

PLA LOCAL DE L'HABITATGE DE CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ

MEMÒRIA

Febrer de 2025

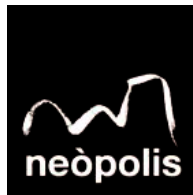
PROMOU:



AMB EL SUPORT DE:



ELABORACIÓ:



NEÒPOLIS, consultoria sociopolítica
C/ Barcelona2, 3r 2a
17002 Girona

www.neopolis.cat

Coordinació:

Gerard Quiñones Macià

Redacció:

Joffre López Oller
Gerard Quiñones Macià
Narcís Sastre Fulcarà

Girona, febrer de 2025

TAULA DE CONTINGUTS

Introducció.....	4
1. Objecte.....	6
2. Situació i estructura territorial	6
3. Estructura urbana i residencial.....	7
4. Estructura i dinàmiques demogràfiques i poblacionals.....	9
4.1. Projectes de població	9
4.2. Projectes de llars	11
4.3. Característiques de les llars	12
4.4. Població estacional	13
4.5. Estimació de pernoctacions de turistes	15
5. Caracterització del parc d'habitatges	16
5.1. Ús del parc d'habitatges	18
5.2. Habitatges d'ús turístic i segones residències.....	19
5.3. Necessitat de rehabilitació energètica dels edificis residencials	21
5.4. Construcció d'habitatges lliures i protegits.....	23
5.5. Infraestructures comunes de telecomunicacions en edificis	24
6. Característiques del mercat de l'habitatge	24
6.1. Mercat de compravenda.....	24
6.2. Mercat de lloguer	26
6.3. L'oferta d'habitatge de lloguer	28
6.4. Cost d'accés al mercat de l'habitatge	29
6.5. Estructura de la propietat d'habitatges	32
7. Planejament i determinacions del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya	33
8. Actuació pública en matèria d'habitatge	39
9. Diagnosi.....	41
10. Memòria del procés participatiu	54
10.1. Taller 1, eix 4.....	56
10.2. Taller 2, eix 2	59
10.3. Taller 3, eix 3	62
10.4. Taller 4, eix 1	64
11. Objectius, estratègies i accions	67
11.1. Fitxes descriptives.....	68
12. Avaluació econòmica i financera	109
13. Calendari	109
14. Seguiment i avaluació.....	112

Introducció

El Pla Local de l'Habitatge (PLH) de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, de caràcter sexennal, s'elabora a iniciativa de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró i compta amb el suport de la Diputació de Girona.

El PLH es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

En el moment de redactar la present memòria, en data de 22 d'octubre de 2024, el Govern de la Generalitat de Catalunya aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge 2025 – 2045, document que esdevé el principal instrument de planificació i programació de polítiques d'habitatge a Catalunya, marcant l'objectiu d'assolir un 15% d'habitatge assequible a l'horitzó 2045, dels quals la major part en règim de lloguer. L'esmentat Pla té repercussions sobre el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró i per això és esmentat en el present PLH.

El PLH de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró té una doble naturalesa:

D'una banda, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

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

El present document s'estructura de la següent manera:

Després de realitzar la corresponent descripció de l'estructura urbana i territorial del municipi (apartats 2 i 3), es procedeix a realitzar l'anàlisi corresponent a l'estructura i dinàmica humana (apartat 4) i sobre la realitat residencial, incloent aquí l'estudi de les característiques del parc residencial, del mercat de l'habitatge, de l'estructura de la propietat i del sòl residencial, entre d'altres (apartats 5 a 7). L'apartat 8 recopila, de manera esquemàtica, les principals actuacions municipals en matèria d'habitatge.

L'apartat 9, titulat diagnosi, es presenta a mode de resum executiu de les troballes fetes durant la fase d'anàlisi, incorporant un seguit d'anunciats o titulars seguidament desenvolupats. La intenció expressa és descriure de manera ràpida, concreta i entenedora quines són les principals conclusions que es desprenen de l'estudi de l'habitatge a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

El resum executiu i les fitxes que es realitzen a propòsit d'incentivar el debat ciutadà són la base del procés participatiu, realitzat en forma de tallers els dies 7, 14, 21 i 28 de novembre de 2024. L'apartat 10 conté la memòria d'aquest procés, incloent notes metodològiques, relació de participants, resum dels temes objecte de debat i principals conclusions.

L'apartat 11 és la part més important d'aquest PLH, ja que a partir de l'anàlisi, de la diagnosi i dels resultats del procés participatiu defineix un seguit d'objectius primaris, estratègies i accions concretes a realitzar en el període de vigència del PLH, que és de 5 anys des de la seva aprovació.

L'apartat 12 i 13 es refereixen, respectivament, a l'avaluació econòmica i financera i al calendari d'execució del PLH, sintetitzant-se en una taula en relació a les diferents accions.

Finalment, l'apartat 14 es refereix al seguiment i avaluació del propi PLH.

Inclou fitxes descriptives i informatives per a cada actuació derivada de la corresponent estratègia.

1. Objecte

L'objecte del Pla local de l'habitatge del municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró és disposar d'un document que, d'acord amb Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i partint d'una anàlisi i diagnosi de la realitat del municipi, determini les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria d'habitatge.

Té una vigència de 6 anys des de la seva aprovació.

2. Situació i estructura territorial

El municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró se situa a la comarca del Baix Empordà, a la Costa Brava Centre. Delimita amb els municipis de Calonge i Sant Antoni, Santa Cristina d'Aro i Sant Feliu de Guíxols. Compta amb una població de 12.533 persones (2023) i la densitat de població és de 576,2 hab./km².

El terme municipal té una superfície de 21,75km², que s'estén per l'extrem oriental de la vall d'Aro, una estreta plana drenada pel riu Ridaura i situada entre les muntanyes meridionals del massís de les Gavarres i la serra de Cadiretes.

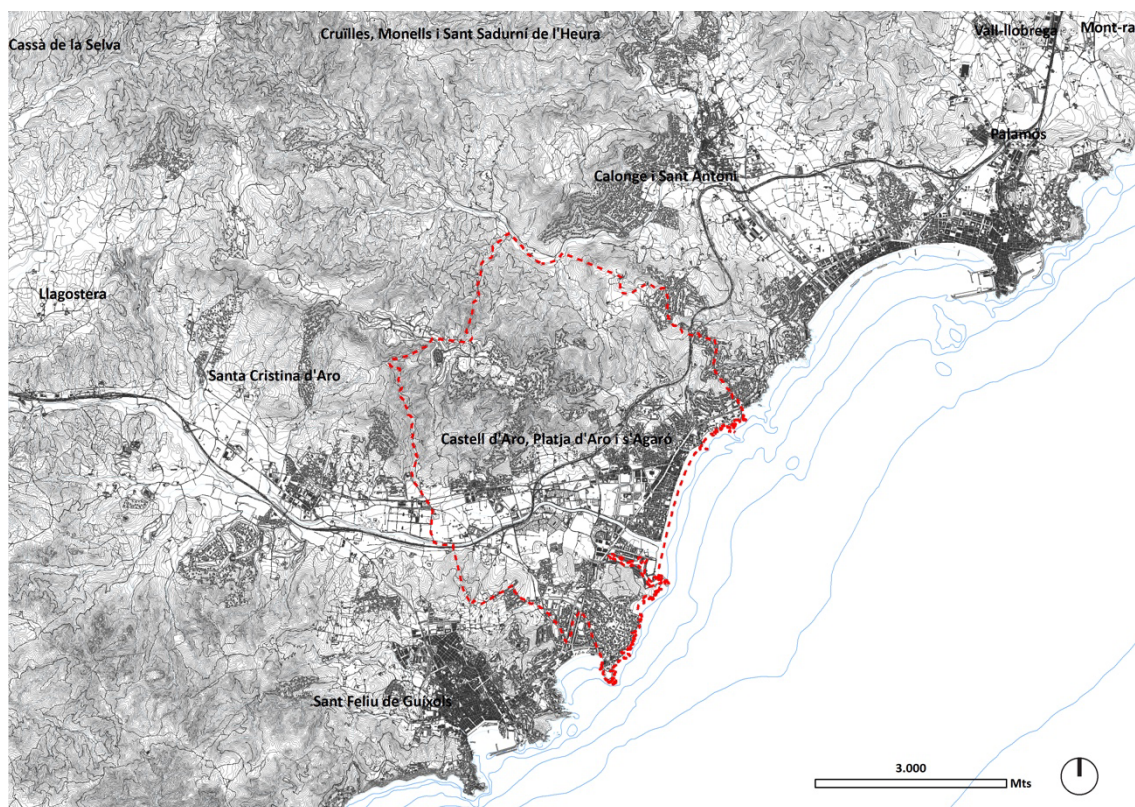


Figura 1: plànol de situació de Castell, Platja d'Aro i s'Agaró en relació al seu entorn territorial.

La franja que s'estén a la banda de tramuntana del terme municipal és la més accidentada topogràficament i on els estreps de les Gavarres assoleixen la màxima altitud del municipi, amb els 324 m a Vallvanera.

Es precisament en aquesta àrea on es localitza el barri de Fanals d'Amunt, nucli originari de l'actual Platja d'Aro. A partir d'aquí el terreny s'inclina cap a la plana pel costat de migdia, i cap al mar pel de llevant. Forma, en aquesta banda, un sector de costa irregular, amb petites cales envoltades de roquissars i de pins, acabades les quals comença el llarg sorral de 2 km de la platja Gran, que arriba fins a Punta Prima. A continuació d'aquest turó s'ubica la cala sa Conca i la costa rocallosa de S'Agaró.

Malgrat constituir un sol ens municipal i no tenir límits oficials interiors, es considera acceptat que la riera de la Sureda és l'accident natural que marca la separació entre els pobles de Castell d'Aro i Platja d'Aro. Aquesta riera neix a la muntanya propera, vora la Roca Manera -antiga fita de Fanals- i travessa perpendicularment la vall fins a desguassar al Ridaura.

El Ridaura, riu de caràcter torrencial que neix a la veïna serra de les Cadiretes, té un recorregut de 20 km fins a desembocar al sud de la platja Gran. La riera de Treumal, que desguassa a la cala Rovira, i la riera de Fanals, que ho fa al nord de la platja Gran, completen el sistema hidrogràfic del municipi.

Pel que fa a les vies de comunicació, l'autovia C-32 és el principal eix que ressegueix la costa i connecta amb l'interior, ja sigui amb Girona com també amb Barcelona. Aquesta via segueix la falda de Les Gavarres fins arribar a Platja d'Aro, per aleshores transcórrer per la vall del Ridaura i arribar a enllaçar amb la C-35 i l'autopista AP-7.

3. Estructura urbana i residencial

Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró forma un continu urbanitzat que s'estén des de La Fosca, al terme municipal de Palamós, situat al nord, fins al sud del nucli urbà de Sant Feliu de Guíxols, al sud. En total, són uns 14 km lineals entre els dos extrems.

A efectes funcionals, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró conforma un sistema urbà reconegut, format conjuntament amb els municipis de Sant Feliu de Guíxols i Santa Cristina d'Aro, sent Sant Feliu la polaritat principal.

Més enllà d'establir uns límits funcionals precisos, fet que topa amb la lògica eminentment flexible i variable del concepte, la realitat econòmica, laboral i residencial de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró transcendeix la del propi municipi per agafar un àmbit territorial més gran, fet que necessàriament té repercussions en el mercat de l'habitatge.

Internament, el municipi s'estructura urbanísticament a partir dels tres nuclis urbans que li donen nom i que a dia d'avui continuen sent distingibles tot i el creixement urbanístic experimentat durant les darreres dècades.

Els usos residencials són predominants en els tres nuclis.

Platja d'Aro és el nucli residencial més gran. Originalment una modesta barriada de pescadors ubicada entre la punta d'en Ramis i la desembocadura del Ridaura, a la façana marítima del nucli de Fenals. A partir de la dècada de 1930 comença a agafar rellevància a redós del turisme, fins al punt que es va substituir el nom original del poble, que era Fenals d'Aro, pel de Platja d'Aro, considerat més comercial a objectes de promoció turística. L'antiga barriada va anar creixent longitudinalment a la platja i a la travessia urbana de la carretera C-235 (actualment l'av. de s'Agaró) i el 1962 es va convertir en la capital del municipi.

Castell d'Aro se situa a l'interior, entre Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro. Va ser la capital de la vall d'Aro fins el 1858, quan es van segregar Santa Cristina i Romanyà. El nucli urbà original s'estructura al voltant de l'església de Santa Maria i el castell de Benedormiens, que li dona nom. El creixement urbanístic contemporani s'ha desenvolupat al llarg de l'actual carretera GI-662, que travessa el nucli i connecta Santa Cristina i Platja d'Aro.

S'Agaró, al seu torn, compta amb una història particular que el fa especial en termes urbanístics i residencials. Es considera la primera urbanització de la Costa Brava, fruit de l'entesa entre l'empresari Josep Ensesa (qui va canviar el nom original del lloc, Sant Pol, pel de s'Agaró) i l'arquitecte noucentista Rafael Masó. Se situa al sud del terme municipal, a tocar de Sant Feliu, municipi amb qui comparteix platja, en un promontori que culmina a la Punta d'en Pau. La urbanització segueix la topografia del lloc i la trama urbana segueix un patró concèntric, amb diferents carrers i avingudes que el vertebrin.

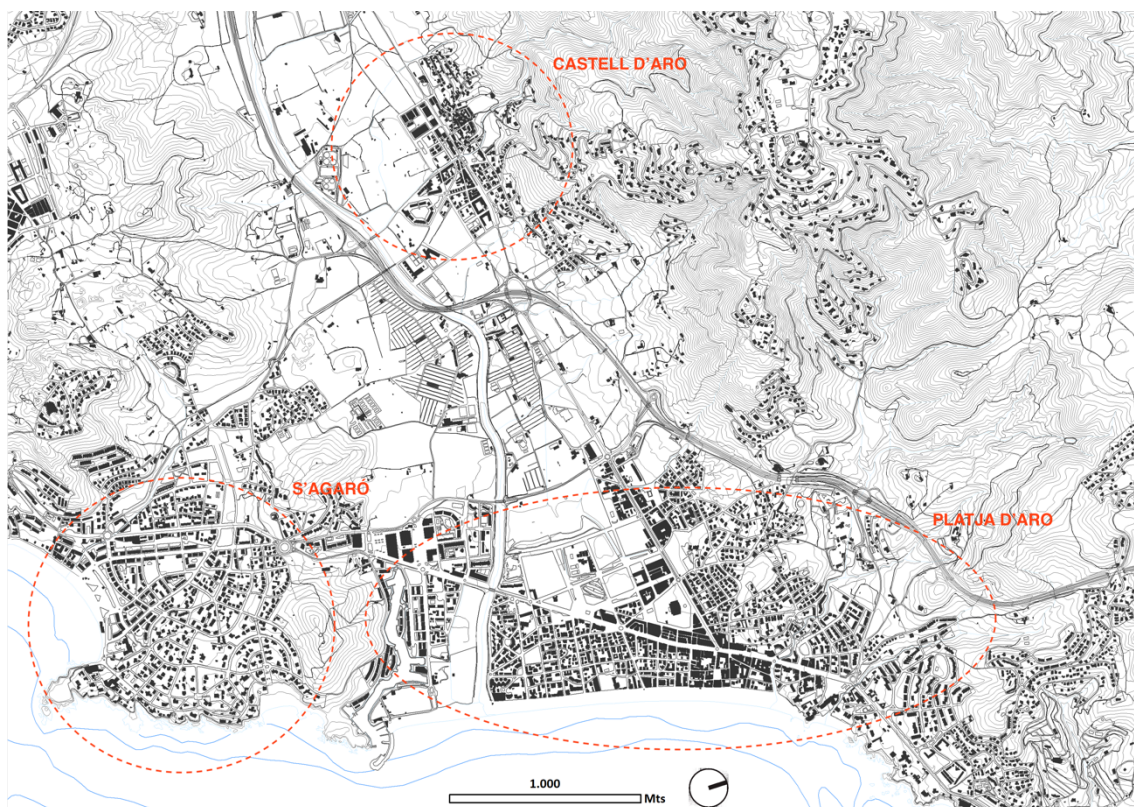


Figura 2: plànol de situació dels tres principals nuclis de població que conformen el municipi.

Existeixen altres zones urbanitzades constituïdes com a urbanització aïllada dins del terme municipal. Aquestes s'han anat desenvolupant durant les darreres dècades, sovint en una pràctica absència de planejament urbanístic, fet que ha repercutit en l'existència de dèficits i en la necessitat d'inversió per corregir-los. La més representativa és la urbanització Masnou, situada al massís de Les Gavarres, al nord-oest del terme municipal.

4. Estructura i dinàmiques demogràfiques i poblacionals

A l'any 2023, Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró comptava amb una població de 12.533 persones, sent un dels vint principals municipis en termes de població de les Comarques Gironines. Aquesta xifra és el sostre històric assolit fins el moment, tot i que les projeccions indiquen que continuarà a l'alça, havent quedat ja curtes en relació a la població present.

Després d'una dècada amb una població estabilitzada entre els 10.000 i els 11.000 habitants, a partir de 2018 es comença a experimentar una fort creixement, passant dels 10.585 habitants als 12.533, un 18,4% d'increment en cinc anys.

La immigració s'entreveu com el principal motor de creixement, presentant un saldo migratori positiu, molt especialment l'any 2022, quan les migracions fan créixer la població en 875 persones respecte l'any anterior. Són sobretot migracions externes, el saldo positiu de les quals és per si sol de 841 persones.

A nivell territorial, Platja d'Aro és el nucli de població amb més persones empadronades, comptant el 2023 amb 8.803 habitants (70,2%). El segueix Castell d'Aro, amb 2.121 habitants (16,9%) i s'Agaró, amb 1.642 (13,1%).

4.1. Projeccions de població

Les 12.533 persones empadronades a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró a 1 de gener de 2023 superen la de qualsevol escenari de les Projeccions de població municipals (PROJM) que, en base al padró municipal d'habitants de 2021, publica l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

En l'escenari més expansiu, a 1 de gener de 2041 el municipi arribaria fins les 15.740 persones residents, tot registrant un increment del 31,6% entre 2021 i 2041.

A deu anys vista, fins a 1 de gener de 2033, l'increment seria del 21,6% (fins els 14.540 habitants).

Segons l'escenari mitjà, entre 2023 i 2034 la població empadronada al municipi augmentaria amb menor mesura, un 7,8% (fins els 12.582 habitants).

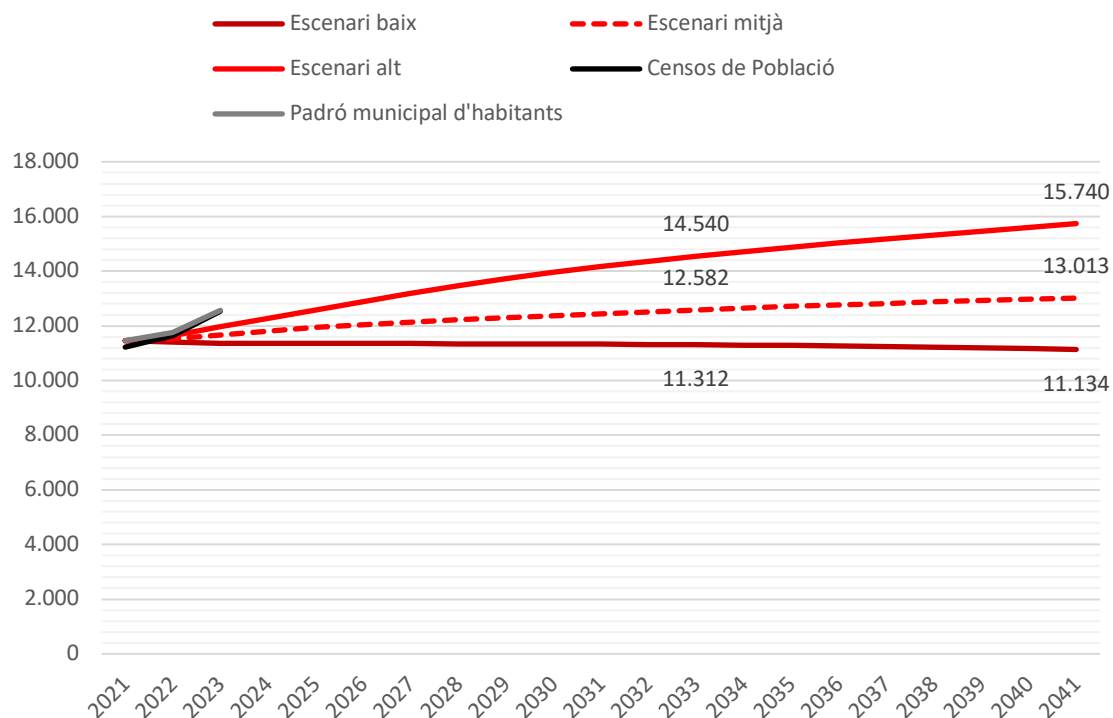


Figura 3: projeccions de població (a 1 de gener de cada any).

L'increment de població de 2023 a 2033 comportarà, segons les projeccions de l'IDESCAT, un envelliment de l'estructura demogràfica. Les persones majors de 64 anys suposaran el 23,6% del total l'any 2033, en contraposició al 20,1% de 2023.

En canvi, el pes relatiu de la població menor de 35 anys es mantindrà molt estable durant tot el període, al voltant del 34%. Fins i tot la població més jove, amb menys de 15 anys, no variarà excessivament.

La principal transformació succeirà en la població de 35 a 49 anys que, per l'any 2033, serà proporcionalment menor. En canvi, no hi haurà cap altre grup etari que, per ell mateix, lideri els increments.

Amb aquest matís, el cas més significatiu és el de la població de 65 a 69 anys que, en els propers deu anys, registrarà un augment de poc menys d'un punt percentual (del 5,8% al 6,7%).

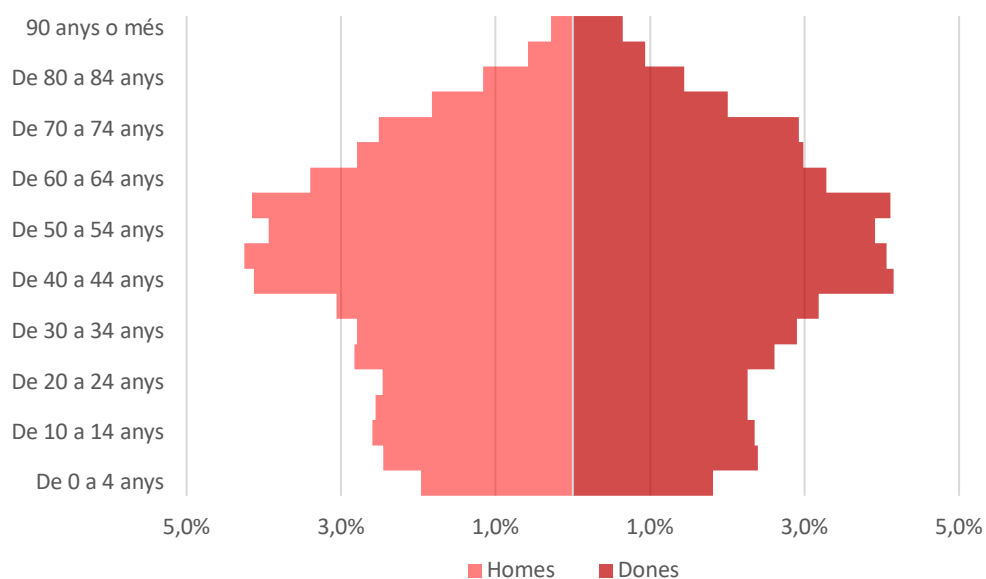


Figura 4: piràmide de població a 1 de gener de 2023.

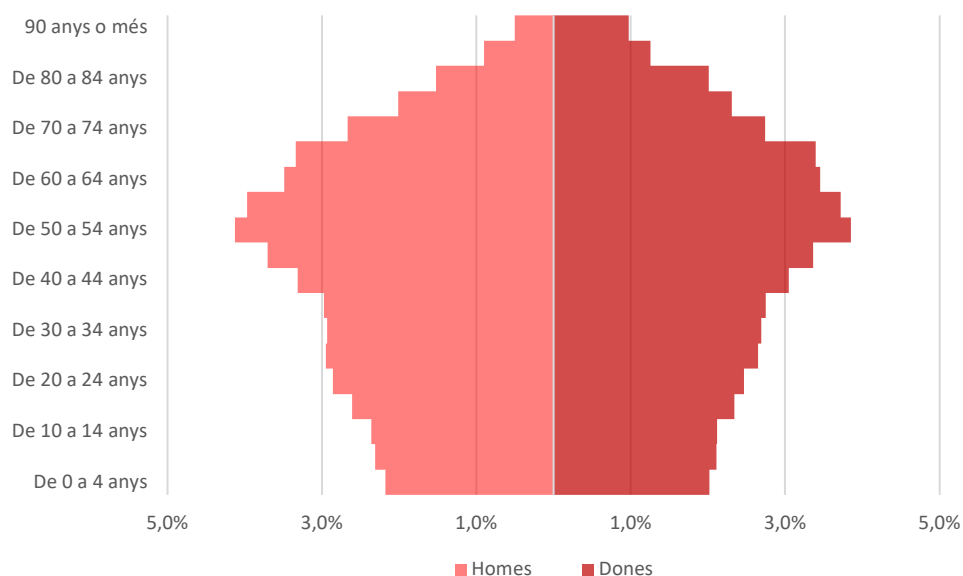


Figura 5: piràmide de població estimada a 1 de gener de 2033.

4.2. Projeccions de llars

Un mateixa quantitat projectada de població pot conduir a una major o menor necessitat d'habitatges de primera residència si, en funció de la grandària mitjana prevista, es generaran més o menys llars. Quan menys persones viuen en les llars, més habitatges seran necessaris atesa una mateixa població.

Segons el Cens de Població i Habitatges a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró l'any 2021 hi havia 4.905 llars. Dels quatre escenaris que contemplen les Projeccions de Llars de l'IDESCAT (PROJL), l'escenari baix ja es queda curt fins i tot dos anys més tard, el 2023. Dels altres tres que, com a mínim, l'any 2023 igualarien les xifres censals, se'n desprèn que, com a màxim, entre 2023 i 2033 es crearan menys de 1.500 llars (1.272 llars a l'escenari mitjà, 1.450 llars a l'escenari alt i 1.298 a l'escenari variant baixa de població).

Amb un comportament del creixement demogràfic més modest (escenari mitjà), el nombre d'habitatges necessaris per cobrir la creació de noves llars oscil·laria entre les 544 llars de l'escenari mitjà i les 704 llars de l'escenari alt.

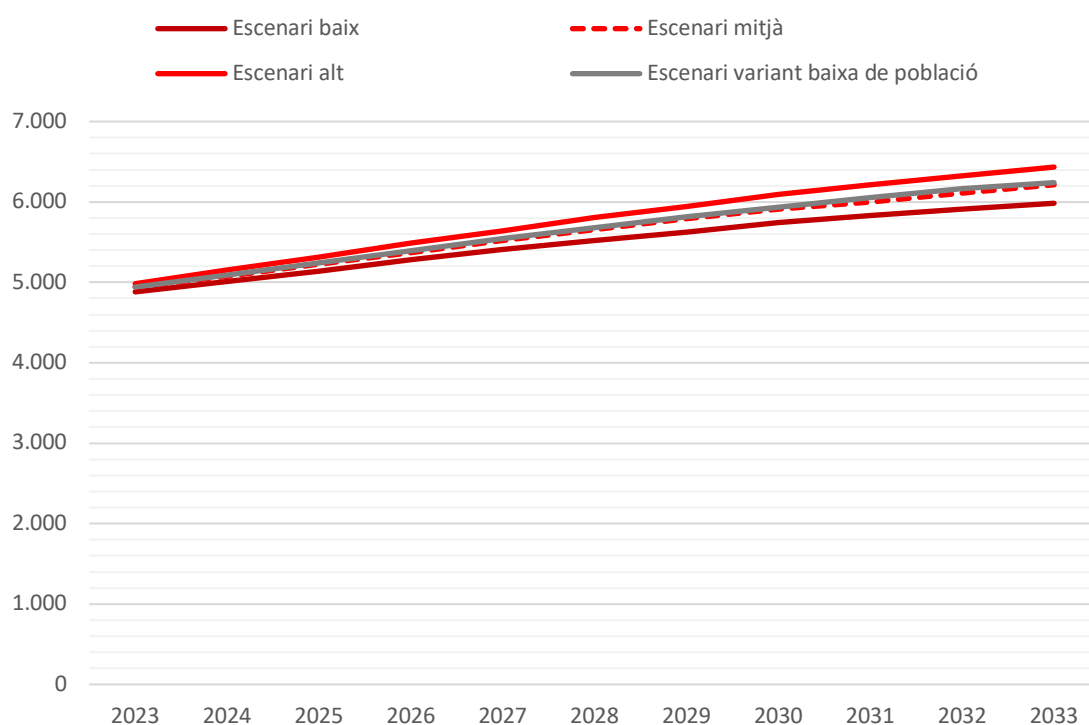


Figura 6: projeccions de llars (a 1 de gener de cada any)

4.3. Característiques de les llars

De mitjana, a les llars de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró de mitjana hi vivien 2,28 persones l'any 2021, una quantitat inferior a la de Catalunya (2,57) o la demarcació de Girona (2,61). Això s'explica perquè en el municipi el 36,6% de les llars són unipersonals, de les quals tan sols una tercera part formades per persones de 65 anys o més. La majoria (el 54,0%) corresponen a persones d'entre 35 i 64 anys.

En canvi, les parelles amb fills són menys freqüents (19,3%). Les llars monoparentals («progenitors amb fills») tenen una rellevància similar a la de Catalunya o Girona (11,1%).

El 22,3% de les llars estan integrades exclusivament per persones de nacionalitat estrangera. En canvi, suposen el 33,7% de totes llars que viuen de lloguer.

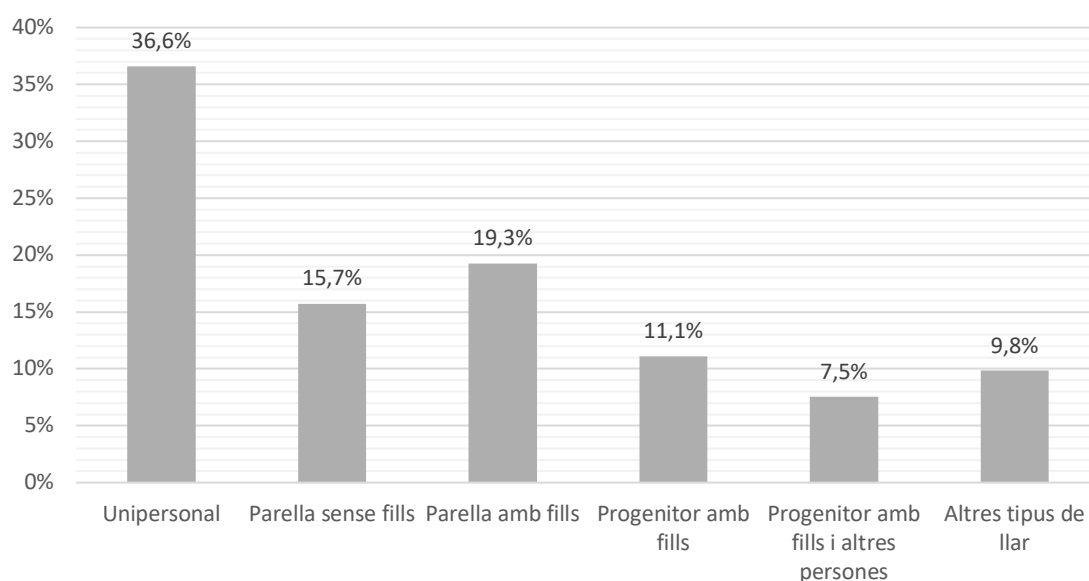


Figura 7: tipus de llar (any 2021)

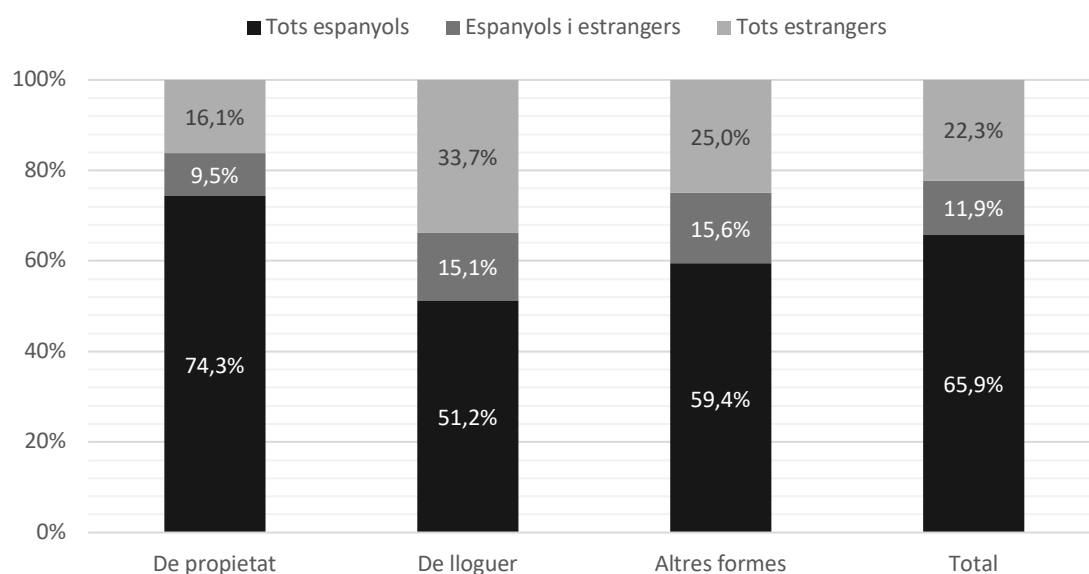


Figura 8: llars segons el règim de tenença i nacionalitat dels membres (any 2021).

4.4. Població estacional

Després del Tarragonès, el Baix Empordà era la segona comarca amb més població estacional equivalent a temps complet anual (ETCA) l'any 2021. El 21,6% de 22.456 persones que integraven aquesta població estacional de la comarca es localitzaven a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró (4.946).

La població estacional ETCA és el resultat de considerar el balanç entre la població resident que no es troba en el municipi i la població no resident que, sigui pel motiu que sigui (per feina, estudis, vacances, segones residències, etc.), manté algun tipus de vinculació amb el municipi.

Independentment del període considerat, Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró acaba acollint de facto una població molt superior a l'estrictament resident. Malgrat que, des de l'any 2020, quan irrompí la pandèmia de la COVID-19, aquesta diferència entre la població resident i la població total efectiva s'ha escurçat, l'any 2021 al municipi hi hauria 16.401 persones, en comptes de les 11.455 estrictament empadronades.

Amb la nova base publicada per l'IDESCAT el 16 de maig, la població estacional al municipi encara seria major (del 143,2% al 156,4% per l'any 2021) i hauria augmentat durant l'any 2022 (174,0%). Sense considerar el temps de l'estada al municipi, la població vinculada no resident al municipi seria de 481.734 persones l'any 2021 i, fonamentalment, es concentraria durant el tercer trimestre de cada any.

Amb la nova sèrie (encara provisional) que ha publicat l'IDESCAT, aquesta població s'apujaria fins les 1.387.548 persones l'any 2022, l'onzena major xifra de Catalunya.

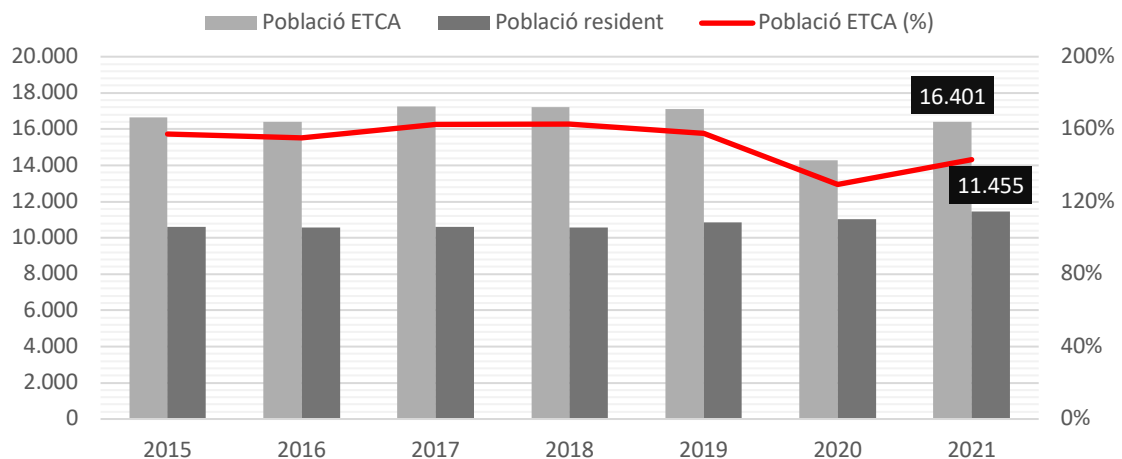


Figura 9: població resident i població estacional a temps complet.

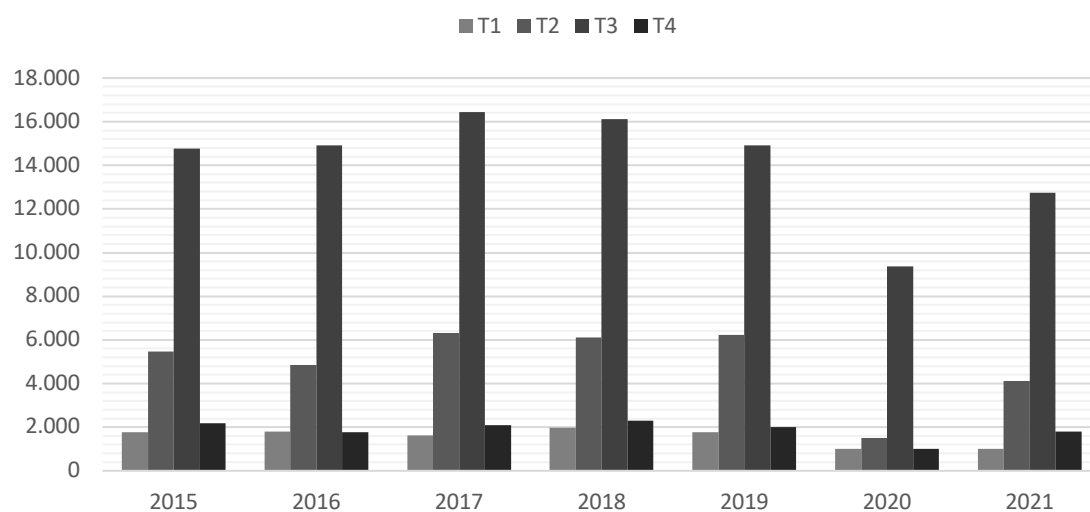


Figura 10: població estacional ETCA per trimestres.

4.5. Estimació de pernoctacions de turistes

A partir del posicionament dels telèfons mòbils, l'Institut Nacional d'Estadística (INE) determina la quantitat de turistes i pernoctacions que realitzen. A nivell estatal, tan sols es consideren els desplaçaments que impliquen com a mínim un dia de pernoctació en un municipi d'una altra província.

En el cas de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, es palesa que el nombre de turistes al municipi ha augmentat de manera sostinguda des de l'any 2021, fins assolir un màxim de 480.723 l'any 2023. El pes relatiu dels turistes estrangers també ha anat augmentat, per bé que encara són una minoria (el 31,3% l'any 2023).

Més del 60% d'aquests turistes arriben de la demarcació de Barcelona (fonamentalment de la ciutat de Barcelona i, en segon ordre, de Badalona, Sabadell i Terrassa) i un 22,0% de països de la Unió Europea. El principal país d'origen dels turistes estrangers és França, seguida de Països Baixos, Alemanya i Bèlgica.

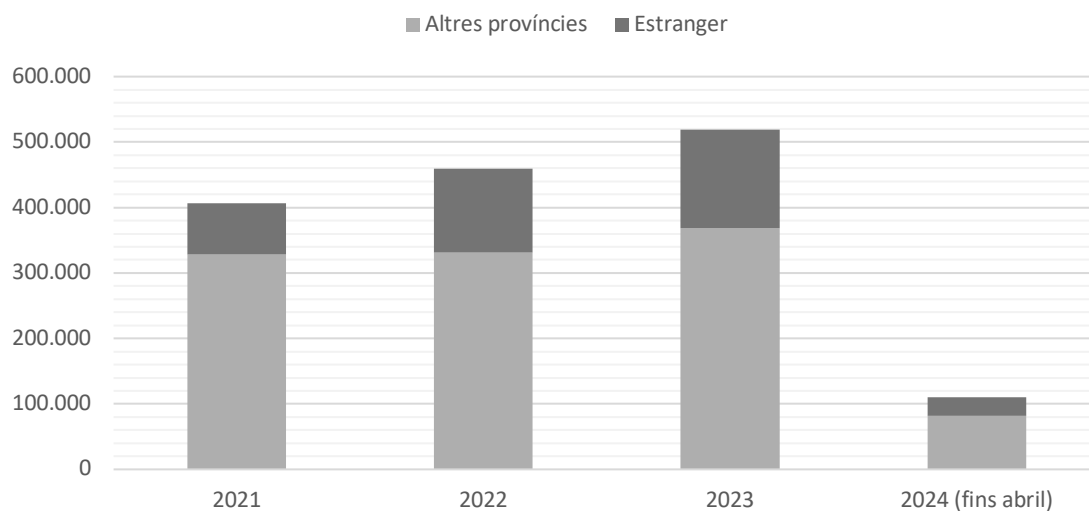


Figura 11: turistes amb pernoctació 2021 – 2024 (fins abril)

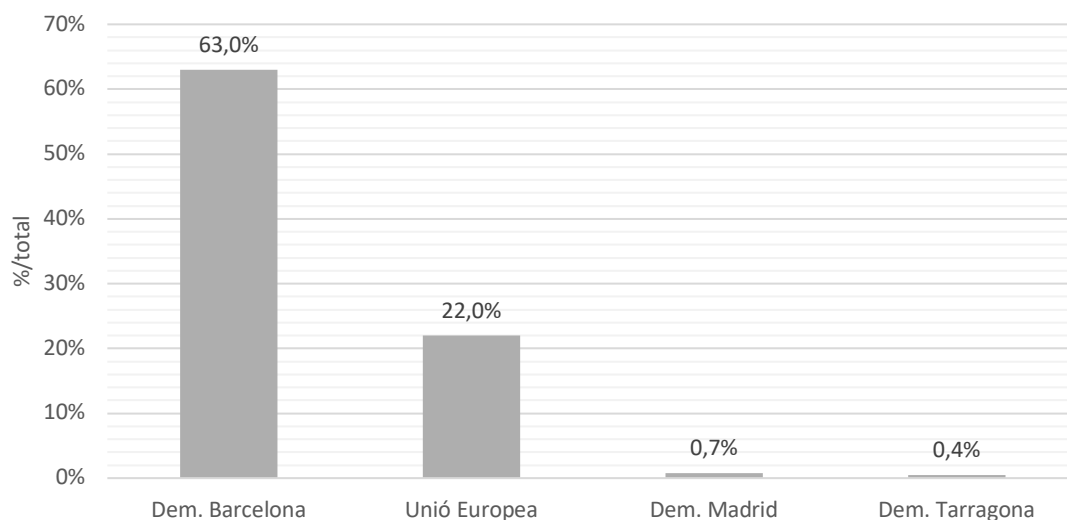


Figura 12: origen dels turistes que pernocten.

5. Caracterització del parc d'habitatges

La presència d'edificis unifamiliars a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró és força notable (16,5%), si es compara amb el conjunt de Catalunya. En canvi, seria menor si es contrasta amb la demarcació de Girona (33,7%). Curiosament, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró la proporció d'habitatges principals en edificis unifamiliars (23,2%) és superior a la d'habitatges no principals (13,4%).

El parc d'habitatges del municipi es concentra, gairebé en parts iguals, en tres períodes constructius (1941-1970, 1971-1980 i 1981-1990). Ni a Catalunya ni a la demarcació de Girona cap d'aquestes tres períodes té un pes similar.

En canvi, la construcció posterior dels darrers vint anys (2021-2020) és més escassa. La presència d'habitatges construïts abans dels anys 40 és gairebé testimonial (de l'11,1%, vers el al 12,4% de Catalunya i el 9,6% de la demarcació de Girona).

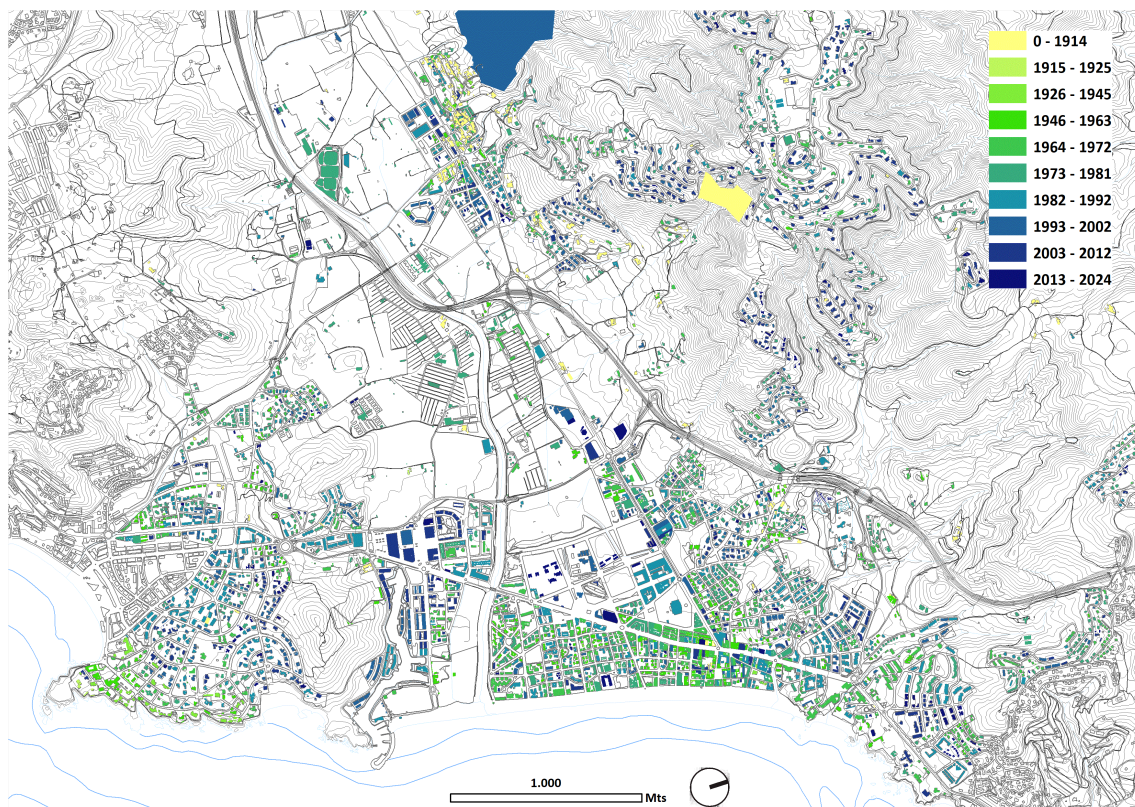


Figura 13: situació dels edificis segons període de construcció.

També hi ha dos elements distintius dels habitatges principals (ocupats) del municipi. D'una banda, el major estoc d'habitatges de lloguer permanent (encara que tan sols suposi el 28,3% del total) i, de l'altra, la major superfície per habitant (44 metres quadrats per persona i habitatges). Tanmateix, en gairebé una de cada deu llars es disposa de menys 15 metres quadrats per persona.

Any 2021	Habitatges principals		Habitatges no principals		Total habitatges familiars	
	Habitatges	%/total	Habitatges	%/total	Habitatges	%/total
Tipus d'edifici						
Habitatges unifamiliars	1.140	23,2%	1.452	13,4%	2.592	16,5%
Edificis amb dos habitatges	153	3,1%	201	1,9%	354	2,3%
Edificis amb tres habitatges	3.501	71,4%	9.142	84,6%	12.643	80,5%
Edificis no residencials	75	1,5%	9	0,1%	84	0,5%
No consta	36	0,7%	3	0,0%	39	0,2%
Any de construcció						
Abans de 1941	90	1,8%	90	0,8%	180	1,1%
De 1941 a 1970	1.041	21,2%	3.165	29,3%	4.206	26,8%
De 1971 a 1980	1.275	26,0%	2.754	25,5%	4.029	25,6%
De 1981 a 1990	1.050	21,4%	2.346	21,7%	3.396	21,6%
De 1991 a 2000	558	11,4%	888	8,2%	1.446	9,2%
De 2001 a 2010	651	13,3%	1.089	10,1%	1.740	11,1%
De 2011 a 2020	108	2,2%	357	3,3%	465	3,0%
No consta	132	2,7%	118	1,1%	250	1,6%

Superfície per ocupant		
< 10 m2	144	2,9%
Entre 10 i menys de 15 m2	324	6,6%
Entre 15 i menys de 20 m2	423	8,6%
Entre 20 i menys de 30 m2	903	18,4%
Entre 30 i menys de 40 m2	732	14,9%
Entre 40 i menys de 60 m2	900	18,3%
Entre 60 i menys de 80 m2	648	13,2%
80 m2 o més	771	15,7%
No consta	60	1,2%
Règim de tinença		
Propietat	2.883	58,8%
Lloguer	1.389	28,3%
Altres règims	633	12,9%

Figura 14: taula de resum de les característiques principals del parc d'edificis residencials.

5.1. Ús del parc d'habitatges

Segons el Cens de Població i Habitatges de 2021, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró hi ha comptabilitzats 15.712 habitatges familiars, que són aquells destinats a ser habitats per una o més persones.

D'aquests, hi ha 4.905 habitatges principals, és a dir, habitatges que són ocupats com a primera residència. Els 10.807 (68,8% del total) restants que mancarien fins arribar al total de 15.712 serien habitatges secundaris o vacants.

Alhora, s'estima que els habitatges buits serien 3.159 (el 20,1% del total) perquè tenen un consum elèctric inferior al llindar mínim, establert en el consum de 15 dies a l'any d'un habitatge tipus del municipi.

També hi haurien 1.059 habitatges (6,7% del total) amb un baix consum elèctric (comprès entre el llindar mínim i els 250 Kwh) i 3.517 habitatges més amb ús esporàdic (22,4%) (amb consums de llum entre els 250 Kwh i els 750 Kwh).

La diferència entre els 4.906 habitatges principals i els 7.977 habitatges amb consums superiors als 750 Kwh indica, en primer lloc, que la classificació dels usos dels habitatges que ha dut a terme l'Institut Nacional d'Estadística a partir dels consums elèctrics de 2020, un any atípic, és provisional (com el propi organisme reconeix) i, en segon lloc, que molts habitatges considerats com a no principals podrien estar ocupats de manera permanent o continua durant l'any.

D'altra banda, considerar que un habitatge està buit si no supera el llindar de consum elèctric de 15 dies l'any no és molt adequat. Segons l'Estadística de característiques essencials de la població i els habitatges (CEPH), el 13,1% de les llars catalanes que disposa de segones residències les fa servir menys de dues setmanes l'any.

El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (procedents d'execucions hipotecàries) tan sols comptabilitzava 59 habitatges l'any 2021 (i 9 l'any 2023).

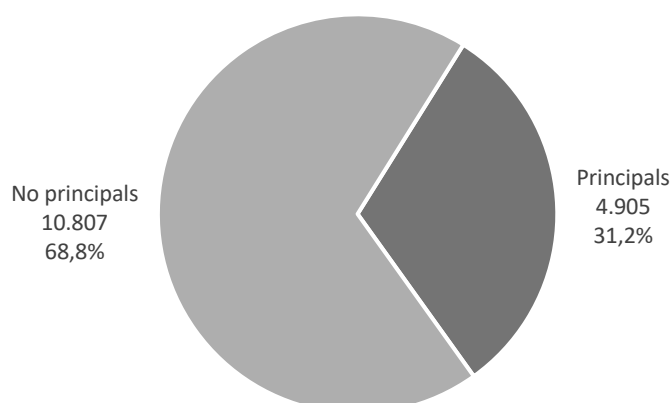


Figura 15: habitatges familiars segons ús a 2021.

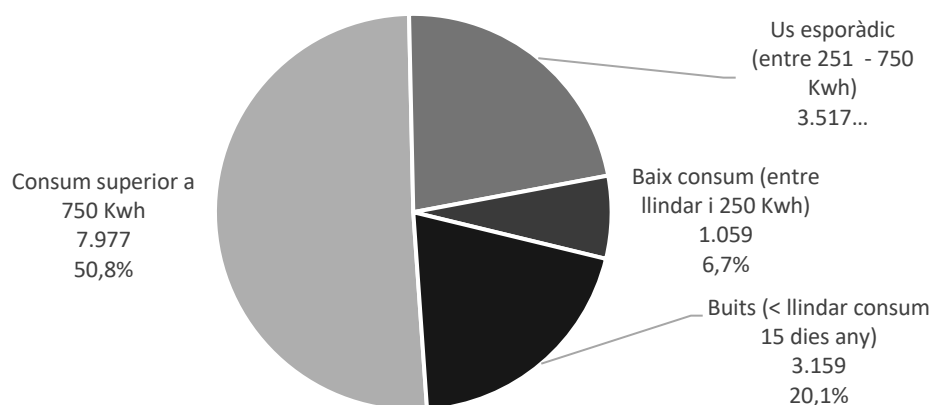


Figura 16: habitatges familiars segons consum elèctric.

En relació als habitatges ocupats sense títol habilitant hi ha les ocupacions d'immobles. A partir de dades provinents del Departament d'Interior – Mossos d'Esquadra, el 2023 es van registrar a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró un total de 31 ocupacions, la pràctica totalitat de les quals efectuades en habitatges buits. Aquesta xifra és gairebé el doble que la registrada el 2022, any en que es van ocupar 16 immobles.

La ràtio d'ocupacions per cada 100.000 habitants del municipi el 2022 era de 918,6, xifra molt superior a la mitjana de Catalunya (448) i de la comarca del Baix Empordà (510,4).

5.2. Habitatges d'ús turístic i segones residències

Amb les fonts actuals, resulta delicat quin és l'ús efectiu del 68,8% del parc d'habitatges del municipi que no s'empren com a residència habitual.

Per començar, però, es podria indicar que el 14,8% corresponen a habitatges d'ús turístic (HUT), una modalitat d'allotjament turístic que no ha deixat de créixer de manera contínua des de 2015. Tal i com assenyala un estudi recent de la Universitat de Girona, molts d'aquests habitatges també són emprats com a segones residències quan són llogats per acollir turistes.

A Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el nombre de HUTs registrats s'ha multiplicat en els darrers 10 anys, passant dels 655 de 2015 als 2.094 de 2024 (mes d'abril).

Una part dels 3.150 habitatges que el Cens de Població i Habitatges de 2021 dictamina com a buits (el 20,1%) també podrien ser habitatges vacacionals o segones residències amb un ús molt poc intensiu (menys de dues setmanes l'any). De fet, diversos estudis corroboren que la classificació censal sobreestima, de fet, la quantitat d'habitatges buits.

Els HUTS amb pocs clients també podrien formar part d'aquesta categoria. Un estudi propi de dut a terme per l'Ajuntament estima, a partir dels consums d'aigua i llum, que com a mínim hi ha 370 habitatges buits perquè no han tingut cap mena de consum en subministraments.

Els 5.325 habitatges restants (una tercera part del total, el 33,9%) podrien ser segones residències o habitatges destinats a ús turístic sense llicència.

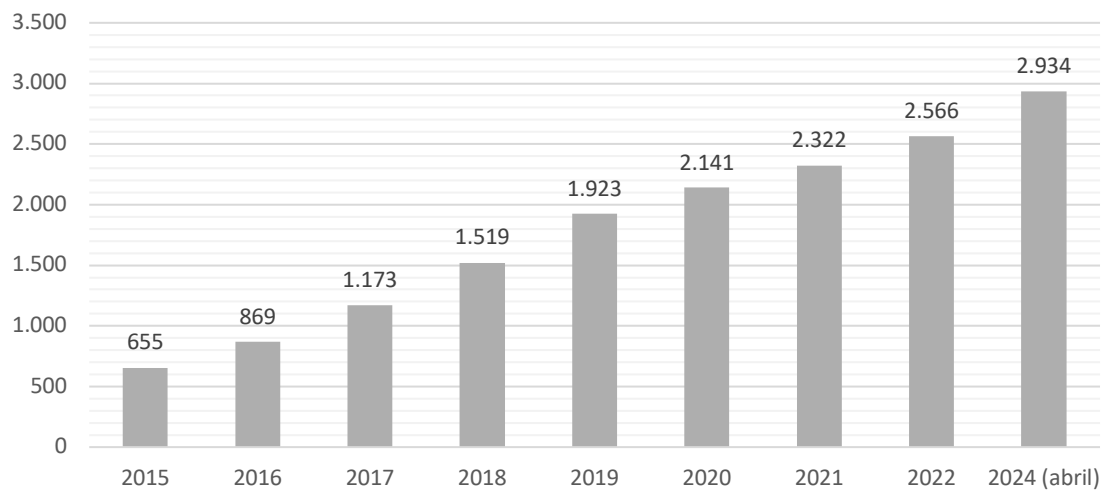


Figura 17: evolució del nombre de HUTs registrats.

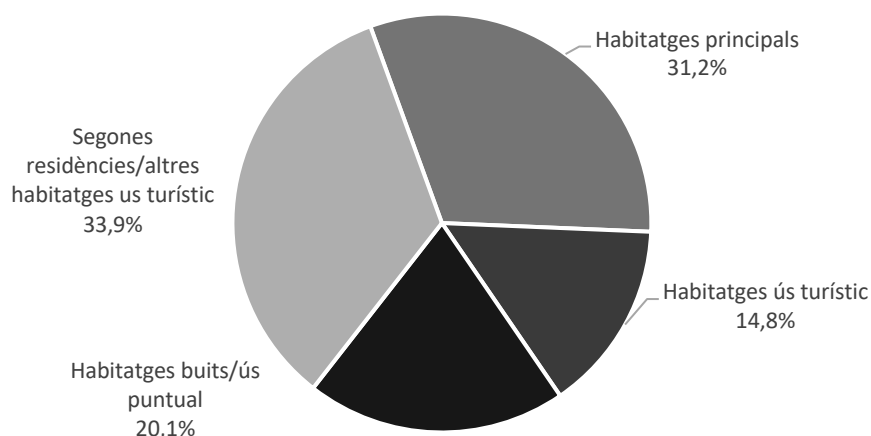


Figura 18: estimació d'ús del parc d'habitatges principals.

5.3. Necessitat de rehabilitació energètica dels edificis residencials

Dels 3.319 edificis (parcel·les) construïdes abans de 2021 i que tenen habitatges, tan sols el 7,8% no necessitaria cap mena d'intervenció per tal d'aconseguir que, com a mínim, tinguin una qualificació energètica D en la demanda de calefacció, l'objectiu de la Directiva d'Eficiència Energètica de la Edificació pel 2033. Això significa que 15.094 habitatges del municipi (el 93,7% del total) necessitaran dur a terme alguna millora en la seva eficiència energètica. Això suposaria una despesa total de 116.542.764 euros, és a dir, una mitjana de 7.721 euros per habitatge.

Tan sols 5.527 habitatges del municipi (el 35% del total) disposen actualment d'un certificat d'eficiència energètica fins el maig de 2024. El 86,2% d'aquests habitatges han obtingut una certificació E, F o G. El principal motiu pel que se sol·licita la certificació energètica està vinculat a una operació immobiliària, sigui la compravenda (65,7%) o el lloguer (22,0%).

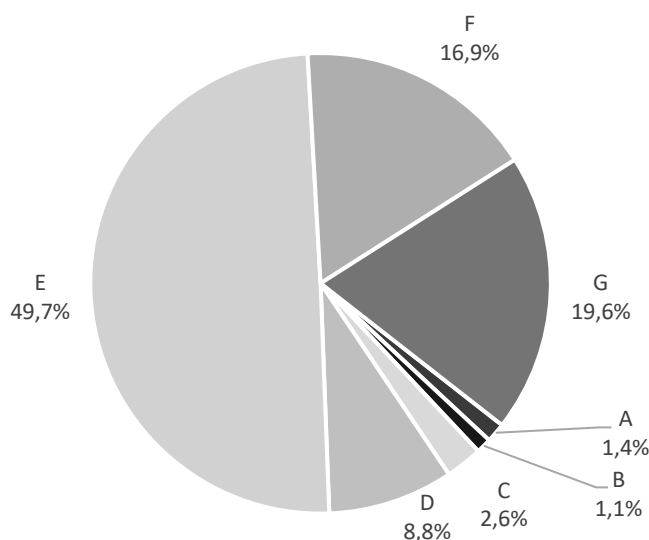


Figura 19: qualificació de la demanda d'emissions

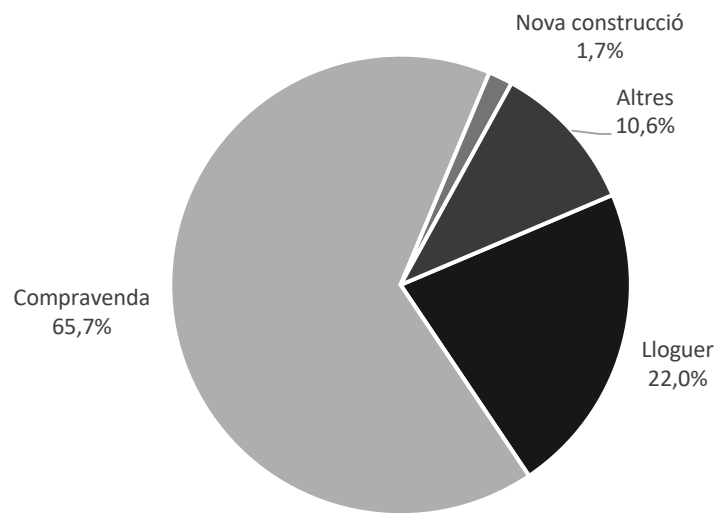


Figura 20: motiu de la certificació.

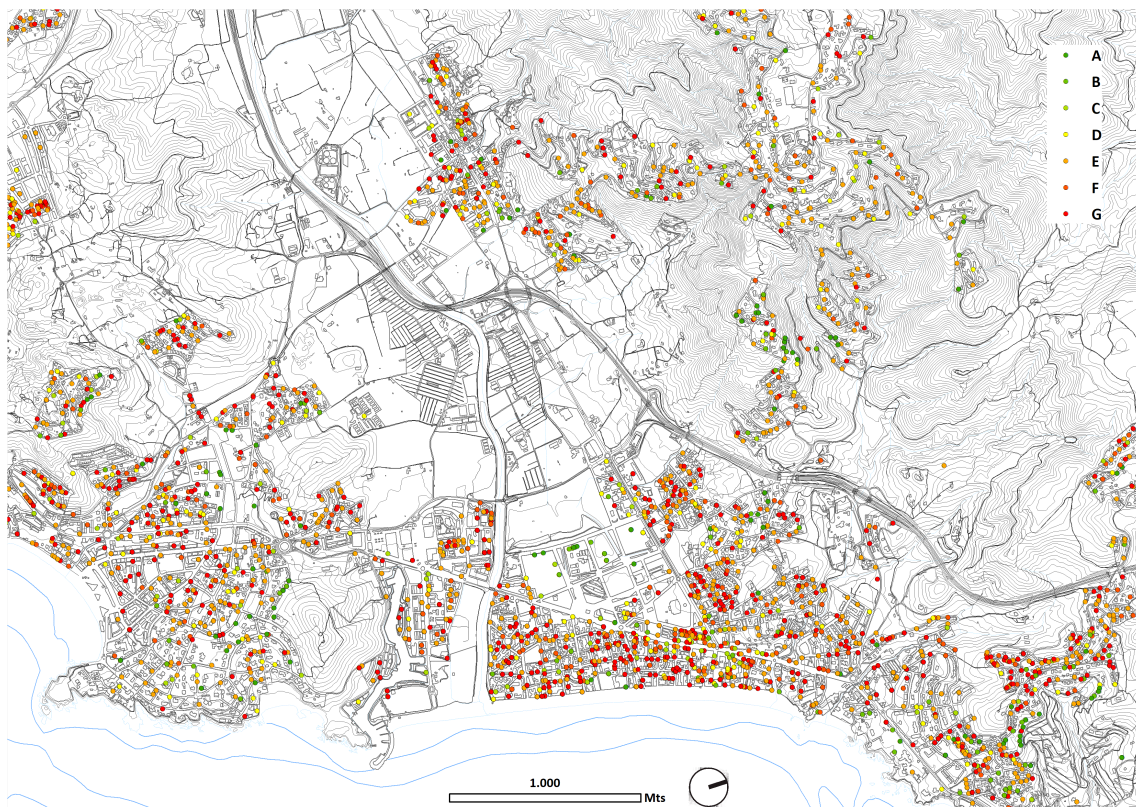


Figura 21: localització dels edificis (residencials o no) segons qualificació energètica.

5.4. Construcció d'habitatges lliures i protegits

Com en el conjunt de la demarcació de Girona (no pas a Catalunya), el ritme de nova construcció d'habitatges (projectes visats pels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació) a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró s'ha accelerat entre 2022 i 2023.

Tanmateix, al municipi l'expansió de la nova construcció ha estat molt acusada, fins al punt que el 10,6% de tots els habitatges iniciats l'any 2023 a la demarcació de Girona (241 de 2.261) s'han localitzat al municipi. De totes maneres, el creixement de la nova construcció d'habitatges queda molt per sota dels ritmes que s'assoliren entre 1998 i 2008.

La promoció d'habitatges protegits (amb qualificació definitiva) ha estat inexistent des de 2004. Entre 1990 i 2004 tan sols es finalitzaren 72 habitatges amb protecció oficial. Actualment tan sols mantenen la qualificació 22 habitatges.

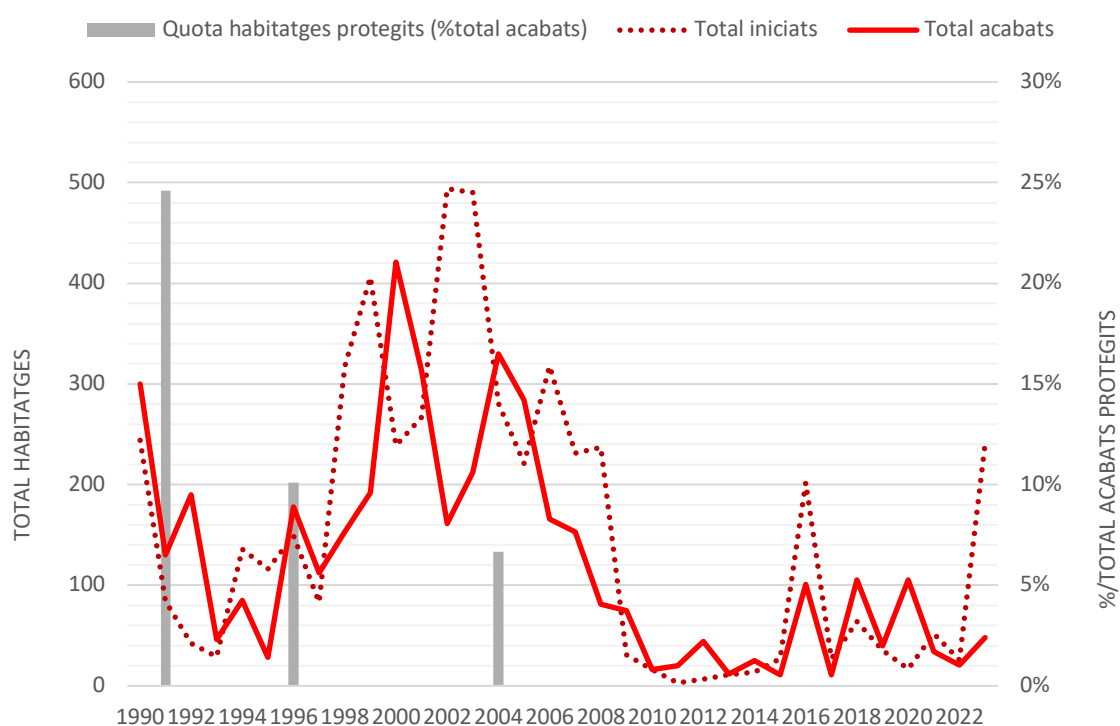


Figura 22: evolució del nombre d'habitatges iniciats i acabats.

5.5. Infraestructures comunes de telecomunicacions en edificis

Encara que no pot assimilar-se ben bé a la construcció de nous habitatges, l'explotació dels registres d'instal·lacions d'infraestructures comunes de telecomunicacions (ICT) en edificis també constitueix un bon indicador de les obres finalitzades.

De fet, la majoria d'aquestes instal·lacions es produeixen en edificis d'obra nova i, comptant la quantitat d'habitatges que informen que hi ha l'edifici, coincideix força amb la que es desprèn dels certificats de finals d'obra dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació.

L'evolució del registre ICT a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró confirma que entre 2022 i 2023 s'han construït a tants habitatges com en els darrers cinc anys anteriors. L'any 2022 es construïren 170 habitatges, la major xifra des de 2007. La majoria de les construccions residencials que s'han aixecat durant els darrers dos anys s'han concentrat al Passeig Marítim.

6. Característiques del mercat de l'habitatge

Aquest apartat inclou les característiques i les dinàmiques detectades en el mercat de l'habitatge, ja sigui de compravenda com de lloguer, a partir de dades obtingudes entre finals de 2023 i el primer trimestre de 2024. Tanmateix, també s'ha anat observant l'evolució del mercat de manera continua per poder anar intuïnt canvis i tendències de futur, que ara mateix no estan del tot clars (veure apartat de diagnosi).

Un altre aspecte que s'afegeix té a veure amb l'accés a l'habitatge, l'esforç econòmic que han de realitzar les persones, en aquest cas les ja residents al municipi, per poder adquirir un habitatge en règim de propietat o bé de lloguer.

També incorpora una fotografia actualitzada sobre el règim de tinença, també a partir de les dades més recents.

6.1. Mercat de compravenda

Des de 2019, fins i tot obviat l'any de la pandèmia (2020), les compravendes d'habitatges a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró han superat les de qualsevol període anterior. L'any 2022 fou quan es registraren més compravendes dels darrers onze anys (621). La majoria dels habitatges venuts han estat de segona mà, per més que durant 2022 i 2023 han començat a revifar les compravendes de nous habitatges.

Aquest augment dels habitatges venuts ha anat acompanyat també d'un augment de preus. Els habitatges que es van vendre l'any 2023 tingueren un preu mitjà total de 287.695,07, la qual cosa suposa un increment del 18,3% en comparació l'any 2019. L'obra nova encara s'ha encarat més ràpidament. En tan sols un any, s'ha pujat un 6,9%.

Els anuncis de compravenda d'habitatges que recull el portal idealista surten, inicialment, amb un preu superior. Ara bé, la diferència amb el preu mitjà de compravenda s'ha anat escurçant (del 30,3% de 2013 al 10,2% de 2023) i l'alça que han experimentat ha estat lleugerament inferior (del 15,1% entre 2019 i 2023).

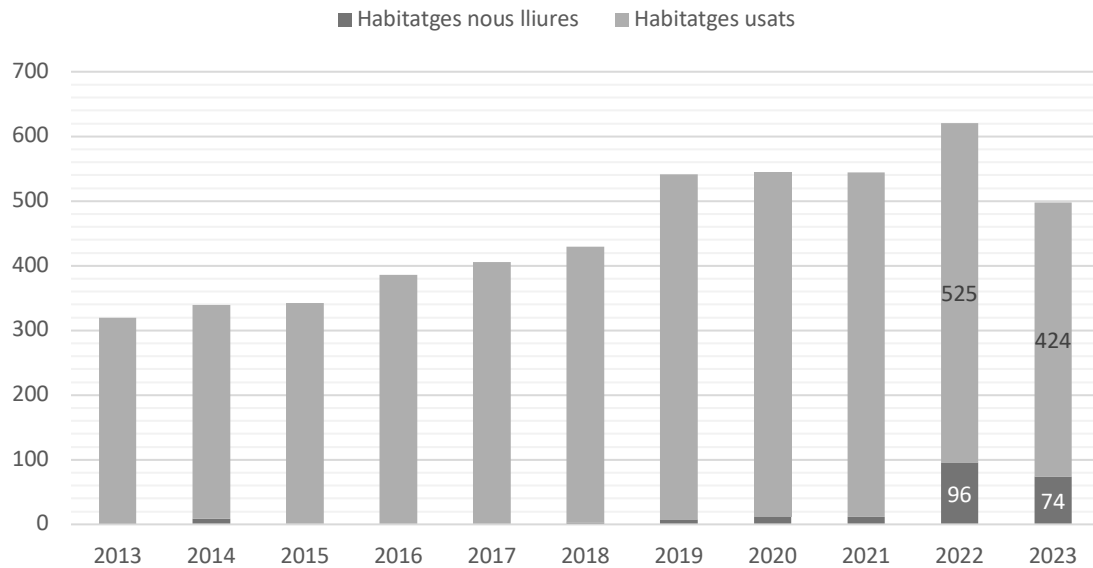


Figura 23: operacions de compravenda registrades en el període 2013 – 2023.

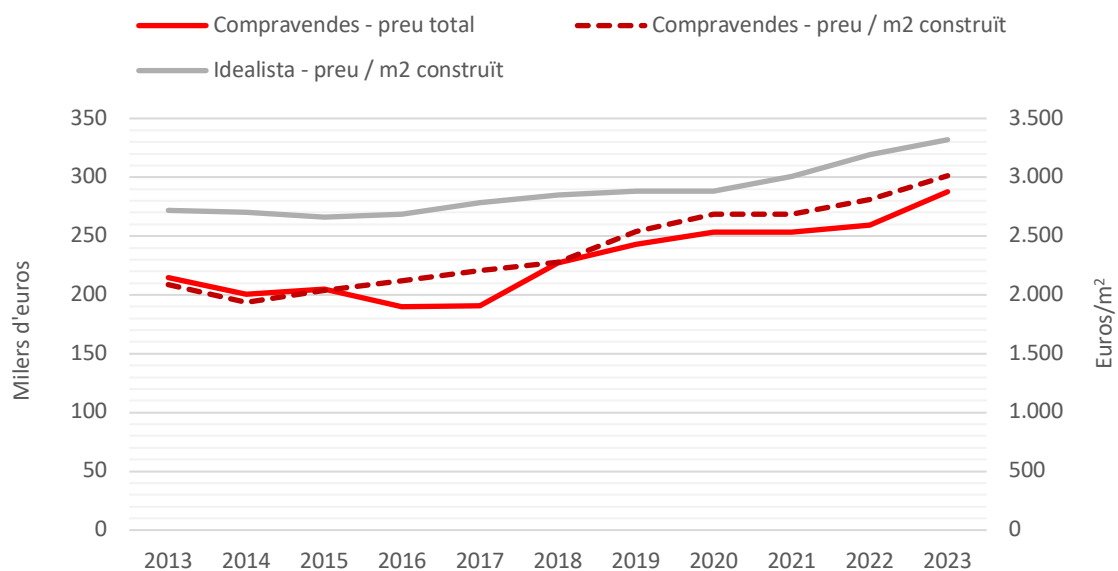


Figura 24: evolució del preu mitjà de compravenda en el període 2013 – 2023.

6.2. Mercat de lloguer

De manera molt més accentuada que en el mercat de compravenda, en el mercat de lloguer es produeix un contrast molt exagerat entre els preus d'oferta (els que, per exemple, s'anuncien en portals immobiliaris o agències d'intermediació), els preus dels contractes que finalment es formalitzen i els preus que estan abonant totes les llars que viuen en aquest règim de tinença.

Segons el Sistema Estatal de Referència del Preu de Lloguer de l'Habitatge del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró l'any 2022 hi havia 833 habitatges llogats com a primera residència (molts menys dels que 1.389 que informa el Cens de Població i Habitatges de 2021) que, de mitjana, estaven pagant 550 euros al mes, si es tractava d'habitatges unifamiliars o 775 euros al mes, en el cas dels habitatges plurifamiliars.

El Sistema Estatal permet desagregar les dades a escala de secció censal, permetent conèixer paràmetres com el preu, ja sigui per habitatges plurifamiliars com també unifamiliars. Cal recordar que en virtut de la RESOLUCIÓ TER/2408/2024, d'1 de juliol, el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ha estat declarat zona de mercat residencial tensionat. Aquesta declaració implica que l'aplicació de la contenció de rendes al municipi, els efectes de la qual s'han d'avaluar amb el pas del temps.

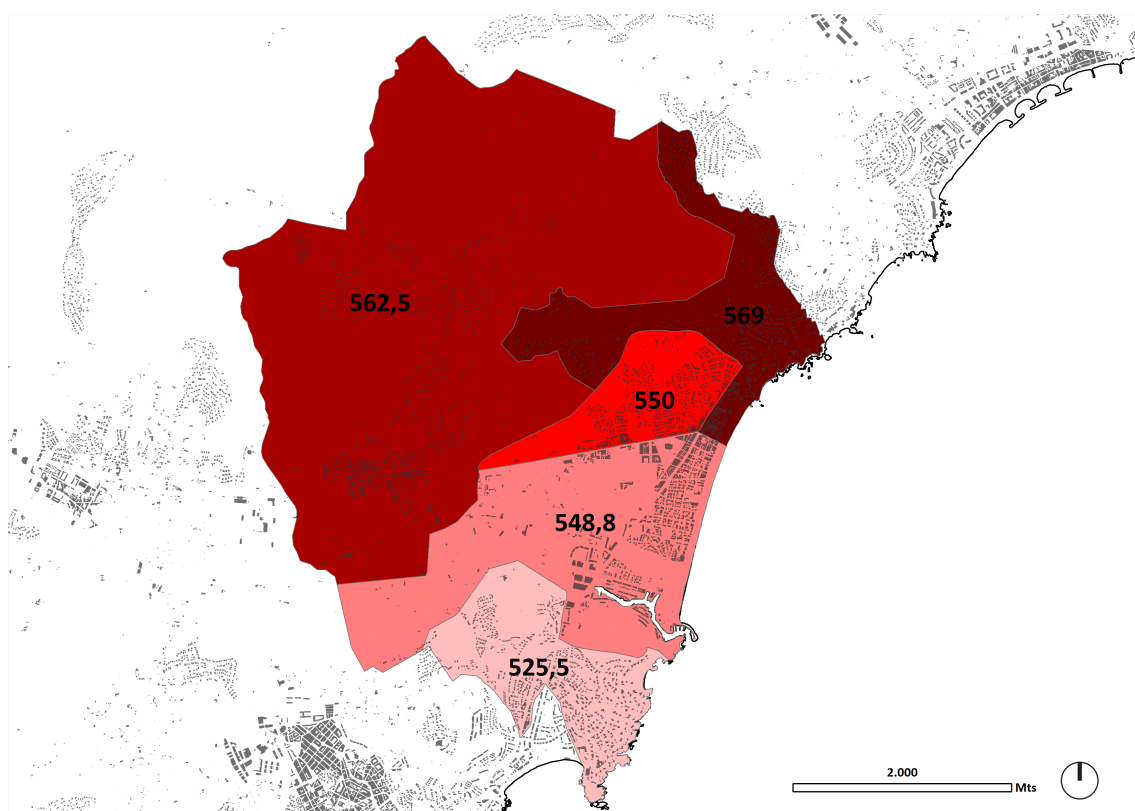


Figura 25: mapa de renda mediana que abonen les llars en règim de lloguer per seccions censals (habitatges plurifamiliars)

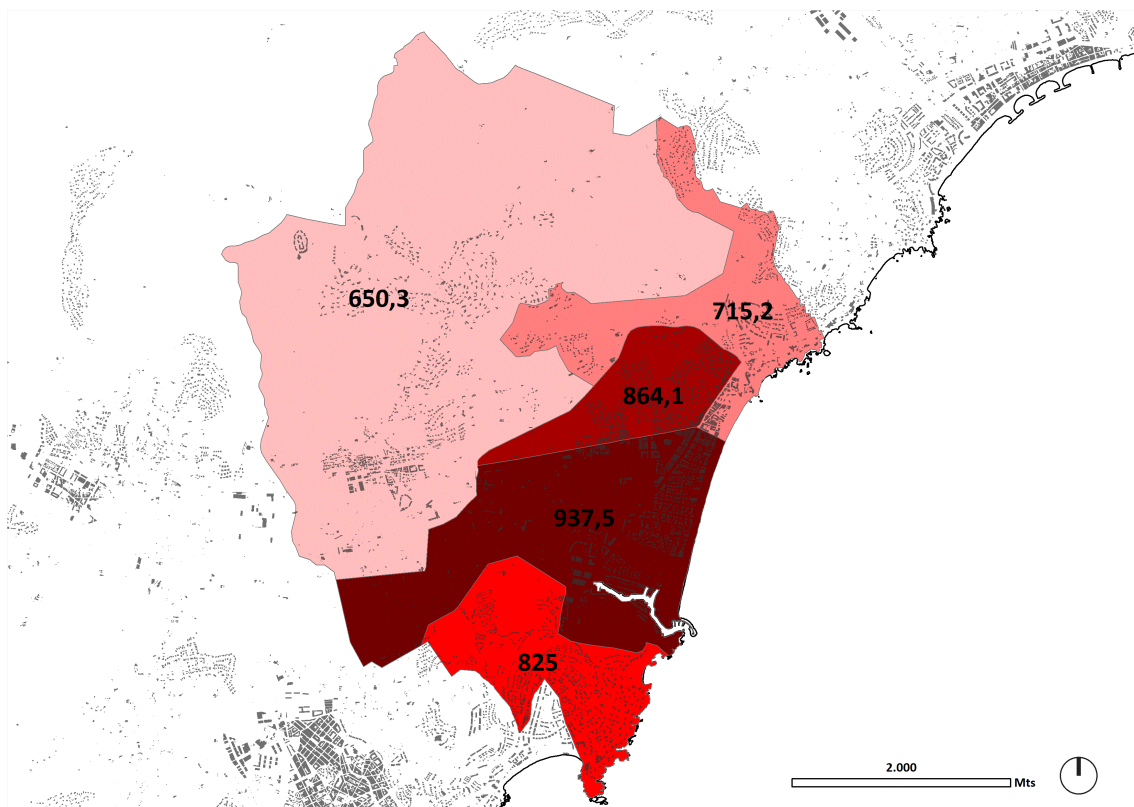


Figura 26: mapa de renda mediana que abonen les llars en règim de lloguer per seccions censals (habitatges unifamiliars)

Aquestes xifres no tenen res a veure amb els preus dels nous contractes de lloguer que dipositen fiança a l'INCASOL («lloguer contractual») o els que es poden trobar al portal idealista («lloguer anunciat»). L'any 2023, el lloguer anunciat al municipi era de 1.314 euros al mes, després d'apujar-en un 15,9% en tan sols un any.

En canvi, el lloguer contractual fou de 729,48 euros al mes, un 1,6% més que l'any anterior. Tanmateix, aquest quantitat suposava un màxim històric i es produeix en un context on la contractació de lloguer roman molt estable des de 2019, a la vora dels 170/180 contractes registrats cada any.

El gap entre el «lloguer contractual» i el «lloguer anunciat» s'ha anat eixamplat amb el pas del temps.

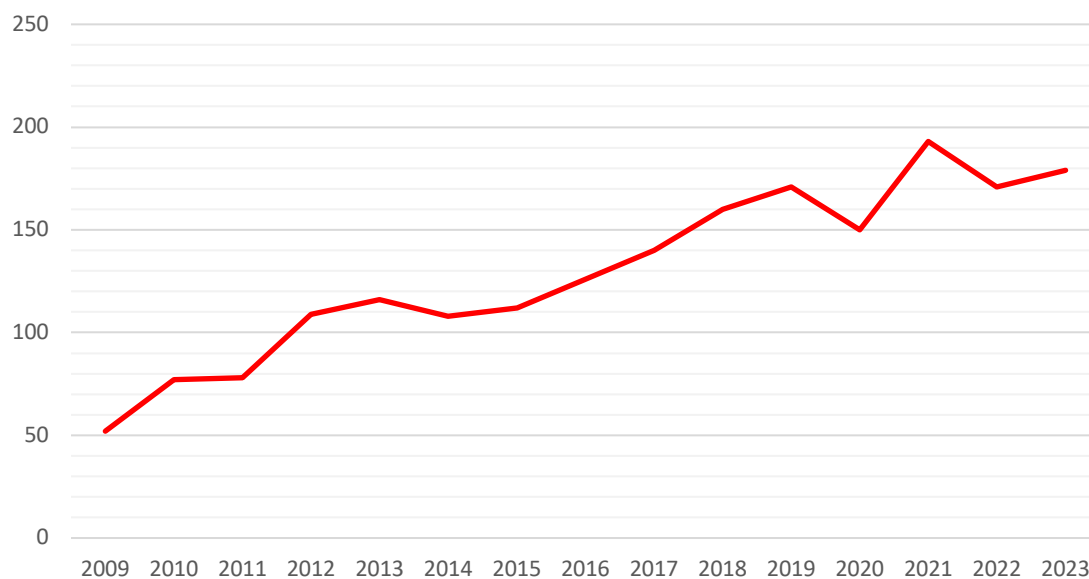


Figura 25: evolució del nombre de contractes de lloguer formalitzats amb fiança en el període 2009 – 2023.

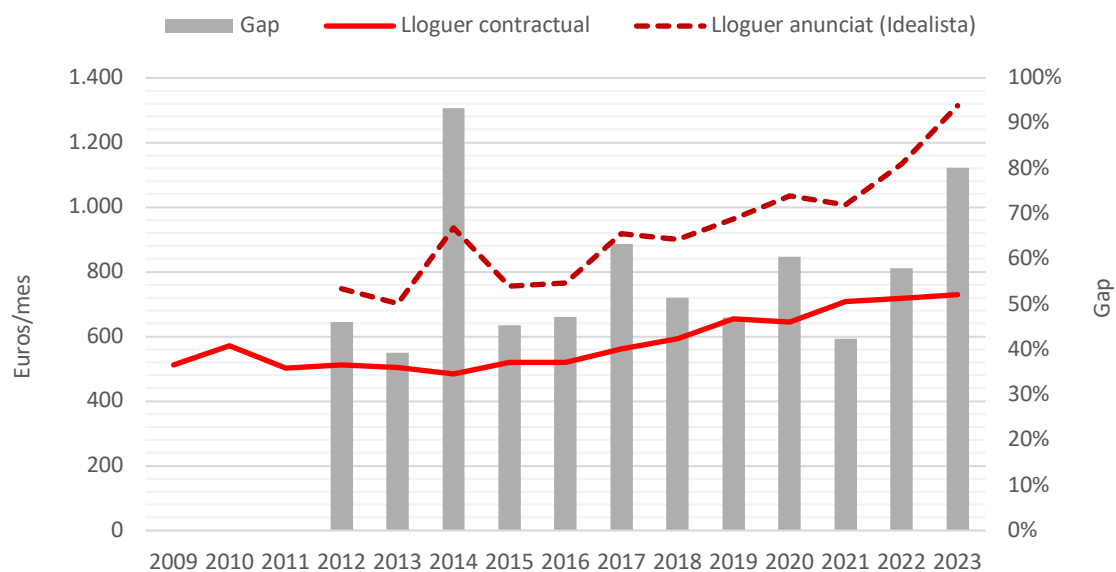


Figura 26: evolució comparativa del preus de lloguer contractual i el preu de lloguer anunciat 2009 – 2023.

6.3. L'oferta d'habitatge de lloguer

Fins i tot considerant únicament els anuncis de lloguer que es publiquen als portals, es pot constatar com existeix una gran heterogeneïtat en l'oferta de lloguer. A diferència d'altres municipis menys turístics, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró tan sols 6 de cada 10 anuncis de lloguer corresponen a lloguers de residència habitual o prolongada. Aquesta és la tipologia que més s'ha reduït entre 2022 i 2023.

La resta es distribueix entre lloguers de temporada (per estances d'entre un mes i menys d'un any) i lloguers turístics (per menys d'un mes). Aquesta distribució ha estat molt estable amb el pas del temps, malgrat els cicles econòmics i els canvis legislatius en la regulació del mercat de lloguer que s'han sancionat durant els darrers anys.

La distinció entre diferents tipus d'oferta va lligada a estructures de preus i demanda ben específiques. Mentre que els lloguers de residència habitual són els que presenten els menors «lloguer anunciats» (1.000 euros al mes de mediana o 1.380,86 euros al mes de mitjana), els lloguers de temporada, siguin turístics o no, són els s'anuncien per les majors quantitats (gairebé sempre per damunt pels 2.000 euros al mes).

Els lloguers turístics es mouen entre els 1.100 i els 1.800 euros al mes. Ara bé, cal tenir en compte que aquestes xifres es basen en la lectura de les ofertes vigents als portals, que cada vegada mobilitzen una part més petita de l'oferta real.

També moltes d'aquestes ofertes tan sols actuen com a reclam per captar una part de la demanda, tot recollint les expectatives de benefici dels propietari, indistintament de quina és la conjuntura econòmica.

6.4. Cost d'accés al mercat de l'habitatge

L'esforç econòmic és un dels elements cabdals que condiciona les possibilitats d'una persona o una llar per trobar un habitatge on viure. Per avaluar aquest esforç, s'acostuma a estimar el «cost d'accés» que comportaria adquirir o lloguer un habitatge lliure, tot assumint certes hipòtesis de treball.

Considerant la renda mitjana neta d'un llar de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró es palesa que tan sols el lloguer seria una opció econòmicament viable, sempre i quan es consideri l'import dels contractes de lloguer que s'acaben formalitzant (alguns dels quals poden recollir nous contractes sobre les mateixes persones llogateres anteriors i, per tant, no arriben a entrar en el circuit de l'oferta disponible).

En canvi, tant en el cas de la compravenda d'un habitatge com la de voler llogar un habitatge anunciat en els portals, sempre se superaria el llindar del 30/33% de la renda disponible, per damunt del qual es considera que, econòmicament, l'operació resulta inviable.

A curt termini, no sembla que aquest diagnòstic hagi de millorar ja que, de fet, el cost d'accés al mercat de l'habitatge s'ha accentuat durant els darrers anys.

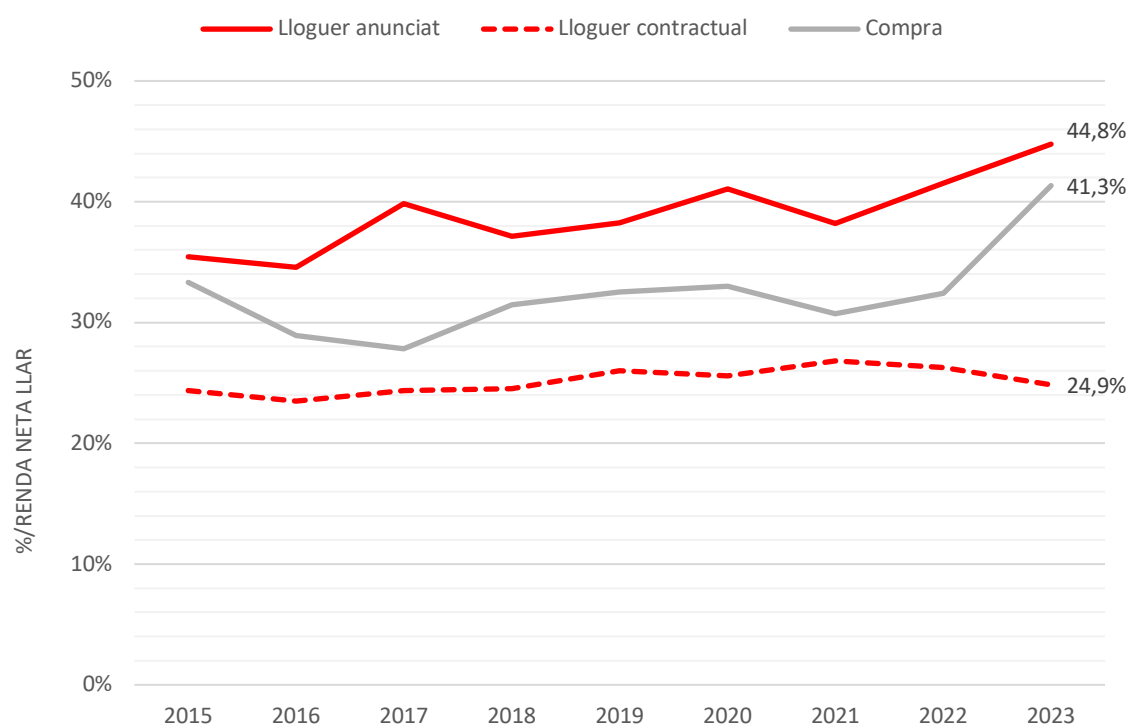


Figura 27: evolució comparativa del preu del lloguer (anunciat i registrat) i del de compra pel període 2015 – 2023.

El municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró es caracteritza, fins i tot comptant les persones amb residència fiscal al municipi, per una distribució de la renda molt desigual (l'índex de Gini l'any 2021 era de 35,0, en contraposició al 31,4 de la demarcació de Girona o el 31,9 de tot Catalunya).

Això significa que analitzar el cost d'accés al mercat de l'habitatge segons la renda mitjana d'una llar desdibuixa l'asimetria en les diferents oportunitats que existeixen a la pràctica.

Per a l'any 2023, tan sols el 20% de les llars amb majors ingressos (quintil 5 – Q5) podrien plantejar-se sense entrebancs la compra o el lloguer d'un habitatge en el mateix municipi.

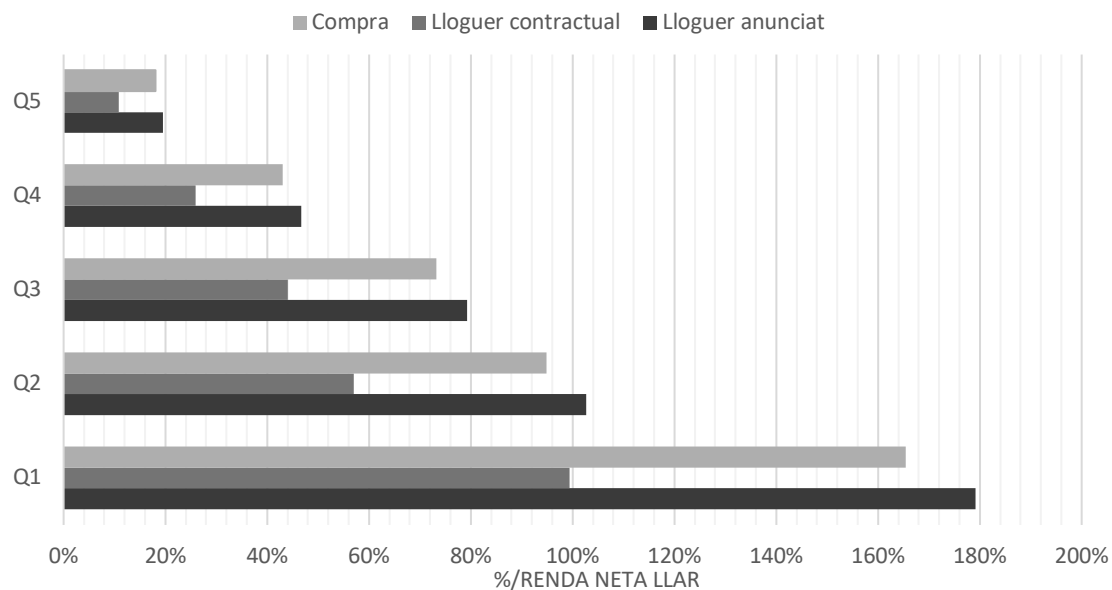


Figura 28: esforç econòmic per accedir a l'habitatge de lloguer i compra segons quintils de renda.

Per a una persona jove (16-34 anys) que volgués emancipar-se sense haver de moure's fora de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, el cost d'accés al mercat de l'habitatge seria inviable en qualsevol de les tres opcions (lloguer anunciat, lloguer contractual i compravenda), més que doblant el que hauria de fer la resta de la població. I això sense tenir en compte l'estalvi previ que es precisa per llogar o comprar un habitatge.

En el cas que pogués sufragar l'import mensual d'un préstec hipotecari pel 80% del preu de venda, prèviament hauria de disposar de 57.539,01 euros per cobrir les despeses de l'entrada. Això equival a 4,5 vegades el seus ingressos nets anuals.

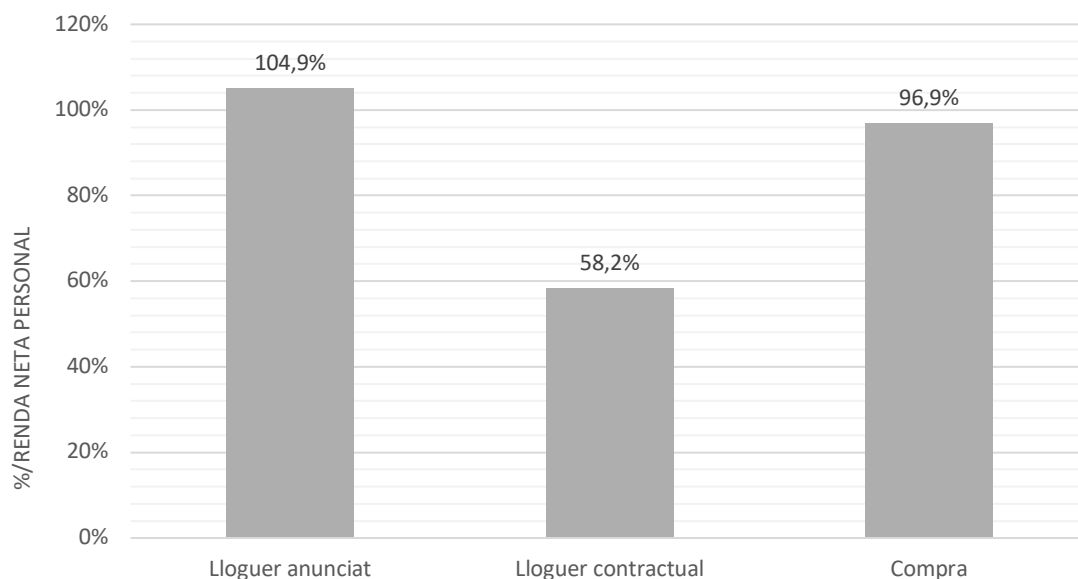


Figura 29: cost d'accés a l'habitatge per una persona menor de 35 anys (2023).

6.5. Estructura de la propietat d'habitatges

Gràcies als registre de l'Impost de Béns Immobles (IBI) a maig de 2024 facilitats per l'Ajuntament de de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró és possible determinar les característiques dels propietaris dels habitatges.

En primer lloc, convé assenyalar que el 91% dels habitatges del municipi són propietat de persones físiques i tan sols el 9% de persones jurídiques.

En segon lloc, els grans tenidors (amb més de 5 habitatges) també són una minoria. Es tracta de 13 titulars que, entre tots, acumulen el 4,2% de tots els habitatges. La majoria d'aquests grans tenidors són persones jurídiques, entre les quals es troben l'Institut Català del Sòl, el propi Ajuntament de de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró i la SAREB. Només una persona física podria ser considerada una gran tenidora.

En tercer lloc, es confirma que l'estructura de la propietat està força atomitzada, perquè el 81,1% dels propietaris d'habitatges tan sols disposen d'un habitatge al municipi. Entre les persones jurídiques és més freqüent disposar de més d'un habitatge, per més que gairebé la meitat (el 47,5%) tan sols n'és propietària d'un.

Aquestes xifres, és clar, no tenen en compte els habitatges que poden tenir en propietat aquestes persones físiques o jurídiques a la resta de la comarca, Catalunya, Espanya o l'estranger.

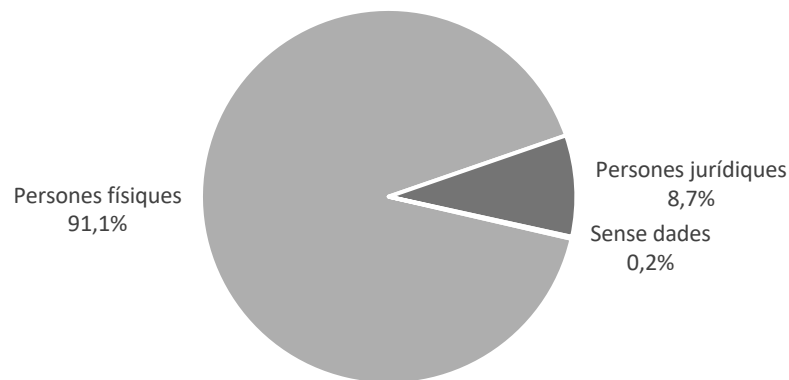


Figura 30: personalitat jurídica dels propietaris d'habitatges (2023)

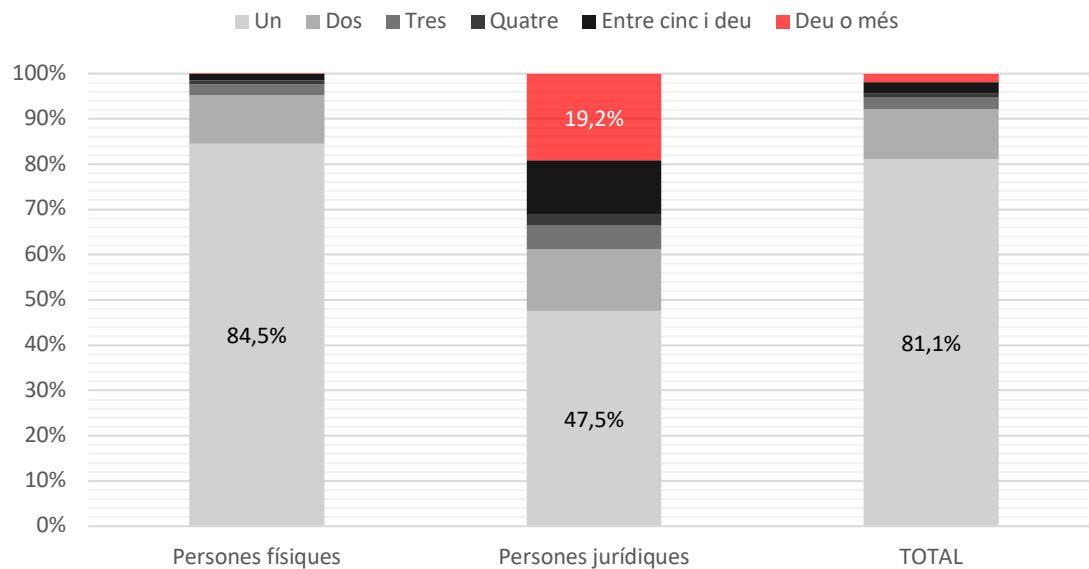


Figura 31: nombre d'habitatges segons personalitat jurídica.

7. Planejament i determinacions del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (ACORD GOV/157/2010, de 14 de setembre) és el pla territorial parcial que ordena i fixa els objectius d'equilibri territorial i són el marc orientador de les accions que s'emprendran.

El Pla estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

Pel que fa al sistema d'assentaments urbans, assenyala, per a cada nucli o àrea urbana, les estratègies de desenvolupament que són adequades per a les finalitats del territori en qüestió. Aquestes estratègies tenen repercussions sobre l'habitatge en la mesura que tracen les línies mestres del desenvolupament urbanístic i residencial.

En el cas del municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, el Pla estableix estratègies de desenvolupament pels assentaments diferenciades entre Castell d'Aro i Platja d'Aro.

Per Castell d'Aro planteja una estratègia de creixement mitjà o moderat, pròpia per aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

En canvi, per Platja d'Aro es planteja una estratègia de desenvolupament qualitatiu, que es proposa per aquelles àrees que han exhaurit o estan en vies d'exhaurir les disponibilitats de sòl adequat per a l'extensió de la urbanització, però que, per la seva localització i la seva significació poden millorar el seu paper com a àrees urbanes en l'estructura territorial atès, en el cas de Platja d'Aro, que existeix una proporció elevada de segona residència susceptible d'anar convertint-se en habitatges principals.

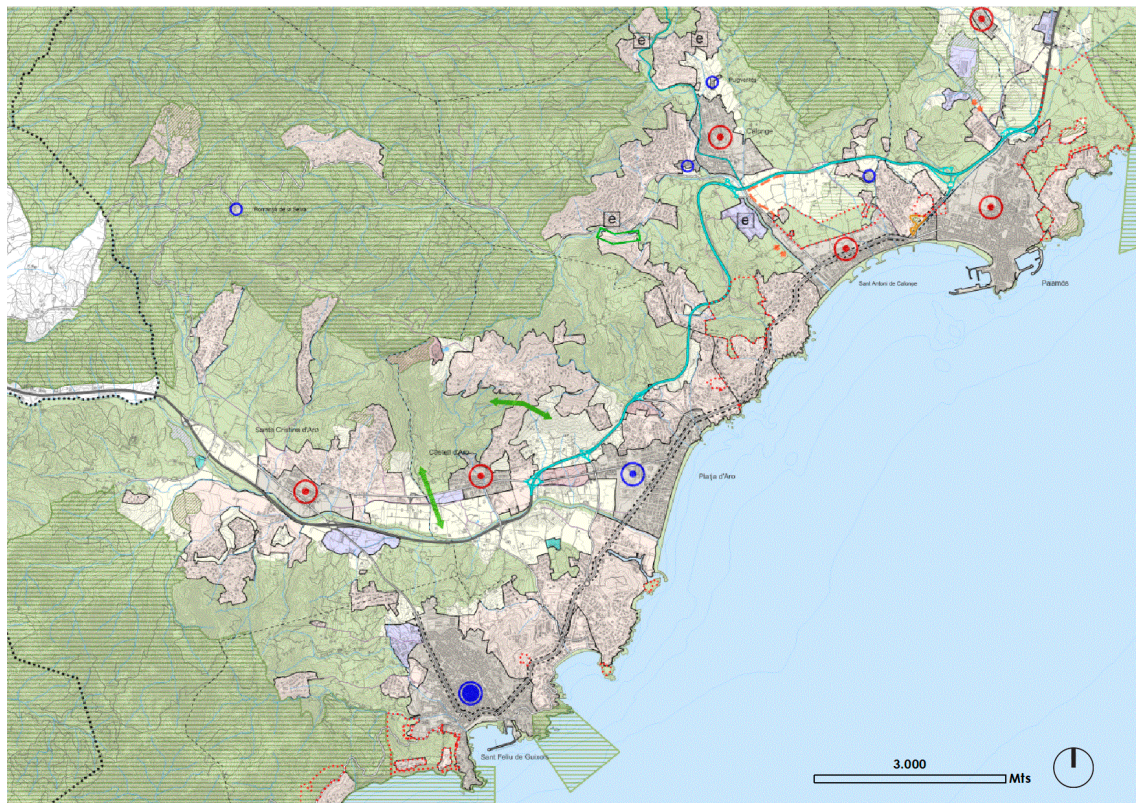


Figura 32: mapa de les estratègies de desenvolupament territorial a la Costa Brava centre del PTPCG.

Urbanísticament, el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró es regeix pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de 2017, document que substitueix l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de 1990. El POUM està adaptat al Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

D'acord amb la memòria del POUM, es preveu la construcció de 2.260 nous habitatges en sòl urbà i en sòl urbanitzable, als quals s'hi haurien de sumar uns 500 habitatges dins de l'àrea urbana consolidada, aprofitant la construcció en solars buits o bé edificats sota el que determina la pròpia normativa urbanística.

En total, s'estima un potencial total proper als 2.800 habitatges de nova construcció. De construir-se, el parc residencial de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró augmentaria prop d'un 18%, fins superar els 18.000 habitatges.

Es preveu que en un màxim de 5 anys siguin una realitat uns 400 nous habitatges en diferents sectors que ja s'estan desenvolupant o ja disposen de planejament derivat aprovat o en tramitació.

La resta es preveuen per un horitzó molt més llarg, de manera que de cara al 2030 el parc d'habitatges difícilment creixerà més d'un 3 o d'un 5%.

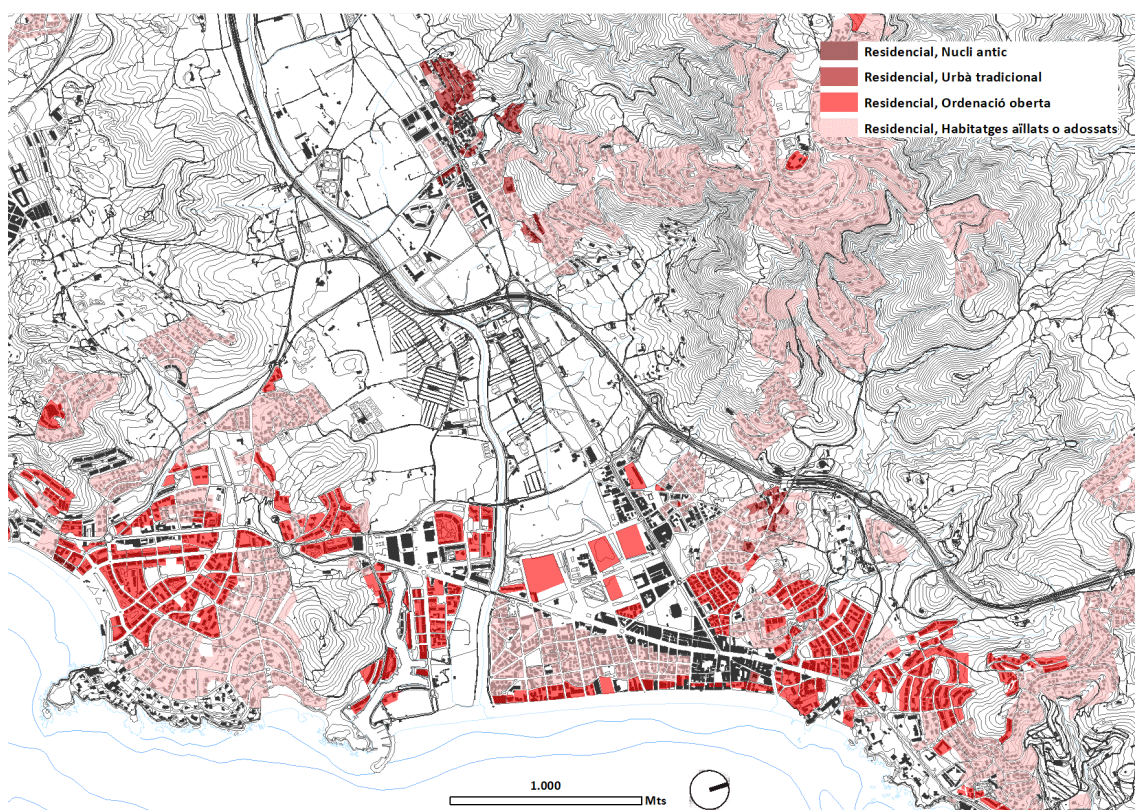


Figura 33: localització dels teixits urbans residencials per tipologia segons el Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

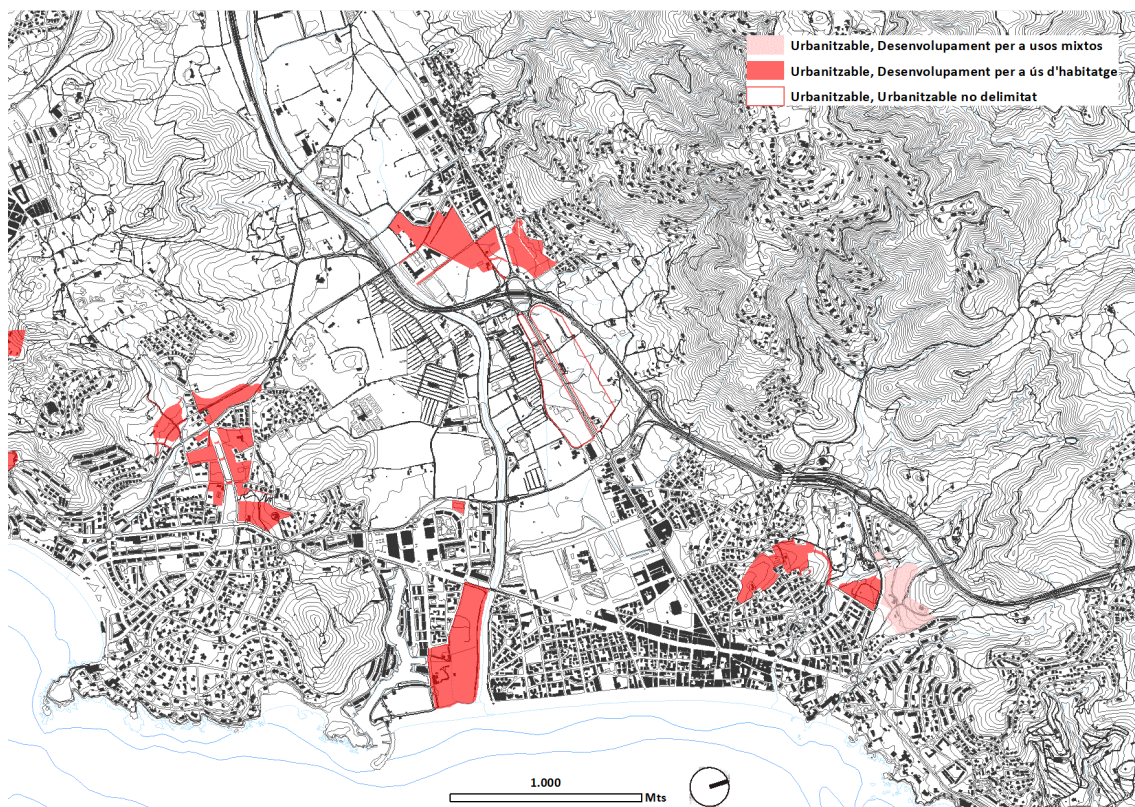


Figura 34: localització del sòl urbanitzable per a habitatge, usos mixtos i SUND.

Sòl urbanitzable			Superfície sector (Ha.)	POUM		Nou sostre residencial			Habitatges	
				Ed. bruta	Sostre total	Total residencial	Total HPP	Total HPO-RG	Total concertat	HPP
SUD	2	Enllaç St. Feliu	3,09	0,40	12.360	12.360	6.180	3.090	3.090	56
SUD	3a	A. Port Aro (500m)	11,26	0,37	41.622	34.906	0	0	0	0
SUD	3b	A. Port Aro	1,74	0,90	15.660	12.180	7.064,4	7.064,4	0	64
SUD	4	Rambla Fanals	7,73	0,28	21.644	19.325	5.797,5	3.865	1.932,5	53
SUD	5	Circumval·lació	3,32	0,28	9.926	8.300	2.490	1.660	830	23
SUD	6	Puig Artigues	8,23	0,36	29.628	14.814	4.444,2	2.962,8	1.481,4	40
SUD	7	Eixample Castell 1	10,52	0,37	38.924	33.664	11.782,4	6.732,4	5.049,6	136
SUD	8	Eixample Castell 2	14,28	0,35	49.980	42.840	14.994	8.568	6.426	136
TOTAL					219.154	178.389	52.752,5	33.943	18.809,5	480

Sòl urbà			Superfície sector (Ha.)	POUM		Nou sostre residencial			Habitatges	
				Ed. bruta	Sostre total	Total residencial	Total HPP	Total HPO-RG	Total concertat	HPP
PMU	2	Pepe's	0,87	2,60	22.651,2	11.325,6	11.325,6	6.229,1	5.096,5	113
PMU	3	Comercial – Estany	0,22	2,15	4.826,75	2.918,5	2.918,5	2.918,5	0	29
PMU	5	Aquadiver - Hotel	2,68	0,55	14.754,3	5.365,2	1.609,56	1.073,04	536,52	16
PMU	6	Circumval·lació	1,16	0,25	2.894,75	2.894,75	868,43	578,95	289,48	9
PA	12	La Coma	0,21	-	360	360	0	0	0	0
PA	15	Suredes – Estany	5,83	-	8.621,4	8.621,4	1.693	1.693	0	18
PA	16	Torreboasca	0,63	-	1.429	1.429	0	0	0	0
PA	20	Cal Secretari	0,84	-	720	720	0	0	0	0
PA	24	Treumal 1	1,85	-	5.901	5.901	0	0	0	0
PA	25	Treumal 2	5,45	-	5.699	5.699	0	0	0	0
PA	26	Treumal 3	0,63	-	1.524	1.524	0	0	0	0
PA	36	Mas Sais	0,80	-	941	941	0	0	0	0
PA	38	Pinell 1	6,77	-	5.549,5	5.549,5	0	0	0	0
PA	39	Pinell 2	7,15	-	12.000	12.000	0	0	0	0
		Guàrdia Civil	-	-	-	1.670	1.670	1.670	0	-
		Circumval·lació HPP	0,25	-	2.100	1.400	1.400	1.400	0	14
TOTAL					89.971,9	68.318,9	21.485,1	15.562,6	5.922,52	199

Figura 35: sostre residencial de nova implantació i habitatges en sòl urbà i urbanitzable segons POUM.

Com a font d'interès, l'Observatori del Territori del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, ofereix un seguit d'indicadors sintètics que parteixen de l'anàlisi del planejament i d'altres variables dels diferents municipis de Catalunya. Alguns d'aquests indicadors permeten disposar de dades i de tendències sobre l'habitatge.

Pel municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró i en relació a l'objecte del PLH, s'ha optat pels indicadors inclosos en el següent quadre:

Indicador	
Tipologia de teixits urbans residencials	2,3
Ocupació mitjana dels habitatges existents	0,75 persones
Ús principal (residencial o activitat econòmica) en sòl urbà no ordenat	Residencial
Ús principal (residencial o activitat econòmica) en sòl urbanitzable delimitat	Activitat econòmica
Densitat d'habitatges en sòl urbà no ordenat	32,3 habitatges/ha.
Densitat d'habitatges en sòl urbanitzable delimitat	23 habitatges/ha.
Potencial d'habitatges, pendents de construir, en sòl urbà no ordenat	68 habitatges
Potencial d'habitatges, pendents de construir, en sòl urbanitzable delimitat	1.611 habitatges
Potencial d'habitatges, pendents de construir, en sectors ja urbanitzats	255 habitatges
Nous habitatges finalitzats per any (2023)	21 habitatges

Figura 36: indicadors sobre sòl i habitatge pel municipi, segons l'Observatori del Territori.

Es pot observar que l'estimació de potencial d'habitatges pendents de construir, en el seu total, és substancialment menor que no la que preveu el POUM, quedant reduïda a 1.934, que són entre 800 i 900 habitatges menys dels que preveu el planejament urbanístic municipal.

Pel que fa a l'habitatge protegit, El POUM fixa una reserva per habitatges de protecció pública 74.237,59 m² del sostre residencial, el que representa un 30,0913% del sostre residencial de nova implantació, tal com fixa l'article 57.3 del TRLU (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost). Tal com disposa la legislació en matèria d'habitatge el POUM destina més del 20% del sostre de nova implantació per habitatges amb protecció pública de règim general i més del 10% del sostre de nova implantació per habitatges de protecció pública de preu concertat.

El POUM contempla una reserva mínima de sòl per possibilitar la construcció de 678 com a habitatge de protecció pública, ja sigui HPO o concertat. Considerant que a l'actualitat la xifra és tan sols de 35 habitatges, l'oferta podria créixer fins arribar a un horitzó màxim de 713 habitatges protegits, un augment espectacular del 1.937,1%, que representaria el 4,5% del total del parc d'habitatges del municipi (base 2023).

Es preveu que en l'horitzó 2030 hi hagi tres sectors en fase de desenvolupament que han de generar un total de 207 habitatges en diferents modalitats de protecció:

- SUD Rambla Fanals: 53 habitatges.
- SUD Eixample Castell 1: 136 habitatges.
- PA Suredes – Estanys: 18 habitatges.

A aquests s'hi ha de sumar la nova promoció pública en solar municipal també a Suredes – Estanys, del que han de sortir uns 18 habitatges protegits, podent arribar en total als 225.

Superfície terreny	1.303m ²
Índex habitatge de protecció	1,3
Superfície habitatges	1.693,90m ²
Densitat	90m ² /hab.
Nombre d'unitats d'habitatge	18
Cost construcció habitatge	1.292€m ² x 1.693,90m ² = 2.186.824,90€
Cost construcció aparcament	680€m ² x 800m ² = 544.000,00€
Cost urbanització	35€/m ² x 1.303m ² = 45.605,00€
TOTAL	2.776.429,90€

Figura 37: paràmetres i costos construcció habitatges municipals a Suredes – Estanys.

Ja a la fase final del procés de redacció de la present memòria del PLH de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya ha estat aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya, en data de 22 d'octubre de 2024. Es tracta d'un pla a 20 anys vista que esdevé el principal instrument de planificació i programació de polítiques d'habitatge a Catalunya, marcant l'objectiu d'assolir un 15% d'habitatge assequible a l'horitzó 2045, dels quals la major part en règim de lloguer.

D'acord amb les variables territorials de polaritat i estratègia de creixement que el plantejament territorial parcial assigna a cada nucli de població, les variables demogràfiques de població de cada municipi de creixement del nombre de llars de cada sistema urbà, i altres variables relacionades amb els mercats locals d'habitatge, el Pla estructura tot el territori de Catalunya en quatre tipus d'àrees: (i) les de demanda forta i acreditada; (ii) les urbanes preferents; (iii) les urbanes no preferents, (iv) i les rurals.

El municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró resta inclòs dins de la tipologia d'àrees urbanes preferents, que es defineixen aquells municipis que no estan inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada, que tenen més de 5.000 habitants o són capitals de comarca i que, a més, l'esforç econòmic individual (calculat a partir de la renda familiar bruta disponible per habitant) per accedir a un habitatge de lloguer o a un de compravenda supera el 30 % dels ingressos, com ja acredita la mateixa anàlisi del PLH a l'apartat 6.4.

L'article 12.2 de les normes del Pla especifica que els municipis inclosos a les àrees preferents resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants.

En base a aquestes determinacions de caràcter normatiu, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, partint d'una estimació de creixement residencial a l'horitzó 2045, de forma aproximada hi hauria d'haver un mínim de 250 habitatges de lloguer social, a la vegada que en el quinquenni 2025 – 2030 s'haurien de promoure entre 70 i 75 habitatges de protecció oficial en les diferents modalitats i règims.

El POUM sembla prou capacitat i dimensionat suportar aquesta obligació de caràcter normatiu, però es requereix que les polítiques públiques acabin de certificar l'assoliment dels objectius.

8. Actuació pública en matèria d'habitatge

La política d'habitatge consta de diversos instruments d'actuació. En el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el més habitual són els ajuts al pagament del lloguer (siguin els que es financen a càrrec del pressupostos municipals o de la Generalitat). L'any 2023 es van concedir 124 ajuts, la qual cosa significa que van arribar a poc menys del 9% de tots els habitatges de lloguer de primera residència del municipi.

D'altra banda, també existeix una demanda latent d'habitatges protegits. En total, en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial hi figuren 229 sol·licituds actives, de les quals 62 corresponen a unitats de convivència que resideixen al municipi. Les 167 restants pertanyen a persones i llars d'altres municipis, que estarien disposades a anar a viure a de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Actualment, el consistori municipal destina diferents partides del seu pressupost a diferents conceptes relacionats amb l'habitatge, sumant en total 262.980€. La partida de major envergadura és la d'ajuts d'urgència social, dotada amb 110.000€ i que té com a fi, entre d'altres, sufragar els ajuts per pagament en casos de desnonament o l'entrada a nou habitatge també en casos de desnonament per famílies amb situació de vulnerabilitat.

Finalment, cal remarcar que hi ha actuacions en marxa o anunciades per part de l'Ajuntament. Entre d'altres, destaquen el servei d'acompanyament per a les famílies que es troben en situació de risc de perdre el seu habitatge habitual, en marxa des del mes de juliol de 2024, o la voluntat de mobilitzar part dels habitatges buits detectats de forma preliminar pel propi ajuntament. L'objectiu del consistori, amb l'ajuda dels agents de la propietat immobiliària, és aconseguir redirigir-ne un 40% cap a la borsa pública d'habitatge de la Generalitat de Catalunya per atendre les demandes de les famílies en situació de vulnerabilitat.

Actuacions en matèria d'habitatge per part de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró		
	2022	2023
Ajuts municipals urgència social (sol·licituds)	35	32
Ajuts municipals emancipació (sol·licituds)	3	0
Ajuts lloguer municipal (sol·licituds)	69	56
Ajuts lloguer municipal (ajuts aprovats)	42	31

Ajuts per al pagament del lloguer (ajuts aprovats)	63	93
Valoracions de la Mesa d'emergències		3
Ajuts municipals rehabilitació pisos mediació (sol·licituds)	2	1
Ajuts a la conservació del habitatges (expedients)		4
Habitatges vigents Borsa mediació d'habitatges per al lloguer social		7
Nous habitatges llogats Borsa mediació d'habitatges de lloguer social	1	2
Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social (habitatges)	4	
Habitatges titularitat administracions públiques		35
Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge i Ofideute (casos atesos)		35
Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial (llista espera)		229
Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial (llista espera) - persones empadronades municipi		62

Figura 36: quadre comparatiu d'actuacions en matèria d'habitatge pel període 2022 – 2023.

9. Diagnosi

L'anàlisi de la realitat de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró en relació als diferents paràmetres considerats (població, demografia, parc residencial, planejament, parc d'habitatges i polítiques públiques), porta a realitzar un resum que, a mode de diagnosi conclusiva, identifiqui quins són els principals trets i dinàmiques del municipi i serveixi per formular estratègies i propostes d'acció per abordar les problemàtiques i reptes.

A efectes pràctics i per facilitar la lectura i comprensió de la diagnosi, aquesta es presenta a mode de resum executiu que, de forma el màxim de sintètica, parteix de la formulació i descripció de diversos anunciats que caracteritzen la situació de l'habitatge al municipi.

En total són 20 anunciats:

1. Un creixement de població més elevat respecte l'esperat degut a la immigració recent
2. Un perfil de població amb algunes característiques particulars
3. Un pes creixent de la població major de 64 anys
4. Una població estacional molt elevada
5. Una elevada proporció de segones residències
6. Un parc d'habitatges buits de difícil quantificació i una notable proporció d'ocupats
7. Un forta evolució dels habitatges d'ús turístic (HUT)
8. Un predomini relatiu dels edificis d'habitatges plurifamiliars
9. Una preeminència dels habitatges en règim de propietat
10. Una preponderància de les llars unipersonals
11. Un municipi de petits propietaris
12. Un parc d'habitatges construïts a redós del boom turístic que va envellint
13. Un ritme de construcció d'habitatges que es va recuperant
14. Una molt baixa proporció d'habitatge protegit
15. Un mercat de compravenda dinàmic, amb símptomes d'alentiment
16. Una estabilització dels contractes de lloguer i un augment dels preus
17. Un pes elevat de l'oferta de lloguer de temporada
18. Un elevat esforç econòmic per accedir a l'habitatge
19. Un sòl residencial i unes previsions d'habitatges per planejament suficients si les polítiques públiques ho faciliten
20. Una varietat d'actuacions en matèria d'habitatge

Aquests es desenvolupen a continuació de manera singular:

1. Un creixement de població més elevat respecte l'esperat degut a la immigració recent

L'any 2023 el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró comptava amb una població empadronada de 12.533 persones, situant-se entre els vint principals municipis de les Comarques Gironines.

La xifra assolida el 2023 és més elevada que la prevista en qualsevol dels tres escenaris (baix, mitjà i alt) que s'inclouen les projeccions de població de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT). La població de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró de 2023 supera ja la que es preveia pel 2033 en els escenaris baix i mitjà i la tendència indica que se superarà amb escreix el projectat en l'escenari alt d'aquí a una dècada.

L'explicació d'aquest fet es deu en els canvis recents: després d'una dècada amb una població estabilitzada entre els 10.000 i els 11.000 habitants, a partir de 2018 es comença a experimentar una fort creixement, passant dels 10.585 habitants als 12.533, un 18,4% d'increment en cinc anys.

La immigració s'entreveu com el principal motor de creixement, presentant un saldo migratori positiu, molt especialment l'any 2022, quan les migracions fan créixer la població en 875 persones respecte l'any anterior. Són sobretot migracions externes, el saldo positiu de les quals és per si sol de 841 persones.

2. Un perfil de població amb algunes característiques particulars

La població de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró presenta un perfil en relació al seu origen molt diferenciat respecte al conjunt de Catalunya, la demarcació de Girona i la resta de la comarca del Baix Empordà. El segment de població d'origen estranger és al municipi més elevat que a la resta d'àmbits territorials esmentats: mentre que tant per Catalunya com per la demarcació i la comarca se situa entre el 20 i el 26%, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró s'enfila fins el 41%. La població d'origen estranger és majoritàriament europea (UE o no), seguida de l'africana. La població russa és el col·lectiu estranger més nombrós (1.117 persones el 2023, que representen més d'una quarta part de la població d'origen estranger), seguit de la ucraïnesa, amb 661 persones.

Pel que fa a la renda familiar disponible bruta, macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi, aquesta se situa per sota de la del conjunt de Catalunya. A 2021 ascendia a 13.866€ per habitant, xifra sensiblement més baixa que la de la comarca del Baix Empordà (15.378€) i la de Catalunya (18.356€).

Cal matisar aquí que el còmput de la renda familiar només inclou la població empadronada, de manera que *de facto* la renda és més elevada al haver-hi moltes segones residències.

Cal destacar també les diferències de renda, mesurades a través de l'índex de Gini. 0 implica màxima igualtat i 1 màxima desigualtat. A Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el 2021 era de 0,35, situant-se a la part alta entre els municipis de la demarcació de Girona, és a dir, dels que presenten majors desigualtats de renda.

3. Un pes creixent de la població major de 64 anys

L'increment de la població a 10 anys vista comportarà, segons les projeccions de l'IDESCAT, un envelliment de l'estructura demogràfica. Si bé l'arribada d'immigració que s'està detectant pot fer canviar les xifres, totals i relatives, es preveu que el 2033 la població major de 64 anys representi ja el 23,6% del total, acostant-se al llindar de psicològic de $\frac{1}{4}$ part. A 2023, la població major de 64 anys ja és del 20,1%.

Igual que en altres territoris la piràmide d'edat resultant és moderadament regressiva. El pes del grup de població de 35 a 49 anys serà proporcionalment menor, mentre que la menor de 35 anys i la més jove, de menys de 15 anys, es mantindran relativament estables.

4. Una població estacional molt elevada

El 2022, Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró era el catorzè municipi de Catalunya amb més població estacional en relació a l'empadronada.

La població estacional a temps complert anual (ETCA) és un paràmetre resultat de considerar el balanç entre la població resident que no es troba en el municipi i la població no resident que, pel motiu que sigui (feina, estudis, vacances, segones residències, etc.), manté algun tipus de vinculació amb el municipi.

Tot i que la població estacional és molt més elevada al tercer trimestre, Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró acaba acollint de facto una població molt superior a l'estrictament resident al llarg de tot l'any. L'any 2021 al municipi hi hauria 16.401 persones, en comptes de les 11.455 empadronades.

Aquest fet influeix sobre aspectes com els serveis públics, que han d'estar dimensionats per una població molt major a l'empadronada i també sobre l'habitatge, justificant així l'existència d'una oferta residencial *de facto* molt elevada en relació a la població considerada oficial, però que pot arribar a ser insuficient per acollir la demanda d'habitatge permanent, existint tensions de mercat, especialment en règim de lloguer assequible.

5. Una elevada proporció de segones residències

Seguint l'argument anterior, l'oferta residencial registrada a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el 2021 era de 15.712 habitatges familiars, xifra substancialment superior a la població empadronada, que recordem que el 2023 era de 12.533 persones. Així, hi ha un 20% més d'habitatges que habitants.

Tanmateix, només 4.905 habitatges, corresponents al 31,2%, tenen la qualificació d'habitatge principal, mentre que els 10.807 restants, equivalents al 68,8%, serien secundaris o bé vacants.

Una de les incògnites rau en diferenciar de manera exacta l'habitatge buit de l'habitatge d'ús temporal o segona residència, ja que depenent de la font i la metodologia utilitzada per quantificar-ho pot haver-hi diferències, fins i tot notables, pel que fa als resultats.

A pesar d'aquesta prevenció, es pot concloure que només 1/3 part del parc residencial està destinat a ser habitat per una o més persones de manera estable, mentre que la major part està buit o ocupat una part de l'any, amb major o menor intensitat d'ús.

6. Un parc d'habitatges buits de difícil quantificació i una notable proporció d'ocupats

Com a derivada de l'exposat en el punt anterior sobre segones residències i les dificultats de segregar el que és habitatge estrictament buit del que és habitatge d'ús temporal, sobretot pel que fa a estades curtes, existeix una elevada incertesa per determinar el nombre exacte d'habitatges desocupats de manera permanent, que es tradueix en una també elevada disparitat de xifres segons la font utilitzada.

Per exemple, el Cens de població i habitatges de l'INE de 2021 estimava l'existència de 3.159 habitatges buits, mentre que un recompte de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró realitzat el 2024 reduïa dràsticament la xifra fins els 370.

La diferència rau en la metodologia i en el detall: mentre que l'INE es basa exclusivament en els consums elèctrics, establint un llindar mínim de consum inferior al de 15 dies/any de mitjana municipal, l'estudi de l'Ajuntament considera que són buits aquells habitatges que durant tres anys no han generat factures ni de llum ni d'aigua.

Pel camí, el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya indica que a mitjans de 2024 hi ha 41 habitatges buits.

Es considera aquí que una part dels 3.150 habitatges que l'INE determina com a buits, corresponents al 20,1% del total del parc d'habitatges de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, són en realitat habitatges vacacionals o segones residències amb un ús inferior a dues setmanes l'any. Existeix acord en afirmar que el Cens de l'INE sobreestima la quantitat d'habitatges buits, com s'ha comprovat en diferents municipis.

Cal tenir present que l'article 3d de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix la categoria d'habitatge buit amb el següent redactat:

“Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.”

En aquest sentit, l'estimació realitzada des de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró seria la més acurada, encara que falten estudis de major detall.

En relació als habitatges ocupats sense títol habilitant hi ha les ocupacions d'immobles. A partir de dades provinents del Departament d'Interior – Mossos d'Esquadra, el 2023 es van registrar a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró un total de 31 ocupacions, la pràctica totalitat de les quals efectuades en habitatges buits. Aquesta xifra és gairebé el doble que la registrada el 2022, any en que es van ocupar 16 immobles.

La ràtio d'ocupacions per cada 100.000 habitants del municipi el 2022 era de 918,6, xifra molt superior a la mitjana de Catalunya (448) i de la comarca del Baix Empordà (510,4).

7. Un forta evolució dels habitatges d'ús turístic (HUT)

Una de les tipologies d'habitatges que més atenció, àdhuc controvèrsia en aquells municipis més tensionats, és la dels habitatges d'ús turístic (HUT). És una modalitat d'allotjament turístic l'explotació de la qual té la consideració d'empreses turístiques d'allotjament, requerint el títol habilitant corresponent exigint per la normativa vigent per a iniciar l'activitat.

A pesar de que, com s'ha dit prèviament, resulta delicat qualificar l'ús concret dels 10.712 habitatges que no s'utilitzen de manera habitual, una primera estimació indica que el 2021 hi havia registrats a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró 2.322 HUT, xifra equivalent al 14,8% sobre el total del parc d'habitatges. Des d'aleshores el nombre de HUT no ha parat de créixer i a abril de 2024 la xifra ja s'acostava als 3.000 HUT, tot i que els canvis normatius poden haver aturat l'evolució.

Les dades mostren com la proporció de HUT ha experimentat una forta evolució a l'alça en els darrers anys: des de 2015 fins a l'actualitat el seu nombre ha crescut prop d'un 350%, passant de 655 als 2.934 registrats a abril de 2024. És necessari matisar que els canvis en la normativa han fet aflorar un nombre indeterminat de HUT que, si bé ja existien, no estaven prèviament comptabilitzats.

Els HUT, doncs, són una part fonamental i amb pes creixent del parc d'habitatges qualificats com a no principals. Juntament amb les segones residències i els habitatges d'ús esporàdic o buits representen prop de 2/3 parts del total del parc d'habitatges.

Com a resultat dels canvis normatius que afecten els HUT, fonamentalment el Decret llei 23/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró va suspendre en data de 27 de novembre de 2023 la tramitació i atorgament de llicències urbanístiques per a l'estudi d'una modificació puntual del POUM en relació als HUT a tot el terme municipal.

8. Un predomini relatiu dels edificis d'habitatges plurifamiliars

Pel que fa a les característiques del parc residencial, la gran majoria dels edificis (més del 80%) són de dos o més habitatges. Tanmateix, la proporció d'habitatges unifamiliars és notable, sent el seu pes relatiu major que el del conjunt de Catalunya.

Hi ha més habitatges principals que són unifamiliars (1.140, el 23,2%) que no pas habitatges no principals (1.452, el 13,4%), fet que és indicatiu que una part substancial de la població que viu a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró a temps complert opta per habitatges unifamiliars. En tot cas, els habitatges plurifamiliars són la categoria més utilitzada tant per la població estable com per l'estacional.

9. Una preeminència dels habitatges en règim de propietat

La major part dels habitatges principals de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró són de propietat. 2.883 habitatges, xifra corresponent al 58,8% del total d'habitatges principals familiars, resta subjecte a aquest règim de tinença.

El percentatge d'habitatges en règim de lloguer és del 28,3%, que en nombres absoluts equival a 1.389 habitatges. En termes relatius, és una quantitat inferior a la del conjunt de Catalunya (33,5%) i a la de les Comarques Gironines (35,4%).

Destaca també que les persones estrangeres viuen més en règim de lloguer que no pas les que tenen nacionalitat espanyola, doblant la proporció: 33,7% per 16,1%.

Els 633 habitatges principals restants fins arribar al total de 4.905 prèviament indicats correspondrien a la categoria "altres règims", que pot incloure habitatges en modalitats com la masoveria urbana, la cessió d'ús, el dret de superfície, etc.

10. Una preponderància de les llars unipersonals

Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró és un municipi on les llars unipersonals, aquelles formades per una sola persona, són predominants. El 36,6% del total, prop de 1/3 part de les llars, estan formades per un únic individu. Més de la meitat de les llars d'aquest tipus estan ocupades per persones de 35 a 65 anys, mentre que més del 30% correspondria a homes o dones sols de més de 65 anys.

En aquest segment parlem concretament de 609 habitatges ocupats per gent gran que viu sola, una xifra a remarcar per les necessitats presents i les possibles repercussions futures (serveis assistencials, adequació dels edificis, oferta d'habitatge a mobilitzar en un futur, etc.). En aquesta franja hi ha més dones soles que no pas homes.

Cal destacar també que hi ha 1.784 habitatges ocupats per persones que viuen soles en totes les franges d'edat, el 36,4% del total dels habitatges principals.

La importància de les llars unipersonals fa que a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, de mitjana, les llars comptin amb 2,28 persones, xifra inferior a la mitjana catalana i gironina, de 2,57 i 2,61 respectivament. La tendència recent indica que a mesura que passen els anys més es va reduint el nombre de components de les llars.

11. Un municipi de petits propietaris

A partir dels registres de l'Impost de Béns Immobles (IBI) és possible determinar les característiques dels propietaris dels edificis.

A Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el 91% dels habitatges dels municipi són propietat de persones físiques i tan sols el 9% de persones jurídiques.

L'elevat pes dels petits propietaris es fa visible al constatar que el 81,1% dels propietaris compten amb un únic edifici al municipi, sent un fet molt més habitual entre les persones físiques que entre les persones jurídiques (84,5% i 47,5% respectivament).

Per contra, Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró no és un municipi de grans tenidors, una figura que ha anat variant amb el pas del temps a mesura que la normativa ha canviat la seva definició. Actualment s'entén com a gran tenidor aquell propietari, sigui persona física o jurídica, de cinc o més immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500m² d'ús residencial.

Els promotors socials no seran considerats grans tenidors, com tampoc els promotors privats que tinguin per objecte social la promoció d'immobles amb protecció oficial destinats a la venda i no al lloguer.

En base a aquesta definició, el 4,2% dels propietaris es poden considerar grans tenidors, havent-se doblat degut només al canvi de definició (anteriorment el límit era de deu o més). D'aquests destaquen persones jurídiques com el propi Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, l'INCASÒL o la SAREB.

12. Un parc d'habitatges construïts a redós del boom turístic que va envellint

El parc d'habitatges del municipi es va edificar, sobretot, durant tres períodes constructius, d'entre 1961 i 1990, coincidint amb el boom del turisme. D'aquests 30 anys daten el 72,4% dels habitatges familiars de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Les dècades de 1961 a 1970 i de 1971 a 1980 van ser les més dinàmiques, arribant pràcticament a una mitjana de 400 habitatges nous cada any.

Des d'aleshores el ritme constructiu es va anar reduint gradualment, tocant fons durant la dècada que va de 2011 a 2020, quan només en van construir 465 habitatges de nova planta, que representen el 3% del total del parc.

Per contra, la quantitat d'habitatges construïts abans de 1941 és molt petita, limitada a 180 habitatges que representen el 1,1% del parc residencial.

A mesura que el parc residencial va envellint, més necessàries es fan les operacions de rehabilitació, també energètica. Així, tan sols el 7,8% dels habitatges no necessitaria cap mena d'intervenció per obtenir, com a mínim, la qualificació energètica D, objectiu pel 2033 segons Directiva europea.

La despesa total estimada per dur a terme les millores és de 116.542.764€, una mitjana de 7.721€ per habitatge.

13. Un ritme de construcció d'habitatges que es va recuperant

La dècada que va de 2010 a 2020 marca un punt d'inflexió pel que fa a la construcció d'edificis. L'esclat de la bombolla immobiliària i la posterior crisi econòmica i financera significa una pràctica aturada en la promoció residencial.

No és fins a finals de la dècada de 2010 quan comencen a aparèixer símptomes de recuperació, fins al punt que la nova construcció residencial a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró obté unes xifres líders dins del conjunt de les Comarques Gironines: el 10,6% de tots els habitatges iniciats l'any 2023 a la demarcació es van localitzar en el municipi (241 de 2.261).

14. Una molt baixa proporció d'habitatge protegit

A 2023 Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró comptava tan sols amb 40 habitatges de protecció oficial segons la base de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Partint de fonts municipals, hi ha 35 habitatges titularitat de les administracions públiques, que representen només el 0,2% del total del parc residencial. A aquests s'hi poden sumar els habitatges vigents a la Borsa de mediació pel lloguer social, que eren 7.

La pràctica inexistència d'habitatge protegit es deu fonamentalment a l'absència de promocions d'habitatge protegit durant les darreres dècades. La darrera promoció data de l'any 2003 i estava formada per 22 habitatges.

Les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat l'any 2016, indiquen que es poden arribar a construir fins 678 habitatges en alguna de les modalitats de protecció social, fet que de concretar-se farien créixer substancialment el parc públic a llarg termini.

En aquest sentit, les normes del Pla territorial sectorial de l'habitatge estipulen que Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, com a municipi qualificat com a àrea urbana preferent, ha d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants.

Això implica que en el quinquenni de vigència del PLH (2025 – 2030) es promoguin entre 70 i 75 habitatges protegits i que en l'horitzó 2045 hi hagi uns 250 habitatges de lloguer social.

A efectes reals, dins del període de vigència del PLH s'estima que es generaran un 225 habitatges protegits, ja siguin de promoció privada o pública, en diferents sectors. A escala municipal es preveu desenvolupar un terreny de titularitat municipal situat a Suredes – Estanys, del que en sortiran 18 habitatges protegits.

15. Un mercat de compravenda dinàmic, amb símptomes d'alentiment

Des de 2019 ençà, el nombre d'operacions de compravenda d'habitatges a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró han superat les de qualsevol període anterior, a pesar que a l'actualitat es detecta un refredament.

El 2022 fou un any rècord, amb 621 operacions de compravenda registrades, el màxim en més d'una dècada. En canvi, després de set anys de continu ascens, a 2023 el nombre d'operacions experimenta una davallada de prop del 20%, mostrant símptomes d'alentiment que semblen confirmar-se a partir de les dades més recents, de mitjans 2024.

La majoria dels habitatges venuts al municipi han estat durant la darrera dècada de segona mà, degut a la inexistència d'obra nova. Només a partir de 2019 comença a aparèixer habitatge nou, primer de manera marginal, però que entre 2022 i 2023 ja representa un 16,6% de mitjana bianual.

L'augment de les operacions de compravenda ha anat acompanyat d'una alça dels preus. El 2023, el preu del m² va ascendir a 3.012,97€, amb un increment del 7,2% respecte l'any anterior. De mitjana acumulada, des de 2014 els preus van créixer un 55,6%.

En números absoluts, el preu mitjà d'un habitatge a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró el 2023 era de 287.695,07€, existint diferències entre els de segona mà i l'obra nova, sent aquests darrers més cars.

16. Una estabilització dels contractes de lloguer i un augment dels preus

Segons el Sistema Estatal de Referència de Preus de Lloguer de l'Habitatge del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró hi ha un total de 833 habitatges llogats com a primera residència, xifra que ja d'entrada contrasta amb la del Cens de l'INE, que ho puja a 1.389.

Cenyint-se aquí amb la informació provinent del Sistema Estatal, el preu mitjà del lloguer dels habitatges plurifamiliars és de 550€ al mes i de 775€ al mes el dels habitatges unifamiliars.

Des de 2009, el nombre de contractes de lloguer formalitzats amb fiança al municipi va passar de 52 a 179, existint un màxim el 2021, quan es van signar 193 contractes. Així, la demanda de lloguer ha anat creixent, tot i una relativa estabilització recent, encara que a dia d'avui es formalitzen molts més contractes que fa una dècada.

El major nombre d'acords contractuals ha anat acompanyat d'una alça notable dels preus del lloguer. L'any 2023, el preu del lloguer formalitzat a través de contractes fou de 729,48€ al mes, un 2% més que l'any anterior, però prop d'un 50% més que fa una dècada.

Si s'observa el preu del lloguer anunciat, aquells que apareixen a la publicitat dels portals immobiliaris, la diferència és encara més gran: el 2023 el preu del lloguer anunciat al municipi era de 1.314€ al mes, havent-hi un augment del 15,9% en només un any. Així, la diferència entre el preu que s'anuncia als principals portals i el preu dels contractes finalment signats és majúscula: un 80% de diferència el 2023.

Les darreres dades disponibles sobre els preus del lloguer de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró suggereixen certa estabilització i fins i tot descens, fet que només ocorre a quatre dels vint municipis de més de 10.000 habitants de les Comarques Gironines, tots de la comarca del Baix Empordà (Torroella de Montgrí, La Bisbal d'Empordà, Calonge – Sant Antoni i Castell – Platja d'Aro). Si es tracta d'una tendència puntual o no resta pendent de confirmar a mesura que vagin apareixent noves dades.

Cal tenir present que el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró va ser designat com a zona de mercat residencial tensionat en data de 1 de juliol de 2024 (RESOLUCIÓ TER/2408/2024, d'1 de juliol). Aquesta declaració implica que l'aplicació de la contenció de rendes al municipi, els efectes de la qual s'han d'avaluar amb el pas del temps.

17. Un pes elevat de l'oferta de lloguer de temporada

Fins i tot considerant únicament els anuncis de lloguer que es publiquen als portals, es pot constatar com existeix una gran heterogeneïtat en l'oferta de lloguer.

A diferència d'altres municipis menys turístics, a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró tan sols 6 de cada 10 anuncis de lloguer corresponen a lloguers de residència habitual o prolongada, tipologia que s'ha anat reduint en els darrers anys. Per contra, els lloguers de temporada (estades d'entre un mes i un any) i els lloguers turístics (menys d'un mes) han experimentat una alça.

A partir de la informació extreta dels portals immobiliaris, a 2023 el 56,9% dels lloguers de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró eren de residència habitual o prolongada, mentre que la resta eren de temporada, predominat els lloguers de temporada turístics (23,9%). La tendència ha estat molt estable a pesar dels cicles econòmics i dels canvis legislatius.

La distinció entre les diferents tipologies de lloguer deriva també en variacions en els preus: els lloguers de temporada sempre són més cars que els lloguers de residència prolongada. Els primers solen situar-se sempre al voltant dels 2.000€ de mitjana, mentre que els segons no arriben als 1.400€.

Cal reiterar que aquesta informació es basa en una lectura i interpretació d'informació provinent de portals immobiliaris, que solen mobilitzar només una petita part de l'oferta real, però resulta indicativa pel sol fet de constatar la gran diferència de preu existent entre una i altra tipologia.

18. Un elevat esforç econòmic per accedir a l'habitatge

El dret a l'habitatge no està garantit a pesar dels anunciats de les lleis, catalanes i espanyoles. L'esforç econòmic és un dels elements cabdals que condiciona les possibilitats d'una persona o una llar per trobar un habitatge on viure, també a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

El cost d'accés és l'estimació de l'esforç econòmic que han de fer les llars per poder accedir a l'habitatge en règim lliure. Assumint certes hipòtesis de treball, es considera que tant pel lloguer anunciat a través de portals immobiliaris com pel mercat de compra-venda les llars haurien de destinar-hi molt més del 30% de la seva renda per poder accedir-hi, concretament el 44,8% i el 41,3% respectivament per l'any 2023. L'esmentat llindar del 30% es el que es considera acceptable.

Per contra, en el cas del lloguer contractual -aquells que s'acaben formalitzant a través de contractes-, el cost d'accés queda restringit al 25%, erigint-se com l'opció més assequible. En aquest cas és possible que una part dels contractes signats siguin de persones que ja eren llogateres, de manera que no impliquen a les persones que hi volen accedir per primer cop.

Es constata que el cost d'accés a l'habitatge s'ha accentuat en els darrers anys i a priori no hi ha signes que la situació hagi de canviar a curt i mitjà termini.

19. Un sòl residencial i unes previsions d'habitatges per planejament suficients si les polítiques públiques ho faciliten

Urbanísticament, el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró es regeix pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de 2017, document que substitueix l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de 1990.

D'acord amb la memòria del POUM, es preveu la construcció de 2.260 nous habitatges en sòl urbà i en sòl urbanitzable, als quals s'hi haurien de sumar uns 500 habitatges dins de l'àrea urbana consolidada, aprofitant la construcció en solars buits o bé edificats sota el que determina la pròpia normativa urbanística.

En total, s'estima un potencial total proper als 2.800 habitatges de nova construcció. De construir-se, el parc residencial de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró augmentaria prop d'un 18%, fins superar els 18.000 habitatges.

Depenent de quin sigui l'ús (habitatge principal, segona residència, HUT, etc.) i del règim (compra, lloguer, etc.) dels nous habitatges es podria assolir una suficient oferta com per satisfer la demanda residencial existent al municipi i per complir els objectius marcats pel Pla territorial sectorial de l'habitatge (veure anunciat 14), encara que aquesta afirmació queda subjecte a diferents variables, no només pel que fa a l'ús concret i al règim, sinó també al temps necessari perquè les promocions tirin endavant i els habitatges siguin una realitat, no una previsió. Les polítiques públiques tindran aquí un paper determinant. La pregunta és saber en quina proporció es nodrirà l'oferta d'habitatges principals i què es farà per afavorir-ho.

En aquest sentit, segons consultes amb els serveis d'urbanisme de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, a curt i a mitjà termini es preveu que en un màxim de 5 anys siguin una realitat uns 400 nous habitatges en diferents sectors que ja s'estan desenvolupant o ja disposen de planejament derivat aprovat o en tramitació. La resta es preveuen per un horitzó molt més llarg, de manera que de cara al 2030 el parc d'habitatges difícilment creixerà més d'un 3 o d'un 5%.

Dels 2.260 habitatges previstos en sòl urbà i urbanitzable, el POUM reserva sòl que possibilita construir uns 678 habitatges de protecció pública, ja sigui HPO o concertat. Tal com s'ha comentat anteriorment en el punt relatiu a l'habitatge protegit, de concretar-se la totalitat de la reserva de 678 habitatges protegits que preveu el POUM i considerant que a l'actualitat la xifra és tan sols de 35 habitatges, l'oferta podria créixer fins arribar a un horitzó màxim de 713 habitatges protegits, un augment espectacular del 1.937,1%, però que representaria només el 4,5% del total del parc d'habitatges del municipi.

Dins del període de vigència del PLH s'estima que es generaran un 225 habitatges protegits, ja siguin de promoció privada o pública, en diferents sectors. D'acord amb la memòria social del POUM, la distribució dels habitatges que s'inclouen en alguna modalitat de protecció es projecten en diversos polígons d'actuació i en sòl urbanitzable, fet que permet una distribució adient i descentralitzada en l'entorn del terme municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

20. Una varietat d'actuacions en matèria d'habitatge

L'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ha emprès diferents actuacions en matèria d'habitatge.

Entre d'altres, destaquen el servei d'acompanyament per a les famílies que es troben en situació de risc de perdre el seu habitatge habitual, en marxa des del mes de juliol de 2024, o la voluntat de mobilitzar part dels habitatges buits detectats de forma preliminar pel propi ajuntament. L'objectiu del consistori, amb l'ajuda dels agents de la propietat immobiliària, és aconseguir redirigir-ne un 40% cap a la borsa pública d'habitatge per atendre les demandes de les famílies que passen per benestar social.

Actualment, el consistori municipal destina diferents partides del seu pressupost a diferents conceptes relacionats amb l'habitatge, sumant en total 262.980€. La partida de major envergadura és la d'ajuts d'urgència social, dotada amb 110.000€ i que té com a fi, entre d'altres, sufragar els ajuts per pagament en casos de desnonament o l'entrada a nou habitatge també en casos de desnonament per famílies amb situació de vulnerabilitat.

En paral·lel, hi ha altres administracions competents en polítiques d'habitatge, començant per la Generalitat de Catalunya, a qui l'Estatut d'Autonomia reserva la competència exclusiva en matèria d'habitatge, tal com estableix l'article 137.

Més enllà de les disposicions de caràcter legal o normatiu, que en molts casos han estat objecte de molts de canvis, àdhuc volatilitat, en els darrers anys, existeixen actuacions concretes que s'han anunciat i que potencialment poden tenir repercussió en municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, com la compra d'habitatges a grans tenidors per destinar-los a lloguer social o la intenció, anunciada pel govern de l'Estat a juliol de 2024, de construir 43.000 habitatges de lloguer social a tot l'Estat.

Més recentment (octubre de 2024), la Generalitat de Catalunya ha anunciat, entre d'altres iniciatives, la posada en marxa d'un programa d'habitatge públic a Catalunya, que es concreta en la construcció de 50.000 habitatges públics fins el 2030. Una primera fase es basa en crear un reserva de sòl, generada a partir d'un registre de sòl urbanitzable residencial. També es volen reduir els tràmits i fomentar la col·laboració públic – privada.

També destaca l'anunci de creació del Fons públic d'Emancipació dotat de 500M€ durant 5 anys es finançarà el 20% de les despeses de compra de 12.000 habitatges per a joves menors de 35 anys. Així mateix, es reservaran 500M€ anuals més per ajudar a les famílies a pagar el lloguer i per adquirir (compra o lloguer) 1.700 habitatges de segona mà per evitar desnonaments.

Es requereix un seguiment continu de les actuacions en matèria d'habitatge previstes o desenvolupades per les diferents administracions públiques, començant pel propi ajuntament, també per poder avaluar els resultats.

10. Memòria del procés participatiu

El procés deliberatiu amb entitats, ciutadania no adscrita, sectors professionals vinculats amb l'habitatge i personal tècnic municipal es fonamenta en una diagnosi que esdevé el fonament per a estructurar els debats i en un seguit d'eixos estratègics plantejats tècnicament a partir dels resultats de la radiografia elaborada.

Els diferents tallers que formen part del procés deliberatiu es nodreixen de l'anàlisi i la diagnosi tècnica del propi PLH, els quals permeten conèixer l'estat i les tendències en matèria d'habitatge de la ciutat, també en perspectiva comparada.

L'anàlisi de la situació actual ha servit per a definir quatre eixos estratègics a partir dels quals s'estructurarà el programa final d'actuació i que han servit per definir el contingut dels tallers participatius. Són els següents:

EIX 1. Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges socials i assequibles
EIX 2. Garantir un habitatge de qualitat
EIX 3. Facilitar l'accés a l'habitatge i respondre a l'exclusió residencial
EIX 4. Ampliar l'oferta i vetllar per un funcionament correcte i equitatiu del mercat de l'habitatge

Cada eix incloïa un seguit de línies de treball susceptibles a formar part del debat ciutadà amb l'objectiu de facilitar-lo, sens perjudici que els propis participant en plantegessin de propis.

Els quatre tallers, un per eix, es van desenvolupar durant el mes de novembre de 2024, cada dijous del mes, en les següents dates:

- Dijous 7 de novembre a les 18:30h: eix 4
- Dijous 14 de novembre a les 12:30h: eix 2
- Dijous 21 de novembre a les 18:30h: eix 3
- Dijous 28 de novembre a les 12:30h: eix 1

Cal observar que l'ordre dels eixos a tractar no respon a un criteri temporal. El motiu és que a efectes d'organització dels tallers es va considerar que eren els eixos i temes a tractar eren els adequats atenent al perfil dels participants apuntats, en base a les peticions d'aquests.

Els resultats del procés deliberatiu, sorgits de cadascun dels quatre tallers i dels corresponents eixos, consisteixen en la formulació d'un seguit d'idees i propostes, les quals es poden incorporar al apartat propositiu del PLH com a estratègies o accions concretes, un cop passada la supervisió tècnica per analitzar la seva solidesa, viabilitat o coherència general amb els objectius del PLH.



Fotografies de dos dels quatre tallers realitzats durant el procés deliberatiu.

10.1. Taller 1, eix 4

Dia: 07/11/2024

Lloc: Sala de Plens de l'Ajuntament

Durada: 2 hores

Estratègia de debat: eix 4, sobre ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatges socials i assequibles.

Línies de treball plantejades inicialment per promoure el debat:

- Augmentar, si és necessari, l'oferta de sòl residencial sostenible
- Foment del lloguer residencial de llarga durada
- Limitar el lloguer de curta durada
- Fomentar la rehabilitació
- Mobilitzar els habitatges buits
- Impulsar la modificació d'usos d'espais comercials en desús a l'habitatge
- Promoure el canvi de segona a primera residència
- Estudiar els costos i beneficis dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) i definir els límits segons normativa vigent
- Garantir la informació i la transparència sobre el mercat de l'habitatge i les dinàmiques socioterritorials del municipi

Total de participants: 17

Equip dinamitzador: 2 tècnics de NEÒPOLIS + tècnica de participació de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

L'objectiu central de la sessió va consistir en desenvolupar un debat per tal de consensuar i recollir opinions i valoracions de les persones participants per tal de matisar i enriquir la definició de les línies de treball vinculades a l'eix estratègic 4. Amb aquest objectiu es van crear tres grups de treball, format cadascun per cinc o sis persones.

La deliberació, ordenada segons línies de treball, va posar sobre la taula la possibilitat de recollir aportacions, valoracions i propostes consensuades pels grups de debat. Per facilitar la deliberació s'ha treballat a partir d'una fitxa orientativa amb informació de l'Eix Estratègic (enviada prèviament als participants per a la seva consulta). La informació inclosa a la fitxa orientativa es presentava a través dels següents apartats: definició, motivació, línies de treball i agents implicats.

Els resultats del taller es mostren com a idees o propostes susceptibles a ser considerades, les quals parteixen de les línies de treball proposades o altres a iniciativa dels propis participants.

El següent quadre les recull a mode de resum:

EIX 4. Ampliar l'oferta i vetllar per un funcionament correcte i equitatiu del mercat de l'habitatge

1. Augmentar, si és necessari, l'oferta de sòl residencial sostenible

- El sòl ha de ser finalista. No s'han desenvolupat els aprofitaments mitjos des de l'Ajuntament.
- En primer terme, cal conèixer de forma exhaustiva de quin punt partim (conèixer el que tenim) per valorar si pertoca augmentar.
- Apostar per aprofitar sòl que ja està bastant preparat abans de desenvolupar-ne d'altres. Problema de capacitat de gestió per acabar d'urbanitzar.
- Sòl dotacional d'11.000 m² a S'Agaró. S'ha de garantir que sigui titularitat de l'Ajuntament sempre. Fer un concurs d'idees, per destinar a gent gran, per exemple.
- La línia de treball plantejada és necessària, però cal garantir que els requisits de sostenibilitat (característiques dels habitatges) no limiti l'oferta. Adaptar-se a la normativa eficient té un cost.
- Definir límits urbanístics a través de canvis d'usos.
- Evitar construir en sol residencial sostenible inundable.
- No descartar la possibilitat de construir en ubicacions més allunyades (a priori menys sostenibles) però garantint bones connexions amb el centre.

2. Foment del lloguer residencial de llarga durada

- Necessitat de fomentar-lo a través de la detecció d'habitatges buits (incentivar amb mesures fiscals).
- Necessitat d'adreçar lloguer residencial de llarga durada, sobretot, a treballadors i treballadores del sector serveis (un sector d'activitat molt potenciat per l'Ajuntament).
- Tenir en compte que els ajuts al lloguer no són efectius donat que col·labora a pujar-ne el preu.
- Optar per bonificar tributs municipals.
- Definir mesures per equilibrar el tipus de contracte.
- Apostar per l'HPO de lloguer, ja que el control el té l'administració. En canvi, l'habitatge lliure (de privats) no tant controlat per l'administració donat que no és just (excés de legislació en el control de l'habitatge lliure).
- Menys intervencionisme en la demanda i més intervenció en l'oferta (ex: ajuts, bonificacions, formacions i cursos adreçats a propietaris i llogaters per estar al corrent de la legislació, etc.)
- Potenciar que les llicències de HUT que caducaran no siguin renovades, o es renovin comptant el percentatge ficat per la llei.
- Augmentar els incentius per tal que els propietaris de HUT no renovats optin per lloguers residencials de tot l'any.

3. Limitar el lloguer de curta durada

- Un dels grups de debat creu que l'objectiu de la línia de treball és encertat, però no és fàcil concretar com fer-ho.
- *DISSENS: Un altre grup de debat expressa dissens intern en relació a la línia de treball: una part del grup està d'acord en limitar el lloguer de curta durada. L'altra part creu que no s'ha de limitar i que s'han d'oferir alternatives.*
- En tot cas, el grup considera que en aquest sentit esdevé clau conèixer de forma exhaustiva la situació jurídica actual. Saber cap on s'anirà esdevé clau per actuar en aquest sentit.
- Augmentar els incentius per tal que els propietaris de HUT no renovats optin per lloguers residencials de tot l'any.
- Concentrar bona part del lloguer de curta durada a la primera línia, per les condicions dels habitatges.

4. Fomentar la rehabilitació - Cal fomentar la rehabilitació d'edificis i d'habitatges: ▪ Mitjançant exempció de llicències d'obra. ▪ Via bonificacions, si es destina a lloguer de llarga durada. ▪ A través de figures mediadores que facilitin l'entesa entre veïns de cares a tirar endavant rehabilitacions d'edificis. - Considerar la problemàtica existent degut a certes legislacions, com per exemple dels edificis afectats per Costes. - Fomentar mesures de rehabilitació vinculada amb l'accés de bombers. - Assegurar que les eines de l'administració local per a promoure rehabilitacions siguin pràctiques - Tenir en compte que els pisos de menys de 20 m2 no se'ls renova la cèdula d'habitabilitat. L'administració hauria de facilitar que es renovin, per exemple, obligant al lloguer anual. - Es considera molt interessant fomentar la rehabilitació, especialment dels edificis construïts durant els anys 70 (per millorar l'aïllament tèrmic). - La rehabilitació d'aquests habitatges facilitaria el foment de lloguers de llarga durada.	
5. Mobilitzar els habitatges buits - La línia de treball es considera molt positiva en el sentit que pot facilitar la no creació de guetos. - Treballar per tal que la SAREB signi un conveni amb l'Ajuntament. - Aplicar el dret de tanteig i retracte als habitatges embargats pel Consell Comarcal (subhastes). - Definir beneficis fiscals per a propietaris per tal de fomentar el lloguer d'habitatges buits. - Establir canals de comunicació (útils i efectius) entre APIs i l'Ajuntament per tal d'identificar habitatges buits i creuar la informació amb la demanda (que també pot proporcionar l'Ajuntament). - És important mobilitzar habitatges buits, però cal ser conscients que no donarà resposta a la manca d'habitatges i que cal no oblidar la promoció d'habitatges nous. - L'administració ha de crear més oferta d'habitatge social.	
6. Impulsar la modificació d'usos d'espais comercials en desús a l'habitatge - Evitar impulsar modificacions d'usos a l'eix comercial. Apostar per fer-ho en zones de caràcter més residencial o industrial (especialment a les plantes baixes). - Es tracta de no perjudicar xones amb activitat i dinamisme econòmic. - Aquest tipus de modificacions s'haurien d'impulsar de forma transversal, comptant amb la implicació de Promoció Econòmica, per tal d'avaluar de forma rigorosa el potencial d'activitat econòmica del local. - Promoure modificacions d'usos facilitant els tràmits, aportant informació clara i oferint ajudes per a fer el canvi a ús residencial. - Bona iniciativa, sempre que es garanteixi que els espais reuneixin condicions d'habitabilitat.	
7. Promoure el canvi de segona a primera residència - Tenir en compte que aquests canvis ja són una tendència de persones grans. - En aquest sentit cal vincular aquesta iniciativa a l'oferiment de serveis òptims: serveis mèdics, xarxa d'internet per al teletreball, etc. - Cal tenir present que la promoció d'aquests canvis pot limitar l'oferta ja que es reduiria la venda de segones residències. - El que seria ideal seria optar per aquesta línia de treball un cop el municipi disposi d'una bona oferta d'habitatges (evidentment, ara no és el cas).	

8. Estudiar els costos i beneficis dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) i definir els límits segons normativa vigent
- Cal començar coneixent en quin punt està la legalitat. Després, definir de forma més detallada la línia de treball. - Més control de l'IVA. - Tenir en compte que la limitació de HUTS comporta la necessitat d'oferir més places hoteleres. - <i>DISSENS: Una part dels participants planteja l'opció d'evitar HUT aïllats als edificis i optar per edificis integrals de HUT (especialment per evitar problemes de convivència) Una altra part dels participants alerta que aquesta opció discriminaria petits propietaris o obertura la porta a inversions de grans tenidors.</i>
9. Garantir la informació i la transparència sobre el mercat de l'habitatge i les dinàmiques socioterritorials del municipi
- Necessitat de donar accés a dades dinàmiques i poder veure evolucions temporals. - Ha de ser informació de fàcil accés i intel·ligible. Tothom l'ha de poder consultar i entendre fàcilment (APIs, agències, propietaris, ciutadania en general, etc.)
Altres aportacions
- En matèria d'habitatge cal millorar els canals de comunicació i relació amb l'Ajuntament. - Cal promoure formacions i xerrades. - Cal millorar pel que fa a les certificacions de mobilitat reduïda (millora del parc d'habitatges de lloguer): "es fan cursos però no ajuda als propietaris a fomentar-ho".

10.2. Taller 2, eix 2

Dia: 14/11/2024

Lloc: Sala de Plens de l'Ajuntament

Durada: 2 hores

Estratègia de debat: eix 4, sobre garantir un habitatge de qualitat

Línies de treball plantejades inicialment per promoure el debat:

- Impulsar la rehabilitació residencial
- Fomentar uns edificis i habitatges ecoeficients, adaptats i físicament accessibles
- Garantir uns habitatges en entorns de bona qualitat ambiental i amb unes condicions i superfícies adequades pel benestar dels habitants
- Involucrar la propietat per mantenir els habitatges en bones condicions d'habitabilitat
- Millorar el coneixement sobre l'estat de l'habitatge
- Facilitar la mediació de conflictes en l'àmbit de l'habitatge
- Establir mecanismes de coordinació i cooperació entre administracions

Total de participants: 10

Equip dinamitzador: 2 tècnics de NEÒPOLIS + tècnica de participació de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

L'objectiu central de la sessió va consistir en desenvolupar un debat per tal de consensuar i recollir opinions i valoracions de les persones participants per tal de matisar i enriquir la definició de les línies de treball vinculades a l'eix estratègic 2. Amb aquest objectiu es van crear tres grups de treball, format cadascun per tres o quatre persones.

La deliberació, ordenada segons línies de treball, va posar sobre la taula la possibilitat de recollir aportacions, valoracions i propostes consensuades pels grups de debat. Per facilitar la deliberació s'ha treballat a partir d'una fitxa orientativa amb informació de l'Eix Estratègic (enviada prèviament als participants per a la seva consulta). La informació inclosa a la fitxa orientativa es presentava a través dels següents apartats: definició, motivació, línies de treball i agents implicats.

Els resultats del taller es mostren com a idees o propostes susceptibles a ser considerades, les quals parteixen de les línies de treball proposades o altres a iniciativa dels propis participants.

El següent quadre les recull a mode de resum:

EIX 2. Garantir un habitatge de qualitat

1. Impulsar la rehabilitació residencial

- Necessitat de controlar la fiscalitat sobre les ajudes rebudes (a nivell d'ajuts econòmics però també d'altres ajuts).
- Reduir la burocràcia vinculada als ajuts.
- Flexibilitzar la normativa relacionada amb el canvi d'ús.
- Esdevé clau identificar el parc d'immobles del municipi en mal estat, o envellit (zona Eurocenter, primera línia de mar, zones de Castell d'Aro, d'altres edificacions específiques del municipi, etc.). També, els casos d'infrahabitatge.
- Fer més i millor difusió de les ajudes municipals per a rehabilitacions per tal que els propietaris s'animin a cedir l'habitatge a mediació.
- Afavorir la mediació en edificis on calen rehabilitacions però on no existeix acord veïnal.

2. Fomentar uns edificis i habitatges ecoeficients, adaptats i físicament accessibles

- Fomentar ajuts que també es centrin en l'accessibilitat, i no només en l'eficiència energètica (com passa ara).
- Contrastar que els ajuts no siguin incompatibles amb la normativa.
- Fomentar accions formatives i informatives adreçada a agents i propietaris sobre els riscos existents si s'incompleix la normativa.
- Flexibilitzar exigències generals (normatives). Existeix certa rigidesa de certes normatives que no s'adapten prou a les particularitats locals. Traslladar la necessitat d'adaptació a administracions supramunicipals (apropar competència – apropar el municipi a les exigències).
- Fer seguiments i garantir el compliment de la normativa (noves construccions).
- Subvencionar als edificis disposats a fer inversions per a complir amb requisits d'ecoeficiència i accessibilitat.

3. Garantir uns habitatges en entorns de bona qualitat ambiental i amb unes condicions i superfícies adequades pel benestar dels habitants

- Evitar situacions contraproductives, com promoure canvi d'usos de locals comercials a habitatge en zones on es pugui estar limitant l'activitat econòmica del municipi.

- Si es limita el lloguer de curta durada, cal que la ciutat ofereixi serveis a mida del municipi real (entorn adaptat, espais lliures, zones d'oci, mobilitat, etc.)
- Cal, doncs, garantir avaluacions prèvies i rigoroses abans de definir canvis d'usos i promocions de nous habitatges (hi haurà suficients serveis? Aparcament? etc.)
- La línia de treball ha de formar part d'una estratègia de política pública àmplia, que afavoreixi: espais verds, estudis previs de necessitats, inversions en matèria d'accessibilitat i mobilitat, etc.
- Tenir en compte l'oci nocturn, i la seva relació amb els habitatges propers. Cal cercar equilibris i lligar necessitats.
- Millorar les relacions i la comunicació dins les comunitats de veïns i també amb els administradors de finques. També el treball d'aquests actor amb l'administració local per tal de promoure processos de presa de decisió eficients aprofitant els criteris i punts de vista tècnics.
- Tenir en compte que la qualitat ambiental es pot interpretar de maneres diferents segons el perfil de ciutadà. Cercar l'equilibri per tal de garantir condicions de benestar al conjunt de la ciutadania.

4. Involucrar la propietat per mantenir els habitatges en bones condicions d'habitabilitat

- Formació i canals de comunicació efectius i permanents entre propietaris i administració.
- Les administracions haurien de promoure campanyes de difusió:
 - En relació als ajuts per a la rehabilitació d'habitatges.
 - Apel·lant a la responsabilitat social dels propietaris pel que fa al manteniment dels habitatges.
- Adaptar la normativa per tal de fomentar el manteniment i no la renovació.
- Tenir en compte que les segones residències promouen cert abandonament dels habitatges, la qual cosa no millora les condicions d'habitabilitat sinó que les empitjora. També facilita la possibilitat d'ocupacions il·legals. En aquest sentit caldria motivar als propietaris de forma efectiva i adaptada per promoure millores dels habitatges.
 - Incrementa la desconfiança dels propietaris.
 - Apel·lant a la responsabilitat social dels propietaris pel que fa al manteniment dels habitatges.
- Cal responsabilitzar als propietaris per a mantenir els habitatges en bones condicions, però: se'ls hi han de facilitar les gestions administratives, oferir facilitats de pagament (fraccionaments, crèdits sense interessos) i plantejar subvencions atractives.

5. Millorar el coneixement sobre l'estat de l'habitatge

- Fomentar inspeccions d'habitatge, oferint suport a les unitats familiars amb rendes baixes.
- Dedicar recursos adreçats a la formació i informació de propietaris sobre quins són els mínims requisits d'habitabilitat que han de complir els habitatges, o sobre règims alternatius de tinença d'habitatges. També formar a usuaris, no només propietaris: *"la gent no sap quins són els requisits mínims d'habitabilitat a nivell de seguretat, d'accessibilitat, etc."*.
- Identificar parc immoble antic i envellit així com casos d'infrahabitatge.
- Si es garanteixen majors nivells de coneixement de l'estat de l'habitatge es poden facilitar la proactivitat dels propietaris per acollir-se a subvencions o ajuts.

6. Facilitar la mediació de conflictes en l'àmbit de l'habitatge

- Establir un canal de relació entre llogaters i l'administració, on els llogaters puguin denunciar habitatges sense condicions d'habitabilitat.
 - Evitar penalitzar la propietat, ja que al final acaba repercutint al llogater.
 - Mediadors comunitaris en alguns edificis o zones (nocturnes).
-

- Fer saber a la ciutadania que qualsevol ciutadà pot sol·licitar una mediació mitjançant una instància adreçada a l'ajuntament.
- Fer més pedagogia entre administradors/es de finques.
- Treballar per tal que la gent es corresponsabilitzi dels conflictes abans d'engegar dispositius.

7. Establir mecanismes de coordinació i cooperació entre administracions

- Potenciar espai de retall / trobada in treballar de forma periòdica i compartida qüestions relatives a les polítiques d'habitatge.
- Aprofitar el propi desplegament del Pla Local d'Habitatge.
- Aprofitar el bagatge tècnic existent a l'ajuntament.
- Taula d'Habitatge.

APORTACIÓ DE CARÀCTER TRANSVERSAL VINCULADA A L'EIX 2:

- Tenir en compte la necessitat de posar en valor i potenciar la identitat de poble. Cal cercar un equilibri entre l'aposta per potenciar la marca local (turisme) i les necessitats i realitats de la població:
- Cal cuidar i atendre (a nivell d'habitatge) la població vinculada als serveis (turisme). Són els treballadors i treballadores qui sostenen el sector.
- Cal coneixement i estratègies per potenciar el turisme, però també per atendre necessitats dels treballadors i treballadores.
- Alhora, tenir en compte l'existència de tres realitats territorials diferenciades (Platja d'Aro, Castell d'Aro i S'Agaró).

10.3. Taller 3, eix 3

Dia: 21/11/2024

Lloc: Sala de Plens de l'Ajuntament

Durada: 2 hores

Estratègia de debat: eix 3, sobre com facilitar l'accés a l'habitatge i respondre a l'exclusió residencial

Línies de treball plantejades inicialment per promoure el debat:

- Establir plans i programes d'habitatge per a joves i persones grans
- Establir plans i programes d'habitatge per a col·lectius vulnerables (persones sense llar, famílies monoparentals, etc.)
- Assegurar el suport al pagament de l'habitatge a les persones en risc d'exclusió residencial
- Garantir els instruments i recursos suficients per afrontar les situacions de les persones vulnerables per pèrdua d'habitatge i/o que generin situacions d'emergència habitacional

Total de participants: 7

Equip dinamitzador: 2 tècnics de NEÒPOLIS + tècnica de participació de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

L'objectiu central de la sessió va consistir en desenvolupar un debat per tal de consensuar i recollir opinions i valoracions de les persones participants per tal de matisar i enriquir la definició de les línies de treball vinculades a l'eix estratègic 3. Amb aquest objectiu es van crear dos grups de treball, format cadascun per tres o quatre persones.

La deliberació, ordenada segons línies de treball, va posar sobre la taula la possibilitat de recollir aportacions, valoracions i propostes consensuades pels grups de debat. Per facilitar la deliberació s'ha treballat a partir d'una fitxa orientativa amb informació de l'Eix Estratègic (enviada prèviament als participants per a la seva consulta). La informació inclosa a la fitxa orientativa es presentava a través dels següents apartats: definició, motivació, línies de treball i agents implicats.

Els resultats del taller es mostren com a idees o propostes susceptibles a ser considerades, les quals parteixen de les línies de treball proposades o altres a iniciativa dels propis participants.

El següent quadre les recull a mode de resum:

EIX 3. Facilitar l'accés a l'habitatge i respondre a l'exclusió residencial

1. Establir plans i programes d'habitatge per a joves i persones grans

- Definir un projecte potent per compartir habitatges (intergeneracional entre persones grans i gent jove, entre joves de la mateixa edat, etc.). Caldria que el projecte comptés amb estratègies fermes d'acompanyament i pedagogia, especialment per facilitar la convivència.
- Identificar i analitzar experiències internacionals on existeixen programes consolidats per a compartir habitatge (Ex. cohabitatge).
- Obrir vies de subvencions per tal de facilitar la transformació i adequació dels habitatges compartits; es tracta de garantir que s'adaptin a les necessitats (neveres, Wi-Fi, espais oberts, etc.)
- Iniciar un programa encaminat a promoure el cohabitatge.
 - Posant en contacte persones grans que viuen soles amb gent jove, a treballadors temporals del sector serveis, etc.
 - Iniciant-lo amb una prova pilot.
 - Establint acompanyaments i garanties per tal de superar resistències i generar confiança.
- Oferir suport a iniciatives privades i/o fomentar des de l'administració zones residencials amb serveis assistits per a gent gran.
- Definir programa encaminat a identificar persones grans propietàries d'habitatges no adaptats a les seves necessitats, per tal de cedir-los com a lloguer social a canvi de facilitar-los-hi un habitatge accessible.
- Dret de superfície: facilitar terrenys (cessió de solars) a entitats, cooperatives, etc. per tal que promoguin habitatge.
- Prioritzar programes intergeneracionals i apostar pel foment de la convivència.

2. Establir plans i programes d'habitatge per a col·lectius vulnerables

- Els grups de debat consideren que aquesta línia de treball hauria de prendre en consideració els mateixos criteris i objectius exposats en l'anterior línia de treball (estratègies basades en promoure el cohabitatge).
- En tot cas, es considera que cal prendre una atenció especial a les persones sense llar, donat que viuen una casuística molt específica. En aquest sentit es planteja:

▪ Definir un programa previ i específic per atendre la seva situació abans de derivar aquest cas a projecte de cohabitatge. - També s'afegeix que els programes d'habitatge per a col·lectius vulnerables haurien d'evitar la concentració en edificis específics, per evitar la creació de guetos.
3. Assegurar el suport al pagament de l'habitatge a les persones en risc d'exclusió residencial
- Definir un sistema indirecte de cobrament dels ajuts al lloguer (a hores d'ara els ajuts de la Generalitat es cobren tard). Caldria pensar en alguna mesura que acceleri el cobrament. - Revisar els ajuts al lloguer per tal d'adaptar-los a la realitat del mercat residencial. (Ex. cobrament d'ajuts de forma més escalonada). - Més incentius als propietaris i a gestors per ampliar l'oferta d'habitatges (ajuts via reducció d'impostos i/o subvencions per a la rehabilitació, per exemple).
4. Garantir els instruments i recursos suficients per afrontar les situacions de les persones vulnerables per pèrdua d'habitatge i/o que generin situacions d'emergència habitacional
- Projecte encaminat a promoure "famílies d'acollida" on es puguin acollir famílies que deriven de desnonaments: ▪ Es tractaria d'una acollida transitòria ▪ Caldria garantir molt bona planificació, pedagogia, rigor i acompanyament. - Treure profit dels apartaments de segona residència: "apartaments pont" que, fora de temporada (hivern) puguin ser cedits a persones en situacions d'emergència habitacional (amb un protocol molt clar – cessió per acollir temporalment). - Facilitar el contacte entre propietaris d'habitatges buits i amb necessitats de rehabilitació amb persones disposades a rehabilitar-los i a pagar un lloguer per a viure-hi. (fer prova pilot i facilitar concessions i llicències) - Potenciar la borsa d'habitatge a través de més contactes i col·laboracions amb APIS.
APORTACIÓ DE CARÀCTER TRANSVERSAL VINCULADA A L'EIX 3
- Apostar a promoure la col·laboració entre tots els agents del municipi relacionats amb l'habitatge = més treball en xarxa - Contactar amb hotels no sostenibles per estudiar la possibilitat de transformar-lo a ús residencial

10.4. Taller 4, eix 1

Dia: 28/11/2024

Lloc: Sala de Plens de l'Ajuntament

Durada: 2 hores

Estratègia de debat: eix 1, sobre com ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatge social i assequible

Línies de treball plantejades inicialment per promoure el debat:

- Fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible
- Consolidar la borsa municipal d'habitatge
- Impulsar la col·laboració públic-privada en la promoció d'habitatge assequible i fomentar noves modalitats (masoveria urbana, cooperatives d'habitatge,...)
- Millorar la coordinació i la cooperació entre administracions públiques i agents privats

Total de participants: 4

Equip dinamitzador: 2 tècnics de NEÒPOLIS + tècnica de participació de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró.

L'objectiu central de la sessió va consistir en desenvolupar un debat per tal de consensuar i recollir opinions i valoracions de les persones participants per tal de matisar i enriquir la definició de les línies de treball vinculades a l'eix estratègic 1. Amb aquest objectiu es van crear un únic grup de treball, format per quatre persones.

La deliberació, ordenada segons línies de treball, va posar sobre la taula la possibilitat de recollir aportacions, valoracions i propostes consensuades pels grups de debat. Per facilitar la deliberació s'ha treballat a partir d'una fitxa orientativa amb informació de l'eix estratègic (enviada prèviament als participants per a la seva consulta). La informació inclosa a la fitxa orientativa es presentava a través dels següents apartats: definició, motivació, línies de treball i agents implicats.

Els resultats del taller es mostren com a idees o propostes susceptibles a ser considerades, les quals parteixen de les línies de treball proposades o altres a iniciativa dels propis participants.

El següent quadre les recull a mode de resum:

EIX 1. Ampliar i gestionar eficaçment el parc d'habitatge social i assequible

1. Fer créixer el parc d'habitatge públic i assequible

- Promoure un programa encaminat a que propietaris d'habitatge que han de ser rehabilitats el cedeixin a l'Ajuntament per tal que assumeixi les despeses de millora. A canvi, els propietaris cedirien l'habitatge per a destinar-lo a lloguer de llarga durada (caldrà limitar el cost de la rehabilitació)
- Promoure habitatge cooperatiu de caràcter social amb cessió d'ús (dret de superfície).
- Increment rellevant de l'IBI municipal, exceptuant els habitatges destinats a primera residència.

2. Consolidar la borsa municipal d'habitatge

- Per adaptar-ser a la realitat actual de l'Ajuntament, la línia de treball ha de plantejar la creació d'un parc municipal d'habitatge:
 - D'una banda, disposant d'habitatge d'emergència per a famílies vulnerables: expropiar habitatges a grans tenidors i que els cedeixin a l'Ajuntament a cost baix. Pagament compartit entre família i Ajuntament.
 - D'altra banda, disposant d'habitatge per a col·lectius menys desfavorits amb major capacitat econòmica. Que l'Ajuntament sigui el titular del contracte amb el propietari. També caldrà fer accions per promoure habitatge cooperatiu.

3. Impulsar la col·laboració públic-privada en la promoció d'habitatge assequible i fomentar noves modalitat (masoveria urbana, cooperatives d'habitatge,...)

- Projecte encaminat a promoure "famílies d'acollida" on es puguin acollir famílies que deriven de desnonaments:
 - Es tractaria d'una acollida transitòria
 - Caldrà garantir molt bona planificació, pedagogia, rigor i acompanyament.

-
- “Pisos compartits” entre gent gran que siguin propietaris i vulguin compartir amb persones migrants, treballadors de temporada, joves, etc.. Esdevé clau garantir processos d’acompanyament i mesures de convivència.
-

4. Millorar la coordinació i la cooperació entre administracions públiques i agents privats

- Promoure taules de treball que esdevinguin espais compartits on traspasar informació entre administracions, agents privats, APIS i on definir línies de treball i accions a futur.
 - Cal tenir en compte que l’accés a informació sobre l’habitatge al municipi esdevé un benefici per als APIS (element per motivar la seva participació)
 - Tenir en compte la importància i idoneïtat de promoure accions des de lògiques supramunicipals.
-

11. Objectius, estratègies i accions

A partir de la diagnosi realitzada, del retorn del procés participatiu i en coherència amb les prioritats polítiques establertes des del consistori municipal, s'estableixen un seguit d'objectius a assolir dins del termini de vigència del present PLH.

Els objectius primaris són cinc:

1. Aconseguir un treball en xarxa entre les diferents administracions, sector privat i entitats, per tal d'avançar en la unificació d'informació i de criteris d'accés a l'habitatge i en la cerca d'actuacions efectives.
2. Mobilitzar el parc d'habitatges buits i possibilitar els canvis d'usos cap a habitatge de locals comercials o despatxos sense ús, a través de tots els instruments legals que l'administració local té a les seves mans.
3. Ampliar el parc d'habitatge públic o assequible en règim de lloguer per poder donar resposta a les necessitats residencials.
4. Continuar desenvolupant mesures per atendre l'emergència social, acompanyat alhora de mesures per a la prevenció de situacions de risc d'exclusió residencial.
5. Fomentar la rehabilitació i condicionament d'habitatges públics i privats, amb un doble objectiu, el de la mobilització del parc vacant i el de millora de condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges envellit.

Al seu torn, a partir dels objectius primaris es proposen unes estratègies d'actuació, que han de complir una doble funció: d'una banda, establir les accions concretes necessàries per avançar cap als objectius del pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la posterior instrumentació operativa del pla.

En total, són 7 estratègies que es concreten en 27 accions.

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

- E1.1 Cercar la col·laboració de propietaris i API per incrementar el parc de lloguer assequible de llarga durada
- E1.2 Realització d'un estudi sobre el parc d'habitatge buit del municipi
- E1.3 Recàrrec de l'IBI pels propietaris d'habitatges que es mantinguin buits de manera injustificada
- E1.4 Ajudes fiscals a la rehabilitació d'habitatges buits
- E1.5 Bonificació de l'IBI als propietaris d'habitatges buits viables que se cedeixin a la borsa de mediació per al lloguer

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

- E2.1 Impuls del parc públic d'habitatge
- E2.2 Dret de tanteig i retracte d'habitatges per destinar-los al lloguer assequible
- E2.3 Implantació d'un programa d'aval lloguer municipal

E2.4 Dur a terme promocions públiques o concertades amb agents privats o altres administracions que es destinin al lloguer assequible
E2.5 Seguiment de les previsions del POUM en matèria d'habitatge de protecció pública
E2.6 Mediació amb entitats financeres i grans tenidors per a la cessió d'habitatges destinats al lloguer social
E3. FOMENT DE MODELS ALTERNATIU D'ACCÉS I Tinença d'habitatge
E3.1 Promoure l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús mitjançant dret de superfície
E3.2 Fomentar de la masoveria urbana per a recuperar parc buit en mal estat
E3.3 Formació en models alternatius d'accés i tinença d'habitatges pels tècnics municipals
E3.4 Programes d'habitatge intergeneracional i compartit
E4. SUPORT A L'ACCÉS I AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE
E4.1 Ampliar les línies de suport econòmic per a l'accés i manteniment de l'habitatge, especialment per la gent jove
E4.2 Potenciació dels serveis de mediació i intermediació
E4.3 Intervenció en les ocupacions sense títol habilitant
E5. ADEQUACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE I COMPLIMENT DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA
E5.1 Modificació del POUM per poder destinar baixos comercials i oficines desocupades a habitatges
E5.2 Modificació del POUM per poder regular la compatibilitat dels HUT a les diferents zones del municipi
E5.3 Realització de campanyes d'inspecció per garantir un habitatge digne i de qualitat d'acord amb la normativa
E6. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT
E6.1 Oferir suports a les famílies i persones amb pocs recursos mitjançant ajuts i/o incentius a la rehabilitació energètica i/o arquitectònica
E6.2 Realització de campanyes informatives pel foment de la rehabilitació energètica
E6.3 Establir una bonificació de l'ICIO pels propietaris que rehabilitin habitatges i el destinin al lloguer assequible de llarga durada
E7. GESTIÓ I CONEIXEMENT CONTINU SOBRE HABITATGE A CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ
E7.1 Reforçar l'estructura tècnica i administrativa d'habitatge de l'Ajuntament
E7.2 Creació de l'observatori municipal de l'habitatge
E7.3 Seguiment del PLH

Cal tenir present que les accions que recull el PLH no són completes i exhaustives en relació a la totalitat de les que poden implementar, legalment, ajuntaments com el de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, però que s'ajusten a la capacitat operativa d'aquest. En tot cas, l'Ajuntament pot aplicar més accions sempre que aquestes s'ajustin als objectius primaris del PLH.

11.1. Fitxes descriptives

Cada acció concreta relacionada amb una estratègia compta amb la seva pròpia fitxa descriptiva, la qual incorpora sis camps en relació a la descripció general de la mateixa, els objectius que es volen assolir, el calendari/periodicitat de l'acció, les administracions responsables i col·laboradores per desenvolupar l'actuació, l'estimació econòmica i les fonts de finançament necessàries per la seva execució i els indicadors de procés/estructura i de resultat hàbils per avaluar el seu grau d'aplicació (veure apartat 12).

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

E1.1 Cercar la col·laboració de propietaris i API per incrementar el parc de lloguer assequible de llarga durada

Contingut

L'acció consisteix en establir un diàleg estructural entre els responsables de l'oferta privada d'habitatge, fonamentalment a través dels Agents de la Propietat Immobiliària (API) i l'administració municipal per poder augmentar la demanda d'habitatge en règim de lloguer assequible.

L'acció es pot materialitzar en base a reunions trimestrals de caràcter bilateral i en la incorporació de representants dels API a l'òrgan deliberatiu del futur Observatori municipal de l'habitatge.

Acció que també resta recollida al PAM (Pla d'Acció Municipal).

Objectius

- Establir una comunicació constant i estructurada amb propietaris i API per cercar vies en pro d'una major oferta d'habitatge assequible al municipi.
- Assegurar que els API tenen coneixement de les actuacions desenvolupades per l'administració municipal, resolent els dèficits d'informació detectats durant el procés participatiu del PLH.
- Treballar per assolir els objectius marcats pel Pla territorial sectorial de l'habitatge en base a la col·laboració públic-privada.

Calendari

Caràcter indefinit. A posar en marxa al llarg de l'any 2025, després de l'aprovació del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Tècnic/a d'habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** establir reunions de treball periòdiques/incorporar els API al nou Observatori municipal de l'habitatge.
 - **Resultat:** seguiment de les reunions anuals realitzades/vinculació dels API a l'Observatori/grau de satisfacció per part de les parts.
-

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

E1.2 Realització d'un estudi sobre el parc d'habitatge buit del municipi

Contingut

Realització d'estudis, de caràcter periòdic, que possibilitin conèixer l'estat del parc vacant del municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Aquests estudis han de permetre realitzar i renovar el cens d'habitatges buits i conèixer en el major detall les característiques i estat dels habitatges que tinguin la consideració de buits d'acord amb la normativa legal.

El cens ha de tenir també una utilitat a nivell fiscal, per exemple pel recàrrec a l'IBI sobre els pisos buits (E1.3).

Una guia de referència per la seva realització és el "Model d'estudi de l'habitatge buit" (Diputació de Girona, 2023). Accessible des de l'enllaç: <https://seu.ddgi.cat/web/document/12830>

Objectius

- Aprofundir en el coneixement del volum, tipologia, característiques i, si s'escau potencial d'optimització del parc vacant del municipi.
- Tenir la informació necessària per poder estimular l'ocupació del parc vacant, en especial el de propietat de grans tenidors.
- Tenir la informació necessària per poder estimular el mercat del lloguer i particularment el lloguer social.
- Poder iniciar actuacions vinculades (requeriment de regularització per evitar la sanció sobre els habitatges buits, procediment sancionador sobre els no regularitzats, mediació per a la cessió d'aquests habitatges amb destí a la xarxa de lloguer social, etc.).

Calendari

La realització de l'estudi pot requerir d'uns 6 mesos de feina, depenent dels recursos disponibles. A executar durant l'any 2025.

L'actualització del cens ha de tenir un caràcter periòdic, òptim cada any.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Diputació de Girona.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

FCC Aquàlia S.A. Intervenció. Tècnic/a habitatge pel seguiment del compliment de l'ordenança.

Cost estimat i finançament

20.000€ (encàrrec extern) l'estudi inicial. Existeixen subvencions i suport tècnic per part de la Diputació de Girona.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** redacció de l'estudi/cost de l'estudi
 - **Resultat:** estudi acabat/gestió de la informació generada per desenvolupar accions
-

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

E1.3 Recàrrec de l'IBI pels propietaris d'habitatges que es mantinguin buits de manera injustificada

Contingut

Aplicació d'un recàrrec sobre la quota líquida de l'impost respecte dels béns immobles d'ús residencial que es trobin permanentment desocupats, amb l'objectiu d'estimular la seva mobilització.

Actualment, l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ja aplica el recàrrec en el seu tipus del 50%, tal com recullen les ordenances fiscals i d'acord amb la norma estatal reguladora de les hisendes locals. Per a l'aplicació d'aquest recàrrec era necessari que prèviament l'Estat determinés reglamentàriament les condicions per considerar un immoble desocupat amb caràcter permanent. Finalment el legislador estatal va optar per modificar l'article 72.4 del TRLHL mitjançant l'article 4 del Reial Decret llei 7/20193.

Tanmateix, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, modifica la Llei d'hisendes locals mitjançant el que recull la disposició final tercera. Es preveu que el recàrrec pugui arribar al 150% en base a diferents supòsits.

Objectius

- Estimular la mobilització del parc d'habitatges permanent desocupats a partir de la fiscalitat.
- Fer créixer l'oferta d'habitatge en el mercat lliure.

Calendari

Introduir a les ordenances fiscals de seguida que s'hagi estudiat l'aplicació pràctica de la mesura.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Diputació de Girona.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Serveis econòmics.

Cost estimat i finançament

Cal considerar el cost de gestió i els seus efectes sobre la recaptació. Pot requerir la realització d'un cens, el mateix que s'especifica a l'acció E1.2.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** realització del cens.
 - **Resultat:** evolució del nombre de subjectes passius de l'impost al quals s'aplica el recàrrec.
-

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

E1.4 Ajudes fiscals a la rehabilitació d'habitatges buits

Contingut

Estudiar les possibilitats d'oferir ajudes fiscals als propietaris d'habitatges permanentment desocupats necessitats de rehabilitació que els vulguin posar al mercat de lloguer de llarga durada o cedir-los a la borsa de mediació i no ho puguin fer degut a l'elevat cost de les obres.

Acció vinculada a l'estratègia E6.

Objectius

- Estimular la mobilització del parc d'habitatges permanent desocupats a partir de la fiscalitat/ajuts.
- Promoure la rehabilitació d'habitatges.

Calendari

A partir de 2026 (estudi previ i depenent de les conclusions, implementació).

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Per la realització de l'estudi de viabilitat es pot optar per l'externalització, determinant-se en aquest supòsit per <10.000€.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** estudi de l'acció/implementació de les mesures derivades de l'acció.
 - **Resultat:** nº d'habitatges mobilitzats a partir de la mesura.
-

E1. MOBILITZAR EL PARC VACANT I CREACIÓ DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE LLARGA DURADA

E1.5 Bonificació de l'IBI als propietaris d'habitatges buits viables que se cedeixin a la borsa de mediació per al lloguer

Contingut

Acció consistent en bonificar un percentatge a determinar de l'IBI a aquells immobles residencials desocupats viables que se cedeixin a la borsa de mediació per al lloguer social, gestionat pel Consell Comarcal del Baix Empordà.

A la pràctica, és una continuïtat de l'actual bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost, els immobles destinats a habitatge que estiguin llogats mitjançant la borsa de mediació per al lloguer social.

En aquest cas, la definició d'habitatge buit és més flexible que no pas la que conté la LDH, podent incloure tots aquells habitatges actualment desocupats que la propietat cedeixi a la borsa de mediació, independentment del temps que hagin romàs buits.

Objectius

- Estimular la mobilització del parc d'habitatges permanent desocupats a partir de la fiscalitat.
- Augmentar els habitatges inclosos en la borsa de mediació per al lloguer social.

Calendari

A implementar dins del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Serveis econòmics. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió. Pot implicar una baixada d'ingressos a les arques municipals.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** inclusió de la mesura a les ordenances fiscals.
 - **Resultat:** nº de subjectes que demanin la bonificació/nº d'habitatges inclosos a la borsa.
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.1 Impuls del parc públic d'habitatge

Contingut

Acció que se centra en la necessitat de disposar d'un parc d'habitatge de titularitat pública per poder afrontar amb majors garanties diferents situacions, particularment les següents:

- Comptar amb habitatges d'emergència per a famílies vulnerables, com en els casos d'aquelles que han patit un desnonament.
- Disposar d'habitatges en règim de lloguer assequible per facilitar l'exercici del dret a l'habitatge a aquelles segments de població amb majors dificultats d'accés.

En el present cas, l'impuls i consolidació del parc públic implica poder obtenir unitats d'habitatge a través de processos de compra o captació, mitjançant diferents fórmules (tanteig i retracte, convenis, compra directa, etc.). Així, es diferencia de l'acció E2.4 perquè es fonamenta bàsicament en l'adquisició d'habitatges ja existents, disposant d'una partida pressupostària pròpia i diferenciada.

Si bé hi ha diverses administracions implicades, fonamentalment la Generalitat de Catalunya via Agència de l'Habitatge de Catalunya, es remarca que l'existència d'un parc d'habitatge municipal s'entreuveu necessari, molt especialment per afrontar les situacions de major emergència. Aquesta eventualitat no només requereix disposar de recursos econòmics, sinó també major capacitat de gestió i administració, fet que es vincula amb l'acció E7.1.

Objectius

- Fer créixer el parc d'habitatge de titularitat pública.
- Respondre amb més garanties les situacions d'emergència habitacional.
- Ampliar el parc d'habitatge públic per destinar-lo a lloguer assequible.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

A implementar al llarg del període de vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge (2024 – 2044).

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Generalitat de Catalunya/Agència de l'Habitatge de Catalunya/INCASÒL.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Finançament provinent de fons públics. Per la compra, existeixen subvencions de la DdGI.

A efectes pràctics, la despesa vinculada a la present acció s'ajunta a la de l'acció E2.2, sobre tanteig i retracte, ja que es pot centrar bàsicament en l'adquisició d'habitatge per part de l'Ajuntament,

habilitant una previsió pressupostària pròpia a tal efecte, quedant així reflectit al quadre de resum de la pàgina 96/97 d'aquest PLH.

Partida anual d'un mínim de 150.000€ a partir de 2026.

Indicadors

- **Procés/Estructura:**
 - **Resultat:** nombre d'habitatges socials de titularitat
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.2 Dret de tanteig i retracte d'habitatges per destinar-los al lloguer assequible

Contingut

Els drets de tanteig i retracte a l'habitatge són drets d'adquisició preferent, és a dir, aquests drets permeten a qui els exerceix comprar un habitatge amb preferència a qualsevol altra persona interessada en l'adquisició de l'habitatge.

En el tanteig, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza prèviament a l'operació de venda de l'habitatge, respectant les condicions econòmiques establertes pel propietari.

En el retracte, en canvi, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza posteriorment a l'operació de venda de l'habitatge. D'aquesta manera, la venda quedaria anul·lada i el comprador preferent hauria d'abonar el mateix preu establert en l'operació feta amb un tercer.

Es fonamenta a partir de diferents vies legals (Llei habitatge, Llei urbanisme,...) i permet ampliar el parc públic d'habitatge per destinar-lo a diferents finalitats. És una acció no exempt de problemes pràctics, sobretot quan l'administració municipal no disposa de prou recursos per adquirir habitatges que s'ofereixen per aquesta via. En aquest sentit, es fa necessari que els ajuntaments es nodreixin de més recursos a partir d'altres administracions o mitjançant altres vies per poder assumir la compra quan es valori que la inversió és viable.

Objectius

- Ampliar el parc d'habitatge públic per destinar-lo a lloguer assequible.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

Indefinit, al llarg del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Finançament provinent bàsicament del pressupost municipal. Existeixen subvencions de la DdGI.

A efectes pràctics, la despesa vinculada a la present acció s'ajunta a la de l'acció E2.1, sobre l'impuls del parc públic d'habitatge, ja que es pot centrar bàsicament en l'adquisició d'habitatge per part de l'Ajuntament, habilitant una previsió pressupostària pròpia a tal efecte, quedant així reflectit al quadre de resum de la pàgina 96/97 d'aquest PLH.

Partida anual d'un mínim de 150.000€ a partir de 2026.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** pressupost municipal finalista/operacions iniciades
 - **Resultat:** operacions finalitzades amb èxit
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.3 Implantació d'un programa d'aval lloguer municipal

Contingut

Programa municipal d'aval al lloguer amb una assegurança a aquells petits propietaris que cedeixin pisos en règim de lloguer assequible, amb l'objectiu d'ampliar la cobertura actual de l'Avalloguer de la Generalitat, que per contractes d'arrendament d'habitatge celebrats a partir del 18/06/2014 cobreix només tres mensualitats des de l'inici de l'acció judicial.

D'aquesta manera es pretén donar cobertura a les persones arrendadores d'habitatges en cas de retards en el pagament del lloguer, impagament d'aquest o possibles desperfectes que puguin ocasionar els llogaters i al mateix temps incrementar la borsa d'habitatges de lloguer social per facilitar l'accés a un habitatge assequible.

La proposta podria passar per completar els 3 mesos de cobertura actual amb tres mesos addicionals, establint un cost mitjà a partir del valor de lloguer mitjà del municipi. L'estudi hauria de definir el nombre de lloguers als que donar cobertura i decidir de quina forma hi donaria suport, si a partir de recursos propis (com un ajut al finançament recuperable, no a fons perdut), o a través de la signatura d'alguna assegurança a l'impagament (gestió externalitzada del cobrament de l'impagat).

Aquesta actuació requereix una fase prèvia d'estudi per avaluar la viabilitat econòmica de l'actuació i establir un protocol d'actuació amb els serveis jurídics, que vinculi l'actuació amb l'Avalloguer de la Generalitat i amb l'obertura i seguiment d'un procés judicial.

Objectius

- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Garantir la funció social de la propietat i l'ús adequat dels habitatges.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

Acció de caràcter indefinit, al llarg del període de vigència del PLH. Cal redactar un reglament al respecte.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Finançament provinent bàsicament del pressupost municipal.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** redacció de l'estudi previ
 - **Resultat:** nombre i cost d'impagaments coberts
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.4 Dur a terme promocions públiques o concertades amb agents privats o altres administracions que es destinin al lloguer assequible

Contingut

L'ampliació del parc públic d'habitatge es planteja a partir de diferents mecanismes, el principal dels quals serà l'impuls de noves promocions de lloguer assequible en sòl públic.

Un pas previ és detectar l'oferta de sòl públic qualificat com a residencial titularitat de les diferents administracions situat dins del terme municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Les promocions poden ser directes per part de les diferents administracions públiques (Ajuntament o Generalitat de Catalunya a través de l'INCASÒL) o a través de la incorporació de nous agents privats que s'encarreguin de promoure habitatges de lloguer assequible.

Aquesta intervenció de nous agents en cap cas es planteja a partir de la venda de sòl públic, sinó que es preveu, majoritàriament, la cessió en dret de superfície d'aquets sòls a diferents promotores per garantir el manteniment de la titularitat pública del sòl de forma indefinida i, per tant, evitar la pèrdua de patrimoni públic.

La cessió de sòl públic en dret de superfície també es destinarà a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, amb l'objectiu de diversificar els models de tinença i fomentar el mercat social d'habitatge. En aquest sentit, presenta vincles amb l'acció E3.1, relativa a promoure l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús mitjançant dret de superfície.

Actualment l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ha posat en marxa els mecanismes per construir 18 habitatges de protecció oficial en una peça de titularitat municipal situat a Suredes – Estanys. Aquests se sumarien als 207

Objectius

- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

Indefinit, al llarg del període de vigència del PLH. La nova promoció municipal es preveu executar entre 2027 i 2028.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Generalitat de Catalunya

Agents privats

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sens perjudici que puguin aparèixer noves promocions, a efectes pressupostaris només es té en compte l'operació municipal de 18 habitatges a desenvolupar a Suredes – Estanys, els costos de la qual poden tenir també un caràcter orientatiu (veure figura 37, pàg. 38).

Cost total Suredes – Estanys: 2.776.429,90€

Indicadors

- **Procés/Estructura:** inici dels tràmits
 - **Resultat:** nombre d'habitatges i de m² de lloguer assequible fruit de noves promocions.
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.5 Seguiment de les previsions del POUM en matèria d'habitatge de protecció pública

Contingut

El POUM de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, aprovat l'any 2016, d'acord amb la legislació urbanística reserva un mínim de sòl fins prop de 700 habitatges de protecció pública, ja siguin HPO o concertats, repartits en els diferents àmbits del municipi.

Aquesta previsió s'ha d'anar completant de manera progressiva a mesura que es vagin desenvolupant els diferents sectors previstos en el municipi.

En aquest sentit, es planteja que l'Ajuntament vetlli perquè les previsions del POUM es pugin complir gradualment, ja que significaria un gran salt endavant en matèria d'habitatge de protecció pública i permetria avançar en el compliment dels objectius d'habitatge, incloent el que estipula el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Aquesta tasca correspondrà a l'observatori municipal de l'habitatge (veure fitxa E7.2) juntament amb els serveis d'urbanisme.

Objectius

- Seguir l'evolució i vetllar pel compliment de les determinacions del POUM en matèria d'habitatge social.
- Augmentar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

Indefinit, al llarg del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Promotors públics i privats (execució de les operacions).

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** accions de suport i estímul a les promocions.
 - **Resultat:** nombre d'habitatges i de m² producte de les noves promocions.
-

E2. AMPLIACIÓ I GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL

E2.6 Mediació amb entitats financeres i grans tenidors per a la cessió d'habitatges destinats al lloguer social

Contingut

Conjunt de mesures de mediació entre l'Ajuntament i els grans tenidors propietaris d'habitatges per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer assequible.

L'actuació pot adoptar diferents modalitats de proveïment mediat d'habitatges de lloguer social. En concret s'identifiquen les tres següents, existint altres opcions:

- Oferiment de lloguer social per part de l'entitat propietària a les unitats familiars que proposen els serveis socials, no sent necessari formalitzar cap conveni.
- Cooperació, amb formalització de conveni, sense cessió d'ús: l'entitat propietària és qui arrenda i assumeix l'administració i manteniment de cada habitatge. Els serveis socials fan la proposta de la unitat familiar arrendatària i assumeixen fer un seguiment assistit programat.
- Cessió d'ús temporal d'habitatges amb destí a lloguer social per part d'entitats financeres a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb garantia d'un import mínim mensual en concepte de la cessió.

A tall d'exemple, a novembre de 2024 la SAREB és propietària de 27 unitats d'habitatge dins del municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Objectius

- Mobilitzar l'habitatge buit i fer créixer el parc públic.
- Augmentar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Complir amb les previsions de lloguer social previstes en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

Calendari

Indefinit, al llarg del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Entitats financeres i grans tenidors (SAREB, etc.).

Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** nombre d'expedients d'intermediació oberts
 - **Resultat:** nombre d'habitatges buits captats
-

E3. FOMENT DE MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE

3.1 Promoure l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús mitjançant dret de superfície

Contingut

Cessió o constitució d'un dret de superfície per a la promoció d'habitatge per cooperatives en règim de cessió d'ús en solars de titularitat municipal.

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible també planteja el repte de recuperar la promoció d'habitatges de nova construcció i a la vegada donar resposta a la demanda de noves tipologies d'habitatge que s'adaptin millor a les expectatives de les persones que hi viuran i trenquin amb la rigidesa del model actual.

Les cooperatives de cessió d'ús, són una forma alternativa d'accés a l'habitatge, en les quals els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús a través de les mesures compensatòries que es fixin en el contracte de cessió d'aquest ús, vinculat al termini que es fixi.

Recollit al PAM.

Objectius

- Mobilitzar solars municipals per la construcció d'habitatges en base a la col·laboració públic-privada.
- Augmentar l'oferta d'habitatge en base a models que impedeixin l'especulació.

Calendari

A executar o a iniciar els tràmits dins del període 2025 – 2030.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Finançament a partir de les aportacions dels cooperativistes. Cal estudiar la viabilitat econòmica (a compte de la cooperativa).

Indicadors

- **Procés/Estructura:** tràmits iniciats per promoure habitatge cooperatiu/operacions en marxa
 - **Resultat:** m² obtinguts/habitatges obtinguts
-

E3. FOMENT DE MODELS ALTERNATIU D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE

E3.2 Fomentar de la masoveria urbana per a recuperar parc buit en mal estat

Contingut

Mediació entre propietaris d'immobles (edificis d'habitatges i habitatges) buits i amb necessitats de rehabilitació i població demandant d'habitatge, per tal de promoure els contractes de masoveria urbana per mitjà dels quals, el propietari en cedeix l'ús pel termini que s'acordi, i a canvi els cessionaris/masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment.

Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que les parts acordin en els contractes, durant un termini determinat, que es pugui substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de l'arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i condicions pactades.

El funcionament del programa pot incloure els següents elements: informació dels objectius i avantatges del programa a propietaris i llars sol·licitants; assessorament jurídic i tècnic per la incorporació, seguiment i manteniment de l'habitatge i/o finca en el programa; comprovació de la situació dels sol·licitants; tramitació de la formalització dels contractes de cessió i/o masoveria urbana; seguiment de la bona utilització de l'habitatge, el seguiment tècnic de les obres d'adequació de l'habitatge i el control dels pagaments; tramitació de les diferents ajudes al lloguer i rehabilitació.

Per acollir-se al programa els habitatges hauran de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habitabilitat amb la rehabilitació que dugui a terme.

Es planteja també la possibilitat que el propi Ajuntament, en determinats casos, cedeixi habitatges de la seva propietat adquirits per tanteig i retracte a règim de masoveria urbana degut a la dificultat d'assumir els costos de rehabilitació.

Recollit al PAM.

Objectius

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges dels municipis.
- Oferir habitatges de titularitat municipal adquirits per tanteig i retracte al programa.
- Evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població.

Calendari

A executar o a iniciar els tràmits dins del període 2025 – 2030.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Entitats del tercer sector (si s'escau).

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** posada en marxa del programa
 - **Resultat:** nombre de contractes de masoveria signats
-

E3. FOMENT DE MODELS ALTERNATIU D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE

E3.3 Formació en models alternatius d'accés i tinença d'habitatges pels tècnics municipals

Contingut

Acció de caràcter puntual però imprescindible per la posada en marxa del conjunt de l'estratègia E3, la qual vol resoldre el dèficit de formació detectat durant els tallers participatius.

A partir de la presència de personal extern a l'Ajuntament, es vol formar els tècnics de les àrees implicades (habitatge, serveis socials, urbanisme,...) en la realitat dels models d'accés i tinença alternatius que formen part de la present estratègia.

Igualment, es planteja una formació de caràcter permanent en matèria d'habitatge que quedi incorporada dins del pla de formació de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Hauria de definir quan la formació té caràcter obligatori per determinats perfils tècnics o bé té caràcter optatiu.

Objectius

- Garantir un bon coneixement sobre el contingut i el funcionament dels models alternatius d'accés i tinença a l'habitatge per poder posar en marxa de les accions vinculades a l'estratègia E3.

Calendari

A executar un cop aprovat el PLH, preferentment al llarg del període de vigència del Pla.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Cost estimat i finançament

Pressupost municipal.

1.000€ anuals, des de 2026.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** contractació del servei de formació
 - **Resultat:** realització del servei de formació
-

E3. FOMENT DE MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I Tinença d'Habitatge

E3.4 Programes d'habitatge intergeneracional i compartit

Contingut

Sense ser exactament un model alternatiu d'accés a l'habitatge, l'acció es considera una modalitat que afavoreix l'accés a l'habitatge de la gent jove i que alhora els posa en contacte amb gent gran, creant vincles intergeneracionals.

Atès el nombre de persones grans que viuen soles al municipi, i alhora la necessitat de molts joves d'accedir a un habitatge, aquest servei posarà en contacte ambdues parts, que pactaran lliurement la relació de lloguer o cessió d'habitacions i espais. L'Ajuntament farà la funció de suport i seguiment, partint de la posada en marxa el servei oferint un aplicatiu on sigui possible apuntar-se per a les persones interessades i a fer publicitat de l'acció.

Tindrà una naturalesa de programa experimental, restant la seva continuïtat en funció de l'èxit de persones participants. Es reserva per a persones joves d'entre 18 i 30 anys i per a persones grans que visquin soles majors de 65 anys i que no requereixin serveis assistencials.

De forma complementària, aquesta acció es pot fer extensiva a totes les condicions i franges d'edat, convertint-lo en un programa d'habitatge compartit de caràcter universal.

Es pot assajar la possibilitat que s'hi incorporin els treballadors de temporada.

Objectius

- Facilitar solucions habitacionals a les persones joves i treballadors de temporada.
- Facilitar l'acompanyament de persones grans que viuen soles.
- Crear vincles intergeneracionals.
- Obrir la possibilitat de fomentar l'habitatge compartit independentment dels col·lectius i perfil de qui es vulgui acollir al programa.

Calendari

A estudiar i implementar a partir de 2026. D'acord amb la seva naturalesa de programa experimental, revisar any a any.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Joventut, dinamització comunitària, serveis socials i promoció econòmica. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió. Pot requerir despesa per crear l'aplicatiu en cas d'externalitzar-ho i/o una petita campanya informativa associada.

3.000€

Indicadors

- **Procés/Estructura:** creació del programa
 - **Resultat:** persones apuntades al programa
-

E4. SUPORT A L'ACCÉS I AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

E4.1 Ampliar les línies de suport econòmic per a l'accés i manteniment de l'habitatge, especialment per la gent jove

Contingut

Actualment, el consistori municipal de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró ja ofereix diferents alternatives per accedir a l'habitatge, com subvencions a fons perdut per a joves de 18 a 35 anys que es vulguin emancipar i una línia de subvencions al pagament del lloguer que complementen els que ofereix la Generalitat.

Finalment, l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró també compta amb uns ajuts d'urgència municipal (JGL) que permet atendre situacions puntuals de famílies vulnerables.

L'acció, recollida al PAM, es basa en mantenir, ampliar i revisar les condicions d'accés a les línies de suport que ofereix l'Ajuntament.

Objectius

- Facilitar l'emancipació de les persones joves.
- Procurar l'accés i el manteniment de l'habitatge.

Calendari

Indefinit. Ampliar segons les possibilitats pressupostàries.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Joventut i Serveis Socials. Estudiar si el responsable de les subvencions pot ser el tècnic/a d'habitatge.

Cost estimat i finançament

Pressupost municipal. Per 2025, la suma dels diferents conceptes (subvencions per a l'emancipació dels joves, subvencions al lloguer municipal i ajuts d'urgència al lloguer) ascendeix a 175.000€.

- Subvencions municipals per l'emancipació dels joves: 5.000€
- Subvencions al lloguer municipal: 75.000€
- Ajuts d'urgència destinats al lloguer: 95.000€ (es destina un percentatge de la partida a aquest concepte. A 2024 van ser 25.000€).

Es proposa que en l'horitzó 2030 la suma arribi als 200.000€, sobretot en el capítol de subvencions per a joves. Tanmateix, la partida es pot ampliar segons demanda, tenint l'anterior xifra un caràcter merament orientatiu.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** dotació pressupostària de les diferents línies.
 - **Resultat:** nombre de beneficiaris.
-

E4. SUPORT A L'ACCÉS I AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

E4.2 Potenciació dels serveis de mediació i intermediació

Contingut

Acció que consisteix en difondre, potenciar i aproximar a la ciutadania, ja sigui mitjançant més recursos humans o econòmics, els serveis de mediació i intermediació existents, que es concreten en la borsa de mediació per al lloguer, que facilita l'entesa directa i eficaç entre arrendatari i arrendador, i en els serveis d'intermediació dirigits a aquelles persones que tenen dificultats per assumir el cost del lloguer o hipoteca del seu habitatge habitual.

En el darrer aspecte, s'inclou el servei d'acompanyament per a les famílies que es troben en situació de risc de perdre el seu habitatge habitual ofert per la fundació SERGI iniciat el juliol de 2024, mitjançant conveni amb l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Aquest conveni té inicialment una durada de 12 mesos.

Recollit al PAM.

Objectius

- Augmentar l'oferta de lloguer assequible aportant majors garanties als propietaris que cedeixin habitatges (borsa de mediació).
- Informar i assessorar per cercar solucions davant de problemes de pagament del cost de l'habitatge (serveis d'intermediació).

Calendari

Indefinit.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Consell Comarcal del Baix Empordà.

Diputació de Girona.

Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Fundació SERGI.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Serveis socials. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Partides provinent dels pressupostos públics. Per 2025, el conveni amb la Fundació SERGI ascendeix a 22.898,67€, que es comptabilitza com a personal.

Així, només es té en compte una partida de difusió valorada en 1.000€/any. Cal valorar la seva periodicitat.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** recursos públics aportats.
 - **Resultat:** nombre d'actuacions realitzades/nº habitatges dins de la borsa de lloguer.
-

E4. SUPORT A L'ACCÉS I AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

E4.3 Intervenció en les ocupacions sense títol habilitant

Contingut

L'ocupació d'habitatges sense títol habilitant és una de les principals problemàtiques producte de l'exclusió residencial, a la vegada a voltes s'erigeix com a font de conflictes veïnal i en la generació de problemàtiques de seguretat, entre d'altres derivades.

Per afrontar amb major rigor i garanties les intervencions en ocupacions sense títol habilitant es preveu que l'acció es concreti en la creació d'un protocol que inclogui, com a mínim, tres mesures paral·leles, sempre d'acord amb la normativa vigent:

- Protocolitzar el registre i seguiment de les ocupacions irregulars: actualitzar periòdicament el registre de les ocupacions sense títol habilitant i realitzar-ne un seguiment, mitjançant la cooperació entre els serveis socials municipals, el departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat de Catalunya i els cossos policials (Policia Local i Mossos d'Esquadra).
- Acompanyament de les llars vulnerables: a activar quan l'ocupació es deu a causes d'exclusió residencial. En el cas de grans tenidors, pot consistir en una mediació amb la propietat per regularitzar la situació a través d'un contracte de lloguer social.
- Impuls de la cohesió social: treballar per evitar problemes de convivència i situacions de risc.

Objectius

- Reduir el nombre d'ocupacions sense títol habilitant.
- Disposar d'un registre d'ocupacions i fer un seguiment de les situacions.
- Cercar solucions habitacionals a les llars vulnerables en situació irregular.
- Vetllar per la cohesió social i reduir els riscos derivats de situacions d'habitatge irregular.

Calendari

Indefinit. A aplicar un protocol dins del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró (serveis municipals i Policia Local).

Departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat de Catalunya.

Cos de Mossos d'Esquadra.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Per l'impuls de l'elaboració del protocol, cap d'àrea d'atenció a les persones i/o coordinació del PAM.

Serveis socials, policia local, Mossos d'esquadra, Urbanisme, padró municipal. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** contractació del servei de formació
 - **Resultat:** realització del servei de formació
-

E5. ADEQUACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE I COMPLIMENT DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

E5.1 Modificació del POUM per poder destinar baixos comercials i oficines desocupades a habitatges

Contingut

Acció que consisteix en una o diverses modificacions puntuals del POUM per poder permetre que determinats baixos comercials i oficines desocupades es puguin convertir en habitatges permanents.

Es tracta d'una acció no generalista i que pot incloure diferents criteris i condicionants perquè el canvi d'ús pugui ser efectiu. Els principals criteris poden ser de localització, d'habitabilitat i d'equilibri amb les zones d'interès econòmic.

Acció contemplada en el PAM.

Objectius

- Augmentar l'oferta d'habitatge mitjançant el reciclatge de locals existents.
- Identificar entorns comercials o d'oficines en desús susceptibles a ser zones incloses dins de la modificació del POUM.
- Estudiar la viabilitat de que els habitatges sorgits de la modificació del POUM es puguin destinar al lloguer social o de llarga durada.
- Generar nous usos per potenciar la vida urbana.

Calendari

A implementar gradualment dins dels període de vigència del PLH. Les modificacions primeres entrarien en vigor el 2025.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme.

Cost estimat i finançament

Sense previsió de despesa.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** inici dels tràmits de modificació del POUM.
 - **Resultat:** nº d'habitatges aconseguits mitjançant modificació/nº de m².
-

E5. ADEQUACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE I COMPLIMENT DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

E5.2 Modificació del POUM per poder regular la compatibilitat dels HUT a les diferents zones del municipi

Contingut

Com a resultat dels canvis normatius que afecten els HUT, fonamentalment el Decret llei 23/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, el municipi de Castell, Platja d'Aro i s'Agaró va suspendre en data de 27 de novembre de 2023 la tramitació i atorgament de llicències urbanístiques per a l'estudi d'una modificació puntual del POUM en relació als HUT a tot el terme municipal. Pel 2025 està previst encarregar un estudi relatiu a la mesura.

Segons l'esmentat Decret llei, s'estableix un nou règim d'intervenció que consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic dels habitatges que es trobin en dues categories de municipis que venen definides pel propi Decret llei, una de les quals són els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entesos com aquells que presenten una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació del Decret llei, com és el cas de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

El Decret llei modifica el TRLU en els següents enunciats: (1) l'ús de HUT només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic i (2) no es podran atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Tanmateix, actualment ja existeix un excedent de llicències HUT en relació al que permet la normativa, pel qual a la pràctica ja no s'atorguen més llicències, més enllà de la modificació del POUM.

Veure: <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/dl/2023/11/07/3>

Objectius

- Adequar el POUM al que estipula el Decret llei 23/2023.
- Limitar el nombre de HUTs i fer créixer l'oferta de lloguer.
- Mantenir actualitzat l'inventari geolocalitzat de HUT.

Calendari

Tràmits iniciats. Aprovar, preferentment, al llarg de l'any 2027 depenent del que determini l'estudi i el marc legal.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme.

Activitats econòmiques i promoció econòmica com a unitats implicades.

Cost estimat i finançament

Estudi extern: 12.000€ + IVA

Indicadors

- **Procés/Estructura:** tràmits de modificació del POUM.
 - **Resultat:** modificació del POUM.
-

E5. ADEQUACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VINCULAT A LA POLÍTICA D'HABITATGE I COMPLIMENT DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

E5.3 Realització de campanyes d'inspecció per garantir un habitatge digne i de qualitat d'acord amb la normativa

Contingut

Acció que complementa els sistemes vigents d'informació sobre infrahabitatges, que se centra en la realització de campanyes periòdiques d'inspecció urbanística i habitacional per detectar i fer seguiment d'aquelles situacions que vulnerin la normativa vigent (ex situacions de infrahabitatge), d'acord amb els principis d'habitatge digne i de qualitat.

Objectius

- Detectar i resoldre situacions que vulnerin la normativa en pro d'un habitatge digne i de qualitat, aprofundint en els mètodes ja vigents.

Calendari

Indefinit. A aplicar a partir de l'aprovació del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Polícia local, urbanisme)inspecció) i serveis socials. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** nombre anual d'inspeccions realitzades.
- **Resultat:** resultat de les inspeccions.

E6. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

E6.1 Oferir suports a les famílies i persones amb pocs recursos mitjançant ajuts i/o incentius a la rehabilitació energètica i/o arquitectònica

Contingut

Paquet ampli del que se'n poden derivar diferents iniciatives pel foment de la rehabilitació i millora arquitectònica dels habitatges de titularitat privada, propietat de famílies amb pocs recursos. Hi ha subvencions al respecte ja existents, que poden ser ampliades o complementades. És una passa més respecte a les actuals subvencions per adequació i arranjaments d'habitatges que se cedeixin a la borsa de mediació.

Les mesures concretes poden ser variades, com programes de rehabilitació dirigits a col·lectius concrets (gent gran, persones joves, persones discapacitades, etc.) o ajuts a propietaris d'habitatges buits (com ara microcrèdits), que tinguin en comú disposar de pocs recursos econòmics per afrontar les obres de reforma i rehabilitació dels habitatges. Tampoc es descarten els ajuts dirigits a zones concretes del municipi que hagin de ser objecte d'actuacions de rehabilitació.

Pot incloure els següents aspectes, depenent de la mesura concreta i del col·lectiu a qui es dirigeix:

- Millora dels tancaments i elements aïllants.
- Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal.
- Reformes en cuines, per millorar les condicions d'ús i seguretat.
- Intervencions de caràcter general (accessibilitat i mobilitat, eficiència energètica, etc.).

Objectius

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació del parc residencial privat d'edificis i habitatges.
- Millorar la qualitat del parc d'habitatges del municipi.
- Millorar la qualitat de vida de les persones, especialment de col·lectius com la gent gran o persones discapacitades.
- Recuperar habitatges desocupats pel mercat de lloguer (cas concret dels ajuts/microcrèdits).

Calendari

Permanent, com a mínim, al llarg del període de vigència del PLH.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Diputació de Girona.

Generalitat de Catalunya.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Cost depenent de les condicions del programa concret (destinatari, abast, etc.), però que s'estima que de cara al 2030 han d'arribar, orientativament, als 20.000€, adaptant-se segons demanda. Per 2025, les subvencions compten amb una partida de 6.000€.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** mesures implementades i pressupost/nombre d'expedients oberts.
 - **Resultat:** nombre d'ajudes concedides/nombre d'habitatges rehabilitats
-

E6. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

E6.2 Realització de campanyes informatives pel foment de la rehabilitació energètica

Contingut

Disseny i realització de campanyes que estimulin als ciutadans a transformar els edificis que rehabilitin en edificis de menor consum energètic, informant de la normativa vigent i de les ajudes i bonificacions que ofereixen les diferents administracions públiques.

Aquesta mesura cerca resoldre els dèficits d'informació que es detecten al respecte, no només en el municipi de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Objectius

- Informar i conscienciar a la ciutadania sobre eficiència energètica.
- Fomentar la implementació de mesures d'optimització del comportament energètic dels edificis adients a les característiques tipològiques i constructives del parc.

Calendari

A implementar dins del període de vigència del PLH, orientativament el 2027.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró i altres administracions/agents involucrats.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Comunicació. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Pressupost municipal.

<3.000€

Indicadors

- **Procés/Estructura:** disseny previ i contractació de la campanya(es).
 - **Resultat:** realització de la campanya(es).
-

E6. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I DE LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

E6.3 Establir una bonificació de l'ICIO pels propietaris que rehabilitin habitatges i el destinin al lloguer assequible de llarga durada

Contingut

Acció que pretén incentivar alhora la rehabilitació d'habitatges i a la vegada l'oferta de lloguer de llarga durada mitjançant una bonificació de l'Impost .

Si bé actualment (ordenances 2024) ja existeix una bonificació del 95% a les obres encaminades a condicionar un habitatge per tal d'incorporar-lo al mercat de lloguer per mitjà de la Borsa de Mediació de l'Oficina Comarcal d'Habitatge, es proposa ampliar els supòsits (i, eventualment, el percentatge de la bonificació) cap a les obres de rehabilitació de l'habitatge sempre que els propietaris (petits tenidors) el destinin al lloguer assequible (considerant el preu de referència del lloguer) i amb una durada mínima del contracte de 5 anys (persona física) o 7 anys (persona jurídica), d'acord amb la normativa vigent.

Objectius

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació del parc residencial privat d'edificis i habitatges.
- Millorar la qualitat del parc d'habitatges del municipi.
- Augmentar l'oferta de lloguer assequible de llarga durada.

Calendari

Indefinit.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Urbanisme, intervenció. Tècnic/a habitatge.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió. Cal tenir en compte que generarà una disminució d'ingressos en la hisenda municipal.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** nombre d'expedients de bonificació tramitats.
- **Resultat:** % de persones beneficiàries respecte al total d'obligats al pagament.

E7.GESTIÓ I CONEIXEMENT CONTINU SOBRE HABITATGE A CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ

E7.1 Reforçar l'estructura tècnica i administrativa d'habitatge de l'Ajuntament

Contingut

L'impuls de les polítiques públiques d'habitatge requereix d'una infraestructura administrativa municipal suficientment dimensionada, que disposi de recursos econòmics, tècnics i humans per garantir una correcta capacitat de gestió. L'actual Servei municipal d'habitatge, en funcionament a partir d'un conveni amb el Consell Comarcal del Baix Empordà, és un punt de partida.

El reforç de l'estructura tècnica i administrativa ha de superar la fragmentació entre àrees i exercir un lideratge per una millor coordinació, també amb altres administracions públiques involucrades (Generalitat de Catalunya, Diputació de Girona, Consell Comarcal del Baix Empordà, etc.).

D'aquesta acció en depèn en gran part el desplegament del PLH, considerant-se una prioritat.

Objectius

- Facilitar el desplegament del PLH i de les polítiques públiques d'habitatge.
- Garantir una millor i correcta gestió dels recursos públics.
- Millorar el diàleg i la coordinació amb altres administracions i agents econòmics i socials.
- Liderar el funcionament de l'observatori i la taula d'habitatge (mesura E7.2)

Calendari

Acció de caràcter inicial i prioritari, planificar al llarg de 2025.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Caràcter estructural.

Cost estimat i finançament

Es requereix optimitzar l'organització municipal i contractar nou personal (mínim un tècnic i un administratiu), d'acord amb les possibilitats i límits de contractació.

>60.000€ (nou personal propi). La xifra pot variar notablement depenent del si es recorre, per exemple, a l'externalització.

L'actual conveni amb el Consell Comarcal del Baix Empordà (tècnic i administrativa a temps parcial) té un cost anual de 23.000€.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** tràmits i mesures concretes (contractació personal, etc.) realitzades.
 - **Resultat:** canvis en el model organitzatiu i organigrama resultants.
-

E7.GESTIÓ I CONEIXEMENT CONTINU SOBRE HABITATGE A CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ

E7.2 Creació de l'observatori municipal de l'habitatge

Contingut

Es basa en la creació d'un observatori i taula municipal de l'habitatge que tingui la missió de fer un seguiment continu sobre la temàtica de l'habitatge a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Això inclou la generació i anàlisi d'un seguit de dades i indicadors i una avaluació de les polítiques públiques d'habitatge desenvolupades des del consistori i altres administracions amb efectes, directes o indirectes, sobre el municipi.

L'observatori hauria de disposar d'un mínim de personal tècnic encarregat de seguir l'evolució de les dades i indicadors estadístics escollits que millor reflecteixin la realitat i tendències sobre l'habitatge al municipi (demogràfics, construcció, mercat de l'habitatge, etc.) i generar informes periòdics al respecte, els quals s'haurien de presentar a la taula d'habitatge, òrgan rector de l'observatori.

Actualment existeix un reglament que regeix la vigent taula d'habitatge, amb funció i composició diferent a la que planteja aquesta acció, que degut a l'aprovació del present PLH caldrà ajustar als nous requisits.

Eines com la nova HABIDATA, aplicació de gestió de dades sobre habitatge creada a iniciativa de la Diputació de Girona, poden ser de gran utilitat pel funcionament de l'observatori, però requereixen un mínim de personal format per treure'n rendiment (acció E7.1):

Al seu torn, per sobre de la vessant tècnica hi hauria una part política i social (pròpiament, la taula d'habitatge), formada per representants polítics del consistori i agents econòmics i socials (associacions de veïns, API, entitats,...) que es constituiria com a òrgan deliberatiu de l'observatori. La taula es reuniria un cop l'any de manera ordinària.

Objectius

- Aportar coneixement i informació continua i actualitzada sobre l'estat de l'habitatge al municipi a partir de dades i indicadors.
- Establir un òrgan deliberatiu permanent format per tècnics, polítics i agents socials per analitzar i debatre sobre les polítiques d'habitatge empreses al municipi.
- Realitzar el seguiment i avaluació del PLH.
- Actualització del reglament de la taula d'habitatge vigent.
- Creació del grup motor.

Calendari

A posar en funcionament al llarg de l'any 2025.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Diputació de Girona.

Agents econòmics i socials relacionats amb l'habitatge.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Caràcter estructural.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Amb caràcter optatiu i fora del pressupost del PLH, s'apunta la possibilitat d'externalitzar bianualment una actualització de les dades, amb un pressupost aproximat de 12.000€/any.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** creació de l'observatori
 - **Resultat:** nombre de reunions de la taula d'habitatge
-

E7.GESTIÓ I CONEIXEMENT CONTINU SOBRE HABITATGE A CASTELL D'ARO, PLATJA D'ARO I S'AGARÓ

E7.3 Seguiment del PLH

Contingut

El PLH, en la mesura que és el full de ruta bàsic en matèria d'habitatge a Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró, requereix que les estratègies i accions que se'n deriven es puguin seguir i avaluar, tasca aquesta que correspondria a una comissió de seguiment mixta (tècnica i política) vinculada a l'observatori de l'habitatge, la qual hauria de rendir comptes a la taula d'habitatge, que al seu torn és l'òrgan rector de l'observatori de l'habitatge (veure acció E7.1).

Cada fitxa sobre les accions derivades del PLH inclou un apartat d'indicadors, la lògica dels quals s'explica a l'apartat 12 del propi PLH.

Objectius

- Realitzar un seguiment de les estratègies i accions incloses en el PLH.
- Revisar, si s'escau, les estratègies i accions incloses en el PLH.

Calendari

La comissió s'hauria de reunir anualment, a finals del quart trimestre de cada any. A iniciar el procés de creació al llarg del 2025, disposant del primer informe a finals del mateix any.

Administracions i agents implicats

Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró.

Unitat municipal implicada i/o responsable de l'eix

Caràcter estructural.

Cost estimat i finançament

Sense cost directe associat. Únicament gestió.

Indicadors

- **Procés/Estructura:** creació de l'observatori.
 - **Resultat:** informes anuals sobre l'estat de l'habitatge al municipi, incloent els indicadors de resultat del PLH.
-

12. Avaluació econòmica i financera

La despesa/inversió inicial estimada per a l'execució del PLH de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró durant els sis anys de vigència és de 4.830.429,90€, sense comptabilitzar despeses de personal municipal (incloent el personal extern a l'ens). Aquesta xifra, resultat de la suma de les diferents accions, té un caràcter orientatiu i està sotmesa a l'evolució dels indicadors macroeconòmics i a les actualitzacions que es puguin produir durant l'execució en aquests anys, així com a la possible aparició de noves necessitats no contemplades durant la redacció del PLH. Cal tenir present que el gruix d'inversió té a veure amb l'ampliació del parc públic d'habitatge, especialment pel que fa a noves promocions.

Tanmateix, aquesta previsió no constitueix cap obligació pressupostària per a l'Ajuntament ni per cap altra administració involucrada en les diferents actuacions, atès que aquest PLH és un document de planificació, i en cap cas se'n fa una reserva de crèdit per als anys d'execució.

La pràctica totalitat del pressupost del PLH correspon a aportacions del propi pressupost de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró. Les despeses que aportaran altres administracions s'han estimat en alguns casos, i caldrà veure any a any com es concreta. Es recolliran les aportacions d'altres administracions en els informes de seguiment del PLH que s'aniran emetent.

Cal tenir en compte que altres administracions també fan polítiques d'habitatge en el municipi mitjançant ajuts a persones empadronades, però no s'inclouen en aquest PLH atès que varien d'un any a l'altre i difícilment es poden preveure.

L'administració de l'Estat no es considera dins de les administracions involucrades per desenvolupar les accions, però en el període final de redacció del present PLH s'han fet diferents anuncis, alguns encara per concretar com la creació d'una empresa pública estatal destinada a promoure i gestionar habitatge, fa que pugui ser un nou actor a tenir en compte, especialment en l'estratègia E2.

13. Calendari

Com s'ha dit, normativament el PLH té una vigència de sis anys des de la seva aprovació, de manera que agafaria els anys 2025 (quan es preveu aprovar), 2026, 2027, 2028, 2029 i 2030.

Es preveu que les diferents accions es vagin executant gradualment, sobretot a partir de l'exercici 2026, quan el pressupost municipal, ordenances fiscals i estructura administrativa estaria ja més adaptat a les previsions del propi PLH, restant el 2025 com l'any de preparació i inici del desplegament, sens perjudici que algunes accions ja es desenvoluparien durant l'esmentat any.

El següent quadre sintetitza les diferents accions, estableix un calendari de desplegament de les mateixes (camps marcats en gris) i, si s'escau, especifica el pressupost estimat per a cadascuna per a cada anualitat.

ACCIÓ	2025	2026	2027	2028	2029	2030
E1.1 Cercar la col·laboració de propietaris i API per incrementar el parc de lloguer assequible de llarga durada				Sense cost directe associat		
E1.2 Realització d'un estudi sobre el parc d'habitatge buit del municipi	20.000€					
E1.3 Recàrrec de l'IBI pels propietaris d'habitatges que es mantinguin buits de manera injustificada				Sense cost directe associat		
E1.4 Ajudes fiscals a la rehabilitació d'habitatges buits		10.000€*		Supeditat al que determini l'estudi		
E1.5 Bonificació de l'IBI als propietaris d'habitatges buits viables que se cedeixin a la borsa de mediació per al lloguer				Sense cost directe associat		
E2.1 Impuls del parc públic d'habitatge						
E2.2 Dret de tanteig i retracte d'habitatges per destinar-los al lloguer assequible		150.000€	150.000€	150.000€	150.000€	150.000€
E2.3 Implantació d'un programa d'aval lloguer municipal				Sense cost directe associat		
E2.4 Dur a terme promocions públiques o concertades amb agents privats o altres administracions que es destinin al lloguer assequible†			1.388.214,95€	1.388.214,95€		
E2.5 Seguiment de les previsions del POUM en matèria d'habitatge de protecció pública				Sense cost directe associat		
E2.6 Mediació amb entitats financeres i grans tenidors per a la cessió d'habitatges destinats al lloguer social				Sense cost directe associat		
E3.1 Promoure l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús mitjançant dret de superfície				Sense cost directe associat		
E3.2 Fomentar de la masoveria urbana per a recuperar parc buit en mal estat				Sense cost directe associat		
E3.3 Formació en models alternatius d'accés i tinença d'habitatges pels tècnics municipals		1.000€	1.000€	1.000€	1.000€	1.000€
E3.4 Programes d'habitatge intergeneracional i compartit		3.000€				
E4.1 Ampliar les línies de suport econòmic per a l'accés i manteniment de l'habitatge, especialment per la gent jove	175.000€	180.000€	190.000€	200.000€	200.000€	200.000€
E4.2 Potenciació dels serveis de mediació i intermediació		1.000€	1.000€	1.000€	1.000€	1.000€
E4.3 Intervenció en les ocupacions sense títol habilitant				Sense cost directe associat		
E5.1 Modificació del POUM per poder destinar baixos comercials i oficines desocupades a habitatges				Sense previsió de despesa (estudis)		
E5.2 Modificació del POUM per poder regular la compatibilitat dels HUT a les diferents zones del municipi			12.000€			

* En cas que s'opti per l'externalització del servei.

† Es computa l'operació pública de 18 habitatges en sòl municipal a Suredes – Estanys (total de 2.776.429,90€ dividits en dos anys).

E5.3 Realització de campanyes d'inspecció per garantir un habitatge digne i de qualitat d'acord amb la normativa	Sense cost directe associat					
E6.1 Oferir suports a les famílies i persones amb pocs recursos mitjançant ajuts i/o incentius a la rehabilitació energètica i/o arquitectònica	6.000€	15.000€	20.000€	20.000€	20.000€	20.000€
E6.2 Realització de campanyes informatives pel foment de la rehabilitació energètica			3.000€			
E6.3 Establir una bonificació de l'ICIO pels propietaris que rehabilitin habitatges i el destinin al lloguer assequible de llarga durada	Sense cost directe associat					
E7.1 Reforçar l'estructura tècnica i administrativa d'habitatge de l'Ajuntament	60.000€ (nou personal) [‡]					
E7.2 Creació de l'observatori municipal de l'habitatge	Sense cost directe associat [§]					
E7.3 Seguiment del PLH	Sense cost directe associat					
TOTAL ANUAL	141.000€	360.000€	1.765.214,95€	1.760.214,95€	372.000€	372.000€
TOTAL PLH 2025 – 2030	4.830.429,90€					

[‡] Despesa de personal recurrent. No es comptabilitza en el pressupost total.

[§] En cas de recórrer a l'externalització, s'estima un cost de 12.000€ pels exercicis 2027 i 2029, sumant 24.000€ més al pressupost total.

14. Seguiment i avaluació

Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic. Aquesta tasca és bàsica per la gestió del propi PLH.

Com a mínim, d'acord amb l'estratègia E7.3, es proposa que una comissió de seguiment creada ad hoc s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de gestió o procés, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de resultat o impacte, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Cada acció incorpora els seus propis indicadors, que es descriuen a la fitxa, si bé està previst com una actuació específica establir un recull periòdic d'indicadors com una de les tasques de l'Observatori de l'Habitatge, que permeti l'avaluació de les polítiques d'habitatge definides en el present PLH en el seu conjunt (estratègia E7, acció E7.2).

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluïn l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m² de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament de Castell d'Aro, Platja d'Aro i s'Agaró en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Adicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

www.neopolis.cat