



Ajuntament
de Figueres

PLA VIURE



FEM UNA CIUTAT
PER VIURE

FIGUERES

PREÀMBUL PLA VIURE A FIGUERES

L'habitatge constitueix un dret bàsic de la ciutadania i un element essencial per garantir la cohesió social, la qualitat de vida i el desenvolupament equilibrat de la ciutat. Des de l'Ajuntament de Figueres tenim la responsabilitat de promoure les condicions necessàries perquè aquest dret sigui efectiu per al conjunt de la població.

La ciutat de Figueres ha experimentat, al llarg dels darrers anys, transformacions urbanes, socials i demogràfiques que han incidit directament en el mercat de l'habitatge. Aquestes dinàmiques fan necessari impulsar polítiques públiques que facilitin l'accés a un habitatge digne, assequible i adequat a les diverses necessitats de la ciutadania.

L'aprovació definitiva i entrada en vigència del Pla d'ordenació del municipi l'estiu del 2023 obre una nova etapa en la planificació de la ciutat i paral·lelament de les reserves i localitzacions per a habitatge assequible.

Alhora les recents adequacions de la legislació i de les planificacions en aquesta matèria: Textos consolidats de la Llei estatal 12/2023 pel dret de l'habitatge, així com de la llei catalana en aquesta matèria, Textos refosos de la Llei del Sòl i de la Llei d'Urbanisme, i especialment del Pla Territorial sectorial del Habitatge, suposen un nou marc legal.

En aquest context, l'Ajuntament de Figueres promou aquest programa d'actuacions per a promocionar habitatge de lloguer assequible (en endavant programa) com a instrument de planificació estratègica, amb la voluntat d'ordenar i reforçar les actuacions públiques en matèria d'habitatge, fomentar la rehabilitació del parc existent, impulsar l'habitatge protegit i afavorir la sostenibilitat urbana a l'horitzó del 2030.

Aquest programa formarà part dels eixos bàsics del nou Pla Local d'Habitatge, actualment en fase de revisió, substituirà l'anterior d'octubre de 2010. L'actualització del Pla Local d'Habitatge, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) de Catalunya, aprovat definitivament el 22 d'octubre de 2024, és prioritària com a eina estratègica per ordenar, reforçar i coordinar les actuacions municipals en matèria d'habitatge, en coherència amb els instruments de planificació supramunicipals i amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania.

Aquest programa neix amb una clara vocació social i integradora, i es fonamenta de forma prioritària en la col·laboració amb la Generalitat de Catalunya i, també, amb altres administracions públiques, agents socials i econòmics, fent de la cooperació publico-privada un eix important amb l'objectiu de donar resposta als reptes presents i futurs de l'habitatge a Figueres i contribuir a una ciutat més justa, cohesionada i equilibrada.

1. ACCÉS A L'HABITATGE

En el període 2026-2030 l'objectiu és que a la ciutat de Figueres s'iniciïn actuacions per a dotar-la de 1.044 nous habitatges assequibles, dins els quals la principal prioritat és el lloguer assequible (847 habitatges, 81,1%); en règim cooperatiu i de lloguer assequible per entitats socials sense afany de lucre (78 habitatges, 7,5%); lloguer assequible amb serveis per a persones grans (70 habitatges, 6,7%) i de lloguer assequible en rehabilitació d'habitatges buits (49 habitatges, 4,7%).

Promoció de 847 habitatges de lloguer assequibles:

1.1.1 Promoció d'INCASOL de 51 habitatges de lloguer assequibles al Parc de les Aigües:

Construcció 2 edificis en els solars situats al carrer Sant Climent Sescebes 2 i 4. En fase de licitació de les obres i amb inici de la construcció l'any 2026.

1.1.2 Promoció de 796 habitatges de lloguer assequibles, a través del concurs per a la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls inscrits a la reserva pública de solars de la Generalitat de Catalunya:

1.1.2.1 Parc de les Aigües 286 habitatges

. Promoció de 105 habitatges de lloguer assequibles, en 4 solars situats als carrers Cantallops 12, Espolla 16 i Sant Climent de Sescebes 7 i 8. En fase de concurs i amb inici de les obres de construcció l'any 2027.

. Promoció de 181 habitatges de lloguer assequibles, en 4 solars situats als carrers Sant Climent Sescebes 15, Rec Arnau 16 i avinguda Costa Brava 20 i 23. Programació concurs per atorgar el dret de superfície o concessió administrativa (2027-2030).

1.1.2.2 Solars SEPES 268 habitatges

. Promoció de 268 habitatges de lloguer assequibles, en quatre solars situats a l'illa dels carrers València 17-19 i Ponent 42, Joan Arderius 10 i Passeig Nou 20. Programació concurs per atorgar el dret de superfície o concessió administrativa (2027-2030).

1.1.2.3 Promoció de 242 habitatges de lloguer assequibles en solars municipals a inscriure a la reserva pública de solars de la Generalitat de Catalunya:

Marca de l'Ham... 20 habitatges – Solar de propietat municipal

Promoció de 20 habitatges de lloguer assequible, en un solar municipal del carrer les Granolles, 16/Escorpí, 15. Inscripció al registre de solars l'any 2026.

Marca de l'Ham: 50 habitatges

Promoció de lloguer assequible en solar municipal, qualificat com a equipament dotacional, a inscriure al registre de solars o a permutar amb la Generalitat de Catalunya, situat al Passeig de Vilatenim/carrer les Granolles. Inscripció al registre de solars l'any 2027. –

. Sector urbanitzable delimitat Hotel Ronda (SUD 1) 172 habitatges – Solar de propietat municipal (pendent de l'aprovació definitiva del planejament i de la reparcel·lació):

Promoció de 172 habitatges de lloguer assequibles, en solars a inscriure de sòl propietat de l'Ajuntament de Figueres i dels procedents del aprofitament mig del pla parcial, resultants del projecte de reparcel·lació. Inscripció al registre de solars l'any 2028.

1.2. Promoció de 78 habitatges cooperatius i de lloguer assequible amb entitats socials

Cessió de sòl municipal, a través de la transmissió d'un dret real de superfície, per a la promoció d'habitatge cooperatiu i de lloguer assequible:

Sector urbanitzable Cendrassos sud 26 habitatges

Promoció de 26 habitatges en règim cooperatiu, en solar a inscriure procedent de l'aprofitament mig del pla parcial resultant del projecte de reparcel·lació. Inici promoció l'any 2028.

Sector urbanitzable Cendrassos Sud: 26 habitatges

Promoció de 26 habitatges en règim de lloguer assequible amb dret de superfície a una entitat social sense afany de lucre, en solar a inscriure procedent de

l'aprofitament mig del pla parcial resultant del projecte de reparcel·lació. Inici promoció l'any 2028.

Sector urbanitzable delimitat Hotel Ronda (SUD 1): 26 habitatges

Promoció de 26 habitatges en règim de lloguer assequible amb dret de superfície a una entitat social sense afany de lucre,, en solar a inscriure procedent de l'aprofitament mig del pla parcial resultant del projecte de reparcel·lació. Inici promoció l'any 2028.

1.3. Promoció de 70 habitatges de lloguer assequible amb serveis per a persones grans

Poble Nou: 70 habitatges de lloguer assequible amb serveis per a persones grans

Conveni amb el Consorci Social i de Salut de Catalunya (CSC), per a inscriure el solar d'equipament dotacional ubicat entre els carrers Ponent i plaça Josep Pallach a la reserva pública de solars de la Generalitat de Catalunya per a la seva concessió administrativa . Inscripció al registre de solars l'any 2026.

1.3. Rehabilitació dels 49 habitatges de l'edifici Rhodes

La Fundació SocioHabitat, com a propietària, rehabilita l'edifici i l'Ajuntament assumirà la gestió dels 49 habitatges assequibles de lloguer per a joves i gent gran, situat a la confluència del carrer Lasauca i l'avinguda Salvador Dalí.

1.4. Ampliació del parc municipal d'habitatge:

El parc municipal d'habitatges de l'Ajuntament de Figueres està format per un total de 127 habitatges, dels quals 83 són de propietat municipal, 32 són propietat

de l'Agència Catalana de l'Habitatge cedits a l'Ajuntament de Figueres per a finalitats socials i 12 provenen del lloguer de propietaris que es van acollir a la convocatòria per a la rehabilitació d'aquests habitatges.

El parc municipal d'habitatges es destina a diversos programes, cadascun d'ells amb característiques i finalitats diferents:

- Programa de servei d'acolliment residencial d'urgència.
- Programa Housing First.
- Programa d'habitatges d'urgència habitacional.
- Programa de pisos de lloguer assequible.
- Programa de pisos de lloguer per a joves i gent gran.

Els objectius per l'ampliació del parc municipal d'habitatge, passen per:

- Inversió de 2.500.000€. per a l'adquisició d'habitatges dins el Pla de Barris Figueres Oest (2026-2030).
- Dotar el Fons Patrimoni del Sòl i l'habitatge amb noves aportacions per aprofitaments urbanístics i dotacions pressupostàries, en el període 2026-2030.

2. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

Per mobilitzar habitatges buits i ampliar l'oferta de lloguer assequible es prioritzaran, a l'objecte de garantir la funció social de l'habitatge, dues línies d'actuació:

2.1. Programa de borsa de lloguer social

Incrementar l'oferta de pisos privats a la borsa municipal com a eina per ampliar l'oferta d'habitatge assequible, reduir la conflictivitat i prevenir desnonaments. Convocatòries bianuals amb l'objectiu d'incrementar la borsa.

2.2. Incentius i sancions

- Subvencions a la rehabilitació (edificis, accessibilitat, façanes ...).
- Aplicació del recàrrec establert de l'IBI als habitatges buits d'entitats bancàries i fons voltors.

Identificació i actualització del cens d'habitatges buits. La declaració d'habitatge buit (si no està ocupat durant un període superior 2 anys), comportarà la inscripció en el registre d'habitatges buits. L'objectiu de la mesura és la reducció del nombre d'habitatges buits, augment de l'oferta residencial i millora de l'accés a l'habitatge.

L'aplicació del recàrrec i la seva normativa s'inclouran, com a màxim, a la modificació de les ordenances fiscals per a l'exercici 2028.

3. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC

3.1. Rehabilitació edificis

- Augmentar el 100% en 5 anys els ajuts per a la rehabilitació d'edificis

Passant de 200.000€ en el pressupost del 2026 a 400.000€ el 2030

3.2. Rehabilitació de façanes

- Augmentar el 100% en 5 anys els ajuts a la rehabilitació de façanes.

Passant de 150.000€ en el pressupost del 2026 a 300.000€ el 2030

3.3 Millora d'accessibilitat

- Augmentar el 100% en 5 anys els ajuts a la millora d'accessibilitat, ascensors i altres .

Passant de 170.000€ en el pressupost del 2026 a 340.000€ el 2030

3.4. Regeneració urbana

- Transformació i regeneració urbana façana de ponent

A partir del Pla de Barris Figueres Oest (2026-2030), l'ordenança de tanteig i retracte (en fase de tramitació) i els instruments de planejament que s'aprovin, l'Ajuntament de Figueres persegueix en l'àmbit de l'habitatge la consecució dels següents objectius:

- Evitar l'expulsió d'habitants dels sectors delimitats, atesa la importància i la incidència elevada dels processos de guetització en aquest àmbit.
- Frenar els processos de guetització que es produeixen en els sectors afectats, i que repercuteixen en una segregació urbana molt accentuada en els sectors afectats.
- Regularitzar la situació del mercat de l'habitatge en els sectors afectats, impedit les alienacions forçoses d'immobles a preus molt per sota del valor de mercat a través de la pressió i l'assetjament a les propietats.
- Fer front als processos especulatius que pretenen inflar o reduir artificiosament els preus dels immobles dels sectors afectats.
- Reduir la importància que té el diner procedent de l'economia submergida i/o de l'activitat delictiva en la compravenda d'habitatge en els sectors afectats.
- Aprofitar l'adquisició de propietats dins l'àmbit per millorar-ne i ampliar-ne l'espai públic amb finalitats cíviques i comunitàries, i per a processos de reforma, esponjament i regeneració urbana.

- Incrementar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
- Rehabilitació i regeneració urbana del centre històric

. Presentar un projecte dins el Pla de Barris i Viles de Catalunya pel període 2029-2034, amb l'objectiu d'impulsar la regeneració integral del centre històric i del seu eixample mitjançant la rehabilitació del parc residencial existent, millorant les condicions d'habitabilitat, l'eficiència energètica i la cohesió social, tot preservant el valor patrimonial i identitari, la millora de l'entorn urbà, així com contribuint a la revitalització del comerç i els serveis de proximitat.

4. ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

L'atenció a l'emergència habitacional passa pels 3 programes descrits al punt 1.4.: programa de servei d'acolliment residencial d'urgència, programa Housing First i programa d'habitatges d'urgència habitacional, reforçant els protocols d'emergència, la coordinació amb serveis socials i la prevenció de desnonaments.

5. GOVERNANÇA I GESTIÓ

5.1. Cooperació interadministrativa

L'accés a l'habitatge que contempla aquest Pla és resultat de la cooperació interadministrativa entre l'Ajuntament de Figueres i la Generalitat de Catalunya, perquè les competències estan repartides però els problemes són compartits. Aquesta cooperació permet adaptar les polítiques d'habitatge a la realitat social de Figueres, combinant el marc competencial i financer de la Generalitat amb el coneixement directe del territori que té l'Ajuntament.

La col·laboració i coordinació interadministrativa també s'ha d'estendre amb el Consell Comarcal de l'Alt Empordà i els ajuntaments de l'àrea urbana de Figueres, amb l'objectiu d'optimitzar recursos, garantir l'equitat territorial i reforçar la resposta davant situacions d'emergència habitacional des d'una visió supramunicipal.

5.2. Agilització administrativa en la concessió de llicències d'obres d'habitatge

Estudiar reduir els terminis de tramitació de les llicències d'obres d'habitatge per afavorir l'increment del parc residencial, tant de promoció privada com d'habitatge protegit i assequible, garantint alhora la seguretat jurídica i el compliment de la normativa urbanística.

Ampliació dels recursos humans a l'àrea de territori amb un jurista i un tècnic.

5.3. Oficina local d'habitatge

Constitució d'una Taula de Treball amb tots els grups municipals per a la creació de l'Oficina Local d'Habitatge, a l'objecte d'estudiar el model de gestió (directe, agència local, empresa municipal,...), la seva estructura i ubicació.

Funcions de l'OLH:

- Gestió del parc municipal d'habitatges
- Informació i orientació sobre drets i deures en matèria d'habitatge (lloguer, compra, hipoteca, etc.).
- Gestió d'ajuts i subvencions: Ajuts al lloguer; Rehabilitació d'habitatges; Milliores d'eficiència energètica; Accessibilitat,...
- Habitatge protegit (HPO): Inscripció al registre de sol·licitants; Informació sobre promocions i adjudicacions.
- Mediació i assessorament en conflictes entre propietaris i llogaters.

- Prevenció de la pèrdua de l'habitatge: Assessorament en casos de desnonament; Coordinació amb serveis socials.
- Borsa de lloguer social o assequible
- Informació tècnica sobre rehabilitació, cèdules d'habitabilitat i inspeccions.
- Tramitació administrativa relacionada amb habitatge segons competències locals

5.4. Oficina antiocupacions

La creació de l'Oficina antiocupacions (OA) tindrà un conjunt de funcions adaptades a la realitat i necessitats de la ciutat, i s'ubicarà a la plaça Sant Vicenç de Pül, dins la subseu de la Guàrdia Urbana, i entrarà en funcionament a partir del segon semestre de 2026.

1. Atenció i acompanyament a la ciutadania

- Atendre consultes i denúncies de veïns i propietaris afectats per ocupacions il·legals.
- Informar sobre drets i obligacions legals en casos d'ocupació.
- Acompanyar i orientar en procediments administratius i judicials per denunciar ocupacions.

2. Actuació immediata en ocupacions recents

- Facilitar que els propietaris posin la denúncia amb rapidesa per poder activar mecanismes de desallotjament exprés quan sigui legalment possible.
- Coordinar l'actuació amb els cossos de seguretat (Guàrdia Urbana, Mossos d'Esquadra) per intervenir en ocupacions que acabin de començar.

3. Coordinació amb polítiques municipals

- Col·laborar amb la Guàrdia Urbana i serveis tècnics municipals per establir protocols d'intervenció i actuacions preventives.
- Relacionar-se amb Serveis Socials quan hi hagi situacions de vulnerabilitat social associades a ocupacions.

4. Campanyes informatives i accions preventives

- Difondre campanyes informatives sobre com prevenir ocupacions.
- Assessorar propietaris perquè adoptin mesures preventives

5. Observatori sobre la problemàtica de les ocupacions

- Registrar i fer seguiment dels casos d'ocupació a la ciutat per tenir una fotografia actualitzada del fenomen (nombre de casos, evolució, zones més afectades).
- Elaborar informes tècnics i estadístics que serveixin de base per a polítiques públiques.

5.5. Solidaritat i responsabilitat intermunicipal

Instar a la Generalitat de Catalunya, tant pel conjunt de la comarca de l'Alt Empordà, d'acord amb la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, com a l'àrea urbana de Figueres, que també estableix el PDUSUF, la programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge, concertades amb els ajuntaments. Aquesta programació ha de garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública.

BONIFICACIONS FISCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE A L'EXERCICI 2026

ORDENANÇA 3 Impost de béns immobles (IBI)

-Gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota íntegra durant els cinc períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial.

. Gaudiran de una bonificació de la quota íntegra els subjectes passius que ostentin la condició de titular de família nombrosa. Per gaudir d'aquesta bonificació caldrà:

- a) Acreditar que s'està en possessió del títol oficial de família nombrosa expedit per la Generalitat de Catalunya.
- b) L'immoble bonificat ha de ser de titularitat del titular de família nombrosa (pare o mare).
- c) Aquest immoble ha de ser el de residència habitual de la família. Aquesta residència habitual s'acredita mitjançant l'empadronament de tots els membres de la família en l'habitatge.

B. Quadre de bonificacions sobre la quota de l'impost i límits que s'estableixen:

Categoria de la família nombrosa Valor cadastral màxim % Bonificació

Categoria General 125.000 € 45,00 %

Categoria Especial 140.000 € 90,00 %

(consultar requisits addicionals de l'Ordenança específica)

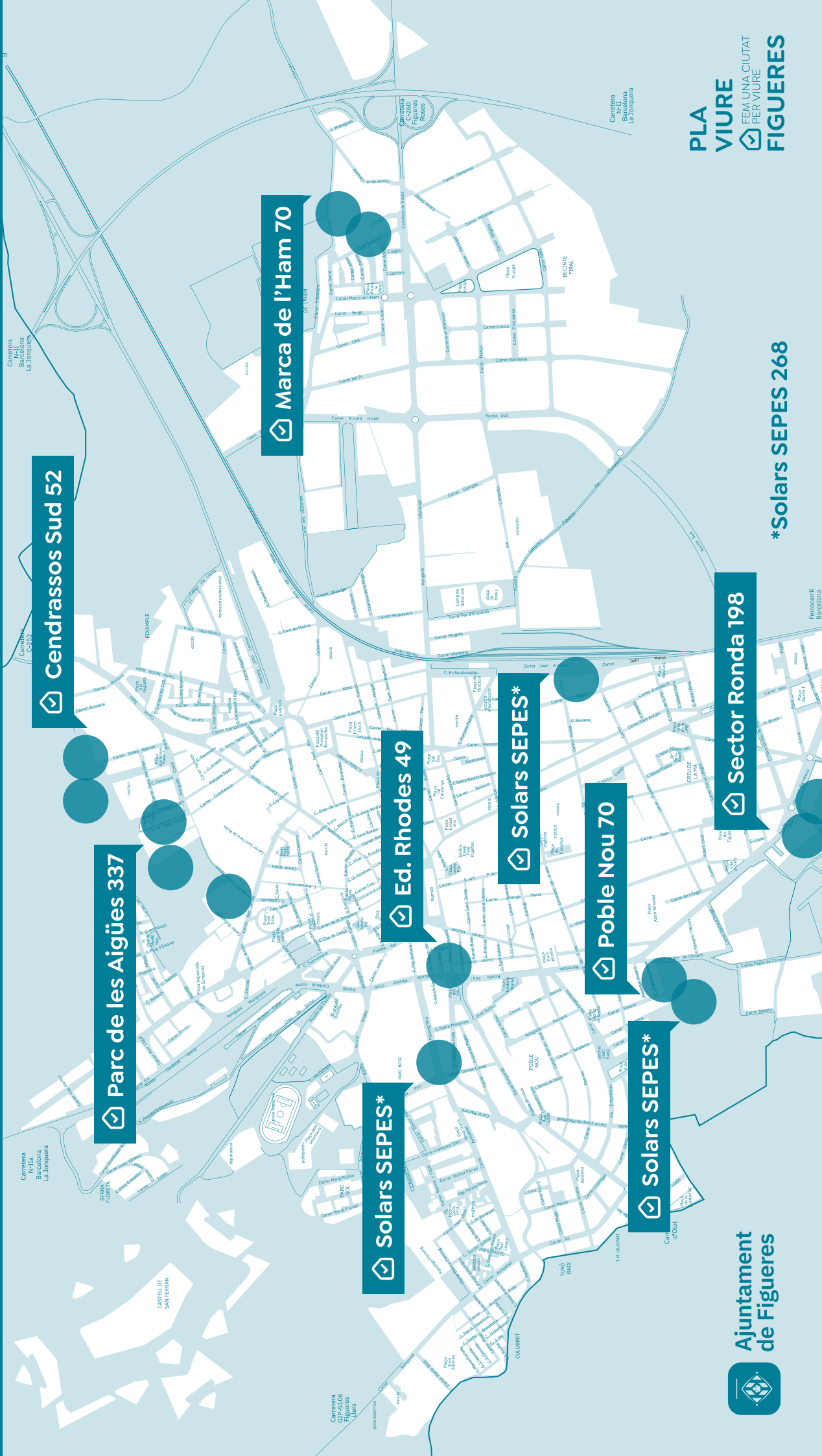
Gaudiran d'una bonificació del 25% en la quota íntegra de l'impost els propietaris d'habitatges que realitzin obres per la instal·lació de sistemes d'aprofitament elèctric de l'energia solar mitjançant la instal·lació de captadors fotovoltaics o de l'energia ambient com l'aerotèrmica, sempre que aquesta instal·lació no estigui obligada per la normativa vigent i sempre que sigui compatible amb les normes urbanístiques del Pla General.

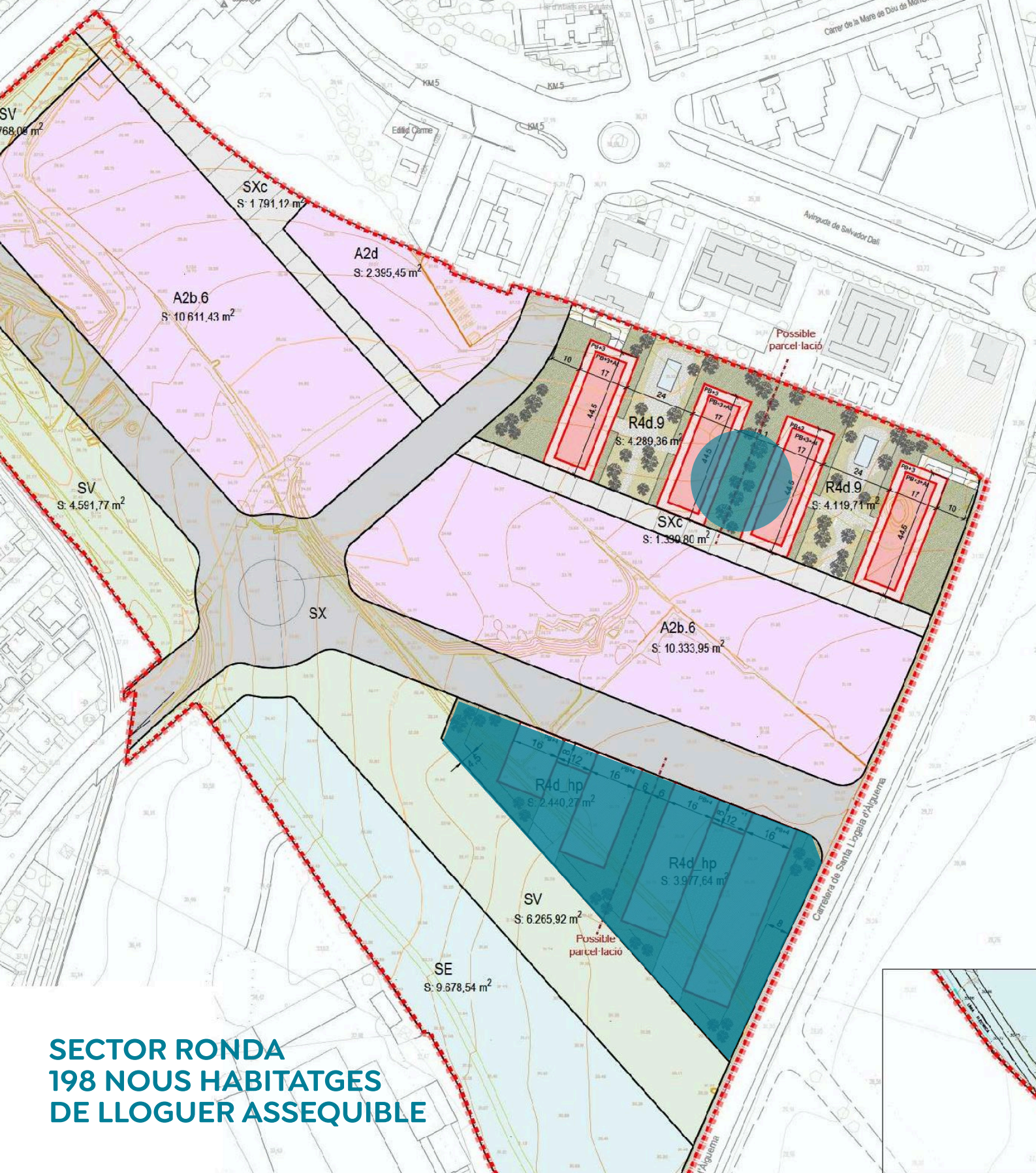
(consultar requisits addicionals de l'Ordenança específica)

Gaudiran d'una bonificació del 95% en la quota íntegra de l'impost els immobles titularitat d'entitats culturals, socials i esportives que estiguin degudament inscrites al registre municipal d'entitats de l'Ajuntament de Figueres i que acreditin que els esmentats immobles estan destinats exclusivament a activitats econòmiques de caràcter no lucratiu.

(consultar requisits addicionals de l'Ordenança específica)

També gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost els immobles destinats a l'ús residencial, de lloguer, o de cessió d'ús, amb una renda limitada, per estar destinats a polítiques socials i estar acollits a alguna de les modalitats de protecció següents, previstes a l'article 74 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, i si s'escau, la normativa que els desenvolupa, incloses les modalitats previstes també als plans i els programes d'habitatge aprovats per norma jurídica reglamentària, vigents, en desenvolupament d'aquesta llei: els de protecció oficial destinats al lloguer, o d'altres fórmules de cessió d'ús.





SECTOR RONDA 198 NOUS HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE



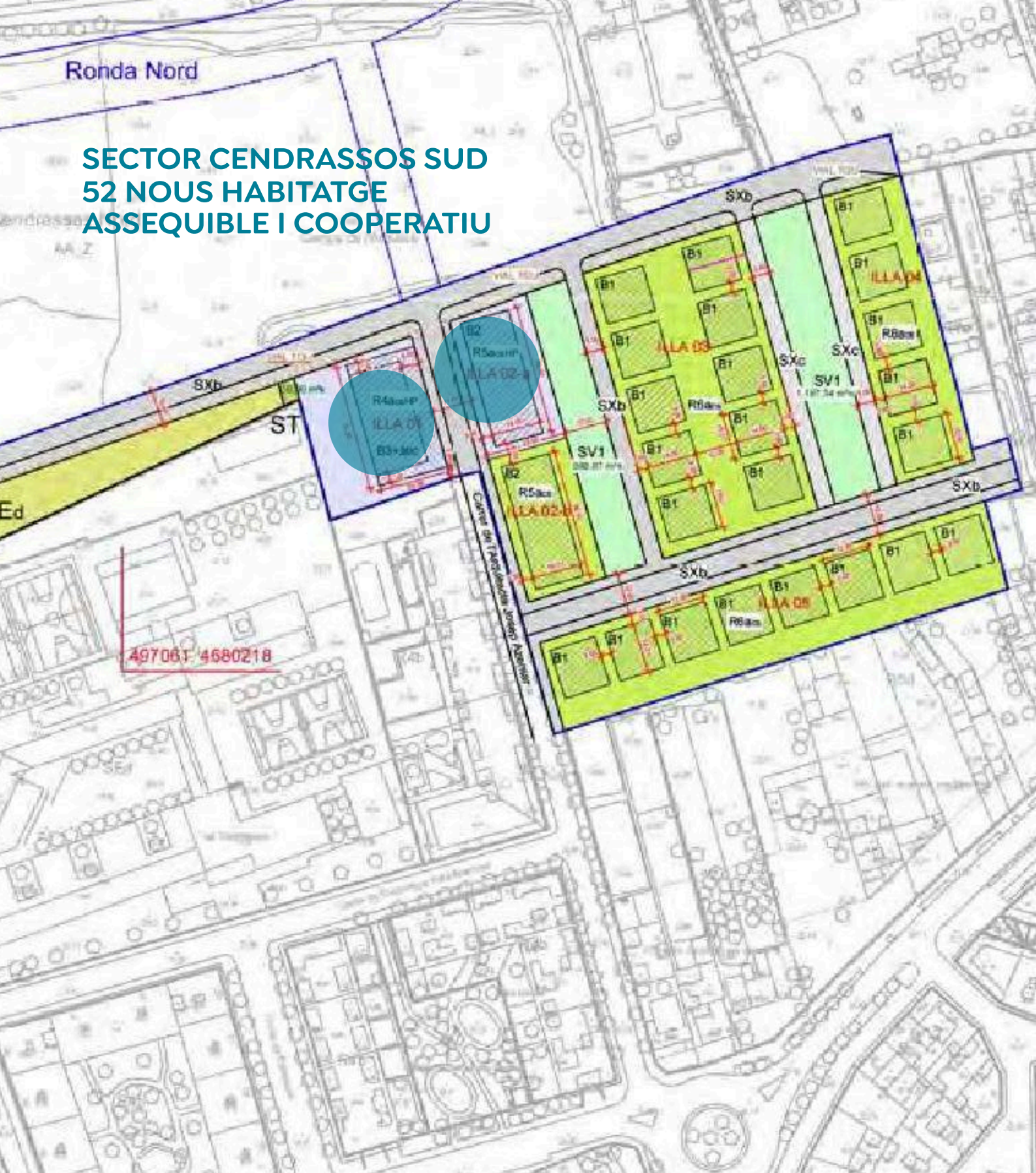
Ajuntament
de Figueres

PLA
VIURE
FEM UNA CIUTAT
PER VIURE
FIGUERES

SECTOR PARC DE LES AIGÜES
337 NOUS HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE

Ronda Nord

SECTOR CENDRASSOS SUD 52 NOUS HABITATGE ASSEQUIBLE I COOPERATIU



Ajuntament
de Figueres

PLA
VIURE
FEM UNA CIUTAT
PER VIURE
FIGUERES



Ajuntament
de Figueres

PLA VIURE



FEM UNA CIUTAT
PER VIURE

FIGUERES