (PIH) a l'hora de dur a terme la comptabilització dels HUTs registrats i no registrats. ▪ 2023 i 2024: fer efectives a través d'actuacions específiques les previsions establertes al Reglament. ▪ 2025: avaluació de l'impacte del Reglament. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses dirigides a assumir el cost de l'elaboració del reglament i la seva gestió. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament. Requereix un important esforç de coordinació entre els diferents departaments tècnics municipals implicats. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. ▪ Acció 10: Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Designació del grup de treball per a la redacció del Reglament d'habitatges d'ús turístic d'Altafulla. ▪ Reunions celebrades en matèria de turisme a la Taula de l'Habitatge d'Altafulla i decisions acordades. |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evolució de les xifres quant a nombre de visitants i perfil dels turistes. ▪ Evolució de les xifres quant a HUT amb registre. ▪ Evolució del compliment del reglament d'habitatges d'ús turístic. ▪ Evolució de les xifres i qualitat de l'hostalera, el comerç i restauració. |
| | INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprovació del Reglament d'habitatges d'ús turístic i grau del seu efectiu compliment. ▪ La comptabilització i control en temps reals i efectiva d'HUTs registrats i no registrats. ▪ Valoració de l'evolució l'impacte del turisme a Altafulla (número de persones visitants, durada, perfil, tipus d'allotjament que utilitzen, impacte econòmic al municipi, etc.). ▪ Aplicació efectiva de les mesures previstes en el PAMH en matèria turística (% habitatges convertits en residencials, millora de la convivència, cohesió social i geogràfica, etc.). ▪ Millora o conservació dels recursos naturals, històrics i de l'oferta turística d'Altafulla (oci, cultura, esports, etc.). |

4.4.12 ACCIÓ 12. Habitatge i municipi.

| ACCIÓ 12: HABITATGE I MUNICIPI. | |
|---------------------------------|--|
| DESCRIPCIÓ | <p>L'accés a l'habitatge es completa en la seva màxima expressió amb la garantia de l'espai urbà. De manera que, l'habitatge, a més de complir amb els elements essencials, identificats en instruments internacionals, com l'Observació general N° 4 de el Comitè DESC de 1991, ha d'estar en un entorn urbà proper als centres de treball, amb accés als serveis bàsics i ben connectat a les xarxes de comunicació i transport com estableix la Nova Agenda Urbana (Hàbitat III) en els paràgrafs 32 i 70, un instrument amb el qual es troba compromesa Espanya i que incumbeix directament als ens locals.</p> <p>Per tant, el compromís de l'Administració de garantir l'habitatge també abraça el garantir a la ciutadania el gaudi en igualtat dels beneficis urbans com a millors sistemes de comunicació i transport públic, varietat de fonts de treball, serveis de benestar social i subministraments de més qualitat i diversitat, major possibilitat de desenvolupament econòmic i professional, amplitud d'activitats recreatives i culturals. Així es planteja a la Nova Agenda Urbana espanyola que defensa una visió holística de l'habitatge, de manera que l'habitatge s'entén complert si, a més de complir amb els elements bàsics d'habitabilitat, també es troba integrada en un entorn en el qual es poden localitzar "<i>serveis de benestar social, salut, educació, comunicació i infraestructures, empreses i ocupació</i>" al que podem afegir que sigui en igualtat i de gaudi per a tots els ciutadans. En aquest sentit, els ens locals són una peça clau en l'estructura que garantirà el dret a l'habitatge i la ciutat, ja que des de les seves atribucions són els responsables de promoure i dissenyar entorns segurs, accessibles i sostenibles que afavoreixin el desenvolupament en igualtat de les persones i les famílies.</p> <p>Els ens locals han de procurar que els seus municipis siguin "verds", en l'ampli sentit de la sostenibilitat, com ara que els seus habitatges compleixin amb un mínim d'eficiència energètica, o brindar sistemes de transport sostenible i suficients de manera que es pugui reduir l'ús de vehicles privats; propers i dinàmics, on s'identifiquin possibilitats de desenvolupament econòmic, així com diversos i inclusius, el que es pot aconseguir amb l'aplicació de mesures de govern</p> |

local pensades per a una ciutadania amb necessitats urbanes diferents, doncs les accions municipals hauran preveure els seus efectes en les diferents generacions poblacionals que componen el municipi.

En el cas del municipi d'Altafulla, partint dels **resultats de la diagnosi i les consultes ciutadanes** s'han pogut observar alguns elements a treballar per assegurar el desenvolupament ple del dret a l'habitatge al municipi com són: **a) baixa densitat poblacional; b) necessitat d'integrar el municipi dividit principalment en quatre zones; c) manca d'acció per assegurar cohesió social, mixtura social i vida comunitària; i d) feble dinamisme econòmic intern.**

- a) Quant a la **baixa densitat**, és important assenyalar que tant les recomanacions internacionals que conté la Nova Agenda Urbana (Hàbitat III), en els seus paràgrafs, 51, 52, 69 i 98, i l'Agenda 2030 per a l'abast dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS). Específicament l'indicador 11.a relatiu als plans de desenvolupament urbà, les previsions demogràfiques i les necessitats de recursos de la població resident en ciutats, com les anàlisis nacionals respecte de l'Agenda Urbana espanyola, en relació al seu objectiu específic número 2, assenyalen els **beneficis d'un entorn dens i compacte**. Fins i tot, el propi **Codi d'urbanisme de Catalunya assenyala que la baixa densitat i l'ús extensiu de la terra és un model obsolet amb uns costos ambientals, econòmics i socials extraordinàriament elevats**. L'anterior, bé pot aconseguir-se mitjançant sistemes polimètrics i mesures d'aprofitament dels teixits urbans existents, com la rehabilitació d'habitatges centrals (veure **acció 3**), i/o la **reformulació del disseny urbà** que actualment s'ha concretat en la seva majoria en **habitatges unifamiliars o plurifamiliars d'alt consum de sòl i baixa densitat poblacional com són els habitatges adossats o xalets independents**. És així que d'acord amb l'informe del POUM nombre 161, s'estima un habitatge per cada 200 metres de sòl net, i és possible recórrer a la construcció aïllada que al seu torn possibilita construccions d'habitatges encara més àmplies, especialment a la franja marítima. La situació anterior, fins i tot podria ser contradictòria amb la pròpia memòria del POUM que pel que fa al model urbà doncs promou un **ús racional del territori compatible amb el creixement poblacional, el dinamisme econòmic i el respecte a l'entorn**.

Seguint la línia anterior, l'augment de la densitat permet **crear espais de proximitat**, millorar l'accés a serveis i garantir la mobilitat sostenible per als diferents grups generacionals. Es tracta d'un model amb el qual es procura **reduir el consum de sòl** i la pressió sobre els recursos naturals, tal i com persegueix l'article 3.2 de el Codi d'urbanisme de Catalunya.

Ara bé, no es pot confondre **densitat mitjana o alta amb amuntegament o sobreurbanització**, doncs encara que les anteriors problemàtiques poden derivar de la densitat poblacional alta, els models urbans basats en la compacitat han de seguir mecanismes de control i estimar un creixement poblacional màxim d'acord amb el sòl urbà disponible. Llavors, la clau està en comptar amb un **control urbanístic** que assegurí que el parc residencial sigui proporcional als espais verds i a les vies públiques reservades per atendre el nou volum de llars, així com el nou volum de població en general. Un exemple pot ser el límit màxim de **construcció d'habitatge que estableix l'article 58.7 de la Llei d'urbanisme de Catalunya** a l'assenyalar que en relació a la delimitació del sòl urbanitzable "la densitat màxima, **no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea**", del que es pot inferir que la pròpia Llei procura garantir espai suficient i evitar amuntegaments. Així mateix, el referit article 58.1 literal f) assenyala que els plans d'ordenació urbanística municipal han de determinar el "sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès per el planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic". Així com els espais verds especificats per zones pel POUM d'Altafulla.

En el cas d'Altafulla, **el seu disseny sembla apostar per una densitat baixa o mitjana-baixa**, ja que les escasses construccions en vertical majoritàriament es componen com a màxim de planta baixa més dos o tres pisos (planta baixa + 2 / + 3), un assumpte lligat al planejament i l'ordenació urbana del municipi, així com a la conservació de l'entorn paisatgístic. D'altra banda, és important indicar que, tot i que destaca la possibilitat de recórrer a la construcció d'habitatges en filera o adossades, aquest és un model de construcció que si bé permet aprofitar més el sòl segueix sent propi de municipis de baixa densitat. Per tant, podria plantejar-se un estudi de factibilitat sobre la modificació del

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>disseny territorial i planificació del sòl (modificació del POUM) de manera que sigui possible augmentar la construcció en les altures en una escala on els edificis més allunyats puguin ser més alts sense comprometre l'entorn paisagístic que actualment es protegeix.</p> <p>b) Pel que fa a la necessitat d'integrar la ciutat dividida, és important destacar que al municipi d'Altafulla s'identifiquen quatre zones semi-independents (Centre, baix a mar, zona del camp de futbol i Brises de Mar). Pel que fa a al Centre i baix a mar resulta necessari fomentar la cohesió municipal ja que malgrat la seva proximitat són dos entorns diferents amb poc intercanvi social i integració comunitària. El que es deu fonamentalment al fet que la zona de baix a mar s'ha considerat un espai al marge del municipi, destinat a l'habitatge de vacances o segona residència, en què hi ha poc dinamisme comercial, i que per les fronteres tant físiques de tipus arquitectòniques, com les divisions provocades per les vies de tren, com psicològiques, basades en el costum, aquesta zona resulta poc atractiva per als residents del centre. I per als mateixos residents de baix a mar resulta complicat superar les barreres físiques per integrar-se a al Centre, més encara quan es tracta d'estades de curta durada. En aquest punt és necessari destacar la divisió artificial que suposa la via del tren (amb pas soterrat estret i poc amigable al passeig) que, si no s'hi posa remei immediat, en dos anys serà un punt neuràlgic del Corredor del Mediterrani (projecte "tercer carril"), que provocarà un augment x10,8 del tràfic ferroviari de mercaderies⁵, moltes d'elles perilloses, amb un important impacte fins a 10 Km. a banda i banda de la via⁶ en la vida i seguretat de les persones,</p> |
|--|--|--|

⁵ https://territori.gencat.cat/es/03_infraestructures_i_mobilitat/corredor_mediterrani/taula-estrategica/ (visitat 25-4-2021).

⁶

https://interior.gencat.cat/web/.content/home/030_arees_dactuacio/proteccio_civil/plans_de_proteccio_civil/plans_de_proteccio_civil_a_catalunya/documents/transcat_annex_9_distancies_afectacio.pdf (visitat 25-4-2021).

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>A la cohesió dels barris també poden influir les característiques físiques i espacials dels veïnats i el seu entorn com el disseny dels habitatges, la distribució dels espais públics i la distància a les centralitats i principals equipaments, de manera que resultarà complex encoratjar una integració comunitària si no se superen primer els dissenys urbans exclusius d'algunes zones del municipi, com per exemple, les zones destinades a xalet i sòl especialitzat de tipus residencial exclusiu. Així mateix, les escasses mesures locals per aconseguir una població permanent i quotidiana diferent de la població flotant o temporal que habita el municipi només en les èpoques de vacances, impediria aconseguir la cohesió municipal que requereix l'actual Altafulla dividida i per tant es veurà obstaculitzada l'anhelada interacció comunitària.</p> <p>Finalment, sobre el dinamisme econòmic intern destaquem que cal incentivar el petit i mitjà comerç, com programes de comerç de proximitat desenvolupats per Barcelona i diversos municipis de Catalunya (per exemple Reus,⁷ Tarragona⁸); així com atraure els emprenedors al municipi, ja que els emprenedors afegeixen al municipi, a més del desenvolupament econòmic, ser una font de treball i una població fixa amb tots els serveis disponibles que puguin fer vida quotidiana permanent al municipi (més enllà dels que treballen -i passen el dia- a Tarragona o Barcelona). Per tant, s'han de dissenyar diferents</p> |
|--|--|---|

⁷ Fa una sèrie de vídeos promocionals per promocionar el comerç local: <https://www.reus.cat/noticia/el-futur-del-comerc-de-reus-depen-de-tu-video-de-les-regidoreries-de-promocio-de-ciutat-i>; o una guia online de comerços: https://www.diarimes.com/noticies/reus/2020/05/29/dos_botiguers_reus_creen_una_guia_online_amb_comercos_serveis_locais_83149_1092.html?

⁸ També promociona el comerç a través d'una aplicació: <https://www.tarragona.cat/comerc/noticies/noticies-2020/lapp-som-comerc-tgn-arriba-a-200-establiments-adherits>

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | mesures d'incentiu, i un exemple és fins i tot el suport que brinda l'Ajuntament a l'actual campanya de promoció pel comerç local "Jo compro a Altafulla". |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrar la ciutat construïda, tant en els aspectes físics com en els aspectes socials d'índole urbà. Ex. eliminar les barreres arquitectòniques (ex. la via del tren) que fragmenten el municipi propiciant una indesitjable segregació espacial d'acord als diferents grups socioeconòmics existents i millorar els accessos entre barris. ▪ Promoure la mixtura social, residencial i econòmica. ▪ Fomentar la cohesió social i la integració comunitària al municipi. ▪ Impulsar l'augment de densitat urbana i l'aprofitament del teixit urbà existent. ▪ Facilitar l'aplicació de fórmules de reactivació econòmica i obertura de serveis al municipi. ▪ Revisar si el planejament urbà actual satisfà la demanda residencial que requereix el municipi. L'anterior als fins d'assegurar una oferta proporcional i sostenible d'acord amb el creixement poblacional del municipi i, per tant, poder respondre a la demanda d'habitatge present i futura. Això es podria aconseguir mitjançant estudis d'oferta i demanda d'habitatge, actualització d'estadístiques i estoc residencial (distingint el seu estat: ocupada o buida, o la seva tipologia habitual, de vacances o turística). ▪ Estudiar el creixement del municipi, concretament les demandes i ofertes existents d'estructures urbanes, als fins de confirmar si el planejament urbà actual podrà satisfer l'Altafulla dels propers anys. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ La ciutadania d'Altafulla i de la resta del territori. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. ▪ Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge. ▪ POUM d'Altafulla. 2003 / 006975 / T. ▪ Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006. |

| | | |
|-----------------|------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 66.2 Llei 8/1987 Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 2/2003. ▪ Nova Agenda Urbana (Hàbitat III) ▪ L'Observació general N° 4 de el Comitè DESC de 1991. ▪ Nova Agenda Urbana espanyola. ▪ Vergara Erices, L. (2019). Mixtura y cohesión social de barrio [Mixtura i cohesió social de barri]. <i>Andamios</i>. Volum 16, número 40, pp. 275-298. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Llarg termini (4-5 anys).</p> <p>1. 2021-2022: Posada en marxa dels diferents estudis urbanístics sobre la factibilitat i sostenibilitat territorial i ambiental de possibles modificacions de POUM per aconseguir més densitat, inclusió, accessibilitat i sostenibilitat. Concretament:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudi actualitzat sobre la densitat poblacional del municipi i la seva capacitat màxima d'acord amb el disseny d'habitatges construïts i les altures permeses. Aquest estudi ha de desglossar tant les conseqüències com els beneficis d'un augment de densitat i / o l'aplicació d'un model urbà més compacte. ▪ Estudi sobre els avenços i reptes del municipi en matèria d'accessibilitat urbana. Aquest estudi haurà de destacar, en ordre de prioritat, quines han de ser les principals actuacions de l'Ajuntament per aconseguir una Altafulla més accessible. ▪ Informe de sostenibilitat ambiental. Concretament sobre l'impacte mediambiental que suposa el consum de sòl de tipus residencial respecte al volum de població que permet el disseny urbà actual. <p>2. Accions de modificació, reestructuració i modernització de zones dividides per barreres físiques de tipus arquitectòniques o naturals. Mereix especial atenció aturar el projecte del “tercer carril” del Corredor del Mediterrani.</p> |

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2022-2023: Disseny i implementació de mesures que garanteixin la mixtura social, residencial i econòmica en les noves promocions d'habitatge, així com la integració comunitària dels diferents barris que conformen el municipi. ▪ 2023-2024: Implementació de programes de participació i consulta ciutadana, en conjunt amb la taula d'habitatge (acció 13) i el punt d'informació d'habitatge (acció 14) per implicar els habitants en les iniciatives municipals, animar-los a emprendre projectes d'interès municipal i organitzar activitats comunitàries de tipus cultural, social i recreativa. Això permetrà aconseguir major cohesió territorial i social entre les diferents zones que componen el municipi. ▪ 2024-2025: 1. D'acord amb els resultats dels estudis de factibilitat sobre la modificació del POUM, respecte a densitat, inclusiu, accessibilitat i sostenibilitat iniciar la tramitació de les modificacions pertinents del POUM. 2. Iniciar estudis municipals periòdics sobre creixement i demanda urbana, integració social i comunitària, desenvolupament econòmic, així com altres temes relatius a habitatge i ciutat que permetin respondre a les demandes de el futur pròxim i consolidar el municipi que es ja dissenyat a través de les mesures del seu PAMH. ▪ 2022-2023: Redacció d'un pla d'activació econòmica per potenciar el comerç de proximitat. Document marc per a enfortir el teixit empresarial del municipi, fomentar l'ocupació i prioritzar el consum local amb mesures com ajuts econòmics, assessorament i promoció. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses dirigides a assumir els cost dels estudis i els costos de personal i mitjans materials per a la gestió de les modificacions al POUM. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament. Requereix un important esforç de coordinació entre els diferents departaments tècnics municipals implicats. |

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| | <p>ACCIONS VINCULADES</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 1: Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. ▪ Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. ▪ Acció 6: Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. ▪ Acció 10: Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. ▪ Acció 11: Elaborar un reglament turístic. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. ▪ Acció 15: Elaborar un pla de difusió del PAMH. |
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desenvolupament d'un estudi de factibilitat per a la modificació del POUM respecte a la regulació de la densitat i construcció vertical, en zones allunyades de les franges marítimes i que no interrompin amb zones dissenyades pel POUM per a turisme ecològic. Així com estudis de factibilitat respecte a l'enfortiment de les mesures i regulació sobre inclusivitat, accessibilitat i sostenibilitat. ▪ Passos efectius que s'han donat per a superar les barreres físiques de tipus artificial que afectant principalment la zona de Brises de Mar i baix a mar. Especial atenció en aturar el tercer carril del Corredor del Mediterrani. ▪ Efectiva i perceptible evolució en la reestructuració urbana, nous equipaments i aprofitament del teixit urbà existent per a la integració eficient dels diferents barris d'Altafulla. Per exemple, la construcció de ponts aeris, i la delimitació de nous punts de connexió de transport que milloraran la qualitat de vida dels ciutadans. ▪ Elaboració d'estudis de moviment i interacció poblacionals entre els diferents barris d'Altafulla. Aquests estudis poden ser de tipus demogràfics, estadístiques, geogràfics i sociològics. |

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sol·licitud en les noves promocions d'habitatge d'una major mixtura social per garantir una oferta d'habitatge variat, per exemple, habitatges amb 1, 2 o 3 dormitoris, en relació a les propostes de l'acció 1. ▪ implementació d'incentius, com programes de comerç de proximitat, ajudes econòmiques i recolzament al petit i mitjà comerç amb l'enfortiment i manteniment dels programes de fidelitat comercial. |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Foment a la construcció en vertical. D'acord amb els resultats i recomanacions derivades de factibilitat d'augment de densitat a realitzar-se en el període 2021-2022. ▪ Major mixtura residencial, social i econòmica en les noves promocions d'habitatge Per exemple, projectes residencials amb ofertes variades en relació a l'ús de la unitat resultant (residencial i comercial), el nombre d'habitacions, els tipus de tinença i dels preus dels habitatges oferts (veure acció 1), ▪ Augment percentual significatiu de participació i integració comunitària. ▪ Eliminació definitiva de les barreres físiques que divideixen el municipi. ▪ Evitació definitiva del "tercer carril" del Corredor del Mediterrani. ▪ Constància d'augment percentual significatiu del comerç i la població permanent resident al municipi. |

4.4.13 ACCIÓ 13. Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla.

| ACCIÓ 13: CREAR LA TAULA DE L'HABITATGE D'ALTAFULLA. | | |
|--|----------------------------------|---|
| DESCRIPCIÓ | DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ | <p>Per a l'adequat seguiment d'aquest PAMH, recomanem que Altafulla constitueixi una Taula d'habitatge, conformada pels sectors públic i privat i la pròpia ciutadania del municipi, que funcioni com a un organisme consultiu per a assumptes d'habitatge i ciutat.</p> <p>Atenent a l'art. 9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, així com als resultats de la participació i implicació ciutadana en el procés de diagnosi per a aquest PAMH, aquesta Taula actuarà com a òrgan representatiu de tots aquells que tenen a veure amb el món de l'habitatge a Altafulla: l'Administració, la persona responsable del PIH (acció 14), els propietaris i els llogaters, els necessitats d'habitatge, els agents socials i empresarials vinculats a la construcció, a la intermediació, promoció i l'administració d'habitatges i d'altres col·lectius professionals, les associacions de veïns, les entitats de crèdit, professionals del turisme, el món acadèmic especialitzat i les organitzacions sense ànim que tinguin per objecte l'habitatge.</p> <p>La referida Taula d'habitatge, a més d'aportar les seves recomanacions des de la representació de diferents col·lectius, pugui conèixer i avaluar el desenvolupament, progrés i posteriors resultats del PAMH que es vol executar al municipi.</p> |
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> • Crear una Taula local d'habitatge, com a organisme consultiu permanent en matèria d'habitatge en el municipi d'Altafulla, amb capacitat per a elaborar propostes de política d'habitatge. • Assolir representació de totes les institucions que tenen a veure amb el món de l'habitatge davant processos de presa de decisions o disseny de mesures relatives a l'habitatge al municipi durant la vigència d'aquest PAMH. • Garantir que aquest PAMH compti amb un òrgan supervisor des de la seva posada en marxa, i que pugui avaluar els seus resultats. • La Taula local d'habitatge, a instància de l'Ajuntament d'Altafulla i amb caràcter consultiu, podrà: |

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Rebre i fer propostes i suggeriments sobre assumptes relacionats amb matèria d'habitatge. Dins de la Taula es pot preveure la creació d'una comissió d'habitatge turístic específica, segons s'explica a l'acció 12. - Elaborar els informes i dictàmens que li sol·liciti la conselleria competent en matèria d'habitatge sobre els instruments de planificació i programació i sobre les actuacions previstes en matèria d'habitatge. - Promoure la cooperació i la col·laboració entre les entitats i les persones de la taula per a avançar plegats en els objectius generals d'accés a l'habitatge previstos a aquest PAMH. - Fomentar el diàleg permanent entre els diferents grups i persones implicats en temes d'habitatge al municipi. - Tindrà la resta de competències que li atribueixi la reglamentació d'habitatge. - Estarà composta per institucions que tenen a veure amb el món de l'habitatge, incloent la ciutadania i el món acadèmic. A més, podrà convidar a altres persones o institucions del territori quan convingui parlar sobre polítiques d'habitatge, municipi i territori. |
| | BENEFICIARIS | L'Administració local i tota la ciutadania. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge. ▪ Arts. 66.2 i següents de la Llei 8/1987 Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 2/2003. ▪ Art. 4 del Reial Decret d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals. ▪ Art. 66 del Decret 179/1995, de 13 de juny de Reglament d'obres, activitats i serveis de les Entitats Locals de Catalunya. ▪ Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Llarg termini (4-5 anys), fins a la finalització del pla.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: Constitució formal de la Taula d'habitatge d'Altafulla. Elaboració i aprovació de la normativa que l'empara i del seu reglament intern. Reunió inicial de la Taula. |

| | | |
|--|------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 2022-2023: Celebració d'almenys una reunió anual de la Taula. Avaluació de la marxa de l'eficàcia i del funcionament de la pròpia Taula. 2023-2024: Reunió obligatòria anual de la Taula. Valoració parcial d'aquest PAMH 2021-2025. 2024-2025: Reunió obligatòria anual de la Taula. Valoració final d'aquest PAMH 2021-2025 i de l'eficàcia de la pròpia Taula. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Les despeses de funcionament son molt baixes i es poden internalitzar en gran mesura dins del funcionament ordinari del propi ens local. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> Acció 12: Habitatge i municipi. Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. Acció 15: Elaborar un pla de difusió del PAMH. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> La constitució efectiva de la taula d'habitatge d'Altafulla. La reunió efectiva de la taula d'habitatge d'Altafulla, com a mínim un cop a l'any. Que la taula contribueixi amb la portada a terme de les mesures d'habitatge que es considerin adients per al municipi i vagi impulsant les actuacions que es decideixin emprendre en base a aquest PAMH. Que la taula ajudi a avaluar el desenvolupament, progrés i resultats assolits per el PAMH. |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none">▪ Seguiment efectiu del PAMH per part de la Taula d'habitatge.▪ Decisions efectivament preses en el desenvolupament adequat d'aquest PAMH.▪ Evacuació d'informes a iniciativa pròpia o requerits per l'autoritat municipal realment útils i efectius per a millorar l'accés a l'habitatge al municipi.▪ Si finalment la Taula ha estat un instrument adequat per a donar seguiment i compliment a aquest PAMH. |
|--|-------------------------------|---|

4.4.14 ACCIÓ 14. Crear un Punt d'Informació d'Habitatge.

| ACCIÓ 14: CREAR UN PUNT D'INFORMACIÓ D'HABITATGE. | |
|---|---|
| DESCRIPCIÓ | <p>DESCRIPCIÓ D'ACTUACIÓ</p> <p>La insuficient informació a l'abast efectiu de la ciutadania sobre qualsevol aspecte de l'habitatge, com per exemple sol·licituds d'ajuts, com dur a terme certs actes administratius, obligacions inherents o serveis, poden dificultar a l'Administració multinivell el compliment del seu compromís de garantir l'habitatge de qualitat i, fins i tot, el poder desenvolupar amb èxit les mesures dissenyades en aquest PAMH.</p> <p>Per aquests motius, proposem la creació i posterior gestió administrativa d'un Punt d'Informació d'Habitatge (des d'ara PIH) a Altafulla, que hauria de ser d'utilitat real:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tant a professionals com a ciutadans, entre ells, els necessitats d'habitatge, els arrendataris i els arrendadors, propietaris, promotors, intermediaris, tercer sector, promotors de HUTs i, en el seu cas, de llars compartides, i administradors de finques, ▪ com per a la pròpia Administració, que es podrà mantenir permanentment actualitzada respecte dels diferents mitjans i recursos que té a la seva disposició per a poder assessorar i ajudar la ciutadania en matèria d'habitatge i ciutat. <p>El PIH pot funcionar com un servei municipal més (connectat amb les institucions que atenen assumptes d'habitatge al territori, com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Consell Comarcal Tarragonès), oferint informació o orientació de manera àgil i propera, i seguint el principi de "finestra única" es constitueix com a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un servei d'informació i ajut integral en matèria d'habitatge, que haurien d'incloure almenys les grans accions dissenyades en aquest PAMH: |

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Processos i acompanyament de com iniciar noves construccions o grans rehabilitacions al municipi (acció 1). - Informar sobre com impulsar noves formes de tinença al municipi (acció 2). - Ajudar a sol·licitar ajuts a la rehabilitació, especialment en l'àmbit de l'accessibilitat universal (persones grans i amb mobilitat reduïda) i la rehabilitació energètica, i advertir de les possibles sancions sobre la seva manca o sobre mantenir l'habitatge buit (accions 3, 4, 5 i 6). - Proveir informació sobre programes per a l'accés a l'habitatge protegit i social, especialment per a joves (accions 8 i 9). - Habitatge i turisme (accions 10 i 11). - Comunicar ordinàriament els serveis posats a disposició de tots els ciutadans per l'Ajuntament i d'altres administracions, com ajuts al lloguer, borses d'habitatge i totes les mesures dissenyades per al municipi d'acord amb al PAMH, en coordinació amb el seu respectiu pla de discussió (veure acció 15). <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un servei d'assessorament legal i mediació davant conflictes relatius a habitatge: okupes (acció 7), conflictes arrendadors-arrendataris, veïnals (acció 12), problemes de convivència derivades dels HUT (acció 11), etc. ▪ Una font d'informació i comunicació entre la realitat de l'habitatge al municipi i la Taula de l'habitatge d'Altafulla (acció 13). <p>Alguns exemples de les actuacions del PIH podrien ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informar a la ciutadania sobre els ajuts, programes, incentius, actuacions, serveis o altres accions d'habitatge vigents, tant a nivell local com autonòmic, així com indicar el mecanisme de tramitació o sol·licitud a completar per al seu accés. |
|--|--|--|

| | | |
|--|-------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assumir tasques de mediació en cas de conflictes propietaris-okupes (acció 7), propietaris d'habitatges buits que s'enfronten a possibles mesures coercitives (acció 6), conflictes veïnals i de convivència, propietaris-llogaters, externalitats causades pels habitatges turístics (acció 11), etc. ▪ El PIH informará i difondrà entre els ciutadans les millores dels equipaments municipals que milloren la qualitat de vida dels ciutadans. ▪ El PIH podrà rebre queixes, disconformitats, avisos i propostes provinents dels ciutadans respecte de les mesures sobre habitatge i ciutat que s'implementen al municipi. Aquestes queixes i propostes s'hauran d'eleva a l'òrgan corresponent d'acord amb l'estructura de l'Ajuntament, així com comunicar-les a la Taula de l'Habitatge d'Altafulla. ▪ Convocar o comunicar sobre la possibilitat d'assistir a sessions públiques en què es tractaran assumptes d'habitatge i ciutat. ▪ Comunicar i donar publicitat sobre els acords presos per l'Ajuntament en matèria d'habitatge i ciutat. ▪ Assumir les altres funcions en matèria d'habitatge que li assigni el mateix Ajuntament o refereixi a la Taula de l'habitatge d'Altafulla (acció 13). |
| | <p>OBJECTIUS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Resoldre la possible insuficiència d'informació sobre mesures programes, incentius, obligacions, actuacions, serveis o altres accions, relatives a l'habitatge desenvolupades en el municipi o aquelles a nivell d'altres administracions de les que puguin beneficiar-se els habitants d'Altafulla, així com indicar el mecanisme de tramitació o sol·licitud a completar per al seu accés. ▪ Facilitar els processos de tràmits relacionats amb l'habitatge. ▪ Comunicar la ciutadania (acció 15) les mesures d'habitatge i ciutat que s'implementaran al municipi a través del seu PAMH, així com el seu desenvolupament, impacte i resultats obtinguts. |

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iniciar un servei d'assessorament legal i de mediació de conflictes relacionats amb l'habitatge al municipi. ▪ Aconseguir una fluïdesa de la informació entre ciutadania, professionals i administracions i Taula de l'Habitatge d'Altafulla per a conèixer la realitat d'aquesta matèria al municipi. ▪ Garantir un percentatge significatiu de veïns d'Altafulla beneficiats de les mesures implementades a través de PAMH. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demandants d'habitatge, arrendataris, propietaris, promotors d'habitatges, empreses privades, institucions sense ànim de lucre, l'Administració, veïns d'Altafulla i tota la ciutadania. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arts. 155 i ss. del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. ▪ Arts. 50, 60.2, 61 i 94.a-d. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge. ▪ Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Curt termini (<1 any): creació del PIH. Prestació del servei, de caràcter indefinit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021: Creació del PIH. Contractació de personal especialitzat, definició de un protocol d'actuació i disseny de formularis. ▪ 2022: posada en marxa efectiva de tota l'activitat del PIH. ▪ 2022-2023: Signatura de convenis i integració amb xarxes multinivell que gestionin i resolguin assumptes d'habitatge. ▪ 2024-2025: Avaluar de l'efectivitat de l'PIH. |
| | FONTS DE FINANÇAMENT | El finançament del PIH es durà a terme mitjançant fons propis de l'ajuntament i fons de la Generalitat de Catalunya (si es signa el conveni de col·laboració en la informació ciutadana). |

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Les despeses de funcionament del PIH es corresponen a l'estructura organitzativa, bàsicament despeses de personal (capítol 1 o 2). |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament. Per la prestació de serveis d'abast autonòmic o estatal s'haurà de signar prèviament el corresponent conveni de la Generalitat de col·laboració en la informació ciutadana. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 1: Promoure habitatge de nova construcció. Iniciativa pública i privada. ▪ Acció 2: Promoure i fomentar noves formes d'accés a l'habitatge amb fórmules innovadores. ▪ Acció 3: Aplicar mesures de foment de la rehabilitació. ▪ Acció 4: Aplicar mesures d'intervenció administrativa per l'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. ▪ Acció 5: Crear i gestionar un inventari d'habitatges buits. ▪ Acció 6: Adoptar mesures incentivadores o penalitzadores en cas d'incompliment de la funció social de la propietat i/o utilització anòmla dels habitatges. ▪ Acció 7: Establir mesures contra l'okupació d'habitatges. ▪ Acció 8: Crear una borsa d'habitatge destinada a lloguer assequible. ▪ Acció 9: Donar suport a programes específics per l'accés a l'habitatge dels joves, a través de subsidis i ajuts. ▪ Acció 10: Transformar segones residències i habitatge turístic a primeres residències. ▪ Acció 11: Elaborar un reglament turístic. ▪ Acció 12: Habitatge i municipi. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 15: Elaborar un pla de difusió del PAMH. |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | <p>INDICADORS DEL PROCÉS</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creació, regulació i posada en funcionament efectiva del PIH de l'Ajuntament d'Altafulla. ▪ Signatura efectiva de convenis i integració en xarxes i oficines multinivell que ofereixen serveis d'habitatge al municipi. ▪ Informació efectivament proveïda, persones ajudades, etc. (anualment). ▪ Conflictes d'habitatge efectivament resolts cada any. ▪ Grau de fluïdesa de la informació: administració multinivell-ciutadania-professionals-Taula de l'Habitatge d'Altafulla. |
| | <p>INDICADORS DE RESULTAT</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de consultes, sol·licituds i tràmits gestionats pel PIH. ▪ Persones efectivament ajudades pel PIH. ▪ Millorament global de la informació relativa a tot el relacionat amb l'habitatge al municipi. |

sobre els desnonaments i del sensellarisme, “[El llindar](#)”), necessitats, condicionament socio-econòmic, professió, etc. La ciutadania hauria d'acabar:

- Sensibilitzant-se per la problemàtica de l'habitatge que afecta el municipi: encariment tant per la compra com pel lloguer, les mancances d'opcions d'habitatge per als col·lectius vulnerables, per exemple els joves que comencen a anar-se'n del municipi davant la falta d'ofertes assequible d'habitatge, la baixa integració comunitària entre els barris que conformen el municipi, l'alt nombre d'habitatges buits o de tipus secundàries que impossibiliten aconseguir un municipi amb vida quotidiana interna, entre d'altres.
- Participant en les seves possibles solucions.

Tant les activitats de difusió i de conscienciació, com les educatives sobre el problema de l'habitatge poden desenvolupar-se en **diferents formats**, per exemple: cursos, seminaris, esdeveniments especialitzats, activitats a les escoles, pòsters o reunions veïnals al respecte. Pel que fa al contingut d'aquestes accions pedagògiques es podria incloure (veure **acció 14**):

- Una part informativa sobre l'estat de l'habitatge a Altafulla (es podria explicar el resultat de la diagnosi del PAMH).
- Formació sobre el paper de la ciutadania en la millora de l'estat de l'habitatge i l'entorn urbà, més enllà dels interessos individuals i pensant en les futures generacions.
- Informació sobre els ajuts vigents i previstos per part de les administracions públiques i que poden ajudar a la ciutadania a contribuir a millorar el parc d'habitatge.
- Explicació de les diferents fórmules d'accés a l'habitatge i el funcionament de les mesures del present PAMH.
- Programes de formació personalitzat segons les particularitats de cada ciutadà.
- Finalment, cal destacar que les accions de difusió del PAMH permetran assolir també un **major grau de cohesió social i d'integració comunitària (acció 12)**, doncs resulta probable que un cop **la ciutadania i els professionals compreguin els problemes d'habitatge** i els mitjans posats a la seva disposició amb els que es poden resoldre, o com a mínim pal·liar, aquesta s'impliqui més en la resolució dels problemes comunitaris i desperti aquest sentiment de pertinença a la comunitat que porta de rerefons la integració comunitària.

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| | OBJECTIUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Crear un pla de difusió sobre les polítiques d'habitatge i reestructuració urbana contentiva al PAMH. ▪ Coordinar, a través del PIH (acció 14), diferents programes de comunicació sobre les diferents actuacions municipals en favor de l'habitatge (ajudes vigents, diferents formes de tinença i gaudi de l'habitatge, beneficis fiscals, programes d'integració comunitària, eines de resolució de conflictes, etc.). ▪ Conscienciar a la ciutadania i el sector privat de l'habitatge sobre les principals problemàtiques sobre el mateix que afecten el municipi i les seves possibles solucions. ▪ Educar sobre el paper dels habitants en la millora de l'estat de l'habitatge i l'entorn urbà del municipi. ▪ Difondre les diferents formes de col·laborar i beneficiar-se de les mesures traçades pel PAMH. |
| | BENEFICIARIS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Demandants d'habitatge, propietaris, arrendataris, arrendataris socials, Administració i tota la ciutadania. |
| | MARC NORMATIU | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arts. 43, 66, 71 (e) de la Llei 8/1987 Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 2/2003, de 15 d'abril. |
| EXECUCIÓ | CALENDARI | <p>Llarg termini (4-5 anys), fins a la finalització del pla.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2021-2022: Disseny i implementació d'un pla per a la difusió del PAMH. Desenvolupament d'un programa d'actuació en coordinació amb el PIH. Creació d'un apartat sobre el PAHM al web municipal. ▪ 2022-2023: Creació d'un programa pedagògic comunitari protocol·litzat sobre habitatge i ciutat dirigit a tots els veïns del municipi. ▪ 2023-2024: Definir un conjunt d'accions al costat de la comunitat per resoldre en conjunt els problemes d'habitatge i ciutat del municipi. ▪ 2024-2025: Redacció d'un informe dels resultats obtinguts a través del programa de difusió del PAMH, les seves febleses i oportunitats. |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| | FONTS DE FINANÇAMENT | Finançament a partir del pressupost municipal. |
| | ESTIMACIÓ ECONÒMICA | Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i les associades a l'edició i difusió de material. |
| | GESTIÓ | Gestió directa per part de l'ajuntament amb la col·laboració de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV. |
| | ACCIONS VINCULADES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acció 12: Habitatge i municipi. ▪ Acció 13: Crear la taula de l'habitatge d'Altafulla. ▪ Acció 14: Crear un Punt d'Informació d'Habitatge. |
| | INDICADORS DEL PROCÉS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Disseny del pla per a la difusió de PAMH i altres accions en favor de l'habitatge i el municipi. ▪ Desenvolupament de programes formatius sobre habitatge i ciutat dirigits als veïns d'Altafulla. ▪ Posada en marxa de campanyes d'informació sobre les mesures del PAMH i els programes pedagògics creats per explicar el funcionament d'aquestes. ▪ Creació d'un apartat sobre el PAHM a la web de l'Ajuntament, on s'expliqui el pla, les mesures dissenyades, es pengi la informació més rellevant i es comuniqui a la població sobre els cursos i activitats relatius al desenvolupament del pla d'acció municipal per a la habitatge i la ciutat. ▪ Informació sobre les mesures del PAMH a través de les xarxes socials de l'ajuntament o altres entitats locals relacionades. |
| INDICADORS DE RESULTAT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ El nombre i perfil de ciutadans i professionals amb coneixement i consciència dels problemes d'habitatge i ciutat del municipi. | |

- | | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">▪ El nombre i perfil de ciutadans amb coneixement de les diferents mesures que s'han implementat i es desenvolupen (fonament i funcionament) per resoldre els problemes d'habitatge i ciutat del municipi.▪ Augment de la implicació del sector privat en favor de la resolució del problema d'habitatge i ciutat del municipi. |
|--|--|--|