

## 1 DIAGNOSI

### 1.1 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€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> (280.000€), i els habitatges unifamiliars de 2.011,8€/m<sup>2</sup> (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 70m<sup>2</sup>** al preu de mercat sense destinar-hi menys del 30% del seus ingressos, i que un 20% de les llars restarien excloses de les tipologies més accessibles.

Així doncs, tenint en consideració la demanda d'habitatge social que estableix 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.

## 1.2 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'arranjament de l'interior dels habitatges per a gent major de 65 anys.

Destaca un **elevat nombre d'habitatges amb una superfície superior als 150m<sup>2</sup>** i, per contra, uns **200 habitatges amb una dimensió menor de 45m<sup>2</sup>** 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.

## 1.3 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**.

**És vigent el Pla director urbanístic de revisió de 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.

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 45.657m<sup>2</sup>, 3.863m<sup>2</sup> qualificats d'equipament i 7.235 m<sup>2</sup> 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.

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

### 2.1 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 diagnòsi 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca d'oferta de lloguer de llarga durada</li> <li>• Pèrdua de població jove cap a altres municipis</li> <li>• Desajust entre els preus de l'habitatge i la capacitat econòmica de les llars</li> <li>• Baix nombre d'habitatges socials actuals</li> <li>• Presència d'ocupacions irregulars</li> <li>• Mercat de lloguer turístic a preus elevats</li> <li>• Elevat nombre d'habitatges de grans dimensions</li> <li>• Parc amb indicis de desocupació</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cronificació de la vulnerabilitat social i exclusió residencial</li> <li>• Deteriorament del parc d'habitatges</li> <li>• Considerable nombre d'edificis de 3 plantes o més no accessibles</li> <li>• Incertesa del finançament autonòmic i estatal en polítiques d'habitatge i rehabilitació</li> </ul>

FORTALESES	OPORTUNITATS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial</li> <li>• Conveni de col·laboració en la gestió del servei municipal d'habitatge amb el Consell Comarcal del Baix Empordà</li> <li>• Elevat nombre de parcel·les de patrimoni municipal</li> <li>• Previsió d'un creixement moderat i progressiu de la població</li> <li>• Capacitat de recursos de l'ajuntament</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conveni amb cooperativa d'habitatge per a una nova promoció</li> <li>• Potencial d'habitatge protegit en SUC</li> <li>• Voluntat municipal per a polítiques d'habitatge</li> <li>• Municipi amb certa atracció pel que fa a la polaritat complementària a la ciutat de Palamós</li> </ul>

## 2.2 Objectius

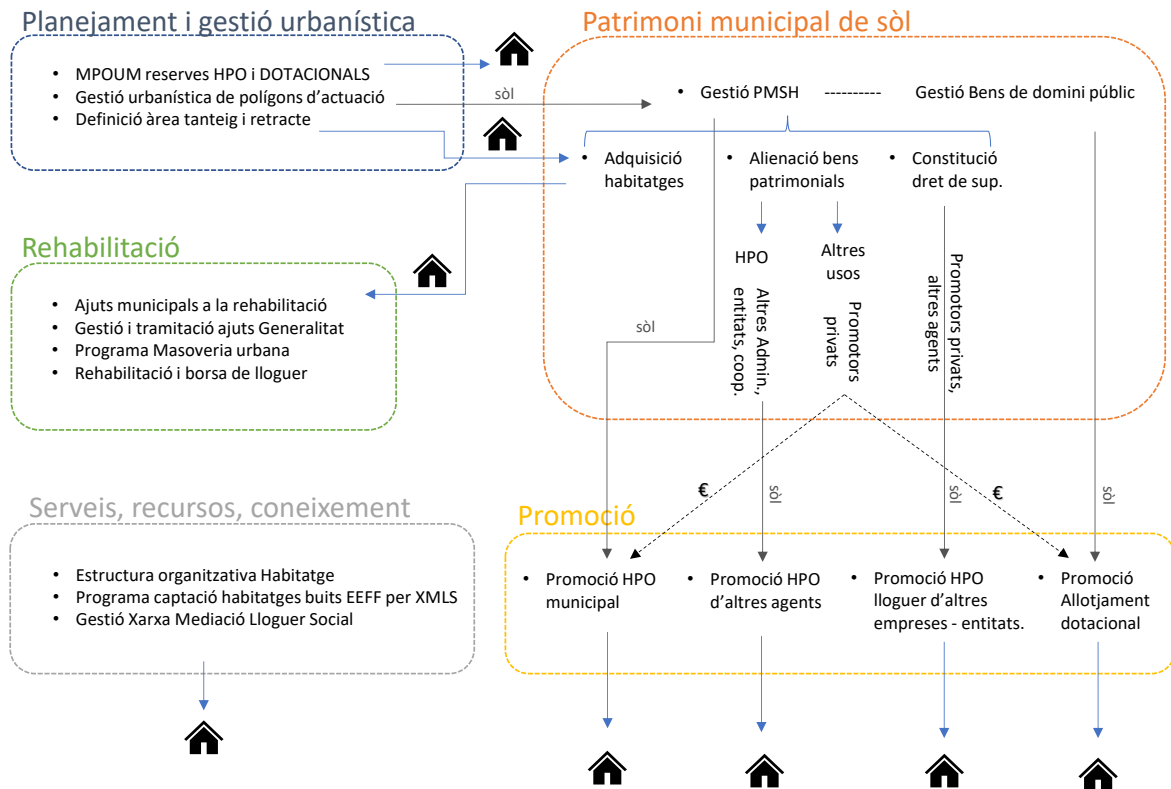
El Pla local d'habitatge de Calonge i Sant Antoni té per objectiu principal les persones i garantir el seu dret a l'habitatge i/o allotjament. Dins d'aquest marc, el PLH es planteja tres objectius generals dins del termini de vigència del present Pla local d'habitatge, que posteriorment es concretaran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

### 2.3 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.
  - Promoció 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



## 2.4 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

Actuació camp Tipus d'actuació		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar						nº habitatges		pressupost indicatiu total PLH
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Habitatge lliure	Habitatge assequible	
<b>A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE</b>										
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	-
<b>R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL</b>										
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 €
<b>H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE</b>										
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	
<b>P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE</b>										
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									-
<b>U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE</b>										
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 horitzontal al nucli antic									-
<b>O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ</b>										
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 €
<b>TOTAL</b>		<b>126.500,00 €</b>	<b>266.500,00 €</b>	<b>266.500,00 €</b>	<b>276.500,00 €</b>	<b>266.500,00 €</b>	<b>266.500,00 €</b>	<b>467</b>	<b>261</b>	<b>1.469.000,00 €</b>