

Pla Local d'habitatge de Calonge i Sant Antoni 2021-2026

Desembre 2020



GMG

Equip redactor:



Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

Georgina Beltran, arquitecta

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	1
1.1	MARC LEGAL	1
1.2	NATURALESIA.....	1
1.3	CONTINGUT I DETERMINACIONS	1
1.4	PROCÉS DE REDACCIÓ	2
1.5	TRAMITACIÓ, VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH	2
2	ANÀLISI.....	4
2.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	4
2.1.1	<i>Situació i estructura territorial del municipi</i>	<i>4</i>
2.1.2	<i>Estructura urbana residencial.....</i>	<i>4</i>
2.2	POBLACIÓ.....	11
2.2.1	<i>Anàlisi demogràfic.....</i>	<i>11</i>
2.3	LES LLARS	18
2.4	PROJECCIONS DE POBLACIÓ I DE LLARS	19
2.5	DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL	21
2.6	PARC D'HABITATGES.....	23
2.6.1	<i>Estat del parc d'habitatges.....</i>	<i>23</i>
2.6.2	<i>Situacions d'infrahabitatge</i>	<i>27</i>
2.6.3	<i>Utilització anòmla dels habitatges</i>	<i>27</i>
2.6.4	<i>Hotels i allotjaments turístics</i>	<i>28</i>
2.7	OFERTA D'HABITATGE	30
2.7.1	<i>Evolució del sector de l'habitatge al municipi.....</i>	<i>30</i>
2.7.2	<i>L'oferta de mercat</i>	<i>31</i>
2.7.3	<i>L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública</i>	<i>35</i>
2.8	PLANEJAMENT.....	37
2.8.1	<i>Planejament supramunicipal</i>	<i>37</i>
2.8.2	<i>Planejament urbanístic municipal</i>	<i>44</i>
2.9	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE.....	63
2.9.1	<i>Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge</i>	<i>63</i>
2.9.2	<i>Patrimoni municipal de sòl i habitatge.....</i>	<i>65</i>
3	DIAGNOSI	67
3.1	LES PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	67
3.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ.....	67
3.3	CONDICIONANTS I PERSPECTIVES DEL PLANEJAMENT I SÒL RESIDENCIAL	68

4	PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, DIRECTRIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ DEL PLA	70
4.1	DIRECTRIUS.....	70
4.2	OBJECTIUS.....	71
4.3	ESTRATÈGIES.....	71
4.4	ACTUACIONS.....	73
4.5	DESPLEGAMENT.....	103
4.6	EXECUCIÓ.....	105
4.7	MECANISMES I INSTRUMENTS DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ.....	105
5	ANNEX.....	108
5.1	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	108

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge 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.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

1.2 Naturalesa

El Pla local d'habitatge és un estudi que té una doble naturalesa. D'una part, 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, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

1.3 Contingut i determinacions

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007 i articula els continguts en dos apartats clarament diferenciats: un primer bloc d'anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge al municipi i un segon bloc referit al pla d'acció.

El primer bloc (anàlisi i diagnosi), s'estructura amb en cinc capítols: L'emmarcament urbà i territorial per tal d'identificar l'impacte del model territorial en el marc de l'habitatge local; Les persones, dirigit a identificar les problemàtiques de la població del municipi amb relació a l'habitatge; El parc d'habitatges, dirigit a identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges; El planejament urbanístic, destinat a identificar el potencial del sòl residencial municipal i les seves previsions d'execució durant el període d'execució del PLH; i Els recursos i iniciatives existents, per interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament.

El segon bloc (El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes), articula la dimensió propositiva del PLH en tres nivells que es relacionen entre ells: un primer de caràcter polític i estratègic; un segon més tècnic i operatiu (objectius específics, programes, actuacions, calendari i finançament), i un tercer destinat a definir l'execució del pla (identificació dels agents i gestors, seguiment i avaluació del PLH).

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals en quant el seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les pròpies competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

1.4 Procés de redacció

L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni va contractar a l'empresa GMG el mes de maig de 2020 per a la redacció del present Pla local d'habitatge i aquell mateix mes es va realitzar la primera reunió de contacte, mitjançant videoconferència degut a l'estat d'alarma pels efectes del Covid19, amb el cap de l'àrea d'urbanisme i obres, Xavier Guerra i l'arquitecta tècnica municipal Sandra Vivas. Primerament, es va aprovar un Pla de treball a maig de 2020, el qual contenia una descripció dels continguts del document, una proposta de participació ciutadana i un cronograma amb les diverses fases d'elaboració del document.

La fase d'anàlisi i diagnosi va comptar amb la informació disponible per part de l'Ajuntament i es va lliurar l'agost del 2020 per tal de poder donar més temps de redacció i reflexió a la fase de propostes.

1.5 Tramitació, vigència i revisió del PLH

El Pla s'haurà d'aprovar pel Ple municipal i tindrà un període d'exposició pública d'un mes i en que posteriorment s'haurà de donar resposta a les al·legacions que es puguin produir així com les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau. El document aprovat es lliurarà al Departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya que realitzarà l'informe corresponent.

El Pla Local d'Habitatge de Calonge i Sant Antoni tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin a aspectes substancials del PLH.

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

2 ANÀLISI

2.1 Estructura territorial

2.1.1 Situació i estructura territorial del municipi

Calonge i Sant Antoni és un municipi de la comarca del baix Empordà que pertany a l'àmbit del Pla Territorial de les Comarques Gironines. La població està dividida en dos nuclis, la vila medieval situada dalt d'un tossal i que va créixer al voltant del castell i l'església de Sant Martí, Calonge, a uns 200 metres d'altitud; i l'altre nucli costaner que ocupa la zona litoral situat entre Torre Valentina i Santa Maria del Mar, Sant Antoni de Calonge, a 0 metres, situat entre Palamós i Platja d'Aro.

El centre urbà principal i el poble original de Calonge és a uns quatre quilòmetres de distància terra endins de la badia de Sant Antoni.

El municipi de Calonge té una superfície de 33,57 Km² i limita amb Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura pel Nord, La Bisbal, Forallac i Palamós per l'Est i amb Castell-Platja d'Aro per l'Oest. La seva població total és de 11.092 habitants (2019), tot i que durant l'estiu, però hi resideixen una gran quantitat de turistes, tant de Catalunya com de la resta de l'Estat espanyol i altres països.

La comarca del Baix Empordà és una de les dues comarques en què queda dividit l'Empordà. La capital de la comarca és La Bisbal d'Empordà. La comarca del Baix Empordà està formada per 36 municipis: Albons, Begur, Bellcaire d'Empordà, La Bisbal d'Empordà, Calonge i Sant Antoni, Castell-Platja d'Aro, Colomers, Corçà, Cruïlles-Monells-Sant Sadurní de l'Heura, Foixà, Fontanilles, Forallac, Garrigoles, Gualta, Jafre, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Palau-Sator, Pals, Parlavà, La Pera, Regencós, Rupià, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Serra de Daró, La Tallada, Torrent, Torroella de Montgrí-l'Estartit, Ullà, Ullastret, Ultramort, Vall-Llobrega, Verges i Vilopriu.

2.1.2 Estructura urbana residencial

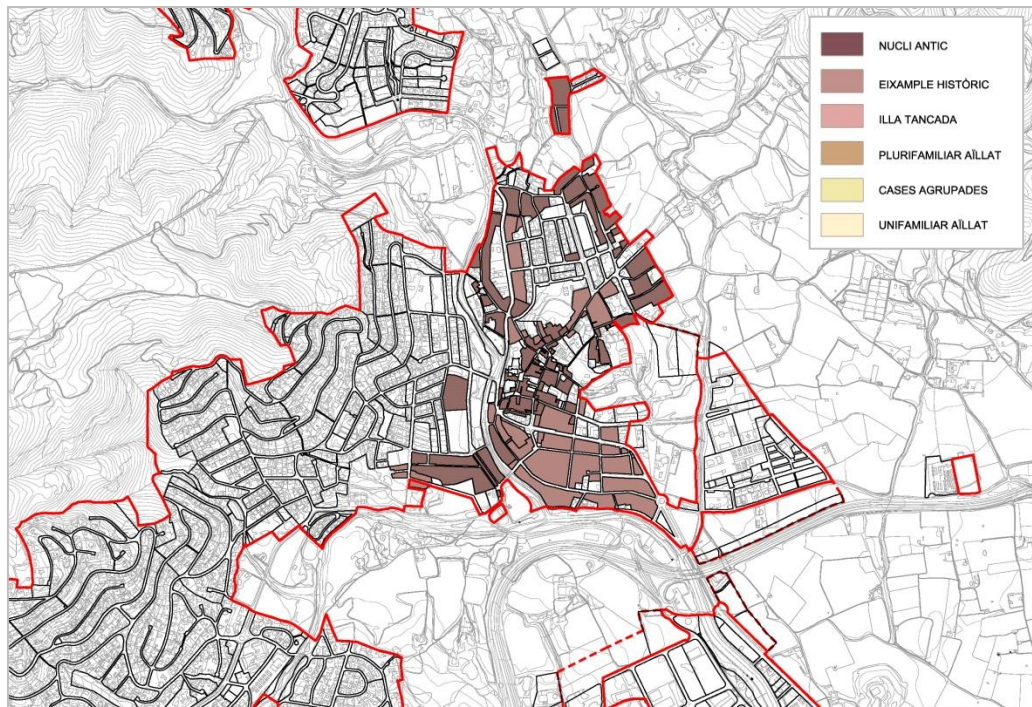
El teixit urbà de Calonge i Sant Antoni està format per parts ben diferenciades entre sí i amb una forta influència turística i de segona residència.

Es poden distingir els teixits residencials bàsicament en tres categories:

- Nucli i eixample antics

Aquest teixit residencial correspon als nuclis tradicionals de Calonge i de Sant Antoni i a la seva eixample més directa.

A nivell de planejament, podríem incloure dins d'aquest teixit residencial els sòls qualificats amb les claus 1, 2 i 3 (i amb totes les seves subclaus), corresponents a les tipologies de nucli antic, eixample històric i illa tancada.



Imatge 1. Teixit residencial del nucli i eixample. Calonge – claus 1, 2 i 3. Font: el·laboració pròpia



Imatge 2. Teixit residencial del nucli i eixample. Sant Antoni - claus 1, 2 i 3. Font: el·laboració pròpia

Dins de la clau 1, tenim els nuclis antics de Calonge i de Sant Antoni, però a la vegada també a aquells petits barris o carrers que antigament tenien molta relació amb l'entorn agrícola en el que es trobaven i que alguns d'ells la mantenen encara. És el cas de Sant Daniel, Camp de Llebre o Puigventós, entre d'altres.

Aquest teixit, amb illes irregulars, carrers estrets i parcel·lari molt fragmentat conté una tipologia edificatòria que correspon a edificacions alineades a vial, majoritàriament

unifamiliars però amb possibilitat de plurifamiliars, entre mitgeres i amb petits patis posteriors. L'alçada de les edificacions és de PB+1 o PB+2.



Imatge 3. Plaça Major de Calonge



Imatge 4. Carrer d'Artur Mundet de Sant Antoni



Imatge 5. Carrer de Sant Daniel i Marieta



Imatge 6. Carrer de Puigtavell

Dins de l'eixample històric (clau 2), trobem un creixement urbà relacionat amb el casc antic però amb un parcel·lari més nou i regular i on la continuïtat del traçat dels carrers constitueix l'element bàsic. Al nucli urbà de Calonge aquesta tipologia es troba majoritàriament al sud de l'Avinguda de Sant Jordi i en contacte amb la Riera de Calonge. En el nucli urbà de Sant Antoni, l'eixample antic era originàriament amb façanes blanques, i edificis de PB+1 tot i que aquest ha anat essent substituït per edificacions plurifamiliars de més alçada.

D'aquesta manera la clau 3, d'illa tancada, representa el nou eixample que en moltes ocasions completa l'anterior i que hi està íntimament relacionat. A primera línia de mar per exemple, les antigues edificacions han estat substituïdes per edificacions de més alçada així com també en el front de l'Avinguda Catalunya.

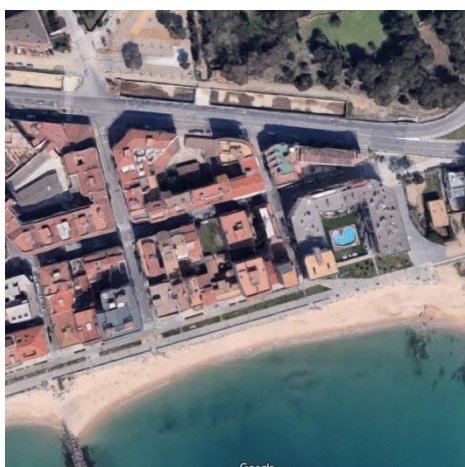
Aquesta tipologia d'eixample correspon a edificacions alineades a vial, unifamiliars i plurifamiliars, i entre mitgeres. L'alçada de les edificacions és de PB+2 i PB+3 en el cas de l'eixample històric i fins a PB+4 en el nou.



Imatge 7. Eixample històric del nucli de Calonge



Imatge 8. Eixample històric i illa tancada al nucli de Sant Antoni

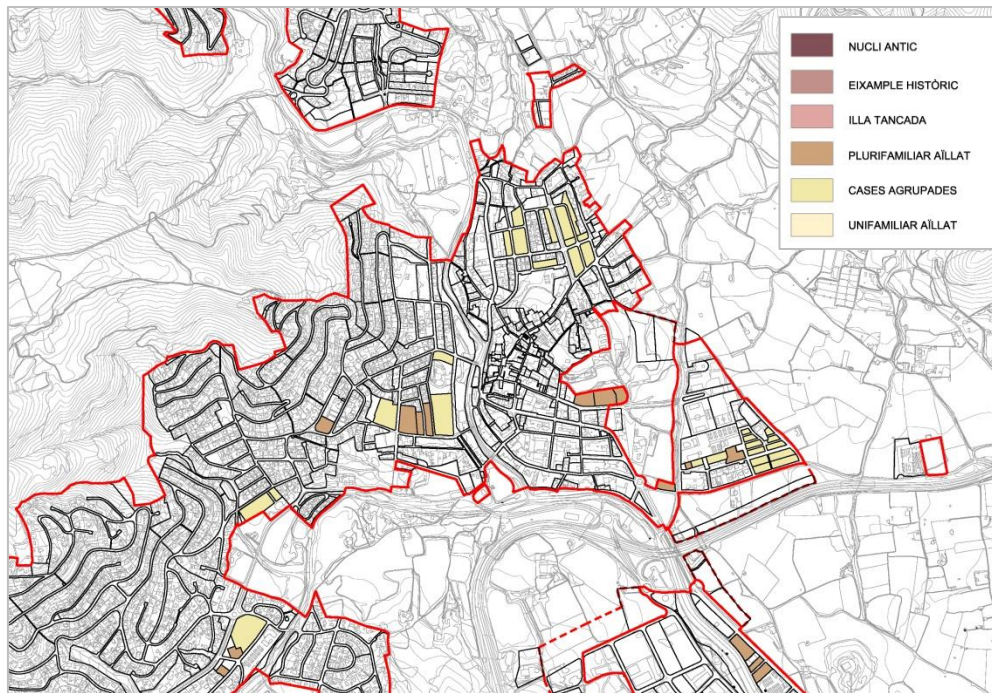


Imatge 9. Illa tancada al nucli de Sant Antoni

- Ordenació oberta

Aquest teixit residencial correspon a aquella extensió de la trama urbana amb creixement normalment perifèric que s'ha formalitzat en blocs plurifamiliars aïllats o en agrupacions d'habitatges unifamiliars amb un seguit d'espais lliures al seu voltant que poden ser comunitaris o bé públics.

A nivell de planejament, podríem incloure dins d'aquest teixit residencial els sòls qualificats amb les claus 4 i 5 (i amb totes les seves subclaus), corresponents a les tipologies de residencial plurifamiliar aïllar i cases agrupades.



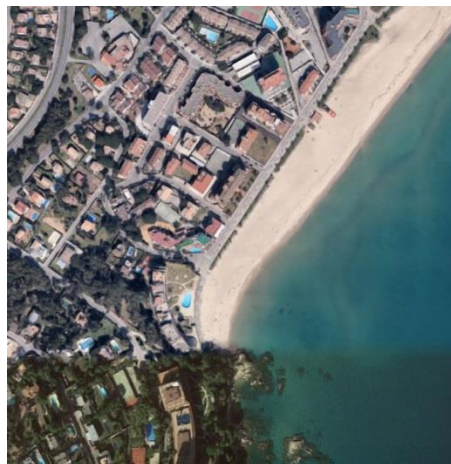
Imatge 10. Teixit residencial ordenació oberta. Calonge – claus 4 i 5. Font: el·laboració pròpia



Imatge 11. Teixit residencial ordenació oberta. Sant Antoni – claus 4 i 5. Font: el·laboració pròpia



Imatge 12. Riera de Calonge



Imatge 13. Torre Valentina



Imatge 14. Conrad Villar



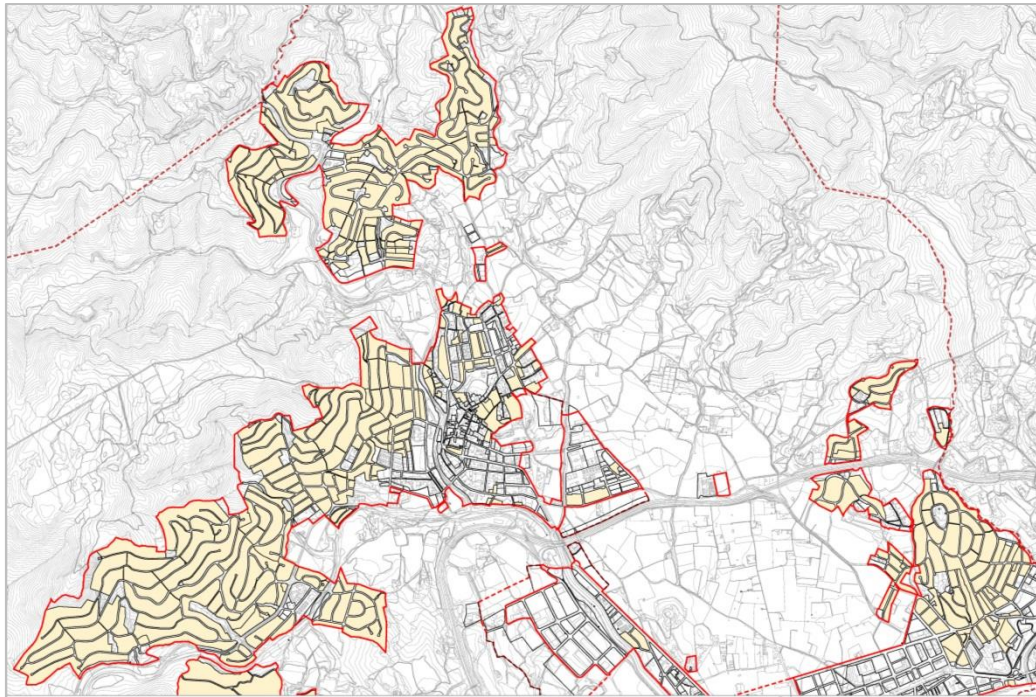
Imatge 15. Zona Plaça dels Vents

- Ciutat extensiva

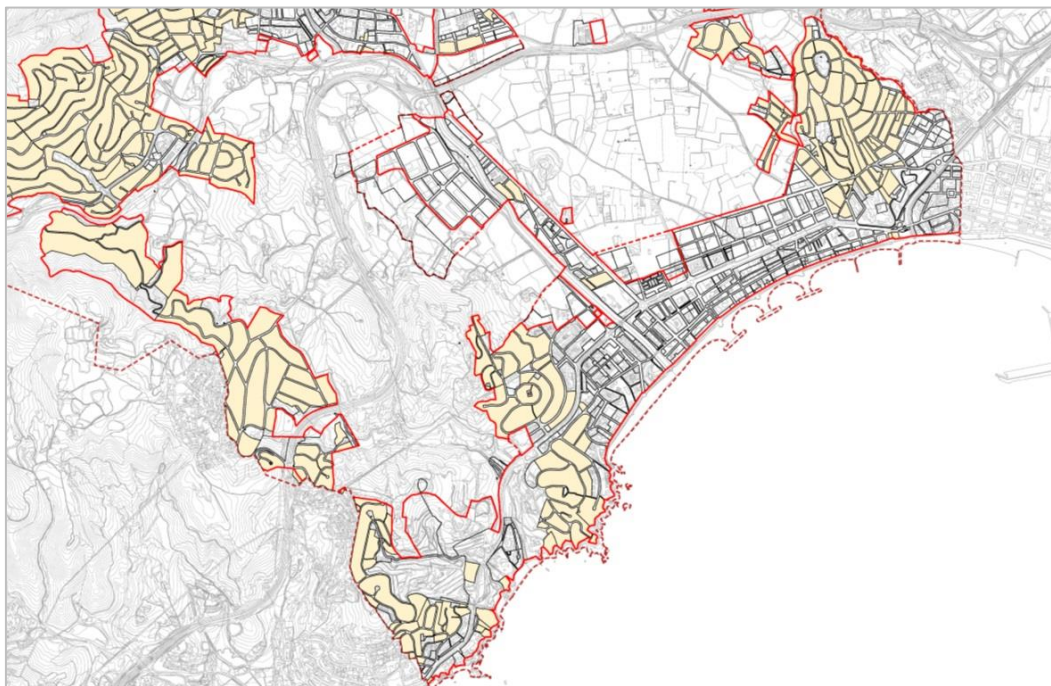
Finalment trobem el teixit residencial constituït per habitatges unifamiliars aïllats de més o menys dimensió, formant part del tipus de creixement perifèric que constitueix el gruix del sòl consumit del municipi. L'alçada de les edificacions és de PB+1.

Les urbanitzacions amb aquesta tipologia d'habitatge més rellevants degut a la seva gran extensió són el Vescomptat de Cabanyes i Mas Ambrós, al nord oest del municipi. D'altres tals com Mas Pere, el Rio d'Oro, Treumal o Puig de Ses Forques, arreu del municipi tenen a més, dificultats afegides degut als dèficits urbanístics que presenten.

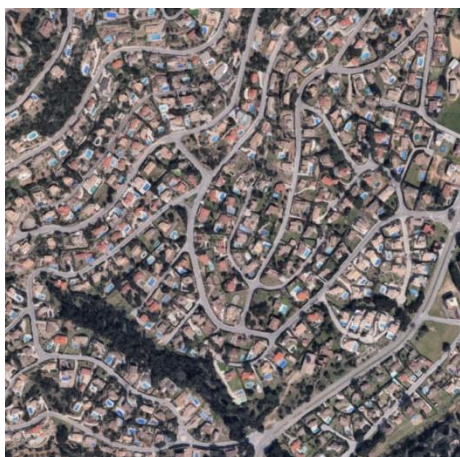
A nivell de planejament, aquest teixit correspon als sòls qualificats amb la clau 6 i totes les seves subclaus.



Imatge 16. Teixit residencial ciutat extensiva. Calonge – clau 6. Font: el·laboració pròpia



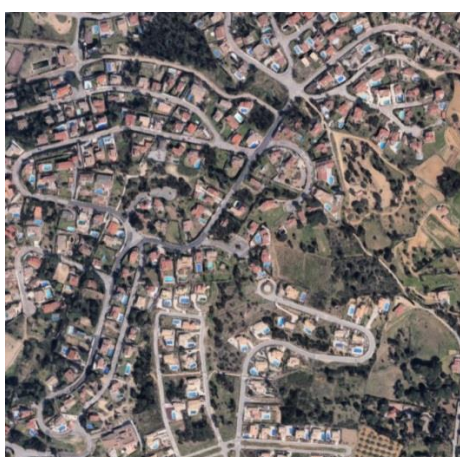
Imatge 17. Teixit residencial ciutat extensiva. Sant Antoni – clau 6. Font: el·laboració pròpia



Imatge 18. Vescomptat de Cabanyes



Imatge 19. Mas Ambrós



Imatge 20. Mas Pere



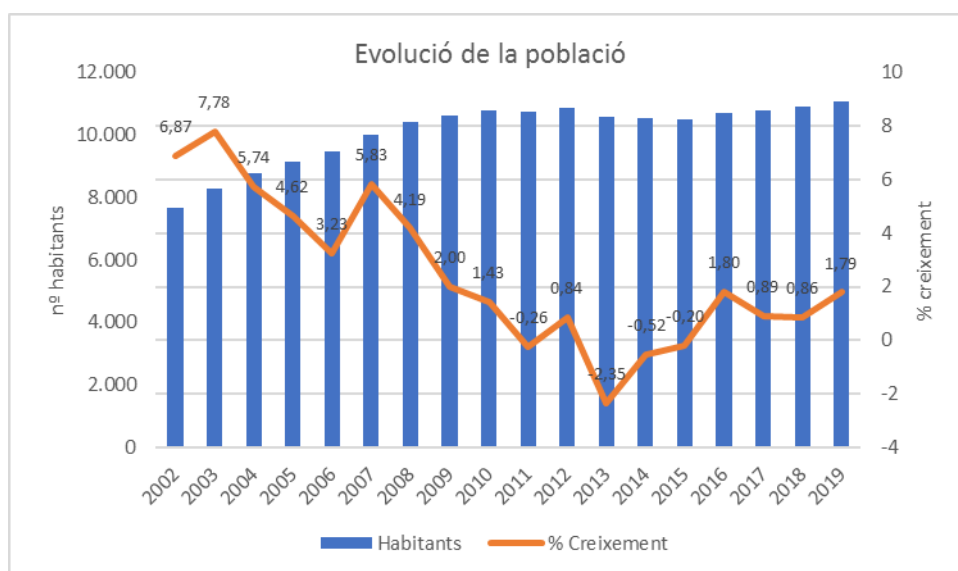
Imatge 21. Puig de Ses Forques

2.2 Població

2.2.1 Anàlisi demogràfic

Segons el padró de 2019, el municipi de Calonge i Sant Antoni té 11.092 habitants, sent el cinquè municipi més poblat del Baix Empordà, amb un pes demogràfic del 8,2%.

En el següent gràfic es representa l'evolució de la població del municipi, on es pot veure el fort descens del creixement a causa de la crisi econòmica de 2008, arribant a tenir valors negatius als anys 2011, 2013, 2014 i 2015, i una certa tendència a la recuperació durant els darrers anys, arribant a un creixement del 1,79% al 2019.



Font: Idescat

Creixement natural

El creixement natural del municipi dels darrers 17 anys té una tendència a la baixa a causa de la disminució de la taxa de natalitat, passant d'un 10,28‰ al 2002 a tan sols un 7,71‰ al 2018 i a la conservació de la taxa de mortalitat. Arribant a tenir valors negatius durant els anys 2012, 2014, 2016 i 2018.

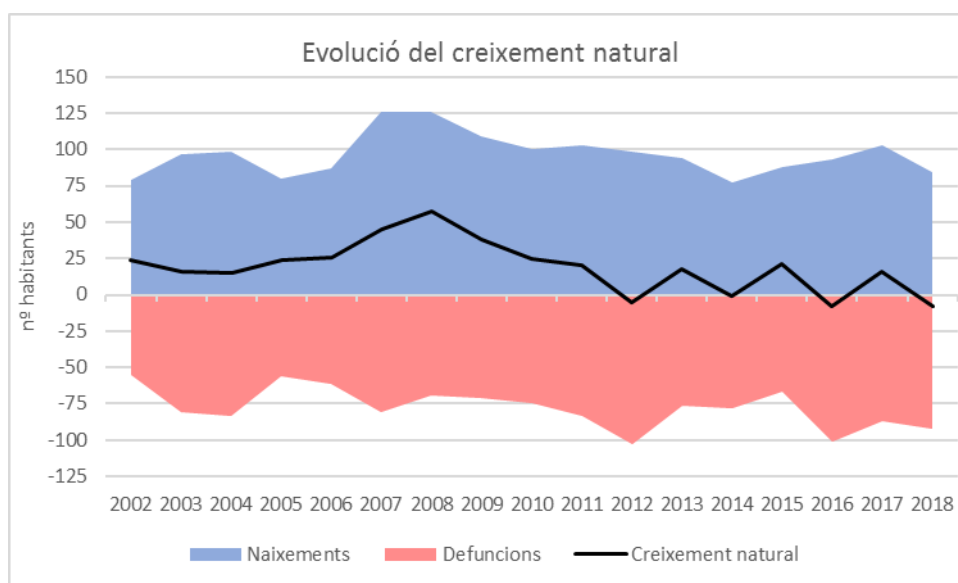
La taxa de natalitat mitjana entre 2002 i 2018 ha estat de 9,67‰ al municipi i de 10,39‰ al conjunt de la comarca, i la taxa de mortalitat de 7,73‰ a Calonge i de 8,35‰ al Baix Empordà.

El creixement natural mitjà durant els darrers 16 anys ha estat de +19 habitants, durant els anys 2002-2011 el creixement mig era de +29 habitants, un valor que ha baixat a +4,7 des de 2012.

	Població	Naixements	Taxa natalitat (‰)	Defuncions	Taxa mortalitat (‰)	Creixement natural
2002	7.684	79	10,28	55	7,16	24
2003	8.282	97	11,71	81	9,78	16
2004	8.757	98	11,19	83	9,48	15
2005	9.162	80	8,73	56	6,11	24
2006	9.458	87	9,20	61	6,45	26
2007	10.009	126	12,59	81	8,09	45
2008	10.428	126	12,08	69	6,62	57
2009	10.637	109	10,25	71	6,67	38
2010	10.789	100	9,27	75	6,95	25
2011	10.761	103	9,57	83	7,71	20
2012	10.851	98	9,03	103	9,49	-5
2013	10.596	94	8,87	76	7,17	18
2014	10.541	77	7,30	78	7,40	-1
2015	10.520	88	8,37	67	6,37	21
2016	10.709	93	8,68	101	9,43	-8
2017	10.804	103	9,53	87	8,05	16
2018	10.897	84	7,71	92	8,44	-8

Font: Idescat

En el següent gràfic es representen els naixements i defuncions del municipi durant els darrers anys, juntament amb el creixement natural amb una tendència a la baixa. El creixement natural dels darrers 17 anys representa un 8,4% del creixement demogràfic total.



Font: Idescat

Migracions

Les migracions han tingut un pes molt important en el creixement demogràfic del municipi de Calonge i Sant Antoni. Des de 2002, han representat el 91,6% del creixement demogràfic del municipi (50,1% de les migracions externes i 41,5% de les migracions internes).

El saldo migratori dels darrers 17 anys ha estat de +3.505 habitants, dels quals 1.918 provenen de l'estranger i 1.587 de dins l'estat. La mitjana anual ha estat de +206,2 habitants, 112,8 provinents de fora del país i 93,4 de dins d'Espanya.

Bona part del saldo migratori correspon als grups d'edat de 15 a 29 i de 45 a 49 anys, per contra, els habitants majors de 60 i entre 30 i 34 anys tenen un saldo inferior a la resta.

Saldo migratori	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	$\bar{X}$
0 a 14	86	98	2	49	75	55	35	15	3	31	-15	10	13	41	35	11	38	34,2
15 a 29	103	151	100	112	175	108	80	37	-7	7	-24	-3	13	55	42	43	49	61,2
30 a 34	63	61	44	38	69	70	1	-14	-5	17	12	-5	9	23	8	10	5	23,9
35 a 44	81	83	70	49	71	18	56	-2	-4	16	-10	-12	-4	13	23	24	53	31,1
45 a 59	79	92	95	61	108	46	31	38	8	29	-48	1	-14	78	20	28	34	40,4
60 i més	50	50	54	63	25	32	-1	27	17	-1	-68	3	3	-19	7	-9	32	15,6
Total	462	535	365	372	523	329	202	101	12	99	-153	-6	20	191	135	107	211	206,2

Font: Idescat

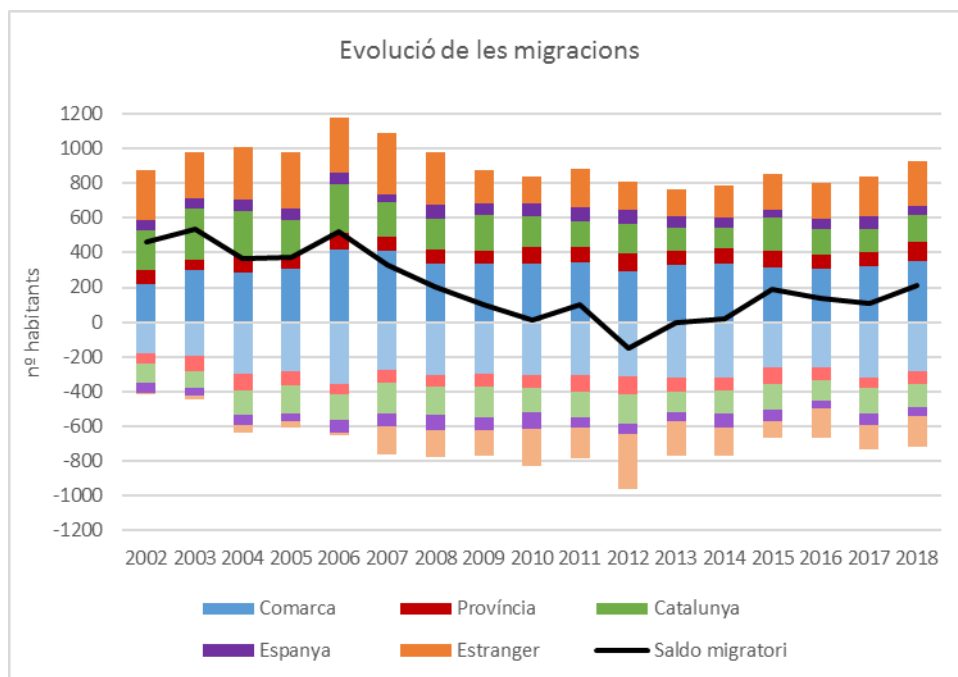
Entre 2002 i 2009, el saldo migratori mitjà anual va ser de +361 habitants, afavorint al gran creixement demogràfic fins l'arribada de la crisi econòmica, que va provocar una davallada de les migracions amb una mitjana de -5,6 habitants entre 2010-2014. De totes maneres, durant els darrers anys, s'ha anat recuperant progressivament fins a una mitjana de +161 habitants des del 2015.

Aquestes migracions produïdes entre el 2002 i el 2018 provenen principalment de l'estranger, un total de +1.918 habitants durant els darrers 17 anys, donant una mitjana de +112,8 habitants per any. Pel que fa a les migracions internes, tenen el seu origen principalment en municipis de la resta de Catalunya, amb un saldo positiu de +803 habitants (+47,2 anuals), seguit de la mateixa comarca amb un saldo de +665 habitants (+39,1 anuals) i amb una menor representació la resta de la província de Girona amb tan sols +135 habitants (7,9 anuals), mentre que les migracions amb la resta de l'estat tenen un saldo negatiu de -16 habitants (-1 anual).

Saldo migratori	Comarca	Província	Catalunya	Espanya	Saldo intern	Saldo extern	Total
2002	42	21	114	5	182	280	462
2003	102	-23	197	13	289	246	535
2004	-18	6	111	10	109	256	365
2005	19	-2	44	19	80	292	372
2006	65	30	135	-8	222	301	523
2007	135	3	26	-29	135	194	329
2008	37	8	13	-8	50	152	202
2009	38	-1	33	-12	58	43	101
2010	25	31	38	-24	70	-58	12
2011	39	-11	6	18	52	47	99
2012	-19	-1	-2	22	0	-153	-153
2013	10	-1	9	16	34	-40	-6
2014	17	12	-14	-25	-10	30	20
2015	52	0	47	-23	76	115	191
2016	49	11	25	11	96	39	135
2017	0	24	-12	3	15	92	107
2018	72	28	33	-4	129	82	211

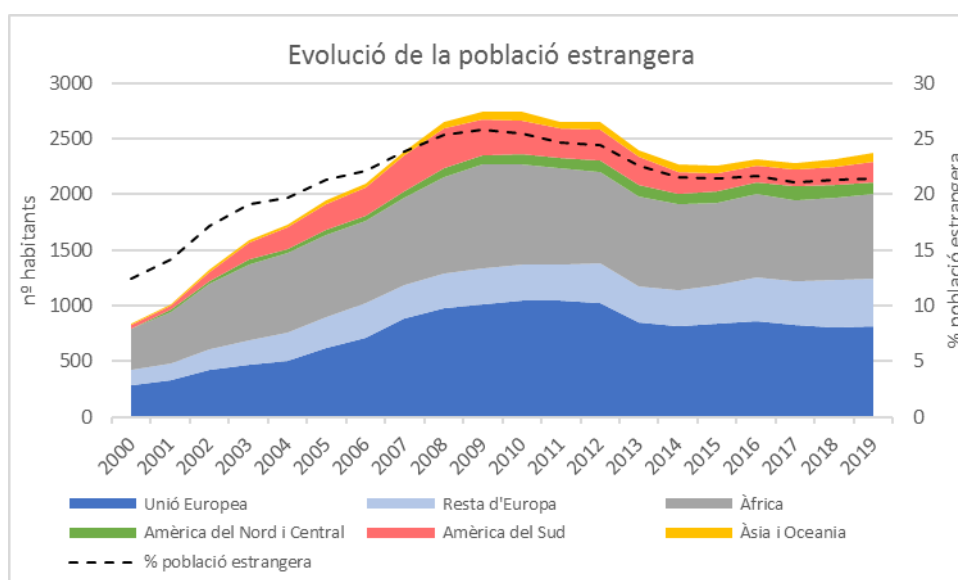
Font: Idescat

A continuació es classifiquen les migracions segons l'origen i destinació, on les migracions de la mateixa comarca es representen de color blau, les de la mateixa província de color vermell, les de la resta de Catalunya de color verd, les de l'estat espanyol de color violeta i les externes de color taronja. Els valors positius representen els immigrants, els negatius els emigrants, i la línia el saldo migratori total.



Font: Idescat

Durant els darrers 20 anys, la població de nacionalitat estrangera del municipi ha tingut un gran creixement, passant de ser 843 habitants (12,4% del total de població) al 2000 a 2.375 habitants (21,4%). Uns nouvinguts principalment de la Unió Europea (34,6%) i el continent Africà (31,7%), seguits de la resta d'Europa (17,9%), Amèrica del Sud (7,9%), America del Nord i Central (4,6%) i Asia i Oceania (3,3%).



Font: Idescat

El Marroc és el principal país d'origen de la població estrangera, amb un total de 736 habitants i un pes del 6,6% del total de la població de Calonge i Sant Antoni. El segueixen Rússia amb un pes del 2,1% i el Regne Unit, França i Països Baixos amb un pes al voltant del 1%.

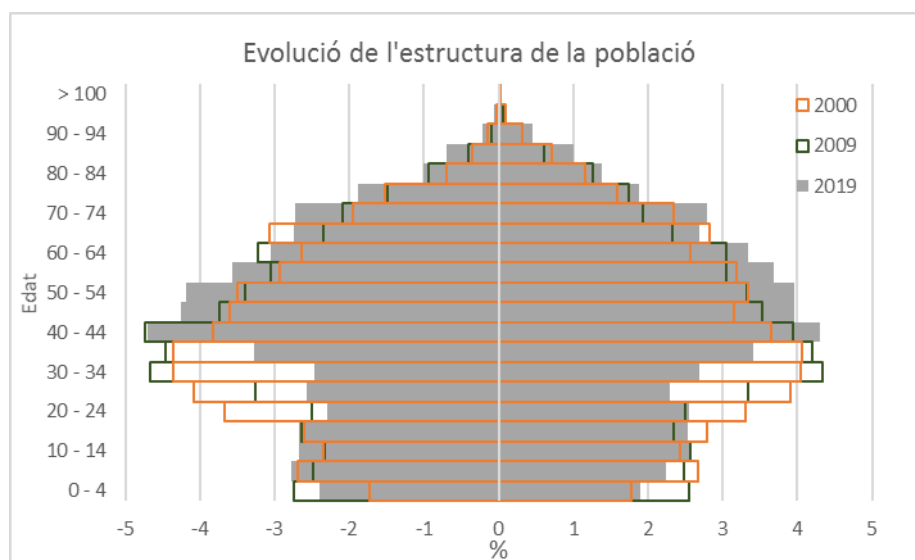
Distribució de la població estrangera

País d'origen (2019)	Població estrangera	% respecte el total de població estrangera	% respecte total de població
Marroc	736	30,99	6,64
Rússia	240	10,11	2,16
Regne Unit	172	7,24	1,55
França	129	5,43	1,16
Països Baixos	125	5,26	1,13
Itàlia	93	3,92	0,84
Suïssa	92	3,87	0,83
Romania	84	3,54	0,76
Alemanya	77	3,24	0,69
Ucraïna	67	2,82	0,60
Altres	560	23,58	5,05
Total	2.375	100	21,41

Font: Idescat

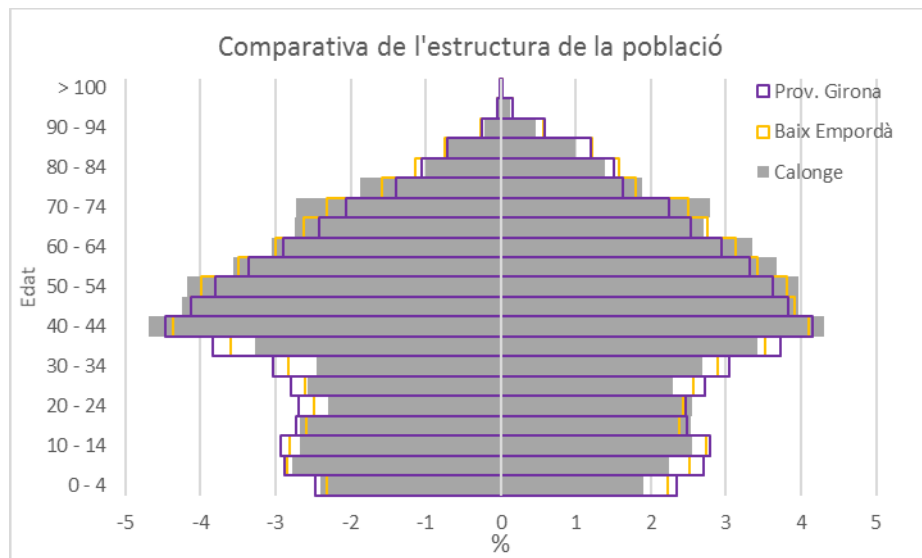
Estructura de la població

L'estructura de la població tendeix a un envelliment progressiu a causa de la reducció de la natalitat i l'increment de l'esperança de vida, tal com es representa a la següent piràmide de població. L'any 2000 la població de Calonge i Sant Antoni tenia una edat mitjana de 40,43 anys, i actualment, ha pujat fins als 43,19 anys al 2019.



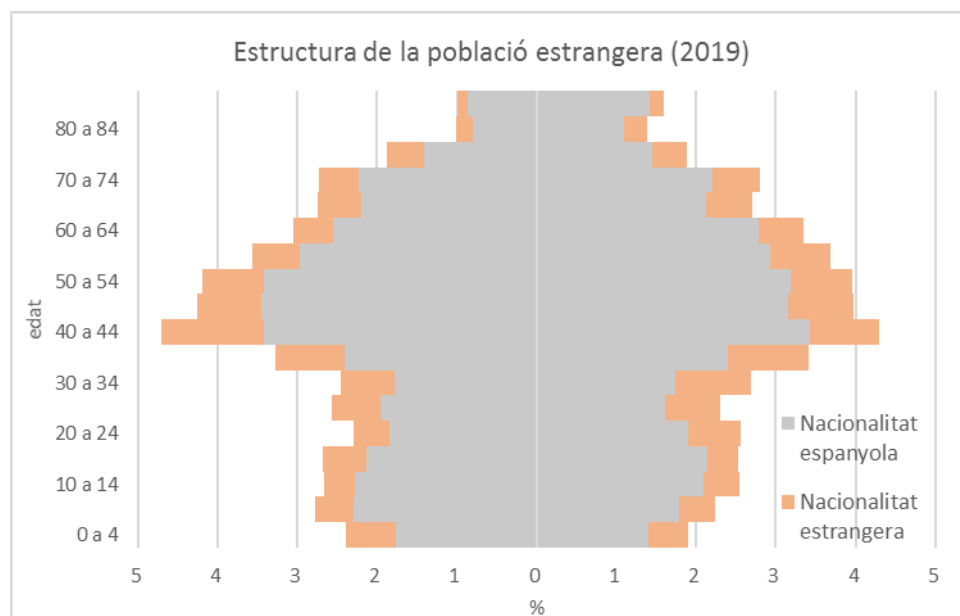
Font: Idescat

Comparant l'estructura amb el conjunt de la comarca del Baix Empordà i la província de Girona, es pot veure com al 2019 les tres piràmides presenten una estructura molt similar, amb el pes principal de la població entre les franges de 40 i 60 anys. De totes maneres, Calonge té una edat mitjana lleugerament superior (43,19 anys), respecte la comarca (42,64 anys) i el conjunt de la província (41,57 anys).



Font: Idescat

Pel que fa a la població de nacionalitat estrangera, a la següent piràmide es pot veure com es troba molt repartida pels diferents grups d'edat i gènere, tot i tenir un pes més baix a la franja de població més envellida.



Font: Idescat

2.3 Les llars

El municipi de Calonge i Sant Antoni disposava al 2011 de 4.167 llars i 10.761 habitants, donant una densitat mitjana de 2,58 persones per llar. Una densitat molt similar a la del conjunt de la comarca (2,58persones/llar) i de Catalunya (2,55 persones/llar).

Com es pot veure a la taula següent entre 1991 i 2001 es va produir un creixment de les llars del 133,47%, passant de 1.724 a 4.025 en tan sols 10 anys. Un increment que no va anar acompanyat del creixement demogràfic (42,9%), reduint la densitat de les llars del municipi d'un 2,92 al 1,79.

En canvi, entre 2001 i 2011 es va reduir el creixement del nombre de llars al 3,5%, mantenint el creixement demogràfic a un 49,4%. D'aquesta manera, es va produir un augment de la densitat de les llars a 2,58 persones/llar.

Evolució de la població i llars

	1991	2001	2011	Creixement					
				Total		Relatiu (%)		Anual (%)	
				91-01	01-11	91-01	01-11	91-01	01-11
Llars	1.724	4.025	4.167	2.301	142	133,47	3,53	13,35	0,35
Habitants	5.030	7.190	10.761	2.160	3.571	42,94	49,67	4,29	4,97
Densitat	2,92	1,79	2,58	-1,13	0,80	-38,77	44,57	-3,88	4,46

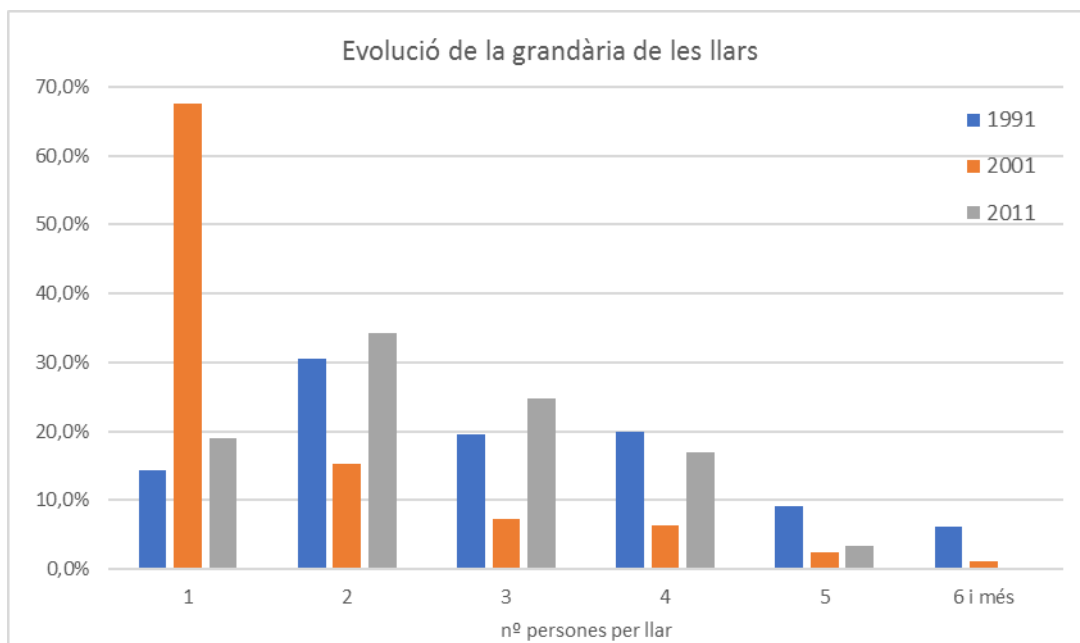
Font: Idescat

L'estructura de les llars del municipi ha tingut canvis molt dràstics durant els darrers 30 anys. Com es pot observar a la següent taula i gràfic, al 2001 van créixer els habitatges unipersonals arribant a representar un 67% de les llars. Analitzant l'evolució entre 1991 i 2011, es pot veure com ha incrementat el pes de les llars formades per una, dues i tres persones, reduint el pes de les més denses. Val a dir que l'increment de llars entre el període 1991 i 2001 va ser molt significatiu i especialment el de les llars unipersonals fet que pot ser derivat d'un empadronament de persones de segona a primera residència.

Estructura de les llars

	Nombre de persones per llar						Total llars
	1	2	3	4	5	6 i més	
1991	247	528	339	345	157	108	1.724
	14,3%	30,6%	19,7%	20,0%	9,1%	6,3%	100,0%
2001	2.722	613	290	255	97	48	4.025
	67,6%	15,2%	7,2%	6,3%	2,4%	1,2%	100,0%
2011	790	1.426	1.033	709	144	-	4.167
	19,0%	34,2%	24,8%	17,0%	3,5%	-	100,0%

Font: Idescat



Font: Idescat

Comparant l'estructura de la població del municipi amb el conjunt de la comarca i de Catalunya, es pot veure com en tots tres casos tenen una densitat molt similar, tot i que a Calonge les llars unipersonals tenen un menor pes.

Comparació estructura de les llars

2011	1	2	3	4	5	6 i més	Total llars	Densitat
Calonge i Sant Antoni	790 19,0%	1.426 34,2%	1.033 24,8%	709 17,0%	144 3,5%	- -	4.167 100,0%	2,58
Baix Empordà	12.246 23,7%	16.411 31,8%	11.125 21,6%	8.526 16,5%	2.426 4,7%	839 1,6%	51.573 100,0%	2,58
Província de Girona	67.649 23,2%	92.764 31,8%	60.831 20,8%	50.474 17,3%	14.199 4,9%	6138 2,1%	292.055 100,0%	2,59

Font: Idescat

2.4 Projeccions de població i de llars

El POUM de Calonge i Sant Antoni proposa diverses hipòtesis de creixement per avaluar les necessitats d'habitatge lliure i en règim de protecció. En concret es plantegen dos escenaris: un en que la població arribaria als 24.000 habitants per l'any 2025 i un altre en que la població arribaria als 17.000 habitants en aquest mateix horitzó.

Ambdós escenaris han quedat a distància del creixement real, el qual ha sigut significativament inferior. Així, doncs s'ha realitzat una primera projecció a partir dels escenaris plantejats per l'Idescat pel conjunt de la comarca del Baix Empordà amb base 2018, aplicant el mètode del pes poblacional. D'aquesta manera, pel municipi de Calonge el creixement en els diferents escenaris seria el següent:

Aproximació projecció de població segons Idescat per Calonge

Població	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2019	11.092	11.092	11.092
2020	11.088	11.168	11.220
2021	11.083	11.237	11.345
2022	11.078	11.297	11.467
2023	11.069	11.354	11.587
2024	11.059	11.405	11.706
2025	11.048	11.454	11.824
2026	11.036	11.503	11.940
Creixement anual	-7	51	106
Creixement total	-56	411	848

Font: Elaboració pròpia a partir d'Idescat

Tanmateix, s'ha elaborat una última projecció demogràfica per tal de contrastar la hipòtesis sorgida amb les dades d'Idescat, on l'escenari més versemblant seria l'alt, a partir de l'evolució de la població dels darrers 20 anys.

S'han realitzat tres possibles escenaris. L'escenari baix significaria un creixement de població com els anys més recents posteriors a la crisi econòmica del 2007 amb una taxa migratòria baixa, mentre que l'escenari alt suposaria un creixement anterior amb unes taxes elevades especialment pel boom migratori i els canvis de segona a primera residència. L'escenari mitjà seria un creixement intermig tenint en consideració les fases de major i menor desenvolupament.

Aproximació projecció de població per Calonge segons escenari PLH

Població	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2019	11.092	11.092	11.092
2020	11.139	11.314	11.547
2021	11.187	11.540	12.020
2022	11.235	11.771	12.513
2023	11.283	12.006	13.026
2024	11.331	12.246	13.560
2025	11.379	12.491	14.116
2026	11.428	12.741	14.695
Creixement anual	40	200	446
Creixement total	241	1.201	2.675

Font: Elaboració pròpia

En consideració als escenaris demogràfics plantejats a la taula anterior, s'ha calculat el possible creixement de les llars. L'escenari baix es produiria una increment de 93 llars els propers 6 anys de durada del PLH, l'escenari mig arribaria a créixer unes 466 llars i l'escenari alt un creixement de 1.037 llars al 2026.

Aproximació projecció de llars per Calonge segons escenari PLH

Llars	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2019	4.299	4.299	4.299
2020	4.318	4.385	4.475
2021	4.336	4.473	4.659
2022	4.355	4.562	4.850
2023	4.373	4.654	5.049
2024	4.392	4.747	5.256
2025	4.411	4.842	5.471
2026	4.429	4.938	5.696
Creixement anual	16	78	173
Creixement total	93	466	1.037

Font: Elaboració pròpia

2.5 Demanda d'habitatge social

Per a l'anàlisi de la demanda d'habitatge social de Sant Antoni i Calonge s'utilitza d'una banda les dades proporcionades pel Registre de sol·licitants d'habitatge protegit i per altra banda de la informació facilitada pels serveis socials i les situacions ateses en el municipi en relació a l'exclusió residencial.

La memòria social del POUM fa un càlcul de les necessitats d'habitatge social a partir del'anàlisi de diferents col·lectius vulnerables (gent jove, gent gran, monoparentals, població noviguda, població amb disminucions) i diversos indicadors. D'aquesta manera, quantifica en un mínim de 198 els habitatges necessaris per donar resposta a la demanda exlcosa del mercat lliure.

Necessitat d'habitatges social

Col·lectius	persones	Calonge habitatges*
Població Jove	264	102
Gent Gran	93	36
Nouvinguts	45	17
Llars monoparentals amb fills	88	34
Persones disminuïdes	24	9
	514	198

*2,6 persones per llar

Font: POUM Calonge 2013

El POUM en fa una previsió de necessitats propocional a la demanda actual i cosneqüentmentm, en funció de l'escenari de creixement aquesta necessitat d'habitatge amb protecció oficial per a persones excloses del mercat lliure s'estimaria l'any 2025 entre els 267 i els 377 habitatges.

Per altra banda, s'ha realitzat un nou càlcul a partir del creuament dels preus de l'oferta actual d'habitatge de Calonge i els ingressos mitjos de les llars del municipi, per tal de quantificar el

volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure. Així doncs s'ha considerat el preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mig de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 2.196€/m2 construïts, i el preu mig de l'habitatge de lloguer segons la Secretaria d'habitatge, això és 581€ mensuals.

Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que el municipi es troba ubicat a la zona B pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial i s'ha considerat una superfície mitjana de 70m2 construïts sense annexes. Mencionar que s'ha utilitzat el valor construït per tal de comprar els habitatges d'HPO amb els lliures i la ràtio que s'ha aplicat entre unitats d'útil a construït és de 0,80.

La hipoteca resultant en les situacions de compravenda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 2% i a un termini de 30 anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida l'any 2015 per Catalunya i tenint en consideració que el municipi té un nivell d'ingressos de les llars inferior (12 putns per sota) i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Aproximació a la demanda exclosa del mercat lliure

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	153.720 €	2.196 €	568 €	1.894 €	22.727 €	53,3
Lloguer preu de mercat	581 €	7,7 €	581 €	1.937 €	23.240 €	53,3
Habitatge protegit concertat (HPC)	122.250 €	1.528 €	452 €	1.506 €	18.074 €	40,6
HPO compra-venda règim general	88.292 €	1.104 €	326 €	1.088 €	13.054 €	23,9
HPO compra-venda règim especial	82.774 €	1.035 €	306 €	1.020 €	12.238 €	20,8
Lloguer habitatge protegit concertat	405 €	5,1 €	405 €	1.350 €	16.195 €	34,7
Lloguer habitatge protegit règim general	331 €	4,1 €	331 €	1.103 €	13.238 €	23,9
Lloguer habitatge protegit règim especial	310 €	3,9 €	310 €	886 €	10.637 €	20,8

Font: Elaboració pròpia

La taula mostra que els elevats preus de l'habitatge comporten que la meitat de les llars del municipi estiguin excloses del mercat lliure, tant de compra com de lloguer, amb una quota mensual similar per ambdós règims per a un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions i tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar l'inversió/estalvi inicial. En aquest sentit, cal tenir present que bona part de les llars del municipi no disposen d'estalvi i per tant no poden optar a la compra de l'habitatge si no és amb aval o ajut per part de familiars.

L'habitatge protegit concertat no presenta un preu al mòdul màxim amb un diferencial prou significatiu respecte el mercat lliure de segona mà i per tant es considera que aquest règim d'habitatge no resol actualment les necessitats de la població del municipi.

En relació a l'habitatge protegit de compra en règim general i especial permet donar cobertura a un 80% de la població exclosa per una qüestió de renda, cobrint doncs, especialment el lloguer

una major demanda. Malgrat tot, resta un 20% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial i per tant aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de solventar mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequible o bé mitjançant la reducció del preu mig del mòdul protegit o la dotació d'ajuts en matèria d'habitatge.

Tanmateix, disposem de les dades proporcionades pel Servei d'Habitatge Municipal de l'any 2018, el qual va atendre 388 visites amb les següents consultes, que ens ajuden també al dimensionat de les persones en situació i/o risc d'exclusió residencial:

- Sol·licitar ajuts de lloguer (51%, 196 consultes).
- Registre de sol·licitants d'habitatges protegits i el programa de Borsa de Mediació per al lloguer social (96 visites, 25% del total).
- Mesa d'emergència, desnonaments i ocupacions irregulars (21 casos atesos, un 5% de les visites).
- Prestacions d'urgència especial com el deute de lloguer, deute hipotecari, o desonament (14 visites, un 4%).
- Ajuts de rehabilitació d'edificis o habitatges (2% de les visites, un total de 9).
- Consultes genèriques (52 visites, 13% del total).

Del conjunt de consultes es van obrir 119 expedients: 105 per ajuts al pagament del lloguer, 14 d'inscripcions al registre de sol·licitants d'habitatge protegit i 4 per la mesa d'emergència.

2.6 Parc d'habitatges

2.6.1 Estat del parc d'habitatges

El cens de 2011 va xifrar el parc d'habitatges de Clonge i Sant Antoni en 12.711, dels quals 4.167 eren d'ús principal i conseqüentment, un 67% eren habitatges no principals, és a dir, que hi ha al municipi 8.544 habitatges que no són de residència habitual.

Si bé en poblacions turístiques no és estrany un percentatge d'habitatges no principals elevat, cal destacar que, comparativament, aquesta xifra a Calonge és molt major que la mateixa dada en referència al conjunt comarcal (53%), major també que el de poblacions veïnes com Palamós (39%) o Sant Feliu (45%), i només comparable al nucli també molt turístic de Platja d'Aro (70%).

Aquest alt nombre d'habitatges no principals és paral·lel al fet que el terme municipal és molt dispers i conté, a més dels nuclis de Calonge i Sant Antoni, un bon nombre d'urbanitzacions més o menys aïllades del nucli.

Habitatges	1991		2001		2011	
Principals	1.720	18,2%	4.025	36,6%	4.167	32,8%
Secundaris	7.317	77,5%	6.637	60,4%	6.475	50,9%
Buits	308	3,3%	303	2,8%	2.069	16,3%
Altres	93	1,0%	18	0,2%	-	-
Total	9.438	100,0%	10.983	100,0%	12.711	100,0%

Font: Idescat

Règim de tinença

La propietat és el règim de tinença principal, amb un 74,4% respecte el 18,6% dels habitatges de lloguer. Dins dels propietaris s'ha produït un canvi durant els darrers anys, passant d'haver-hi

un 50% de les propietats pagades a tan sols un 32%, incrementant les propietats amb pagaments pendents del 14% al 37%.

Règim de tinença	1991		2001		2011	
Compra	1273	74,0%	3.157	78,4%	3.102	74,4%
Pagada	857	49,8%	1.810	45,0%	1.316	31,6%
Pagaments pendents	247	14,4%	1.000	24,8%	1.553	37,3%
Herència o donació	169	9,8%	347	8,6%	233	5,6%
De lloguer	320	18,6%	453	11,3%	774	18,6%
Cedit gratis o a baix preu	114	6,6%	87	2,2%	-	-
Altres formes	13	0,8%	328	8,1%	186	4,5%
Total	1720	100,0%	4.025	100,0%	4.167	100,0%

Font: Idescat

Antiguitat

L'edat mitjana dels habitatges de Calonge i Sant Antoni és de 37 anys. Com es pot veure a la següent taula, tan sols un 8,4% del parc s'ha construït durant els darrers 13 anys. El pes principal es troba entre els anys 1940 i 1979, quan va començar a desenvolupar-se l'activitat turística de la Costa Brava.

En el plànol "I.12 – Distribució d'habitatges per any de construcció" es representen els habitatges segons el seu any de construcció. En el nucli antic de Calonge i en el de Sant Antoni és on es concentren els habitatges anteriors al 1940, i a les urbanitzacions s'hi poden trobar els habitatges més nous.

Any de construcció	nº	%
Anterior a 1940	407	2,9%
1940-1979	5.136	37,0%
1980-1990	3.194	23,0%
1991-2006	3.993	28,7%
Posterior a 2007	1.164	8,4%
Total	13.894	100,0%

Font: Cadastre

Estat de conservació

El cens d'habitatges de 2011 va classificar els edificis destinats principalment a habitatge segons el seu estat de conservació amb les categories de Bo, Deficient, Dolent i Ruïnós. Com es pot veure a la taula següent, en tot el municipi hi ha 17 edificis en estat ruïnós i 42 en un estat dolent, representant un 1,1% del total d'edificis respecte el 93,3% en bon estat i el 5,5% en estat deficient.

Des del Consistori no es té constància d'ordres d'execució relacionades amb edificis en estat ruïnós, els quals el cens els situaria a la zona del nucli antic i la urbanització de Mas Pere i Rio de Oro, mentre que els edificis en estat dolent segons el cens estarien a la zona de Sant Antoni.

Estat de conservació	Edificis destinats principalment a habitatge. Nombre d'immobles									Total
	1	2	3	4	5-9	10-19	20-29	30-39	40 o més	
Ruïnós	16	0	1	0	0	0	0	0	0	17
Dolent	35	3	2	0	0	1	0	1	0	42
Deficient	222	19	6	8	16	9	1	0	0	281
Bo	3.811	241	90	92	248	184	52	11	17	4.746
Total	4.084	263	99	100	264	194	53	12	17	5.086

Font: Idescat

Comparant l'estat de conservació amb el conjunt de la comarca del Baix Empordà i la província de Girona, es pot veure com Calonge i Sant Antoni té una valors molt similars al conjunt dels dos àmbits que engloba.

Edificis destinats principalment a habitatge	Calonge i Sant Antoni	%	Baix Empordà	%	Província de Girona	%
Ruïnós	17	0,3%	112	0,2%	630	0,3%
Dolent	42	0,8%	322	0,7%	1.953	0,9%
Deficient	281	5,5%	1.959	4,0%	10.799	5,1%
Bo	4.746	93,3%	46.912	95,1%	199.715	93,7%
Total	5.086	100,0%	49.305	100,0%	213.097	100,0%

Font: Idescat

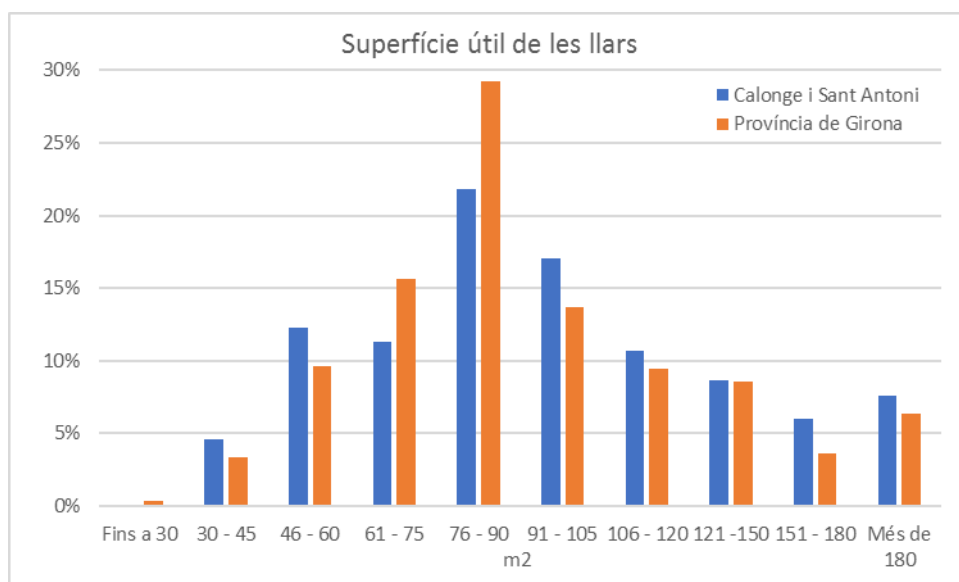
Superfície

Segons el cens d'habitatges de 2011, el pes principal de les llars del municipi fan entre 76 i 105m², una superfície molt similar a la del conjunt de la província de Girona. En canvi, pel que fa als habitatges grans, de més de 150m², Calonge hi té un pes superior al conjunt de la província, amb uns percentatges del 13,6% respecte el 10%.

Superfície útil llars	Calonge i Sant Antoni	%	Província de Girona	%
Fins a 30	5*	0,1%	1.150	0,4%
30 - 45	190	4,6%	9.760	3,3%
46 - 60	510	12,2%	28.020	9,6%
61 - 75	470	11,3%	45.805	15,7%
76 - 90	910	21,8%	85.305	29,2%
91 - 105	710	17,0%	40.045	13,7%
106 - 120	445	10,7%	27.745	9,5%
121 - 150	360	8,6%	25.170	8,6%
151 - 180	250	6,0%	10.505	3,6%

Més de 180	315	7,6%	18.550	6,4%
Total	4.165	100,0%	292.055	100,0%

Font: INE



Font: INE

Instal·lacions

Calonge i Sant Antoni té 387 edificis de 4 o més plantes, el qual representa un 7,6% del total d'edificis destinats principalment a habitatge del municipi.

Segons el cens de 2011, hi ha 224 edificis de PB+4 no accessibles per a persones de mobilitat reduïda, un 57,9% dels edificis del municipi de 4 plantes o més. Pel que fa als ascensors, hi ha 150 edificis de PB+3 que no en tenen, un 38,8% del total d'edificis destinats principalment a habitatge.

Val a dir que els darrers anys els particulars i comunitats han anat sol·licitat llicència per a la instal·lació d'ascensors.

nº plantes	edificis no accessibles		edificis sense ascensor	
	nº	%	nº	%
4	101	56,4	93	52,0
5	86	63,2	50	36,8
6	14	60,9	4	17,4
7	3	60,0	0	0,0

8	4	23,5	0	0,0
9	7	70,0	1	10,0
10 o més	9	52,9	2	11,8
Total	224	57,9	150	38,8

Font: Idescat

Segons el Reial Decret 235/2013 i la directiva europea 2002/91/CE, els edificis d'obra nova i els edificis existents que siguin objecte de compravenda o arrendament estan obligats a tenir un certificat energètic.

L'Institut Català d'Energia té 3.932 habitatges registrats amb la certificació oficial d'eficiència energètica des del 2012, on el 50% tenen una qualificació d'emissions de CO₂ amb la lletra E, per contra, tan sols un 1,5% tenen una qualificació A o B.

Pel que fa a la mitjana d'emissions de CO₂ de totes les llars analitzades és de 39,34 kg/m³ any.

Qualificació emissions de CO ₂	Nº habitatges	%
A	31	0,8%
B	26	0,7%
C	114	2,9%
D	385	9,8%
E	1.976	50,3%
F	590	15,0%
G	810	20,6%
Total	3.932	100%

Font: ICAEN

2.6.2 Situacions d'infrahabitatge

Segons la Llei pel dret a l'habitatge, a l'article 3, *Infrahabitatge és aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge*. En aquest sentit, s'ha analitzat diferents aspectes que poden comportar la no obtenció de la cèdula d'habilitat: els habitatges en situació de ruïna o barraquisme, els habitatges amb una superfície per sota la normativa d'habilitat i les situacions de manca de clavegueram que impliquen una deficiència puntual però que a la vegada impossibiliten l'obtenció de la cèdula d'habilitat, i a la vegada s'ha analitzat diferents aspectes del parc d'habitatges existent que malgrat no suposar una situació d'infrahabitatge ens indica l'estat de conservació i característiques del parc construït.

2.6.3 Utilització anòmla dels habitatges

La detecció d'utilitzacions anòmales dels habitatges es refereix principalment al manteniment d'habitatges buits durant un temps continuat i la problemàtica de la sobreocupació (habitatges on possiblement conviuen un nombre excessiu de persones). Tanmateix, també es farà

referència a les situacions d'ocupació irregular dels habitatges ja que suposen un gran volum els darrers anys i alhora estan estretament vinculades a l'ús anòmal dels habitatges.

Habitatges buits

L'estudi d'habitatges buits realitzat per l'empresa Undos al nucli antic de Calonge durant l'any 2019, va xifrar en 51 els habitatges amb indicis de desocupació, d'un parc total analitzat de 469, és a dir un 10,87% del parc d'habitatges del casc antic. Els carrers més del nucli amb un major nombre d'habitatges amb indicis de desocupació són el carrer Major, Àngel Guimerà, el de la Barceloneta, Barrera i la plaça de la Concòrdia. Pel que fa a la tipologia d'aquests habitatges, 40 són unifamiliars i 11 plurifamiliars.

Analitzant les dades dels consums d'aigua del darrers dos anys, 2018-2019 s'han detectat un 932 habitatges amb indicis de desocupació, és a dir, amb un consum inferior a 5m³ anuals durant dos anys consecutius. Aquesta xifra suposa un 6,7% del parc total de municipi.

Ocupació irregular

Segons un estudi d'habitatge i joventut, el mes de juliol de 2016 l'ajuntament estimava en 103 els pisos ocupats i 35 els vandalitzats (majoritàriament propietats d'entitats financeres).

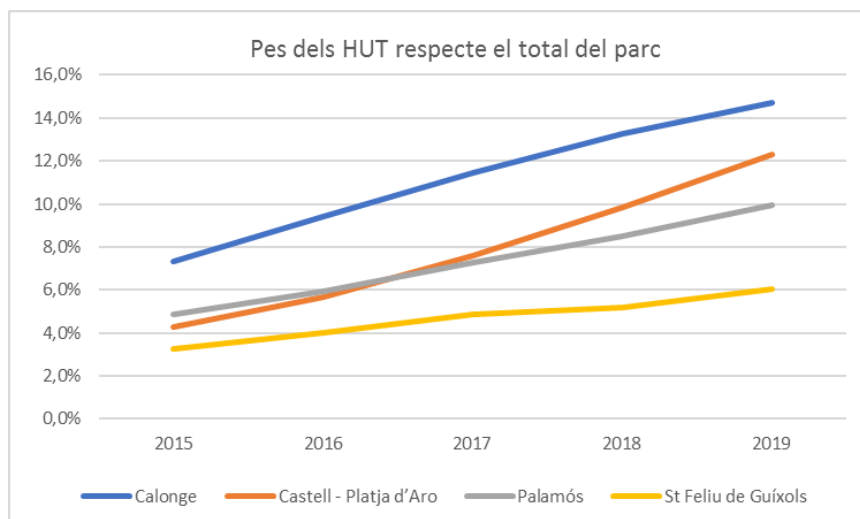
Aquesta situació ha portat a la detecció de problemes de convivència greus i, en alguns casos, a l'aparició de xarxes i màfies de relloguer de pisos ocupats a través de l'extorsió i l'economia submergida.

2.6.4 Hotels i allotjaments turístics

Dels 8.544 habitatges no principals, 6.475 estan catalogats com a secundaris. En relació a aquests, l'any 2019, el municipi de Calonge i Sant Antoni tenia un total de 1.906 llicències d'habitatges d'ús turístic, representant un 14,7% del total del parc d'habitatges del municipi. Ambtot, es creu que aquesta xifra es queda curta a l'hora de reflectir la realitat del parc turístic del municipi. Calonge presenta uns valors similars als del municipi de Castell Platja d'Aro mentre que, com es pot veure a la taula següent, els HUT dels municipis de Palamós i de Sant Feliu de Guíxols tenen un pes menor respecte el total del parc.

2019	Llicències HUT	% respecte el total del parc	Nº places
Calonge	1.906	14,72	10.483
Castell - Platja d'Aro	1.923	12,31	10.577
Palamós	1.217	9,95	6.694
St Feliu de Guíxols	937	6,03	5.154

Font: Diputació de Girona



Font: Diputació de Girona

L'alt percentatge de segones residències combinat amb un sector turístic dominant provoquen que aquests habitatges es mantinguin només dins els circuits del lloguer turístic estacional o la compra-venda especulativa.

Segons podem contrastar fent una cerca en portals, a partir d'una mostra de 21 habitatges vacacionals pels diferents nuclis del municipi, des d'un punt de vista econòmic, és més rendible per al propietari un lloguer estacional (2-4 mesos l'any), que no pas un lloguer anual per residència habitual.

El lloguer d'aquests habitatges té un preu variable segons la temporada. De mitjana el lloguer turístic de les cases aïllades tenen un preu mensual de 3.528€, i durant els mesos d'estiu és de 9.876€, i els habitatges plurifamiliars varia dels 1.362€ als 3.087€. D'aquesta manera, els propietaris rendibilitzen el lloguer d'un habitatge encara que tan sols es llogui tres mesos l'any.

Lloguer vacacional	m²	€ nit		mostra
		temp. Baixa	temp. Alta	
Casa adossada	65,0	105,0	204,5	2
Sant Antoni de Calonge	65,0	105,0	204,5	2
Casa aïllada	138,6	117,6	329,2	11
Cabanyes	140,0	133,0	435,0	1
Calonge	150,0	154,0	446,0	1
El Mas Pere/Rio de Oro	148,3	107,5	324,8	6
El Mas Ros	112,5	118,0	263,0	2
Riufred	120,0	126,0	265,0	1
Pis	61,4	45,4	102,9	8
Calonge	45,0	46,0	85,0	1
Sant Antoni de Calonge	62,5	46,8	110,4	5
Torre Valentina	90,0	33,3	83,3	1
Treumal	45,0	50,0	103,0	1
Total	104,3	88,9	231,1	21

Font: Portals immobiliaris

Cal tenir present que algunes d'aquestes segones residències estan situades en urbanitzacions i zones que, fora de la temporada turística, tenen molt mal accés a serveis i equipaments comunitaris, cosa que també les fa poc atractives per a la residència habitual.

2.7 Oferta d'habitatge

2.7.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi

Les dinàmiques constructives indiquen que entre 1992 i 2018 hi ha hagut tres ritmes de creixement del parc d'habitatges, recalcant els anys 1997-2008 quan es van iniciar un total de 5.279 habitatges, una mitjana de 439, d'on destaquen els anys 2000 i 2006 amb valors superiors als 700 habitatges. Durant aquests anys, es van acabar de construir 3.313 habitatges, donant una mitjana anual de 276.

A partir de 2009, a causa de la crisi econòmica es va produir una davallada del sector, amb una mitjana de 27 habitatges iniciats, i 31 habitatges acabats. Unes dades força inferiors al ritme de creixement anterior al boom immobiliari, amb unes mitjanes de 86 habitatges iniciats i 88 habitatges acabats entre 1992 i 1996.

	Habitatges iniciats		Habitatges acabats		
	HPO	Total	HPO	Cèdules habilitat	Total
1992	39	65	0	90	71
1993	2	49	0	103	160
1994	0	84	0	44	46
1995	1	128	3	103	86
1996	0	106	0	118	78
1997	0	238	1	120	123
1998	0	326	0	141	135
1999	18	491	18	344	305
2000	0	715	0	383	343
2001	0	356	0	402	329
2002	0	279	0	596	452
2003	0	491	0	327	273
2004	0	306	0	223	212
2005	0	501	0	323	352
2006	0	706	0	281	312
2007	0	538	0	270	251
2008	16	332	0	237	226
2009	3	52	0	331	388
2010	0	27	19	108	62
2011	0	12	0	61	49
2012	0	10	0	35	49
2013	0	31	0	13	9
2014	0	22	0	12	11
2015	0	21	0	23	18

2016	0	11	0	41	52
2017	0	48	0	43	23
2018	0	38	0	12	11

Font: Idescat

2.7.2 L'oferta de mercat

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps i, conseqüentment, les dades i els resultats que s'exposen en aquest apartat representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda un retrat de l'oferta d'habitatge a Calonge del moment en que s'ha recollit la mostra (abril 2020).

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fonts d'informació especialitzades:

- Dades anuals que proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat per a l'anàlisi de l'evolució dels preus i característiques dels diferents segments de l'oferta i la seva comparació amb municipis de l'entorn.
- Mostra de 150 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris *Idealista*, *Habitaclia*, *Fotocasa*, *Yaencontre*, *Holidu* recollida durant el mes d'abril de 2020. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en diferents portals immobiliaris, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir ni duplicar unitats.

A data de març de 2020, els cinc portals webs comentats anteriorment disposen d'un total de 2.680 ofertes (en molts casos repetides), principalment d'habitatges en venda de segona mà (96%), amb poca oferta d'habitatges d'obra nova (1,6%) i de lloguer (2,2%).

Compravenda

S'han analitzat un total de 61 habitatges en venda de segona mà distribuïts pels diferents nuclis del municipi, dels quals 26 són unifamiliars i 35 plurifamiliars. Com es pot veure a la següent taula, els habitatges unifamiliars tenen un preu mig per metre quadrat de 2.011,8€ i un cost total de 456.605€ de mitjana, d'on destaquen els nuclis de Calonge i Torre Valentina per ser més cars que la resta del municipi.

Els habitatges plurifamiliars analitzats pels diferents nuclis tenen un preu mig de 3.314,8€/m², un total de 283.685€ i una superfície mitjana de tan sols 85€/m². En el cas, hi trobem una major diferència de preus entre els nuclis pròxims a la platja i els més interiors. On Sant Antoni i Torre Valentina tenen un preu mig de 3.589€/m² i 4.097€/m² respectivament, i Calonge i Cabanyes un preu aproximat de 1.200€/m².

Els habitatges que es troben a primera línia de mar tenen un preu mitjà de 4.900€/m², un valor molt superior a la resta d'habitatges plurifamiliars de segona mà, amb un valor mig de 2.900€/m².

Segona mà en venta	m ²	€	€/m ²	mostra
Unifamiliars	238,3	456.605,8	2.011,8	26
Cabanyes	209,8	368.875,0	1.965,5	8
Calonge	303,3	633.000,0	2.393,7	3
El Mas Pere/Rio de Oro	196,8	319.200,0	1.697,0	5
Sant Antoni de Calonge	230,8	465.458,3	2.014,7	6
Torre Valentina	304,3	686.000,0	2.355,1	3
Treumal	326,0	575.000,0	1.763,8	1
Plurifamiliars	85,1	283.685,1	3.314,8	35
Cabanyes	137,0	170.000,0	1.240,9	1
Calonge	94,0	111.420,0	1.220,5	5
Sant Antoni de Calonge	80,5	297.994,0	3.589,9	20
Torre Valentina	84,7	360.222,2	4.097,3	9
Total	150,4	357.389,0	2.759,4	61

Font: Portals immobiliaris

Pel que fa a l'obra nova, s'han trobat 7 promocions d'habitatges en construcció o per construir, sis d'habitatges plurifamiliars ubicades al nucli de Sant Antoni (Carrer Sant Antoni 94, Carrer Anna Gironella 1, Avinguda Catalunya 20, Avinguda Costa Brava 1, i a primera línia de mar al Carrer Joan Miró 7 i al Passeig Josep Mundet 38) i una d'habitatges unifamiliars a la urbanització de Treumal.

Com es pot veure a la taula següent, els habitatges unifamiliars d'obra nova tenen un preu mig de 2.892,2€/m², i un total de 622.000€ de mitjana, un valor força superior als habitatges unifamiliars de segona mà. En canvi, els habitatges plurifamiliars d'obra nova tenen un preu molt similar als de segona mà, una mitjana de 3.315€/m² i 313.631€.

En aquest cas, els habitatges plurifamiliars nous a primera línia de mar tenen un preu mig de 5.991€/m² i els situats més a l'interior un preu mig de 2.813€/m².

Obra nova en venta	m ²	€	€/m ²	mostra
Unifamiliars	217,8	622.000,0	2.892,2	5
Riufred	250,0	575.000,0	2.300,0	1
Sant Antoni de Calonge	206,0	695.000,0	3.402,7	2
Treumal	213,5	572.500,0	2.677,7	2
Plurifamiliars	88,9	313.631,6	3.315,3	38
Sant Antoni de Calonge	88,9	313.631,6	3.315,3	38
Total	103,9	349.488,4	3.266,1	43

Font: Portals immobiliaris

El nombre de compravendes registrades per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya ha tingut un increment progressiu al llarg dels darrers 7 anys, amb una mitjana de 311 habitatges venuts per any, dels quals una mitjana de 78 eren d'obra nova. Pel que fa als habitatges protegits, tan sols se'n van vendre 2 al 2017, amb una superfície mitjana de 54m².

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m² construïts)			
	Lliure nou	HPO nou	2na mà	Total	Lliure nou	HPO nou	2na mà	Total
2013	111	-	131	242	109,7	-	105,9	107,7
2014	98	-	188	286	105,3	-	111,0	108,9
2015	43	-	199	242	106,4	-	106,3	106,4
2016	66	-	252	318	110,2	-	97,9	100,5
2017	67	2	257	326	90,1	54,0	103,4	100,3
2018	76	-	298	374	88,6	-	99,0	96,9
2019	86	-	302	388	96,7	-	103,2	101,8

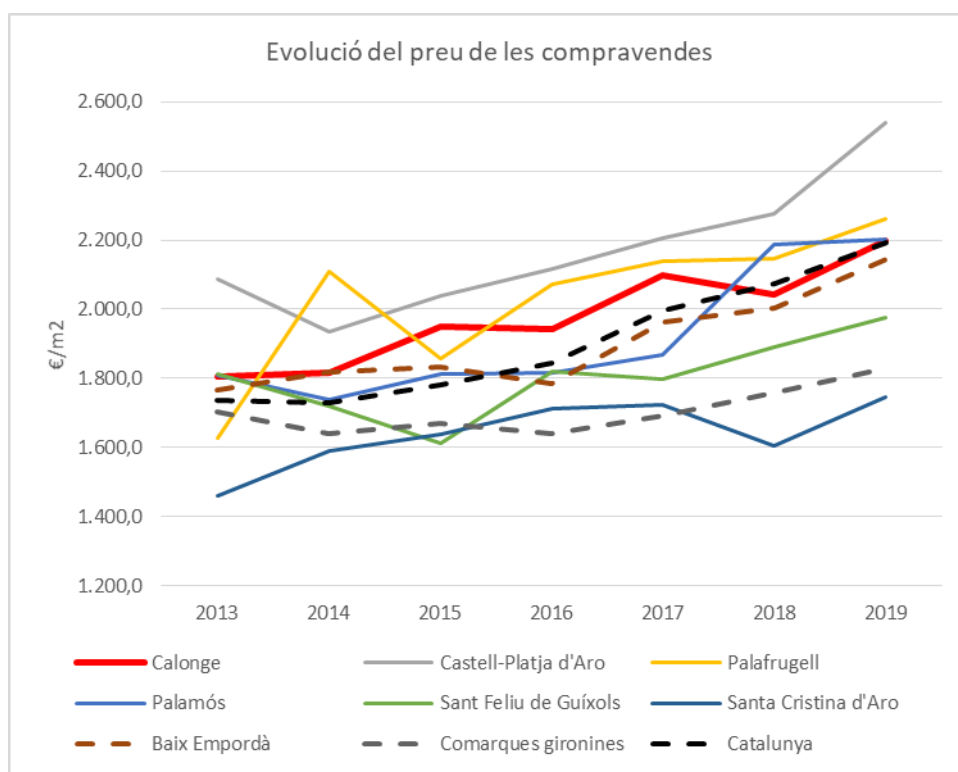
Font: Secretaria d'Habitatge de Catalunya

Les dades de la Secretaria d'Habitatge mostren un increment significatiu del preu entre 2013 i 2019 al municipi de Calonge, passant d'uns 190.000€ (1.805€/m²) a 209.000€ (2.196€/m²). Uns valors força més baixos que el preu analitzat anteriorment a partir dels portals immobiliaris.

	Preu total (milers d'euros)				Preu / m² construït			
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Diferència	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Diferència
2013	201,0	181,8	190,7	-	1.825,8	1.788,6	1.805,9	-
2014	173,1	206,6	194,5	2,0%	1.793,3	1.830,3	1.817,0	0,6%
2015	187,8	196,7	195,3	0,4%	1.891,2	1.960,4	1.949,3	7,3%
2016	177,9	184,1	182,8	-6,4%	1.701,8	2.008,5	1.943,6	-0,3%
2017	207,2	199,1	200,8	9,9%	2.208,4	2.069,6	2.098,1	8,0%
2018	181,6	186,1	185,2	-7,8%	2.039,1	2.041,7	2.041,2	-2,7%
2019	212,3	209,3	209,9	13,3%	2.388,6	2.143,8	2.196,8	7,6%

Font: Secretaria d'Habitatge de Catalunya

Comparant el preu mig de compravendes dels darrers 7 anys del municipi de Calonge amb els municipis veïns i la resta de la comarca, les comarques gironines i Catalunya, es pot veure com els habitatges del municipi tenen un preu lleugerament superior als àmbits del Baix Empordà, comarques gironines i de Catalunya, i en canvi, lleugerament inferiors als municipis veïns de Castell – Platja d'Aro i Palafrugell.



Font: Secretaria d'Habitatge de Catalunya

Lloguer

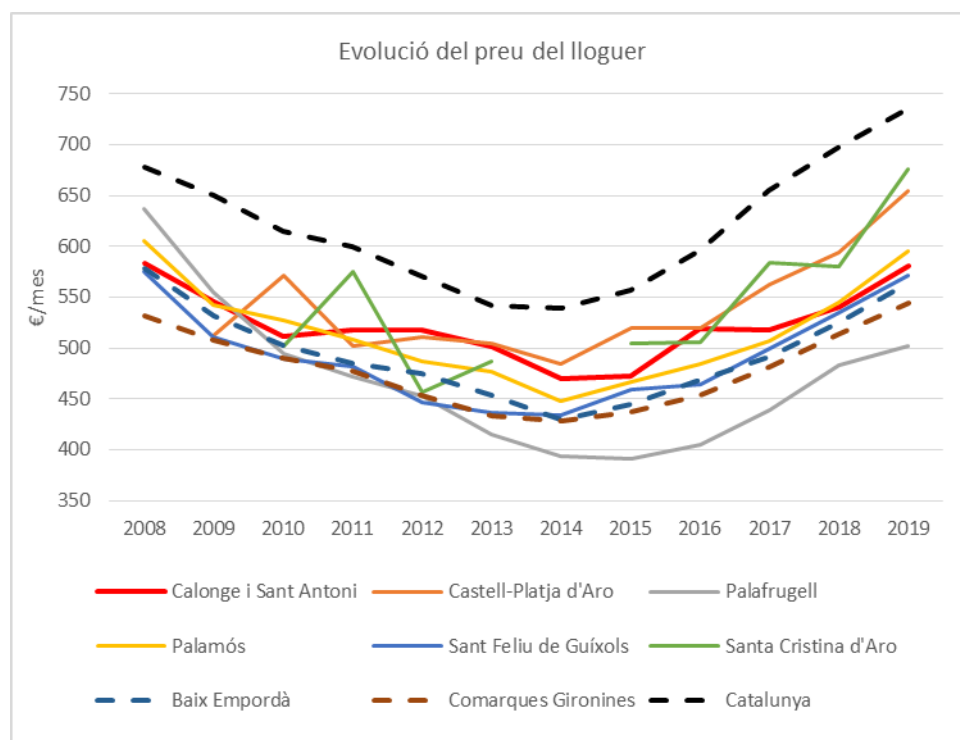
En relació al lloguer, tal i com s'ha mencionat anteriorment hi ha molt poca oferta en el municipi. S'han analitzat 33 habitatges, dels quals en algun cas l'oferta comentava que tan sols es troba disponible durant els mesos de temporada baixa, ja que a l'estiu s'utilitza com a pis turístic.

El preu mig dels habitatges plurifamiliars és de 893€ i una superfície de 72,4m², i pel que fa als habitatges unifamiliars el preu és de 3.510€ amb una superfície mitjana de 329m². En cap de les dues tipologies s'han trobat habitatges d'obra nova disponibles per llogar.

	m ²	€	€/m ²	mostra
Unifamiliars	329,5	3.510,8	11,6	13
Cabanyes	341,0	3.950,0	12,3	7
Calonge	115,0	900,0	7,8	1
El Mas Pere/Rio de Oro	216,0	1.490,0	6,9	1
Mas Vilà	971,0	5.800,0	6,0	1
Torre Valentina	198,3	3.266,7	14,8	3
Plurifamiliars	72,4	893,0	11,9	20
Cabanyes	70,0	600,0	8,6	1
Calonge	67,0	615,0	9,2	5
El Mas Pere	80,0	600,0	7,5	1
Sant Antoni de Calonge	70,6	1.018,8	13,7	8
Torre Valentina	79,6	1.087,0	13,1	5
Total	173,7	1.924,2	11,8	33

Font: Portals immobiliaris

A nivell comparatiu, segons les dades de Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, el preu mitjà del lloguer de Calonge és força similar al conjunt de la comarca i de les comarques gironines, amb una mitjana que ronda els 550€, un preu molt llunyà a la mitjana del mercat de lloguer de Catalunya, que supera els 700€ mensuals al 2019.

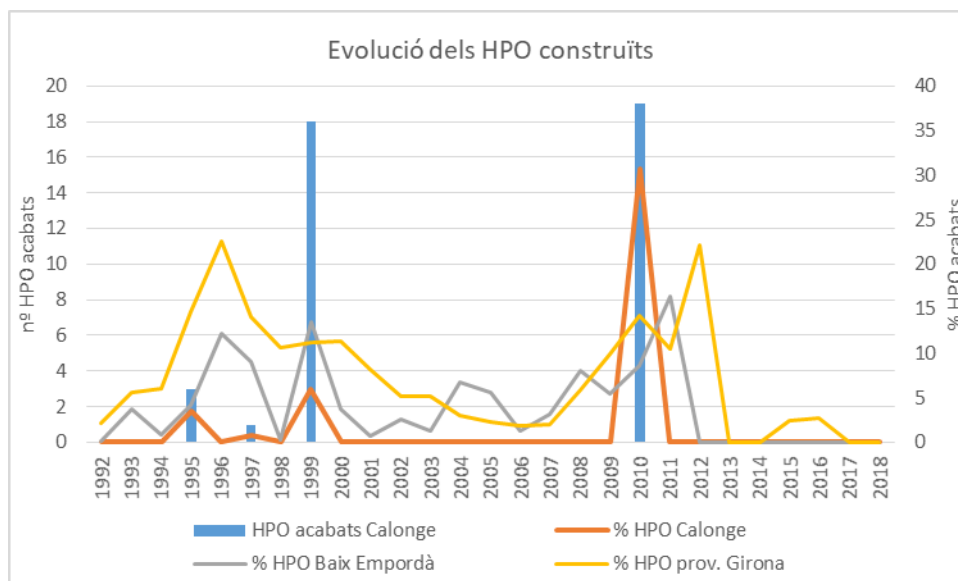


Font: Secretaria d'Habitatge de Catalunya

2.7.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

El pes dels habitatges protegits acabats respecte el total del parc construït de Calonge entre els anys 1992 i 2018 és de tan sols 0,9%, un valor molt inferior al del conjunt de la comarca del Baix Empordà 4,5% i la província de Girona 7%.

Les columnes del següent gràfic es representen tots els habitatges de protecció oficial acabats de construir des de 1992 en el municipi de Calonge, un total de 41 repartits entre els anys 1995, 1999 i 2010. I les línies representen el percentatge d'HPO acabats respecte el total del parc acabat de construir. Com es pot observar, els àmbits globals de la comarca i província tenen un major percentatge d'HPO que el municipi de Calonge.



Font: Idescat

El municipi de Calonge i Sant Antoni va construir i finalitzar 43 habitatges de protecció oficial ubicats en dos edificis així com 20 habitatges dotacionals a la plaça Sant Nazari, i recentment en el servei de la borsa de mediació hi ha 3 habitatges inscrits.

A data d'avui els habitatges de protecció oficial construïts a la zona de l'avinguda Unió i el carrer Gavina han perdut la seva qualificació i per tant no es pot considerar que tinguin una funció social. Per tant, Calonge disposaria actualment de 23 habitatges destinat a fins socials.



Calonge i Sant Antoni pertany a la zona geogràfica de preus d'habitatge de protecció oficial B, als efectes de determinar ells preus màxims de venda i lloguer de protecció oficial, d'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig. Per tal de contrastar preus del mercat lliure i protegit, s'ha comparat el preu mig observat en l'anàlisi de l'oferta per a habitatges plurifamiliars de menys de 80m² amb el mòdul màxim per a l'habitatge protegit a la zona.

La comparació mostra que el preu màxim que marca la Llei pels habitatges de protecció oficial tant en règim general, règim especial i preu concertat es troben força per sota del preu de mercat lliure que a data d'avui trobem en els portals immobiliaris.

En relació amb els preus de la secretaria d'habitatge de 2019, els preus màxims de venda de l'habitatge protegit en règim general i especial es troben per sota de les dades del mercat actual, i el preu de l'habitatge protegit concertat té un valor molt similar als preus registrats per la Generalitat.

Zona B	€/m ² constr.	Relació 2ª mà	Relació Obra nova	Relació Secretaria
HPO en règim especial	1.478,10	0,43	0,52	0,62
HPO en règim general	1.576,64	0,45	0,56	0,66
HPO en preu concertat	2.183,04	0,63	0,77	0,91
Habitatge lliure mercat segona mà (preu mig fins a 80m ²)	3.474,00	1	1,23	1,45
Habitatge lliure mercat obra nova (preu mig fins a 80m ²)	2.823,54	0,81	1	1,18
Habitatge obra nova Secretaria Habitatge i Millora Urbana (2019)	2.388,58	0,69	0,85	1

Font: Secretaria d'Habitatge i portals immobiliaris

2.8 Planejament

2.8.1 Planejament supramunicipal

2.8.1.1 Planejament territorial i urbanístic

• Pla territorial general de Catalunya (PTG)

El Pla territorial general de Catalunya, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla inclou les determinacions pel que fa als següents temes:

- La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

El PTG, aprovat per la Llei 1/1995 el 16 de març, va establir sis àmbits funcionals territorials definits en el Pla territorial general de Catalunya com els àmbits d'aplicació dels futurs plans territorials parcials. L'any 2001 es va aprovar la Llei 24/2001, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran, que va suposar la delimitació d'un nou àmbit de planificació territorial.

En el cas de Calonge i Sant Antoni, el municipi pertany a l'àmbit del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, el qual té per estratègia global la potenciació de la capitalitat i centralitat de Girona com a alternativa de descentralització enfront de l'àmbit metropolità de Barcelona.

• Pla territorial de les Comarques Gironines (PTCG)

El Pla territorial de les Comarques Gironines, aprovat el setembre de 2010, és un document que s'inscriu en el sistema del planejament físic. El Pla, mitjançant la definició i el desenvolupament dels sistemes d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat, estableix mesures, marca directrius que orienten futures actuacions, delimita àmbits per a la gestió supramunicipal de propostes de desenvolupament urbà i, configura uns marcs que han de facilitar el desenvolupament socioeconòmic del territori.

En funció de les relacions establertes a nivell socioeconòmic de les Comarques Gironines, el Pla diferencia en el sistema d'assentaments, vint-i-nou àmbits, que seran les bases territorials de referència per assolir els objectius d'ordenació. El municipi de Calonge i Sant Antoni, es troba integrat en l'àmbit del Baix Empordà, que en aquest cas es correspon a la zona equivalent a la delimitació de la comarca.

Des de l'aprovació del Pla territorial general, l'àmbit de les Comarques Gironines ha experimentat una sèrie de fenòmens de notable repercussió territorial. Alguns són fenòmens generals que es manifesten a tot el país, d'altres són més específics, però cap d'ells s'ha de veure com a circumstancial, limitat a un curt període de temps, o de repercussió estrictament acotada a una part del territori. Cal destacar:

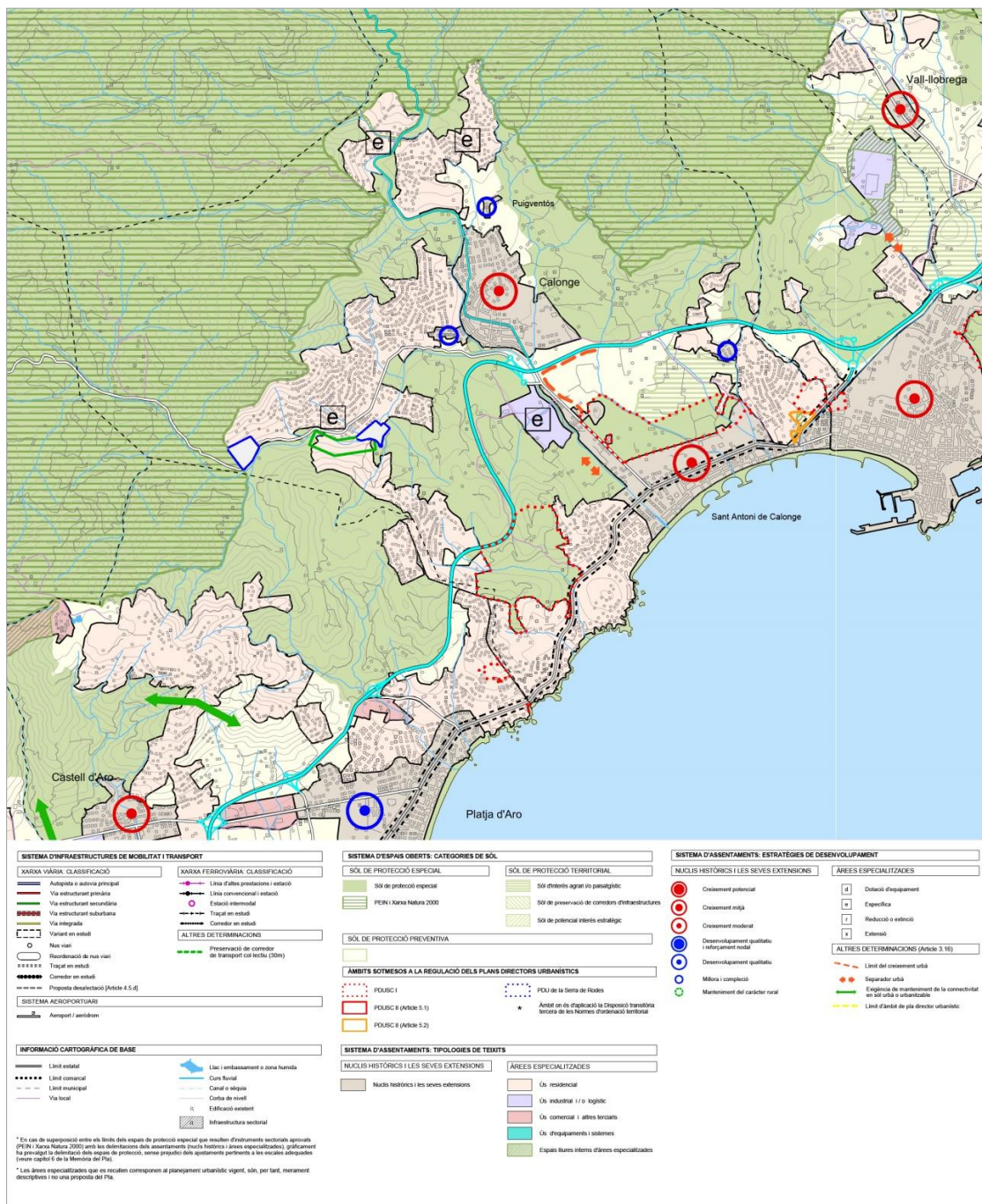
- El fort creixement demogràfic provocat per l'arribada de la nova immigració
- La progressiva consolidació de les àrees urbanes de Girona i de Figueres i d'uns potents sistemes urbans costaners al Baix Empordà i a la Selva
- La major implicació dels municipis més meridional de la comarca de la Selva amb les dinàmiques de la Regió metropolitana: implantacions industrials i assentament de primera residència a les urbanitzacions
- L'augment de la mobilitat interna
- El notable increment de l'activitat de l'aeroport de Girona
- La implantació i la previsió de noves infraestructures de mobilitat, viària i ferroviària
- L'augment de la consciència social al voltant dels problemes mediambientals

En referència al sistema d'espais oberts, el municipi de Calonge i Sant Antoni té gran part del seu sòl no urbanitzable protegit especialment per la delimitació del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i la Xarxa Natura 2000. Aquesta àrea correspon a part de la formació muntanyosa del massís de Les Gavarres, i es situa al nord oest (muntanya de Can Mont) i al nord (muntanya de la Ganga) del municipi. Al voltant del nucli urbà de Calonge i de les urbanitzacions del nord del municipi, existeix certa superfície de sòl de protecció especial (sense PEIN) així com de protecció preventiva al voltant del nucli de Puigventós. A la part sud de la carretera C-31 que travessa el municipi, també hi ha sòl amb protecció especial (sense PEIN) i sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. És en aquesta part on es situen àrees sotmeses a la regulació del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. Entre el nucli de Sant Antoni de Calonge i el polígon industrial anomenat Parc d'activitats econòmiques de Calonge, existeix un separador urbà, que coincideix amb l'entorn de la Riera de Calonge.

Analitzant l'estructura nodal del territori trobem que tan el municipi de Calonge com el de Sant Antoni de Calonge, serien nodes de polaritat complementària a la ciutat de Palamós, la qual

representa una polaritat comarcal (veure plànol I.03-Pla territorial de les comarques gironines). El conjunt dels tres nuclis representen el node d'àrea urbana comarcal. Pel que fa als assentaments, el PTCG preveu en ambdós nuclis un creixement moderat i marca una millora i compleció d'altres punts urbans del municipi com Puigventós, el carrer Marieta i el Camí Fondo. Tant les urbanitzacions del nord del municipi com l'àrea industrial, queden marcades com a àrees específiques, amb característiques i circumstàncies específiques.

En referència a les infraestructures, el PTCG preveu el condicionament de la carretera comarcal C-31 així com la GI-661.



Imatge 22. Fragment del plànol 0.7 – Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Baix Empordà. PTCG

- **Pla d'espais d'interès natural (PEIN)**

El PEIN és un instrument de protecció de la natura i a la vegada d'ordenació del territori amb categoria de pla territorial sectorial que va ser aprovat pel Govern de la Generalitat mitjançant el Decret 328/1992, del 14 de desembre.

El seu abast comprèn tot el territori de Catalunya on delimita una xarxa de 144 espais naturals representatius de l'àmplia varietat d'ambients i formacions naturals que es troben a Catalunya, des de l'alta muntanya a les planes litorals, i dels boscos eurosiberians als erms semi desèrtics. El Pla busca desplegar una reglamentació preventiva bàsica que controla la implantació d'usos, instal·lacions i altres activitats susceptibles de lesionar significativament els valors protegits.

Calonge i Sant Antoni, com ja s'ha mencionat anteriorment, té bona part del seu sòl urbanitzable nord i nord oest dins d'aquesta àrea de protecció en el PEIN de les Gavarres.

- **Pla director urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2)**

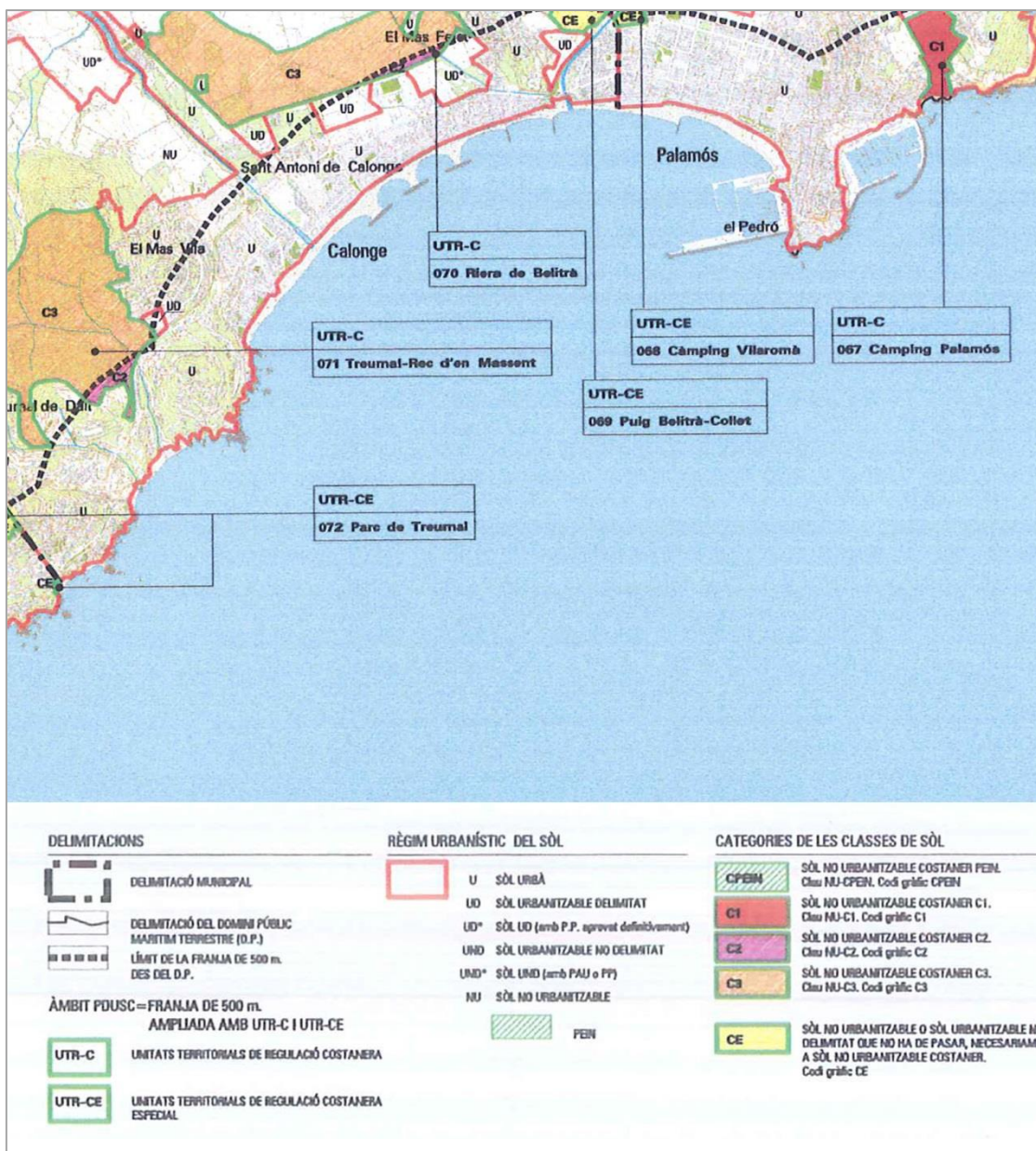
El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1), aprovat el 2005 i modificat el 2017 i el Pla director urbanístic del sistema costaner per a sòls urbanitzables no delimitats (PDUSC-2), aprovat el 2005 tenen com a objectiu preservar els espais oberts del litoral situats a la franja de 500 m terra endins tot i que en alguns casos entra en la segona línia de costa per assegurar la connexió d'espais naturals i preservar les planes agrícoles i els cursos fluvials.

Els Plans identifiquen, protegeixen i posen en valor aquests espais, amb l'objectiu de contribuir al desenvolupament sostenible de la costa catalana, en base a quatre principis: urbanístic, patrimonial, ambiental i econòmic. Per fer-ho possible estableixen la transformació dels sòls no urbanitzables sense protecció específica i els sòls urbanitzables no delimitats en sòls no urbanitzables del sistema costaner, figura que en fa incompatible una futura transformació.

La primera part (PDUSC-1) permet protegir 23.500 ha del sistema costaner com a sòl no urbanitzable; la segona part (PDUSC-2), centrada en sòls urbanitzables delimitats sense pla parcial aprovat, comporta la protecció completa de vint-i-quatre sectors i 327 ha i la protecció parcial de vint sectors i 323 ha. El Pla també estudia la situació dels càmpings situats en aquesta franja.

Cal tenir en compte aquest Pla en el desenvolupament del sòl del municipi de Calonge i Sant Antoni per l'efecte limitatiu que aquest genera respecte la pressió de les zones urbanes. En aquest sentit en la redacció del POUM de Calonge l'any 2012 es va tenir en consideració les indicacions del Pla i alguns sectors se'n van veure afectats.

Pel que fa al PDUSC-2, no va afectar a cap sector de sòl urbanitzable delimitat del municipi.



Imatge 23. Fragment del plànol 09 de la sèrie de plànols d'ordenació – PDUSC.

- **Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Girona**

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, en endavant, aprovat provisionalment el novembre del 2020, té per objectiu adequar al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible –definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant, el TRLUC– al planejament urbanístic municipal vigent pel que respecta als sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i als àmbits de sòl urbà que no han estat objecte de transformació urbanística i que, per tant, mantenen la condició de sòl rural (de manera sintètica, es fa referència a aquest conjunt de sectors i àmbits com a sòls d'extensió urbana), localitzats en municipis amb instruments de planejament urbanístic general no adaptats al Pla territorial parcial de les Comarques gironines, en endavant, el PTPCG. D'altra banda, en tots els municipis del litoral gironí, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG, té per objectiu el reconeixement, la protecció i l'ordenació del paisatge,

a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible. Amb aquesta finalitat, d'acord amb la legislació paisatgística impulsa la integració del paisatge en el planejament per a l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada.

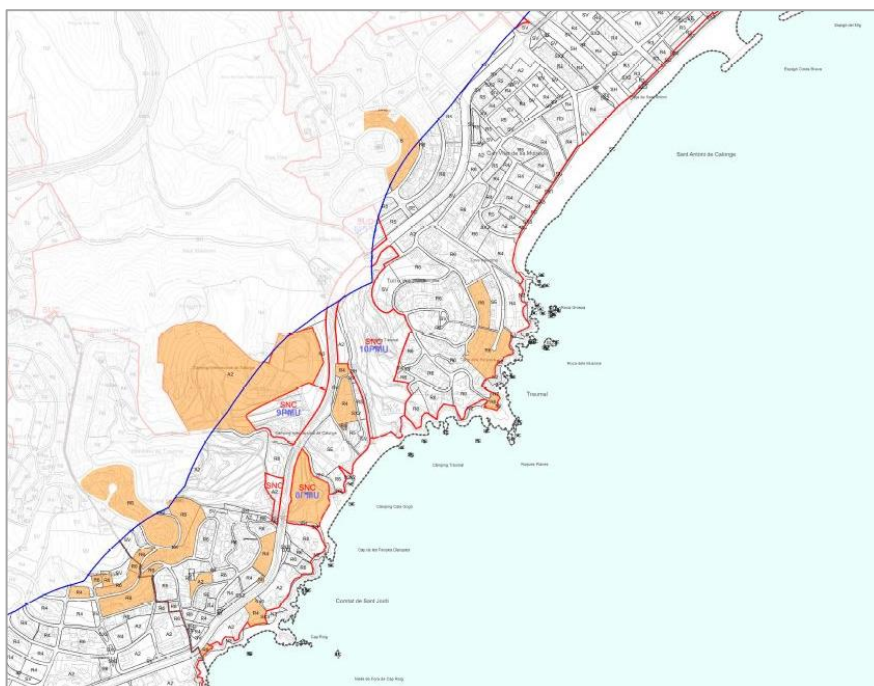
Per tant, la proposta del Pla director és la següent:

- Revisió de la sostenibilitat dels sòls d'extensió dels 17 municipis amb planejament general no adaptat al pla territorial parcial per tal d'adaptar-los als principis i directrius vigents.
- Millora de la integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada dels 22 municipis per tal de millorar l'adaptació al paisatge de l'ordenació i de l'edificació resultants amb coherència per al conjunt de la costa brava.

El municipi de Calonge i Sant Antoni té el planejament municipal adaptat a les directrius del PTPCG i per tant, queda exclòs de la revisió dels sòls d'extensió.

D'acord amb el que determina l'article 73.2 del TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament obliga a l'administració competent a acordar la preceptiva suspensió de llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, llevat aquelles que siguin compatibles amb el planejament vigent i el PDU en tràmit.

Calonge i Sant Antoni té conseqüentment, alguns àmbits afectats per aquesta suspensió de llicències en sòls ubicats en el seu litoral sud tal i com es pot veure en la imatge següent.



Imatge 24. Fragment del plànol de suspensió de llicències del PDURSNS_LG.

2.8.1.2 Planejament sectorial d'habitatge

- **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH).**

El **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya**, aprovat inicialment el 8 de març de 2019 i sotmès a informació pública, té l'objectiu de garantir que les noves llars que es formaran durant els propers 15 anys a la seva aprovació, puguin accedir a un habitatge digne i adequat de preu, localització, règim de tinença, superfície i estat de conservació. Com a objectius complementaris, el pla espera complir el mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, i integrar el lloguer social a Catalunya fins el 5% dels habitatges principals.

D'acord amb les projeccions demogràfiques del PTSH elaborades pel Centre d'estudis demogràfics (CED) segons el mètode de components de població, en tots els escenaris considerats es preveu un creixement positiu del nombre total de llars a Catalunya al llarg de la vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge (horitzó 2030), i en especial augmentarà d'intensitat en el darrers quinquennis.

Per altra banda, la mitjana de membres per la llars es reduirà de 2,65 a 2,3 segons l'escenari tendencial, degut a envelliment de la població i millora de l'autonomia residencial de la gent gran, l'expansió de les llars unipersonals, i els canvis en l'estructura demogràfica a causa, entre d'altres, de la caiguda de la fecunditat.

Com a conseqüència del procés de redacció i aprovació del Pla, es preveu una actualització de les mateixes projeccions del Pla pel període 2020-2035, la qual segons els primers càlculs tindrà una baixa incidència e el dimensionament actual, si bé seran lleugerament inferiors amb una diferència relativa del -5,2%.

Pel que fa al municipi de Calonge i Sant Antoni, el pla no el situa en una àrea de demanda forta i acreditada però si que, dins de les comarques Gironines, el situa com a municipi que formen **les àrees preferents per a desenvolupar actuacions fora d'aquestes àrees**.

Els municipis que formen les àrees preferents són aquells que tenen més de 5 mil 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.

2.8.2 Planejament urbanístic municipal

2.8.2.1 Característiques generals i antecedents

El planejament urbanístic vigent actualment al municipi de Calonge i Sant Antoni és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en data de 14 de febrer de 2013 i publicat el 30 d'abril del mateix any (DOGC nº6366), i posteriors modificacions puntuals.

La capacitat inicial prevista pel POUM per desenvolupar àmbits de sòl residencial amb sostre de nova implantació i nous habitatges, així com sòl terciari i industrial és el que es reflecteix al quadre següent, ordenada en funció de les classes de sòl:

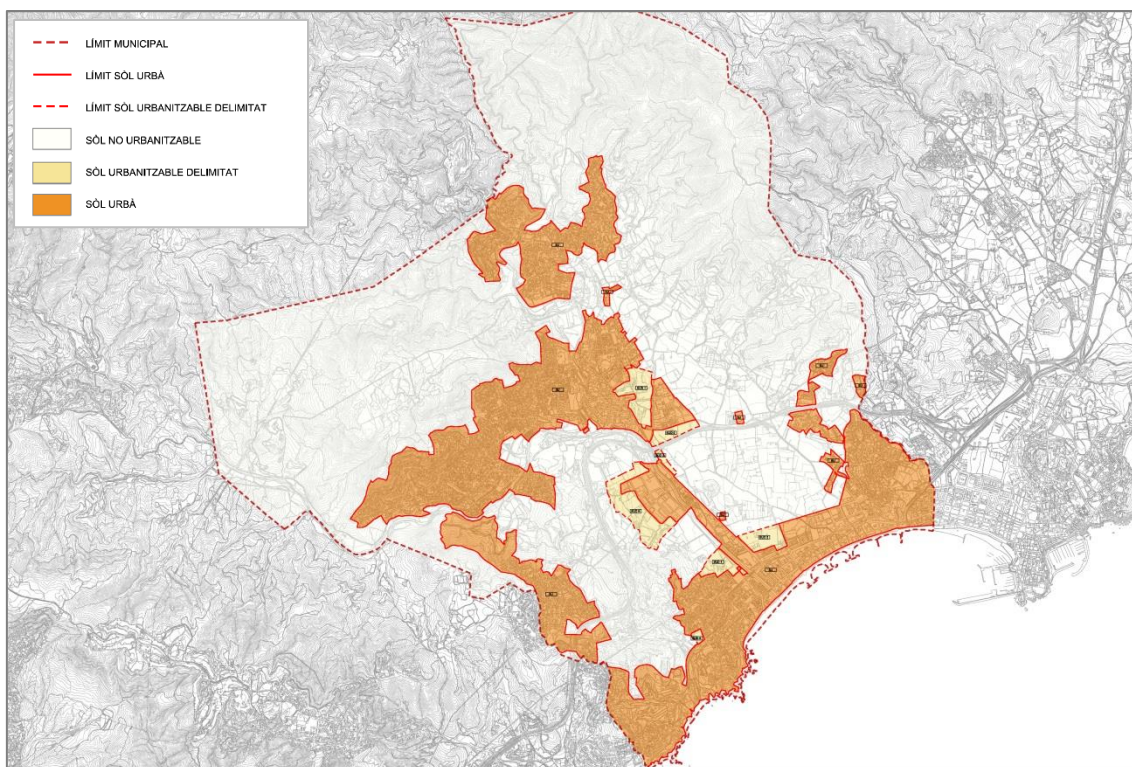
SÒL URBÀ		Respecte total urbà i urbanitzable		INCREMENT RESPECTE SUC
CONSOLIDAT	(HA)	%	%	%
Sòl urbà consolidat	643,99	74,00%	68,89%	-
Sòl urbà consolidat, amb PAU's	12,07	1,39%	1,29%	1,87%
NO CONSOLIDAT				
Sòl urbà no consolidat, amb PAU's	182,01	20,92%	19,47%	28,26%
Sòl urbà no consolidat, amb PMU's	32,15	3,69%	3,44%	4,99%
total SUC i SUNC	870,23	100,00%	93,10%	33,26%
SÒL URBANITZABLE				
Sòl urbanitzable delimitat *	64,54	100,00%	6,90%	10,02%
Sòl urbanitzable no delimitat	0,00	0,00%	0,00%	-
total SÒL URBANITZABLE	64,54	100,00%	6,90%	10,02%
TOTAL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	934,77	100,00%	100,00%	

*Segons dades proporcionades per l'Ajuntament

Si atenem al nivell de consolidació del sòl urbà, el POUM reflexa que és del 68,89% del total de sòl urbà consolidat, de desenvolupament i de reserva.

El sòl urbà que el POUM delimita amb figures de gestió i de planejament i que per tant, el consolidarien després del seu desenvolupament representa el 33,26% respecte el sòl urbà consolidat actual.

La superfície de sòl urbanitzable delimitat de reserva representa el 10,02% del sòl urbà consolidat actual.



Imatge 25. Extracte del plànol I.04 – Classificació del sòl

2.8.2.2 Sòl urbà residencial

Tot el conjunt de sòl urbà del municipi de Calonge i Sant Antoni representa una superfície de 870,23 HA. D'acord amb el POUM, es dissenyen uns 5.267.058 m² de superfície de sòl amb qualificació residencial amb un sostre de 3.259.987 m² tal i com es pot veure en el quadre següent:

SÒL URBÀ

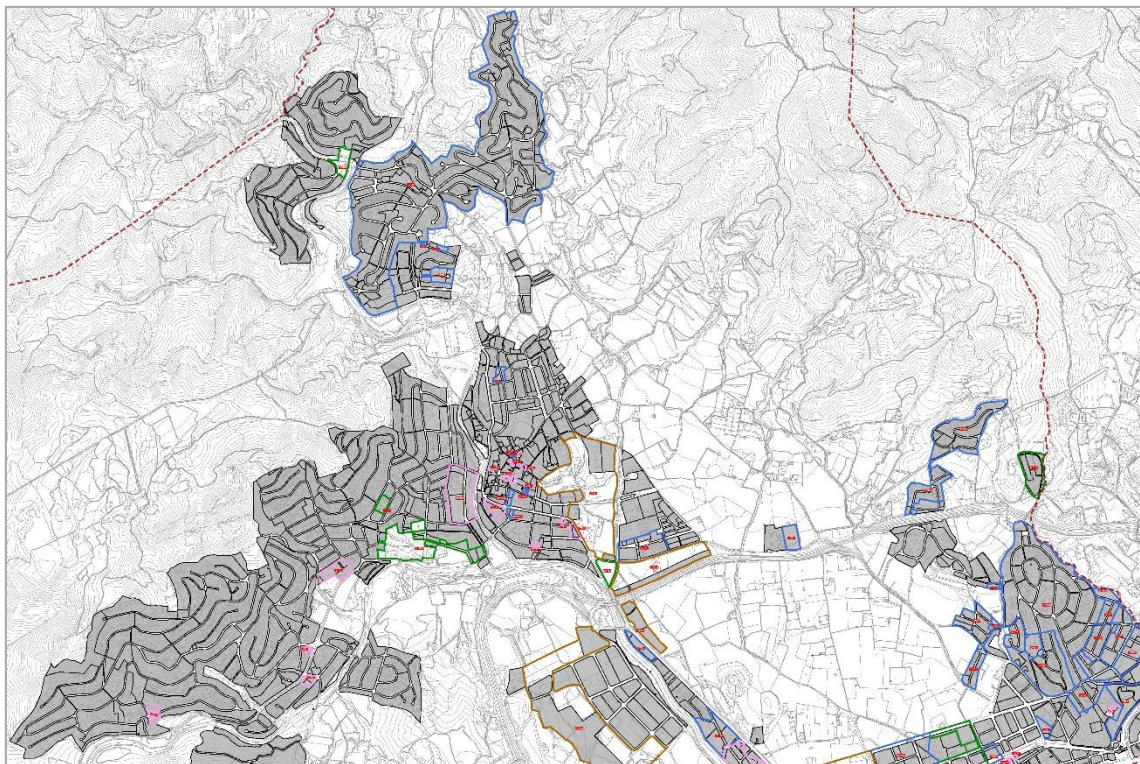
Codi	Sup. Sòl (m ²)	%	Sostre (m ² st)	%
1 Nucli antic	212.559	4,04%	225.177	6,91%
2 Eixamples històrics	182.238	3,46%	330.512	10,14%
3 Illa tancada	107.641	2,04%	388.490	11,92%
4 Residencial plurifamiliar aïllat	519.193	9,86%	614.606	18,85%
5 Cases agrupades	234.608	4,45%	168.944	5,18%
6 Residencial unifamiliar aïllat	4.010.819	76,15%	1.532.258	47,00%
TOTAL	5.267.058	100,00%	3.259.987	100,00%

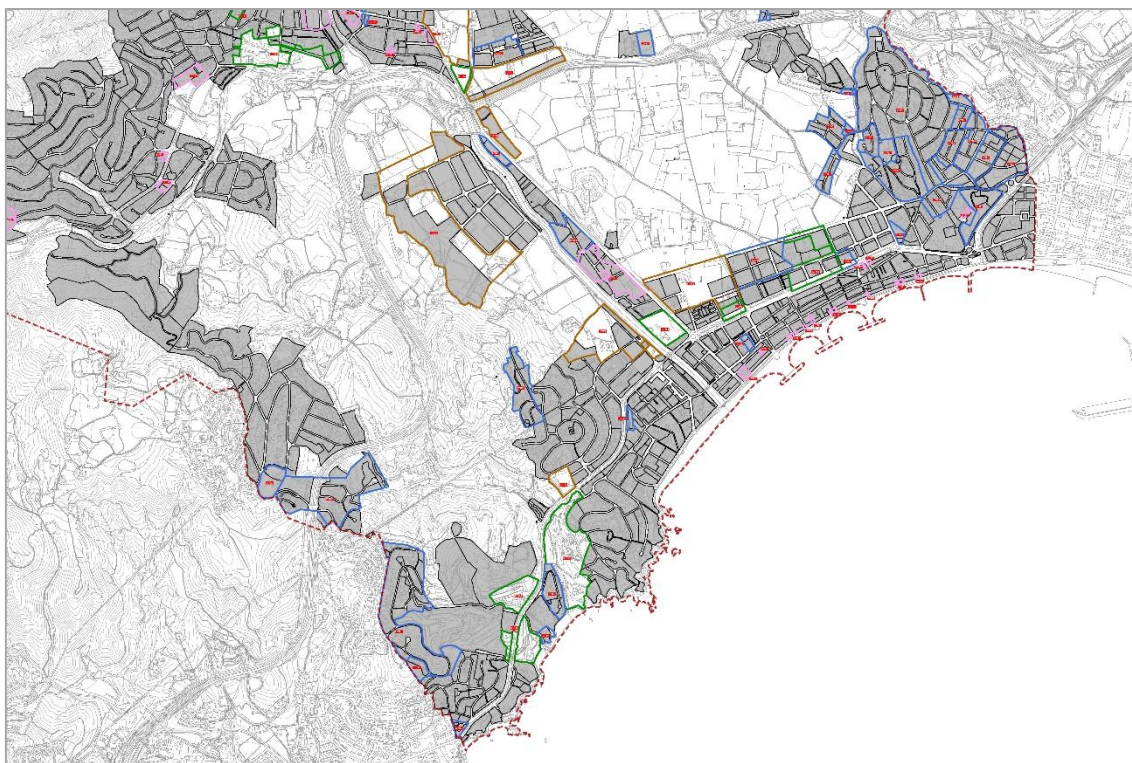
Cal destacar la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, que representa un 76,15% del total del sòl residencial del municipi i que conté gairebé la meitat del total del sostre residencial.

D'acord amb la llei vigent, dins del sòl urbà es distingeix entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat. Aquest segon tipus correspon a aquell que el Pla adscriu a un **pla de millora urbana** o a un **polígon d'actuació urbanística** que impliquin actuacions de transformació urbanística. El planejament de Calonge delimita les figures de planejament i gestió urbanístiques que es descriuen a continuació:

FIGURA	SUC		SUNC		SUD		TOTALS
	ús residencial	altres	ús residencial	altres	ús residencial	altres	
Polígons d'actuació urbanística (PAU)	24	-	35	2	-	-	61
Plans de Millora Urbana (PMU)	-	-	4	6	-	-	10
Plans Parciais Urbanístics (PP)	-	-	-	-	4	2	6

Els **Polígons d'Actuació Urbanística**, són àmbits de gestió que distribuïran els beneficis i càrregues derivades de les determinacions del planejament. Dins del planejament de Calonge es delimiten **61 PAU**, dels quals 24 es troben dins de sòl urbà consolidat i 37 dins de sòl urbà no consolidat. D'aquests, 59 tenen com a ús principal el residencial.





Imatge 26. Extracte del plànol I.07-Planejament derivat

PAU en sòl urbà consolidat

Tal i com descriu el POUM, el desenvolupament total d'aquests PAU previstos suposaria la creació de 811 habitatges nous, entre els quals hi ha una **reserva potencial de 26 habitatges de protecció**.

El potencial real però és inferior, degut a que molts dels polígons delimitats estan parcialment construïts o tenen habitatges que caldria enderrocar per tal de desenvolupar-se i complir els paràmetres proposats (veure apartat 2.8.2.6 – Potencial i previsions de creixement residencial).

A continuació es pot veure una relació dels diferents Polígons d'actuació residencials i el nombre total d'habitatges previstos pel POUM en cadascun d'ells:

		ÚS PRINCIPAL	S TOTAL DEL SECTOR (m2)	Edificabilitat bruta (m2/m2s)	SOSTRE EDIFICABLE (m2t)	DENSITAT D'HABITATGES (Hab/ha)	HABITATGES	SOTRE EDIFICABLE (m2t)	HPO (m2 st)				POTENCIAL HABITATGES PREVIST POUM (nº habitatges)		
									RESIDENCIAL	GENERAL I/O ESPECIAL		OFICIAL	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL
PAU 4	MAS PONJOAN	habit	40.692,30	0,27	10.987	11	45	1.284 9.703					45	0	45
PAU 20	CARRER HOSPITAL	habit	655,33	1,41	924	137	9	925					9	0	9
PAU 21	CASTELL-FONTOVA	habit	2.289,43	0,74	1.694	87	20	1.705	20 %	341	10 %	170	14	6	20
PAU 22	SANT JORDI	habit	5.400,61	1,00	5.401	117	63	5.401					63	0	63
PAU 23	PUIGCERVER 1	habit	2.680,63	1,07	2.868	93	25	2.868					25	0	25
PAU 24	VESCOMPTAT OEST	habit	4.912,07	0,23	1.130	8	4	1.130	20 %	226	10 %	113	4	0	4
PAU 25	PORTA DEL VESCOMPTAT	habit	4.561,29	0,39	1.779	44	20	2 8 1.779	20 %	817 113	10 %	409 56	2	18	20
PAU 28	ROSA DELS VENTS	habit	2.878,77	3,33	9.586		120	9.586					120	0	120
PAU 31	JOAN CAPRI	habit	303,19	2,25	682	198	6	682					6	0	6
PAU 32	AVDA. CATALUNYA MAR	habit	499,80	3,00	1.501	N=1	17	1.501					17	0	17
PAU 35	CARRER VERMELL	habit	299,97	3,30	990	200	6	495	20 %	99	10 %	50	4	2	6
PAU 37	PUIGCERVER 2	habit	514,76	2,11	1.086	233	12	1.086					12	0	12
PAU 46	J.MUNDET-ANA GIRONEL	habit	1.137,52	3,98	4.527	501	57	4.527					57	0	57
PAU 47	J.MUNDET-JOSEP PLA	habit	331,34	2,23	739	272	9	740					9	0	9
PAU 48	J.MUNDET-ISABEL	habit	422,78	1,79	757	189	8	7 1 52					8	0	8
PAU 49	J.MUNDET-GIRONA	habit	699,93	4,38	3.066	543	38	3.066					38	0	38
PAU 50	J.MUNDET-GAMBINA	habit	133,09	3,48	463	451	6	463					6	0	6
PAU 51	J.MUNDET-GARBÍ	habit	271,14	4,23	1.147	553	15	1.147					15	0	15
PAU 52	J.MUNDET-GAVARRÉS	habit	882,81	4,40	3.884	555	49	3.884					49	0	49
PAU 53	J.MUNDET-EMPORDÀ	habit	668,35	3,99	2.667	494	33	2.667					33	0	33
PAU 54	VILASECA	habit	645,60	0,35	226	15	1	225					1	0	1
PAU 58	AVDA. UNIÓ	habit	36.527,68	0,54	19.725	53	194	195 0					194	0	194
PAU 59	TORRENT D'EN SIMONET	habit	11.914,88	0,25	2.979	10	12	2.979					12	0	12
PAU 61	ARMONIA	habit	1.418,66	0,93	1.319	303	43	1.319					43	0	43
													785	26	811

Taula 1. Llistat de Polígons d'Actuació Urbanística a SUC amb ús residencial.

Els polígons delimitats en SUC que contenen el nombre d'habitatges més importants són:

- **PAU 22. Sant Jordi:** 63 habitatges de renda lliure (cap de protecció).

Polígon situat a la banda ponent de la cruïlla del carrer Jacint Verdaguer i l'avinguda Sant Jordi dins de l'Eixample de Calonge. Es preveu la cessió d'un aparcament públic parcialment en planta soterrani i les altres cessions de vialitat corresponents.

- **PAU 28. Rosa dels vents:** 120 habitatges de renda lliure (cap de protecció).

Polígon situat en el front marítim de Calonge, en l'illa conformada pels carrers Tapers, Vermell, passeig Josep Mundet i Avinguda Unió. Tot i que l'ús principal d'aquest polígon és residencial, pot ser a més a més, hotel·ler, recreatiu, comercial, sanitari i oficines.

- **PAU 46. J. Mundet - Anna Gironella:** 57 habitatges de renda lliure (cap de protecció).

Polígon situat en el front marítim de Calonge. Es regularitza l'alçada de les illes incloses segons el planejament vigent, i les finques podran augmentar la seva alçada. L'augment de sostre comportarà la càrrega de la reurbanització del carrer Anna Gironella.

- **PAU 58. Avinguda Unió:** 194 habitatges de renda lliure (cap de protecció).

Polígon situat entre l'Avinguda Unió i la riera de Calonge. L'objectiu d'aquest polígon és la colmatació del procés urbanístic i les obres d'urbanització pendents.

Per altra banda, hi ha tres polígons que segons dades proporcionades per l'Ajuntament, han iniciat el seu procés de gestió urbanística i que actualment tenen ja la reparcel·lació feta. Aquests són els PAU 4 – Mas Ponjoan, PAU 58 – Av. Unió i PAU 59 – Torrent d'en Simonet.

El PAU 25 – Porta del Vescomptat, inclou els metres de sostre de protecció dels PAU 3, PAU 24 i PAU 30 (aquests darrers en sòl urbà no consolidat), degut a que les dimensions dels polígons i les seves baixes densitats.

PAU en sòl urbà no consolidat

Dins de sòl urbà no consolidat, el desenvolupament total dels PAU previstos al POUM suposaria la creació de 2.790 habitatges nous, entre els quals hi ha una **reserva potencial de 313 habitatges de protecció**. El potencial real però, és inferior (veure apartat 2.8.2.6 – Potencial i previsions de creixement residencial), doncs molts dels polígons delimitats tenen l'objectiu d'arranjar les cessions pendents o arreglar els serveis i/o urbanitzacions en estat deficitari com és el cas dels polígons PAU 01, PAU 15 i PAU 27. Aquests polígons tot i incloure un gran nombre d'habitatges, tenen la seva majoria ja construïts.

		ÚS PRINCIPAL	S TOTAL DEL SECTOR (m2)	Edificabilitat bruta (m2t/m2s)	SOSTRE EDIFICABLE (m2t)	DENSITAT D'HABITATGES (Hab/ha)	HABITATGES	SOTRE EDIFICABLE (m2t)	HPO (m2 st)				POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)		
								RESIDENCIAL	GENERAL I/O ESPECIAL			OFICIAL	RENDA LLIBRES	PROTECCIÓ	TOTAL
PAU 1	MAS PERE	habit	642.763,90	0,34	218.540	10	643	199.357 12.659					643	0	643
PAU 2	RIERA NOVA CALONGE	resid	25.908,32	0,54	13.990	54	140	13.881	20 %	2.798	10 %	1.399	93	47	140
PAU 3	TORRE DEL PUIG	habit	11.640,00	0,19	2.212	7	8	4 1.168 4 992	20 %	442	10 %	221	8	0	8
PAU 5A	VERDAGUER NORD	habit	2.231,06	1,52	3.391	143	32	12 1.140 20 1.501	20 %	528	10 %	264	23	9	32
PAU 5B	VERDAGUER SUD	habit	1.438,50	1,17	1.683	132	19	1.683	20 %	337	10 %	168	13	6	19
PAU 6	FINCA VERD	habit	57.439,57	0,26	14.934	8	46	14.543					46	0	46
PAU 7	POLÍGON VERD	habit	27.986,65	0,30	8.396	10	28	8.396					28	0	28
PAU 8	PUIG BALITRÀ	habit	35.397,84	0,25	8.849	18	64	31 2.655 33 6.195	20 %	1.770	10 %	885	31	33	64
PAU 9	SANT ANTONI OEST	habit	58.061,43	0,63	36.579	53	308	246 29.222 62 7.357	20 %	7.357			246	62	308
PAU 10	COLLET EST	resid	56.275,91	0,44	24.761	40	225	191 16.946 12 1.143 22 2.285		2.285		1.143	191	34	225
PAU 11	BALITRÀ EST	resid	49.596,50	0,44	21.822	40	198	108 10.355 24 2.062 42 5.324 24 4.080		5.324		2.062	132	66	198
PAU 12	LA PINEDA	habit	23.193,09	0,35	8.118	13	30	8.118					30	0	30
PAU 13	MAS FALET DEL MIGDIA	habit	63.066,93	0,38	23.965	10	63	56 22.191 7 2.570					63	0	63
PAU 14	NORD-OEST TREUMAL	habit	110.962,18	0,17	18.864	4	44	18.864					44	0	44
PAU 15	TREUMAL DE DALT	habit	140.271,51	0,31	43.484	13	182	43.484					182	0	182
PAU 16	PEDRERES	habit	41.275,22	0,30	12.383	9	37	12.383	20 %	2.476	10 %	1.238	26	11	37
PAU 17	CONRAD VILAR	habit	3.394,74	1,46	4.956	130	44	4.956	20 %	257	10 %	129	40	4	44
PAU 18	CASERNES	habit	5.126,43	0,82	4.204	84	43	30 2.884 13 1.320		1.320			30	13	43
PAU 19	CLOT LA DONA MORTA	habit	28.480,99	0,18	5.127	15	43	5.127	20 %	1.025	10 %	513	26	17	43
PAU 26	FORN ROMÀ	habit	23.198,07	0,28	6.582	28	65	50 4.993 4 513 11 1.076					65	0	65
PAU 27	PUIG SESFORQUES	habit	238.948,57	0,27	64.516	8	191	64.516					191	0	191
PAU 30	VISTA ALEGRE	habit	2.434,49	0,34	828	12	3	828	20 %	166	10 %	83	3	0	3
PAU 33	SANT DANIEL	habit	1.956,48	0,62	1.213	41	8	1.213	20 %	243	10 %	121	4	4	8
PAU 34	RONDA DEL ROBÍ	habit	9.510,66	0,33	3.139	32	30	3.139					30	0	30
PAU 36	SANT NAZARÍ	habit	4.221,63	0,40	1.689	26	11	8 3 1.689					11	0	11
PAU 38	FONT DEL LLEÓ	habit	31.405,95	0,49	15.389	26	82	20 6.107 9 3.092 5 1.457 41 4.086 7 550	hpo	356	hpo	185	75	7	82

PAU 39	CAMP DE L'HORT	resid	25.642,00	0,33	8.462	17	44	12	3.133						44	0	44
								13	3.428								
								19	1.812								
PAU 40	AMP. PUIG SESFORQUES	resid	9.438,00	0,30	2.831	7	7		2.850						7	0	7
								24	6.072								
PAU 41	JARDINS DEL PALAU	resid	20.489,00	0,35	7.171	14	29	5	1.140						29	0	29
PAU 42	MAS VILAR	resid	3.844,00	0,46	1.768	36	14								14	0	14
PAU 43	CARRER ATENES	resid	14.164,00	0,34	4.816	14	20		4.816						20	0	20
PAU 44	DAVID	habit	13.847,56	0,33	4.570	9	12		4.570						12	0	12
PAU 45	AVDA. CATALUNYA NORD	habit	7.277,00	1,00	7.277	85	62		7.277						62	0	62
PAU 56	LES CADIRETES	habit	5.142,36	0,23	1.183	4	2		1.180						2	0	2
PAU 60	SANT ANTONI EST	habit	5.035,09	0,46	2.316	26	13		2.396						13	0	13

2.477	313	2.790
-------	-----	-------

Taula 2. Llistat de Polígons d'Actuació Urbanística a SUNC amb ús residencial.

És per això que podem considerar que els polígons en SUNC que contenen el nombre d'habitatges més importants són:

- **PAU 02. Riera nova de Calonge:** 140 habitatges de renda lliure (dels quals 47 de protecció).

Polígon situat entre l'Av. Unió i la Riera de Calonge a la banda sud de la zona industrial. Es pretén mantenir els usos i reordenar l'edificabilitat per tal d'afavorir el corredor de la banda sud del PAEC que proposa en Pla Territorial.

- **PAU 09. Sant Antoni Oest:** 308 habitatges de renda lliure (dels quals 62 de protecció).

Àmbit situat a la banda nord del nucli de Sant Antoni, per sobre de l'Av. Catalunya i en el límit amb el Pla de Calonge.

- **PAU 10. Collet Est:** 225 habitatges de renda lliure (dels quals 34 de protecció).

Polígon discontinu situat a la banda oriental de Sant Antoni que engloba el jaciment arqueològic del Collet i el sòl d'aprofitament en el límit amb el terme municipal de Palamós.

- **PAU 11. Balitrà Est:** 198 habitatges de renda lliure (dels quals 66 de protecció).

Àmbit situat a la banda oriental de Sant Antoni entre El Collet i el límit municipal de Palamós.

Per altra banda, hi ha tres polígons que segons dades proporcionades per l'Ajuntament, han iniciat el seu procés de gestió urbanística. El PAU 01 - Mas Pere, té el projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats (veure plànol I.07 – Estat de desenvolupament dels PAU per a més informació). El PAU 11 - Baltirà Est té el projecte de reparcel·lació aprovat així com els PAU 18, 38, 39 i 44, el projecte d'urbanització.

PMU en sòl urbà no consolidat

Els **Plans de Millora Urbana** dins del sòl urbà no consolidat, aconsegueixen operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos, reurbanització, entre d'altres similars. Dins del Planejament de Calonge i Sant Antoni se'n delimiten els següents:

		ÚS PRINCIPAL	S TOTAL DEL SECTOR (m2)	Edificabilitat bruta (m2/m2s)	SOSTRE EDIFICABLE (m2t)	DENSITAT D'HABITATGES (Hab/ha)	HABITATGES	TIPOLOGIA D'HAB.			HPO (m2 st)				POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)		
								RESID PLURIF.ÀLLAT (4) %	CASES AGRUPADES (5) %	RESID UNIF.ÀLLAT (6) %	GENERAL I/O ESPECIAL		OFICIAL	RENTA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	
PMU 5	LA FIRA	habitatge	46.531,42	0,75	34.899	40	186	20,70			20 %	5.280	10 %	2.640	98	88	186
PMU 8	PARC DE SANT DANIEL	residen	24.089,00	0,24	5.781	11	26		16,76	28,60					26	0	26
PMU 9	ILLA DE CALONGE	habitatge	56.470,17	0,25	14.118	15	84	≤45%	≤45%	≤45%	20 %	2.824	10 %	1.412	37	47	84
PMU 10	EUROCAMPING	residen	8.142,81	1,00	8.143	75	61	X			20 %	1.189	10 %	594	41	20	61
															202	155	357

Taula 3. Llistat de Plans de Millora Urbana en SUNC amb ús residencial.

Cap dels Plans de Millora amb ús residencial han iniciat el seu desenvolupament. Dins de sòl urbà no consolidat, el desenvolupament dels PMU previstos al POUM suposaria la creació de 357 habitatges nous, entre els quals hi hauria una reserva potencial de **155 habitatges de protecció** (veure apartat 2.8.2.6 – Potencial i previsions de creixement residencial).

Hi ha diverses Modificacions de Planejament que afecten a alguns Polígons i Plans de Millora dels comentats. Aquestes han estat incloses i actualitzades en els quadres exposats anteriorment.

2.8.2.3 Sòl urbanitzable residencial

PP en sòl urbanitzable delimitat

El sòl urbanitzable inclou les reserves de terrenys que el POUM considera necessàries per permetre el creixement de població i de l'activitat econòmica, en base a les previsions. Es distingeixen dos tipus de sòl urbanitzable:

- Sòl urbanitzable delimitat, que permetrà el creixement urbà, la compleció del sistema d'espais lliures i equipaments existents i el desplegament dels programes de sòl i habitatge.
- Sòl urbanitzable no delimitat, com a sòl de reserva que es podrà desenvolupar un cop ho hagin fet els sectors de sòl urbanitzable delimitat.

El POUM de Calonge defineix 6 sectors en SUD, dels quals 4 residencials. No defineix cap sector en SUND.

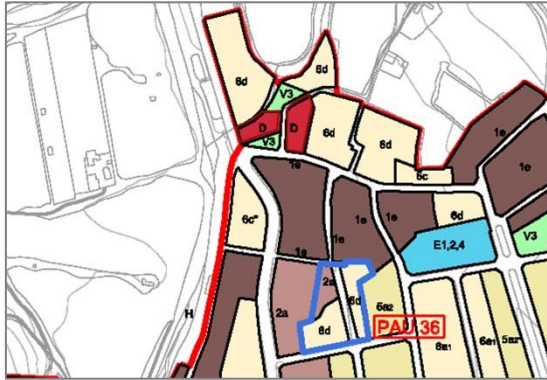
		ÚS PRINCIPAL	S TOTAL DEL SECTOR (m2)	Edificabilitat bruta (m2t/m2s)	SOSTRE EDIFICABLE (m2t)	DENSITAT D'HABITATGES (Hab/ha)	HABITATGES	SOSTRE EDIFICABLE (m2 t)	HPO (m2 st)						POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)		
								RESIDENCIAL	GENERAL I/O ESPECIAL	DESENVOLUPAMENT (ANYS)		OFICIAL	DESENVOLUPAMENT (ANYS)	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	
SUD 1	PASSEIG D'HIVERN	habitatge	151.831,83	0,50	75.916	45	683	72.120	20 %	14.424	12	10 %	7.212	12	443	240	683
SUD 2 *	PORTA DE CALONGE	habitatge	77.106,23	0,40	30.842	30	231	30.842	20 %	6.168	12	10 %	3.084	12	128	103	231
SUD 3 **	PORTA DE SANT ANTONI	habitatge	96.778,48	0,45	43.550	45	436	41.950	20 %	8.390	12	10 %	4.195	12	296	140	436
SUD 5	MAS VILLAR OEST	habitatge	13.527,54	0,18	2.435	13	18	2.435	20 %	487	12	10 %	243	12	10	8	18
															877	491	1.368

Taula 4. Llistat de PP en SUD amb ús residencial.

2.8.2.4 Sistema d'habitatges dotacionals públics

El Planejament de Calonge i Sant Antoni inclou **la clau D**, corresponent al sistema d'habitatges dotacionals públics que inclou els sòls previstos per localitzar actuacions d'habitatges temporals.

Actualment hi ha dues parcel·les qualificades amb aquesta clau, ambdues a la Plaça de Sant Nazari, com ja s'ha comentat anteriorment. Una d'elles, de 812 m² està construïda i conté un edifici amb 20 habitatges dotacionals. L'altre de 1.116 m², actualment resta sense edificar.



Imatge 27. Planejament vigent i ortofotos en l'entorn de la Pl. Sant Nazari

2.8.2.5 Estat d'execució del sòl residencial

Tal i com determina el POUM de Calonge i Sant Antoni, les actuacions urbanístiques es programen en dues fases, segons si es tracta del primer o del segon sexenni. A continuació es mostren uns quadres que mostren l'agenda de les figures de planejament i gestió segons el planejament, el sistema d'actuació i l'estat de desenvolupament actual (segons dades proporcionades per l'Ajuntament):

		S.ACT.		DESENV		AGENDA POUM	
		COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSICA	PROJECTE URBANITZACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	OBRES URBANITZACIÓ	
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025					
PAU 4	MAS PONJOAN		X		X		1r
PAU 20	CARRER HOSPITAL		X				1r
PAU 21	CASTELL-FONTOVA	X					1r
PAU 22	SANT JORDI		X				1r
PAU 23	PUIGCERVER 1		X				1r
PAU 24	VESCOMPTAT OEST		X				1r
PAU 25	PORTA DEL VESCOMPTAT		X				1r
PAU 28	ROSA DELS VENTS		X				2n
PAU 31	JOAN CAPRI	X					1r
PAU 32	AVDA. CATALUNYA MAR	X					1r
PAU 35	CARRER VERMELL		X				1r

		S.ACT.	DESENV		AGENDA POUM		
		COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSICA	PROJECTE URBANITZACIÓ	REPARCEL·LACIÓ	OBRES URBANITZACIÓ	
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025					
PAU 37	PUIGCERVER 2		X				1r
PAU 46	J.MUNDET-ANA GIRONEL	X					1r
PAU 47	J.MUNDET-JOSEP PLA	X					1r
PAU 48	J.MUNDET-ISABEL	X					1r
PAU 49	J.MUNDET-GIRONA	X					1r
PAU 50	J.MUNDET-GAMBINA	X					1r
PAU 51	J.MUNDET-GARBÍ	X					1r
PAU 52	J.MUNDET-GAVARRES	X					1r
PAU 53	J.MUNDET-EMPORDÀ	X					1r
PAU 54	VILASECA		X				1r
PAU 58	AVDA. UNIÓ		X		X		1r
PAU 59	TORRENT D'EN SIMONET		X		X		1r
PAU 61	ARMONIA		X				1r

Taula 5. Llistat de Polígons d'Actuació Urbanística a SUC amb ús residencial. Sistema d'actuació, desenvolupament i agenda.

Dels 24 polígons residencials en SUC, tots en excepció d'un (PAU 28 – Rosa dels vents) estan definits per el primer sexenni. Dels totals, 11 tenen com a sistema d'actuació el de cooperació, de manera que l'Ajuntament és qui té l'iniciativa per garantir-ne el desenvolupament.

		S.ACT.		DESENV		AGENDA POUM
		COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSIC	PROJECTE URBANITZA	REPARCEL·LACIÓ	
						1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025
PAU 1	MAS PERE	X		X	X	1r
PAU 2	RIERA NOVA CALONGE		X			1r
PAU 3	TORRE DEL PUIG		X			1r
PAU 5A	VERDAGUER NORD		X			1r
PAU 5B	VERDAGUER SUD		X			1r
PAU 6	FINCA VERD		X			1r
PAU 7	POLÍGON VERD		X			1r
PAU 8	PUIG BALITRÀ		X			1r
PAU 9	SANT ANTONI OEST		X			1r
PAU 10	COLLET EST		X			1r
PAU 11	BALITRÀ EST	X			X	1r
PAU 12	LA PINEDA		X			1r
PAU 13	MAS FALET DEL MIGDIA		X			1r
PAU 14	NORD-OEST TREUMAL	X				1r
PAU 15	TREUMAL DE DALT					1r
PAU 16	PEDRERES		X			1r
PAU 17	CONRAD VILAR		X	X		1r
PAU 18	CASERNES					1r
PAU 19	CLOT LA DONA MORTA	X				2n

		S.ACT.		DESENV		AGENDA POUM
		COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSIC	PROJECTE URBANITZA	REPARCEL·LACIÓ	
						1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025
PAU 26	FORN ROMÀ	X				1r
PAU 27	PUIG SESFORQUES		X			1r
PAU 30	VISTA ALEGRE		X			1r
PAU 33	SANT DANIEL		X			1r
PAU 34	RONDA DEL ROBÍ		X			1r
PAU 36	SANT NAZARÍ		X			2n
PAU 38	FONT DEL LLEÓ		X	X		1r
PAU 39	CAMP DE L'HORT		X	X		1r
PAU 40	AMP. PUIG SESFORQUES		X			1r
PAU 41	JARDINS DEL PALAU	X				1r
PAU 42	MAS VILAR		X			1r
PAU 43	CARRER ATENES		X			1r
PAU 44	DAVID		X	X		1r
PAU 45	AVDA. CATALUNYA NORD		X			2n
PAU 56	LES CADIRETES		X			1r
PAU 60	SANT ANTONI EST		X			1r

Taula 6. Llistat de Polígons d'Actuació Urbanística a SUNC amb ús residencial. Sistema d'actuació, desenvolupament i agenda.

Pel que fa als polígons d'ús residencial que es troben en SUNC, només 2 dels 35 s'agenden per el segon sexenni (PAU 19 – Clot de la dona morta i PAU 45 – Av. Catalunya Nord), la resta el POUM els preveia pel primer. Pel que fa als sistemes d'actuació, són 6 els que tenen el de cooperació.

		SIST.D'ACT.	GRAU D'ENSV						AGENDA POUM
			COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSICA	PP/PMU	REPARCELLACIÓ	PROJECTE URBANITZACIÓ	OBRES URBANITZACIÓ	
									1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025
PMU 5	LA FIRA		X						2n
PMU 8	PARC DE SANT DANIEL		X						2n
PMU 9	ILLA DE CALONGE		X						2n
PMU 10	EUROCAMPIG		X						2n

		S.D'ACT.	GRAU.DENVOLUP						AGENDA POUM
			COOPERACIÓ	COMPENSACIÓ BÀSICA	PP / PMU	PROJECTE URBANITZACIÓ	REPARCELLACIÓ	OBRES URBANITZACIÓ	
									1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025
SUD 1	PASSEIG D'HIVERN		X						1r
SUD 2 *	PORTA DE CALONGE		X						2n
SUD 3 **	PORTA DE SANT ANTONI		X						2n
SUD 5	MAS VILLAR OEST		X						2n

Taula 7. Llistat de Plans de Millora Urbana en SUNC amb ús residencial. Sistema d'actuació, desenvolupament i agenda.

Pel que fa als Plans de Millora, el POUM els agenda tots pel segon sexenni. En el cas dels sectors en sòl urbanitzable delimitat que estarien pendents de la redacció de Plans parcials, n'és un el que estava previst pel primer sexenni.

L'actual grau de desenvolupament dels diferents polígons , es poden veure a més a més Al plànol I.07 – Estat de desenvolupament dels PAU, de la documentació gràfica.

2.8.2.6 Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys

Considerant el sòl residencial i des del punt de vista de l'habitatge, la capacitat del planejament a data d'avui considerant l'estat actual de desenvolupament dels seus sectors, és de 4.703 habitatges nous, 985 dels quals de protecció oficial. En els quadres següents es pot veure quina és la diferència entre el potencial inicial previst al POUM dins de les figures de planejament i gestió delimitades i el potencial real:

		AGENDA POUM	POTENCIAL HABITATGES PREVIST POUM (nº habitatges)			POTENCIAL HABITATGES ACTUAL (nº habitatges)		
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL
PAU 4	MAS PONJOAN	1r	45	0	45	45	0	45
PAU 20	CARRER HOSPITAL	1r	9	0	9	0	0	0
PAU 21	CASTELL-FONTOVA	1r	14	6	20	14	6	20
PAU 22	SANT JORDI	1r	63	0	63	63	0	63
PAU 23	PUIGCERVER 1	1r	25	0	25	25	0	25
PAU 24	VESCOMPTAT OEST	1r	4	0	4	4	0	4
PAU 25	PORTA DEL VESCOMPTAT	1r	2	18	20	2	18	20
PAU 28	ROSA DELS VENTS	2n	120	0	120	120	0	120
PAU 31	JOAN CAPRI	1r	6	0	6	6	0	6
PAU 32	AVDA. CATALUNYA MAR	1r	17	0	17	17	0	17
PAU 35	CARRER VERMELL	1r	4	2	6	4	2	6
PAU 37	PUIGCERVER 2	1r	12	0	12	12	0	12
PAU 46	J.MUNDET-ANA GIRONEL	1r	57	0	57	36	0	36
PAU 47	J.MUNDET-JOSEP PLA	1r	9	0	9	3	0	3
PAU 48	J.MUNDET-ISABEL	1r	8	0	8	0	0	0
PAU 49	J.MUNDET-GIRONA	1r	38	0	38	33	0	33
PAU 50	J.MUNDET-GAMBINA	1r	6	0	6	3	0	3
PAU 51	J.MUNDET-GARBÍ	1r	15	0	15	15	0	15
PAU 52	J.MUNDET-GAVARRES	1r	49	0	49	47	0	47
PAU 53	J.MUNDET-EMPORDÀ	1r	33	0	33	22	0	22
PAU 54	VILASECA	1r	1	0	1	1	0	1
PAU 58	AVDA. UNIÓ	1r	194	0	194	194	0	194
PAU 59	TORRENT D'EN SIMONET	1r	12	0	12	12	0	12
PAU 61	ARMONIA	1r	43	0	43	43	0	43
			785	26	811	720	26	746

Taula 8. Llistat de PAU en SUC amb ús residencial. Habitatges previstos al POUM i habitatges potencials reals.

		AGENDA POUM	POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)			POTENCIAL HABITATGES ACTUAL (nº habitatges)		
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025	RENTA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	RENTA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL
PAU 1	MAS PERE	1r	643	0	643	153	0	153
PAU 2	RIERA NOVA CALONGE	1r	93	47	140	93	47	140
PAU 3	TORRE DEL PUIG	1r	8	0	8	8	0	8
PAU 5A	VERDAGUER NORD	1r	23	9	32	23	9	32
PAU 5B	VERDAGUER SUD	1r	13	6	19	13	6	19
PAU 6	FINCA VERD	1r	46	0	46	6	0	6
PAU 7	POLÍGON VERD	1r	28	0	28	1	0	1
PAU 8	PUIG BALITRÀ	1r	31	33	64	28	33	61
PAU 9	SANT ANTONI OEST	1r	246	62	308	246	62	308
PAU 10	COLLET EST	1r	191	34	225	191	34	225
PAU 11	BALITRÀ EST	1r	132	66	198	132	66	198
PAU 12	LA PINEDA	1r	30	0	30	4	0	4
PAU 13	MAS FALET DEL MIGDIA	1r	63	0	63	1	0	1
PAU 14	NORD-OEST TREUMAL	1r	44	0	44	12	0	12
PAU 15	TREUMAL DE DALT	1r	182	0	182	32	0	32
PAU 16	PEDRERES	1r	26	11	37	16	11	27
PAU 17	CONRAD VILAR	1r	40	4	44	40	4	44
PAU 18	CASERNES	1r	30	13	43	30	13	43
PAU 19	CLOT LA DONA MORTA	2n	26	17	43	26	17	43
PAU 26	FORN ROMÀ	1r	65	0	65	8	0	8
PAU 27	PUIG SESFORQUES	1r	191	0	191	21	0	21
PAU 30	VISTA ALEGRE	1r	3	0	3	3	0	3
PAU 33	SANT DANIEL	1r	4	4	8	4	4	8
PAU 34	RONDA DEL ROBÍ	1r	30	0	30	0	0	0
PAU 36	SANT NAZARÍ	2n	11	0	11	11	0	11
PAU 38	FONT DEL LLEÓ	1r	75	7	82	15	7	22

PAU 39	CAMP DE L'HORT	1r	44	0	44	8	0	8
PAU 40	AMP. PUIG SESFORQUES	1r	7	0	7	0	0	0
PAU 41	JARDINS DEL PALAU	1r	29	0	29	1	0	1
PAU 42	MAS VILAR	1r	14	0	14	0	0	0
PAU 43	CARRER ATENES	1r	20	0	20	9	0	9
PAU 44	DAVID	1r	12	0	12	6	0	6
PAU 45	AVDA. CATALUNYA NORD	2n	62	0	62	62	0	62
PAU 56	LES CADIRETES	1r	2	0	2	0	0	0
PAU 60	SANT ANTONI EST	1r	13	0	13	12	0	12
			2.477	313	2.790			

Taula 9. Llistat de PAU en SUNC amb ús residencial. Habitatges previstos al POUM i habitatges potencials reals.

		AGENDA POUM	POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)			POTENCIAL HABITATGES ACTUAL (nº habitatges)		
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL
PMU 5	LA FIRA	2n	98	88	186	98	88	186
PMU 8	PARC DE SANT DANIEL	2n	26	0	26	26	0	26
PMU 9	ILLA DE CALONGE	2n	37	47	84	37	47	84
PMU 10	EUROCAMPING	2n	41	20	61	41	20	61
			202	155	357	202	155	357

Taula 10. Llistat de PMU en SUNC amb ús residencial. Habitatges previstos al POUM i habitatges potencials reals.

		AGENDA POUM	POTENCIAL HABITATGES SEGONS POUM (nº habitatges)			POTENCIAL HABITATGES REAL (nº habitatges)		
		1r sexenni: 2013 - 2019 / 2n sexenni: 2019-2025	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL
SUD 1	PASSEIG D'HIVERN	1r	443	240	683	443	240	683
SUD 2 *	PORTA DE CALONGE	2n	128	103	231	128	103	231
SUD 3 **	PORTA DE SANT ANTONI	2n	296	140	436	296	140	436
SUD 5	MAS VILLAR OEST	2n	10	8	18	10	8	18
			877	491	1.368	877	491	1.368

Taula 11. Llistat de PAU en SUNC amb ús residencial. Habitatges previstos al POUM i habitatges potencials reals.

Per tal de poder trobar el potencial total del municipi de Calonge i Sant Antoni s'han comptabilitzat addicionalment, utilitzant els solars buits, el potencial d'habitatges de nova construcció que podrien completar la trama urbana. En total hi hauria una superfície aproximada de 718.850 m² que correspondrien a solars actualment no construïts ubicats dins de la mateixa ciutat consolidada, en sòls amb diferents qualificacions residencials (veure plànol I.12- Solars buits en SUC). Estariem parlant d'uns 704 habitatges potencials (tots ells de renda lliure) que podrien ser subjecte a llicència immediata al no trobar-se dins de cap figura de gestió ni planejament.

A més a més, s'ha calculat com quedaria repartit el potencial segons la tipologia edificatòria. En el cas dels sectors en sòl urbanitzable delimitat, s'ha desestimat aquest càlcul degut al ventall de possibilitats que presenten els paràmetres del POUM.

Així doncs, tenint en compte el comentat anteriorment obtindríem que el potencial total del municipi de Calonge i Sant Antoni és de **4.703 habitatges**, dels quals **985 serien habitatges de protecció**.

	POTENCIAL HABITATGES REAL (nº habitatges)			POTENCIAL HABITATGES ACTUALS (tipologia habitatges)											
	RENDA LLIURES	PROTECCIÓ	TOTAL	TIPOLOGIA LLIURE						PROTEGIT					
				NUCLI ANTIC 1	EIXAMPLE H. 2	ILLA TANCADA 3	PLURI AÏLLAT 4	AGRUPADES 5	AÏL·LADES 6	NUCLI ANTIC 1	EIXAMPLE H. 2	ILLA TANCADA 3	PLURI AÏLLAT 4	AGRUPADES 5	AÏL·LADES 6
SUC															
Solars buits	704	0	704	44	33	18	25	25	559	-	-	-	-	-	-
Dins de PAU	720	26	746	14	100	186	357	57	7	6	0	2	18	0	0
SUNC															
Dins de PAU	1.215	313	1.528	12	32	0	779	62	330	0	15	0	266	21	11
Dins de PMU	202	155	357	0	0	0	139	39	24	0	0	0	108	47	0
SUD	877	491	1.368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALS	3.718	985	4.703	70	165	204	1.300	183	920	6	15	2	392	68	11
	+ 877 habitatges en SUD									+ 491 habitatges en SUD					

2.9 Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge

2.9.1 Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge

Des del 2016 l'Ajuntament té un conveni de col·laboració d'assistència i assessorament tècnic en la gestió del servei municipal de l'habitatge amb el Consell Comarcal del Baix Empordà. Aquest ha creat l'Oficina d'Habitatge del Baix Empordà, formada per quatre persones a jornada completa i altres amb contractes itinerants.

Les persones vinculades al servei que presta a Calonge són dues auxiliars administratives i la responsable de l'oficina. Aquest assessorament personalitzat del municipi es realitza cada dijous de 10 a 14 hores a l'Oficina d'Atenció Ciutadana per les dues auxiliars administratives.

Serveis que s'ofereixen en matèria d'habitatge:

- Ajuts al pagament del lloguer

Durant el 2018, el servei municipal de l'habitatge va gestionar 105 expedients d'ajuts dels quals 8 corresponen a prestacions permanents i 97 a subvencions per al pagament del lloguer. Dels 105 expedients, 70 (el 67%) van resultar favorables i el 33% restant van ser denegats. Aquest ajut oscil·la entre els 20 i 200€ mensuals depenent de la situació particular de cada cas, amb un topall de 2.400€ anuals.

Comparant les tramitacions amb el 2017, al 2018 van incrementar un 110%.

- Prestacions econòmiques d'especial urgència

Els ajuts especials d'urgència s'atorguen per al pagament del deute de rendes de lloguer, el pagament de deutes de quotes d'hipoteca i per ajuts als desnonats per trobar un nou habitatge. Al llarg del 2018 no es va haver de tramitar cap prestació d'urgència especial, tot i que es van comptabilitzar 14 visites.

- Registre únic de sol·licitants d'HPO

Al llarg del 2018, es van tramitar 14 sol·licituds d'inscripció al registre, de les quals 11 van ser acceptades i 3 es trobaven en tràmit durant l'elaboració de l'informe del Servei Municipal d'Habitatge elaborat al mateix any.

Des de que es va obrir el registre, s'han tramitat 119 expedients diferents, dels quals un 88% reben ajuts de pagament del lloguer. Els sol·licitants són persones empadronades al mateix municipi que busquen un habitatge més assequible.

- Meses de valoració d'emergències

La mesa d'emergència és un servei destinat a les situacions d'emergència social i econòmica a les persones que han perdut l'habitatge a causa d'un desnonament, d'una execució hipotecària o altres processos judicials. L'Agència de l'Habitatge s'encarrega d'estudiar cada cas, al llarg del 2018 es van tramitar 4 casos, i al 2017 10 casos.

- Cèdules d'habitabilitat

Aquest servei es realitza des de l'Oficina d'Habitatge del Baix Empordà. Al 2018 es van gestionar 387 cèdules de segona ocupació, incrementant les tramitacions un 152% respecte l'any anterior.

- Informació i assessorament als usuaris en matèria d'habitatge

El servei d'informació i assessorament realitza entrevistes individualitzades per avaluar els casos en profunditat i derivar al departament adequat. Al llarg del 2018, es van realitzar 52 entrevistes en matèria d'habitatge, que es van derivar al Servei d'Orientació jurídica del Col·legi d'Advocats, a l'Oficina del Consumidor, als Jutjats i al Servei d'Ofideute.

- Borsa d'habitatges de Mediació

Al 2018, el municipi disposava de 3 habitatges destinats a la borsa d'habitatges de mediació. Es tracta d'una borsa on propietaris posen a disposició habitatges a canvi d'un lloguer social a canvi d'una bonificació del 50% de la quota de l'IBI.

Els tres habitatges disponibles són:

Av/ Unió, 63. Un habitatge de 51,7m² i dues habitacions. Amb un contracte des de 2011 per 260€ mensuals.

C/ Artur Mundet, 14. Un habitatge de 89,4m², 4 habitacions i un contracte des de 2012 per 395€ mensuals.

P/ Quatre Camins, 1. Un habitatge de 190m², 5 habitacions i contracte des de 2017 per 250€ mensuals.

- Ajuts a la Rehabilitació d'edificis

S'ofereixen tres tipologies d'ajuts de rehabilitació d'edificis, els quals hi poden accedir les comunitats de propietaris, els propietaris dels edificis i habitatges, els llogaters amb autorització de la propietat, administració pública, organismes i entitats de dret públic.

Ajuts per a obres relatives als fonaments, estructura, cobertes, terrats, façanes i instal·lacions comunes qualificades amb deficiències importants per l'ITE.

Ajuts per millorar la qualitat i sostenibilitat, sempre que es redueixi la demanda de calefacció i refrigeració d'almenys un 30%.

Ajuts en matèria d'accessibilitat per adaptar l'edifici amb rampes i ascensors.

- Subvencions per arranjaments interiors d'habitatges per a gent gran

Les persones majors de 65 anys amb problemes de mobilitat i necessiten ajuts per rehabilitar el seu habitatge, poden accedir a subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges.

Tanmateix, des del Consistori fa temps que es va signar un conveni subvencional amb la cooperativa Sostre Cívic per a la generació d'habitatge assequible, concretament 14 habitatges al nucli de Sant Antoni.

Alhora, es disposa d'una línia de subvenció per a la rehabilitació de façanes que per l'any 2019 es va establir amb un pressupost de 6.000€ i una línia d'ajuts destinats al suport del lloguer d'habitatges particulars amb assegurança del lloguer.

2.9.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge

El Patrimoni municipal de sòl i habitatge està constituït i consta de: 1 parcel·la industrial, 2 d'equipaments i 23 de residencials unifamiliars o agrupades i 2 plurifamiliars (dos dels quals qualificats d'habitatge assequible i protegit dins el PAU 11).

A continuació es fa una relació de les parcel·les que conformen el PMSH així com les seves superfícies i usos. El plànol "I.11 – Patrimoni municipal de sòl" de la documentació gràfica els localitza al municipi.

Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Grup de parcel·les	Qualificació	Superfície (m²)
1	6e1	4.281
a		1.171
b		1.020
c		1.041
d		1.049

2	6c1	1.351
a		601
b		750

3	6f	9.564
a		2.310
b		2.231
c		2.629
d		2.394

4	5a2	759
----------	------------	------------

5	5b5	875
a		149
b		149
c		150
d		149
e		278

6	6e3	5.640
a		1.063
b		1.296
c		1.695
d		1.586

7	6c	658
8	4pp 14-as	3.581
9	4pp 14-hpo	3.017
10	6g1	15.931
a		7.440
b		8.491
A	7b	7.235
B	E	3.863
a		2.314
b		1.549
TOTAL	ús residencial	45.657
	altres usos	11.098

Així doncs, les parcel·les de titularitat de l'Ajuntament ocupen un total de **56.755 m²** dels quals 45.657 m² es troben sobre qualificació amb ús residencial i 11.098 m² en qualificacions amb altres usos.

3 DIAGNOSI

3.1 Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

El municipi de Calonge i Sant Antoni ha seguit la tendència dels diferents municipis catalans amb una reducció important del creixement poblacional, especialment pel que fa la baixada de les migracions. Alhora, més enllà de qüestions relacionades amb la natalitat, cal destacar el fet que **molts joves marxen del municipi a poblacions properes on troben millors oportunitats d'accés a l'habitatge, més possibilitats laborals**, o una combinació de les dues anteriors.

El present document proposa unes projeccions demogràfiques d'acord amb la dinàmica de creixement i evolució dels components demogràfics dels darrers anys en què es preveu com a escenari més versemblant el mitjà, que suposaria **arribar l'any 2026 a 12.741 habitants, això és un increment de 1.201 persones en els sis anys (200 nous habitants anuals)**. En relació al creixement de les llars, tenint en consideració una densitat mitjana de 2,58, es produiria un **creixement mig anual de 78 noves llars**, arribant a generar 466 noves llars fins al 2026. Val a dir que els efectes del COVID-19 dificulten les prediccions demogràfiques i econòmiques dels pròxims anys i es fa més complex fer una previsió.

Actualment, l'accés a l'habitatge es troba afectat per la **baixa producció d'obra nova durant els darrers anys i sobretot per la poca oferta de lloguer de llarga durada**. L'obra nova es concentra en 7 promocions ubicades principalment al nucli de Sant Antoni amb un preu mig de 3.300€/m² i el lloguer representa un escàs 2,2% del total de la oferta disponible amb un preu mig de 893€ mensuals per a un habitatge plurifamiliar, 615€ en el nucli de Calonge i més de 1.000€ al nucli de costa.

Els habitatges de segona mà, amb un volum majoritari en el mercat, tenen un preu mig pels habitatges plurifamiliars de 3.300€/m² (280.000€), i els habitatges unifamiliars de 2.011,8€/m² (450.000€).

Paral·lelament, el fet de tractar-se d'un **municipi turístic costaner** disposa d'un mercat d'habitatge de temporada amb un preu mig mensual elevat de fins a 3.000€ durant els mesos d'estiu, **provocant una desincentivació del mercat de lloguer habitual**.

El càlcul de la població exclosa del mercat de l'habitatge per una qüestió d'accessibilitat econòmica, és a dir, la relació entre els preus mitjos de l'oferta i la capacitat econòmica de les llars del municipi, mostra que un **53% de les llars del municipi de Calonge no podrien accedir a un lloguer mig per un pis de 70m²** al preu de mercat sense destinar-hi menys del 30% del seus ingressos, i que un 20% de les llars restarien excloses de els tipologies més accessibles.

Així doncs, tenint en consideració la demanda d'habitatge social que establiria el POUM, les situacions ateses pel Servei d'habitatge i el creuament de les projeccions (segons escenari mitjà) i la població exclosa del PLH, **s'estima unes 260 llars en situació d'exclusió residencial en el termini dels 6 anys del Pla i per tant amb necessitat d'habitatge social, assequible o altres fórmules**.

L'Ajuntament disposa d'un **conveni de col·laboració** d'assistència i assessorament tècnic en la gestió del **servei municipal de l'habitatge amb el Consell Comarcal del Baix Empordà** i realitza les tasques de gestió i tramitació d'ajuts al lloguer, borsa de mediació, registre d'HPO, assessorament jurídic, entre d'altres.

3.2 Problemàtica i necessitats en matèria de rehabilitació

Segons dades del cadastre actualment a Calonge i Sant Antoni hi ha **13.894 habitatges, dels quals només un 33% serien d'ús principal (4.167)**, mentre que destaca un volum important de

segona residència, que s'evidencia amb l'increment de població en el municipi els mesos d'estiu. En aquest sentit, el municipi té **1.906 habitatges inscrits en el registre d'habitatges d'ús turístic, tot i que es té la percepció que n'hi ha molts més** amb aquesta funció.

El període constructiu es concentra en dos períodes, un primer a la dècada dels setanta vinculat a la segona residència i un posterior a finals de segle i principis del XXI, que deriven en una **antiguitat mitjana de les edificacions de 37 anys i consegüentment una necessitat d'intervenció a curt termini en l'estat de conservació del parc**. Actualment el Consistori disposa d'una **línia pròpia d'ajuts de rehabilitació de façanes** més el programa de la Generalitat i el programa d'arrenjament de l'interior dels habitatges per a gent major de 65 anys.

Destaca un **elevat nombre d'habitatges amb una superfície superior als 150m²** i, per contra, uns **200 habitatges amb una dimensió menor de 45m²** els quals caldria corroborar que compleixen amb les condicions mínimes d'habitabilitat.

En relació a l'accessibilitat dels habitatges, segons dades del cens del 2011 al voltant d'uns **150 edificis de PB+3 o més no disposen d'ascensor**.

En relació al **parc amb indicis de desocupació**, un primer càlcul a partir dels consums d'aigua durant els anys consecutius 2018 i 2019 el xifren amb un **màxim de 932 habitatges**.

Tanmateix, segons un estudi de Joventut, es produeixen situacions i/o intents **d'ocupació irregular amb un total d'aproximadament 103 pisos ocupats i 35 vandalitzats**, la major part dels quals de propietat d'entitats financeres.

3.3 Condicionants i perspectives del planejament i sòl residencial

El **Pla territorial de les comarques gironines**, senyala Calonge i Sant Antoni com a nuclis amb **creixement moderat** i marca una millora i compleció d'altres punts urbans del municipi com Puigventós, el carrer Marieta i el Camí Fondo. Tant les urbanitzacions del nord del municipi com l'àrea industrial, queden marcades com a àrees específiques, amb característiques i circumstàncies específiques.

El POUM, aprovat el 2013, té a data d'avui **pràcticament tots els sectors i polígons pendents de desenvolupar** ja que no s'ha complert amb l'agenda prevista degut al relatiment de la construcció. Així doncs, **el potencial residencial en sòl urbà i urbanitzable és de 4.703 habitatges, dels quals 985 serien destinats a habitatges protegits**. D'aquest potencial, 704 serien habitatges situats en sòl urbà consolidat i fora de cap figura de planejament o de gestió i **26 de protecció oficial dins de polígons d'actuació en SUC**.

Actualment, **s'està tramitant el Pla director urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral gironí**, però en el cas de Calonge i Sant Antoni, no hi ha cap sector que se'n vegi afectat a nivell de ésser desclassificat. Si bé, hi ha un seguit de sòls residencials i **sectors que actualment tenen preventivament les seves llicències suspeses** des de la mateixa aprovació inicial del Pla en data de desembre de 2019.

D'acord amb l'**aprovació inicial del Pla territorial sectorial de l'habitatge** el municipi se situa en aquell conjunt que formen les **àrees preferents** per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada. Això implica que Calonge hauria d'assolir **l'objectiu en els propers quinze anys de disposar d'un 2,1% del parc principal a habitatges per a lloguer social (88 habitatges)**.

Tenint en consideració que **el parc social actual** amb què compta el municipi **és de 23 habitatges**, corresponents als dotacionals i als de la borsa de mediació ja que la resta han perdut

la seva qualificació, restaria un total de 65 habitatges de lloguer social per arribar a l'objectiu del PTSH més els derivats de la demanda exclosa observada.

Dins el **patrimoni municipal de sòl i habitatges**, el qual està **constituït**, l'Ajuntament disposa de diferents parcel·les amb ús residencial amb una superfície de 45.657m², 3.863m² qualificats d'equipament i 7.235 m² d'ús industrial.

Per tant, d'acord amb la demanda d'habitatge social calculada i la capacitat del planejament i el PMSH, el municipi podria donar resposta i cobertura als diferents col·lectius pel que fa a disponibilitat de sòl i reserves i habitatges buit, si bé caldrà activar diferents mecanismes i eines per poder obtenir els habitatges necessaris.

4 PLA D'ACCIÓ: OBJECTIUS, DIRECTRIUS, ESTRATÈGIES I PROPOSTES D'ACTUACIÓ DEL PLA

4.1 Directrius

Per tal de determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme, s'ha sintetitzat els anteriors apartats de l'anàlisi i la diagnosi en una matriu DAFO, tenint en compte els següents criteris:

- Les **debilitats** són els elements, situacions, capacitats o recursos interns que representen una problemàtica, limitació o obstacle per assolir els objectius plantejats en l'àmbit de l'habitatge sobre els quals l'ajuntament té, o pot tenir, una incidència clara.
- Les **amenaces** són els elements, situacions, tendències o condicionaments de l'entorn que poden significar una dificultat o un obstacle. Són situacions sobre les quals l'ajuntament no té control i que poden ser un entrebanc a la consecució dels objectius perseguits pel pla
- Les **fortaleses** són els factors, situacions, capacitats o recursos interns que constitueixen elements positius per assolir els objectius proposats a l'inici del PLH sobre els quals l'ajuntament té, o pot tenir, una incidència clara.
- Les **oportunitats** són els elements, situacions, tendències o condicionaments de l'entorn que poden ser potencialment favorables per impulsar polítiques d'habitatge. Són situacions no generades per l'ajuntament, però que poden ser aprofitades per a la millora o modificació d'una necessitat o problemàtica.

DEBILITATS	AMENACES
• Manca d'oferta de lloguer de llarga durada • Pèrdua de població jove cap a altres municipis • Desajust entre els preus de l'habitatge i la capacitat econòmica de les llars • Baix nombre d'habitatges socials actuals • Presència d'ocupacions irregulars • Mercat de lloguer turístic a preus elevats • Elevat nombre d'habitatges de grans dimensions • Parc amb indicis de desocupació	• Cronificació de la vulnerabilitat social i exclusió residencial • Deteriorament del parc d'habitatges • Considerable nombre d'edificis de 3 plantes o més no accessibles • Incertesa del finançament autonòmic i estatal en polítiques d'habitatge i rehabilitació

FORTALESES	OPORTUNITATS
• Capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial • Conveni de col·laboració en la gestió del servei municipal d'habitatge amb el Consell Comarcal del Baix Empordà • Elevat nombre de parcel·les de patrimoni municipal • Previsió d'un creixement moderat i progressiu de la població • Capacitat de recursos de l'ajuntament	• Conveni amb cooperativa d'habitatge per a una nova promoció • Potencial d'habitatge protegit en SUC • Voluntat municipal per a polítiques d'habitatge • Municipi amb certa atracció pel que fa a la polaritat complementària a la ciutat de Palamós

4.2 Objectius

El Pla local d'habitatge de Calonge i Sant Antoni té per objectiu principal les persones i garantir el seu dret a l'habitatge i/o allotjament. Dins d'aquest marc, el PLH es planteja tres objectius generals dins del termini de vigència del present Pla local d'habitatge, que posteriorment es concretaran en diferents estratègies:

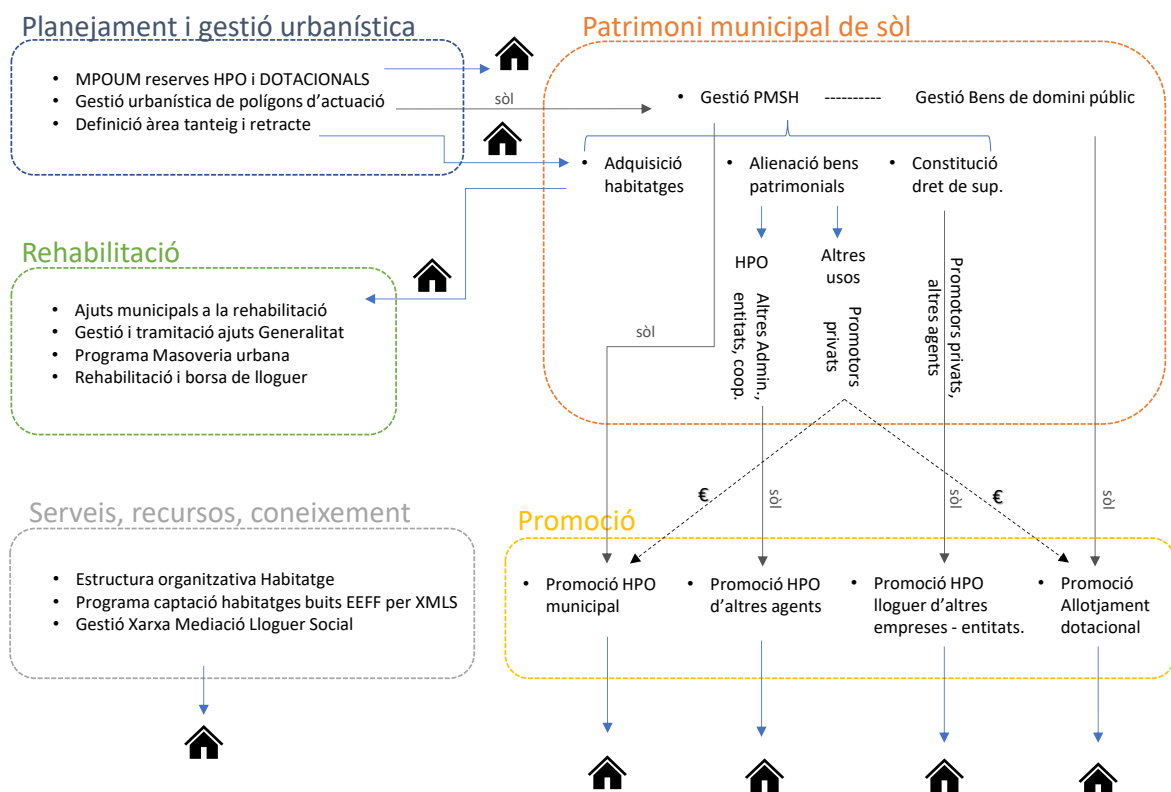
- **Garantir l'accés a l'habitatge i evitar la pèrdua d'aquest**, atenent tant les persones en situació de vulnerabilitat residencial severa com a la població sense capacitat d'accedir al mercat lliure. Vetllar i assessorar els usuaris pel bon ús i la permanència a l'habitatge amb mecanismes de mediació, negociació o pressió als grans tenidors per a aconseguir la seva recuperació i posada al mercat a preus assequibles i socials
- **Fomentar el manteniment del parc i la rehabilitació** per tal de revitalitzar el casc antic del municipi i reduir les situacions anòmales.
- **Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i la coordinació amb altres agents** per a la generació de nou habitatge assequible i aplicar mesures incentivadores, convenis amb promotors, entitats financeres, particulars, noves tipologies d'habitatge, etc

4.3 Estratègies

Per tal d'assolir aquests objectius es proposen un conjunt d'estratègies i línies d'actuació que la vegada es materialitzen en actuacions concretes.

- **Incrementar l'habitatge assequible** a través de diferents mecanismes que permetin disposar d'habitatges tant a curt termini per resoldre les necessitats actuals de manera immediata com a llarg termini per assegurar l'accés a l'habitatge a les generacions futures.

- Pomoció d'habitatge assequible de lloguer i incentivar models alternatius de tinença, accés i ús de l'habitatge
- Foment de la borsa de lloguer social
- Adquisició d'habitatge
- **Implementar polítiques de millora del parc i la qualitat dels habitatges**
 - Mobilitzar el parc vacant del municipi
 - Masoveria urbana
 - Ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica
- **Desenvolupar una estratègia urbana i gestionar del patrimoni municipal de sòl i habitatge per tal d'anticipar-se a les necessitats residencials i a la demanda.**
 - Alienació de sòl i altres formes de gestió del PMSH
 - Modificació de planejament
- **Impulsar l'atenció a la ciutadania i la concertació**
 - Manteniment del conveni amb el consell comarcal
 - Coordinació de les diferents àrees del Consistori
 - Informació i difusió de les polítiques d'habitatge



4.4 Actuacions

Les estratègies del Pla s'organitzen en sis camps d'actuació que engloben cadascun d'ells diferents actuacions.

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

1. Conveni amb el Consell Comarcal: tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer
2. Complementar els ajuts al pagament del lloguer amb polítiques d'inserció laboral i promoció econòmica
3. Foment de l'ocupació del parc vacant de grans tenidors
4. Mobilització d'habitatges vacants de particulars per incorporar a la Borsa de Lloguer
5. Ampliar i difondre la Borsa de Lloguer Social a través de reduccions del 100% en l'IBI del parc vacant

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

1. Ajuts municipals a la rehabilitació per a la cessió d'habitatges a la Borsa de Lloguer
2. Desenvolupar polítiques que fomentin la masoveria urbana
3. Programa d'eficiència energètica al municipi
4. Subvencions per a la rehabilitació de façanes

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE

1. Promoció d'habitatges assequibles a través d'una cooperativa d'habitatge (sostre cívic)
2. Adquisició i finalització d'edificis vacants pendents d'acabament (Av. Unió 34)
3. Adquisició i finalització d'edificis vacants pendents d'acabament (carrer La Sala)
4. Promoció d'habitatges al nucli antic de Calonge
5. Promoció d'habitatges de lloguer a Sant Antoni (oficina de turisme)
6. Promoció d'habitatges de lloguer a Sant Antoni (passeig d'hivern)

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

1. Inscripció i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge
2. Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers per promoure habitatge assequible
3. Alienació de béns afectes al PMSH per destinar els ingressos obtinguts a polítiques d'habitatge

4. Delimitació i gestió del municipi com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte
5. Adquisició d'habitatges exercint el dret tanteig i retracte
6. Creació del registre de solars buits i expropiació per incompliment de la funció social

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

1. Modificació de planejament per canviar l'ús de les plantes baixes comercials o residencials sense ús a habitatges de protecció oficial i accessibles
2. Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació (PAU-9, PAU-10, PAU-18)
3. Modificació del planejament per admetre la divisió horitzontal al nucli antic de Calonge

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

1. Coordinació de les diferents àrees de Consistori en matèria d'habitatge
2. Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge
3. Taula d'habitatge de seguiment del Pla Local d'Habitatge
4. Creació d'una eina de sistematització de la informació

A continuació es detallen les fixtes de les actuacions.

actuació

A1. CONVENI AMB EL CONSELL COMARCAL PER LA TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Actualment l'Ajuntament de Calonge i el Consell Comarcal del Baix Empordà tenen un conveni de col·laboració d'assistència i assessorament tècnic en la gestió del Servei Municipal d'Habitatge.

Es proposa donar continuïtat, revisar i millorar dels criteris de tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer, prestacions econòmiques d'especial urgència, cèdules d'habitabilitat, del registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, les mesures de valoració d'emergències, l'oficina de deute, etc.

Objectius:

- Prestar el servei d'habitatge a la ciutadania
- Potenciar i millorar la coordinació entre l'Ajuntament i el Consell Comarcal
- Garantir la permanència a l'habitatge

Marc normatiu:

- Llei 29/1994, de 29 de novembre, d'arrendaments urbans
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en exclusió residencial
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social

Beneficiaris:

- Llars amb vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir de l'any 2021 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Consell Comarcal del Baix Empordà

Estimació econòmica:

40.000€/any, sent un total de 240.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Consell Comarcal del Baix Empordà i Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre d'expedients d'ajut iniciats (per tipologia i col·lectiu)
- Temps mitjà de tramitació dels expedients d'ajut
- % de cofinançament extern
- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
- % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut

actuació

A2. COMPLEMENTAR ELS AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER JUNTAMENT AMB POLÍTIQUES D'INSERCIÓ LABORAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa millorar i revisar els criteris dels ajuts municipals al pagament del lloguer per tal d'evitar un ús inadequat d'aquests i un seguiment de les llars que reben els ajuts en els diferents conceptes d'habitatge per tal de revisar de manera bianual les condicions tant dels immobles com economicosocials.

Ahora, es planteja que aquests ajuts estiguin vinculats a polítiques d'inserció laboral i de promoció econòmica per tal de fomentar i impulsar l'autonomia dels membres de la llar per tal que progressivament puguin desvincular-se de l'ajut.

Objectius:

- Disposar d'uns criteris adequats per adjudicar els ajuts municipals
- Garantir la permanència a l'habitatge
- Fomentar l'autonomia i apoderament dels membres de la llar

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, del Règim Jurídic i del Procediment Administratiu de Catalunya
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'habitatge i la pobresa energètica
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de persones en exclusió residencial

Beneficiaris:

- Unitats familiars en estat o risc d'exclusió social-residencial
- Unitats familiars que han perdut l'habitatge per problemes de pagament
- Persones que necessiten trobar un habitatge a preu assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir de l'any 2021 i amb caràcter indefinit

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Servei d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Dotació d'ajuts municipals al lloguer atorgats
- Nombre de llars beneficiades
- Nombre de llars que han revertit la situació inicial

actuació

A3. FOMENT DE L'OCUPACIÓ DEL PARC VACANT DE GRANS TENIDORS

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'actuació té per objecte mesures de regularització i sancionadores sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió. Inicialment, el procediment s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys. Una vegada detectats el procediment d'intervenció són els següents:

- S'inicia amb el procediment de requeriment de regularització mitjançant l'adequació del preu a les rendes disponibles o fent ús de les vies de concertació amb les administracions públiques i amb les entitats del tercer sector amb destí a lloguer assequible o social.
- De no procedir-se a la regularització voluntària, s'inicia el procediment de la seva execució forçosa mitjançant la imposició de multes que obren un nou termini de regularització.

La no regularització habilita a l'Ajuntament a iniciar el procediment sancionador, per aplicació directe segons la Llei 18/2007, amb subjecció a les determinacions d'un Programa municipal d'inspecció i intervenció.

Objectius:

- Garantir la funció social de la propietat mitjançant l'ús adequat dels habitatges
- Estimular l'ocupació i lloguer del parc vacant propietat de les entitats financeres
- Allotjar a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o que es troben en altres situacions d'estat o risc d'exclusió social-residencial
- Complementàriament, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 27 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21)
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4)
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Llars amb vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir de l'any 2021

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges mobilitzats (regularitzats)
- Nombre de multes i sancions imposades
- Nombre de propietaris contractats
- Percentatge d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

actuació

A4. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES VACANTS DE PARTICULARS PER INCORPORAR A LA BORSA DE LLOGUER

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Mesures per promoure que els propietaris d'habitatges buits (particulars, empreses, entitats financeres, etc.) els cedeixin de manera remunerada a l'ajuntament per un període acotat de temps. S'estima que es puguin mobilitzar uns 12 habitatges al llarg del Pla.

El servei comprendrà, entre d'altres, la identificació i captació de propietaris i inversors privats amb habitatges buits, la informació i assessorament sobre les condicions, prestacions i avantatges vinculades al programa de cessió d'habitatges (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.), i/o la creació d'un fons d'ajuts municipals complementari. La cessió dels habitatges queda supeditada a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació. Els habitatges cedits s'incorporaran a la borsa de mediació pel lloguer social municipal, garantint el compliment de les determinacions d'aquest tipus d'habitatges regulada al Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge.

Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible
- Estimular l'ocupació del parc vacant, en especial de l'estoc d'obra nova
- Complementàriament, promoure el manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 68–70)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.21)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans

Beneficiaris:

- Llars amb vulnerabilitat social

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir de l'any 2021

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

30.000€/any, sent un total de 180.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni i Consell Comarcal del Baix Empordà

Indicadors de resultat:

- Nombre de propietaris contractats
- Nombre d'expedients de cessió temporal iniciats
- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges cedits a l'administració
- Temps mitjà de cessió dels habitatges
- Percentatge de persones beneficiades respecte el total dels inscrits al registre de sol·licitants d'HPO
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

actuació

A5. AMPLIAR I DIFONDRE LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL A TRAVÉS DE REDUCCIONS DEL 100% EN L'IBI DEL PARC VACANT

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Actualment l'Ajuntament de Calonge ofereix una reducció de l'IBI a aquelles persones que posin o tinguin el seu habitatge a la borsa de mediació del lloguer social, que els cedeixin temporalment a l'ajuntament o bé els destinin a algun tipus de forma d'habitatge assequible. S'estima que s'hi adhereixin unes 6 llars al llarg del Pla.

Es proposa ampliar aquesta subvenció fins al 100% de reducció de l'IBI a través d'una modificació de l'ordenança, per tal d'ampliar la borsa i disposar d'un major nombre d'habitatges.

Objectius:

- Foment de l'accés assequible a l'habitatge
- Dinamització del mercat de lloguer
- Optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Promoció del manteniment i la rehabilitació

Marc normatiu:

- Art.69,70 i 72 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 29/1994, d'Arrendaments urbans
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat
- Propietaris d'habitatges desocupats, ja siguin persones físiques i/o jurídiques
- Demandants d'habitatges amb lloguer assequible
- Població amb problemes d'accés als habitatges
- Persones desnonades i amb dificultats econòmiques, a l'atur i/o amb risc d'exclusió social residencial

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar l'any 2021

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- Nombre de sol·licituds de bonificació ateses (per tipologia)
- Nombre de contractes anuals a la borsa de mediació per al lloguer social
- Nombre d'habitatges llogats i llars beneficiades mitjançant el servei de la borsa
- Percentatge de beneficiats respecte al total dels sol·licitants

actuació

R1. AJUTS MUNICIPALS A LA REHABILITACIÓ PER A LA CESSIÓ D'HABITATGES A LA BORSA DE LLOGUER

camp

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges i habitatges privats per part de l'administració a aquelles persones propietàries que no tenen diners per afrontar-ne el seu cost, a canvi de la cessió temporal a la borsa de lloguer municipal, d'una part o el total d'habitatges de l'edifici objecte d'intervenció a la borsa de lloguer.

L'Ajuntament es farà càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació, ja sigui per mitjà d'una contractació externa o via Plans d'Ocupació, al conveni s'especificaran i es valoraran les obres a executar, la durada temporal de la cessió (proporcional a la inversió a realitzar), les condicions i garanties de pagament i les clàusules de rescissió.

S'estima que amb aquesta actuació uns 30 habitatges es rehabilitaran i faran la cessió a la borsa.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana
- Millorar la qualitat del parc residencial existent
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials
- Nodrir el parc d'habitatges de lloguer social del municipi

Marc normatiu:

- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, condicions d'habitabilitat dels habitatges, adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectoria

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'immobles amb estat de conservació deficient els quals no poden fer-se càrrec de la rehabilitació
- Població demandant de lloguer

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2021 en endavant

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

30.000€, anuals sent un total de 180.000€ al llarg del Pla

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis rehabilitats
- Nombre d'habitatges a disposició de l'ajuntament per un ús social generats
- Nombre d'unitats de convivència beneficiades
- Percentatge d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi/ àrea.

actuació

R2. DESENVOLUPAR POLÍTIQUES QUE FOMENTIN LA MASOVERIA URBANA

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Mediació entre persones propietàries 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 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 (art.17.5), 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.

L'actuació preveu la realització de material informatiu i divulgatiu per tal d'incentivar a propietaris i arrendataris i s'estima que es puguin adherir al programa 2 habitatges.

Objectius:

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges dels municipis
- Evitar la desocupació permanent dels habitatges
- Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge a la població

Marc normatiu:

- 42.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.17.5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Art.4.4 del reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
Disposició final setena de la Llei 2/2007, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació i població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2021 i al llarg del PLH

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

500€ per any, sent un total de 3.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts / persones propietàries beneficiats
- Nombre de consultes ateses
- Nombre de contractes de masoveria urbana signats
- Temps mitjà de vigència del contracte de masoveria urbana

actuació

R3. PROGRAMA D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA A DIFERENTS BLOCS DEL MUNICIPI

camp

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Iniciativa de rehabilitació d'edificis d'habitatges per part de l'administració a través d'un programa per augmentar l'eficiència energètica de diferents blocs del municipi (aïllaments, canvis de calefacció, instal·lació de captació d'energies sostenibles,...). Estarà destinada a les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis amb l'objectiu d'aconseguir una eficiència energètica mínima.

Aquests programes s'han d'acordar individualment amb els propietaris o llogaters dels habitatges afectats, mitjançant un conveni que inclogui el compromís de realitzar les obres de rehabilitació necessàries que permetin adaptar els seus habitatges a la normativa d'habitabilitat vigent.

La mesura s'acompanya d'una campanya per a millorar l'eco eficiència dels habitatges a escala més domèstica amb, per exemple: canvis de calderes, d'electrodomèstics, de bombetes, ...

Objectius:

- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials
- Millorar la qualitat del parc residencial existent
- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-202
- Ajuts ministerials de l'Institut de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes
- Normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, condicions d'habitabilitat dels habitatges, adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació
- Persones inquilines en edificis d'habitatges amb necessitats de rehabilitació

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2021

Fonts de finançament:

A partir dels pressupost municipal

Estimació econòmica:

6.000€ anuals, sent un total de 36.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre d'edificis rehabilitats
- Nombre d'unitats de convivència beneficiades
- Percentatge d'edificis rehabilitats respecte al total del municipi/ àrea

actuació

R4. SUBVENCIONS PER A LA REHABILITACIÓ DE FAÇANES

camp

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa donar continuïtat a la concessió de subvencions encaminades, a promoure i fomentar actuacions de rehabilitació de les façanes dels edificis del terme municipal. El crèdit màxim a distribuir en aquesta convocatòria totalitza la xifra de 6.000 euros, i l'import de la subvenció no podrà excedir en cap cas la quantia de 2.500 euros.

Podran sol·licitar aquesta subvenció les persones físiques o jurídiques que reuneixin les condicions següents:

- Ser propietaris, comunitat de veïns i/o arrendataris que sol·licitin llicència o presentin la comunicació prèvia per a realitzar obres de rehabilitació de façanes.
- Estar al corrent de les seves obligacions tributàries amb Hisenda, la seguretat social i amb l'Ajuntament.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana
- Millorar la qualitat del parc residencial existent
- Millorar la imatge del municipi

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.3h, 35,67 i 68 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art.29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art.27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de propietaris i comunitats de béns
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació

EXECUCIÓ

Calendari:

A partir del 2021 en endavant

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

7.000€ anuals, sent un total de 42.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'edificis rehabilitats
- Import total d'ajuts a la rehabilitació

actuació

H1. PROMOCIÓ PER A HABITATGES ASSEQUIBLES A TRAVÉS D'UNA COOPERATIVA D'HABITATGES (SOSTRE CÍVIC)

camp

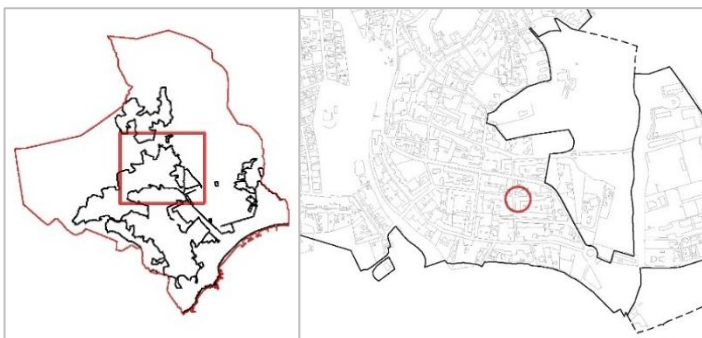
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença D'HABITATGE ASSEQUIBLE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Les cooperatives d'habitatge, són una nova forma alternativa d'accés a l'habitatge, en les quals els seus membres gaudeixen d'un dret d'ús a través del pagament d'una quota d'entrada i d'un lloguer assequible i vinculat a l'adquisició i construcció (si s'escau), a més de participar del manteniment i funcionament de la cooperativa.

Des del Consistori es va signar un conveni amb la cooperativa Sostre Cívic per a al generació d'habitatge assequible, concretament 14 habitatges al carrer La Sala, 24 en el nucli de Sant Antoni.



Actualment s'està treballant per acabar la reforma d'aquest edifici, el qual es preveu que els propers anys estigui en funcionament.

Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible.
- Estimular el lloguer a llarg termini.
- Fomentar la millora i manteniment del parc residencial.
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.
- Fomentar la diversificació de les formes de promoció i gestió dels habitatges.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

- Les persones demandants d'altres formes d'habitatge assequibles

EXECUCIÓ

Calendari:

2021-2022

Fonts de finançament:

A càrrec de la cooperativa

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació

H2. ADQUISICIÓ I FINALITZACIÓ D'EDIFICIS VACANTS PENDENTS D'ACABAMENT (AV.UNIÓ, 34)

camp

H. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROEGIT

DESCRIPCIÓ

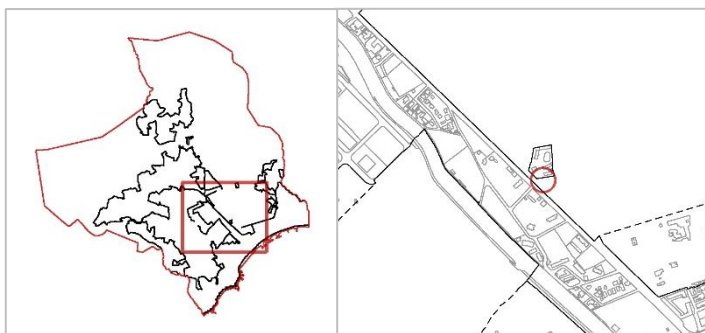
Contingut:

En el nucli de Calonge hi ha un bloc d'habitatges situats a l'avinguda Unió, 34 que es troba aturat i a mig construir.

Es proposa l'adquisició d'aquest bloc per part de l'Ajuntament i la seva finalització mitjançant, si es creu oportú, conveni amb altres entitats per tal de disposar d'aquests habitatges i destinar-los a habitatge de lloguer assequible i així incrementar el parc públic residencial.

Si posteriorment s'inscriuen al patrimoni municipal de sòl i habitatge resten des d'aquell moment afectat per les finalitats legals del mateix.

S'estimen uns 21 habitatges assequibles.



Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible.
- Estimular el lloguer a llarg termini
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Les persones demandants d'altres formes d'habitatge assequibles

EXECUCIÓ

Calendari:

2021-2026

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

5.000€ el primer any i 50.000€ els següents, sent un total de 255.000€ al llarg del Pla

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació

H3. ADQUISICIÓ I FINALITZACIÓ D'EDIFICIS VACANTS PENDENTS D'ACABAMENT (CARRER LA SALA)

camp

H. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROEGIT

DESCRIPCIÓ

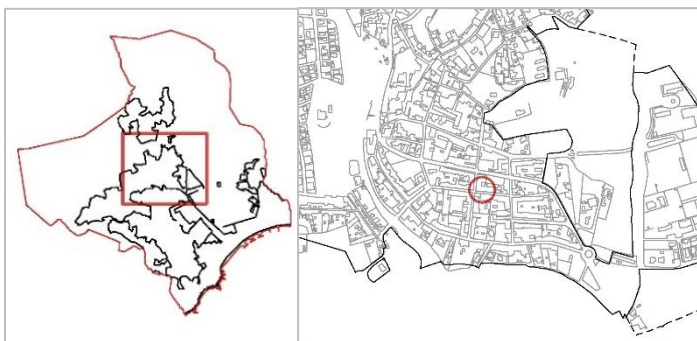
Contingut:

En el nucli de Calonge hi ha un bloc d'habitatges situats al carrer La Sala que es troba aturat i a mig construir.

Es proposa l'adquisició d'aquest bloc per part de l'Ajuntament i la seva finalització mitjançant, si es creu oportú, conveni amb altres entitats per tal de disposar d'aquests habitatges i destinar-los a habitatge de lloguer assequible i així incrementar el parc públic residencial.

Si posteriorment s'inscriuen al patrimoni municipal de sòl i habitatge resten des d'aquell moment afectat per les finalitats legals del mateix.

S'estimen uns 8 habitatges assequibles.



Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible.
- Estimular el lloguer a llarg termini
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Les persones demandants d'altres formes d'habitatge assequibles

EXECUCIÓ

Calendari:

2021-2026

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

5.000€ el primer any i 50.000€ els següents, sent un total de 255.000€ al llarg del Pla

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació **H4. PROMOCIÓ D'HABITATGES AL NUCLI DE CALONGE**

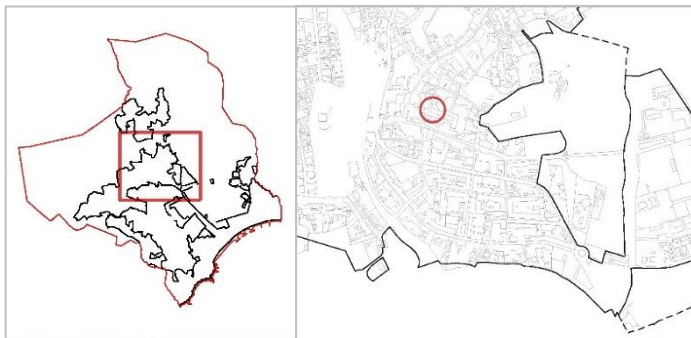
camp H. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROEGIT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

La modificació del PAU 21 Castell-Fontova permetrà el desenvolupament immediat dels solars residencials. Dins el termini del PLH es preveu la promoció dels 20 habitatges que formen aquest antic polígon, dels quals 6 amb protecció oficial, a través d'altres administracions, agents privats, entitats, o altres, mitjançant dret de superfície.

Es valorarà la possibilitat que el conjunt del sostre residencial es destini a habitatge protegit.



Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial a preu assequible.
- Estimular el lloguer a llarg termini.
- Incidir a la baixa en els preus del mercat lliure d'habitatge.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

- Les persones demandants d'altres formes d'habitatge assequibles

EXECUCIÓ

Calendari:

2026

Fonts de finançament:

Altres agents

Estimació econòmica:

--

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació **H5. PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER A SANT ANTONI (OFICINA DE TURISME)**

camp H. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROEGIT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Un cop aprovada la modificació de l'àmbit, es preveu la promoció d'habitatges de lloguer per tal de proporcionar residència a persones amb necessitats especials d'allotjament de caràcter temporal i transitori.

L'actuació comporta al voltant de 32 nous habitatges de lloguer, i aquesta es podrà dur a terme a través d'altres administracions, operadors privats, entitats, o altres, mitjançant dret de superfície.



Objectius:

- Incrementar el nombre d'habitatges amb l'objectiu de satisfer les necessitats temporals de persones amb necessitats tant d'emancipació com les que requereixen acolliment o assistència residencial.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Joves, gent gran, i altres col·lectius vulnerables

EXECUCIÓ

Calendari:

2023-2026

Fonts de finançament:

Altres agents

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació **H5. PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER A CALONGE (PASSEIG D'HIVERN)**

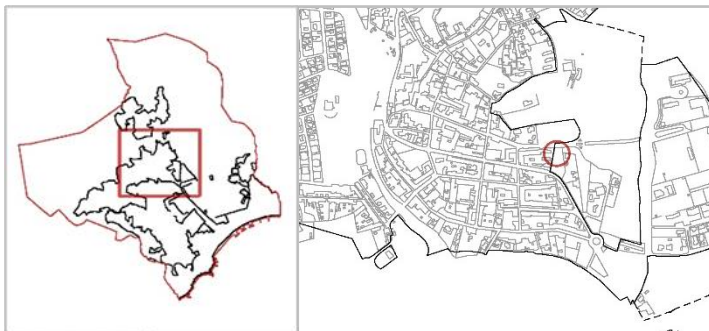
camp H. PROMOCIÓ I QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROEGIT

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Un cop aprovada la modificació de l'àmbit, es preveu la promoció d'habitatges de lloguer per tal de proporcionar residència a persones amb necessitats especials d'allotjament de caràcter temporal i transitori.

L'actuació comporta al voltant de 20 nous habitatges de lloguer, i aquesta es podrà dur a terme a través d'altres administracions, operadors privats, entitats, o altres, mitjançant dret de superfície.



Objectius:

- Incrementar el nombre d'habitatges amb l'objectiu de satisfer les necessitats temporals de persones amb necessitats tant d'emancipació com les que requereixen acolliment o assistència residencial.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Joves, gent gran, i altres col·lectius vulnerables

EXECUCIÓ

Calendari:

2023-2026

Fonts de finançament:

Altres agents

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'immobles obtinguts d'habitatge assequible
- Nombre de famílies beneficiades

actuació

P1. INSCRIPCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

camp

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Les tasques de gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatges (PMSH) vinculades a aquesta actuació són:

- Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació a la cessió d'aprofitament i obtenció de sòl. Vetllar per la inscripció d'aquests béns en el PMSH.
- Exercici del dret de tanteig i retracte, adquisició de béns a partir de convenis amb la propietat, etc.
- Anàlisi dels béns que passin a formar part del PMSH de cara a determinar quin és el millor destí (promoció pública d'habitatge, promoció per part de tercers agents, alienació, lloguer, etc.)
- Gestió per garantir que aquests béns es destinen als objectius que preveu la llei, preparació i seguiment dels procediments necessaris (valoració, actualització, informes jurídics, gestió Registre de la propietat, formalització de contractes, convenis, cessions d'ús, dret de superfície, dret a superfície/ copropietat sobre béns, etc.), evitant la venda de sòl públic.
- Adquisició estratègica del sòl en Sòl Urbà Consolidat per destinar-la a PMSH.

Objectius:

- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Indirectament, afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

Marc normatiu:

- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de Patrimoni els Ens Locals.
- Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general
- Indirectament, els demandants d'habitatges protegits o socials

EXECUCIÓ

Calendari:

2021 inscripció, gestió al llarg del Pla

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

Cost de personal i de gestió. Internalitzat dins dels recursos municipals

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- Increment del fons del PMSH
- Ingressos invertits en polítiques d'habitatge

actuació

P2. FOMENT DE LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR DE TERCERS PER PROMOURE HABITATGE ASSEQUIBLE

camp

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Constitució d'un dret real limitat sobre una finca (inclosa o no sobre el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge), que atribueix temporalment el dret de la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'ajuntament perdi la propietat dels terrenys per a promoure habitatge assequible o protegit.

També inclou la constitució del dret sobre un edifici residencial amb necessitats de rehabilitació atribuint al superficiari (una cooperativa en règim de cessió d'ús, d'altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) la propietat temporal dels habitatges, sense perjudici de la propietat separada del sòl. El superficiari durà a terme la rehabilitació de l'immoble i l'ajuntament mantindria la propietat.

Actualment el municipi té l'experiència amb Sostre Cívic, i es preveu que es pugui ampliar amb d'altres cooperatives i entitats.

Objectius:

- Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge
- Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials qual l'ajuntament no té capacitat per fer-ho
- Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge

Marc normatiu:

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil Català
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels bens locals, i la regulació del règim municipal i locals

Beneficiaris:

- Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions

EXECUCIÓ

Calendari:

Al llarg del PLH

Fonts de finançament:

A càrrec del superficiari

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels drets que es constitueixin al llarg del termini del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- m² de sòl que constitueixen el dret de superfície
- Percentatge d'increment monetari del PMSH
- Nombre d'habitatges resultants de la constitució del dret de superfície

actuació

P3. ALIENACIÓ DE BÉNS AFECTES AL PATRIMONI MUNICIPAL PER DESTINAR ELS INGRESSOS OBTINGUTS A POLÍTIQUES D'HABITATGE

camp

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH sobre els que no es prevegi la seva promoció. Els recursos econòmics obtinguts es destinaran a promocions d'habitatge públic o a altres actuacions del PLH. L'alienació pot ser per concurs o directa segons si el beneficiari és:

Per concurs:

- Qualsevol destinatari que s'ajusti a les bases.

Directa:

- Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació.
- Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació dels terrenys sigui la construcció d'habitatge protegit.
- Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent.
- Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en que qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

Al llarg del PLH es preveu realitzar la venda dels terrenys de Sant Daniel.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits o assequibles quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front les tasques de gestió que això comporta
- Incrementar els recursos del fons del PMSH

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posterior modificacions.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local
- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana

Beneficiaris:

- Indirectament els demandants d'habitatges protegits o beneficiaris d'altres actuacions.

EXECUCIÓ

Calendari:

Al llarg del PLH

Fonts de finançament:

L'ajuntament rebrà els ingressos de la venda dels terrenys

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels bens alienats al llarg del termini del PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- m² de sòl i sostre alienat
- Ingressos obtinguts als PMSH

actuació

P4. DELIMITACIÓ I GESTIÓ DEL MUNICIPI COM A ÀREA PER A L'EXERCICI DEL TANTEIG I RETRACTE

camp

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

L'actuació té per objecte la definició del conjunt del municipi com a àrea de tanteig i retracte, àrea en la qual les transmissions oneroses queden subjectes a aquest exercici. Els propietaris estan obligats a notificar a l'ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit i l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans o després d'escripturar la compravenda.

Els béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per exercici del dret de tanteig i retracte formaran part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, per tant, s'hauran de destinar a les finalitats del mateix.

Aquests drets es poden exercir en favor de l'ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran les vendes de sòl, a les d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, i a les d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, i tindran un termini màxim de durada a 6 anys.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat
- Incrementar el parc d'habitatges vinculat a polítiques socials

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

- Indirectament, població en estat o risc d'exclusió i demandants d'habitatge assequible

EXECUCIÓ**Calendari:**

A realitzar al 2021

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

-

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- Delimitació de l'àrea de tanteig i retracte

actuació

P5. ADQUISICIÓ D'HABITATGES EXERCINT EL DRET DE TANTEIG I RETRACTE PER PART DE L'AJUNTAMENT

camp

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Adquisició d'habitatges procedents d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer social o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas).

S'estima poder adquirir un total de 4 habitatges al llarg del Pla.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

- Demandants d'habitatge assequible
- Població en estat o risc d'exclusió

EXECUCIÓ

Calendari:

2021-2026

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

50.000€ anuals a partir del 2022, sent un total de 250.000€ entre el 2022-2026

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges adquirits
- Nombre d'habitatges aportats a la borsa de lloguer
- Increment del nombre d'habitatges d'emergència

actuació

P6. CREACIÓ DEL REGISTRE DE SOLARS BUITS I EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT DE LA FUNCIÓ SOCIAL

camp

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'un registre on s'inscriuen aquelles finques que han estat objecte d'una declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar, ja siguin solars que no hagin complert els terminis d'edificació fixats, edificis on s'hagin incomplert ordres d'execució d'obres encaminades al compliment dels deures d'ús, conservació i rehabilitació, o edificis objecte d'un expedient de ruïna derivat d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació una vegada transcorreguts 2 anys sense que el propietari els substitueixi o rehabiliti, amb l'objectiu últim d'incrementar el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge per destinar a la política d'habitatge municipal.

Objectius:

- Incentivar l'edificació dels solars i la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació en els terminis establerts
- Incrementar el Patrimoni municipal de sòl i habitatge
- Evitar la retenció especulativa de solars
- Possibilitar la renovació i consolidació del sòl urbà

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les posteriors modificacions

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles
- Població amb problemes per pagar un habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

A relitzar l'any 2021

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal o bé del PMSH

Estimació econòmica:

Despesa lligada als serveis tècnics i administratius necessaris

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Secretaria

Indicadors de resultat:

- Constitució del registre de solars sense edificar
- Nombre de solars inscrits al registre
- Percentatge de solars que conformen el registre edificats/rehabilitats
- Nombre d'habitatges/edificis del parc públic obtinguts dels solars del registre sense edificar
- Ingressos provinents de les subhastes realitzades sobre solars sense edificar

actuació

U1. MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT PER CANVIAR L'ÚS DE LES PLANTES BAIXES COMERCIALS O RESIDENCIALS SENSE ÚS A HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL I ACCESSIBLES

camp

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El municipi de Calonge i Sant Antoni presenta determinades zones on hi ha plantes baixes d'edificis residencials destinades locals comercials o terciaris que resten buits i sense ús. La present actuació planteja una Modificació puntual de POUM qu analitzi en quines situacions aquests locals es podrien destinar a habitatges accessibles atenent a un major interès públic qu mantenir-los com a local sense ús.

Aquesta modificació comportaria l'obtenció de nous habitatges destinats a cobrir necessitats de determinats col·lectius i d manera distribuïda geogràficament pel sòl urbà consolidat, contribuint així als objectius del Pla.

Per a la modificació que es proposa caldrà tenir en compte els requisits que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.



Objectius:

- Obtenir nous habitatges destinats a finalitats socials (habitatges accessibles, col·lectius amb capacitats diverses) distribuïts dins del nucli urbà.
- Millorar el paisatge urbà i dotar de vida el nucli urbà

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Col·lectius amb capacitats diverses, persones amb mobilitat reduïda, altres demandants d'habitatges amb condicions específiques en àmbits residencials consolidats

EXECUCIÓ

Calendari:

Any 2024

Fons de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges accessibles/per col·lectius amb capacitats diverses creats
- m² de sostre destinats a habitatge per aquests col·lectius

actuació

U2. SEGUIMENT I GESTIÓ DELS SECTORS RESIDENCIALS DE PLANEJAMENT DERIVAT

camp

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit, o d'equipaments destinat a allotjament, depenen del desenvolupament de sectors urbanístics (Plans parcials o Plans de millora urbana) o de polígons d'actuació urbanística, es proposa una actuació proactiva en aquest àmbit de la gestió urbanística, que permeti avançar en l'execució dels àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH.

Alguns dels àmbits previstos en el POUM que havien de generar importants reserves d'habitatge protegit han quedat aturats per la crisi econòmica o per complexitat de les condicions de gestió. La legislació actual contempla nombrosos mecanismes de gestió que sovint permeten desencallar aquestes situacions (divisions poligonals, execucions per fases, , canvis de sistema d'actuació, cessions anticipades, ocupacions directes, etc.). Cal però una gestió activa per part de professionals especialitzats en aquest camp.

Es proposa que el PLH tingui especial seguiment en el desenvolupament ràpid dels sectors PAU9, PAU 10 i PAU 18.

**Objectius:**

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posterior modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

EXECUCIÓ**Calendari:**

Al llarg de tot el termini del PLH

Fonts de finançament:

Aquesta actuació es pot autofinçar amb el propi desenvolupament del sector o polígon d'actuació

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m2 de sostre)
- Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m2 de sòl)
- Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

actuació

U3. MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT PER ADMETRE LA DIVISIÓ HORITZONTAL AL NUCLI ANTIC DE CALONGE

camp

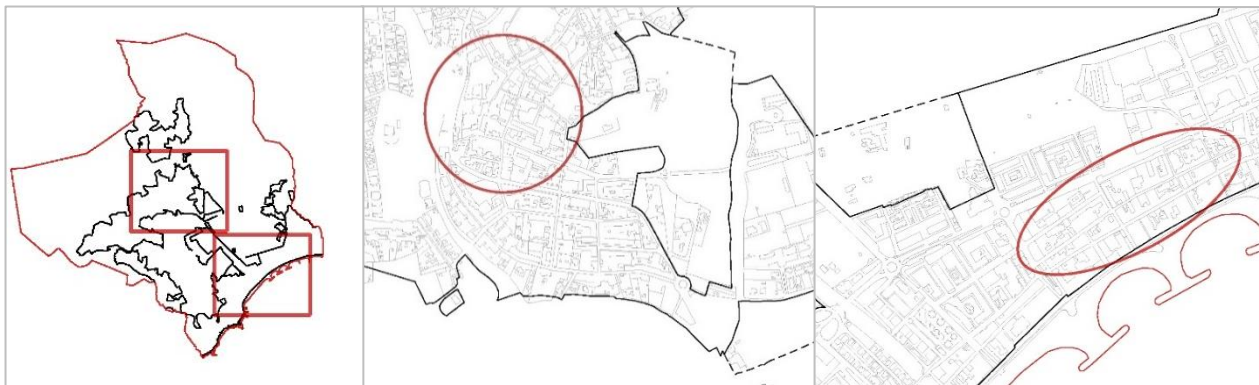
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El municipi de Calonge i Sant Antoni presenta determinades zones amb una concentració de cases buides, especialment en el nucli antic on aquestes presenten una superfície elevada.

La present actuació planteja una Modificació puntual de POUM per tal d'admetre la divisió horitzontal en determinades àrees del nucli antic de Calonge i d'aquesta manera possibilitar la reducció de la dimensió dels habitatges i fomentar la seva ocupació.



Objectius:

- Millorar la imatge urbana
- Reduir el nombre d'habitatges buits i fomentar la seva ocupació.

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge

EXECUCIÓ

Calendari:

A realitzar-se l'any 2022

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Aprovació de la modificació de POUM
- Nombre de nous habitatges i persones beneficiades

PLA LOCAL D'HABITATGE DE CALONGE I SANT ANTONI 2021 - 2026

actuació

O1. COORDINACIÓ DE LES DIFERENTS ÀREES DEL CONSISTORI EN MATÈRIA D'HABITATGE

camp

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donada la rellevància del tema de l'habitatge i alhora la necessària transversalitat dels diferents departaments de l'Ajuntament, es proposa revisar l'estructura organitzativa i adaptar les funcions de les persones relacionades amb el tema de l'habitatge per a una correcta gestió dels habitatges i de les futures actuacions que es derivin del Pla.

Es tracta d'una intervenció indirecta de tipus organitzatiu dels serveis municipals per tal de millorar l'estructura, el funcionament i el pressupost de l'Ajuntament per fer front a les totes les actuacions en relació amb l'habitatge, ja siguin de l'àmbit de planejament, gestió de patrimoni municipal del sòl i habitatge, promoció, rehabilitació o accés i ús adequat dels habitatges. S'han de disposar dels instruments de gestió, execució, implantació i difusió necessaris i adequats per desplegar i desenvolupar el PLH.

Es pretén incrementar en 1 tècnic el personal destinat a polítiques d'habitatge, per tal de reforçar els serveis que es presten des del Consell Comarcal i les noves actuacions del Pla local d'habitatge.

Objectius:

- Optimitzar els recursos interns del Consistori
- Millora la comunicació i treball transversal entre les diferents àrees.
- Adequar l'estructura municipal a les tasques que cal dur a terme a fi de facilitar l'acció pública en matèria d'habitatge en els aspectes tècnics i polítics.

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Títol 6 "Formes de gestió dels serveis públics locals" del decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Beneficiaris:

- Consistori
- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

A iniciar-se l'any 2021, en endavant

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades.
- Informes de resultats presentats. Nombre de reunions

PLA LOCAL D'HABITATGE DE CALONGE I SANT ANTONI 2021 - 2026

actuació

O2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ DELS DIFERENTS SERVEIS I PROGRAMES D'HABITATGE

camp

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa l'elaboració d'un programa de comunicació i difusió dels diferents serveis, subvencions, ajuts i programes que es duen a terme en el municipi de Calonge i Sant Antoni en matèria d'habitatge per tal d'informar al conjunt de la ciutadania i que aquesta pugui beneficiar-se de les diferents accions engegades.

Objectius:

- Informar a la ciutadania
- Millorar la comunicació i difusió dels instruments de polítiques d'habitatge

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

Any 2021 en endavant

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

3.000€ anuals, sent un total de 18.000€ en el PLH

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Nombre de campanyes informatives realitzades, fulletons, tríptics, etc.
- Nombre de visites al Servei d'habitatge

actuació

O3. TAULA D'HABITATGE DE SEGUIMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

camp

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'una comissió tècnica consultiva, integrada per responsables polítics de les àrees implicades i pel personal tècnic municipal responsable de les actuacions, que vetlli per al compliment de les previsions del PLHs i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi, amb l'objectiu de:

- Fer un seguiment de l'estat de les actuacions previstes al PLH.
- Compartir informació sobre el treball realitzat a altres departaments on es desenvolupen transversalment les mateixes actuacions. Deixar oberta l'assistència a altres regidories a l'hora de tractar temes específics.
- Coordinar les actuacions per a que es duguin a bon terme.

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
 - Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.
 - Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Personal de l'ens local.
- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

Implantació al 2021 i amb seguiment al llarg de tot el PLH

Fons de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni. Àrea de Serveis a les Persones

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades.
- Informes de resultats presentats.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE CALONGE I SANT ANTONI 2021 - 2026

actuació O4. CREACIÓ D'UNA EINA DE SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ

camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'una eina de sistematització de dades per a la gestió, visualització i utilització de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc.) per part dels serveis municipals. Aquest sistema, integraria el conjunt d'informació que es va general sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.).

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Agilitzar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament.
- Optimització del recursos existents en matèria d'habitatge.

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

- Personal polític i tècnic de l'ens local.
- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

A implantar-se el 2024

Fonts de finançament:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Estimació econòmica:

10.000€

Gestió:

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de l'eina

4.5 Desplegament

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió temporal de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadscuna de les actuacions.

La voluntat és desenvolupar unes actuacions a curt termini per donar resposta a la demanda urgent d'habitatge mitjançant adquisició d'habitatges a mig contruir, foment de l'ocupació dels habitatges butis de grans tenidors i compra per tanteig i retracte, i iniciar la gestió per a futures actuacions amb nous espais transformats urbanísticament i que generin habitatges dotacionals destinats a lloguer.

Es calcula un pressupost total aproximats dels 6 anys de 1.469.000 euros, sent el 2021 i 2022 els anys amb una major necessitat de dotació pressupostaria per engegar les actuacions.

Calendari i pressupost indicatiu

Actuació		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar						nº habitatges		pressupost indicatiu total PLH
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Habitatge lliure	Habitatge assequible	
camp	Tipus d'actuació									
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE										
A1	Conveni consell comarcal: Tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €			240.000,00 €
A2	Complementar els ajuts al pagament del lloger justament amb polítiques d'insersió laboral i promoció econòmica									
A3	Foment de l'ocupació del parc vacant de grans tenidors									-
A4	Mobilització d'habitatges vacants de particulars per incorporar a la Borsa de Lloguer	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €		12	180.000,00 €
A5	Ampliar i difondre la borsa de lloguer social a través de reduccions del 100% en l'IBI del parc vacant								6	-
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL										
R1	Ajuts municipals per a la rehabilitació per a la cessió d'habitatges a la Borsa de Lloguer	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	-	30	180.000,00 €
R2	Desenvolupar polítiques que fomentin la masoveria urbana	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	-	2	3.000,00 €
R3	Programa d'eficiència energètica al municipi	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	-	-	36.000,00 €
R4	Subvencions per a la rehabilitació de façanes	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €			42.000,00 €
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE										
H1	Promoció per a habitatges assequibles a través d'una cooperativa d'habitatges							-	14	-
H2	Adquisició i finalització d'edificis vacants pendents d'acabament - Av. Unió 34	5.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	-	21	255.000,00 €
H3	Adquisició i finalització d'edificis vacants pendents d'acabament - C/La Sala	5.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €		8	255.000,00 €
H4	Promoció d'habitatges al nucli antic de Calonge									
H5	Promoció d'habitatges de lloguer a Sant Antoni (oficina de turisme)								32	
H6	Promoció d'habitatges de lloguer a Calonge (passeig d'hivern)								20	
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE										
P1	Inscripció i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge							-	-	-
P2	Foment de la constitució del dret de superfície en favor de tercers (cooperatives, entitats,...)									-
P3	Alienació de béns afectes al PMSH							-	-	-
P4	Delimitació i gestió de la ciutat com a àrea per a l'exercici del dret de tanteig i retracte							-	-	-
P5	Adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tanteig i retracte		50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €		4	250.000,00 €
P6	Creació del registre de solars buits i expropiació per incompliment de la funció social									-
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE										
U1	Modificació del POUM per canvi d'ús de les plantes baixes comercials del casc antic sense ús/habitatge buit a habitatge protegit i accessible							-	4	-
U2	Seguiment i gestió dels sectors residencials de planejament derivat i polígons d'actuació									-
	PAU 9 - Sant Antoni Oest							246	61	
	PAU 10 - Collet Est							191	34	
	PAU 18 - Casernes							30	13	
U3	Modificació del POUM per admetre divisió hortitzontal al nucli antic									-
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ										
O1	Coordinació de les diferents àrees del Consitori en matèria d'habitatge									-
O2	Programa de comunicació i difusió dels diferents serveis i programes d'habitatge	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €			18.000,00 €
O3	Taula d'habitatge de seguiment del Pla									-
O4	Creació d'una eina de sistematització de la informació				10.000,00 €					10.000,00 €
TOTAL		126.500,00 €	266.500,00 €	266.500,00 €	276.500,00 €	266.500,00 €	266.500,00 €	467	261	1.469.000,00 €

4.6 Execució

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon al regidor d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.

No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió Municipal de seguiment del PLH**, integrada pels regidors de l'Àrea de Serveis Territorials i de Serveis a les persones, Secretaria General i l'arquitecta tècnica municipal.

- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La direcció/coordinació del PLH correspon a l'arquitecta tècnica municipal que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcta dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

4.7 Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

Eines de seguiment i avaluació del PLH:

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, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió Municipal de seguiment 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.

Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

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.

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 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.

Addicionalment 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.

L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, a l'igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Terrassa, 10 de novembre de 2020

Joan Badia Font, arquitecte

5 ANNEX

5.1 Documentació gràfica

- I.01 – Situació i encaix territorial
 - I.02 – Ortofotomapa
 - I.03 – Planejament supramunicipal
 - I.04 – Classificació del sòl
 - I.05 – Planejament vigent
 - I.06 – Planejament derivat
 - I.07 – Estat de desenvolupament dels Polígons d'Actuació Urbanística
 - I.08 – Trames residencials
 - I.09 – Sòl d'equipament i espais lliures
 - I.10 – Habitatge social
 - I.11 – Patrimoni municipal de sòl
 - I.12 – Solars buits en sòl urbà consolidat
 - I.13 – Distribució d'habitatges per any de construcció
 - I.14 – Distribució d'habitatges segons qualificació energètica
-
- A.01 / 02 – Localització de les actuacions