



Ajuntament de Banyoles

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

Juny 2025



GMG



Diputació de Girona

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES

Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

Georgina Beltran, arquitecta

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Equip de govern

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

SEGUIMENT

ÀREA DE COOPERACIÓ MUNICIPAL (Diputació de Girona)

Anna Pla, arquitecta

INDEX

0	INTRODUCCIÓ.....	1
0.1	ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	2
0.1.1	<i>Antecedents</i>	2
0.1.2	<i>Marc legal.....</i>	2
0.1.3	<i>Naturalesa</i>	2
0.1.4	<i>Contingut i determinacions</i>	3
0.2	PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	4
0.3	VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH	4
1	ANÀLISI.....	5
1.1	ESTRUCTURA RESIDENCIAL	6
1.1.1	<i>Situació i estructura territorial del municipi</i>	6
1.1.2	<i>Estructura urbana</i>	7
1.2	POBLACIÓ	10
1.2.1	<i>Dinàmica demogràfica</i>	10
1.2.2	<i>Característiques de les llars.....</i>	13
1.2.3	<i>Projeccions de població i llars</i>	16
1.3	OFERTA D'HABITATGE	18
1.3.1	<i>Evolució del sector de l'habitatge a Banyoles</i>	18
1.3.2	<i>Anàlisi de l'oferta d'habitatge actual</i>	20
1.3.3	<i>habitatge d'ús turístic</i>	25
1.3.4	<i>L'oferta d'habitatge social</i>	25
1.4	DEMANDA D'HABITATGE	27
1.4.1	<i>Perfils de la demanda d'habitatge</i>	27
1.4.2	<i>Demanda exclosa.....</i>	28
1.4.3	<i>Perfil de la demanda d'habitatge protegit</i>	29
1.4.4	SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL	33
1.5	PARC D'HABITATGES EXISTENT.....	37
1.5.1	<i>Anàlisi de les característiques del parc d'habitatges</i>	37
1.5.2	<i>Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala</i>	45
1.6	PLANEJAMENT	48
1.6.1	<i>Planejament territorial i urbanístic supramunicipal</i>	48
1.6.2	<i>Planejament urbanístic municipal.....</i>	54
1.7	RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE	71
1.7.1	<i>Oficina local i comarcal d'habitatge.....</i>	72
1.7.2	<i>PROGRAMES SOCIALS PER MANTENIR I EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE.....</i>	75
1.7.3	<i>Mesa d'emergències.....</i>	80
1.7.4	<i>Programes de Rehabilitació d'Habitatges</i>	80
1.7.5	<i>Patrimoni municipal de sòl i habitatge.....</i>	81
2	DIAGNOSI	83
2.1	PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES.....	84
2.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ.....	85
2.3	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE.....	86
2.4	COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE.....	87
3	PLA D'ACCIÓ	89
3.1	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	90
3.2	PROGRAMA D'ACTUACIONS.....	90
3.3	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	114
3.4	GESTIÓ I AVALUACIÓ	116

4	ANNEX.....	119
4.1	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	120
4.2	PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	150

0 INTRODUCCIÓ

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL, I NATURALESA DEL PLH

0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH

0.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES A DEL PLH

0.1.1 ANTECEDENTS

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula amb la voluntat d'actualitzar l'anterior PLH de Banyoles 2012-2017, el qual ha perdut la seva vigència. Així doncs, en aplicació de l'acord de Junta de Govern Local es va acordar aprovar la contractació de la redacció del Pla Local d'Habitatge a l'empresa GMG Plans i Projectes SLP, amb l'assistència tècnica a la Diputació de Girona.

0.1.2 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 (d'ara en endavant, TRLUC) i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual 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 (d'ara en endavant, LDH), en el seu article 11 inclou els 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.

0.1.3 NATURALES A

El present Pla 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.

0.1.4 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 Pla Local d'Habitatge s'ajusta, com ja s'ha dit al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007 i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, **el contingut programàtic** del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

0.2 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El Pla Local d'Habitatge va iniciar la seva redacció el mes d'abril de 2022 per iniciativa de l'Ajuntament de Banyoles amb el suport de la Diputació de Girona, que presta servei tècnic en el procés de redacció definint els eixos bàsics de la metodologia de treball, i es va encarregar la redacció del Pla a l'equip GMG Plans i Projectes SLP.

La Diputació de Girona va elaborar una enquesta per tal de recollir l'opinió de la ciutadania sobre la situació i problemàtica de l'habitatge al municipi de Banyoles i obrir el debat entorn les propostes i accions que caldria dur a terme. L'enquesta es va penjar al web municipal i va estar oberta durant el mes de novembre i desembre de 2022.

Paral·lelament, el mes de novembre de 2022, l'equip redactor va fer una presentació de la fase 1 a l'equip de govern per tal de donar a conèixer el document i els principals aspectes sorgits a l'anàlisi i diagnòstic i els objectius del Pla.

El document final d'acord amb la normativa legal vigent haurà de ser aprovat pel Ple municipal i sotmetre's a un període d'informació pública d'un mínim d'1 mes durant el qual es podran presentar al·legacions. Alhora, per tal de concertar polítiques amb l'administració de la Generalitat, l'Ajuntament haurà de comunicar l'acord d'aprovació del PLH al departament competent en matèria d'habitatge i trametre-li un exemplar.

0.3 VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El Pla Local d'Habitatge de Banyoles 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.

1 ANÀLISI

- 1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL
- 1.2 PARC D'HABITATGES EXISTENT
- 1.3 POBLACIÓ
- 1.4 DEMANDA D'HABITATGE
- 1.5 OFERTA D'HABITATGE
- 1.6 PLANEJAMENT
- 1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.1 ESTRUCTURA RESIDENCIAL

1.1.1 SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPI

El terme municipal de Banyoles té una superfície de 11,05 km² i es troba situat al centre de la comarca del Pla de l'Estany de la que és capital. És el municipi amb una menor extensió de territori tot i que pel que fa a la població, acumula el 61,3% d'habitants de la comarca. La resta de municipis de l'entorn presenten estructures molt més disseminades i una baixa densitat de població.

Població de la comarca, 2023

Banyoles	20.492
Camós	718
Cornellà de Terri	2.318
Crespià	242
Esponellà	468
Fontcoberta	1.441
Palol de Revardit	470
Porqueres	4.717
Sant Miquel de Campmajor	247
Serinyà	1.163
Vilademuls	838
Pla de l'estany	33.194

Situació de Banyoles en el Pla de l'Estany



En relació a l'estructura territorial, a la zona central de la comarca destaca la presència de l'Estany, la ciutat de Banyoles està situada a la riba oriental i la plana en la que s'ubica està envoltada de serralades excepte pel sud que conforma la conca de desguàs on històricament s'ha situat la major part de la població i les activitats econòmiques.



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

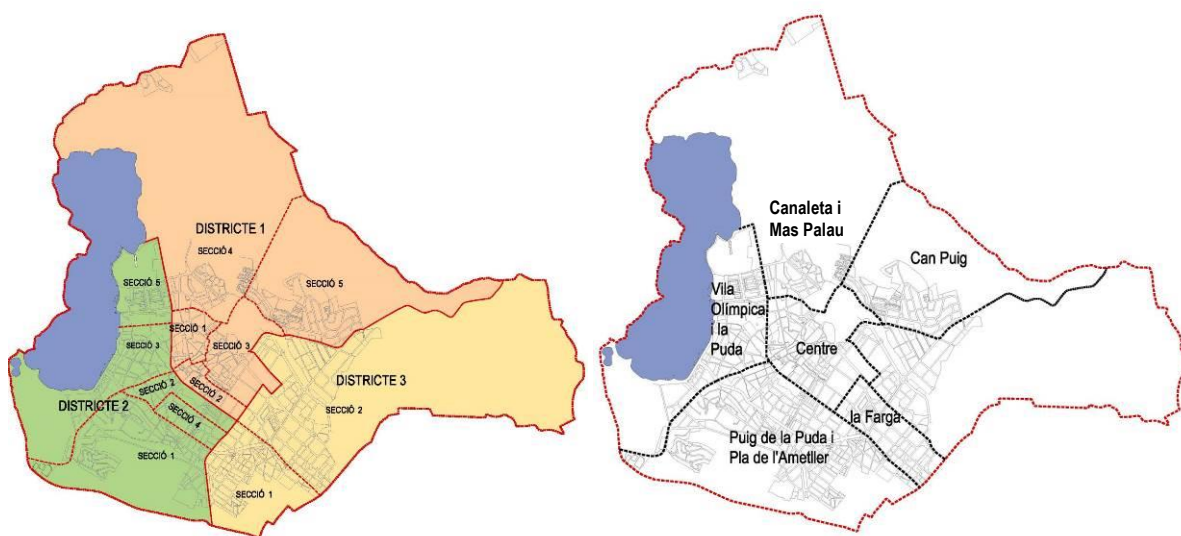
1.1.2 ESTRUCTURA URBANA

1.1.2.1 Estructura urbana

Pel que fa a la trama urbana, Banyoles conforma al límit sud del municipi un continu urbà amb el municipi de Porqueres i al límit nord la urbanització dels Pins i un petit polígon industrial que es troben molt propers al municipi de Fontcoberta.

L'estructura urbana es divideix en 3 districtes i 12 seccions censals com es pot veure al gràfic i els seus límits es corresponen als principals eixos viaris d'accés. La correspondència de la divisió administrativa amb els barris també es pot veure en el gràfic següent.

Seccions censals i barris de Banyoles



Alhora de realitzar l'anàlisi contingut en el Pla local d'habitatge, s'ha tingut en compte per una banda la informació estadística de les diferents seccions censals que ha permès un anàlisi més detallat de les dades, i per altra banda alhora d'analitzar altres variables com ara la oferta i demanda residencial s'ha utilitzat la divisió per barris.

1.1.2.2 Tipus de trames urbanes i tipologies d'edificació

La configuració de la trama urbana de Banyoles es caracteritza per tenir una estructura de nucli antic d'illes compactes i carrers irregulars amb edificacions que tenen una mateixa imatge de conjunt, que ha tingut diversos creixements al seu entorn. Els usos a la zona centre del municipi són principalment residencials, de petit comerç a les plantes baixes i un bon nombre d'equipaments comunitaris.

Els creixements residencials més rellevants són, per una banda els polígons que es van desenvolupar i construir als anys 70 de la Farga i Canaletes. Aquests polígons estan conformats per blocs d'habitatges socials que es van projectar en zones perifèriques de la ciutat i que en el cas de la Farga es van situar molt propers a la zona industrial.

Per altra banda el municipi ha tingut altres creixements fruit del desenvolupament del Pla general del 1984 que han conformat les zones de la Vila Olímpica i els diferents àmbits de parcel·les

majoritàriament unifamiliars, desenvolupats mitjançant la redacció de Plans parcials i que ja estan incorporats a la trama urbana del municipi com és el cas de Canaleta i Mas Palau, Can Puig i el Pla de l'Ametller.

De l'anàlisi de l'estructura urbana del municipi també destaca l'existència de la zona dels horts al nord-est del centre urbà, que s'ha mantingut sense desenvolupar urbanísticament i que configura un gran buit dins de la trama urbana.

Vista aèria de la trama urbana de Banyoles per barris



Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

Zona Vila Olímpica



La Farga



Zona Centre



Canaletes



Zones de xalets



Zona dels horts a l'entorn del Monestir

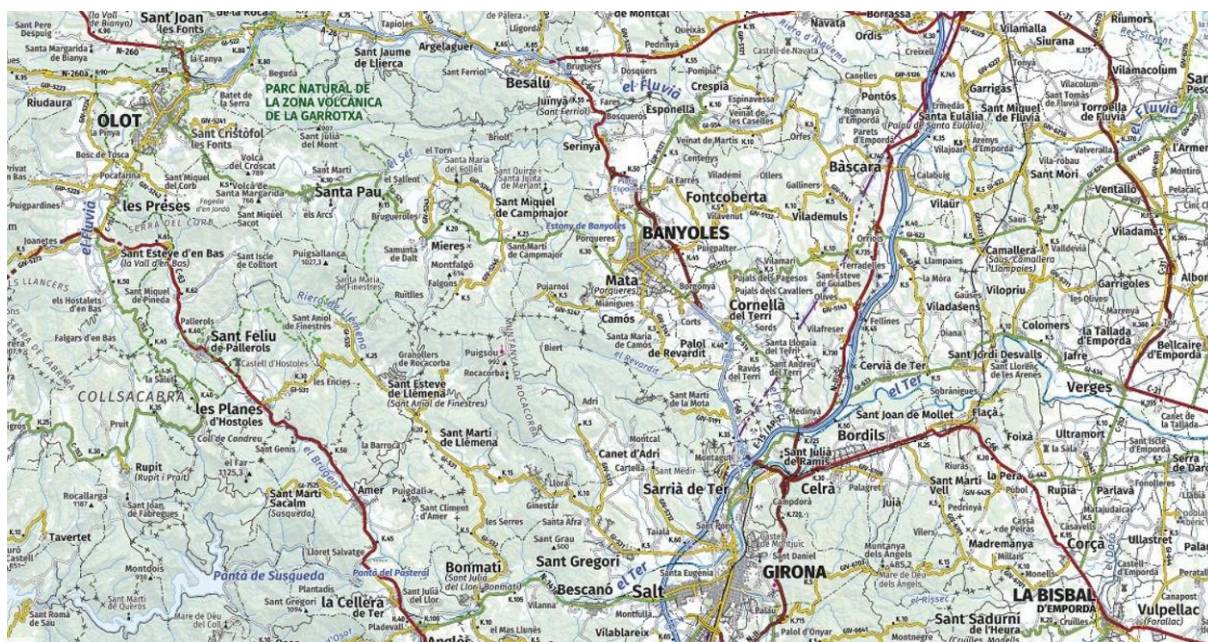


Així doncs, el teixit urbà presenta configuracions ben diferenciades que han estat fruit de la planificació urbanística del municipi i que comporten una especialització de la trama ja sigui més residencial, o bé amb una major barreja dels usos.

1.1.2.3 Xarxa viària principal

La xarxa viària principal d'accés als municipis del Pla de l'Estany és la carretera C-66 que arriba fins a Besalú i que al seu pas per Banyoles es desvia per fora de l nucli per la variant. El municipi es troba a 22 km de Girona i a 39 km d'Olot i juntament amb els diferents creixements industrials de l'entorn proper a la carretera conforma el principal motor econòmic de la comarca.

Pel que fa al transport públic, el municipi compta únicament amb les línies regulars d'autobusos interurbans que enllacen Banyoles amb els municipis veïns i amb Girona.

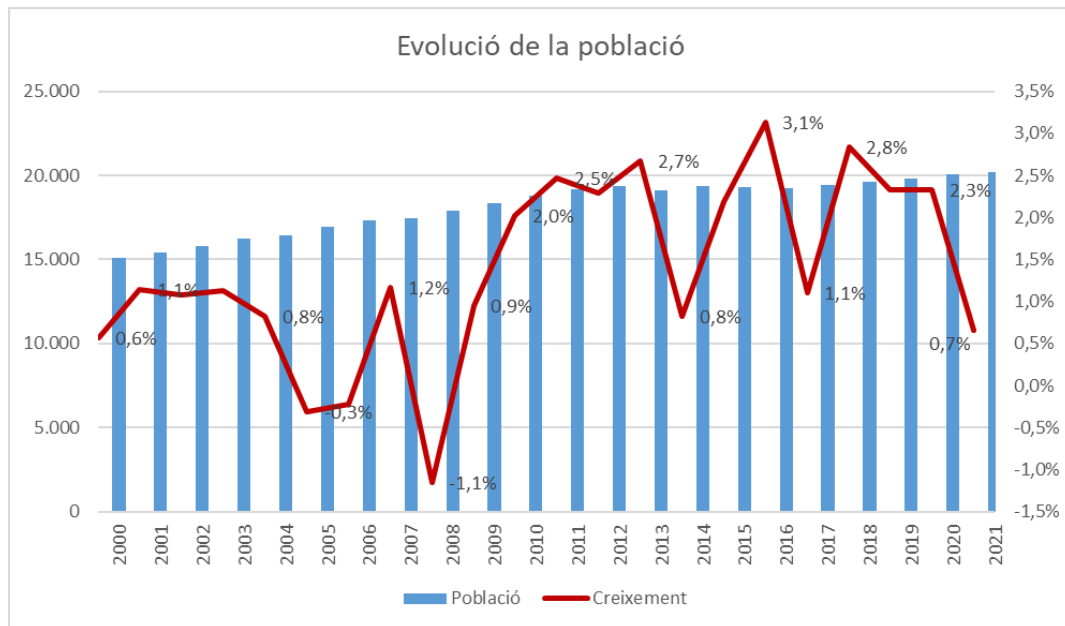


Font: Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

1.2 POBLACIÓ

1.2.1 DINÀMICA DEMOGRÀFICA

En el padró de població de 2021 Banyoles tenia una població per sobre dels 20.100 habitants. En els últims vint anys la població ha anat creixent de manera continuada, tot i que el 2013, sobretot, però també el 2015 i el 2016 Banyoles va perdre població. La crisi socioeconòmica de 2008 va ser la causa d'aquest canvi de tendència, i és que de créixer un 2% de mitjana anual en el període de 2000-2007, es va passar a només un 0,5% anual de 2011 a 2021 (poc més de 1.000 habitants).

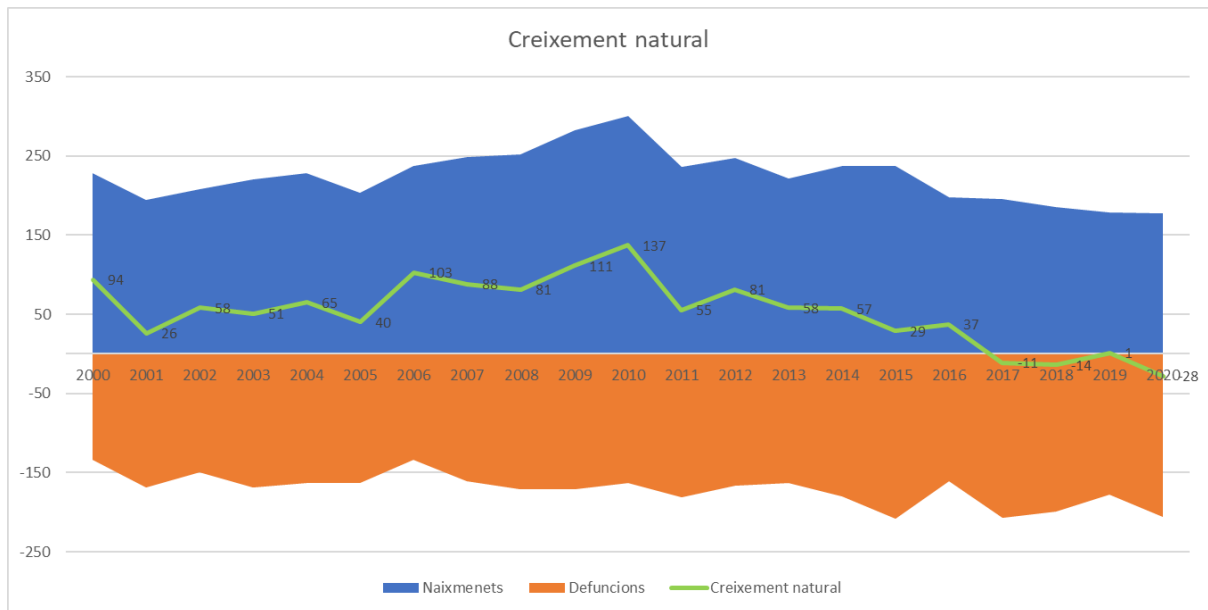


Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Aquest creixement es pot atribuir bàsicament a la immigració estrangera, que en termes nets va suposar una entrada de quasi 5.300 persones en el període de 2004-2020. Durant la crisi econòmica de 2008 les immigracions externes es van reduir per sota de les 300 persones, però en els últims anys, aquestes han recuperat tendències anteriors. El col·lectiu principal són, en general, les persones del continent africà, però en l'últim quinquenni hi ha hagut períodes que han predominat les de l'americà (2015, 2016, 2017 i 2019). Els països de procedència de la població estrangera de Banyoles han estat, principalment, Gàmbia i Marroc. El 2021, prop d'un 22% del cens (uns 4.421 habitants) corresponia a persones d'origen estranger, quan vint anys abans no s'arribava ni al 6%. La taxa de creixement de la població nascuda a l'estranger en els darrers vint anys, ha estat del 8,4% anual.

El fet que la majoria d'aquesta població estigués en edat fèrtil (el 75% arriba amb menys de 44 anys i més del 50% amb menys de 34 anys) va afectar positivament a la natalitat arribant a un màxim de 300 naixements anuals el 2010, moment a partir del qual comencen a disminuir fins a arribar a valors inferiors als registrats a l'any 2000.

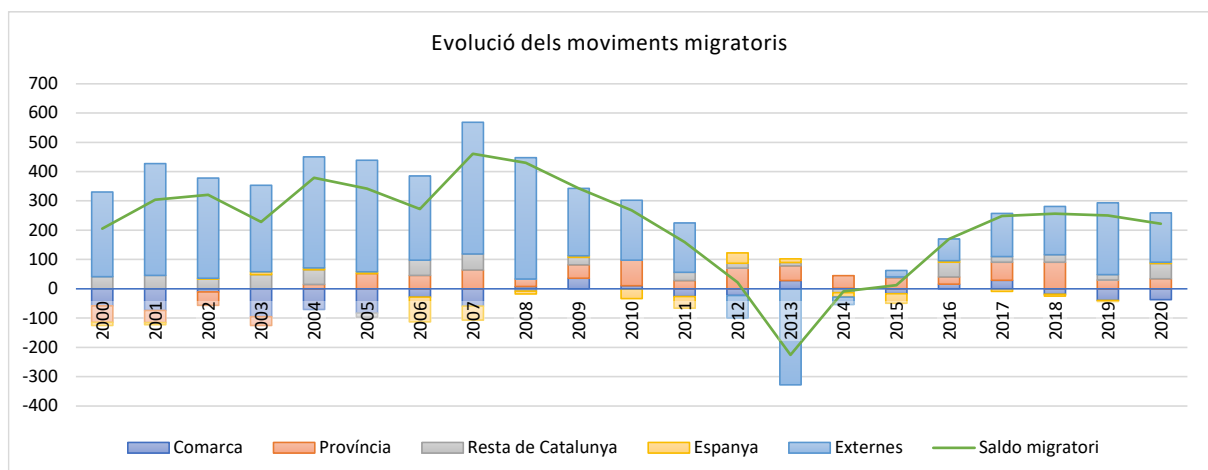
Malgrat que la mortalitat, a termes generals, també ha anat en augment en els últims 20 anys, fins el 2016 es va mantenir per sota els valors de natalitat i, per tant, el creixement natural era positiu tot i que no suficient com per contribuir notablement en el creixement de la població. Ara bé, des de 2017, exceptuant el 2019 quan aquesta variable va arribar a valor d'1, Banyoles ha perdut tingut un creixement vegetatiu negatiu al registrar més defuncions que naixements.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Les migracions, especialment d'origen extern, han estat la principal font del creixement, excepte de 2012 a 2014 i el 2016 quan van predominar les internes. Des de l'any 2000 fins el 2011 el saldo migratori mitjà era de quasi 310 nous residents, però de 2012 a 2020 aquesta xifra va disminuir fins a 105. Destacar, sobretot, que el 2013 i 2014 van ser dos anys on el saldo migratori va ser negatiu, al haver-se registrat unes xifres força elevades d'emigració que no s'equilibren amb les immigracions. El principal lloc d'origen de les migracions internes són de municipis de la mateixa província, però en certes èpoques les d'altres llocs de Catalunya també han tingut un pes important (2000-2004, 2006, 2016 i 2020).

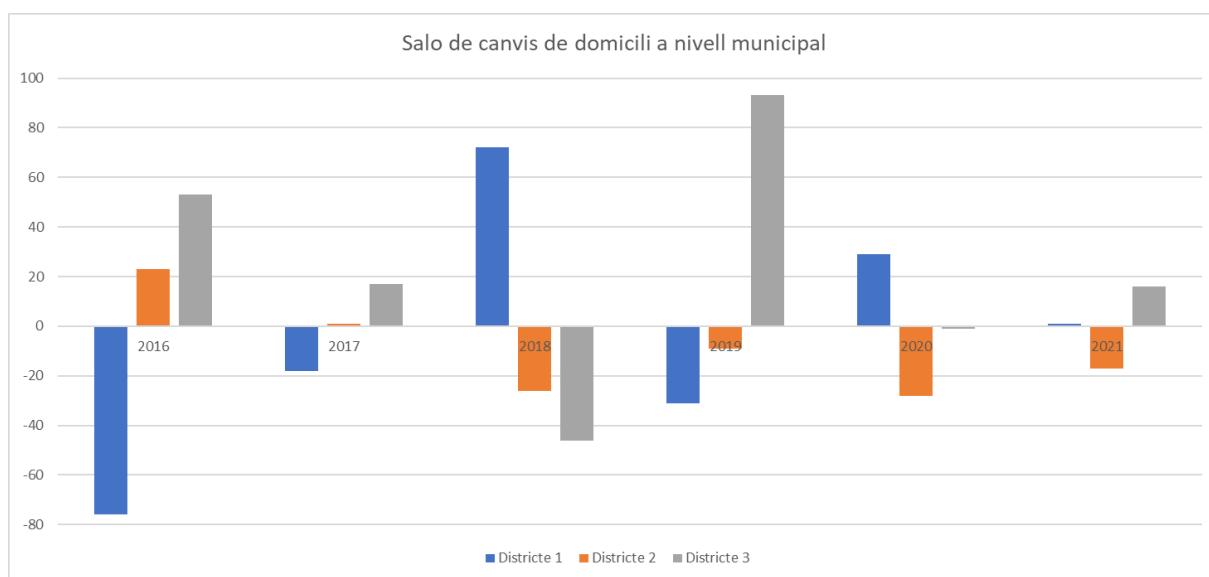
La matricula viva a les escoles mostra també l'arribada constant de població al municipi, procedent principalment aquests darrers anys de Sud-Amèrica, i especialment la comunitat hondurenya.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

A nivell intermunicipal també es disposen de dades dels moviments de població de 2016 a 2021. Cap d'aquests anys hi ha menys de 1.000 moviments anuals, essent el 2016 el que més en registra amb 1.382. Els districtes que perden població són l'1 i el 2, essent aquest segon el que té un saldo més negatiu. Per contra, el districte 3 és l'únic que guanya població.

	2016			2017			2018			2019			2020			2021		
	D1	D2	D3	D1	D2	D3	D1	D2	D3	D1	D2	D3	D1	D2	D3	D1	D2	D3
Origen	576	422	384	510	381	193	435	456	238	564	457	146	411	374	287	469	402	169
Destí	500	445	437	492	382	210	507	430	192	533	448	239	440	346	286	470	385	185
Saldo	-76	23	53	-18	1	17	72	-26	-46	-31	-9	93	29	-28	-1	1	-17	16
Total	1.382			1.084			1.129			1.220			1.072			1.040		



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament

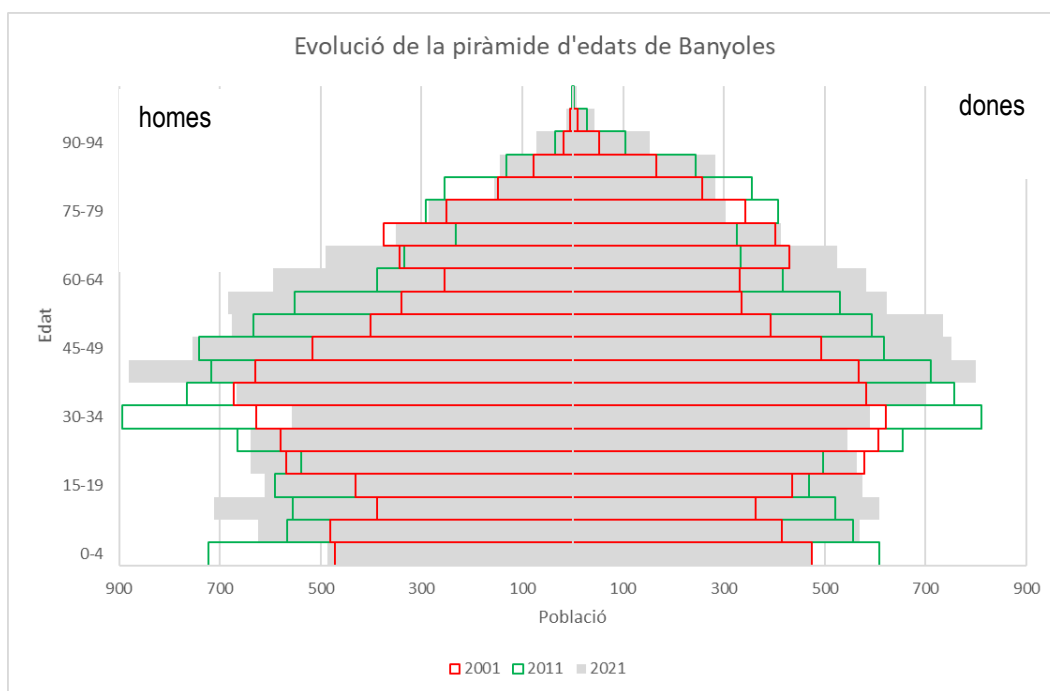
Els moviments migratoris han afectat a l'estructura per edats de la població de Banyoles. Així, el 2001 i el 2011 el percentatge més important de població era el grup d'edat de 25 a 44 anys (2001: 31,7% i 2011: 31,2%) seguit del de 45 a 64 anys (2001: 19,8% i 2011: 23,3%). Aquest segon grup, però, va anar prenent força i a l'any 2021 va arribar a superar per una dècima el de 25 a 44 anys (26,8% i 26,7% respectivament). I és que l'edat mitjana de la població de Banyoles a l'any 2021 era de 41,29 anys (39,8 homes i 42,73 dones), unes xifres per sota de les de Catalunya, de la província i de la comarca.

Àmbit	Edat mitjana de la població		
	Homes	Dones	Total
Catalunya	42	44,68	43,36
Província de Girona	41,7	43,78	42,75
Comarca del Pla de l'Estany	40,88	43,07	42
Banyoles	39,8	42,73	41,29

Altres variacions en els diferents grups d'edat en les dues últimes dècades són: la davallada de població de 15 a 24 anys (tot i que el 2021 va repuntar respecte les dades de 2011 però sense arribar als valors de 2001), de 25 a 44 anys, dels de més de 65 anys (tot i que la població major de 65 anys va repuntar respecte les dades de 2011 però sense arribar als valors de 2001); i el creixement de la

població de 0 a 14 anys (tot i el repunt de la primera dècada, a la segona torna a disminuir però mantenint-se encara per sobre les xifres de 2001).

Cal destacar que la piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). L'any 2021, la població en aquest interval representava un 24% del total de la població de Banyoles, unes xifres inferiors a les de 2001 (31,3%) i 2011 (29,1%). Cal esmentar que si bé l'estructura de la piràmide de població és molt semblant a la de la comarca i a la catalana, això no hagués estat possible sense l'aportació de la immigració.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

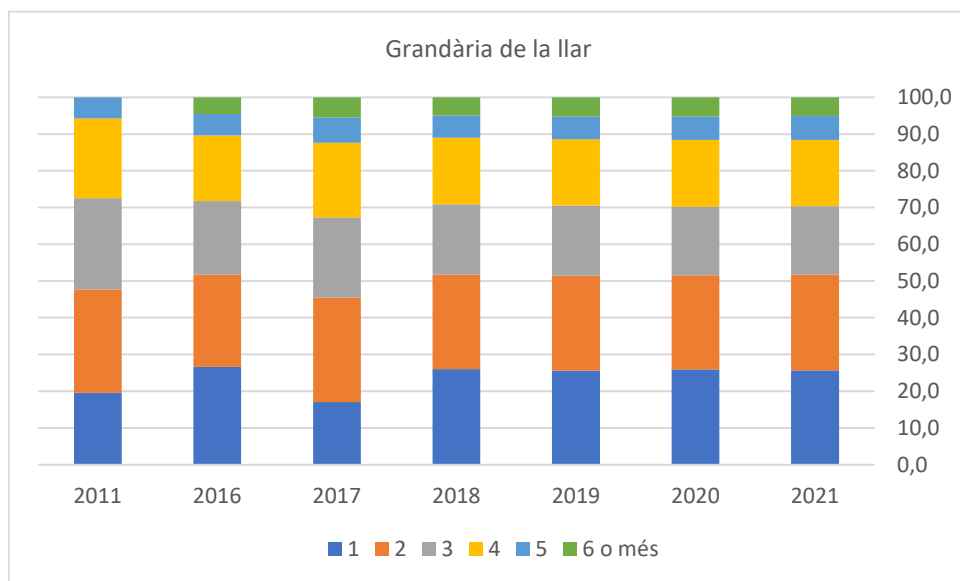
1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS

El creixement constant de la població també ha donat lloc a un creixement continu de les llars. En aquest sentit, són dues les fonts de dades que ofereixen aquesta informació: l'Institut d'Estadística de Catalunya pel període de 1991 a 2011 i les pròpies de l'Ajuntament pel de 2016 a 2021. En el primer cas es passa de 3.675 llars el 1991 a 7.003 el 2011, el que suposa un creixement mitjà anual del 3,3%. En canvi, en l'altre període el creixement mitjà és molt menor, 0,93%, essent 6.940 llars el 2016 i 7.267 el 2021. A nivell de districtes es tenen dades de les llars del període de 2016 a 2021, on es veu que el que en concentra major quantitat sempre ha estat l'1, el 2 i el 3 per aquest ordre. Tot i això, el que ha tingut un creixement major ha estat el tercer (1,21%).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Creixement
Districte 1	2.927	2.945	2.968	3.002	3.014	3.049	0,82
Districte 2	2.654	2.681	2.710	2.732	2.755	2.775	0,90
Districte 3	1.359	1.375	1.385	1.389	1.425	1.443	1,21
Total	6.940	7.001	7.063	7.123	7.194	7.267	0,93

L'increment del nombre de llars, a banda d'explicar-se pel creixement de població, també pot entendre's per l'evolució del nombre de persones per llar. El municipi de Banyoles tenia a l'any 2011 una grandària mitjana de la llar al voltant de 2,7 persones/llar, superior a la mitjana catalana (2,54) i la provincial (2,56), però lleugerament inferior a la comarcal (2,75). Aquesta xifra era major a la de 2001 (1,78), però no arriba a igualar el valor al voltant de 3 persones per llar de 1991 i 1996.

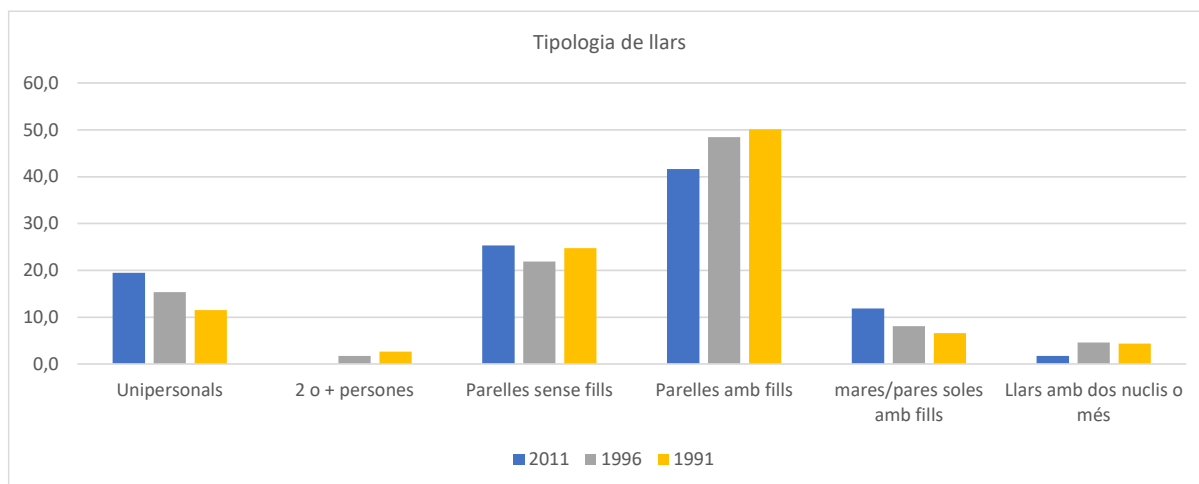
El 2011 les llars formades per dues persones eren les que predominaven a Banyoles, seguides molt de prop per les de tres persones. Aquest patró es repetia el 2017, però la resta d'anys fins el 2021 van predominar les d'una o dues persones. La grandària de llar que més va créixer anualment en el període de 2016 a 2021 va ser les de 5 persones (3,05%) seguit de les de 6 (2,87%). Per contra, les que perden pes són les de 3 i una persona (0,82% i 0,07% respectivament).



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

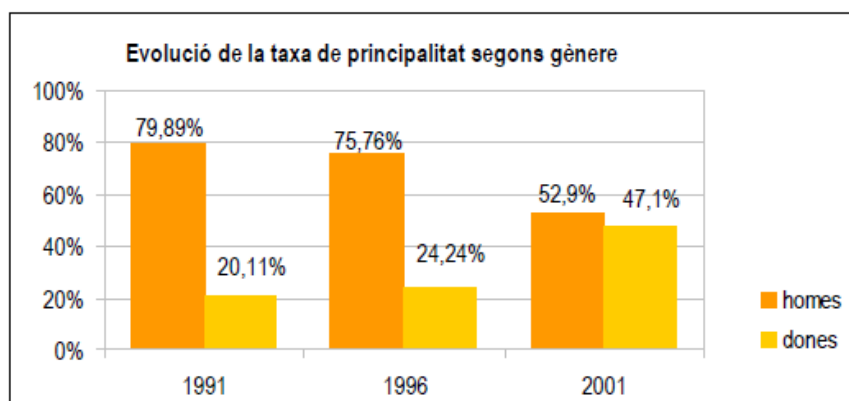
Des de 1991 les llars de parelles amb fills han estat les majoritàries englobant quasi el 50% de llars.¹ Ara bé, les que més van créixer en el període de 1991 a 2011 van ser les de mares/pares soles amb fills (6,3% de mitjana anual) i les unipersonals (6% de mitjana anual). En canvi, les que van perdre força van ser les de dos nuclis o més (-1,4% de mitjana anual). Cal destacar que els increments esmentats poden ser degut al major nombre de separacions i divorcis.

¹ El cens del 2001 no s'ha tingut en consideració perquè mostra un nombre de llars i característiques d'aquestes errònies que no es correspon amb la realitat.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Del cens de població de 1991 i 2001, així com de l'estadística de població de 1996 es té informació sobre les característiques, edat i sexe, de la persona de referència de les llars. En aquest sentit es pot dir que els homes han estat els referents principals, però el 2001 la diferència entre ambdós sexes s'equilibra i passa de ser de més de 75% d'homes en el 1991 i en el 1996 a ser poc més del 50% el 2001.



Font: Memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles, 2020

A nivell de grups d'edat no hi ha un patró tan clar com amb el gènere, així que el 1991 les persones de referència principals tenien de 60-64 anys (11,6%) seguit dels de 30-34 anys (10,7%) i dels de 35-39 anys (10,1%). En canvi, el 1996 i 2001, degut a l'augment de l'esperança de vida i a l'envelliment poblacional, van passar a ser més importants els majors de 75 anys (1996: 11,5% i 2001: 12,1%). D'aquets anys, però, cal destacar el gran creixement de llars encapçalades per joves menors de 25 anys, la qual cosa apunta un alt índex d'emancipació al municipi.

Evolució de la distribució de la taxa de principalitat per edat a Banyoles

Edat	1991	1996	2001
Menys de 20 anys	0,30%	0,04%	3,36%
De 20 a 24 anys	2,42%	1,48%	5,97%
De 25 a 29 anys	7,76%	6,01%	6,98%
De 30 a 34 anys	10,69%	11,01%	8,24%
De 35 a 39 anys	10,10%	10,82%	10,39%
De 40 a 44 anys	8,14%	10,06%	10,04%
De 45 a 49 anys	7,56%	8,40%	9,29%
De 50 a 54 anys	6,07%	7,45%	7,50%
De 55 a 59 anys	8,98%	6,14%	6,48%
De 60 a 64 anys	11,59%	8,49%	5,13%
De 65 a 69 anys	9,36%	10,35%	6,79%
De 70 a 74 anys	7,54%	8,26%	7,72%
De 75 anys i més	9,50%	11,49%	12,12%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Font: Memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles, 2020

1.2.3 PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS

Per conèixer la demanda d'habitatge que hi haurà en els propers anys en el municipi de Banyoles és necessari saber les tendències de població que aquest tindrà, la qual cosa dependrà de dues variables: el creixement vegetatiu i el migratori. El planejament vigent del municipi posa de relleu quines seran les projeccions a nivell de població i d'habitatge fins el 2030. Abans d'entrar però en xifres concretes és important saber que a Catalunya, així com a la resta d'Espanya, en el darrer segle hi ha hagut un increment de la demanda d'habitatge principal per dos motius principals: l'increment d'individus de 25 a 35 anys, que és la cohort amb major requeriment de primer habitatge, i la disminució del nombre de persones per llar com a conseqüència de l'augment de les llars sense fills, de les d'un únic membre o les monoparentals, així com per la tendència a l'envelliment de la població o la disminució del nombre de fills per família.

Les projeccions que presenta el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles es van realitzar en el moment de l'avanç de Pla i, malgrat que la població del 2021 no s'ajustés, es donen per vàlides perquè el POUM té una visió i una durada a llarg termini. La projecció presentada en el planejament vigent, doncs, es fa en base a quatre escenaris pel període de 2012 a 2030, en cadascun dels quals es tenen en compte els següents criteris:

- Escenari A: el saldo de migracions netes autòctones és de 0; pel que fa a les migracions estrangeres, als 3 primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentant progressivament fins als nivells actuals.
- Escenari B: les migracions autòctones de sortida es mantenen estables en termes nets. Les migracions estrangeres, en canvi, els tres primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentat progressivament fins als nivells actuals.

- Escenari C: les migracions autòctones de sortida es mantenen estables en termes nets. Les migracions estrangeres, en canvi, els tres primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentat progressivament fins als nivells actuals.
- Escenari D: sense migracions.

En base a això es preveu que des del 2021 fins el 2030 la població de Banyoles augmenti entre quasi 500 habitants de l'escenari D (440) fins a més de 5.000 del C, essent l'A i el B els que tenen uns augments intermitjos amb 4.017 habitants i 2.781 respectivament. Les variacions de llars van des del voltant de 130 habitatge anuals de l'escenari C, als 80 de l'A, als 70 del B i als 10 del D. Això es tradueix que en l'escenari C es prevegi un creixement de més de 1.000 llars en el període de 2021-2030, del voltant de 700 en l'A, de 600 en el B i de menys de 100 en el D.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Escenari A	Població	22.901	23.337	23.772	24.209	24.649	25.092	25.541	25.994	26.453	26.918
	Variació llars	80	82	80	81	80	82	82	83	82	82
	Llars total	7.203	7.285	7.365	7.446	7.526	7.608	7.690	7.773	7.855	7.937
Escenari B	Població	21.586	21.887	22.187	22.490	22.794	23.101	23.412	23.725	24.044	24.367
	Variació llars	69	70	68	69	68	70	69	70	69	69
	Llars total	7.120	7.190	7.258	7.327	7.395	7.465	7.534	7.604	7.673	7.742
Escenari C	Població	24.199	24.770	25.342	25.918	26.496	27.079	27.669	28.261	28.860	29.465
	Variació llars	129	130	129	131	130	132	132	133	132	133
	Llars total	7.695	7.826	7.955	8.086	8.215	8.347	8.479	8.612	8.744	8.877
Escenari D	Població	20.342	20.408	20.467	20.522	20.568	20.610	20.651	20.694	20.735	20.782
	Variació llars	10	11	9	10	8	9	8	9	7	9
	Llars total	6.587	6.598	6.607	6.616	6.624	6.633	6.641	6.650	6.657	6.665

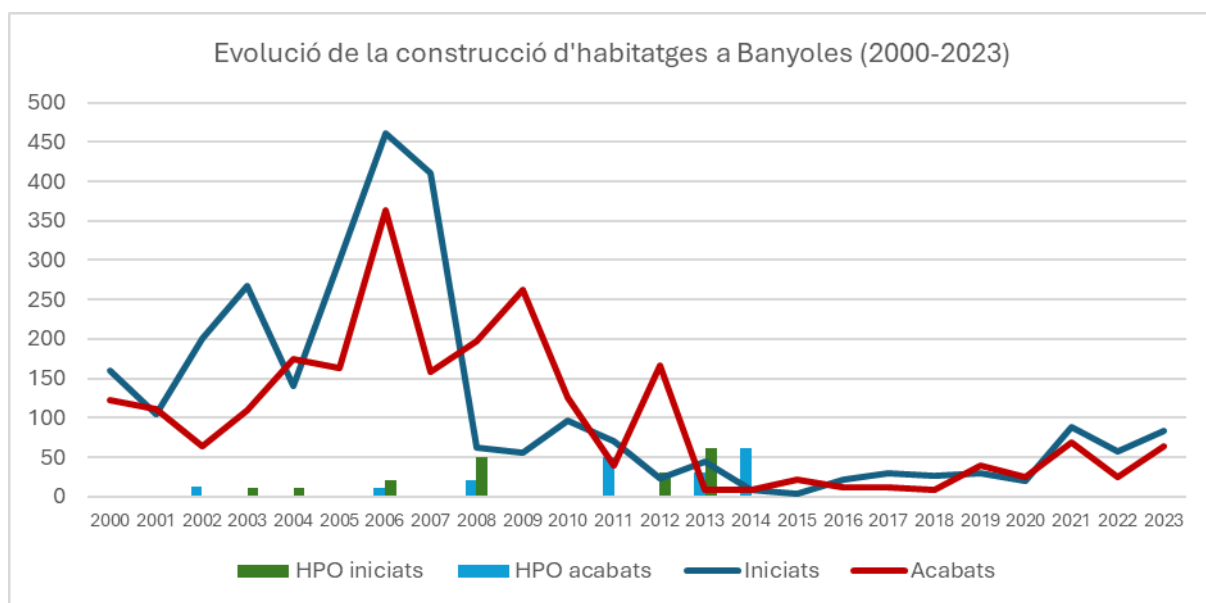
Font: Memòria social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles, 2020

1.3 OFERTA D'HABITATGE

1.3.1 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE A BANYOLES

Pel que fa l'activitat constructiva de Banyoles, de la mateixa manera que a la resta del territori, el mercat de l'habitatge va experimentar una forta desacceleració, sobretot a partir de l'any 2008 en què el nombre d'habitatges iniciats va caure més d'un 84% respecte l'any anterior. Així doncs, fruit de la situació del mercat immobiliari, la intensitat constructiva va disminuir considerablement i, en nombre absoluts el nombre de visats de nova construcció a Banyoles va passar de 461 l'any 2006 (xifra que només era superada pels anys 90 quan se'n van registrar quasi 500) a només 4 l'any 2015 (mínim històric). Passats aquest any les xifres es van recuperant, tot i que amb petits retrocessos, fins a arribar a 88 el 2021.

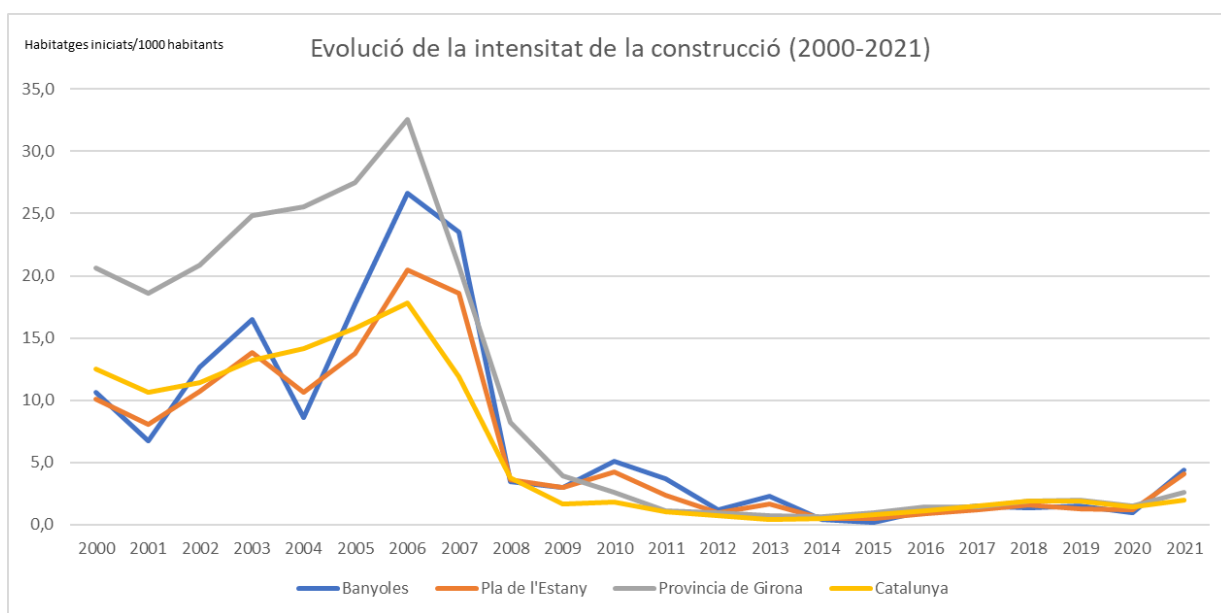
Pel que fa al nombre d'habitatges acabats fins a 2012 aquests es mantenen (tot i que el 2011 va haver-hi un descens important) fruit de l'acabament, lent, de les promocions posades en marxa en anys anteriors. En aquest sentit, es percep un retràs en el temps de construcció, la qual pot durar al voltant de 4 anys i part de les grans promocions que es van iniciar s'han finalitzat per fases. Pel període de 2013-2018 les xifres d'habitatges acabats són les més baixes amb el mínim de 8 (2014 i 2018) i el màxim en 22 (2015). A partir d'aquest període es recuperen les xifres, i tot i les fluctuacions, s'arriben a assolir 70 habitatges acabats el 2021, i 64 en el 2023.



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

Al llarg dels últims vint anys s'observa una certa oscil·lació en la intensitat de la construcció al municipi, i destaca especialment el punt d'inflexió de l'any 2006-2007 en que es va arribar a una intensitat constructiva de 26,6 (el màxim) i 23,4 habitatges/1.000 habitants i conseqüentment, derivat de la crisi en el sector, un descens pronunciat de més del 85% l'any 2008. A d'aquest any la intensitat constructiva torna a créixer, amb certes fluctuacions any a any, però no arriba als valors dels anys anteriors. El 2023 aquesta variable a Banyoles era de 4 habitatges/1.000 habitants, la xifra que més s'acosta al 2021 que era de 4,4 habitatges/1.000 habitants la més alta en els últims 10 anys i que pot marcar una recuperació en el sector.

Si comparem les xifres amb les del conjunt de la comarca, de la província i de Catalunya, s'observa que Banyoles ha tingut un ritme constructiu per sota la mitjana del territori català des de 2014, excepte el 2021 que ja està per sobre, mentre que per sobre des de l'any 2000 al 2013 (a excepció de l'any 2000, 2001, 2004 i 2008 que es troba per sota). A nivell de província es manté per sota de la mitjana del 2000 al 2009 (a excepció del 2007) i del 2014 al 2020 (a excepció del 2017), mentre que per sobre del 2010 al 2013 i el 2021. Finalment, si es compara la intensitat de la construcció de Banyoles amb la de la comarca segueix una tendència similar a la de Catalunya, de 2000 a 2013 el ritme constructiu és major al municipi (excepte l'any 2001, 2004 i 2008), mentre que de 2014 a 2021 no hi ha una tendència clara.



Actualment a Banyoles pel que fa el mercat de sòl des de 2013 hi ha una tendència a l'alça de les compravendes (2013: 132 i 2023: 211). El tipus de compravenda que predomina, cada vegada més, en aquests anys és la d'habitatges usats (2013: 48,5% i 2023: 81,50%). A nivell comarcal, provincial i català es reproduïx la mateixa situació, tot i que amb percentatges superiors als de l'esmentat municipi.

Nombre de compravendes (2013-2023)

	Compravendes totals			Compravendes habitatges nous lliures			Compravendes habitatges nous protegits			Compravendes habitatges usats		
	2013	2021	2023	2013	2021	2023	2013	2021	2023	2013	2021	2023
Banyoles	132	191	211	60	52	33	8	4	6	64	135	172
Pla de l'Estany	209	255	278	98	68	57	1	4	6	110	183	215
Província de Girona	7.025	12.338	13.560	2.583	1.945	2.153	157	89	73	4.285	10.304	11.334
Catalunya	44.894	87.903	90.848	14.033	14.277	14.529	1.018	726	859	29.843	72.900	75.460

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Paral·lelament, l'habitatge de lloguer és un segment que en els darrers anys, com a conseqüència del context econòmic, ha anat adquirint força i presència en el mercat de l'habitatge. Així és que, segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, l'any 2009 el nombre de contractes anuals era de 156 i el 2023 de 424 (essent el seu màxim el 2019 amb 475), i a partir del 2022 comencen a disminuir. En relació amb la comarca, la província i Catalunya, la tendència és la mateixa, però percentualment el creixement del nombre de contractes de lloguer de Banyoles entre 2005 i 2021 és el que més pes té.

Nombre de contractes anuals del lloguer (2005-2023)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Banyoles	156	265	327	385	426	435	431	382	458	417	475	409	463	447	424
Pla de l'Estany	189	336	400	469	521	513	515	482	580	57	595	515	577	534	521
Província de Girona	9.167	11.072	12.922	14.052	14.934	15.316	15.242	15.222	15.661	16.534	16.065	13.827	16.132	14.734	13.166
Catalunya	97.818	116.188	127.813	138.621	150.200	149.733	141.767	142.714	156.936	167.936	162.520	135.509	167.842	152.770	132.988

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

1.3.2 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE ACTUAL

1.3.2.1 Consideracions prèvies i metodologia

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i molt especialment en un context econòmic tant variant com l'actual. Així doncs, les dades i resultats que es representen en aquest apartat representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda una imatge de l'oferta d'habitatge a Banyoles i en els municipis de l'entorn més immediat del moment en que s'ha recollit la mostra.

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 50 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris Idealista, Habitaclia i Fotocasa recollida durant el mes de juliol de 2022. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en diferents portals immobiliaris, especialment pel que fa l'obra nova, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir i duplicar unitats.
- Estudis semestrals de preus de mercat dels habitatges d'obra nova, segona mà i lloguer a la província de Girona elaborats conjuntament pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors Constructores d'Edificis de Girona i amb la col·laboració del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona.

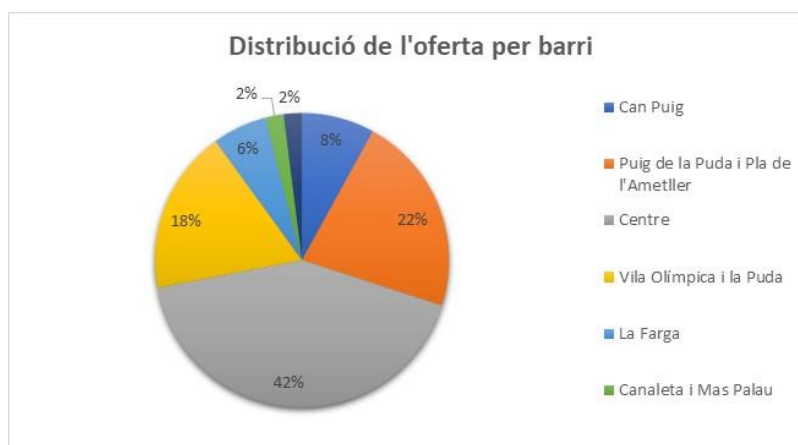
- Entrevistes qualitatives realitzades per part de l'equip redactor del PLH a diferents agents clau que intervenen en el sector de l'habitatge a Banyoles: Finques Banyoles, Collell-Riera i Finques Banal.

1.3.2.2 Descripció del volum i tipus d'oferta

Del conjunt de la mostra analitzada l'any 2022 s'observava que pel que fa la distribució de l'oferta només n'hi ha de venda, essent la majoria (96% del conjunt de l'oferta de venda) de segona mà.

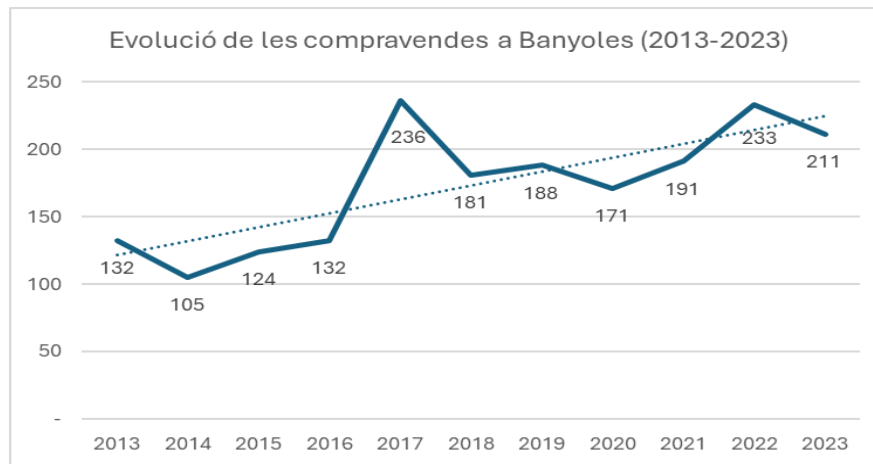
Les zones on hi ha un major concentració i dinamisme en quant a oferta immobiliària són el Centre, amb un 44% del conjunt de l'oferta i el Puig de la Puda i Pla de l'Ametller i la Vila Olímpica i la Puda (22% i 18% de l'oferta respectivament). En canvi, en el sentit oposat, l'àrea de la Canaleta i Mas Palau presenten un volum d'oferta molt reduït en relació a la resta del municipi ja que són zones amb un alt índex de consolidació de la població i del teixit urbà. Aquest baix índex d'oferta a algunes zones ha estat confirmada pels API del municipi, els quals posen èmfasi en la necessitat de rehabilitació i adequació del parc existent en aquestes àrees.

Pel que fa la distribució de l'oferta segons segment d'obra nova o segona mà, ja que lloguer no se n'ha trobat, es pot veure com la primera només es localitza en el barri Puig de la Puda i Pla de l'Ametller.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

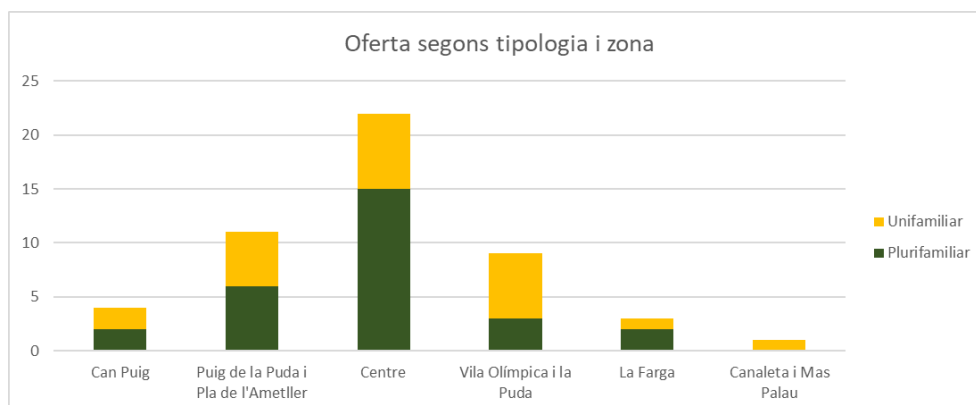
El ritme de vendes a Banyoles té una tendència a l'alça (44,7% han crescut), tot i que els anys 2014, 2018 i 2020 el nombre de compravendes respecte l'any anterior cauen. L'any 2023 també es veu una lleugera disminució respecte a les anualitats anteriors. El nombre màxim s'assoleix el 2017 amb un total de 236 compravendes, mentre que el mínim el 2014 amb 105.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

En relació al tipus d'habitatge en oferta, la mostra recollida presenta un sensible predomini del producte plurifamiliar (56%) enfront l'unifamiliar.

Totes les zones del municipi tenen quasi oferta d'ambdues tipologies, excepte al barri de Canaleta i Mas Palau que no hi ha habitatge plurifamiliar. Si bé queda palès la presència de zones amb predomini absolut de l'habitatge plurifamiliar com per exemple el Centre (68,2%), la Farga (66,7%) i Puig de la Puda i Pla de l'Ametller (54,5%). En canvi, el barri de la Vila Olímpica i la Puda hi ha major oferta d'habitatge unifamiliar (66,7%), fet que no es dona en cap altre barri.

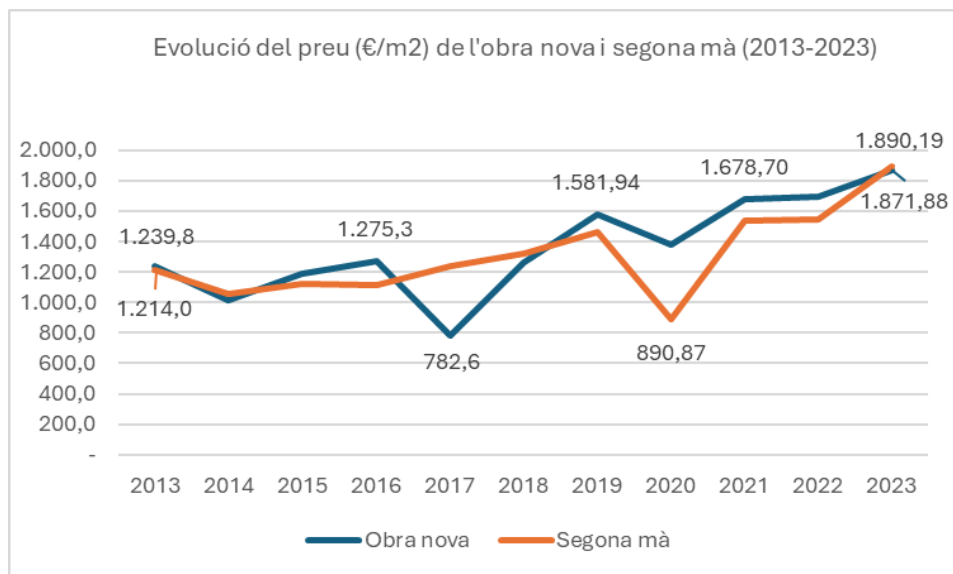


Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

1.3.2.3 Preu dels habitatges

A partir de les diferents fonts d'informació consultades i analitzades, es pot establir un preu mig de segona mà de venda a Banyoles per a un habitatge plurifamiliar del voltant dels 1.900€/m², amb un preu final de venda que pot oscil·lar entre els 55.000€ i els 395.000€. Actualment hi ha un mercat molt dinàmic i que canvia de manera ràpida en el temps amb importants variacions i oscil·lacions dels preus i estretament condicionat a les necessitats del venedor. L'habitatge unifamiliar de segona mà presenta un preu de repercussió al voltant dels 1.800€/m² si bé el preu final de l'habitatge oscil·la entre els 250.000€ i els quasi 600.000€.

L'oferta de venda d'habitatges d'obra nova a Banyoles és, a dia d'avui, poca i només d'habitatges unifamiliars. Aquests se situen al barri del Puig de la Puda i Pla de l'Ametller i tenen un preu mig del metre quadrat al voltant dels 2.500-2.600€/m² amb un preu final d'entre 375.000€ i 510.000€. Si es tenen en compte les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana es pot veure com des de 2013 al 2023, tot i les fluctuacions que pot haver-hi anualment, hi ha una tendència a l'augment del preu del metre quadrat a Banyoles tant per obra nova com per la de segona mà. En el primer cas es passa de 1.239€/m² del 2013 als 1.871,88€/m² del 2023, mentre que en el segon de 1.214€/m² a 1.890,19€/m². En general sempre el preu de l'habitatge d'obra nova ha estat superior al de segona mà, però els anys 2014, 2017 i 2018 no es va seguir aquesta tendència, sobretot el 2017 quan la diferència entre ambdós era de quasi 500€/m².



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

El lloguer és un segment del que no es troben dades en els portals immobiliaris, per tant, les dades que es poden obtenir provenen de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. La tendència del preu del lloguer des de 2006 fins el 2021 ha seguit 3 etapes: preus a l'alça de 2006 a 2008, a la baixa de 2009 a 2014 i de nou a l'alça després d'aquest període. El valor ha oscil·lat doncs des de 393,03€/mes del 2006, essent el mínim a l'any 2014 amb 388,81€/mes, als 661,51€/mes de 2023 (el màxim). Per tant, des de 2006 a 2023 el preu mensual del lloguer a Banyoles ha pujat un 46,3%. Aquests valors, però, es mantenen tots els anys per sota dels de la comarca, dels de la província (excepte pel 2020 i pel període 2007-2009) i dels de Catalunya.

Quota mitjana mensual del lloguer

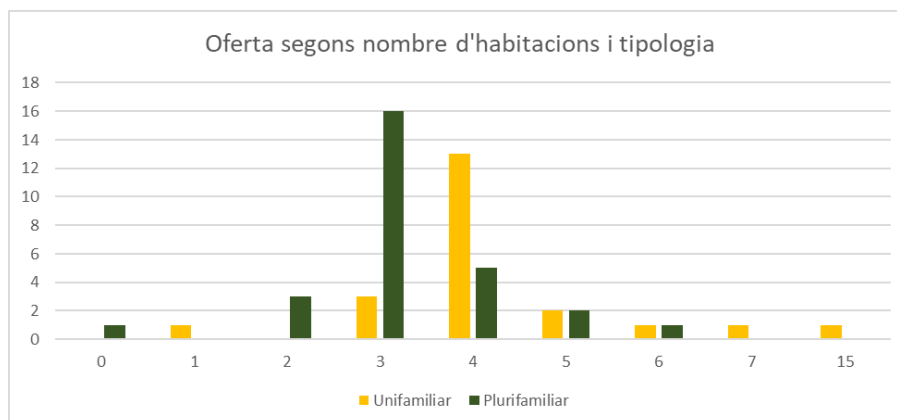
€/mes	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Banyoles	661,51	588,83	575,09	556,15	540,06	496,51	451,59	426,68	408,55	388,81
Pla de l'Estany	675,02	598,04	587,3	579,69	544,79	510,53	474,95	437,23	424,77	404,77
Província de Girona	641,05	595,5	550,71	556,39	543,32	513,83	482,37	454,49	436,63	429,07
Catalunya	835,22	779,84	724,09	734,33	735,36	698,36	654,83	595,66	557,5	539,54

€/mes	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Banyoles	391,67	418,05	460,48	487,18	532,90	568,66	530,99	393,03
Pla de l'Estany	409,19	439,63	470,01	491,38	535,67	575,31	533,06	406,26
Província de Girona	434,08	454,78	477,68	490,79	508,84	533,72	509,63	488,60
Catalunya	542,18	571,22	599,16	614,55	650,33	677,99	645,36	602,76

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

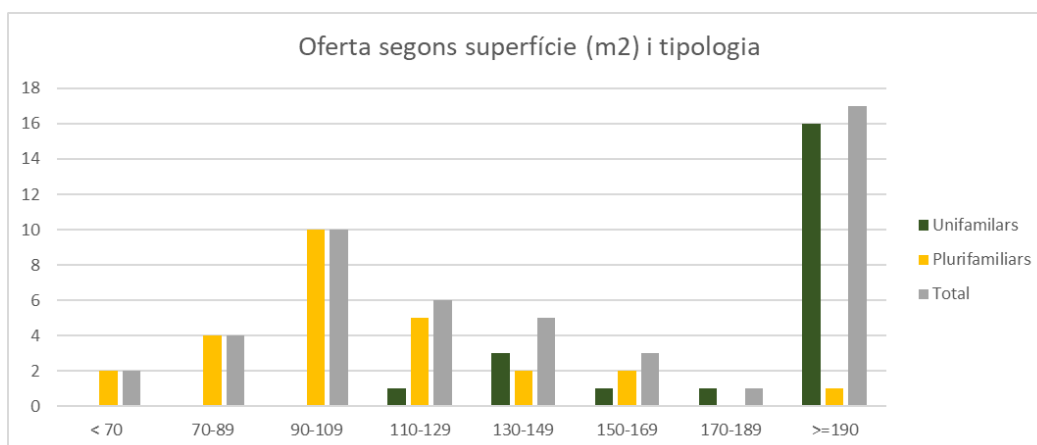
1.3.2.4 Superfície i nombre d'habitacions-

L'any 2011, un significatiu 35% del conjunt dels habitatges de la mostra analitzada tenien 5 habitacions i un altre 21% 6 habitacions, això és habitatges de dimensions molt elevades. Segons dades dels portals immobiliaris l'any 2022 han passat a predominar els habitatges de 3 i 4 habitacions amb un 38% i un 36% respectivament, per tant, habitatges encara de dimensions elevades. Cal destacar, que els habitatges de 3 habitacions es concentren en la tipologia plurifamiliar en un 84,2%, mentre que els de 4 en la unifamiliar amb un 72,2%.



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, juliol 2022

La superfície dels habitatges dels portals immobiliaris del juliol de 2022 oscil·la entre els 45 m² i els 515m², essent el major percentatge els que tenen més de 190 m² (34%) seguits dels d'entre 90-110 m² (20%) i dels de 110-129 m² (12%). La superfície mínima dels habitatges unifamiliars és de d'entre 110 i 129 m², però la més habitual és la superior a 190 m² (72,7% dels unifamiliars). En canvi, els plurifamiliars es caracteritzen per tenir superfícies menors a la dels anteriors, essent la mínima per sota dels 70 m² i la majoritària la d'entre 90-109 m² (38,4% dels plurifamiliars).



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, 2022

1.3.3 HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC

D'acord amb el llistat d'habitatges d'ús turístic (HUT) de la Generalitat al 2022, a Banyoles hi havia 85 habitatges amb un total de 468 places, i segons dades de la Corporació s'estima que a data d'avui hi ha aproximadament 95 habitatges d'ús turístic.

1.3.4 L'OFERTA D'HABITATGE SOCIAL

El municipi de Banyoles ha disposat al llarg dels anys de diferents promocions d'habitatge social que es poden agrupar en tres grups, per una banda dels habitatges construïts els anys 70 al barri de la Farga i al barri de Canaletes, que a hores d'ara ja no estarien qualificats com habitatge protegit però que han estat històricament els polígons d'habitatge social del municipi.

Per altra banda, existeixen les promocions construïdes més recentment en sòls procedents dels nous creixements, que es concreten en la promoció d'habitatge dotacional impulsada per l'Incasol al carrer Orfes, els habitatges protegits de lloguer de Cal General i els habitatges d'HPO de venda del Pla de l'Ametller.

L'increment dels habitatges protegits coincideix temporalment amb la frenada del ritme constructiu del mercat lliure el 2007, seguint una trajectòria similar a la del conjunt de Catalunya, deguda a les variacions que ha experimentat el sector de l'habitatge en els darrers anys, per la situació del mercat financer, el mercat residencial i la política d'habitatge. Tot i així, des de 2013 no s'ha iniciat cap habitatge protegit al municipi.

En el llistat següent es pot veure un resum de l'oferta d'habitatge protegit a Banyoles des dels anys seixanta.

Habitatge social dels anys 70:

- Habitatges construïts per INLASA (1974-1990) a la Farga: 240
- Habitatges construïts per la Cooperativa Manso Palau (1968): 51
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) al carrer Lleida: 76
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) a Canaleta: 100
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) Grup Monestir: 160
- Habitatges construïts per la Caixa (1972) al C/Mossèn Constants cantonada amb el C/Pintor Pigem: 84
- Habitatges construïts per CIABSA i NOVIMSA (1973-1987) a Can Puig: 158

Habitatge protegit construït recentment:

- Habitatges HPO de venda construïts per Dolmen i Agrupació Mútua (2008) al Pla de l'Ametller: 50
- Habitatges protegits de lloguer construïts per INCASOL (2007) a Cal General: 21 (5 dels quals inclosos a la xarxa d'inclusió)

- Habitatges dotacionals públics construïts per INCASOL (2010) al carrer Orfes: 30 (8 dels quals inclosos a la xarxa d'inclusió)
- Habitatges protegits de lloguer construïts per La Caixa (2012) al carrer de la Llibertat: 62

Tanmateix, Banyoles disposa d'altres habitatges destinats a polítiques socials ja siguin destinats a situacions d'emergència, a persones en situació i/o risc d'exclusió social i residencial.

Habitatge social d'inserció:

- Habitatge tutelat de persones amb discapacitat psíquica, El Soplug: 16 persones
- Habitatge tutelat per a persones psicòtiques i autistes, Mas Casadevall: 8 persones
- Habitatge per persones en risc d'exclusió del centre Canaan: 21 persones

Habitatges adquirits per tanteig i retracte:

Banyoles és un municipi catalogat "de demanda forta i acreditada", de conformitat amb el què preveu el Pla pel dret a l'habitatge (Decret 75/2014, de 27 de maig).

En ús dels mitjans telemàtics que l'Agència Catalana de l'Habitatge posa a disposició dels ens locals s'ha tingut accés a diferents habitatges objecte de potencial transmissió, i un cop visitats i valorades les intervencions a realitzar, juntament amb el preu de transmissió acordat, s'ha exercit el dret de tanteig i retracte d'13 habitatges fins a data d'avui.

I finalment, el municipi disposa del servei de mediació per al lloguer social per tal d'oferir habitatges en lloguer a preu més assequible que el mercat lliure:

Habitatges de la xarxa de mediació per al lloguer social:

La Xarxa de mediació per al lloguer social ofereix serveis de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters, i té com objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a unitats de convivència i a joves entre 18-28 anys que compleixin els requisits d'accés a les Borses. Actualment hi ha 9 pisos a la xarxa, 3 habitatges més respecte l'anterior dada de 2012

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

1.4.1 PERFILS DE LA DEMANDA D'HABITATGE

Amb la finalitat de conèixer les característiques de la demanda d'habitatge de Banyoles s'ha procedit a realitzar entrevistes amb els agents de la propietat immobiliària presents en el municipi per tal de determinar la motivació de la demanda, el perfil del sol·licitant i les particularitats de l'habitatge desitjat. Així doncs, es poden definir els següents grups o perfils principals de demanda d'habitatge al municipi:

Llars joves

És el principal i més nombrós grup de demanda (cada dia arriben dues sol·licituds de lloguer) i està format per gent jove de menys de 35 anys que viu sola o en parella que cerquen principalment habitatges per emancipar-se en règim de lloguer a causa de la seva baixa capacitat d'estalvi. Malgrat tot, el preu de lloguer, d'acord amb els agents entrevistats, és elevat per la capacitat adquisitiva d'aquestes llars que busquen un habitatge de 500-600€ mensuals. (els habitatges de prop de l'estany es troben a 1.000€ mensuals).

La tipologia demandada és un habitatge de lloguer de 2 habitacions per 500-600€/mes o bé un habitatge de compra de 2-3 habitacions d'entre 150.000 i 200.000€, amb l'aval i ajut pel pagament de l'entrada per part dels pares i familiars.

Segons les tècniques de serveis socials, hi ha famílies procedents d'alguns països subsaharians i del nord d'Àfrica que disposen d'ingressos estables però que tenen dificultats per trobar habitatge en el mercat de lloguer ordinari degut a la discriminació que s'exerceix per part de les immobiliàries i/o propietaris o grans tenidors. De la mateixa manera d'altres col·lectius com joves, famílies monoparentals, dones soles, etc. es troben amb les mateixes dificultats a l'hora d'accedir a habitatges de mercat ordinari per l'alt preu dels lloguers o per els requisits que demanen les immobiliàries (contractes indefinits, fiances..).

Des de les immobiliàries es comenta que hi ha recel per part d'alguns propietaris a llogar els habitatges derivat d'experiències negatives i per això hi ha poca oferta en el mercat (bona part es fa directament des de propietari), i alhora, manquen garanties i legislació.

Llars adultes

Col·lectiu que busca principalment una millora de l'habitatge, realitzant el pas del lloguer a la compra o el canvi d'habitatge per un amb millors prestacions. El règim sol·licitat és el de compra tant d'obra nova com de segona mà i el perfil és de famílies tant del propi municipi com de fora, principalment de Barcelona i Girona. Aquest grup representa actualment un percentatge reduït de la cartera de clients i està força parat.

En aquest grup d'edat també hi ha persones separades i/o divorciades que busquen habitatges de lloguer, ja que el preu d'aquest s'ajusta més a la nova situació familiar.

Persones d'edat avançada

El grup d'edat de gent gran representen el pes més baix de les persones que busquen un nou habitatge. Tot i així hi ha un cert moviment de la població que es ven el seu habitatge per anar de lloguer a un habitatge més adequat al seu cicle vital o bé que busquen una residència de gent gran.

1.4.2 DEMANDA EXCLOSA

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (preus de l'oferta actual).

Així doncs, és possible establir la *frontera d'accessibilitat* o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- 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 (1.900€).
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de les fiances dipositades a l'Incasòl doncs el volum d'oferta publicitada és inexistent (575€).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Banyoles 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 per l'any 2021. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 70m² útils sense annexes i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent. En aquest sentit 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 compra-venda, 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.

Amb la distribució de la població per trams d'ingressos anuals de l'Enquesta de Condicions de Vida i aplicant una correcció en funció del menor nivell d'ingressos que té Banyoles respecte a la mitjana d'ingressos de la població catalana (6,9 punts per sobre l'índex català), s'obté el percentatge de població que no pot accedir a cada un dels segments de l'oferta.

Comptant que la despesa en habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles per la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta diferenciant entre les llars joves i la resta de llars en general.

APROXIMACIÓ A LA DEMANDA EXCLOSA

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	133.000 €	1.900 €	492 €	1.639 €	19.664 €	37,7
Lloguer preu de mercat	575 €	8,2 €	575 €	1.917 €	23.000 €	46,5
Habitatge protegit concertat (HPC)	122.250 €	1.528 €	452 €	1.506 €	18.074 €	34,7
HPO compra-venda règim general	88.292 €	1.104 €	326 €	1.088 €	13.054 €	18,1
HPO compra-venda règim especial	82.774 €	1.035 €	306 €	1.020 €	12.238 €	16,9
Lloguer habitatge protegit concertat	405 €	5,1 €	405 €	1.350 €	16.195 €	28,5
Lloguer habitatge protegit règim general	331 €	4,1 €	331 €	1.103 €	13.238 €	18,1
Lloguer habitatge protegit règim especial	310 €	3,9 €	310 €	886 €	10.637 €	16,9

Càlcul per un habitatge de 70m2 construïts (ràtio útil a construït del 0,80)

Hipoteca del 100% a un interès del 2% a 30 anys

La taula mostra que, a causa de l'elevat preu de l'habitatge del mercat lliure, les persones que volen accedir a un habitatge es troben que el cost mensual de la quota de lloguer és similar a la quota hipotecària que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar la inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, a més a més, remarcar que l'oferta de lloguer és escassa i això fa que el lloguer es trobi en alguns casos per sobre la compra i que en relació a l'exclusió residencial calculada en l'anterior PLH, el percentatge de demanda exclosa hagi incrementat.

Els diferents règims de protecció oficial presenten un preu mitjà per sota el mercat lliure i, per tant, poden ser factibles per resoldre a priori les necessitats de la població del municipi. L'habitatge protegit de compra o de lloguer en règim general, permet donar cobertura a un 80% de la població per una qüestió de renda, però cal tenir present que per fer el càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 25-30% del preu final de l'habitatge. Tanmateix, cal considerar que des de fa anys, és la primera vegada que els tipus d'interès dels préstecs hipotecaris pugen i això podria condicionar la demanda d'hipoteques i conseqüentment un augment del lloguer.

En conseqüència, el règim de lloguer permetria cobrir un major ventall de la demanda exclosa, tot i que encara restaria un 17% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial (aquest percentatge s'ha gairebé doblat en deu anys). Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de resoldre mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequibles o bé mitjançant la reducció del preu mitjà del mòdul protegit.

1.4.3 PERFIL DE LA DEMANDA D'HABITATGE PROTEGIT

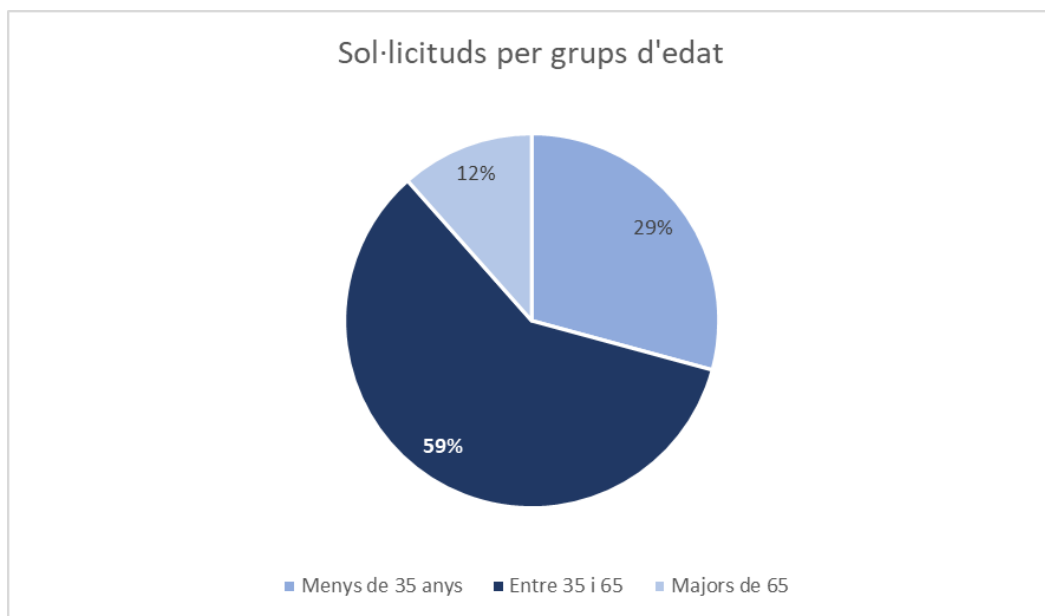
El nombre de persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit ha incrementat els darrers anys de manera exponencial i el municipi de Banyoles, aglutina més del 95% dels inscrits. Entre el 2012 i el 2020 s'ha passat d'uns 200 inscrits a 500, si bé des d'aquest any el registre té una validesa anual i per aquest motiu l'any 2023 registre un nombre significativament menor.

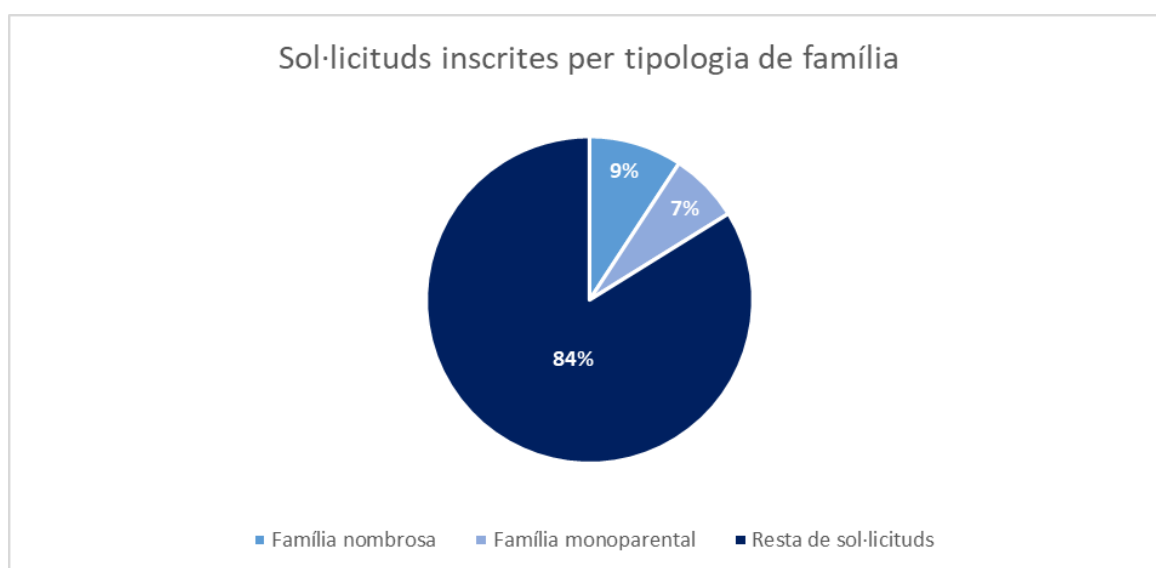
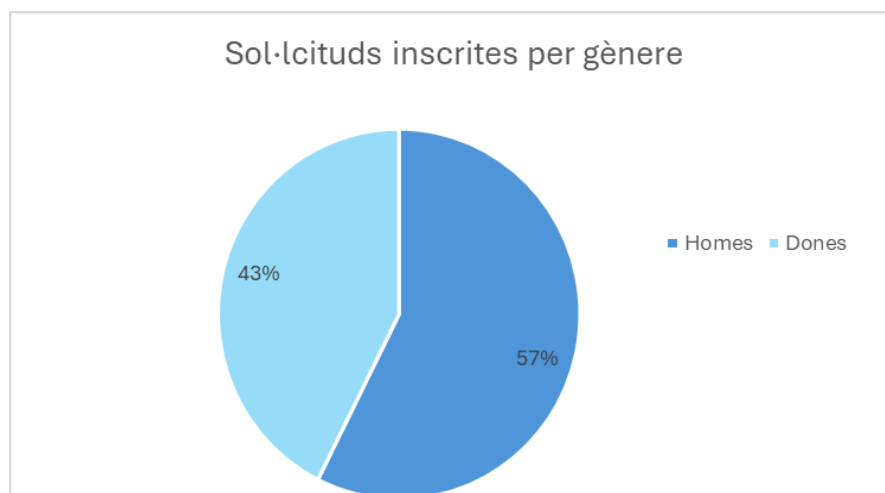
Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.

Inscripcions vigents

Any	Banyoles	Pla de l'Estany
2023	113	130
2022	83	94
2021	96	99
2020	492	523
2019	469	501
2018	443	473
2017	444	479
2016	394	423
2015	332	355
2014	264	285
2013	242	255
2012	212	223

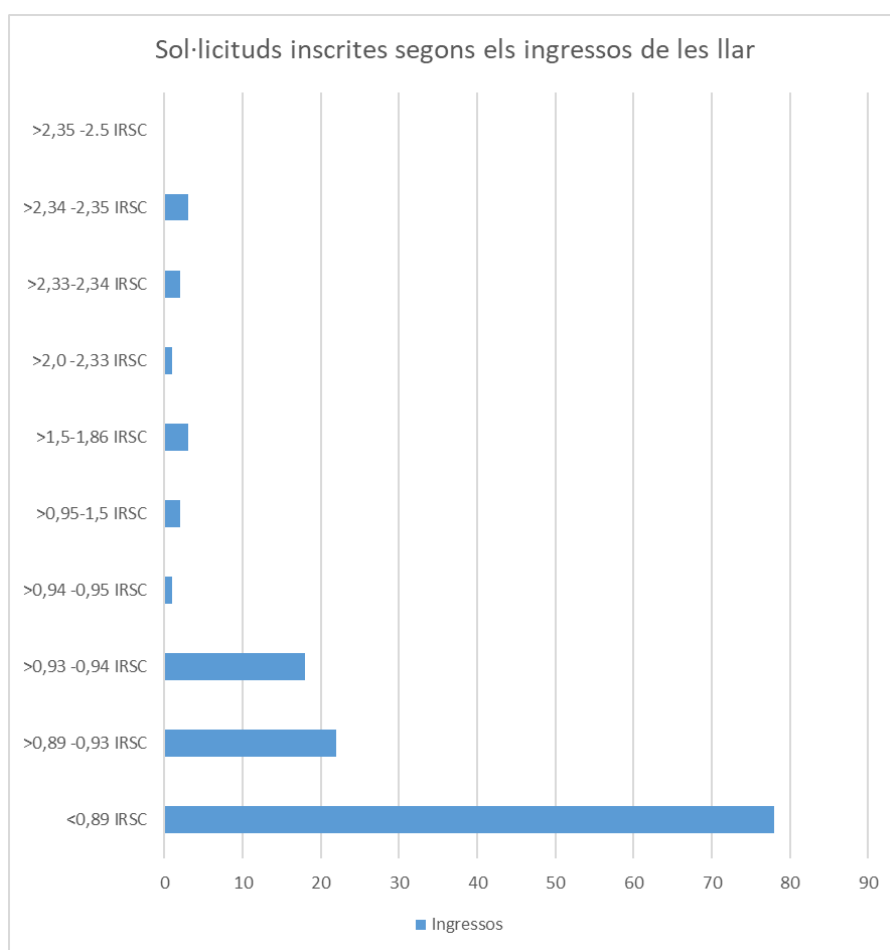
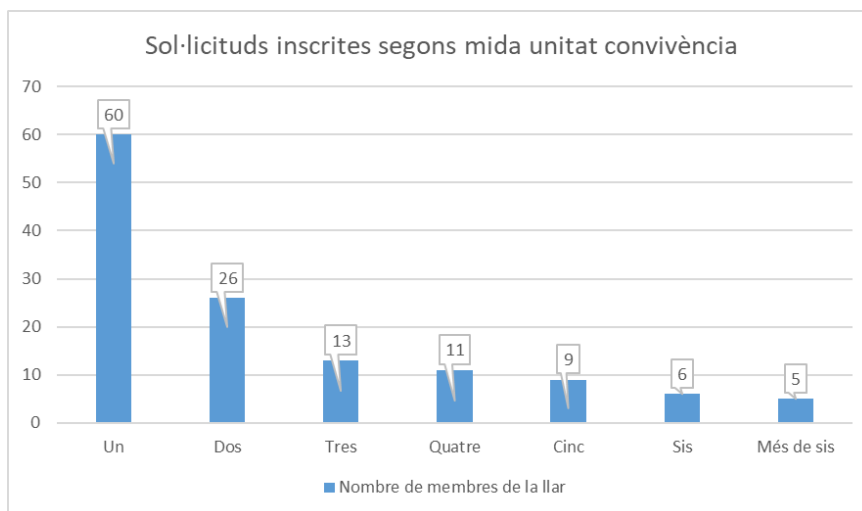
El 2023 un 43% són dones i un 57% homes, i en quant a nacionalitat, més de la meitat dels registrats tenen la nacionalitat espanyola (64%). La distribució segons sexe varia en funció de la nacionalitat, doncs entre els inscrits estrangers predominen els homes mentre que entre els que tenen la nacionalitat espanyola són majoritàries les dones.





En quant a l'edat, el principal col·lectiu de persones inscrites en el registre és el comprès entre 35 i 65 anys (representen més de la meitat dels inscrits, concretament un 59%), és a dir, persones en situació d'emancipació i de primer accés a l'habitatge però també de manteniment de l'habitatge i canvis familiars de la llar. En segon lloc, tot i que amb un nombre significativament inferior d'inscrits (això és un 29% sobre el total), cal remarcar el grup en d'interval d'edat d'una franja més jove menors de 35 anys. Pel que fa la gent gran major de 65 anys, el registre compta amb 15 persones inscrites a data d'avui.

En relació a la unitat de convivència, destaca especialment el fet que un 46% dels inscrits constitueixen una llar unipersonal, és a dir, formada per un únic membre. Un 20% són llars de 2 persones i la resta son llars de 3 o més membres. Entre el 2012 i el 2023 el pes de les llars amb més membres ha augmentat mentre que les llars unipersonals que sol·liciten habitatge protegit s'han reduït. Aquest fet pot ser conseqüència d'un baix nombre de llars joves que es dirigeixen al registre de sol·licitants.



Pel que fa als ingressos, resulta molt significatiu el més del 60% de les llars inscrites tenen uns ingressos anuals inferiors a 10.000€, això és que es troben per sota el llindar de risc de pobresa, i que per tal de no destinar més d'un 30% de la seva renda al pagament de l'habitatge, requeriria d'un lloguer com a mínim per sota els 225€ mensuals. La resta de llars inscrites tenen uns ingressos que oscil·len principalment entre 10.000 i 20.000€. Pel que fa al perfil de les persones que s'apunten al RSHPO, són majoritàriament homes d'entre 35 i 65 anys d'origen nacional i amb un o dos membres per unitat familiar i amb uns ingressos per sota el 0,93 IRSC.

1.4.4 SENSE LLAR I ALTRES COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

Amb la finalitat d'atendre de manera específica als grups que pateixen exclusió o risc d'exclusió, s'ha analitzat aquelles persones que es troben sense llar i els col·lectius que es troben en situació o risc d'exclusió social i que per aquest motiu requereixen habitatges o allotjaments en els quals hi ha una activitat de tutela o de seguiment per part de professionals dels serveis socials durant un període de temps de curta o llarga durada. L'objectiu ha de ser lluitar contra l'exclusió en l'àmbit residencial i impulsar mesures que garanteixin l'accés a un habitatge digne.

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i conseqüentment els col·lectius en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament. En aquest sentit, la situació actual de crisi ha fet augmentar la demanda de prestacions dels serveis socials i activar mecanismes d'alerta.

Quantificar el nombre de persones en situació o risc d'exclusió social no és fàcil i a nivell local és complicat obtenir dades sobre aquestes situacions. Per tal de poder estimar el nombre de persones que es troben en situació d'exclusió social i més concretament en situació d'exclusió residencial s'ha tingut en compte dues fonts d'informació:

1. El Pla local d'inclusió social de Banyoles 2016-2019

Segons l'última diagnosi sobre l'exclusió social realitzada a la ciutat de Banyoles en el marc del PLIS: "Estudi sobre la realitat social de Banyoles. Els perfils més vulnerables a Banyoles", s'estima que hi hauria més de 3.000 persones en situació de vulnerabilitat social i risc d'exclusió social, fonamentalment famílies monoparentals, persones grans que viuen soles i famílies d'origen estranger.

El PLIS diagnostica vuit àmbits en què s'expressa l'exclusió social i pel que fa a l'àmbit de l'habitatge, detectava principalment dues dificultats: l'accés a l'habitatge, concretat en un accés en precarietat, un no accés i en la pèrdua d'habitatge, així com també en les condicions de l'habitatge i l'habitabilitat d'aquest.

En els últims anys, el nombre i el ventall de col·lectius en situació de vulnerabilitat s'ha ampliat amb les diferents crisis i s'hi sumen ara famílies que durant l'època de bonança econòmica es van sobreendeutar i ara tenen dificultats per afrontar els seus pagaments. A l'estar malparada l'economia domèstica (per la manca d'ingressos i el sobreendeutament), ens trobem amb una dependència de les prestacions públiques les quals, a la vegada, comporten que creixin les llars amb una economia precària i de baix poder adquisitiu. Aquestes necessitats es veuen agreujades amb famílies que porten temps dins el circuit de Serveis Socials. Hem de destacar que l'origen, l'edat i el sexe tornen a ser factors que agreugen aquesta situació. Com succeïa en anys anteriors, les persones en situació d'atur, els estrangers i les persones amb nivells formatius baixos estan entre els col·lectius amb una privació

material més elevada. Es donen situacions de major precarietat econòmica, sobretot, en els casos següents: persones immigrades amb contractes laborals precaris, persones immigrades sense autorització de residència i treball, persones soles o famílies monoparentals amb baixos ingressos i sense suport familiar extens, persones i famílies amb alts nivells d'endeutament i escassa capacitat en la gestió i administració dels seus recursos, i persones amb molt baixos nivells d'ingressos, com ara ho són les perceptores de pensions no contributives o en atur de llarga durada. Així, hi ha hagut un percentatge creixent de persones que no poden fer front a les factures dels subministraments de llum, aigua i gas, el que es defineix com a pobresa energètica.-Des del 2007 s'ha detectat un augment exponencial de les problemàtiques econòmiques, confirmant la tendència a l'alça de les situacions de precarietat econòmica, manca d'ingressos, endeutaments i fragilitat social. S'observa una cronificació d'aquestes situacions que comporten l'aparició d'altres problemàtiques associades (habitatge, dificultats de relacions familiars, drogodependències, etc.).

2. Dades proporcionades per l'Observatori Social de Banyoles

L'Observatori Social és una eina de coneixement i seguiment de la realitat social del territori mitjançant la creació i recollida d'informació en relació als col·lectius de població vulnerables i els factors de risc d'exclusió social. L'objectiu és detectar, comprendre, mesurar i ordenar el coneixement més actual sobre les desigualtats socials, i esdevenir una eina útil i operativa per a la presa de decisions efectiva. Una de les funcions de l'Observatori és fer seguiment i planificar l'acció dels serveis socials municipals a través de la coordinació del GESS (Sistema d'informació de Serveis Socials).

Per poder tenir una visió de la vulnerabilitat en relació a l'accés i el manteniment de l'habitatge utilitzarem dades dels Serveis Socials municipals a nivell de problemàtiques econòmiques i problemàtiques d'habitatge.

L'any 2022 els Serveis Socials van treballar 568 expedients (nuclis familiars) amb 1.540 persones beneficiàries en els quals la problemàtica principal era de tipus econòmic. La gran majoria per ingressos insuficients,

Subproblemàtica	Nombre d'expedients
Administració deficient	45
Deutes	40
Ingressos insuficients	395
Sense ingressos	111
Altres	29

Les problemàtiques econòmiques deriven molt sovint en dificultats per mantenir l'habitatge. Tot i això, 160 expedients de Serveis Socials han tingut com a problemàtica principal l'Habitatge amb un total de 395 persones beneficiàries dels suports i acompanyaments realitzats per Serveis Socials en relació a aquesta tipologia de problemàtiques.

Subproblemàtica	Nombre d'expedients
Amuntegaments	9
Desnonament	68
Habitatge deficient	24
Manca de serveis i subministraments	18
Manca d'habitatge	20
Altres	40

Des de serveis socials, a partir del coneixement del territori i el treball realitzat amb les famílies, es constata que està creixent exponencialment el nombre de famílies que perdran el seu habitatge habitual atesa la no renovació dels contractes de lloguer social.

Pel que fa a les dades de l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge sobre els desnonaments, durant el 2023 hi hagut 4 desnonaments efectius, 22 llançaments han estat posposats amb nova data i 5 casos han marxat dels habitatges abans de que es fes efectiu el desnonament. D'altra banda, un total de 18 famílies han rebut un burofax o carta referents a la no renovació del contracte de lloguer social i 3 ja tenen iniciat el procés judicial que es faran efectius els llançaments.

Tanmateix, des de serveis socials es fa esment de la situació de precarietat i perillositat en la que viuen algunes persones amb problemàtiques afegides (patologia dual, Salut Mental, conflictes veïnals, exclusió i rebuig social, risc de plagues i insalubritat) que viuen en determinats punts de Banyoles (C/ Sant Martíà, C/ Pia Almoina, C/ Muralla, C/ Remei, C/ Barcelona, C/ Girona). Aquestes persones viuen en habitatges amb risc d'esfondrament, insalubritat, violència entre ells i conflictes veïnals, a més de perpetuar actes delictius com prostitució, consum i tràfic de drogues, etc...

1.4.4.1 Recursos i mecanismes de prevenció i resposta a l'exclusió social residencial

El Consistori disposa de recursos econòmics per donar resposta als diferents casos d'allotjament d'emergència que poden haver-hi al municipi. Així, en tals situacions, es fa ús d'hotels i pensions del municipi (i a vegades de l'alberg) com a allotjament pont mentre des de serveis socials es pren una determinació sobre la millor solució per a la persona afectada. Alhora, en el territori existeixen diferents entitats sense ànim de lucre que treballen per oferir recursos a l'exclusió social i proposar mecanismes per a la inserció d'aquells col·lectius més vulnerables. Existeixen els següents centres:

- **El Soplug:** Habitatge tutelat per a persones amb discapacitat psíquica de la comarca que no disposen de suport familiar. Està gestionat per la Fundació Estany i disposa d'un total de 16 places.
- **Mas Casadevall:** Habitatge tutelat per a persones psicòtiques i autistes amb una capacitat de 8 places. El centre de la Fundació està situat a Serinyà i a les llars es millora el nivell d'autonomia personal, es facilita l'expressió i vivència emocional, es potencien les àrees funcional, cognitiva i motora dels residents i es promou la seva participació en la vida comunitària. En el centre hi ha un servei de teràpia ocupacional a través de diferents tallers.
- **Centre Canaan:** Habitatge per a persones en risc d'exclusió, especialment vinculades a problemàtiques de salut mental i toxicomanies, amb un total de 23 places. Aquestes es troben repartides en 3 habitatges: l'un per a persones amb alta intensitat, l'altre per baixa intensitat i el darrer per a persones majors de 55 anys que necessiten suport per a les activitats diàries.
- **Xarxa d'inclusió:** Habitatges destinats a la inclusió residencial per atendre a persones i famílies en situació o risc d'exclusió residencial. En el municipi hi ha 13 habitatges actualment, 5 a Cal General i 8 al carrer dels Orfes.

- Pel que fa les situacions de violència de gènere, si per part dels tècnics es considera que hi ha perill per la seguretat de la víctima, aquesta es trasllada en **habitatges d'urgència específics** a fora del municipi.
- **Programa Banyoles Ciutat Gran**, impulsat l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, destinat a persones de més de 70 anys que viuen soles. Són persones que presenten una problemàtica especialment relacionada amb la solitud, l'accessibilitat i la mobilitat dins el seu habitatge ja que aquest no es troba adaptat (presència d'escales, banys no adaptats, etc.) per a la situació personal actual i conseqüentment no afavoreix l'autonomia personal.

Finalment, mencionar que a partir de les entrevistes als agents de la propietat immobiliària sobre el perfil de demandant i necessitats d'habitatges així amb els tècnics socials, es constata el fet que en el municipi i a l'entorn hi ha un nombre elevat de centres de dia i residències assistides per a gent d'edat avançada.

1.5 PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.5.1 ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

El parc d'habitatges del municipi de Banyoles segons el cens del 2021 és de 9.063 habitatges, dels quals 7.323 (79,8%) es consideren principals convencionals.

Del parc d'habitatges principals, s'estima que el 18,7% eren en règim de lloguer, percentatge per sobre del conjunt de Catalunya (17,68%) i de la província de Girona (14,15%). Aquestes primeres dades mostren que Banyoles és un municipi amb una forta presència d'habitatge de propietat i alhora cal tenir present que la immigració estrangera que s'ha establert en els últims anys també ha canviat les característiques del parc d'habitatges.

L'ocupació dels habitatges principals era de 2 habitants per habitatge aproximadament, seguit de les llars formades per una única persona. La dimensió mitjana dels habitatges predominant era entre 61 i 75 m² que representaven el 20,3%, seguits dels d'entre 76 i 90 m² amb un 16,8%.

Un altre dada que s'obté del cens d'habitatges del 2021 és que predominen les llars amb nucli (73%) i dins d'aquestes destaquen les de parelles amb fills (35%) i les de parelles sense fills (24%).

Característiques físiques del parc

1.5.1.1 Tipologia edificatòria

En el moment de l'actualització de l'anàlisi del PLH es disposen de manera parcial de les dades del cens del 2021 i per tant, en els següents apartats del parc d'habitatges s'analitza i s'incorpora de forma combinada les dades del cens del 2011 o del 2021 en funció de la seva disponibilitat.

Pel que fa la tipologia edificatòria Banyoles es caracteritza per tenir un parc rellevant d'edificis destinats principalment a l'habitatge (98,3%), predominant els que tenen un sol immoble (66%) i, per tant, amb una alçada edificatòria no gaire elevada amb una mitjana de 2 o 3 plantes per edifici. Tot i això, els blocs d'habitatge plurifamiliar compostos per varis edificis també tenen un pes important representant el 34% del parc. Els blocs d'habitatges es localitzen en punts molt concrets de la ciutat com per exemple a la zona de la Farga, La Canaleta, Can Puig al llarg del carrer Figueres o algunes illes del Pla de l'Ametller, mentre que els habitatges unifamiliars es localitzen principalment a la zona que s'estén al llarg de l'estany, la urbanització Puig de la Fontpudosa i la urbanització de Can Puig.

Edificis segons número d'immobles

		1	2	3	4	5-9	10-19	20-29	30-39	>40	TOTAL
2011	Nombre	2.617	403	199	232	369	115	19	4	4	3.962
	%	66,1%	10,2%	5%	5,9%	9,3%	2,9%	0,5%	0,1%	0,1%	100%

Font: Cens d'edificis (2011)

Edificis segons número de plantes

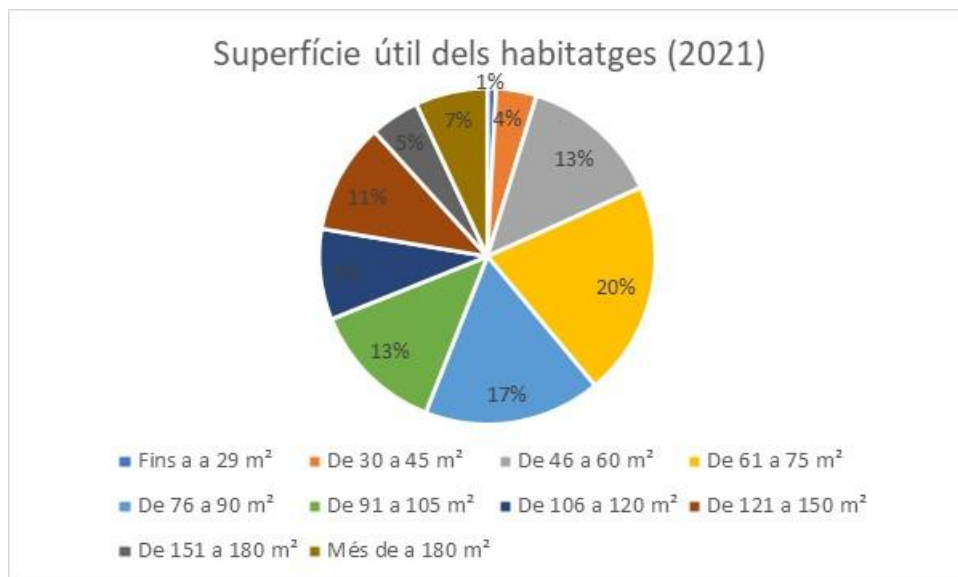
2021	Nombre	2.634	1.047	1.257	1.764	1.245	663	126	24	111	9.063
	%	29,1%	11,6%	13,9%	19,5%	13,7%	7,3%	1,4%	0,3%	1,2%	100%

Font: Cens d'edificis

1.5.1.2 Dimensió

Tant el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat estableixen una superfície útil interior mínima de l'habitatge de 36m² per habitatges nous i 20m² per usats i excepcionalment s'admetien habitatges de 15m² a 20m² que haguessin obtingut cèdula d'habitabilitat abans de l'1 de febrer de 1984. Segons el cens del 2021 hi ha 72 habitatges principals a Banyoles amb una superfície útil inferior a 30m².

A Banyoles en el cens del 2021 un 20% dels habitatges tenien una superfície útil entre 61 i 75m² i un 17% entre 76 i 90m². La dimensió dels habitatges del parc de Banyoles és mitjana-gran tot i que les promocions més recents que han contribuït a disminuir la ràtio. Un 38% tenen una superfície útil per sota els 61 m² i el 31% per sobre dels 105 m².



Font: cens del 2021

1.5.1.3 Antiguitat

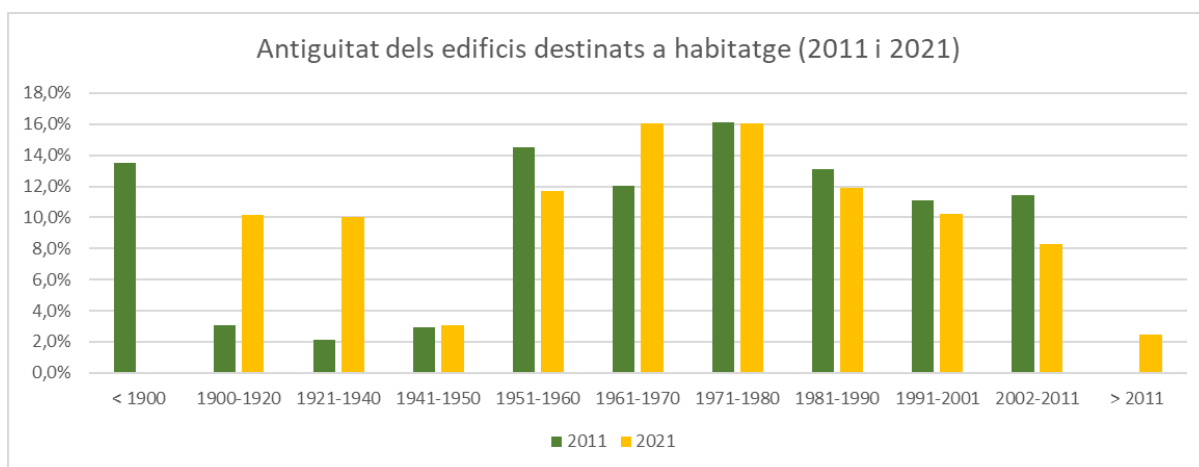
El Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge en el seu article 30 estableix les condicions general que han de tenir els edificis i habitatges per acollir-se als programes de rehabilitació. Entre aquestes hi ha el fet de tenir com a mínim 25 anys, excepte els casos d'intervencions urgents per risc imminent que afecti l'estabilitat global de l'edifici, per la millora de l'accessibilitat, per la supressió de barreres arquitectòniques, per l'adaptació interior dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda o per la les de millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica. Per a acollir-se a programes de rehabilitació també cal ser edificis destinats principalment a ús residencial (un mínim del 70% de la superfície destinada a habitatge).

A banda de l'anterior Decret esmentat també cal tenir en consideració el 67/2015, de 5 de maig, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE), el qual té la finalitat d'instituir un sistema de

control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant a la pràctica un procediment per a verificar el deure genèric que tenen els propietaris de conservar, mantenir, rehabilitar i adequar els seus immobles.

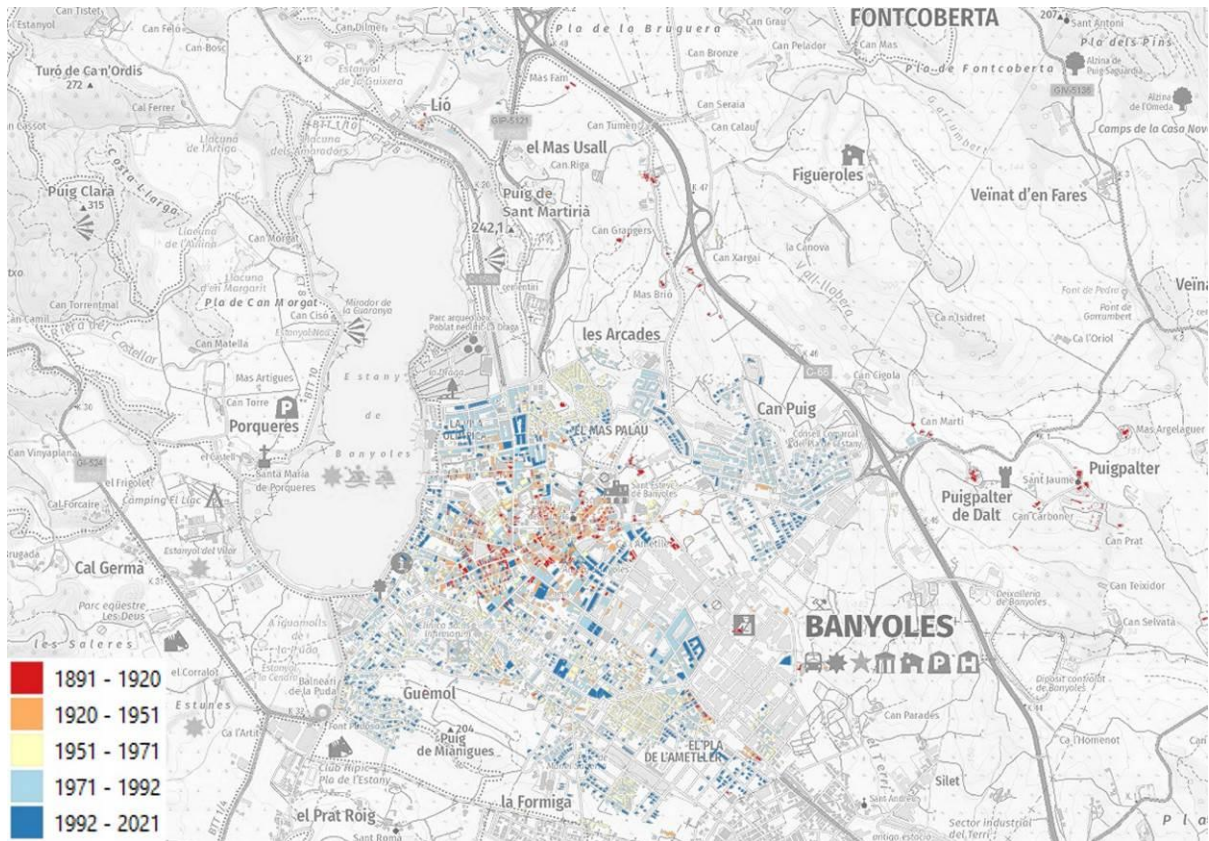
Segons dades del cens d'edificis de 2011 Banyoles té un parc d'habitatges força envellit, ja que el 64,4% van ser construïts abans de 1981. Concretament, un 16,1% dels edificis eren de la dècada de 1971 a 1981, un 14,5% de 1951 a 1960 i un 13,5% abans de 1900.

A partir de les dades del cadastre a data 2021, s'ha pogut actualitzar l'antiguitat dels edificis residencials de Banyoles. Tot i que hi ha certes divergències importants amb el cens en certs anys (abans de 1940), a partir de la dècada de 1940 hi ha certa similitud.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre i del cens del 2011

A partir de les dades del cadastre es pot veure com els edificis més antics se situen al voltant de les vies principals de comunicació, sobretot, del barri del Centre i del límit entre els del Puig de la Puda i Pla de l'Ametller i Vila Olímpica i la Puda.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre

1.5.1.4 Estat de conservació

L'anàlisi de la informació del cens del 2001 mostra que el 91,3% dels edificis es trobaven en bon estat, percentatge un punt per sota la mitjana provincial (92,3%). Per altra banda, el 2,25% dels edificis es trobaven en estat dolent o ruïnós (2,23% a la província), això és uns 84 edificis. L'actualització de les dades amb el cens del 2011 mostren una millora del parc d'habitatges amb un 96% dels edificis en bon estat i només un 0,4% en estat dolent o ruïnós.

Pel que fa les zones amb majors deficiències, és a dir, problemes lleus en els edificis, aquestes són més visibles al barri Centre i al districte 2 seccions 3 i 5. Ara bé, si prenem com a unitat de mesura el nombre de llars o habitatges, és la zona de la Farga la que presenta un major nombre d'habitatges en estat deficient, seguit de la zona Centre.

Edificis segons estat de conservació (nombre absolut)

Any	Districte	Secció	Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós	TOTAL
2001	1	1	298	45	9	2	354
		2	193	30	2	1	226
		3	499	25	3	8	535
		4	347	25	1	1	374
	2	1	388	15	20	8	431
		2	287	16	1	4	308
		3	461	49	5	16	531
		4	132	3	0	0	135
		5	136	12	0	1	149
	3	1	490	6	2	0	498
		2	176	15	0	0	191
TOTAL		3.407	241	43	41	3.732	

2011	TOTAL	3.743	133	11	6	3.893
------	-------	-------	-----	----	---	-------

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001 i 2011

Edificis segons estat de conservació (percentatge)

Any	Districte	Secció	Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós	TOTAL	
2001	1	1	84,18%	12,71%	2,54%	0,56%	100%	
		2	85,40%	13,27%	0,88%	0,44%	100%	
		3	93,27%	4,67%	0,56%	1,50%	100%	
		4	92,78%	6,68%	0,27%	0,27%	100%	
	2	1	90,02%	3,48%	4,64%	1,86%	100%	
		2	93,18%	5,19%	0,32%	1,30%	100%	
		3	86,82%	9,23%	0,94%	3,01%	100%	
		4	97,78%	2,22%	0,00%	0,00%	100%	
		5	91,28%	8,05%	0,00%	0,67%	100%	
	3	1	98,39%	1,20%	0,40%	0,00%	100%	
		2	92,15%	7,85%	0,00%	0,00%	100%	
TOTAL			91,29%	6,46%	1,15%	1,10%	100%	
2011	TOTAL			96,10%	3,40%	0,30%	0,20%	100%

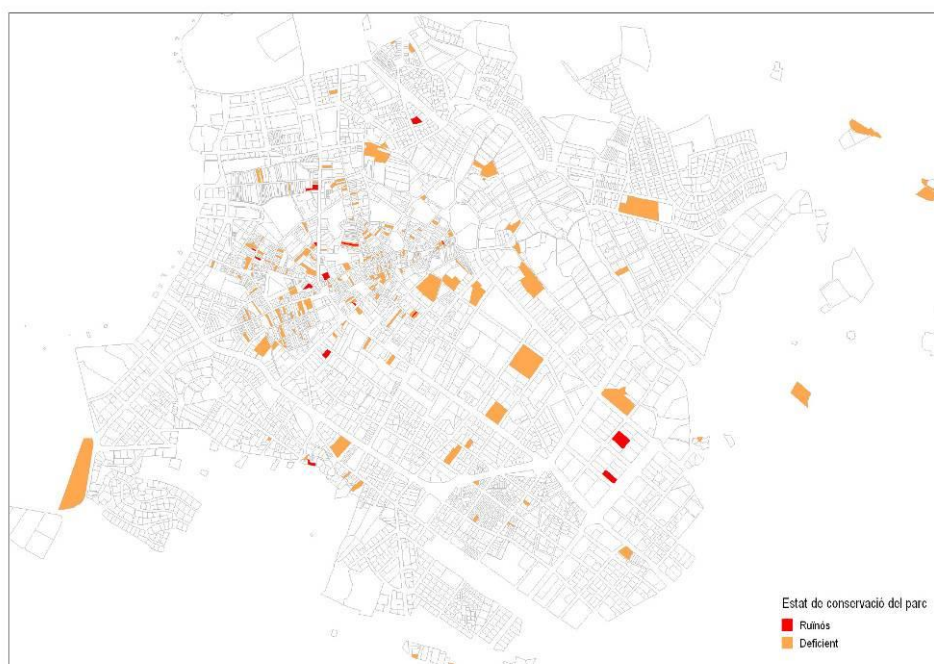
Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001 i 2011

Amb la informació segons les dades del cadastre a novembre de 2010, es constaten les dades del darrer Cens en relació a l'estat del parc al municipi. Tant si tenim en consideració només les parcel·les urbanes (és a dir, sense aquelles en sòl rústic i els disseminats) com si tenim en compte el parc total del municipi, un 94,9% del parc es troba en bon estat mentre que els edificis en estat regular o deficient són el 4,7% i els ruïnosa un 0,3%.

Estat de conservació del parc d'habitatges de Banyoles, 2010

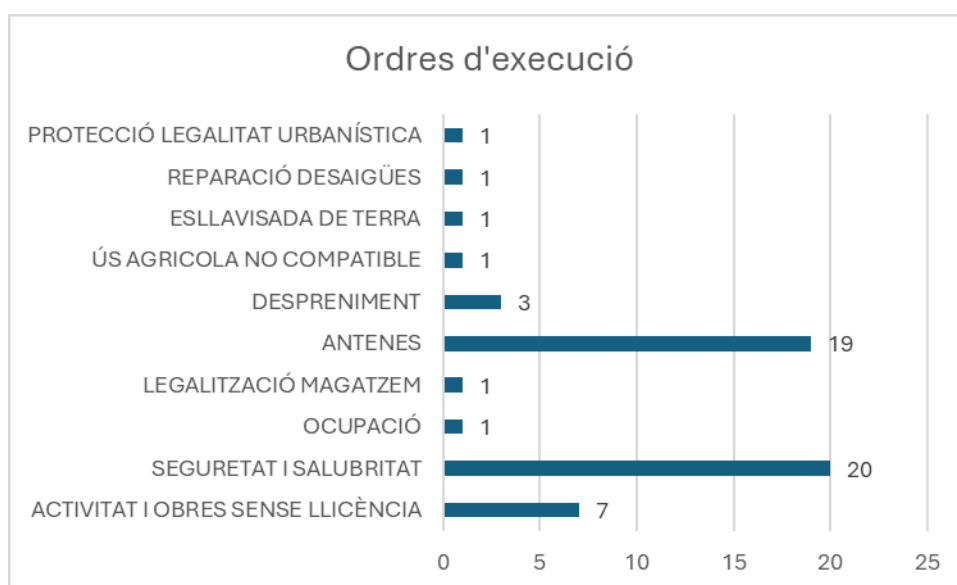
Estat conservació	PARCEL·LES URBANES		TOTAL PARC	
	Núm.	%	Núm.	%
Normal	4.495	94,9%	4.652	94,9%
Regular	159	3,4%	163	3,3%
Deficient	65	1,4%	70	1,4%
Ruïnós	16	0,4%	16	0,3%
TOTAL	4.735	100%	4.901	100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament, 2010



Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre, 2010

En els darrers tres anys, s'han obert 55 ordres d'execució de les quals 29 estan obertes i 26 tancades. Pel que fa als motius d'obertura dels expedients trobem que el 36,36% són per seguretat i salubritat, el 34,55% són per antenes, 12,73% per activitats i obres sense llicència, 5,45% per despreniments, i la resta han estat per ocupacions, legalització magatzem, ús agrícola no compatible, esclavissada de terra, reparació de desaigües i protecció de legalitat urbanística. Pel que fa les zones, es concentren majoritàriament als barris de Canaleta i Mas Palau amb un 67,27%. I hi ha 1 expedient de ruïna obert al municipi.



1.5.1.5 Instal·lacions i serveis

Per completar l'estudi sobre la situació del parc i la detecció de situacions d'infrahabitatge, s'ha analitzat les dades del cens referents a la manca de serveis o lavabo dins de l'habitatge o de sistema d'evacuació d'aigües residuals, les quals ens aporten informació sobre deficiències puntuals que, per si mateixes, suposen la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

L'any 2001, un 1,2% dels edificis i un 0,9% dels habitatges no disposaven de sistema d'evacuació d'aigües residuals, ni tant sols fossa sèptiques o altres mecanismes (un 1,09% a la província) i aquest percentatge ha disminuït fins al 1% i 0,52% respectivament l'any 2011. Les dues seccions censals on es concentrava aquesta problemàtica el 2001, eren la 1.4. referent a La Canaleta i Mas Palau, i la 2.1 de la urbanització del Puig de la Fontpudosa. Segons les converses amb els tècnics municipals, actualment en el nucli urbà no es té constància de l'existència d'edificis sense sistema d'evacuació d'aigües residuals i per tant no suposa un problemàtica.

Alhora, un 0,41% dels habitatges no tenien lavabo a l'interior de l'habitatge (1% a la província). Aquestes situacions es localitzen sobretot a la zona del Centre on hi ha una presència d'habitatges de més antiguitat, els quals foren construïts amb el servei al pati exterior, així com a la urbanització del Puig de la Fontpudosa.

Sense sistema d'evacuació d'aigües residuals

Any	Districte	Secció	Edificis	Habitatges	Edificis / total	Habitatges / total
2001	1	1	1	1	0,28%	0,10%
		2	1	1	0,44%	0,15%
		3	7	19	1,31%	1,18%
		4	12	39	3,21%	3,48%
	2	1	18	24	4,18%	1,94%
		2	3	4	0,97%	0,47%
		3	0	0	0,00%	0,00%
		4	0	0	0,00%	0,00%
		5	0	0	0,00%	0,00%
	3	1	3	7	0,60%	0,57%
		2	0	0	0,00%	0,00%
TOTAL		45	95	1,21%	0,89%	
2011	TOTAL		39	49	1,00%	0,52%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001 i 2011

Sense servei a l'interior de l'habitatge

Districte	Secció	Habitatges	Habitatges / total
1	1	9	1,36%
	2	3	0,77%
	3	11	0,95%
	4	6	0,68%
2	1	6	0,64%
	2	0	0,00%
	3	2	0,22%
	4	0	0,00%
	5	1	0,24%
3	1	4	0,40%
	2	2	0,32%
TOTAL		44	0,41%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001

1.5.1.6 Accessibilitat als edificis

La instal·lació d'ascensors en els edificis es concep com una necessitat per tal de millorar les condicions de mobilitat i accessibilitat dels residents.

Creuant la informació sobre la disponibilitat d'ascensor a l'edifici i l'alçada d'aquest, s'extreu que l'any 2001 un 58,3% dels edificis destinats a habitatge de més de 3 plantes no disposaven d'ascensor, això és un total de 175 blocs i 1.342 habitatges. Segons les dades del cens del 2011 aquesta xifra s'ha reduït fins a representar un total de 132 edificis i 1.079 habitatges de més de 3 plantes sense ascensor.

La zona de La Canaleta és la que concentra un major nombre d'edificis amb aquesta problemàtica, tot i que al Barri Vell i a La Farga també hi ha un bon nombre d'habitatges sense ascensor. A aquesta situació de no accessibilitat se l'hi afegeixen altres problemàtiques i és que les zones mencionades són àrees o bé amb un índex d'envelliment important de la població o bé amb un alt percentatge de residents d'origen estranger amb un baix poder adquisitiu.

Disponibilitat d'ascensor. Edificis de més de 3 plantes sense ascensor

Any	Districte	Secció	Edificis			Habitatges		
			Amb ascensor	Sense ascensor	no ascensor / total > PB3	Amb ascensor	Sense ascensor	no ascensor / total > PB3
2001	1	1	21	17	44,74%	182	98	35,00%
		2	13	23	63,89%	118	73	38,22%
		3	9	26	74,29%	92	271	74,66%
		4	3	40	93,02%	16	328	95,35%
	2	1	9	11	55,00%	110	85	43,59%
		2	26	16	38,10%	256	110	30,05%
		3	8	9	52,94%	73	43	37,07%
		4	8	6	42,86%	97	60	38,22%
		5	15	5	25,00%	90	35	28,00%
	3	1	6	2	25,00%	65	16	19,75%
		2	7	20	74,07%	75	223	74,83%
	TOTAL		125	175	58,33%	1.174	1.342	53,34%
2011	TOTAL		144	132	47,8%	1.629	1.079	39,8%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001 i 2011

Entre el 2001 i el 2010 es van instal·lar un total de 16 ascensors en el conjunt del municipi i es van fer 3 substitucions de maquinària antiga. En el plànol a continuació es pot observar la seva localització i que bona part de les actuacions, gairebé la meitat, es van dur a terme a la zona del Centre. Entre el 2011 i el 2023 es van sol·licitar 24 llicències per a la instal·lació d'ascensor en habitatges, el 41,7% es van instal·lar al Puig de la Puda i Pla de l'Ametller, seguit de la zona Centre amb un 33,3%, 20,8 al Puig de la Puda i Pla de l'Ametller i només un 4,2% a Canaleta i Mas Palau.

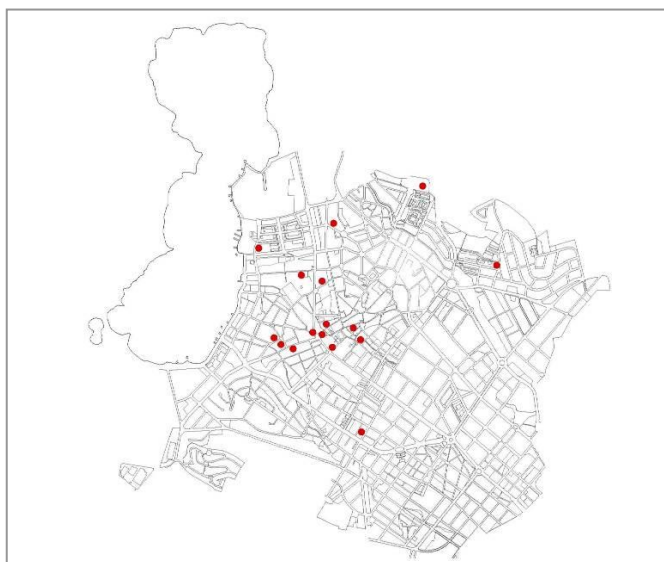
En els darrers anys als barris de Canaleta, Can Puig i la Farga no s'han instal·lat cap ascensor, això es degut, en la majoria dels casos a la inviabilitat tècnica per afectacions estructurals, afectacions a la funcionalitat de l'interior dels habitatges existents; el que suposa un sobrecost, al que ja és propi de la instal·lació de l'ascensor.

instal·lats entre el 2011 i el 2023

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
2	1	1	1	2	1	4	1	1	4	0	4	2	24

Font: Llicències municipals

Distribució dels ascensors instal·lats entre el 2002 i el 2010



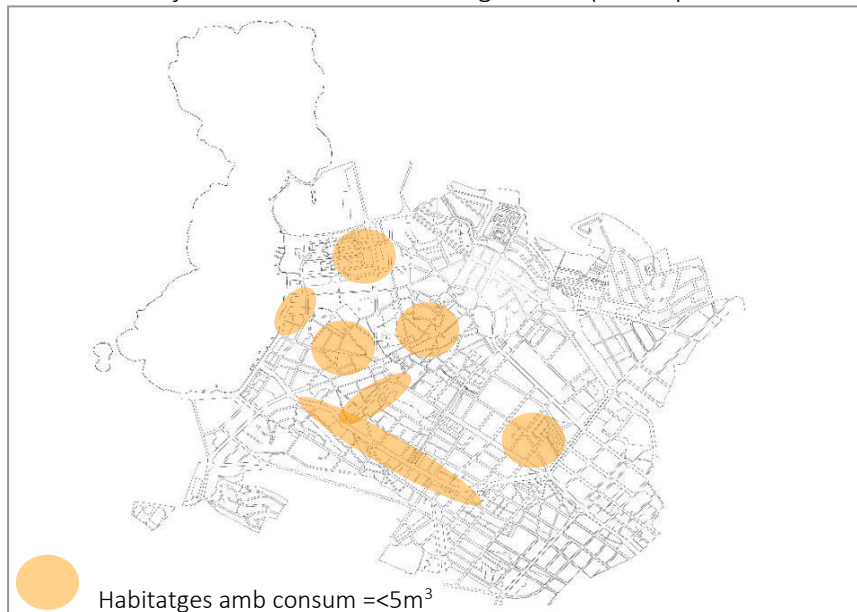
Font: elaboració pròpia a partir de llicències municipals

1.5.2 CARACTERÍSTIQUES DE TINENÇA I ÚS I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA

1.5.2.1 Habitatges buits

L'anterior Pla local d'habitatge feia una anàlisi dels habitatges buits a partir del cens de població i el padró d'habitants així com del consum del subministrament d'aigua. D'aquestes dues fonts d'informació determinava que en el seu moment, l'any 2012, hi havia uns 733 habitatges amb un consum igual o inferior a 5m³ anuals, els quals podríem considerar com un màxim de possibles habitatges desocupats permanentment, i que d'aquests, 525 es corresponien a habitatges antics buits i 208 a habitatges acabats de nova construcció pendents de vendre.

Àrees amb una major concentració d'habitatges buits (antic i pendents de vendre)



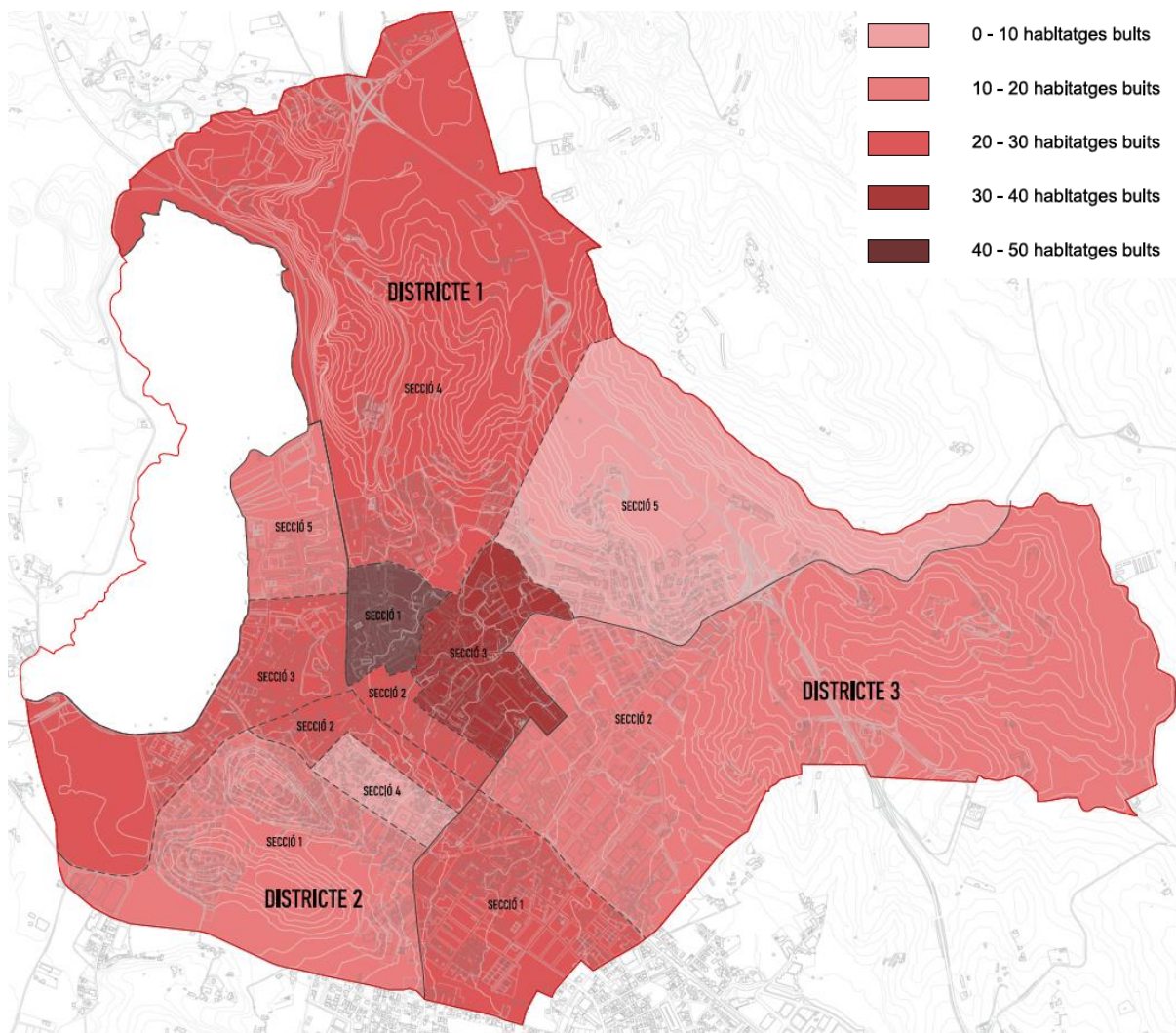
Font: PLH 2012-2017

L'any 2015 la Generalitat va donar d'alta el Registre d'habitatges buits de Catalunya amb condicions d'habitabilitat, dels quals 144 estan detectats a la Comarca del Pla de l'Estany.

A Banyoles, concretament, el juny de 2022 hi havia 65 habitatges buits de grans tenidors segons el registre de la Generalitat, ubicats principalment (un 70%) a la zona sud de la vila al barri de La Farga. Els tenidors majoritaris dels immobles buits són Altamira Santander Real i Bankia SA. Un 15% d'aquests habitatges sense títol habilitant, es troben ocupats de forma irregular.

D'acord amb els consums d'aigua dels darrers dos anys, s'han pogut detectar **281 possibles habitatges buits**, els quals han tingut un consum inferior a 5m³ al llarg d'aquest període, concentrats principalment a la secció 1 i 3 del districte 1. (veure mapa de distribució a l'annex).

Durant l'any 2023, s'ha dut a terme l'estudi dels habitatges buits al municipi de Banyoles, que ens ha permès determinar que el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació és de **198 ubicats**. Pel que fa a la distribució d'aquets, s'observa com els barris amb un major volum d'habitatges buits és el Centre amb un 41,41%, seguit del Puig de la Puda i el Pal de l'Ametller amb un 23,23%, Vila olímpica i la Puda, Canaleta i Mas Palau amb un 14,14%, La Farga amb un 4,04% i finalment, Can Puig amb un 2,53%.



1.5.2.2 Grau d'ocupació

Segons la Llei pel dret a l'habitatge:

“Habitatge sobreocupat és aquell en el que s’hi duu a terme una activitat d’allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l’habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d’habitabilitat de Catalunya. No s’entendrà que constitueixin situació de sobreocupació, als efectes d’aquesta Llei, les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu fins segon grau, encara que superin aquests estàndards”.

Segons les dades de padró, actualment hi ha una **cinquantena d’habitatges amb 9 o més persones empadronades** i que per tant es podrien considerar situacions de sobreocupació tot i que caldria fer una valoració i revisió ja que algunes podrien resultar ser unitats de convivència. És per aquest motiu que, a priori, no s’ha considerat sobreocupació els habitatges formats per 8 membres, els quals són una cinquantena més.

1.6 PLANEJAMENT

1.6.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

1.6.1.1 Planejament territorial i plans directors urbanístics

- **Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTCG)**

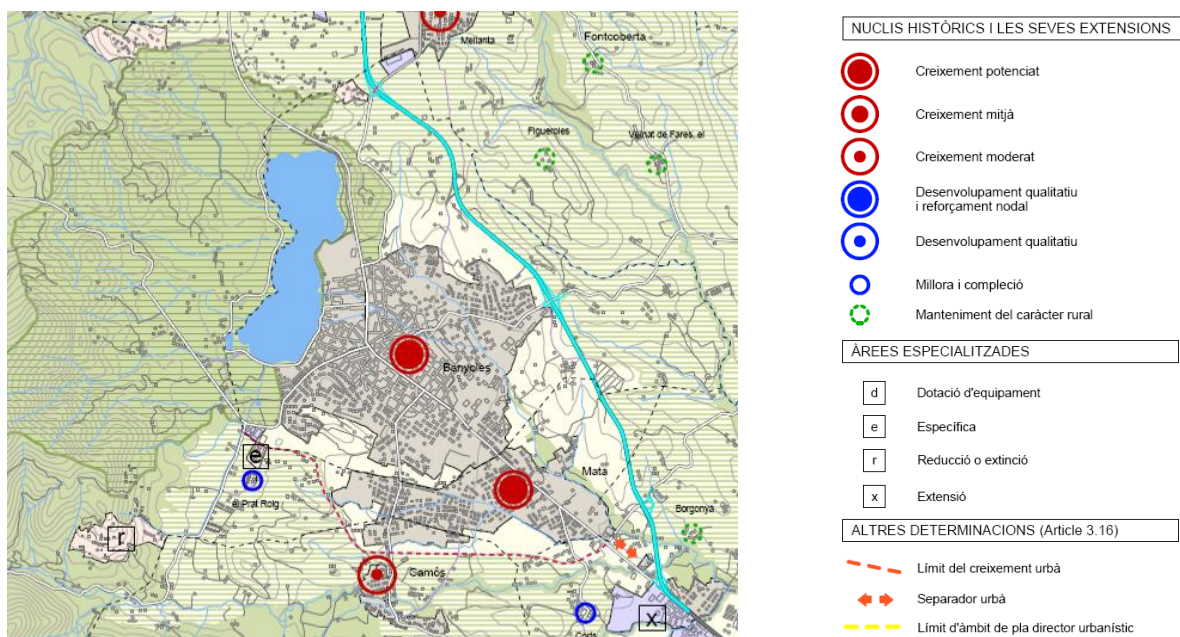
El Pla territorial de les Comarques Gironines és un document que s'inscriu en el sistema del planejament físic. El Pla, mitjançant la definició i el desenvolupament dels sistemes d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat, estableix mesures, marca directrius que orienten futures 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 a 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. En el cas de Banyoles, el municipi es troba integrat a l'àmbit del Pla de l'Estany, que en aquest cas es correspon a l'àmbit equivalent de delimitació de la comarca.

Entre els objectius que planteja el Pla, pel que fa al desenvolupament de l'estructura urbana, ens trobem amb la voluntat de reforçar la vertebració del territori amb la finalitat de:

- Evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social.
- Impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa.
- Racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari.
- Regular les actuacions sobre certes estructures urbanes fràgils com els són barris o nuclis antics amb perill de degradació del patrimoni arquitectònic o històric, però també certes urbanitzacions, concebudes inicialment per a segona residència i que estan immerses ja un procés de canvi cap a la residència principal.
- Promoure l'obtenció de les majors reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.
- Facilitar criteris d'estructuració territorial que han d'orientar les polítiques sectorials dels diferents Departaments de la Generalitat en la programació de les seves inversions.
- Potenciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes en tant que factor que ha d'ajudar a reduir la mobilitat obligada i a donar vida als nous desenvolupaments urbans.

A continuació s'adjunta un fragment del plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Pla territorial de les comarques gironines en l'àmbit de Banyoles, en el que es pot veure l'estratègia de creixement potenciat per al centre de Banyoles i per al nucli de Mata (Porqueres) que assigna el Pla per a aquest àmbit.

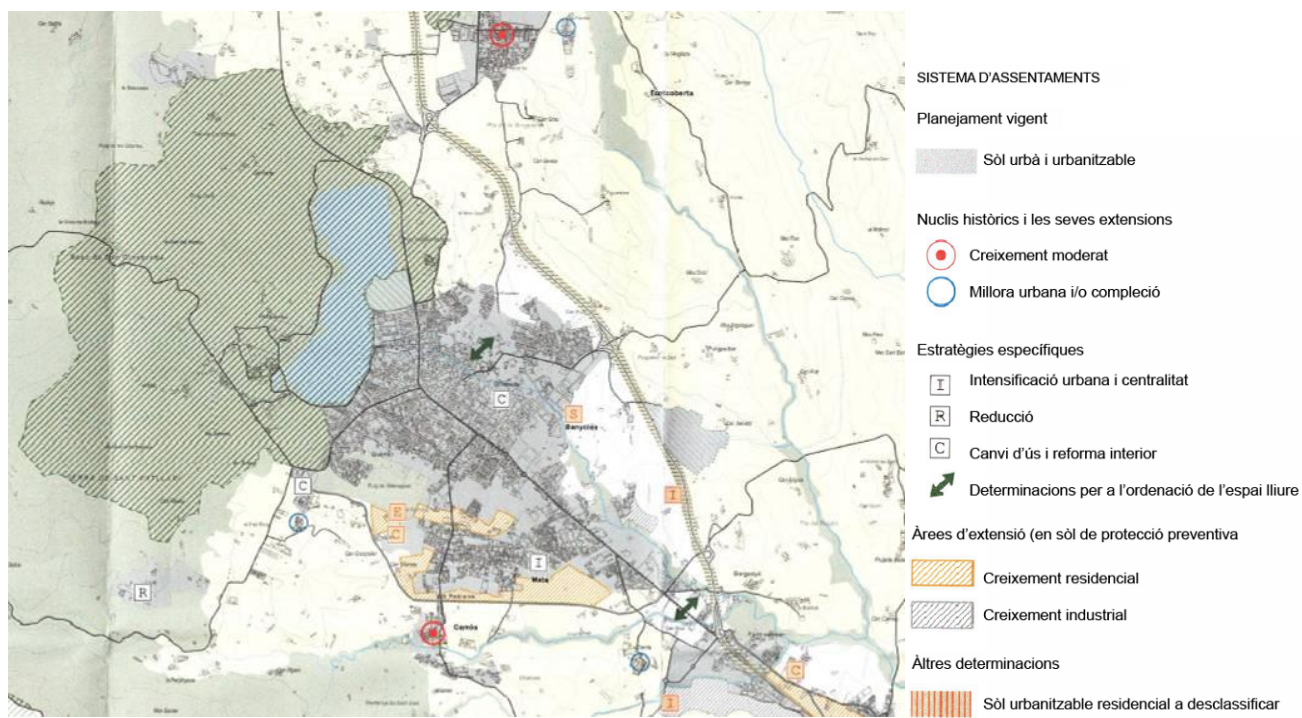


Font: Sistema d'assentaments, estratègies de desenvolupament. Pla territorial Comarques Gironines

Pla director urbanístic del Pla de l'Estany (PDUPE)

El Pla director urbanístic del Pla de l'Estany es va aprovar definitivament el 22 d'abril de 2010, en conformitat amb les determinacions del planejament territorial, conté les directrius per a coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal. L'ordenació del territori es fonamenta en les determinacions sobre el desenvolupament sostenible, en mesures de protecció del sòl no urbanitzable, la concreció i delimitació de les reserves de sòl per a grans infraestructures i la programació de polítiques de sòl i habitatge.

L'àmbit de planejament del PDU del Pla de l'Estany comprèn els onze municipis de la comarca, Banyoles, Camós, Cornellà del Terri, Crespià, Esponellà, Fontcoberta, Palol de Revardit, Porqueres, Sant Miquel de Campmajor, Serinyà i Vilademuls.



Font: Directrius d'ordenació i gestió del Pla director urbanístic del Pla de l'Estany

Pel que fa al model territorial, el PDU marca unes directrius per als assentaments i ocupació del sòl que es basen principalment en minimitzar la dispersió i fragmentació territorial, i preservar la ocupació del sòl no urbanitzable i les àrees amb un risc natural elevat.

En aquest criteri i a l'anàlisi del territori, el Pla determina la previsió de sòl d'extensió a la conurbació central de la comarca a l'entorn de Banyoles, Mata i Cornellà de Terri. En aquest sentit planteja estratègies específiques com és el cas del canvi d'ús i reforma interior que el Pla assigna a aquelles àrees on es detecten disfuncions en la dinàmica urbana.

En el cas de Banyoles i amb determinacions relacionades amb l'habitatge, el Pla planteja diverses estratègies. Al sud del municipi es proposa un creixement del sòl residencial (zona S de Banyoles – N de Mata, 12,5 ha.) i també diverses àrees de canvi d'ús i reforma interior amb la idea de arranjar les disfuncions de la dinàmica urbana causades per la presència d'una àrea especialitzada amb usos determinats, majoritàriament industrials (extrem S de l'Estany de Banyoles, zona industrial al NE de Banyoles).

El Pla també planteja una estratègia específica per a l'àrea dels horts del Monestir, a on el planejament general haurà de tenir en compte la protecció del sistema de recs i les hortes pel seu valor ecològic i patrimonial (determinacions per a l'ordenació de l'espai lliure) i d'aquesta manera assegurar que els valors i funcions d'aquesta àrea no es veuen reduïts.

El POUM de 2021 inclou actuacions dins del municipi que donen compliment a les directrius del Pla director (veure el plànol "1.14 – Actuacions per donar compliment al pla director" de la Memòria descriptiva i justificativa del pla).

- **Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques gironines**

La Comissió d'Urbanisme de Catalunya va aprovar el document d'objectius i propòsits que donava llum verda al desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques, una nova figura urbanística definida en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

Les ARE s'estableixen a partir de la redacció de 12 Plans directors urbanístics que es distribueixen pel territori, i que creen nous sectors residencials que han de fer possible assolir els objectius del Pacte nacional per l'habitatge i la Llei de l'habitatge, posant a disposició sòl per a la construcció d'habitatge protegit en un termini relativament curt.

En el cas de les comarques de Girona, el 13 de març de 2009 es va aprovar el Pla director urbanístic que desenvolupa del Àrees residencials estratègiques d'aquest àmbit territorial.

Inicialment 11 municipis de les comarques gironines es van integrar en aquest Pla, posant a disposició aproximadament 130 Ha de sòl per al desenvolupament residencial. En el decurs de la tramitació del Pla director urbanístic, alguns dels municipis no varen portar endavant el projecte i finalment van ser 8 els municipis que van tramitar el planejament, gestió i projecte d'urbanització de 102 Ha de sòl per a la construcció de 5.812 habitatges, dels quals un 50,14% es destinaran a la construcció d'habitatges protegits. Dels 8 municipis que compten amb una Àrea residencial estratègica no n'hi ha cap situat al Pla de l'Estany.

En el cas del municipi de Banyoles, el programa inicial d'objectius i propòsits dels Plans directors urbanístics de les Àrees residencials estratègiques proposava desenvolupar una superfície aproximada de 13 Ha de sòl corresponent als sectors de sòl urbanitzable UP5 i UP8 delimitats pel PGOU de l'any 1984 i del text refós del 2001, plans generals anteriors a l'actual POUM. En el document de l'aprovació inicial del PDU, aquesta delimitació va reduir l'àmbit en 7,5 Ha corresponents al sector UP5, finalment a l'aprovació definitiva del Pla es va desestimar portar endavant la tramitació de l'Àrea residencial estratègica al municipi. Pel que fa al sector UP8 es va incloure en el PDU però posteriorment es va arxivar.

Paràmetres del PDU de les Àrees residencials estratègiques de les comarques gironines

Àmbits APROVACIÓ INICIAL	Superfície ARE	Habitatges	Àmbits APROVACIÓ DEFINITIVA	Superfície ARE	Habitatges
BANYOLES	5,7	357	-	-	-
FIGUERES	29,76	1.785	FIGUERES	28,97	1.738
FIGUERES	9,43	472	FIGUERES	6,56	328
GIRONA	7,79	522	GIRONA	7,79	522
GIRONA	7,73	388	GIRONA	7,73	388
OLOT	8,61	431	OLOT	8,61	431
PALAFRUGELL	1,15	132	PALAFRUGELL	1,15	116
PALAFRUGELL	2,43	122	PALAFRUGELL	2,43	122
PALAFRUGELL	2,89	145	PALAFRUGELL	2,89	144
PALAMÓS	5,84	292	PALAMÓS	5,84	322
RIPOLL	5,36	489	-	-	-
ROSES	20,43	1.005	ROSES	20,25	995
SANT FELIU DE GUIXOLS	7,42	466	SANT FELIU DE GUIXOLS	7,42	466
TORROELLA DE MONTGRÍ	4,67	234	-	-	-
TORROELLA DE MONTGRÍ	2,87	184	TORROELLA DE MONTGRÍ	2,87	240
VIDRERES	5,91	296	-	-	-
TOTAL	127,99	7.320	TOTAL	102,51	5.812

1.6.1.2 Planejament sectorial d'habitatge

Els plans sectorials són els plans d'incidència territorial que elaboren els departaments en àmbits temàtics de la seva competència. El seu àmbit d'aplicació és tot el territori de Catalunya.

Aquests plans han de contenir una estimació dels recursos disponibles, de les necessitats i dels dèficits, territorialitzats en el sector corresponent. També han de contenir la determinació de les prioritats d'actuació i la definició d'estàndards i normes de distribució territorial.

- **El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH)**, aprovat pel Decret 408/2024, de 22 d'octubre, 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 9% 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, i en especial augmentarà d'intensitat en el darrers quinquenni.

Per altra banda, l'increment del nombre de llars no respon a un increment de la població de Catalunya sinó a una reducció del nombre de membres de la llar 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.

Pel que fa al municipi de Banyoles, el pla el situa dins dels municipis amb demanda forta i acreditada de tipus 2 subjecte al mandat de la solidaritat urbana per àmbits funcionals.

Aquests són municipis de més de 2.000 habitants (segons el Padró de 2019), algun nucli dels quals té reconegut el paper territorial de polaritat comarcal i, alhora, té assenyalada l'estratègia de creixement potenciat o reforç nodal, i que, a més, es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques es preveu que experimenten un augment alt (entre el 5% i el 10%) o molt alt (superior al 10%) del nombre de llars amb horitzó l'any 2037. Banyoles té una previsió de creixement del nombre de llars molt alt (16,40%).

El Pla determina el nombre d'actuacions en el parc existent i actuacions en obra nova per atendre la demanda exclosa, diferents en cada àrea així com també per l'objectiu de la solidaritat urbana i l'assoliment de lloguer social.

Per als municipis d'aquesta àrea es preveu que les actuacions per a atendre la demanda exclosa representin el 8,3% del total, 24.100 actuacions dins del parc residencial, sent aproximadament 33 actuacions per cada mil habitants.

Per Banyoles, el PTSH preveu que durant el primer quinquenni del Pla (2025-2029) el municipi promogui 124 nous habitatges destinats a polítiques socials.

Situació actual			1r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítics socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU
8.171	487	6%	8.514	124	7%

2n quinquenni			3r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítics socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítics socials	% ràtio OSU
8.966	205	8,7%	9.411	318	11,4%

4rt quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítics socials	% ràtio OSU
9.822	424	15%

Font: PTSH

Finalment, pel que fa l'Objectiu de Solidaritat Urbana, l'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants o capitals de comarca hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. En el cas de l'àmbit del Pla de l'Estany ens trobem que Banyoles és l'únic municipi que ha de complir amb aquesta prescripció.

Correspon al Pla territorial sectorial de l'habitatge, i en desenvolupament de les determinacions de la Llei del dret a l'habitatge, establir els instruments pel seu propi desplegament, és a dir, aquells instruments relacionats directament amb les estratègies i propostes del Pla, són els següents:

- Instruments d'aplicació directe, referits al foment de l'ús dels habitatges existents i a la formació i ampliació dels patrimonis públics d'habitatge.
- Els plans d'habitatge per al desenvolupament parcial del Pla, que a més dels instruments de la planificació de l'habitatge creats directament per la Llei (plans locals, programes supralocals, i el pla territorial sectorial), són els que han de desplegar les propostes d'aquest Pla d'acord amb el que la mateixa Llei determina.
- Determinacions en matèria d'habitatge per al planejament urbanístic, amb especial atenció a la figura dels plans directores urbanístics, per que el seu caràcter supramunicipal enllaça plenament amb els àmbits d'actuació d'aquest Pla, i en el planejament general municipal.

També cal tenir en compte la **Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge**, la qual per la seva banda inclou una disposició final quarta que modifica el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i incrementa el percentatge de reserva de sòl destinat a habitatge protegit del 30% al 40% de l'edificabilitat residencial prevista per

l'ordenació urbanística en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització, és dir, en sòl urbanitzable.

1.6.1.3 Altres plans amb incidència en l'habitatge

En l'àmbit local de Banyoles trobem també els següents plans i projectes que d'alguna manera o altra incideixen en la planificació de temes d'habitatge:

- Des de l'any 2008 Banyoles també compta amb el **Pla local de joventut** que es planteja diferents actuacions a l'entorn de 4 objectius generals que són, l'educació, la participació, l'emancipació i la cohesió social. Aquest Pla de joventut es va actualitzar i abasta el període **2020-2023**.
- Es va realitzar el **Pla local d'inclusió de Banyoles** 2009-2012 que mitjançant un diagnòstic d'aproximació a la realitat social de la ciutat de Banyoles i de la comarca, defineix un Pla d'acció amb múltiples objectius. Aquest s'ha actualitzat pel període **2016-2019**.

Els diferents àmbits d'actuació abasten temàtiques de caire sociosanitari, de promoció educativa, residencial, relacional, d'ocupació, promoció econòmica i participació ciutadana. En el cas de l'àmbit residencial s'estableix un objectiu específic per tal de promoure l'accés a un habitatge digne per a persones i grups en perill d'exclusió social, objectiu que es recollirà en la planificació de l'habitatge que es porti a terme.

- El **Projecte d'intervenció integral del barri de la Farga** es va completar i finalitzar. Actualment resta actiu el projecte de treball als barris que ofereix el programa de mediadors comunitaris mitjançant la contractació de personal especialista en aquest àmbit a través del Servei d'ocupació de Catalunya.

1.6.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

1.6.2.1 Característiques generals i antecedents

La figura que regula l'activitat urbanística al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data de 22 de desembre de 2020 i publicat al DOGC el 12 de febrer del 2021.

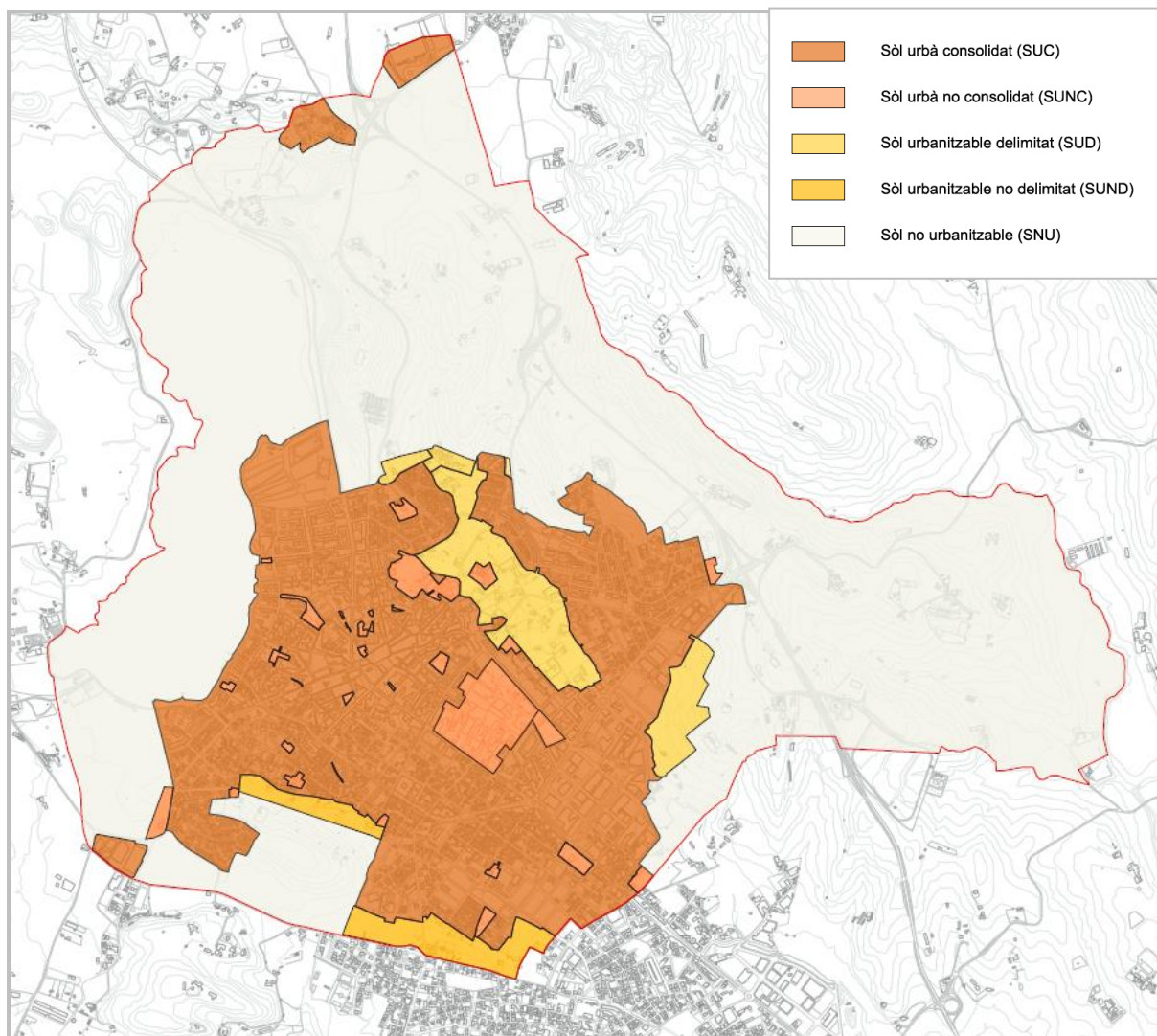
En el moment de la redacció i aprovació del POUM l'any 2021, la capacitat prevista per desenvolupar àmbits de sòl residencial amb sostre de nova implantació i nous habitatges, així com sòl terciari i industrial és el que es reflecteix al quadre següent, ordenada en funció de les classes de sòl:

Classificació del sòl	Superfície (ha)	Superfície (ha)	Percentatge
Sòl urbà	367,40		33,36%
Sòl urbà general		340,28	30,90%
Sòl urbà en SMU		10,91	0,99%
Sòl urbà en PAU		16,21	1,47%
Sòl urbanitzable	59,99		5,45%
Sòl no urbanitzable	673,91		61,19%
Total terme municipal	1.101,30		

Font: quadre numèric extret del POUM de Banyoles

Si atenem al quadre següent, veiem que el 33,36% de la superfície total del municipi és sòl urbà. Dins d'aquest, hi ha una part considerada com a sòl urbà no consolidat i que es troba delimitada per alguna figura de gestió i/o planejament urbanístic (PAU i SMU), representant un 2,46% del total de sòl del municipi i amb una superfície de més de 27 ha.

La superfície de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat representa el 5,45% del total del municipi.



Font: Elaboració pròpia

1.6.2.2 Sòl urbà residencial

Pel que fa pròpiament al planejament urbanístic municipal, el Pla general estableix sis tipus d'ordenació per a ús residencial dins del sòl urbà, amb les seves subclaus:

Zona residencial nucli antic: clau R1

Conjunts històrics: Can Busquets	R1a
Conjunt històric: Nucli antic	R1b
Conjunts històrics: Guèmol	R1c

Zona residencial urbà tradicional: clau R2

Plaça del Remei	R21
Barri del mas Palau	R22
Barri de l'Ametller	R23
Barri de Sant Pere	R25
Front de Mata	R26
Can Laqué	R27

Zona residencial d'ordenació tancada: clau R3

Illa compacta	R31
Illa tancada	R32
Illa oberta	R33

Zona residencial d'ordenació oberta: clau R4

Configuració unívoca	R41
Configuració determinada pel vial	R42
Configuració flexible	R43

Zona residencial de cases agrupades: clau R5

Fronts tradicionals	R51
Individuals en filera alineada a vial	R52
Agrupades separades del vial	R53
Agrupades de configuració flexible	R54

Zona residencial de cases aïllades: clau R6

Parcel·la mínima 250 m2	R61
Parcel·la mínima 400 m2	R62
Parcel·la mínima 600 m2	R63
Parcel·la mínima 1.000 m2	R64

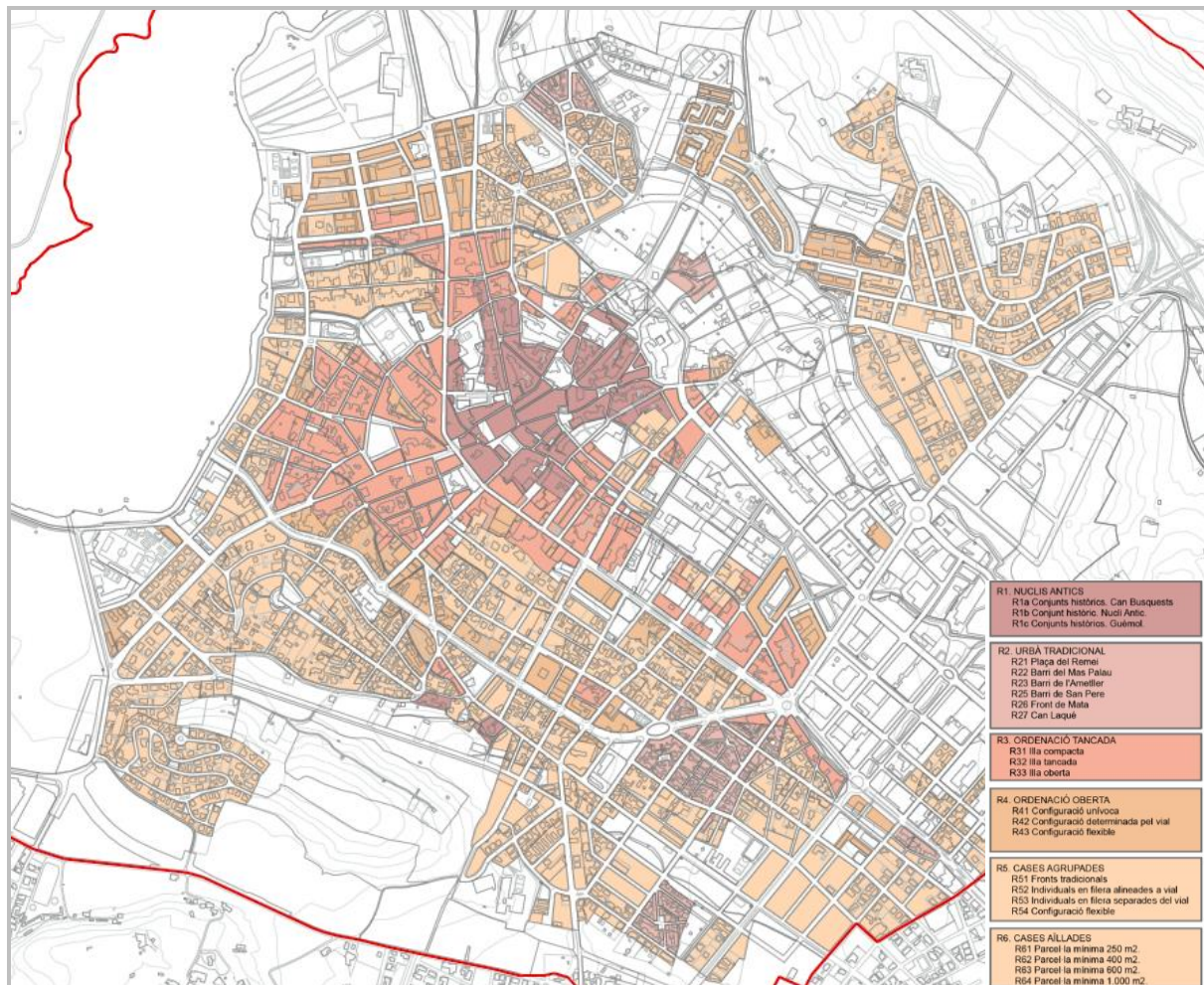
De l'anàlisi del sòl urbà residencial de Banyoles se'n desprèn que el municipi té aproximadament la meitat del sòl qualificat amb la tipologia de zona residencial de cases aïllades i que per tant, bona implantació del teixit residencial és de baixa densitat.

Tipologia residencial	Superfície (ha)	Percentatge
Zona residencial nucli antic: clau R1	11,47	6,83%
Zona residencial urbà tradicional: clau R2	7,18	4,28%
Zona residencial d'ordenació tancada: clau R3	28,84	17,18%
Zona residencial d'ordenació oberta: clau R4	21,24	12,65%
Zona residencial de cases agrupades: clau R5	14,94	8,90%
Zona residencial de cases aïllades: clau R6	84,22	50,16%
TOTAL ZONES RESIDENCIALS	167,89	100,00%

Font: quadre numèric extret de la base cartogràfica del POUM de Banyoles

En el plànol següent es pot observar la distribució de les trames residencials així com el buit que suposen els sectors no desenvolupats al nord-est del centre històric (veure la sèrie de plànols I.08 de la documentació gràfica).

Distribució de les tipologies residencials



Font: elaboració pròpia

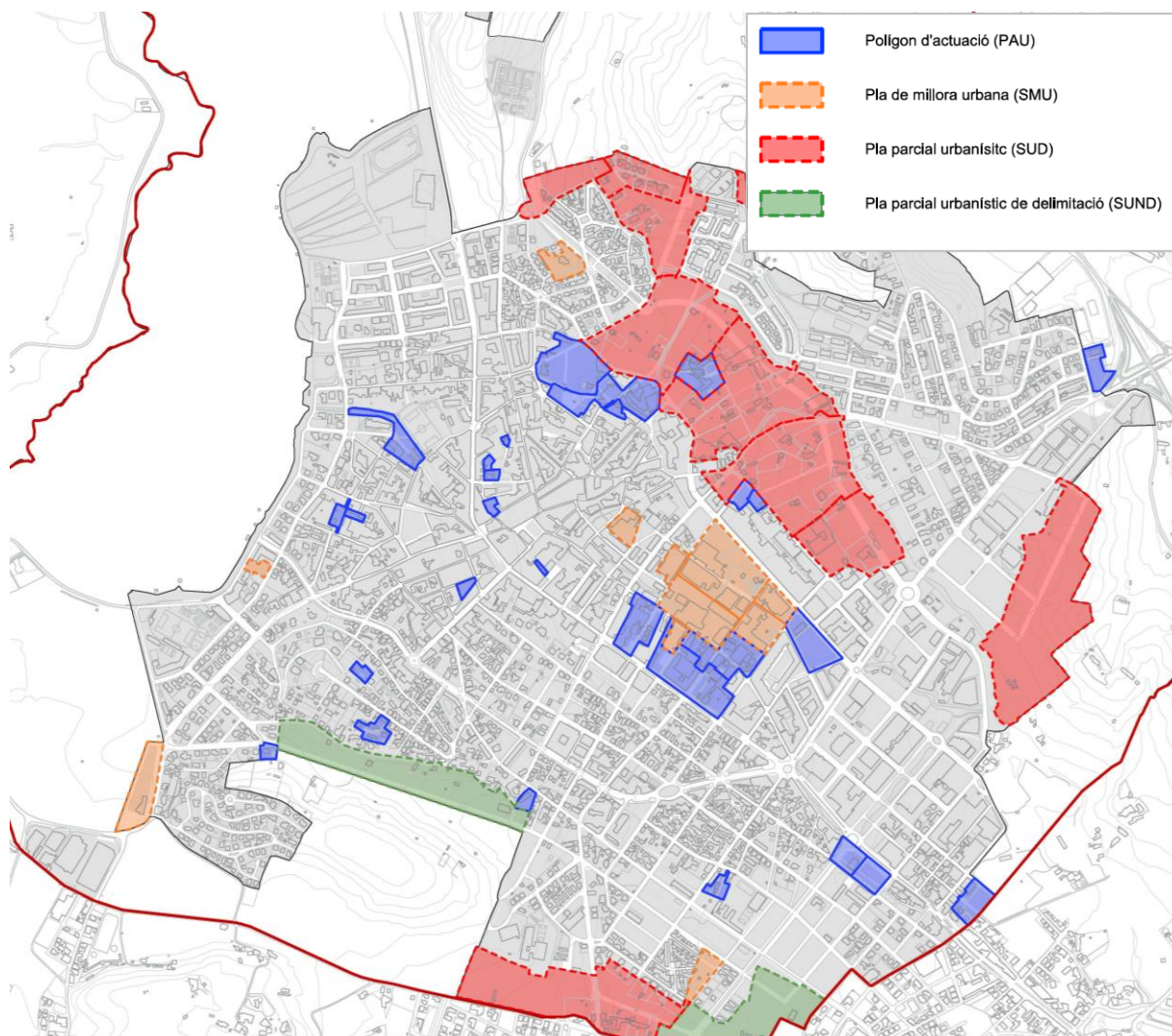
D'acord amb la llei vigent, dins del sòl urbà es distingeix entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat. Aquest segon tipus correspon a aquell que el Pla adscriu a un **pla de millora urbana o a un polígon d'actuació urbanística** que impliquin actuacions de transformació urbanística. Per altra banda, dins del sòl urbanitzable, el pla preveu els **plans parcials urbanístics** com a figura de desenvolupament (plans parcial urbanístics de delimitació en el cas del sòl urbanitzable no delimitat).

El planejament de Banyoles, amb les modificacions recentment aprovades, delimita les figures de gestió i de planejament que es descriuen a continuació:

FIGURA	ús residencial	ús mixt	altres usos	TOTALS
Polígon d'Actuació Urbanística (PAU)	25	1	1	27
Plans de Millora Urbana (PMU)	2	7	1	10
Plans Parciais Urbanístics (PPU)	5	2	1	9
Plans Parciais Urbanístics de Delimitació (PPUD)	2	0	0	2
				48

Degut a que el planejament general de Banyoles és molt recent en el moment de la redacció d'aquest Pla local, ens trobem que el seu grau de desenvolupament és baix, com es detallarà en els apartats següents. A continuació s'adjunta una imatge de com es distribueixen els polígons de gestió urbanística i els sectors de planejament derivats al municipi (per a més informació consultar la sèrie de plànols I.10 – Planejament derivat).

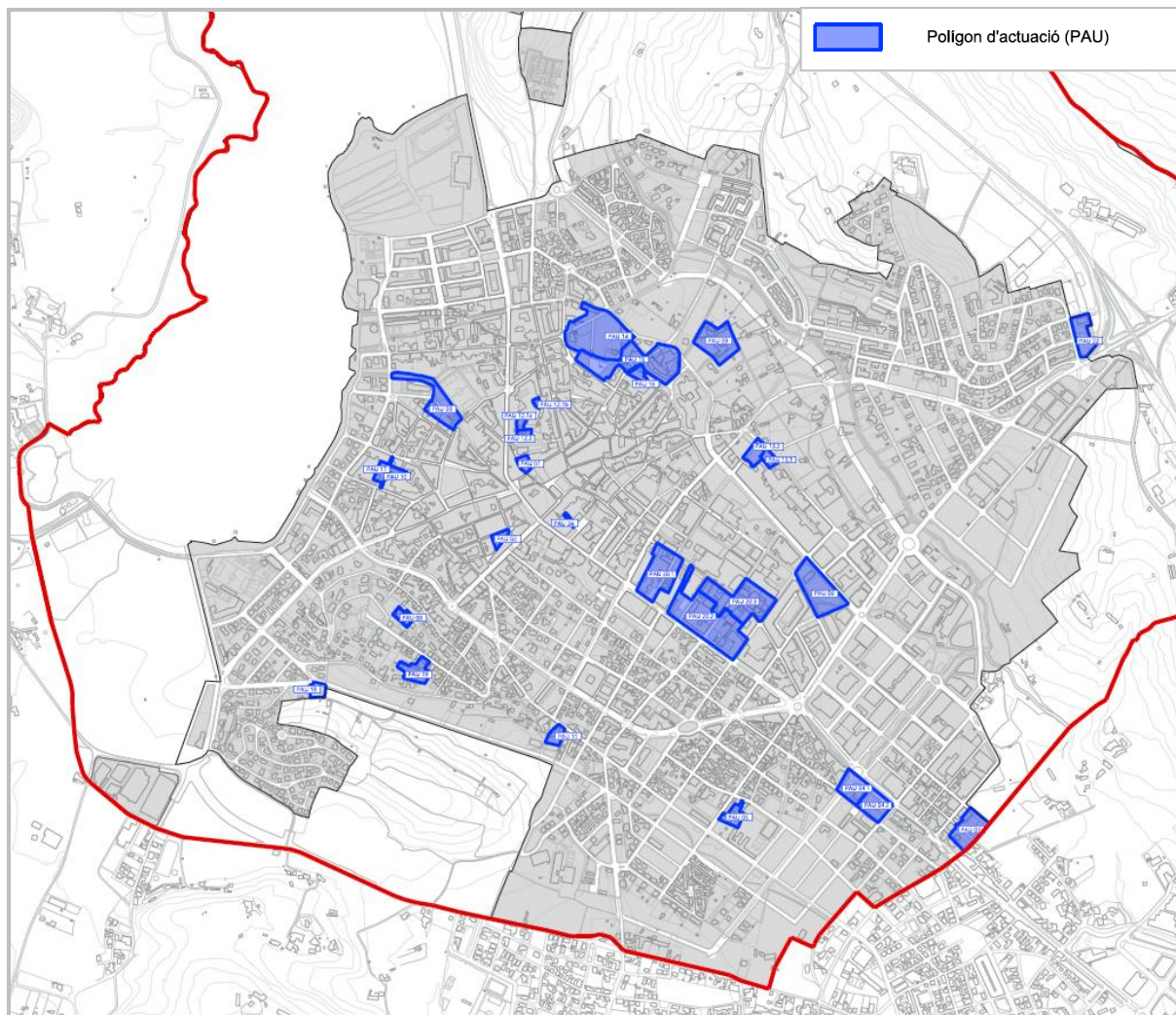
Desenvolupament previst pel Pla general



Font: elaboració pròpia

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Els **Polígons d'Actuació Urbanística**, són àmbits de gestió que distribuïran els beneficis i càrregues derivades de les determinacions del planejament. A Banyoles es delimiten 27 PAU, dels quals 25 són residencials, 1 amb altres usos diferents al d'habitatge i 1 amb usos mixtes.



Font: elaboració pròpia

Tal i com descriu el POUM, el desenvolupament total d'aquests PAU previstos suposaria la creació de **979 habitatges nous**, entre els quals hi ha una reserva de 221 habitatges de protecció.

El potencial real però és inferior, degut a que alguns dels polígons delimitats estan parcialment construïts o tenen habitatges que caldria enderrocar per tal de desenvolupar-se i complir els paràmetres proposats (veure apartat 1.6.2.7 – Potencial total d'habitatges del municipi).

A continuació es pot veure una relació dels diferents Polígons d'actuació residencials, l'ús (R – residencial i M – ús mixt), la superfície, el sòstre total i el nombre total d'habitatges previstos pel POUM en cadascun d'ells:

Nom	Ús	Sup.	Sostre	habitatges potencials planejament		
		m²	m² st	nº hab. HPO	nº hab. HLL	nº TOTAL hab.
PAU 01 - Can Busquets	R	1.220	3.562,40	0	28	28
PAU 02 - Placeta Doctor Isern	R	1.366	3.565,26	0	32	32
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell	R	7.990	4.794,00	16	43	59
PAU 04.1 - Carrer Mata	R	5.240	3.039,20	0	24	24
PAU 04.2 - Carrer Mata	R	5.276	3.957,00	0	31	31
PAU 05 - Pla de l'Atmeller	R	2.585	1.499,30	0	10	10
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata	M	6.229	4.422,59	10	22	32
PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer	R	1.644	1.101,48	0	6	6
PAU 09 - Can Laqué	R	9.233	4.708,83	0	14	14
PAU 10 - Carrer de les Pedreres	R	994	685,86	2	6	8
PAU 11 - Guèmol	R	1.963	1.923,74	0	13	13
PAU 12.1 Servites	R	1.229	1.401,00	0	13	13
PAU 12.2 Servites	R	1.064	883,12	9	0	9
PAU 13.1 - Can Trull Vell	R	1.471	882,48	0	8	8
PAU 13.2 - Can Trull Vell	R	2.669	1.307,81	0	7	7
PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià	R	19.416	6.989,76	19	52	71
PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa	R	17.617	14.093,60	51	77	128
PAU 16 - Carrer Sant Roc	R	1.401	2.353,68	0	29	29
PAU 17 - Carrer d'En Fesol	R	1.853	1.890,06	0	20	20
PAU 18 - Camí dels Prats	R	1.705	699,05	0	2	2
PAU 19 - Puig Colomer	R	4.038	2.745,84	0	5	5
PAU 20.1 - Països Catalans	R	11.214	11.774,70	28	85	113
PAU 20.2 - Països Catalans	R	21.807	22.243,14	67	136	203
PAU 20.3 - Països Catalans	R	14.824	17.047,60	19	88	107
PAU 22 - Carrer Catalunya	R	5.369	1.127,51	0	2	2
PAU 24 - Plaça Perpinyà 8	R	452,0	687,04	0	5	5
TOTAL		161.373	131.580,29	221	758	979

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

- **PAU 20.2 – Països Catalans:** 136 habitatges de renda lliure i 67 d'habitatge protegit

Comprèn els terrenys situats a l'est de l'Avinguda Països Catalans, des del carrer Masdevall al carrer Barcelona. És un sector de transformació d'antics usos industrials per usos residencials i terciaris.

- **PAU 15 – Molí del Canyer / Cooperativa:** 77 habitatges de renda lliure i 51 habitatges protegits

Comprèn terrenys situats entre el C/ Sant Benet i la Ronda de Fortià incorporant les finques ocupades per la Cooperativa i l'antiga fàbrica Castanyer i els terrenys entre elles ocupades per naus industrials en desús. Pretén ordenar la part nord del nucli antic generant tipologies d'edificació assimilables a les del nucli antic i configurant una sèrie d'espais lliures públics que categoritzin l'entorn amb especial atenció a la conservació dels recs. Igualment es planteja destinar a equipament gran part de la finca de la Cooperativa.

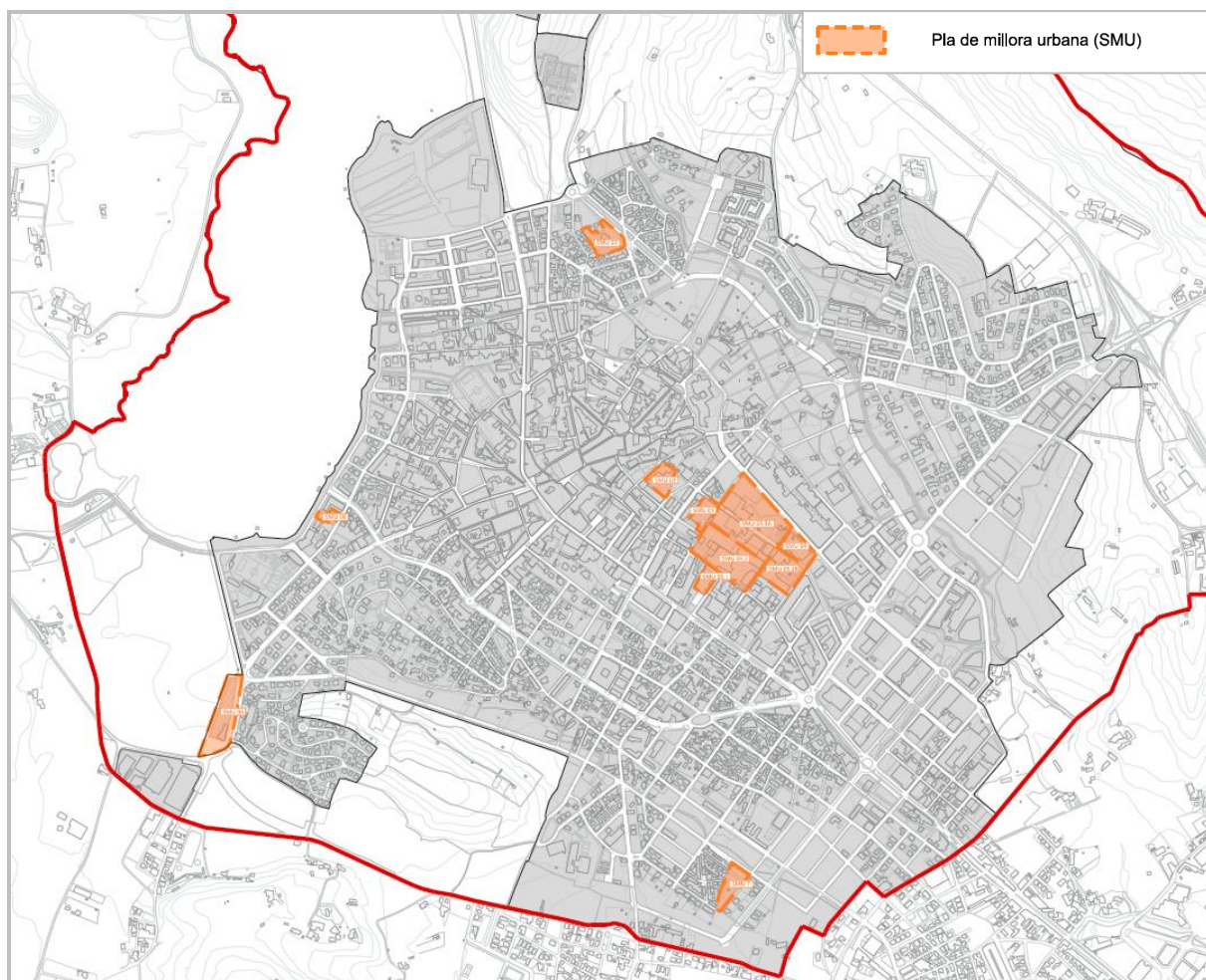
- **PAU 20.1 – Països Catalans:** 85 habitatges de renda lliure i 28 habitatges protegits

Similar al PAU 20.2 doncs és una altra fase del mateix sector, el PAU 20.1 comprèn els terrenys situats a l'est de l'Avinguda dels Països Catalans, entre aquests i el C/ Girona incloent els que confinen amb el C/ Blanquers.

El PAU 15 és dels únics polígons que ha començat la seva gestió urbanística i té el Projecte d'urbanització (PU) i el Projecte de reparcel·lació (PR) en procés de redacció, com veurem més endavant.

PLANS DE MILLORA URBANA

Els **Plans de Millora Urbana** dins del sòl urbà no consolidat, acompleixen operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos, reurbanització, entre d'altres similars. Dins del planejament de Banyoles es delimiten els següents:



Font: elaboració pròpia

Nom	Ús	Sup.	Sostre	habitatges		
			m²	nº hab. HPO	nº hab. HLL	nº TOTAL hab.
SMU1 - Carrer Blanquers	R-A2	4.496	5.395,20	13	29	42
SMU2 - Mas Palau	R-A2	6.723	5.378,40	0	4	4
SMU3 - Providència	R1	4.993	6.490,90	23	52	75
SMU4 - Can Costa	R-T	6.128	7.353,60	17	41	58
SMU5.1 - Nutrex	R-A2	3.335	4.002,00	8	22	30
SMU5.2 - Agrienergia	R-A2	19.832	23.798,40	56	130	186
SMU5.3.A - Can Juncà	R-A2	31.471	37.765,20	89	207	296
SMU5.3.B - Can Juncà	R-A2	10.072	12.086,40	28	67	95
SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller	R2	5.706	3.423,60	5	12	17
TOTAL		109.079	109.626,48	239	564	803

Com es pot comprovar a la taula anterior, només hi ha un sector que no tingui reserva d'habitatge protegit que es tracta de l'àmbit de Mas Palau, un nucli d'habitatges rurals amb molt baixa densitat.

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 803 habitatges nous, entre els quals hi hauria una reserva potencial de 239 habitatges de protecció** (veure apartat 1.6.2.7 – Potencial total d'habitatges del municipi).

Els sectors delimitats que contenen el nombre d'habitatges més importants, són:

- **SMU5.3.A - Can Juncà:** 207 habitatges de renda lliure i 89 habitatges protegits

Comprèn els terrenys situats entre els carrers Blanquers, Girona, Badalona i la Ronda del Monestir incloent la part nord de l'illa delimitada pels carrers Girona i Masdevall. Es tracta d'un àmbit de transformació de sòls d'ús industrial per a usos residencials i terciaris.

- **SMU5.2 – Agrienergia:** 56 habitatges de renda lliure i 130 habitatges protegits

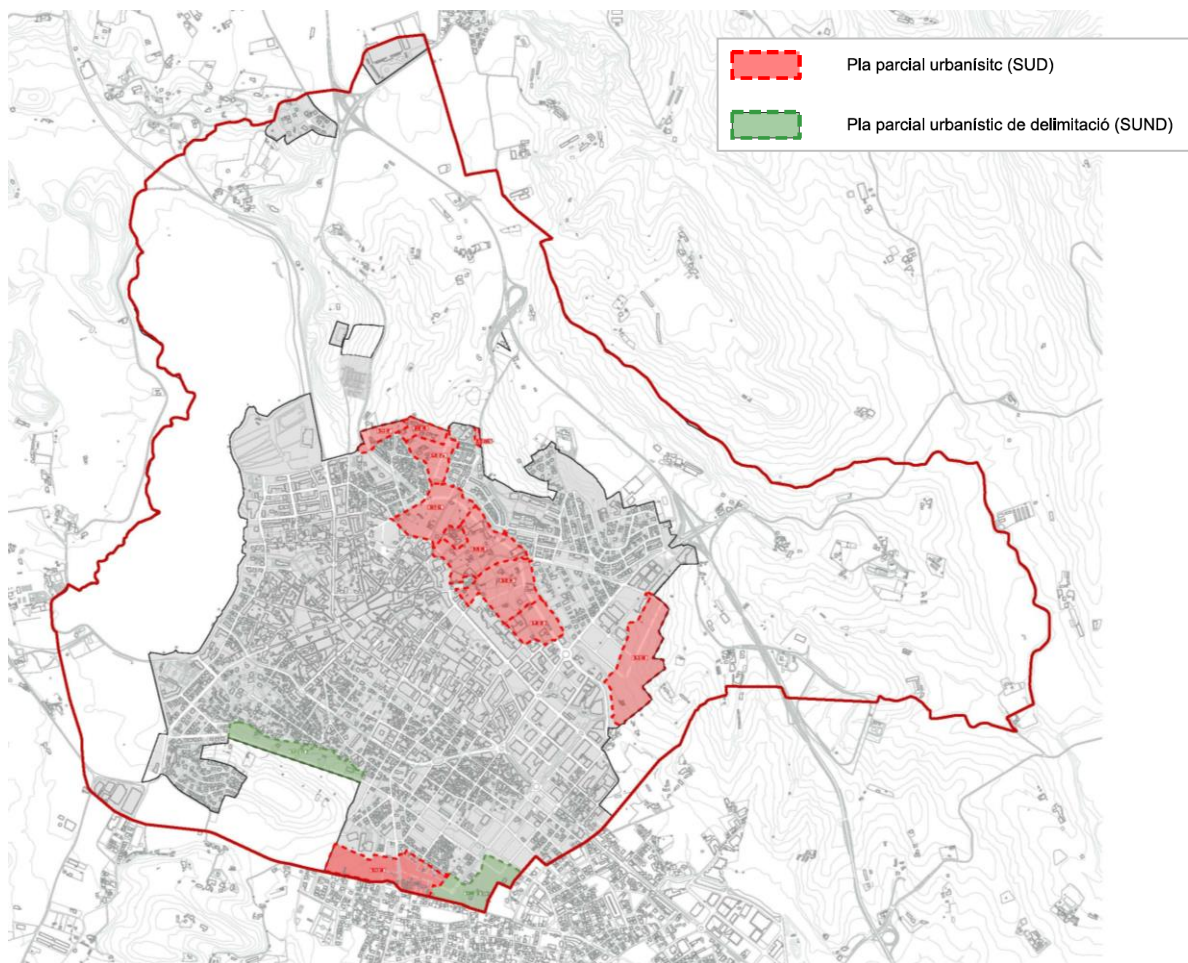
Comprèn els terrenys situats entre els carrers Blanquers, Badalona i la Ronda del Monestir. Es tracta d'un àmbit de transformació de sòls d'ús industrial per a usos residencials i terciaris.

1.6.2.3 Sòl urbanitzable residencial

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 Banyoles defineix 9 sectors en SUD, dels quals tots són residencials (dos d'ells en format mixt), i 2 sectors en SUND.



Font: elaboració pròpia

Com s'ha mencionat anteriorment, malgrat el POUM ja preveu una reserva d'habitatge protegit per aquests sectors del 30% del total del sostre residencial de nova implantació, arran de les novetats legislatives en matèria d'habitatge cal incrementar aquest percentatge al 40%.

Per fer el càlcul dels habitatges que resultarien d'aplicar aquest percentatge, s'ha mantingut el mòdul de superfície per habitatge que ja planteja actualment el planejament. Així doncs, els següents quadres ja incorporen la actualització de l'increment de la reserva d'habitatge protegit:

Nom	Ús	Sup.	Sostre		habitatges		
		Ha	m²	Índex	nº hab. HPO	nº hab. HLL	nº TOTAL hab.
SUD 1 - Les Arcades	R	3,23	16.150	0,50	47	82	129
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1	R	6,44	19.320	0,30	58	103	161
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2	R	7,61	26.635	0,35	84	145	228
SUD 4 - Canaleta Central	R	7,06	28.236	0,40	88	159	246
SUD 5 - Canaleta	R i A	3,83	19.150	0,50	43	65	107
SUD 7 - Accés Nord	R	1,65	4.950	0,30	16	25	41
SUD 8 - Les Arcades 2	R i A	1,77	7.788	0,44	11	28	39
SUD 9 - Connexió Porqueres	R	7,40	25.900	0,35	115	70	185
TOTAL		48,83	197.329		460	677	1.137

Dins d'aquest règim del sòl, el **desenvolupament dels PPU previstos al POUM suposaria la creació de 1.137 habitatges nous, entre els quals hi hauria una reserva potencial de 460 habitatges de protecció** (veure apartat 1.6.2.7 – Potencial total d'habitatges del municipi).

Pel que fa al sòl de reserva urbanitzable no delimitat, hi ha una previsió de 274 habitatges totals, dels quals 109 serien protegits. Pel desenvolupament d'aquest tipus de sòl (considerat el de reserva a més llarg termini pel municipi) caldria un Pla parcial de delimitació que posaria les condicions i paràmetres al sector, el qual posteriorment caldria que s'executés mitjançant amb un Pla parcial Urbanístic.

Nom	Ús	Sup.	Sostre		Dens.	%	Residencial	A aplicar al sostre residencial de nova implantació		habitatges		
		Ha	m²	Índex	hab. / ha	%	m²	%		nº hab. HPO	nº hab. HLL	nº TOTAL hab.
SUND 1 - Font Pudosa	R	5,66	18.935,00	0,35	25	100,00%	18.935,00	40,00%	7.574,00	56	86	142
SUND 2 - Connexió Porqueres	R	5,26	18.410,00	0,35	25	90,00%	16.569,00	40,00%	6.627,60	53	79	132
TOTAL		10,92	37.345,00				35.504,00			109	165	274

L'Ajuntament ha encarregat la redacció dels plans parcials del SUD02 i SUD03, la resta de sectors delimitats en SUD i SUND encara no han començat el seu desenvolupament.

1.6.2.4 Sistema d'habitatges dotacionals públics

Per definició, el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, el sòl es destina a la construcció d'habitatges destinats expressament a col·lectius amb necessitats específiques i pocs recursos, per a facilitar-los l'accés a l'habitatge dins del municipi.

El municipi de Banyoles compta amb la clau de sistema d'allotjament dotacional, dins del sistema d'equipaments, identificat amb la **clau SE6**.

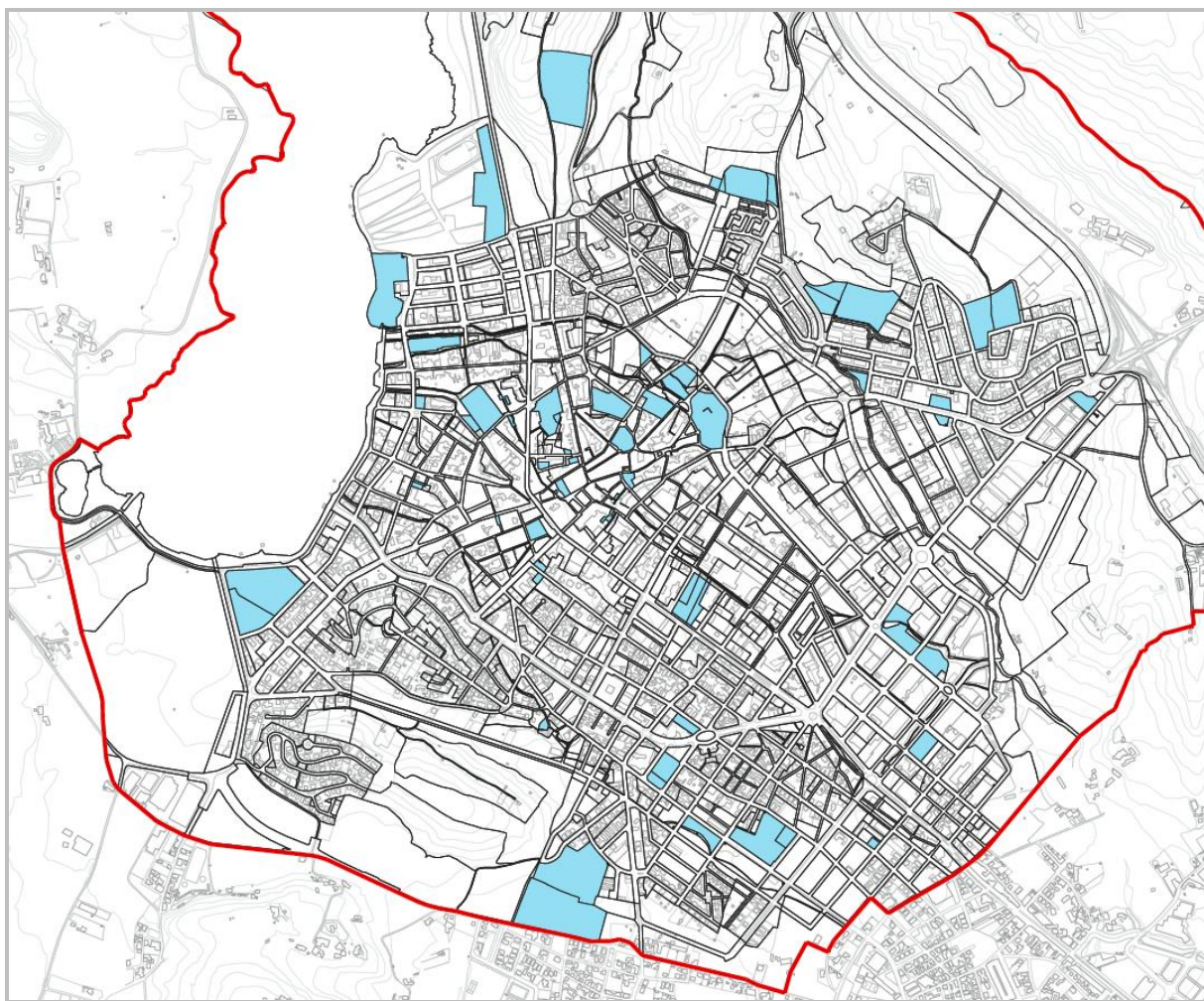
Actualment el municipi només es disposa d'un solar qualificat com a sistema d'habitatge dotacional al carrer Orfes de 1.552 m² de superfície. En aquest emplaçament s'hi va construir entre l'any 2008-09 un edifici de 30 habitatges d'una habitació.



Ortofoto de la parcel·la de l'allotjament dotacional i parcel·la de SE6 al plànol de qualificació.

1.6.2.5 Sistema urbanístic d'equipaments

Pel que fa al sòl qualificat de sistema d'equipaments, tal com es pot veure al plànol "I.09 – Sòls de sistemes", està distribuït de manera que el centre històric disposa d'un major nombre de serveis que les altres zones del municipi. Els àmbits de desenvolupament, tant residencial com industrial, del municipi han generat noves parcel·les qualificades d'equipament algunes de les quals actualment encara no tenen ús.



Font: elaboració pròpia

En relació als usos d'aquest tipus de sòl, el POUM va incrementar les possibilitats d'implantació d'usos respecte el Planejament general anterior, afegint els allotjaments comunitaris de tipus residència col·lectiva, apartaments per a joves i/o esportistes, o albergs.

1.6.2.6 Sòl no urbanitzable

Pel que fa al sòl no urbanitzable, que abasta quasi el 62% del terme municipal, el planejament estableix diferents tipus de protecció. Per tal de preservar i regular el sòl no urbanitzable de l'entorn de l'estany, el municipi també compta amb el Pla especial de protecció de l'Estany que es va aprovar l'any 1991 i que es va modificar l'any 2006. Les qualificacions d'aquest tipus de sòl, es relacionen a continuació:

N1: Rústic

N2: Protecció

- N2.1a Sòl d'interès agrari
- N2.1f Sòl d'interès paisatgístic
- N2.2 Sòl de preservació d'infraestructures

N3 Protecció especial

- N3.1a Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, agrícola.
- N3.1f Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, forestal
- N3.2a Sòl de valor natural i connector, agrícola.
- N3.2f Sòl de valor natural i connector, forestal.

Clau	Descripció	Superfície (ha)
N1	Rústic	60,88
N2	Protecció	314,58
N3	Protecció especial	99,52
Total sòl no urbanitzable		474,98

Font: quadre numèric extret del POUM de Banyoles

1.6.2.7 Potencial total d'habitatges del municipi

Tal i com determina el POUM de Banyoles, les actuacions urbanístiques es programen en fases, segons si es tracta del primer, segon o tercer 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):

		Agenda			Desenvolupament de l'àmbit							
Nom	Ús	PU	PR	Sistema d'actuació	PROJECTE D'URBANITZACIÓ			PROJECTE DE REPARCE		OBRES URBANITZACIÓ		OBRES EDIFICACIÓ
		sexenni	sexenni		en tràmit	ap. inicial	ap. definitiva	en tràmit	aprovació	en execució	recepció	en execució %
PAU 01 - Can Busquets	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 02 - Placeta Doctor Isern	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								100%
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 04.1 - Carrer Mata	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 04.2 - Carrer Mata	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 05 - Pla de l'Atmeller	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata	M	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 09 - Can Laqué	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 10 - Carrer de les Pedreres	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 11 - Guèmol	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 12.1 Servites	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 12.2 Servites	R	2º sexeni	2º sexeni	Cooperació								0%
PAU 13.1 - Can Trull Vell	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 13.2 - Can Trull Vell	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 16 - Carrer Sant Roc	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 17 - Carrer d'En Fesol	R	2º sexeni	2º sexeni	Compensació bàsica								0%
PAU 18 - Camí dels Prats	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica	-	-	-	-	-	-	-	100%
PAU 19 -Puig Colomer	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								100%
PAU 20.1 - Països Catalans	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 20.2 - Països Catalans	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 20.3 - Països Catalans	R	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació								0%
PAU 22 - Carrer Catalunya	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica								100%
PAU 24 - Plaça Perpinyà 8	R	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica	-	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL												

-	No està subjecte a
	Ja està executat
	Encara no està executat

Dels 25 polígons residencials en SUC, tots en excepció de dos (PAU 12.2 i PAU 17) estan definits pel primer sexenni. Dels totals de polígons, 8 tenen com a sistema d'actuació el de cooperació, de manera que l'Ajuntament és qui té la iniciativa per garantir-ne el desenvolupament (7 d'ells, coincideixen amb l'agenda del primer sexenni).

Només el "PAU 02 – Placeta Doctor Isern" està totalment executat. Conseqüentment, els habitatges previstos per aquest polígon no formaran part del potencial total que actualment té el municipi.

Nom	Agenda				Desenvolupament de l'àmbit									
	PMU	PU	PR	Sistema d'actuació	PLANEJAMENT			PROJECTE D'URBANITZACIÓ			PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ		OBRES URBANITZACIÓ	OBRES EDIFICACIÓ
	sexenni	sexenni	sexenni		en tràmit	ap. inicial	ap. definitiva	en tràmit	ap. inicial	ap. definitiva	en tràmit	aprovació	en execució	recepció
SMU1 - Carrer Blanquers	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SMU2 - Mas Palau	2º sexeni	2º sexeni	2º sexeni	Compensació bàsica										
SMU3 - Providència	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica										
SMU4 - Can Costa	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SMU5.1 - Nutrex	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SMU5.2 - Agrienergia	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SMU5.3.A - Can Juncà	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SMU5.3.B - Can Juncà	2º sexeni	2º sexeni	2º sexeni	Compensació bàsica										
SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller	2º sexeni	2º sexeni	2º sexeni	Compensació bàsica										
TOTAL														

-	No està subjecte a
	Ja està executat
	Encara no està executat

Dels 9 sectors amb ús residencial (incloent els que tenen mixticitat d'usos) a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, només el "SMU3 – Providència" està previst per primer sexenni, tant el desenvolupament del propi pla de millora com els posteriors projectes d'urbanització i reparcel·lació. Hi ha tres sectors (SMU3.B Can Juncà / SMU2 – Mas Palau / SMU7 – Ampliació barri de l'atmeller), que estan previstos pel segon sexenni.

Pel que fa al sistema d'actuació, tots els sectors contempnen la reparcel·lació per a compensació bàsica, on la iniciativa correspon als propietaris de les finques.

Nom	Ús	Agenda				Desenvolupament de l'àmbit									
		PP	PU	PR	Sistema d'actuació	PLANEJAMENT			PROJECTE D'URBANITZACIÓ			PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ		OBRES URBANITZACIÓ	OBRES EDIFICACIÓ
		sexenni	sexenni	sexenni		en tràmit	ap. inicial	ap. definitiva	en tràmit	ap. inicial	ap. definitiva	en tràmit	aprovació	en execució	recepció
SUD 1 - Les Arcades	R	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica										
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1	R	2º sexeni	2º sexeni	2º sexeni	Cooperació										
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2	R	2º sexeni	2º sexeni	2º sexeni	Cooperació										
SUD 4 - Canaleta Central	R	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació										
SUD 5 - Canaleta	R i A	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació										
SUD 7 - Accés Nord	R	3º sexeni	3º sexeni	3º sexeni	Compensació bàsica										
SUD 8 - Les Arcades 2	R i A	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Compensació bàsica										
SUD 9 - Connexió Porqueres	R	1º sexeni	1º sexeni	1º sexeni	Cooperació										
TOTAL															

-	No està subjecte a
	Ja està executat
	Encara no està executat

Els sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat previstos per al primer sexenni del POUM són quatre, SUD-01 – Les Arcades, el SUD 4 – Canaleta central, SUD 5 – Canaleta i el SUD 8 – Les Arcades 2. Els altres, estan previstos per al segon i tercer sexenni. La darrera modificació de POUM que delimita el nou SUD9 preveu també una execució d'aquest per a al primer sexenni.

Pel que fa als sistemes d'actuació, 5 dels totals estan previstos a través de reparcel·lació per cooperació, l'SUD 4, l'SUD 5 i l'SUD9, coincidents amb els programats pel primer sexenni.

Els sectors en sòl urbanitzable no delimitat no es contemplen, doncs és sòl de reserva a molt llarg termini.

Malgrat en el moment de la redacció del POUM es fa una planificació de quin seria l'ordre de prioritat a atorgar als diferents sectors del municipi, aquesta no es vinculant. Podria ser que algun dels sectors es comencés a desenvolupar abans que algun altre degut a que la propietat mostra interès a fer-ho o bé si per voluntat municipal es creu més convenient.

1.6.2.8 Potencial total d'habitatges del municipi

En general, l'estat actual del POUM de Banyoles (aprovació definitiva gener de 2021) es pot resumir en que el pla general és molt recent i per tant, encara no s'han desenvolupat ni gairebé iniciat cap dels àmbits residencials que es delimiten. Per altra banda, ja està adaptat a la normativa vigent en quant a reserva d'habitatge de protecció en sòl urbà però com ja s'ha comentat anteriorment, en sòl urbanitzable s'ha hagut d'actualitzar. Així doncs, els plans parcials de desenvolupament dels sectors hauran de contemplar el destí del 40% del sostre residencial de nova implantació a HPO que preveu la normativa legal aplicable.

Pel que fa al creixement previst en sòl urbanitzable a desenvolupar a través de Plans parcials urbanístics, s'ha iniciat la redacció dels plans parcials del SUD02 i SUD 03, la resta encara estan pendents de desenvolupar. Tots els sectors amb ús residencial en aquest tipus de sòl preveuen com a mínim el 30% de tot el sostre residencial de nova implantació com a habitatge protegit.

En referència al creixement previst en sòl urbà no consolidat desenvolupar a través de Plans de millora urbana, 8 dels 9 sectors delimitats inclouen reserva per a habitatge protegit del 30% de tot el sostre residencial de nova implantació. El 100% dels sectors encara estan pendents de desenvolupar.

Pel que fa als polígons d'actuació urbanística delimitats en sòl urbà, només un està totalment executat i uns altres dos han iniciat el seu desenvolupament. Conseqüentment, el potencial residencial projectat al POUM i el potencial real, és molt similar.

Per tal de calcular el potencial real que existeix al municipi, es segueixen els següents criteris:

- Com a sòl urbà s'ha considerat el potencial que resta per construir als sectors i polígons ja desenvolupats.
- Com a sòl urbà no consolidat s'han considerat els polígons d'actuació que no estan iniciats.
- Com a sòl urbanitzable s'han considerat els 9 sectors en sòl urbanitzable delimitat i els 2 en sòl urbanitzable no delimitat.

No s'han tingut en compte els plans especials ni les actuacions en sistemes del sòl urbà, doncs no generen sostre residencial.

Per tal de poder trobar el potencial total del municipi 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 245.408 m² que correspondrien a solars actualment no construïts ubicats dins de la mateixa ciutat consolidada, en sòls amb diferents qualificacions residencials (veure plànol I.15- Solars buits en SUC). Estaríem parlant de 466 solars buits que podrien ser subjecte a llicència immediata al no trobar-se dins de cap figura de gestió ni planejament i dels quals en resultarien aproximadament uns 1.297 habitatges.

Clau		Superfície (m²)	Nº solars
R1	Nucli antic	1.683	11
R2	Urbà tradicional	0	0
R3	Illa tancada	11.177	28
R4	Illa Oberta	20.301	29
R5	Cases agrupades	33.995	56
R6	Aïllades	178.253	342
TOTAL		245.408	466

Així doncs, tenint en compte el comentat anteriorment obtindríem que el potencial total del municipi de Banyoles és de 4.449 habitatges, dels quals 1.029 serien habitatges de protecció.

	HABITATGES POTENCIALS ACTUALS		
	HPO	HLL	TOTALS
Solars buits (SUC) (*)	0	1.297	1.297
En PAU (SUC i SUNC)	221	717	938
En PMU (SUNC)	239	564	803
En PPU (SUD)	460	677	1137
En PPUD (SUND)	109	165	274
TOTAL POTENCIAL	1.029	3.420	4.449

(*) Xifres estimades creuant els habitatges buits amb les tipologies edificatòries.

Cal mencionar que degut a les darreres modificacions en la Llei d'urbanisme (disposició addicional 24ena TRLUC), el nombre d'habitatges de protecció tant en sòl urbà, com en urbanitzable es podria incrementar d'acord amb les necessitats socials reduint el mòdul de superfície per habitatge a una ràtio de 70 m²/habitatge, sense la necessitat de modificar el planejament. Això suposaria un increment d'uns 64 habitatges de protecció en els polígons d'actuació urbanística, uns 70 habitatges en els plans de millora urbana, uns 210 habitatges en els plans parcial urbanístics i uns 95 en els plans parcials urbanístics de delimitació. En total, fent servir aquesta eina que planteja la llei, el municipi de Banyoles podria arribar a disposar d'aproximadament 439 habitatges més de protecció oficial.

1.7 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

L'Ajuntament de Banyoles, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins del servei d'urbanisme que depèn de l'Àrea de Serveis Territorials d'Urbanisme i que inclou l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles.

L'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles (OLH) depèn de la regidoria d'Habitatge, dins l'Àrea d'Urbanisme. L'OLH és un servei que es va posar en funcionament el setembre de 2007, amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de millorar i facilitar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació dels edificis a Banyoles. A partir del 2009 s'unifica l'Oficina Local amb la Comarcal. Aquesta aposta permet unificar el servei evitant potencials duplicitats i oferint un referent únic per als residents al municipi de Banyoles a la comarca del Pla de l'Estany.

Fins a la data d'avui s'han anat signant els diferents convenis i/o addendes previstes. La voluntat de l'Ajuntament i el Consell Comarcal és treballar plegats i unificar recursos per tal d'assolir la consecució dels objectius comuns mitjançant la gestió conjunta en matèria d'habitatge a la comarca del Pla de l'Estany, amb la voluntat d'evitar duplicitats, millorar els serveis prestats als ciutadans i consolidar una dimensió d'abast comarcal amb una gestió integrada des de l'Ajuntament.

L'any 2020, es signa el nou conveni amb l'AHC dels models 2 i 3 i actualment s'està preparant la pròrroga amb l'addenda que tindrà període de vigència comprès entre l'1 de gener al 30 de desembre de 2023.

Convenis vigents 2021:

- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament relatiu a l'Oficina d'habitatge d'àmbit supramunicipal (model 2)
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament relatiu al programa de mediació per al lloguer social. (model 3)
- Acord entre l'Agència de l'Habitatge i les entitats integrats del Programa d'habitatges d'Inserció Social, d'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'Habitatge. Conveni i addenda relatiu a la cessió temporal de l'ús dels 11 habitatges públics per a impulsar les polítiques socials municipals.
- Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Banyoles i la Diputació de Girona, per a la prestació del Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge. (OFIDEUTE)
- Acord REALLOTGEM de l'AHC, amb l'objectiu de poder real·lotjar, per la via de la cessió d'ús, les persones en situació d'emergència econòmica i social amb proposta favorable d'adjudicació d'habitatge per part de la Mesa que estiguin pendent de real·lotjament.

Alhora, el febrer de 2013 es va crear la Taula de coordinació pel dret a l'habitatge de Banyoles i Comarca, amb l'objectiu de buscar solucions davant la greu problemàtica que pateixen alguns ciutadans en aquesta comarca i fer front a deutes en matèria d'habitatge, principalment per crèdits hipotecaris. L'Oficina d'Habitatge de Banyoles i Comarca, l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, la Plataforma d'afectats per la hipoteca de Banyoles, Càritas, Creu Roja del Pla de l'Estany, el servei d'Orientació Jurídica del Centre Cívic de Banyoles, el Jutjat de Pau de Banyoles i grups polítics, entre altres, formen aquesta taula que té com a objectiu principal procurar solucions efectives per a la dació en pagament, per a l'accés als lloguers socials i per mantenir l'habitatge.

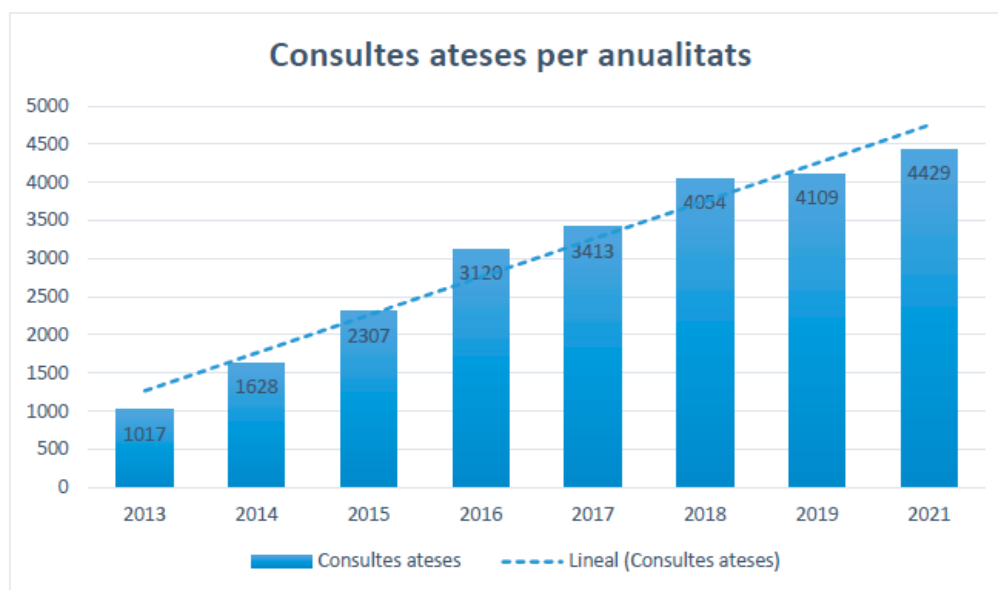
1.7.1 OFICINA LOCAL I COMARCAL D'HABITATGE

L'Oficina local i comarcal d'habitatge ofereix informació sobre la normativa existent i la tramitació dels ajuts i les subvencions disponibles.

Hi ha hagut un increment significatiu de consultes ateses respecte l'any 2019. Del 2020 no es disposen dades, ja que durant l'estat d'alarma no es van comptabilitzar i l'any 2023 es van atendre un total de 4.429 consultes. Les demandes més ateses han estat les ajudes d'Habitatge, que representen un total d'un 66,92% del total. El 20,39% han estat consultes del Servei d'Intermediació, el 10,86% han estat consultes sobre informació de pisos de protecció oficial i la xarxa de mediació social. Pel que fa a les consultes de rehabilitació, aquestes han augmentat lleugerament passant al 0,43%.

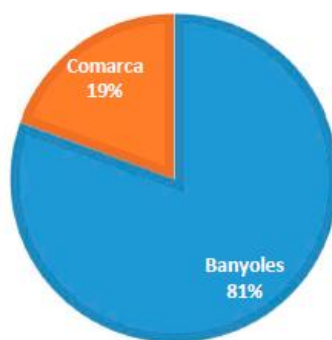
Per altra banda, el perfil més atès a l'Oficina ha estat persones residents al municipi de Banyoles, entre 35 i 65 anys i d'origen immigrant.

Destacar que el 83,69% de les atencions són presencials i amb uns col·lectius amb baixes competències bàsiques i idiomàtiques, fet que dificulta entendre les necessitats d'aquests i el temps de dedicació és major del que hauria de ser.

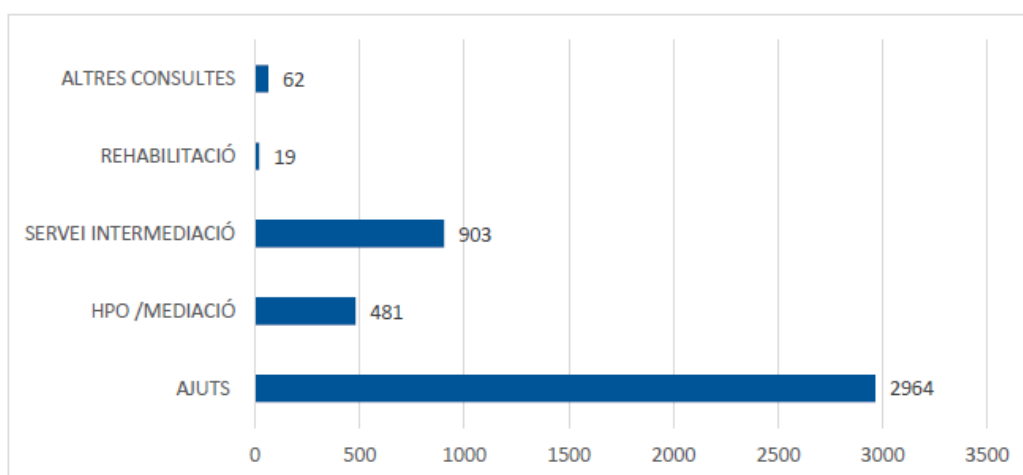
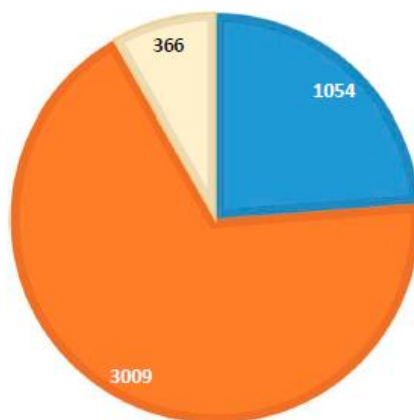


PER RESIDÈNCIA

■ Banyoles ■ Comarca

**PER EDATS**

■ Menors de 35 anys ■ De 35 a 65 anys ■ Majors de 65



L'Oficina local i comarcal d'habitatge actualment disposa de dues treballadores vinculades: la Responsable de l'oficina (mediadora) i una auxiliar administrativa; i compta amb el suport puntual de l'arquitecte tècnic municipal. Les funcions d'aquest personal adscrit a l'Oficina són:

a) Responsable de l'Oficina-Mediador/a

- Coordinar, controlar i avaluar els recursos humans adscrits a l'OLH.
- Elaborar la planificació i el pla d'acció de les actuacions aprovades a la programació anual de l'OLH.
- Cercar i participar en la subscripció de subvencions, convenis i col·laboracions d'altres institucions, entitats i empreses, per tal de millorar i impulsar els serveis i recursos de l'OLH.
- Establir els procediments i estandarditzar els processos de gestió de l'OLH i col·laborar en la definició dels mecanismes de coordinació necessaris per a la consecució dels objectius operatius establerts.
- Aportar i responsabilitzar-se de l'aportació de la informació necessària sobre els projectes, programes i processos executats des de l'OLH (elaboració d'estadístiques, indicadors, informes que reflecteixin les tasques i l'acompliment dels objectius...).
- Representar l'OLH davant de les diverses administracions, així com assistir a les reunions i actes necessaris.
- Coordinació de la realització de la memòria de l'OLH.
- Sol·licitud, seguiment, avaluació i justificació dels convenis i de les subvencions sol·licitades.
- Portar a terme el treball de prospecció de propietaris per a la borsa d'habitatges de l'OLH i gestionar el procés de gestió de l'oferta d'habitatges: captació de propietaris.
- Portar a terme el treball de prospecció d'arrendataris per a la borsa d'habitatges de l'OLH i tramitar el procés de gestió de la demanda d'habitatges: els arrendataris potencials.
- Exercir la mediació entre propietaris i arrendataris sempre que sorgeixi algun conflicte durant el període de lloguer d'un habitatge de la borsa de l'OLH.
- Realitzar el seguiment dels contractes i intervenir en totes les incidències legals i logístiques que puguin sorgir al llarg del procés.
- Acompanyar els llogaters i l'arrendatari durant el procés de lloguer d'un habitatge.
- Mantenir informades ambdues parts, així com d'altres ciutadans/es interessats/des sobre els ajuts a l'accés o pagament d'habitatge i promocions d'habitatge públic (de lloguer o de propietat), portant a terme les tasques que siguin necessàries (enviaments de correus electrònics, trucades, organització de jornades informatives, edició de materials de difusió, informació i comunicació diverses...).
- Participar en la gestió dels habitatges per criteris socials.
- Col·laborar en la interpretació de dades i la seva descripció per a la memòria de l'OLH.

b) Auxiliar administratiu/va

- Atendre visites i trucades responent consultes, interpretant les demandes i necessitats, informant sobre aquestes i sobre els diversos serveis o recursos ofertats des de l'OLH.
- Iniciar els expedients de tramitació relacionats amb els diferents serveis o recursos que oferta l'OLH, comprovant la idoneïtat de la documentació presentada per a cadascun.
- Executar els tràmits administratius recopilant antecedents documentals, normativa i informació necessària, mantenint els contactes amb tercers si és necessari, i fer el seguiment dels expedients responsabilitzant-se dels terminis.
- Redactar i transcriure els documents administratius i els models subministrats.
- Portar a terme tasques de suport administratiu polivalent (registrar, classificar i arxivar documents).

- Explotar els productes i eines d'ofimàtica i les respectives aplicacions corresponents als serveis i recursos ofertats des de l'OLH per realitzar la part de gestió que correspongui.
- Elaborar el seguiment estadístic i estructurar-lo de manera entenedora per a la seva interpretació en informes, memòries.

1.7.2 PROGRAMES SOCIALS PER MANTENIR I EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

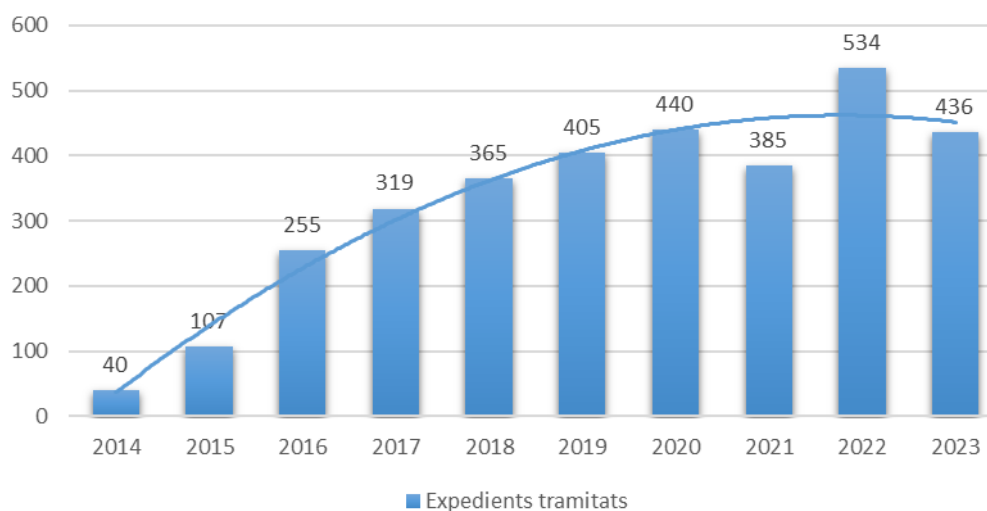
1.7.2.1 Prestacions i subvencions per al pagament del lloguer

Són ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.

- Subvencions per al pagament del lloguer o cessió d'ús per a persones de 36-65 anys
- Subvencions per al pagament del lloguer o cessió d'ús per a persones joves fins a 35 anys.
- Subvencions per al pagament del lloguer o cessió d'ús per a persones de més de 65 anys.

Expedients tramitats	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
36-65 anys	68	194	265	324	371	344	350	266	304
Antics perceptors	39	61	54	41	34	3	3		
Majors de 65 anys						37	32	38	46
Covid-19						57	0		
Bo Lloguer Jove								130	
Joves fins a 35 anys								100	86
TOTAL	107	255	319	365	405	440	385	534	436

Evolució dels expedients tramitats de les prestacions per al pagament del lloguer



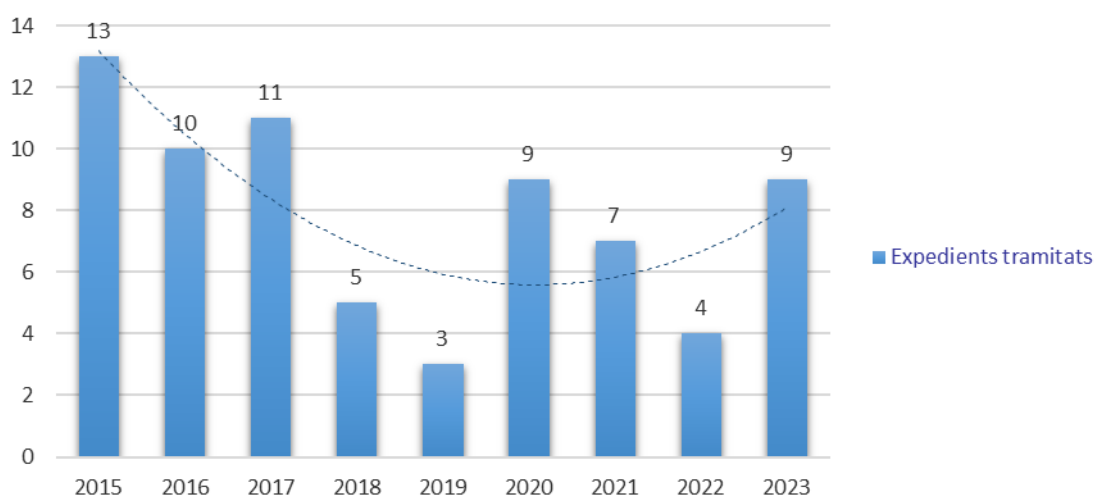
1.7.2.2 Prestacions econòmiques d'urgència especial

La finalitat principal d'aquesta prestació és deixar sense efecte l'acció de desnonament judicial per impagament del lloguer, o d'embargament de quotes hipotecàries, i possibilitar la permanència continuada de la persona sol·licitant i de la seva família.

- Deute de rendes de lloguer
- Deute per atendre persones que han perdut l'habitatge habitual i permanent.
- Deute de quotes d'amortització del préstec hipotecari.
- Deute de rendes de lloguer derivat de l'impacte econòmic i social de la COVID'19.

Expedients tramitats	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ajuts per pagar el lloguer	4	5	5	2	8	5	4	8
Ajuts per pagar la hipoteca	-	2			1			0
Ajuts per a desnonaments	6	4		1		1		1
Ajuts COVID'19						1		
TOTAL	10	11	5	3	9	7	4	9

Evolució dels expedients tramitats de les prestacions d'especial urgència



Tal i com es pot veure a la gràfica, les sol·licituds de prestacions per al pagament de l'habitatge habitual i permanent s'han reduït aquest any, ja que no ha sortit la convocatòria d'ajuts BO JOVE, sinó que s'han incorporat com una nova modalitat d'ajut d'especial urgència al qual només hi poden accedir les persones o unitats familiars que tinguin deute.

També cal remarcar, que aquest any no han pogut accedir als ajuts moltes més famílies que en anys anteriors, ja que les rendes de lloguer eren superiors als 650€/mensuals.

1.7.2.3 Ajuts per al pagament de lloguer dels habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (ajuts implícits)

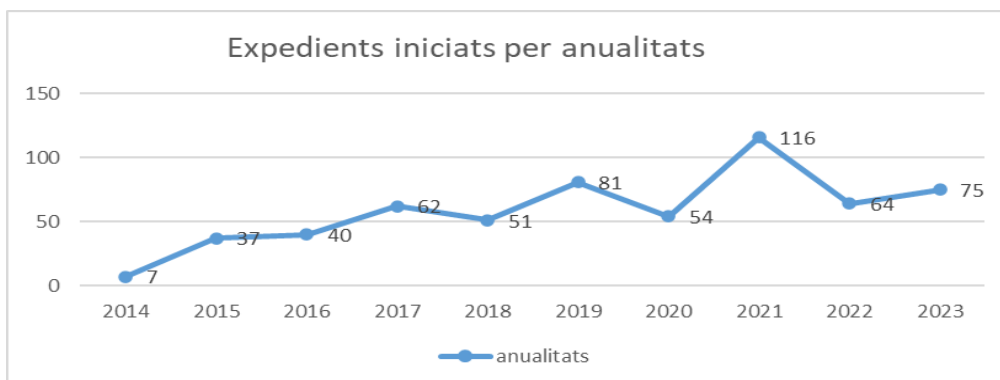
És un sistema d'ajuts per a usuaris amb ingressos baixos, al es quals el cost de l'habitatge pot situar-los en risc d'exclusió residencial. Des de l'Oficina s'han tramitat un total de 15 expedients.

1.7.2.4 Servei d'intermediació d'habitatge (OFIDEUTE)

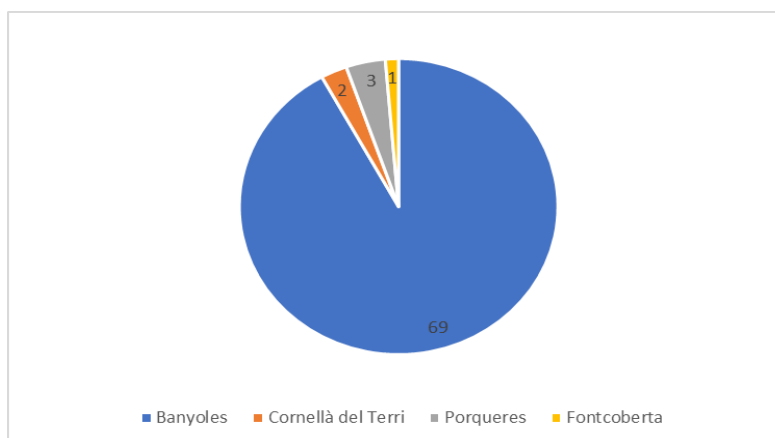
L'any 2014, es comença a detectar una demanda ciutadana creixent d'informació i assessorament davant les dificultats de pagament de llurs quotes hipotecàries, i la necessitat emergent de donar resposta a una varietat de problemàtiques relacionades amb l'habitatge en l'actual context de crisi econòmica i es per aquests motius que s'inicia l'assessorament en matèria d'habitatge.

L'any 2016 es signa amb l'Agència de L'Habitatge de Catalunya el conveni per dur a terme la intermediació entre les famílies i les entitats financeres titulars de préstecs hipotecaris, per arbitrar solucions i evitar la pèrdua de l'habitatge.

I l'any 2017, el conveni de col·laboració amb la Diputació de Girona, per a la Prestació del Servei d'Intermediació en l'àmbit de l'habitatge, que inclou el conveni d'OFIDEUTE i a més permet treballar amb casos d'intermediació local (intermediació hipotecària, mediació en lloguer i d'altres com poden ser les ocupacions irregulars) Des del 2014, s'han obert a l'oficina un total de 587 expedients.



Perfils d'usuaris segons municipis de procedència



Dels expedients oberts durant l'any 2023, 92% són del municipi de Banyoles i el 8% de la resta de la Comarca del Pla de l'Estany, dels municipis de Cornellà del Terri, Fontcoberta i Porqueres.

Tipologia de la demanda

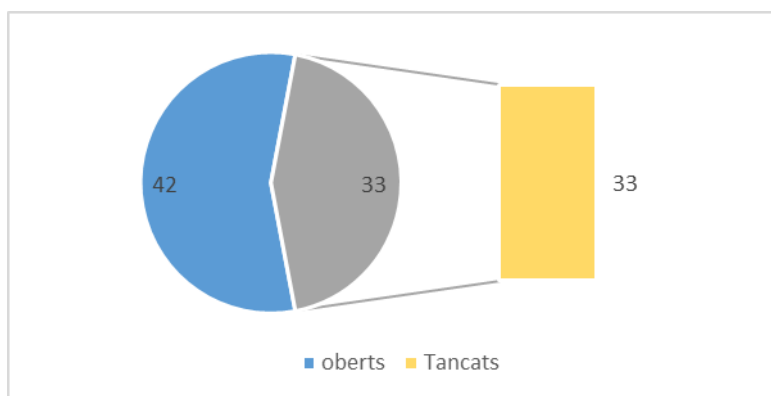
Procediments judicials per:	
<i>Impagament de rendes de lloguer GT</i>	
<i>Impagament de rendes de lloguer particulars</i>	2
<i>Finalització de contracte GT</i>	2
Finalització de contracte particulars	1
<i>Execució hipotecària</i>	2
<i>Ocupacions irregulars</i>	4

Comunicacions per:	
Impagament de rendes de lloguer GT	9
Impagament de rendes de lloguer particulars	
<i>Finalització de contracte GT</i>	9
<i>Finalització de contracte particulars</i>	9
<i>Impagament de quotes hipotecàries</i>	1
<i>Ocupacions irregulars</i>	1

Altres demandes:	
Renovació lloguer /LSO	3
Demanda d'habitatge social	1
Assessorament	28
Altres	3

Tal i com podem comprovar, dels expedients oberts l'any 2023, el 14,86% d'aquests ja tenen un procediment judicial en curs i destaca que més del 50% són per ocupacions irregulars, en total 4 tots de grans tenidors. El 38,66, han rebut comunicacions per part dels propietaris. D'aquets el 62,06% notificant la finalització del contracte d'arrendament i notificant la intenció de no renovar i recuperar la propietat.

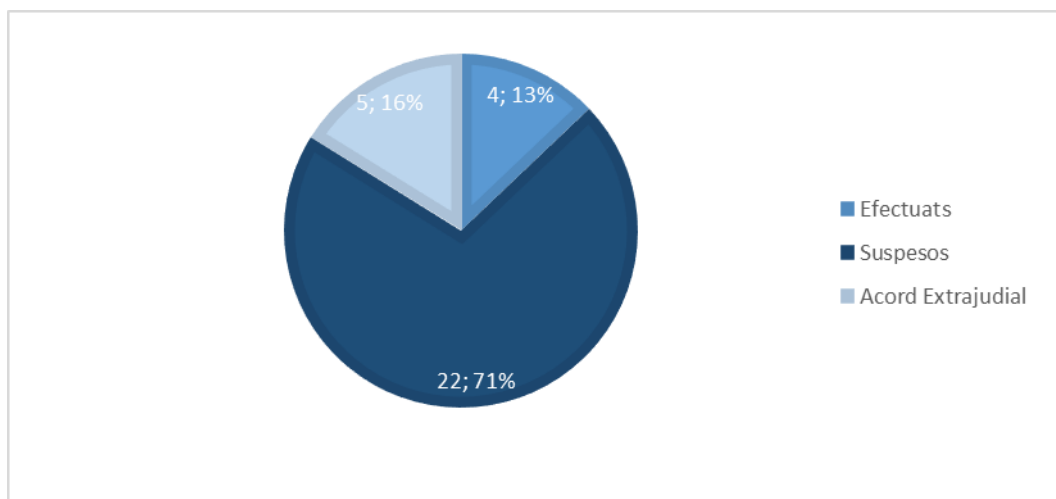
Estat dels expedients



Dels 75 expedients el 44% estan tancats, 28 han estat per assessorament, 2 s'ha adjudicat un habitatge del parc públic municipal, 1 refinançament del deute existent, 1 compra habitatge del mercat lliure, 1 sol·licitud de pròrroga extraordinària.

Llançaments previstos durant l'any 2023

Durant aquest any s'han notificat 31 llançaments. El 13% s'han efectuat, el 71% s'han suspès i estan pendents de nova data de llançament i el 16% han arribat a un acord extrajudicial.



1.7.2.5 Programa d'estalvi energètic i pobresa energètica

És un programa finançat per la Diputació de Girona amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsica (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.

Aquest any 2023, s'han auditat 10 llars de la Comarca del Pla de l'Estany, per poder conèixer el perfil de consum de la llar i determinar actuacions particulars en cada cas, com canvis d'hàbits, consells d'ús i canvis tarifaris; i una sessions informatives i formatives de reforç per a l'empoderament energètic a les persones o famílies que hi participi i el coneixement del parc per planificar i quantificar les accions necessàries per incidir en els habitatges de les persones que pateixen pobresa energètica.

1.7.3 MESA D'EMERGÈNCIES

La Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a situacions d'emergències econòmiques, socials i altres casos amb necessitats especials és un òrgan tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, gestionat per la Direcció de Programes Socials d'Habitatge i la Direcció de Promoció de l'Habitatge, que té la funció de valorar i proposar les adjudicacions de les sol·licituds d'allotjament, derivades des de l'Oficina d'Habitatge, amb l'objecte d'evitar l'exclusió social i marginalitat de les unitats de convivència que es trobin en les situacions d'emergència.

L'any 2023 s'han derivat a la mesa d'emergència 9 expedients, que es gestionen des de l'OLH amb coordinació amb els Serveis Socials.

1.7.4 PROGRAMES DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES

- Convocatòria ordinària de la Generalitat per a la rehabilitació d'habitatges del parc privat. No s'ha tramitat cap expedient.
- Convocatòria per a la gent gran, per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges situats al territori de Catalunya. S'ha tramitat nou expedients.

1.7.5 PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntament han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integrin el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, així com per a constituir un dipòsit específic en el que s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin en aquest patrimoni especial.

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.

- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície.

Pel que fa al municipi de Banyoles, el passat 28 de març de 2011 es va acordar constituir el Patrimoni municipal de sòl i habitatge amb la finalitat d'integrar els béns que tenen relació amb els conceptes esmentats en els paràgrafs anteriors i que es llisten a continuació:

Codi	Tipus de patrimoni	Denominació	Situació	Superfície
46	Municipal del sol	PARCEL·LA 48B DEL SECTOR NP1	Sector NP1	38,59
349	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ BARCELONA, 74 ESC.G 4T 2A	C/ Barcelona, 74 esc.G 4t 2a	83,15
350	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ BARCELONA, 52 ESC.C ENTR.2A	C/ Barcelona, 52 esc.C entresòl 2a	68,73
351	Municipal del sol	PIS SOCIAL PL.MARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 6 ESC.1 4T 1A	Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6 esc.1 4t 1a	72,39
352	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ LLEIDA, 22 2N 4A	C/ Lleida, 22 esc.1 2n 4a	89,80
353	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ SARDANA, 103 BAIXOS	C/ Sardana, 103 baixos	140,00
354	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ SARDANA, 103 1R	C/ Sardana, 103 1r	144,00
355	Municipal del sol	PIS SOCIAL C/ SARDANA, 103 2N	C/ Sardana, 103 2n	74,00
357	Municipal del sol	PIS SOCIAL PL.MARE DÉU DEL MONT, 1 4T 1A	Plaça Mare de Déu del Mont, 1 bl.6 4t 1a	72,39
358	Municipal del sol	PIS SOCIAL PL.MARE DÉU DELS ÀNGELS, 7 ESC.1 1R 1A	Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7 esc.1 1r 1a de Banyoles	64,63

2 DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

Banyoles, amb una **població de 20.100 habitants**, ha tingut un creixement sostingut, si bé a partir del 2008 aquest s'ha alentit i ha passat d'un 2% anual a un 0,5%, i alguns anys el creixement ha estat negatiu. Les **migracions han estat la principal font de creixement**, ja que entre el 2000 i el 2011 van arribar una mitjana de 310 nous residents anuals, principalment d'origen estranger procedents d'Àfrica i Amèrica llatina. Malgrat l'arribada de població en edat adulta, el municipi està experimentant un **envelliment de la piràmide poblacional**.

D'acord amb les **projeccions demogràfiques** de la memòria social del POUM, i tenint en consideració l'escenari B com a més versemblant tenint en consideració la tendència dels darrers sis anys, Banyoles podria tenir un **creixement anual d'unes 65-70 llars**, això és **415 en el període del PLH**. Pel que fa la població, s'estima que es mantindrà la dimensió mitjana de la llar i **s'arribaria a uns 24.000 habitants**.

Així doncs, la dimensió de les llars és superior a la mitjana catalana i comarcal, sent de **2,7 persones per llar**. Tot i que les llars predominants continuen sent les formades per parelles amb fills, s'han **incrementat progressivament les llars unipersonals, les de parelles sense fills i les de mares/pares soles amb fills**.

Existeix un **desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer** i se li afegeix uns **preus elevats de l'habitatge**, tant de lloguer com de compra, que en dificulten l'accés sobretot al col·lectiu de gent jove que es vol emancipar però també a aquelles llars adultes amb dificultats socioeconòmiques i/o sorgides d'una ruptura de la llar.

Actualment, el preu mitjà del **lloguer** dels habitatges plurifamiliars de Banyoles és d'uns **660€ mensuals**, hi ha una **escassa presència d'oferta d'aquest règim (pràcticament nul·la) ja que queda absorbida ràpidament per l'enorme demanda**. En el cas de la compra, l'obra nova és pràcticament inexistent i principalment habitatges unifamiliars amb un preu mig de 2.500-2.600€/m². Els **habitatges plurifamiliars de segona mà** tenen un preu entorn els **1.900€/m²**, amb un preu mitjà final que pot oscil·lar de 55.000€ a 300.000€ i una diferència entre els barris.

El càlcul de la població exclosa segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un **46% de les llars del municipi no podrien accedir a un lloguer lliure** en les condicions actuals i sense destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge, això és unes 32 llars anuals (**190 al llarg del PLH**). L'habitatge protegit en règim especial de lloguer és el règim que permet donar major cobertura a aquesta població exclosa, ja que el preu del mòdul és competitiu amb el del mercat lliure, però tot i així, resta un **17% que no podria accedir a aquest règim i**, per tant, requereix d'allotjament a preu més baix. Tenir present que cada any es resolen favorablement uns 350-400 ajuts al lloguer a llars del municipi.

El **registre de sol·licitants d'habitatge protegit** a Banyoles compta amb més d'un **centenar d'inscrits**. El perfil dels registrats són principalment són majoritàriament homes d'entre 35 i 65 anys d'origen nacional amb una composició familiar formada per un o dos membres i uns ingressos de la llar per sota els 10.000€ anuals.

A més a més, des de serveis socials s'atenen anualment una cinquantena de casos de llars en situació i/o **risc d'exclusió residencial**, vinculats a processos de desnonament, habitatges insalubres, ocupacions irregulars,... Els **recursos de l'habitatge d'emergència que hi ha són escassos** i no permeten donar resposta a les necessitats de reallotjament.

Proporció de l'oferta d'habitatge de venda	98%
Proporció de l'oferta d'habitatge de lloguer	2%
Demandants de lloguer inscrits al RSHP	100 persones
Estimació de demanda exclosa del lloguer lliure	46% de les llars que busquen habitatge
Proporció de demanda exclosa de l'habitatge protegit al preu màxim del mòdul d'HPO	17% de les llars totals excloses

Necessitat total d'habitatge del PLH	415 habitatges
Habitatge lliure	225 habitatges
Habitatge protegit de lloguer	120 habitatges
Habitatge social per sota mòdul HPO	70 habitatges
Necessitat d'habitatges d'emergència i inclusió	15-20 habitatges

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Segons dades del cadastre actualment a Banyoles hi ha **4.735 parcel·les urbanes**. El **parc d'habitatges** construït al municipi **és força envellit**, ja que el 64,4% van ser construïts abans de 1981, i en aquest sentit, malgrat la millora de l'estat de conservació en els darrers deu anys, el 3,4% del parc es troba segons el darrer cens amb **deficiències (133 immobles)** i per tant una necessitat d'intervenció. A més a més, des de l'Ajuntament es tenen oberts **4 expedients de ruïna** en tot el municipi i **55 ordres d'execució per motius de seguretat i salubritat** els últims cinc anys. Les necessitats d'intervenció es concentren principalment a La Farga i al Barri Vell.

Amb relació a l'accessibilitat, al voltant d'uns **132 edificis de PB+3 o més no disposen d'ascensor**, això és 1.079 habitatges, situats principalment als barris de La Canaleta, Barri Vell i La Farga on hi resideix gent gran i persones amb recursos econòmics limitats per pagar la instal·lació d'elevadors.

Es considera oportú intervenir en l'ús anòmal del parc, ja que mitjançant els consums d'aigua s'han comptabilitzat **281 possibles habitatges buits**, dels quals uns 65 són d'entitats jurídiques ubicats principalment a La Farga. A més a més, hi ha detectats **47 habitatges ocupats de forma irregular**.

Estimació necessitat de rehabilitació	120-150 edificis
Estimació necessitat d'instal·lació d'ascensor	132 edificis
Indicis de desocupació (habitatges buits)	281 habitatges
Ocupacions irregulars (nombre mínim detectat)	47 habitatges
Habitatges amb ordres d'execució per insalubritat i/o seguretat els darrers 5 anys	55 habitatges
Estimació d'habitatges sobreocupats	50-70 habitatges

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

El planejament urbanístic municipal vigent és el POUM aprovat en data de desembre de 2020 i a dia d'avui, els diferents sectors i polígons previstos es troben pràcticament tots pendents de desenvolupar. Trobem un **potencial residencial en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable (delimitat) de 2.878 habitatges** en tot el municipi de Banyoles, dels quals **920 serien habitatges amb algun tipus de protecció**, i els 1.958 restants serien habitatges lliures.

	HABITATGES POTENCIALS ACTUALS		
	HPO	HLL	TOTALS
En PAU (SUC i SUNC)	221	717	938
En PMU (SUNC)	239	564	803
En PPU (SUD)	460	677	1.137
TOTALS	920	1.958	2.878

Considerant aquells àmbits de planejament derivat que tenen la seva agenda prevista en primer sexenni des de l'aprovació del Planejament general, i aquells que tenen la seva gestió urbanística iniciada, es considera que en els propers **6 anys d'aplicació del PLH els sectors i polígons que es podrien desenvolupar** serien els següents:

	Sectors i polígons 1r sexenni (u.)	HPO (hab.)	HLL (hab.)	HABITATGES TOTALS	compensació (u.)	cooperació (u.)
PAU (SUC i SUNC)	24	212	683	895	17	7
PMU (SUNC)	1	23	52	75	1	-
PPU (SUD)	5	304	404	708	2	3
TOTAL POTENCIAL 1R SEXENNI	30	539	1.139	1.678	20	10

Al creuar aquest potencial total amb la demanda observada, es conclou que el planejament derivat del POUM de Banyoles previst que es desenvolupi en el proper sexenni **podria donar-li resposta de manera àmplia**, tant d'habitatge lliure com d'habitatge protegit segons les projeccions demogràfiques de l'escenari B. Tot i així, la iniciativa de desenvolupament de la majoria dels sectors esmentats dependrà de la voluntat dels promotors privats doncs tenen com a sistema de gestió la compensació bàsica. Si bé cal mencionar que **hi ha polígons on la iniciativa és municipal**, doncs el sistema de gestió és el de cooperació.

Per altra banda, si es tenen en compte els **sectors i polígons que es consideren que es desenvoluparan realment de manera pròxima** ja sigui perquè ja s'han iniciat o bé per iniciativa municipal, ens trobem que les xifres varien. En total dins del proper sexenni es podrien arribar a generar 532 habitatges, dels quals **193 serien de protecció**. En aquest cas, les previsions també podrien respondre a la demanda d'habitatge del municipi.

	Sectors i polígons (u.)	HPO (hab.)	HLL (hab.)	HABITATGES TOTALS	compensació (u.)	cooperació (u.)
PAU (SUC i SUNC)	2	51	91	142	1	1
PAU 09 - Can Laqué		0	14	14	Compensació	
PAU 15 - Molí del Canyer - Cooperativa		51	77	128	Cooperació	
PMU (SUNC)	-	-	-	-	-	-
PPU (SUD)	2	142	248	390	-	2
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1		58	103	161	Cooperació	
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2		84	145	229	Cooperació	
TOTAL POTENCIAL	4	193	339	532	1	3

	NECESSITAT		DISPONIBILITAT
Necessitat total d'habitatge del PLH	415 habitatges	<	532 habitatges
Habitatge lliure	225 habitatges	<	339 habitatges
Habitatge protegit de lloguer	120 habitatges	<	193 habitatges
Habitatge social per sota mòdul HPO	70 habitatges		
Necessitat d'habitatges d'emergència i inclusió	15-20 habitatges		
Pla territorial sectorial de l'habitatge (2025-2029)	124 habitatges		

El **Planejament territorial sectorial de l'habitatge** preveu que el municipi de Banyoles caldria que assolís pel primer quinquenni (2025-2029) **124 habitatges** per tal de cobrir la demanda de lloguer social. Com es pot veure, el potencial de planejament arriba amb escreix a aquests habitatges.

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

L'Ajuntament de Banyoles, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins del servei d'urbanisme que depèn de l'Àrea de Serveis Territorials d'Urbanisme i que inclou **l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles**.

Els recursos humans actuals destinats a polítiques d'habitatge estan format per **dues treballadores**: la responsable tècnica de l'oficina i una auxiliar administrativa; i puntualment en certes tasques es compta amb el suport de l'arquitecte tècnic municipal. La seva estructura actual es percep com insuficient per cobrir totes les necessitats detectades en matèria d'habitatge a planificar en el PLH.

Banyoles disposa d'un **parc social de 135 habitatges**, és a dir, comptabilitzant els pisos de lloguer del carrer Llibertat i els dotacionals del carrer Orfes, els de Cal General i els de la borsa de mediació i els adquirits per tanteig i retracte. Malgrat tot, aquest parc **no és suficient per donar resposta al conjunt de les necessitats detectades** i la manca d'habitatges d'urgència i de mercat immobiliari assequible fa que no és pugui donar solucions més enllà de l'acompanyament i suport per part dels professionals de l'ABS i de l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge.

Des del Consistori es treballa per donar **informació i gestió de les diferents qüestions relacionades amb l'habitatge**, prestacions i subvencions al pagament del lloguer, la borsa de mediació, el servei

d'intermediació de deutes (OFIDEUTE) ajuts a la rehabilitació,... però cal mencionar que el coneixement d'aquests per part de la ciutadania és sovint insuficient.

L'Ajuntament té constituït el patrimoni municipal de sòl i habitatge, el qual està format per 10 béns procedents de l'adquisició per tanteig i retracte i per la cessió del 10% d'aprofitament de sectors (1 parcel·la de 38,9m²). Per tant, malgrat està constituït **no es disposa de recursos patrimonials per destinar a la promoció i construcció** de nous habitatges destinats a polítiques socials.

Personal municipal dedicat a habitatge	2 persones
Pressupost en matèria d'habitatge	sense partida pròpia
Parc actual destinat a polítiques socials	135 habitatges (13 a la xarxa d'inclusió) 62 carrer Llibertat 30 carrer Orfes 21 Cal General 13 tanteig i retracte 9 borsa de lloguer
Patrimoni municipal de sòl i habitatges (PMSH)	quan s'executin els nous sectors planejament

3 PLA D'ACCIÓ

- 3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES
- 3.2 PROGRAMA D'ACTUACIONS
- 3.3 GESTIÓ I AVALUACIÓ

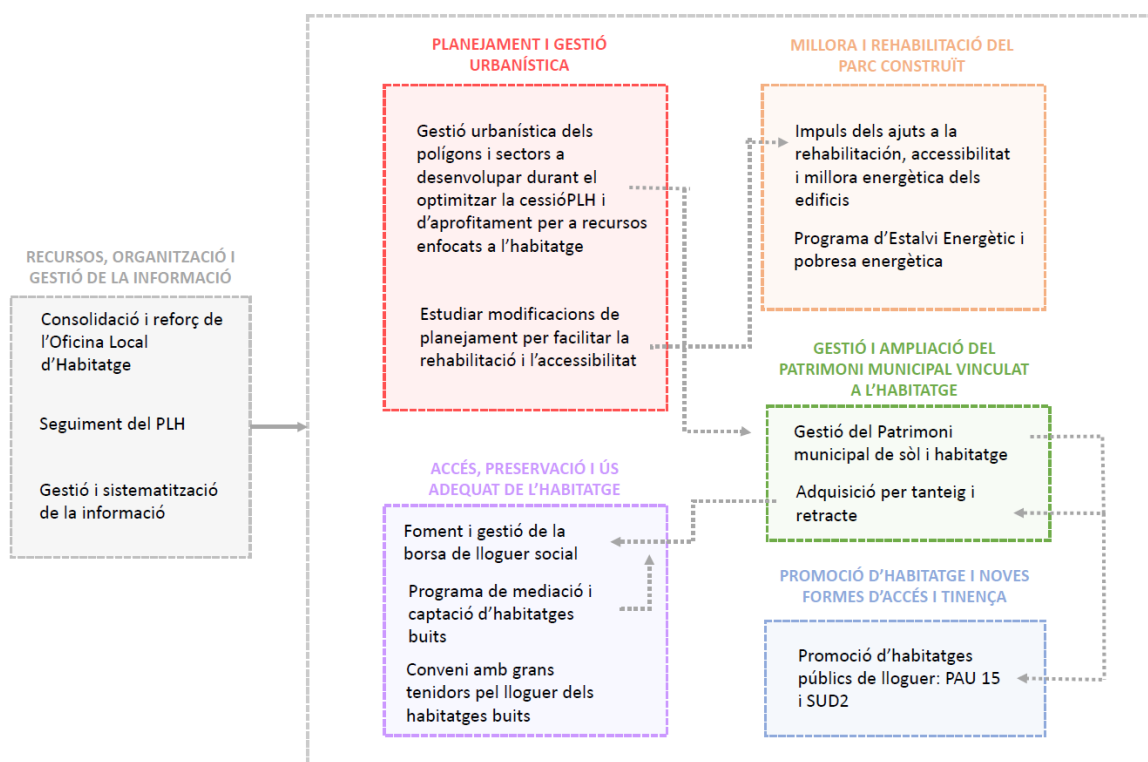
3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

El Pla local d'habitatge de Banyoles planteja quatre objectius generals que posteriorment es concreten en diferents estratègies i actuacions mitjançant eines i mecanismes transversals:

- Incrementar el parc públic i/ o privat d'habitatges o preveure una oferta suficient d'habitatges a preu assequible per a la població
- Facilitar la rehabilitació, la millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges i edificis existents.
- Vetllar per a que totes les persones puguin accedir i mantenir el seu habitatge.
- Enfortir els recursos humans destinats a l'oficina local i comarcal d'habitatge

3.2 PROGRAMA D'ACTUACIONS

A partir d'aquests objectius generals establerts es proposen unes estratègies d'actuació vinculades a 6 camps específics, que han de complir una doble funció: d'una banda, establir les directrius generals necessàries per avançar cap als objectius del pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la posterior instrumentació operativa del Pla.



Es proposen un total de 20 actuacions que suposen **ampliar el parc d'habitatge assequible amb uns 127 habitatges més** als actuals ja existents, amb recursos propis.

Aquestes accions permetran **cobrir la totalitat de la demanda dels objectius** orientatius que proposa el **Pla territorial sectorial de l'habitatge**, que assigna una demanda per al primer quinquenni (2025-2029) de 124 habitatges per ser Banyoles un municipi de demanda forta i acreditada de tipus 2, i serà necessària la col·laboració econòmica del govern de la Generalitat, així com altres vies de finançament estatal i/o europea per assolir l'objectiu total del PTSH.

Pel que fa la demanda segons les previsions demogràfiques del PLH, les actuacions permetran cobrir al voltant d'un 70% de la demanda exclosa. Tot i així, cal tenir present que el PLH preveu actuacions de gestió urbanística i els instruments necessaris per preparar el sòl per a futurs habitatges destinats a polítiques socials per tal que ens els propers anys es pugui aconseguir els objectius assignats i cobrir les necessitats d'habitatge assequible.

Doblar el parc d'habitatges destinat a polítiques socials: dels 135 actuals als 262 habitatges

Incrementar el pressupost destinat a polítiques d'habitatge amb 3,5 M d'euros en els propers 6 anys

Consolidar i incrementar amb una persona més els recursos municipals dedicats a habitatge

Les actuacions es detallen a continuació en les fitxes, els quals contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat.

Actuacions proposades:

1. Impuls i gestió de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars
2. Gestió de les ordenances
3. Conveni amb grans tenidors per posar a lloguer els habitatges buits
4. Servei d'intermediació d'habitatge
5. Estudi per avaluar els habitatges d'ús turístic
6. Anàlisi de la discriminació en l'accés a l'habitatge
7. Tramitar les ajudes a la rehabilitació per a la millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica, amb finançament europeu, estatal i català
8. Foment de la rehabilitació i millora dels habitatges municipals i cedits
9. Foment de la rehabilitació del parc d'habitatges del municipi.
10. Programa d'estalvi energètic i pobresa energètica
11. Promoció de nous habitatges protegits Molí del Canyer-Cooperativa
12. Redacció del Pla parcial del sector SUD2-Hortes sota Monestir 1
13. Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge
14. Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte
15. Seguiment i gestió dels sectors residencials
16. Estudiar modificacions de planejament per facilitar l'accessibilitat i la rehabilitació
17. Consolidació de la finestra única i reforç del personal pels nous programes derivats del PLH
18. Gestió i sistematització de la informació
19. Taula de coordinació per l'habitatge
20. Seguiment del desenvolupament del Pla local d'habitatge

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació 1. IMPULS I GESTIÓ DE LA BORSA DE LLOGUER PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES VACANTS DE PARTICULARS

camp ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

El municipi disposa de la borsa de mediació per al lloguer social d'acord amb el conveni signat amb la Generalitat. Aquesta consisteix en un conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social.

Es reforçarà el foment d'aquesta borsa, actualment amb pocs habitatges, la difusió del programa i la informació sobre les prestacions i avantatges vigents que ofereix (cobertura de les despeses inicials, assistència jurídica gratuïta, etc.). mitjançant campanya de sensibilització i informació.

Tanmateix, es valorarà implementar un programa de mediació i captació d'habitatges buits específic per tal de poder incrementar el nombre d'habitatges a la borsa.

Es valorarà la possibilitat d'ampliar els avantatges que ofereix la borsa com per exemple aplicar una bonificació de l'IBI en l'ordenança fiscals

Es preveu que s'incrementi en mínim de 6 nous habitatges la borsa de lloguer.

Objectius:

- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible
- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4).
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles i altres administracions
 Programes d'ocupació

Estimació econòmica:

10.000€ fons propis el 2026 i 2027 i 2.475,00€ anuals d'aportacions de l'AHC.
 Es tindran en compte els recursos que puguin venir d'altres administracions

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses
- Nombre d'habitatges vacants captats incorporats a la borsa

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació** 2. IMPULS D'EINES ADMINISTRATIVES PER LA MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES**camp** ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Aprovació de la modificació de les ordenances fiscals de l'Impost de Béns Immobles per a la gravació dels habitatges buits o la bonificació dels habitatges mobilitzats.

Objectius:

- Estimular el mercat del lloguer i l'ocupació del parc vacant
- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles
 Programes d'ocupació

Estimació econòmica:

10.000€
 Es tindran en compte els recursos que puguin venir d'altres administracions

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges buits gravats i/o bonificats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació** 3. CONVENI AMB GRANS TENIDORS PER POSAR A LLOGUER ELS HABITATGES BUITS**camp** ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Buscar mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge digne i assequible.

El procediment s'iniciarà amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritzarà una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant acord l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la cessió gratuïta dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.

S'estima poder convenir com a mínim 9 nous habitatges de lloguer social en el període del PLH.

Objectius:

- Incrementar el parc d'habitatges de lloguer assequible
- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4).
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendaments urbans.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Negociacions iniciades
- Acords signats
- Nombre d'habitatges incorporats al lloguer assequible

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació** 4. SERVEI D'INTERMEDIACIÓ D'HABITATGE (OFIDEUTE)**camp** ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Donar continuïtat a un servei vigent, el Servei d'Intermediació de Deutes de l'Habitatge, que actualment ja ofereix la Diputació de Girona a l'Ajuntament de Banyoles, on es realitzen accions d'informació i assessorament personalitzat a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer, així com la intermediació amb les entitats financeres per evitar la pèrdua del seu habitatge.

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament de quotes del préstec hipotecari i/o la renda de lloguer.
- Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents.
- Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.72).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris.

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Diputació de Girona

Estimació econòmica:

No suposa una despesa addicional. Dins el Pla de prestació de serveis.

Gestió:

Diputació de Girona, amb el suport de l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres
- % d'intermediacions favorables respecte a les tramitades
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació** 5. ESTUDI PER AVALUAR ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC**camp** ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Banyoles ha experimentat un increment dels habitatges d'ús turístic que permeten atraure turisme de qualitat però que a la vegada comporten un augment del preu de lloguer de llarga durada.

En un primer moment, es proposa fer un anàlisi dels habitatges turístics mitjançant l'eina del SITMUN que ofereix la Diputació de Girona dins el seu Pla de prestació de serveis.

L'estudi permetrà determinar les accions a dur a terme per regular a través d'ordenances o bé mesures incentivadores com la borsa de lloguer.

Posteriorment, es faran els treballs de modificació o adaptació del POUM a la normativa d'habitatges d'ús turístic.

Objectius:

- Avaluar l'evolució, magnitud i ubicació dels habitatges turístics
- Equilibrar l'oferta de lloguer de curta i de llarga durada

Marc normatiu:

- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya
- Decret Llei 2023 per regular els Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) a Catalunya

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Estudi	Funcionament				

Fonts de finançament:

Diputació de Girona

Estimació econòmica:

No suposa una despesa addicional. Dins el Pla de prestació de serveis.

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació** 6. ANÀLISI DE LA DISCRIMINACIÓ EN L'ACCÉS A L'HABITATGE**camp** ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

L'habitatge és un dret i cap persona hauria de ser discriminada en accedir-hi. Es proposa la realització d'un anàlisi de les problemàtiques actuals determinant-ne la magnitud i el tipus (gènere, situació familiar, origen, discapacitat,...) i proposar possibles accions a emprendre per fer-hi front.

Es proposa treballar conjuntament amb entitats del tercer sector ja que tenen contacte directa amb aquestes denúncies i situacions i més endavant poder valorar la conveniència d'espais de trobada.

Objectius:

- Avaluar la magnitud de la discriminació en l'accés a l'habitatge al municipi
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania

Marc normatiu:

- Declaració Universal dels Drets Humans
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Ciutadania que pateix discriminació per accedir a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Estudi				

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa una despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge, amb col·laboració amb entitats del tercer sector

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi
- Actuacions de sensibilització

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	7. TRAMITAR LES AJUDES A LA REHABILITACIÓ PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, AMB FINANÇAMENT EUROPEU, ESTATAL I CATALÀ
camp	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Informar i tramitar els ajuts procedents de la Generalitat i de la Unió Europea per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació i eficiència energètica en els edificis i habitatges.

Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat són les següents:

- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, destinades a rehabilitar els elements comuns dels edificis amb la finalitat de fomentar la millora de l'eficiència energètica.
- Subvencions per rehabilitar en matèria d'accessibilitat edificis en barris del parc públic d'habitatges mitjançant la realització de la inspecció tècnica de l'edifici i el certificat d'eficiència energètica dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Complementàriament a la subvenció global destinada a l'actuació de l'edifici, existeixen ajuts individuals de cohesió social per cobrir l'import de la quota dels titulars dels habitatges que pertanyen a l'edifici on s'han de fer les obres de rehabilitació objecte de la subvenció.

També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2018-2021, o el que el substitueixi i, els del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

També cal considerar les línies de subvenció per part de la Unió Europea a través del Fons Next Generation per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges (Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis plurifamiliars o unifamiliars Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

Marc normatiu:

- 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
- 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'Institut de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes.
- 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 persones propietàries.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Generalitat de Catalunya, sempre que els programes siguin vigents

Estimació econòmica:

Altres administracions

Gestió:

Oficina de Rehabilitació

Indicadors de resultat:

-
- Nombre d'ajuts atorgats
 - Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
 - Nombre d'edificis i habitatges rehabilitats
-

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació **8. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ I MILLORA DELS HABITATGES MUNICIPALS I CEDITES**
camp QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Promoure la rehabilitació en els habitatges de titularitat municipal o ceditos per tal de millorar la qualitat dels habitatges per tal de destinar-los a polítiques socials.

Durant la vigència del PLH es preveu rehabilitar anualment 3 habitatges

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana
- Millorar la qualitat del parc residencial propi

Marc normatiu:

- 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
- 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'eco eficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial

Beneficiaris:

- Comunitats de persones propietàries.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Diputació de Girona i Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

54.000€ anuals Diputació de Girona

75.000€ anuals de fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Gestió:

Oficina de Rehabilitació

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges rehabilitats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	9. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ DEL PARC HABITATGES DEL MUNICIPI
camp	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Es crea una nova línia de foment a través de la creació d'una campanya de subvencions per a persones físiques i jurídiques amb l'objectiu d'incorporar habitatges a la borsa municipal.

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.

Informació i assessorament sobre les condicions, prestacions i avantatges vinculades al programa de cessió d'habitatge o al programa de masoveria urbana.

Per altra banda, es pot optar per incrementar el parc d'habitatge amb finalitats socials amb programes que vinculin la cessió amb la rehabilitació dels habitatges buits i en mal estat, mitjançant la signatura de convenis amb els propietaris. En aquests convenis l'Ajuntament es fa càrrec de l'execució de les obres de rehabilitació, a canvi de la cessió temporal amb la facultat de cedir-ne l'ús temporal a tercers. 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.

Informar dels fons Next Generation per a rehabilitació dels habitatges.

Objectius:

- Estimular el mercat del lloguer
- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles
- Estimular l'ocupació del parc vacant
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial

Marc normatiu:

- 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
- 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'eco eficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial

Beneficiaris:

- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

15.000€ anuals del 2026 al 2030 de fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Gestió:

Oficina de Rehabilitació

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges rehabilitats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	10. PROGRAMA D'ESTALVI ENERGÈTIC I DE POBRESA ENERGÈTICA
camp	QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

El Programa d'Estalvi Energètic i Pobresa Energètica de la Diputació de Girona consisteix a donar eines i recursos als ens locals de la demarcació per tal d'impulsar actuacions directes encaminades a sensibilitzar la població sobre la despesa i l'eficiència energètiques de les llars i actuar en els casos de pobresa energètica a les llars més vulnerables.

L'objectiu del programa és treballar conjuntament i transversal la problemàtica de la despesa energètica i econòmica de les llars de la demarcació de Girona en diferents aspectes: disminució de l'esforç econòmic de les famílies, afavoriment del consum sostenible i disminució de la despesa energètica i les emissions de CO2 a l'atmosfera en relació amb l'energia necessària per mantenir un habitatge a la temperatura de confort adient.

Objectius:

- Sensibilitzar la població sobre la despesa energètica de les llars.
- Millorar l'eficiència energètica de les llars.
- Millorar les condicions de confort i salubritat.
- Reduir els costos dels subministraments.
- Acompanyar les persones més vulnerables i empoderar els usuaris en general.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Diputació de Girona

Estimació econòmica:

No suposa una despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge i Serveis Socials

Indicadors de resultat:

- Nombre d'accions de sensibilització
- Nombre de llars beneficiades
- Reducció consums
- Nombre de recursos aportats a cada habitatge

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	11. PROMOCIÓ DE NOUS HABITATGES PROTEGITS MOLÍ DEL CANYER-COOPERATIVA
camp	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Promoure la construcció de nous habitatges protegits de lloguer, les quals poden ser executades directament per l'ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat sobre terrenys públics a través del dret de superfície o altres.

En concret es proposa desenvolupar el sector PAU 15 Molí del Canyer-Cooperativa amb 51 habitatges de protecció oficial.

Objectius:

- Incrementar el parc públic d'habitatges
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Garantir la propietat pública del sòl.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.
- Decret 74/2014, 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'eficiència en els edificis.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ament	Planejament	promoció	promoció	Lliurament		

Fonts de finançament:

Entitats promotores

Estimació econòmica:

A càrrec de l'adjudicatària.

Gestió:

Servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Banyoles

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits acabats
- Increment del parc públic

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	12. REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR SUD 2 HORTES SOTA MONESTIR 1
camp	PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Promoure la construcció de nous habitatges protegits de lloguer i /o compra, les quals poden ser executades directament per l'ajuntament o mitjançant concert amb un altre agent públic o privat sobre terrenys públics a través del dret de superfície o altres.

En concret es proposa desenvolupar el Pla parcial del sector SUD2-Hortes sota Monestir 1 amb 43 habitatges de protecció oficial. Tanmateix, es promourà el desenvolupament d'altres àmbits de planejament que permetin obtenir nous habitatges de protecció oficial (SUD9).

Objectius:

- Incrementar el parc públic d'habitatges
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Garantir la propietat pública del sòl.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.
- Decret 74/2014, 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 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ment	promoció	promoció	Lliurament		Lliurament	

Fonts de finançament:

Diputació de Girona. Ajuntament de Banyoles.

Estimació econòmica:

Redacció: 10.000€ Diputació de Girona i 35.873,76€ Ajuntament de Banyoles

Promoció a càrrec de l'adjudicatària

Gestió:

Servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Banyoles

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges protegits acabats
- Increment del parc públic

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030**actuació****13. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE****camp****GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Elaboració d'un inventari separatament d'altres béns i drets patrimonials. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

- a) La identificació precisa.
- b) El títol i el preu d'adquisició.
- c) La situació jurídica i urbanística.
- d) L'ús a què es dediquen efectivament.
- e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
- f) La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.

L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament.

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

Les tasques associades a aquesta actuació són:

- Coneixement exhaustiu del parc existent.
- Seguiment de les actuacions urbanístiques per garantir uns criteris coherents i objectius en relació amb 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:

- Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials.
- Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges.
- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

Beneficiaris:

Conjunt de la ciutadania

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge, Secretaria i Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Realització de l'inventari
- Increment del fons del PMSH
- Ingressos invertits en polítiques d'habitatge

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació **14. ADQUISICIÓ D'HABITATGES EXERCINT EL DRET DE TANTEIG I RETRACTE**
camp **GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE**
DESCRIPCIÓ

Contingut:

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

Durant el període del PLH hi ha la previsió de compra de 18 habitatges per ampliar el parc públic d'habitatge d'emergència.

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.
- Establir equilibri territorial.

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.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 1/2015, 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges procedents de processos d'execucions hipotecàries

Beneficiaris:

- Ciutadania amb dificultats d'accés a l'habitatge

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles i Diputació de Girona

Estimació econòmica:

150.000€ anuals al llarg del període del PLH, 50.000€ de l'Ajuntament i 100.000€ de la Diputació

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges visitats
- Nombre d'habitatges adquirits

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	15. SEGUIMENT I GESTIÓ DELS SECTORS RESIDENCIALS
camp	PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Atès que bona part de les reserves d'habitatge protegit depenen del desenvolupament de sectors urbanístics, 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.

Dels diferents sectors que es preveuen desenvolupar, els següents són per cooperació: PAU09, PAU15, SUD2 i SUD3. En aquests sectors cal una correcta gestió especialment en fase de reparcel·lació perquè l'aprofitament urbanístic que es cedeixi pugui ser útil per aconseguir HPO públic, i explorar les possibilitats que ens dona la llei actual -cessió d'habitatges ja construïts, cessió part en HPO i part en altres usos que permetin finançar la promoció, etc.-)

Objectius:

- Incrementar el parc públic protegit de lloguer
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 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:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Servei d'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

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació **16. ESTUDIAR MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER FACILITAR L'ACCESSIBILITAT I LA REHABILITACIÓ**

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

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Banyoles té identificades àrees concretes del municipi amb presència d'una concentració espacial de problemàtiques relacionades amb la qualitat del parc residencial, de regeneració o de renovació urbana, socials i econòmiques.

Es proposa estudiar la possibilitat de, mitjançant planejament derivat, facilitar l'accessibilitat i rehabilitació en determinades zones, en les qual es podrien plantejar plans de millora urbana que aprofitessin els avantatges del nou art. 9.2.bis que facilita el fet de rehabilitar blocs plurifamiliars i posar-hi ascensors, fins i tot amb la possibilitat d'ocupar sistemes públics, etc.

Paral·lelament, es podrà valorar la possibilitat de declara àrees de conservació i rehabilitació.

Objectius:

- Aportar el coneixement necessari per a ajustar les polítiques de foment de la rehabilitació
- Impulsar la rehabilitació i manteniment dels edificis d'habitatges i els habitatges
- Eradicar situacions d'infrahabitatge

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.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

- Persones propietàries i/o llogateres d'immobles amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Estudi				

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles i Diputació de Girona

Estimació econòmica:

15.000€

Gestió:

Servei d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Realització de l'estudi

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	17. CONSOLIDACIÓ DE LA FINESTRETA ÚNICA I REFORÇ DEL PERSONAL PELS NOUS
camp	PROGRAMES DERIVATS DEL PLH
	RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Consolidació de l'oficina local d'habitatge com a unitat especialitzada en matèria d'habitatge de caràcter municipal i que actuï com a finestra única i es constitueixi com un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge.

L'OLH mantindrà la doble naturalesa, d'una banda, com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Es proposa incrementar el personal destinat a habitatge amb la dotació de personal tècnic vinculat a un o diversos programes del PLH per donar suport a les actuacions, especialment de rehabilitació i gestió urbanística. Tanmateix, es considera important fer un seguiment i adaptar els recursos humans a les necessitats que es detectin segons el desenvolupament de les actuacions.

Objectius:

- Potenciar el desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi
- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 8.2)
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fonts de finançament:

Ajuntament i Generalitat de Catalunya d'acord amb el Conveni subscrit i pressupost atorgat

Estimació econòmica:

A les despeses actuals s'afegeix el cost d'uns 30.000€ anuals d'una nova persona destinat a polítiques d'habitatge

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Informes anuals d'accions i resultats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	18. GESTIÓ I SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ
camp	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Creació d'eines de gestió de la informació 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 generant sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.) i alhora seria útil per a la gestió del parc públic.

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 dels recursos existents en matèria 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

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Implementació	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fons de finançament:

Diputació de Girona

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional pel municipi

Gestió:

Ajuntament de Banyoles

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de l'eina gestió

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació 19. TAULA DE COORDINACIÓ PER L'HABITATGE
camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Reprendre la taula de coordinació per l'habitatge de Banyoles i comarca constituïda el 2013 principalment per fer front a les dificultats de manteniment de l'habitatge dels ciutadans i evitar la seva pèrdua amb l'objectiu de coordinar-se per procurar solucions efectives per a la dació en pagament, per a l'accés als lloguers socials i per mantenir l'habitatge i evitar desnonaments.

Aquesta taula haurà de revisar i ampliar els membres que en formen part, establir la periodicitat de les reunions així com també redefinir els objectius que poden ser més amplis i coherents amb la situació actual de l'habitatge al municipi i a la comarca.

Objectius:

- Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.
- Consensuar amb els principals agents relacionats amb l'habitatge les accions prioritàries
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions realitzades.
- Nombre d'informes elaborats

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2025-2030

actuació	20. SEGUIMENT DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA LOCAL D'HABITATGE
camp	O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ**Contingut:**

Donar continuïtat a la comissió de seguiment pel desenvolupament el PLH, integrada per responsables polítics de les àrees implicades i pel personal tècnic municipal i de l'OLH responsable de les actuacions, vetllarà per al compliment de les previsions del PLH i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi. Aquesta informarà a la Taula de coordinació per l'habitatge de manera anual del l'estat de la qüestió del Pla mitjançant informes de seguiment i resultat.

El PLH és un document viu i, per tant, s'anirà revisant periòdicament per efectuar, si s'escau, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes així com de les polítiques d'habitatge en general. Es disposarà d'un gestor de projectes com a eina de seguiment d'execució de les actuacions del PLH.

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge
- 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:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Fons propis de l'Ajuntament de Banyoles

Estimació econòmica:

No suposa despesa addicional

Gestió:

Oficina Local i Comarcal d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades
- Informes de resultat presentats

3.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans), i aquests recursos provenen en la seva major part d'altres actuacions que també formen part del Pla.

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 en el temps de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins cadascun dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ampliació de personal dedicat al serveis que ofereix l'OLH i també noves dotacions destinades al tanteig i retracte, a la promoció, a nous programes i ajuts, etc. Pel que fa els ingressos, s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents principalment dels convenis amb la Generalitat, Next Generation i Diputació de Girona. No s'ha considerat els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH).

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a un balanç estimat entre el 2025 i el 2030 de 3.518.688,76€.

Com s'ha mencionat anteriorment, el següent quadre resum reflexa la programació de les actuacions al llarg dels sis anys de durada del PLH, si bé cal tenir en consideració que el pressupost és orientatiu i en cap cas vinculant ja que aquest depèn de l'aprovació anual dels pressupostos municipals i les limitacions legals vigents. Alhora, els pressupostos d'altres administracions depenen de que s'atorguin cada any.

camp		Tipus d'actuació	habitatges destinats a polítiques socials	pressupost total		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar					
				TOTAL	Ajuntament	Altres administracions	2025	2026	2027	2028	2029
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE											
01	Impuls i gestió de la borsa de lloguer per a la mobilització d'habitatges vacants de particulars	6	33.815,00 €	20.000,00 €	13.815,00 €	1.440,00 €	12.475,00 €	12.475,00 €	2.475,00 €	2.475,00 €	2.475,00 €
02	Gestió de la ordenances		10.000,00 €	10.000,00 €			5.000,00 €	5.000,00 €			
03	Conveni amb grans tenidors per posar a lloguer els habitatges buits	9									
04	Servei d'intermediació d'habitatge										
05	Estudi per avaluar els habitatges d'ús turístic										
06	Anàlisi de la discriminació en l'accés a l'habitatge										
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL											
07	Tramitar les ajudes a la rehabilitació per a la millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica, amb finançament europeu, estatal i català										
08	Foment de la rehabilitació i millora dels habitatges municipals i cedits		774.000,00 €	450.000,00 €	324.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €	129.000,00 €
09	Foment de la rehabilitació del parc d'habitatges del municipi		60.000,00 €	60.000,00 €				15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
10	Programa d'estalvi energètic i pobresa energètica										
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE											
11	Promoció de nous habitatges protegits al PAU 15 Molí del Canyer-Cooperativa	51	1.500.000,00 €		1.500.000,00 €		500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €		
12	Redacció del Pla parcial del sector SUD2-Hortes sota Monestir 1	43	45.873,76 €	35.873,76 €	10.000,00 €		45.000,00 €				
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE											
13	Gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge										
14	Adquisició d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte	18	900.000,00 €	360.000,00 €	540.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE											
15	Seguiment i gestió dels sectors residencials										
16	Estudiar modificacions de planejament per facilitar l'accessibilitat i la rehabilitació		15.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €		15.000,00 €				
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ											
17	Consolidació de la finestra única i reforç del personal pels nous programes derivats del PLH		180.000,00 €	180.000,00 €		30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
18	Gestió i sistematització de la informació										
19	Taula de coordinació per l'habitatge										
20	Seguiment del desenvolupament del Pla local d'habitatge										
TOTAL		127	3.518.688,76 €	1.120.873,76 €	2.397.815,00 €	310.440,00 €	886.475,00 €	841.475,00 €	826.475,00 €	326.475,00 €	326.475,00 €

3.4 GESTIÓ I AVALUACIÓ

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 a l'Alcaldia, i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a la Junta de Govern Local.
- **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 la responsable de l'Oficina local i comarcal d'habitatge 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 correcte 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.

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 a la persona directora del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió 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 avaluin 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:

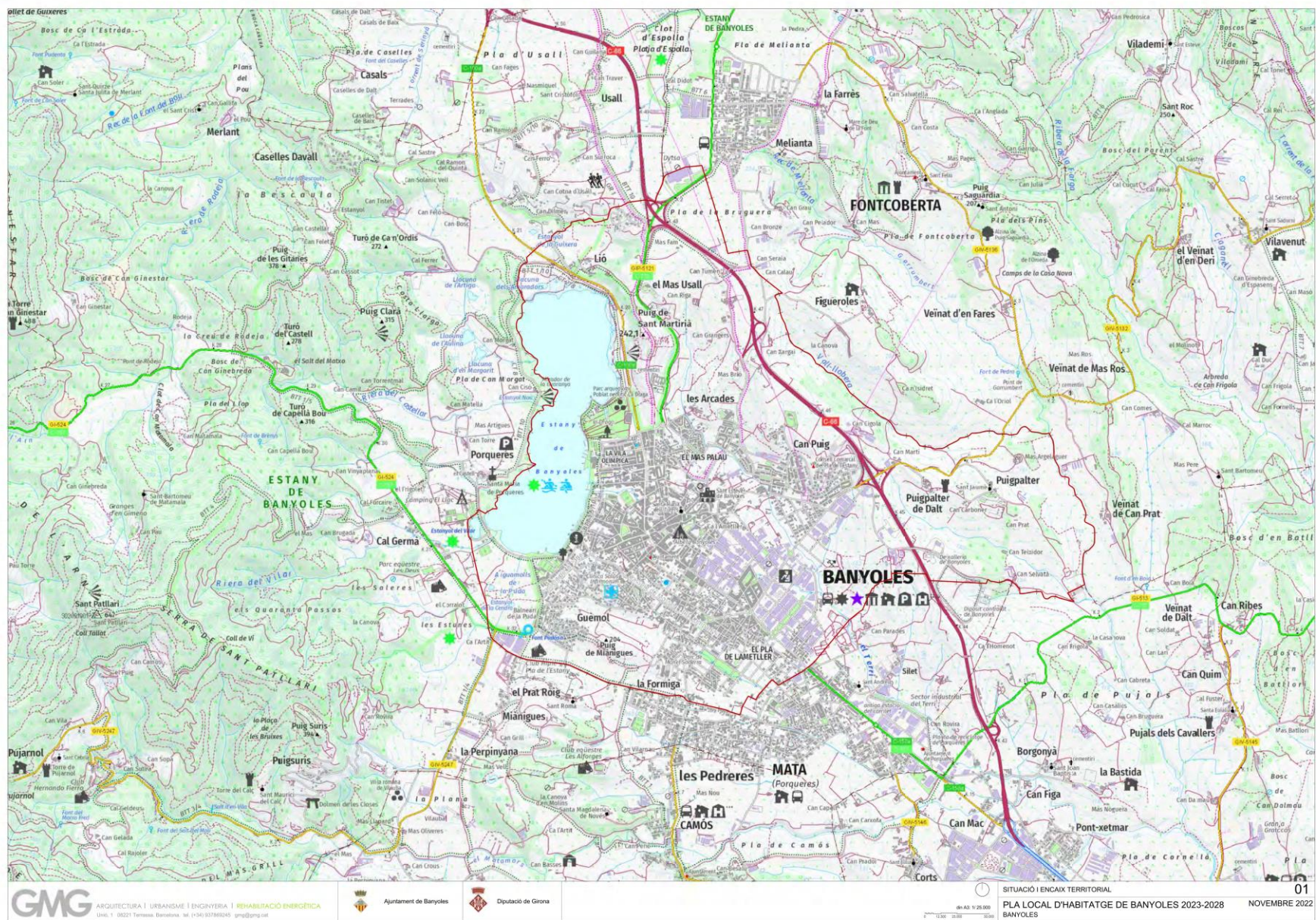
- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els 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.

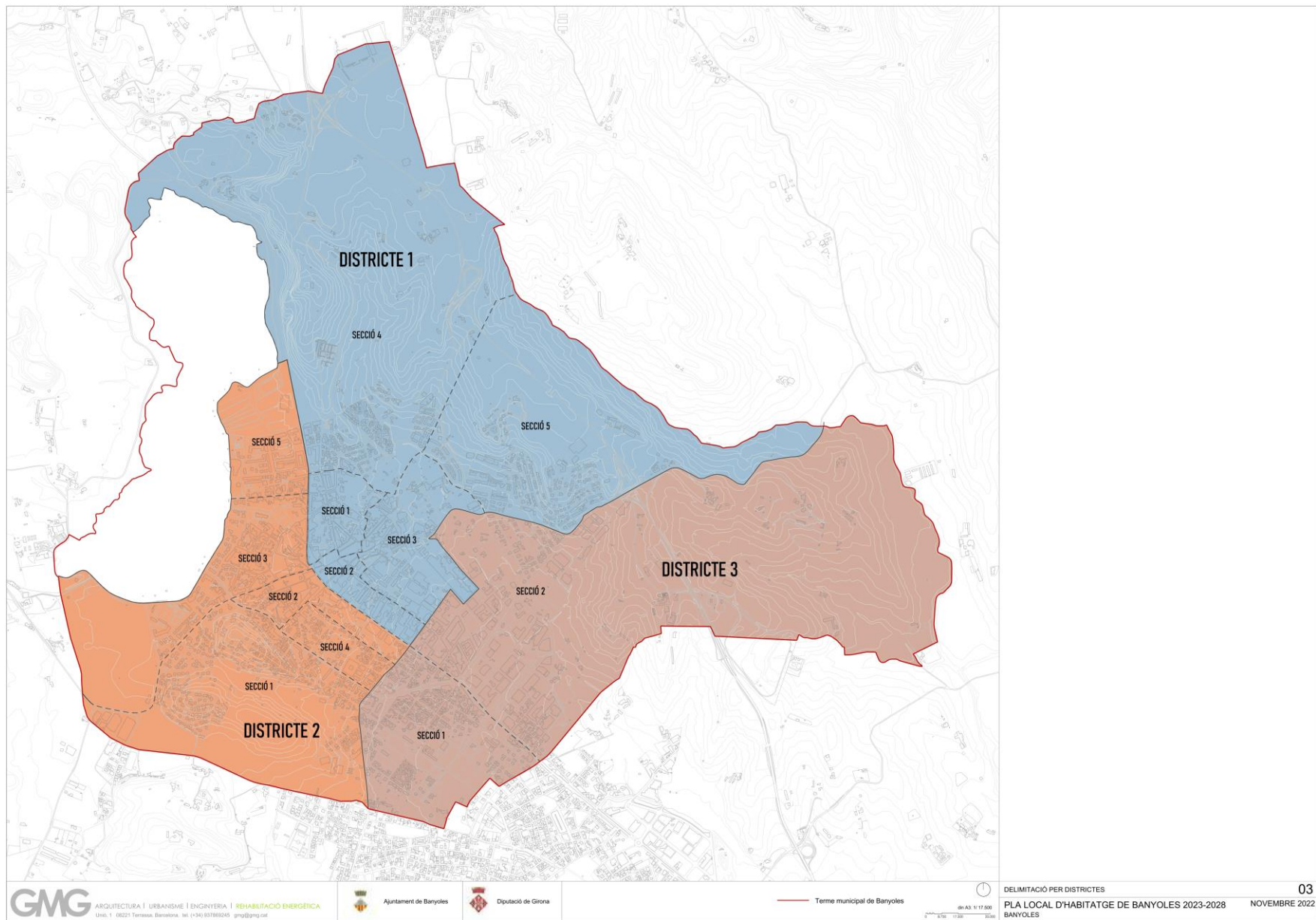
4 ANNEX

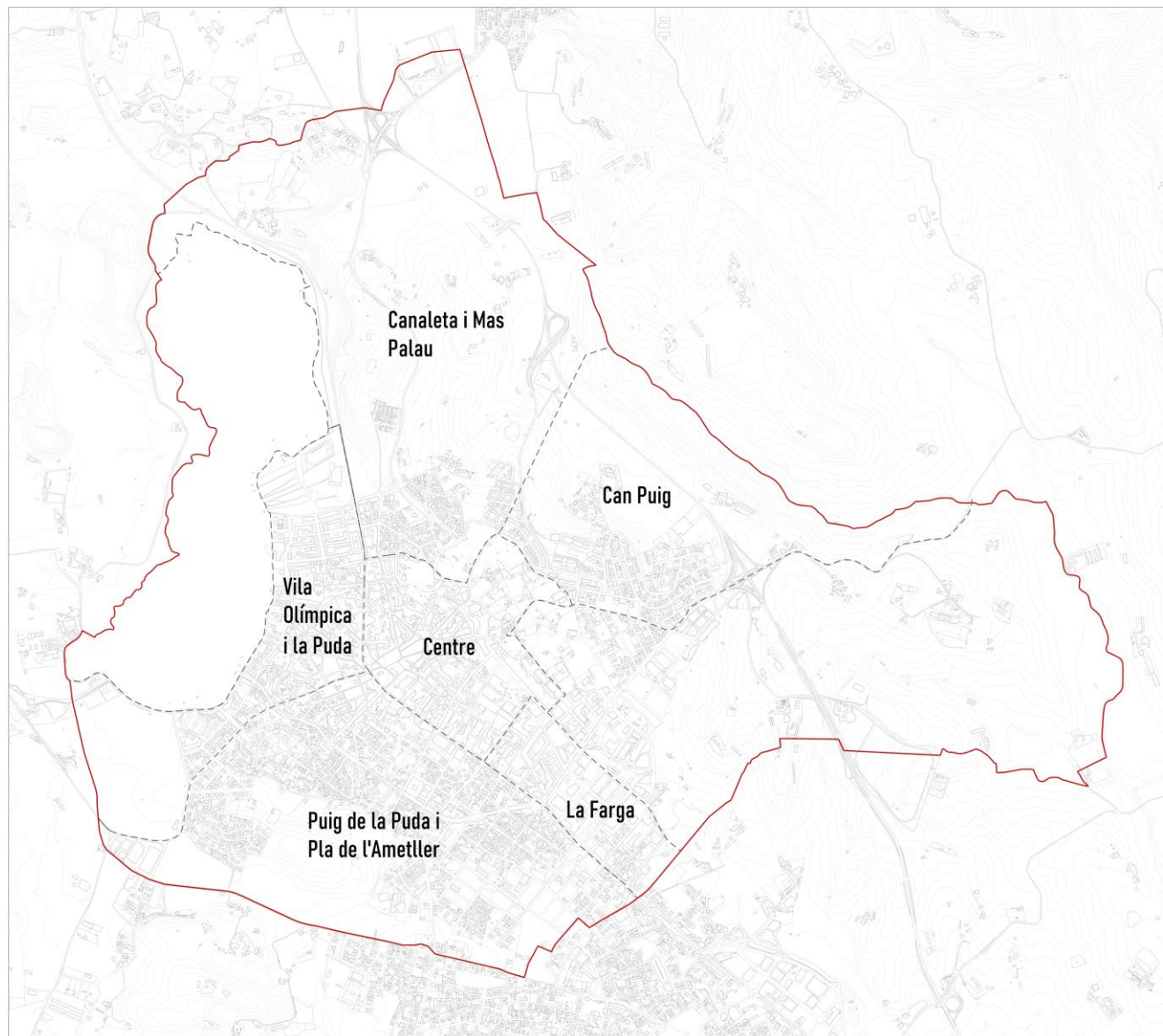
4.1 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

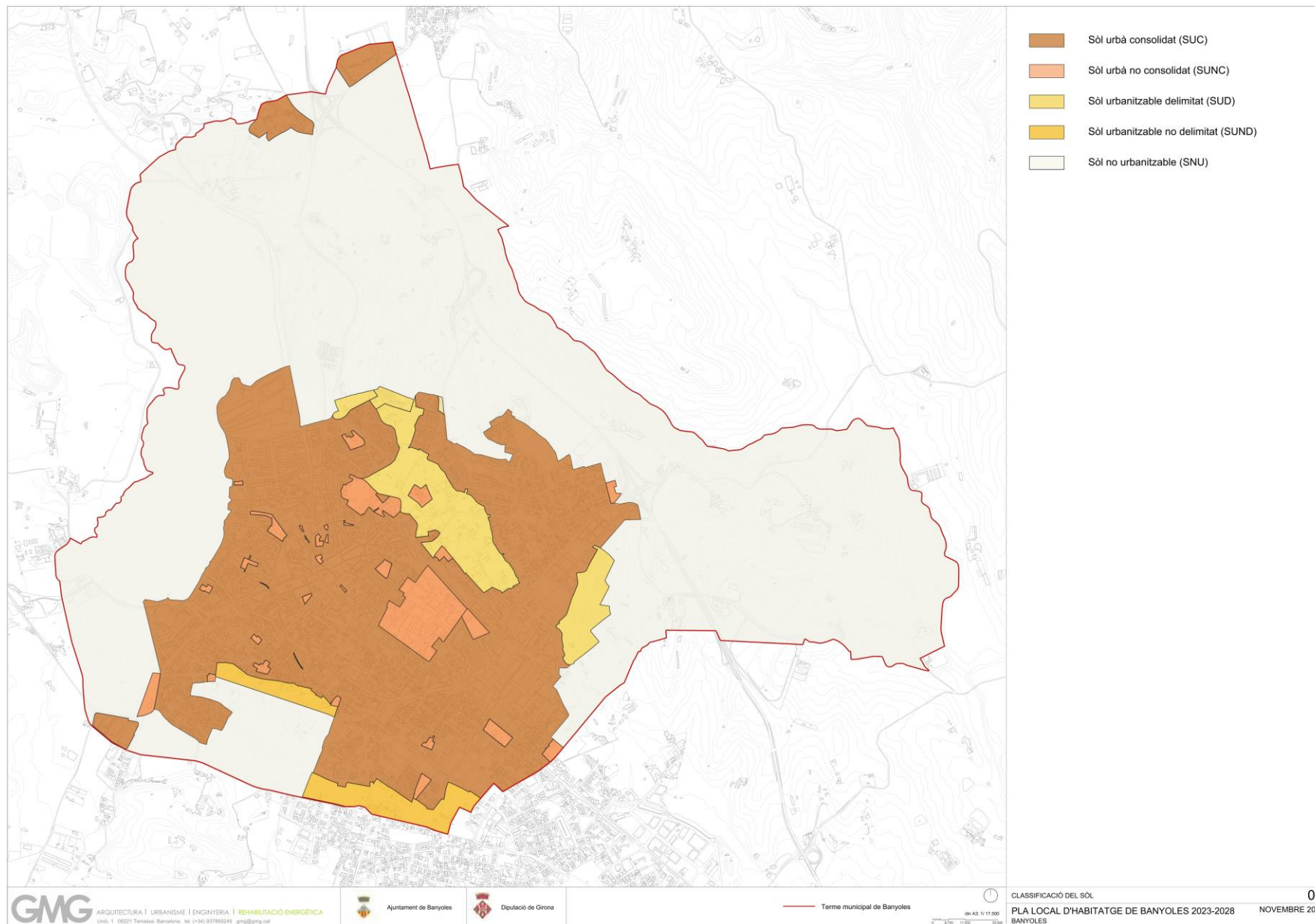
- 1- Situació i encaix territorial
- 2- Ortofotomapa
- 3- Delimitació per districtes
- 4- Delimitació per barris
- 5- Classificació del sòl
- 6- Planejament supramunicipal_PTPCG
- 7- Planejament vigent. Qualificació del sòl
- 8- Trames residencials
- 9- Sòl de sistemes
- 10- Planejament derivat
- 11- Agenda dels àmbits de desenvolupament i sistema d'actuació (PAU)
- 12- Agenda dels àmbits de desenvolupament i sistema d'actuació (SMU i SUD)
- 13- Reserva d'habitatge protegit dins dels polígons d'actuació urbanística i àmbits de desenvolupament
- 14- Grau de desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística (PAU)
- 15- Solars buits en sòl urbà consolidat (SUC)
- 16- Distribució dels habitatges socials actuals
- 17- Patrimoni municipal de sòl i habitatge
- 18- Distribució dels habitatges per any de construcció
- 19- Distribució dels habitatges segons la seva qualificació energètica
- 20- Distribució dels habitatges buits per secció censal
- 21- Distribució dels habitatges ocupats de forma irregular per secció censal



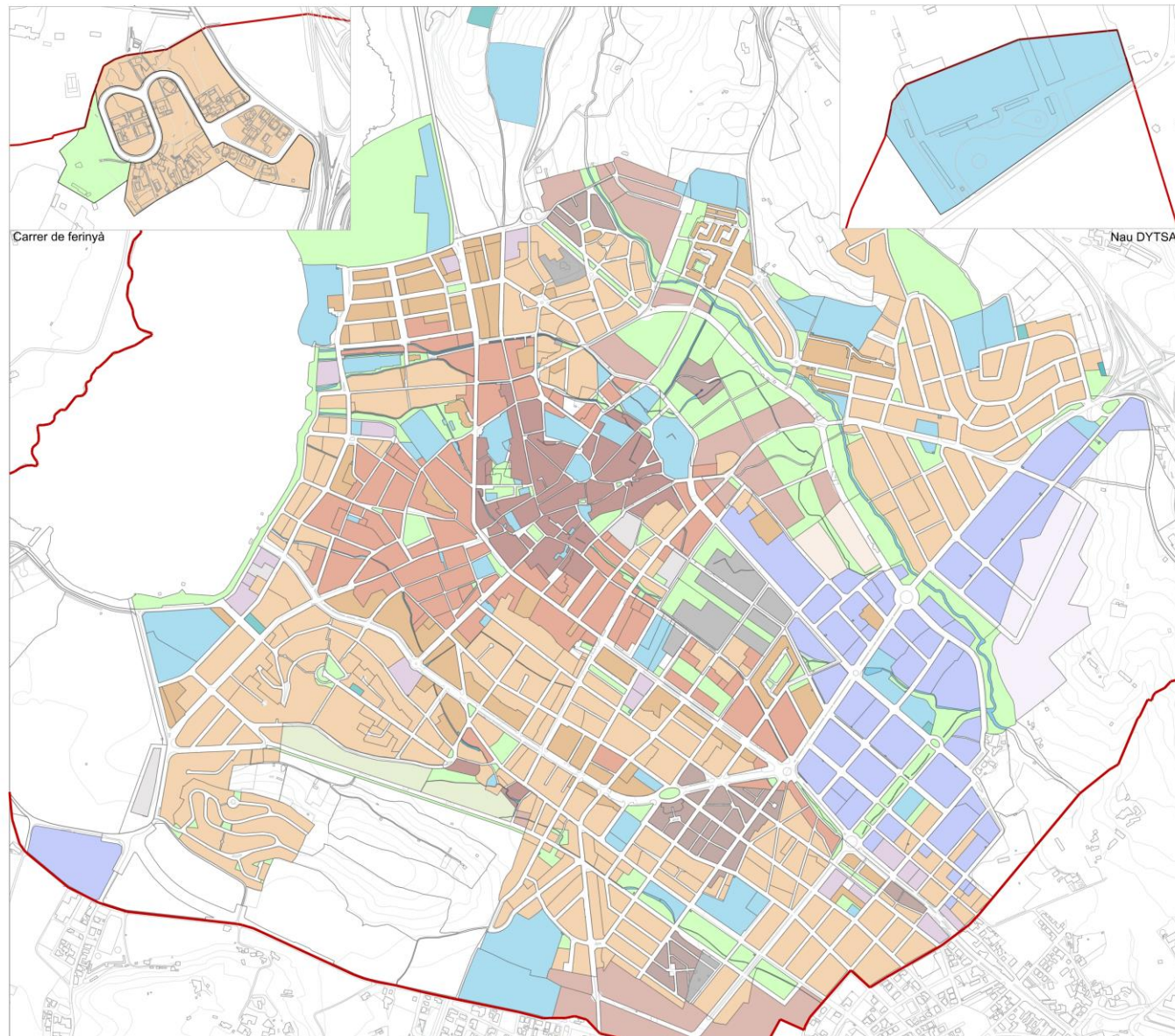












SISTEMES

SX VIARI
 SX1 Xarxa territorial bàsica
 SX2 Xarxa bàsica local
 SX3 Xarxa complementària
 SX4 Xarxa peatonal
 SX5 Àrea aparcament
 RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

SH. HIDROGRÀFIC

SR. ESTANY

SV. ESPAIS VERDS
 SV1 Parcs territorials
 SV2 Parcs urbans
 SV3 Places i jardins urbans

SE. EQUIPAMENTS
 SE1 Docent
 SE2 Sanitari - assistencial
 SE3 Administratiu - proveïment
 SE4 Cultural - social - religiós
 SE5 Esportiu
 SE6 Allotjament dotacional
 SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
 ST1 Aigua
 ST2 Energia
 ST3 Depuració
 ST4 Residus
 ST5 De nova creació / Reserva

ZONES

R1. NUCLIS ANTICS
 R1a Conjunts històrics. Can Busquets
 R1b Conjunt històric. Nucli Antic.
 R1c Conjunts històrics. Guèmol.

R2. URBÀ TRADICIONAL
 R21 Plaça del Remel
 R22 Barri del Mas Palau
 R23 Barri de l'Ametller
 R25 Barri de San Pere
 R26 Front de Mata
 R27 Can Laque

R3. ORDENACIÓ TANCADA
 R31 Illa compacta
 R32 Illa tancada
 R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA
 R41 Configuració unívoca
 R42 Configuració determinada pel vial
 R43 Configuració flexible

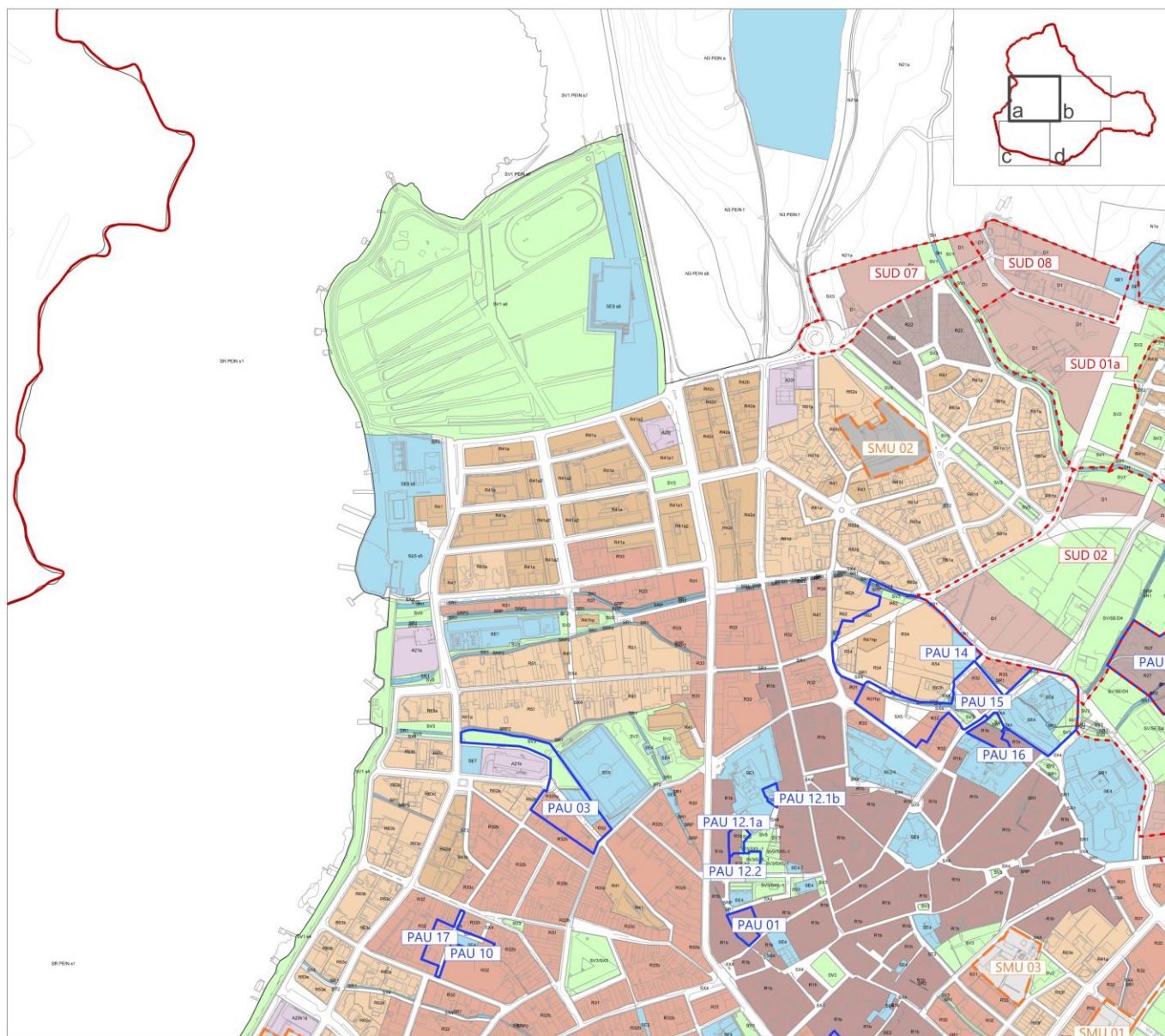
R5. CASES AGRUPADES
 R51 Fronts tradicionals
 R52 Individuals en filera alineades a vial
 R53 Individuals en filera separades del vial
 R54 Configuració flexible

R6. CASES AÏLLADES
 R61 Parcel·la mínima 250 m²
 R62 Parcel·la mínima 400 m²
 R63 Parcel·la mínima 600 m²
 R64 Parcel·la mínima 1.000 m²

A1. INDUSTRIAL
 A11 Edificació entre mitgeres
 A12 Edificació aïllada

A2. SERVEIS
 A21 Residencial temporal
 A22 Terciari / Comercial
 A23 Dotacions socioculturals
 A24 Lúdic / Recreatiu
 A25 Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres
 M1. TRANSFORMACIÓ
 M2. CONSERVACIÓ
 M3. MIXTOS



SISTEMES

SX VIARI
SX1 Xarxa territorial bàsica
SX2 Xarxa bàsica local
SX3 Xarxa complementària
SX4 Xarxa peatonal
SX5 Àrea aparcament
RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

SH. HIDROGRÀFIC

SR. ESTANY

SV. ESPAIS VERDS
SV1 Parcs territorials
SV2 Parcs urbans
SV3 Places i jardins urbans

SE. EQUIPAMENTS

SE1 Docent
SE2 Sanitari - assistencial
SE3 Administratiu - proveïment
SE4 Cultural - social - religiós
SE5 Esportiu
SE6 allotjament dotacional
SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

ST1 Aigua
ST2 Energia
ST3 Depuració
ST4 Residus
ST5 De nova creació / Reserva

ZONES

R1. NÚCLIS ANTICS
R1a Conjunts històrics. Can Busquets
R1b Conjunt històric. Nucli Antic
R1c Conjunts històrics. Guemol

R2. URBÀ TRADICIONAL

R21 Plaça del Remet
R22 Barri del Mas Palau
R23 Barri de l'Ametller
R25 Barri de San Pere
R26 Front de Mata
R27 Can Laquè

R3. ORDENACIÓ TANCADA

R31 Illa compacta
R32 Illa tancada
R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA

R41 Configuració unívoca
R42 Configuració determinada pel vial
R43 Configuració flexible

R5. CASES AGRUPADES

R51 Fronts tradicionals
R52 Individuals en filera alineades a vial
R53 Individuals en filera separades del vial
R54 Configuració flexible

R6. CASES AÏLLADES

R61 Parcel·la mínima 250 m2
R62 Parcel·la mínima 400 m2
R63 Parcel·la mínima 600 m2
R64 Parcel·la mínima 1.000 m2

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

A1. INDUSTRIAL

A11 Edificació entre mitgeres
A12 Edificació aïllada

A2. SERVEIS

A21 Residencial temporal
A22 Terciari i Comercial
A23 Dotacions socioculturals
A24 Lúdic / Recreatiu
A25 Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres

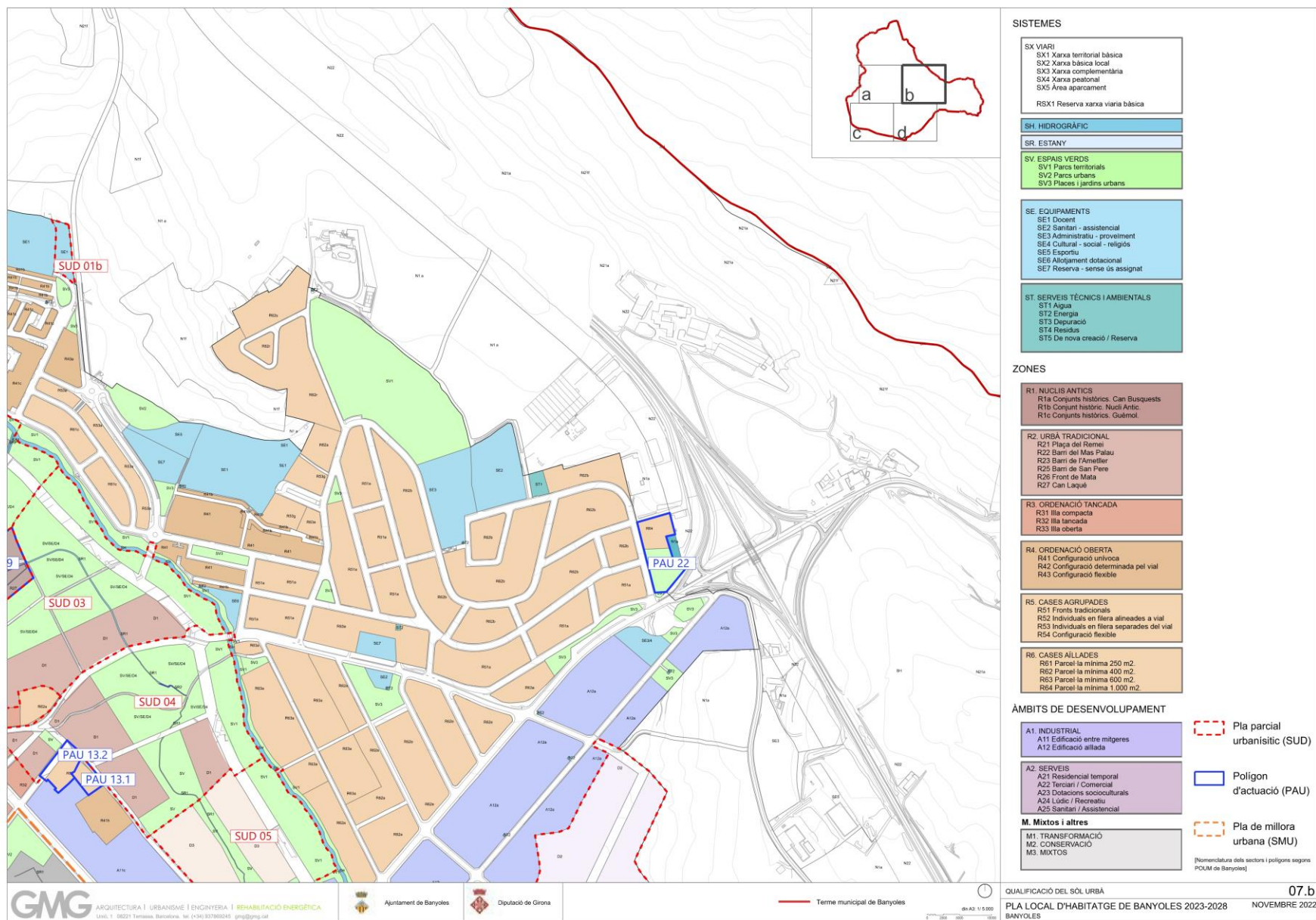
M1 TRANSFORMACIÓ
M2 CONSERVACIÓ
M3 MIXTOS

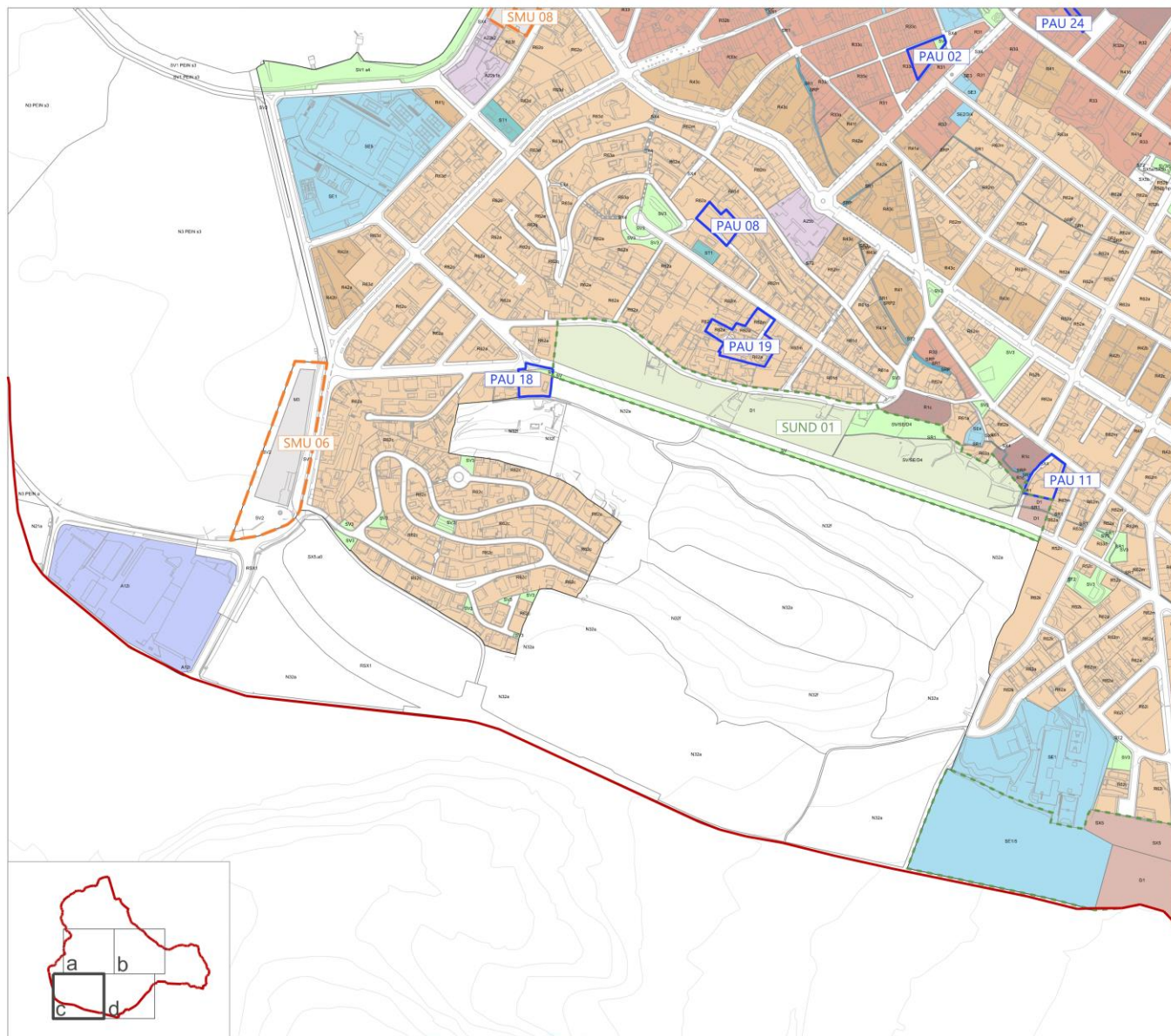
Pla parcial urbanístic (SUD)

Polígon d'actuació (PAU)

Pla de millora urbana (SMU)

(Nomenclatura dels sectors i polígons segons POUM de Banyoles)





SISTEMES

SX VIARI
 SX1 Xarxa territorial bàsica
 SX2 Xarxa bàsica local
 SX3 Xarxa complementària
 SX4 Xarxa peatonal
 SX5 Àrea aparcament
 RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

SH. HIDROGRÀFIC

SR. ESTANY

SV ESPAIS VERDS
 SV1 Parcs territorials
 SV2 Parcs urbans
 SV3 Places i jardins urbans

SE. EQUIPAMENTS

SE1 Docent
 SE2 Sanitari - assistencial
 SE3 Administratiu - proveïment
 SE4 Cultural - social - religiós
 SE5 Esportiu
 SE6 allotjament dotacional
 SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

ST1 Aigua
 ST2 Energia
 ST3 Depuració
 ST4 Residus
 ST5 De nova creació / Reserva

ZONES

R1. NUCLIS ANTICS

R1a Conjunts històrics. Can Busquets
 R1b Conjunt històric. Nucli Antic
 R1c Conjunts històrics. Guíemol.

R2. URBÀ TRADICIONAL

R21 Plaça del Remel
 R22 Barri del Mas Palau
 R23 Barri de l'Anetier
 R25 Barri de San Pere
 R26 Front de Malta
 R27 Can Laqué

R3. ORDENACIÓ TANCADA

R31 Illa compacta
 R32 Illa tancada
 R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA

R41 Configuració unívoca
 R42 Configuració determinada pel vial
 R43 Configuració flexible

R5. CASES AGRUPADES

R51 Fronts tradicionals
 R52 Individuals en filera alineades a vial
 R53 Individuals en filera separades del vial
 R54 Configuració flexible

R6. CASES AILLADES

R61 Parcel·la mínima 250 m²
 R62 Parcel·la mínima 400 m²
 R63 Parcel·la mínima 600 m²
 R64 Parcel·la mínima 1.000 m²

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

A1. INDUSTRIAL

A11 Edificació entre mitgeres
 A12 Edificació aïllada

A2. SERVEIS

A21 Residencial temporal
 A22 Terciari / Comercial
 A23 Dotacions socioculturals
 A24 Llotja / Recreatiu
 A25 Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres

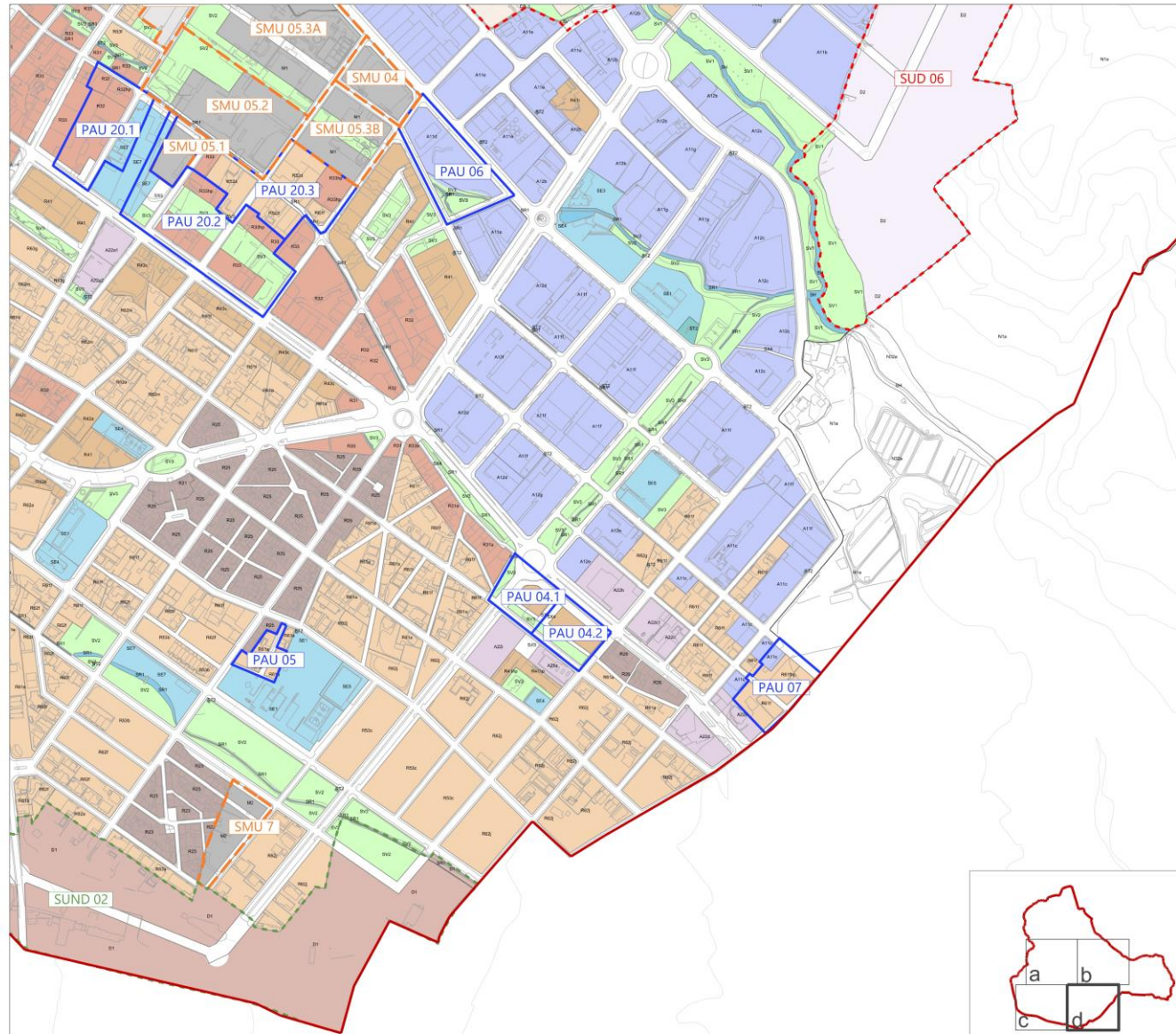
M1 TRANSFORMACIÓ
 M2 CONSERVACIÓ
 M3 MIXTOS

Pla parcial urbanístic de delimitació (SUND)

Polígon d'actuació (PAU)

Pla de millora urbana (SMU)

(Nomenciació dels sectors i polígons segons POUm de Banyoles)



SISTEMES

SX VIARI
 SX1 Xarxa territorial bàsica
 SX2 Xarxa bàsica local
 SX3 Xarxa complementària
 SX4 Xarxa peatonal
 SX5 Àrea aparcament
 RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

SH. HIDROGRÀFIC

SR. ESTANY

SV. ESPAIS VERDS

SV1 Parcs territorials
 SV2 Parcs urbans
 SV3 Places i jardins urbans

SE. EQUIPAMENTS

SE1 Docent
 SE2 Sanitari - assistencial
 SE3 Administratiu - proveïment
 SE4 Cultural - social - religiós
 SE5 Esportiu
 SE6 Allotjament dotacional
 SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

ST1 Aigua
 ST2 Energia
 ST3 Depuració
 ST4 Residus
 ST5 De nova creació / Reserva

ZONES

R1. NUCLIS ANTICS

R1a Conjunts històrics. Can Busquets
 R1b Conjunt històric. Nucli Antic
 R1c Conjunts històrics. Guémol.

R2. URBÀ TRADICIONAL

R21 Plaça del Remet
 R22 Barri del Mas Pallau
 R23 Barri de l'Ametller
 R25 Barri de San Pere
 R26 Front de Mata
 R27 Can Laqué

R3. ORDENACIÓ TANCADA

R31 Illa compacta
 R32 Illa tancada
 R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA

R41 Configuració unívoca
 R42 Configuració determinada pel vial
 R43 Configuració flexible

R5. CASES AGRUPADES

R51 Fronts tradicionals
 R52 Individuals en filera alineades a vial
 R53 Individuals en filera separades del vial
 R54 Configuració flexible

R6. CASES AILLADES

R61 Parcel·la mínima 250 m2.
 R62 Parcel·la mínima 400 m2.
 R63 Parcel·la mínima 600 m2.
 R64 Parcel·la mínima 1.000 m2.

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

A1. INDUSTRIAL

A11 Edificació entre mitgeres
 A12 Edificació aïllada

A2. SERVEIS

A21 Residencial temporal
 A22 Terciari / Comercial
 A23 Dotacions socioculturals
 A24 Lúdic / Recreatiu
 A25 Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres

M1 TRANSFORMACIÓ
 M2 CONSERVACIÓ
 M3 MIXTOS

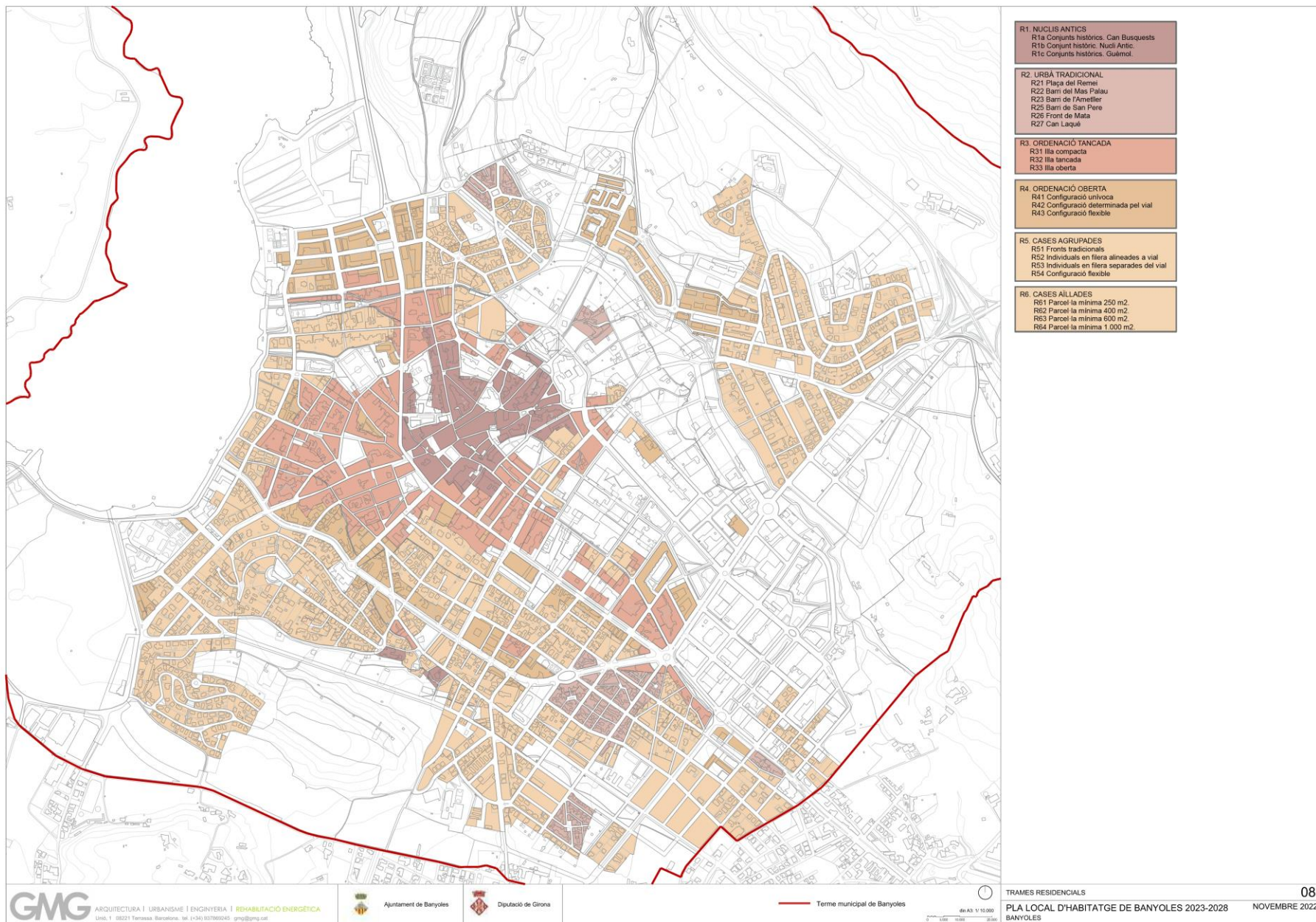
Pla parcial urbanístic de delimitació (SUND)

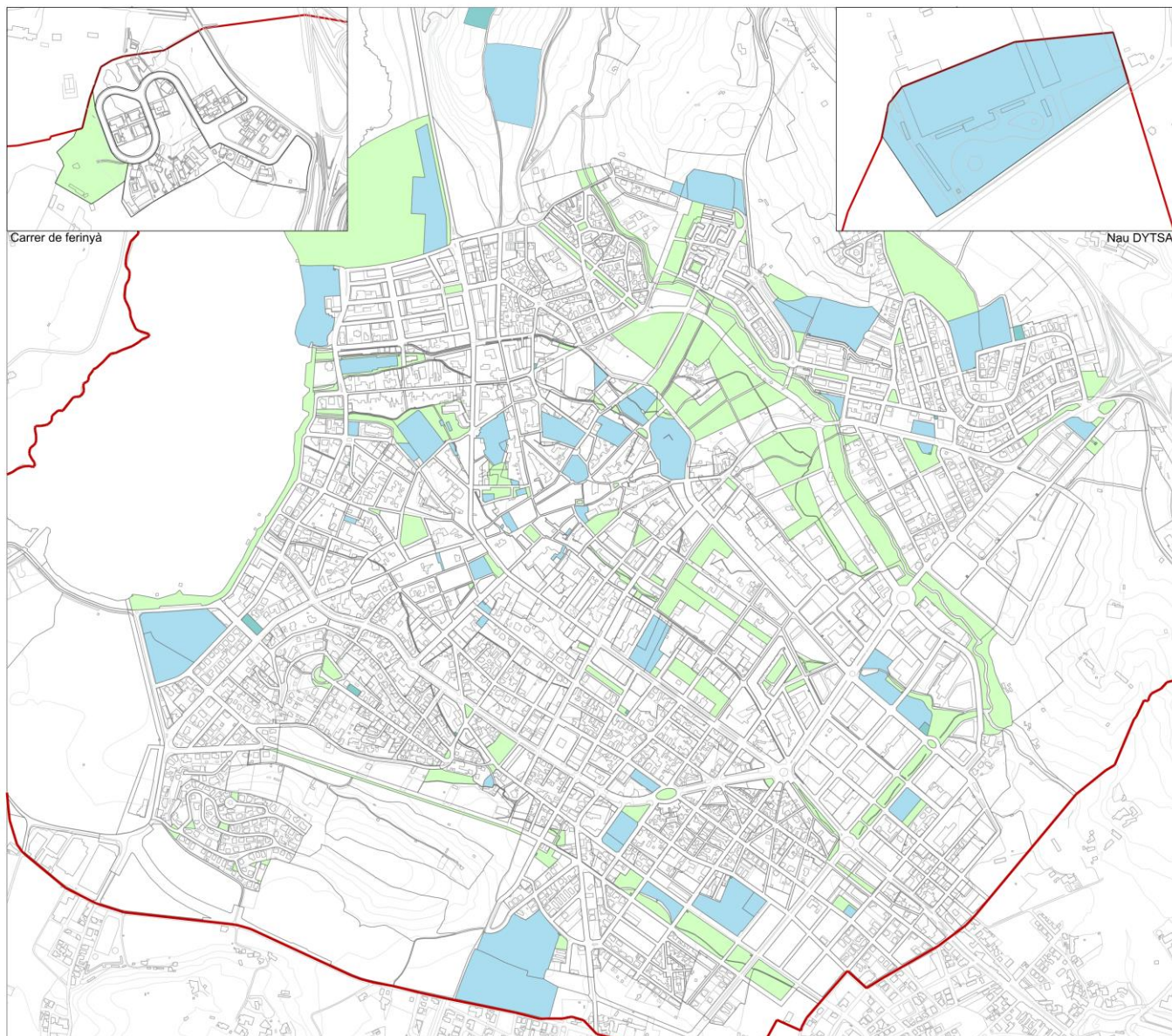
Pla parcial urbanístic (SUD)

Polígon d'actuació (PAU)

Pla de millora urbana (SMU)

[Nomenclatura dels sectors i polígons segons POLUM de Banyoles]





SISTEMES

SX VIARI
 SX1 Xarxa territorial bàsica
 SX2 Xarxa bàsica local
 SX3 Xarxa complementària
 SX4 Xarxa peatonal
 SX5 Àrea aparcament
 RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

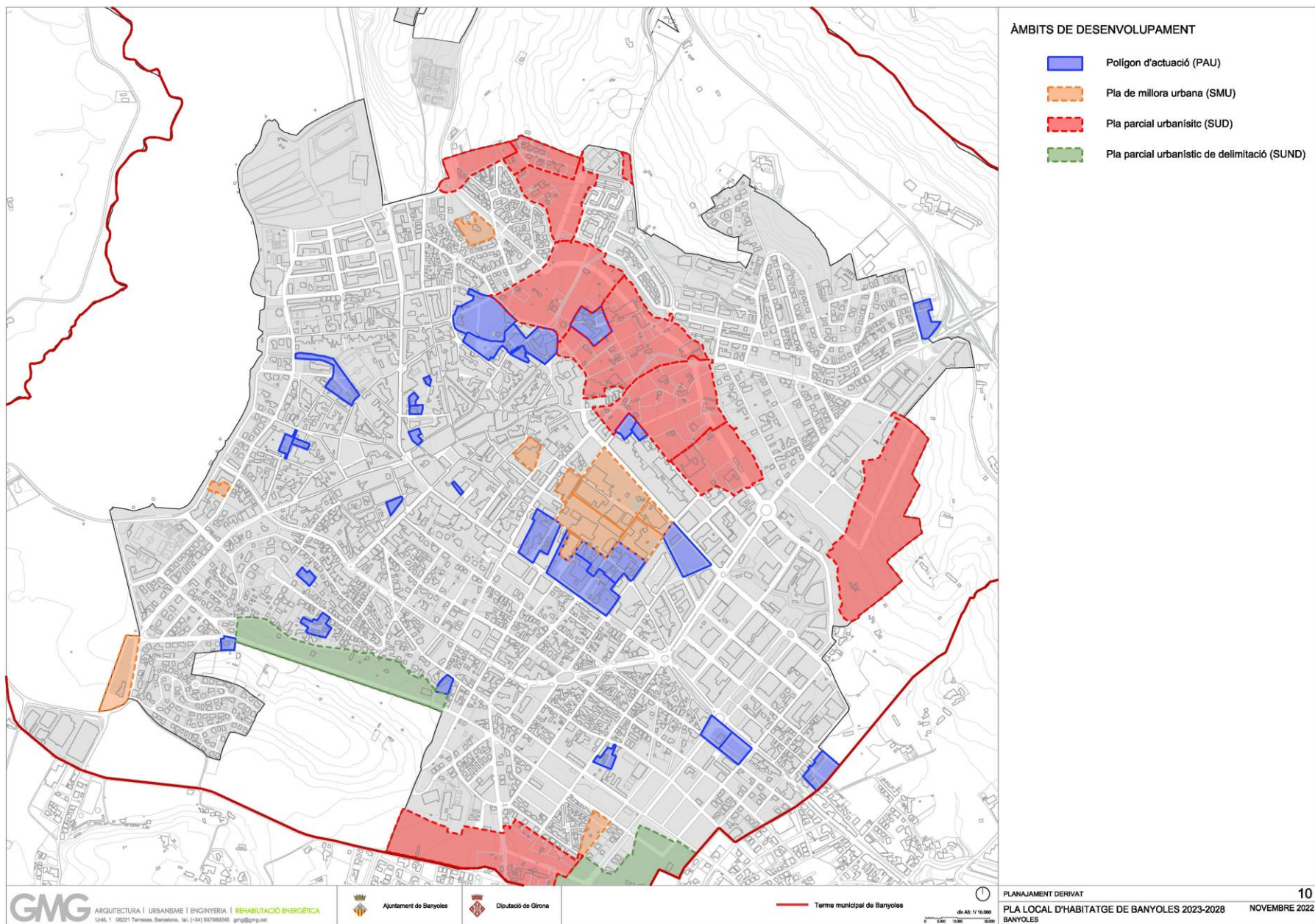
SH. HIDROGRÀFIC

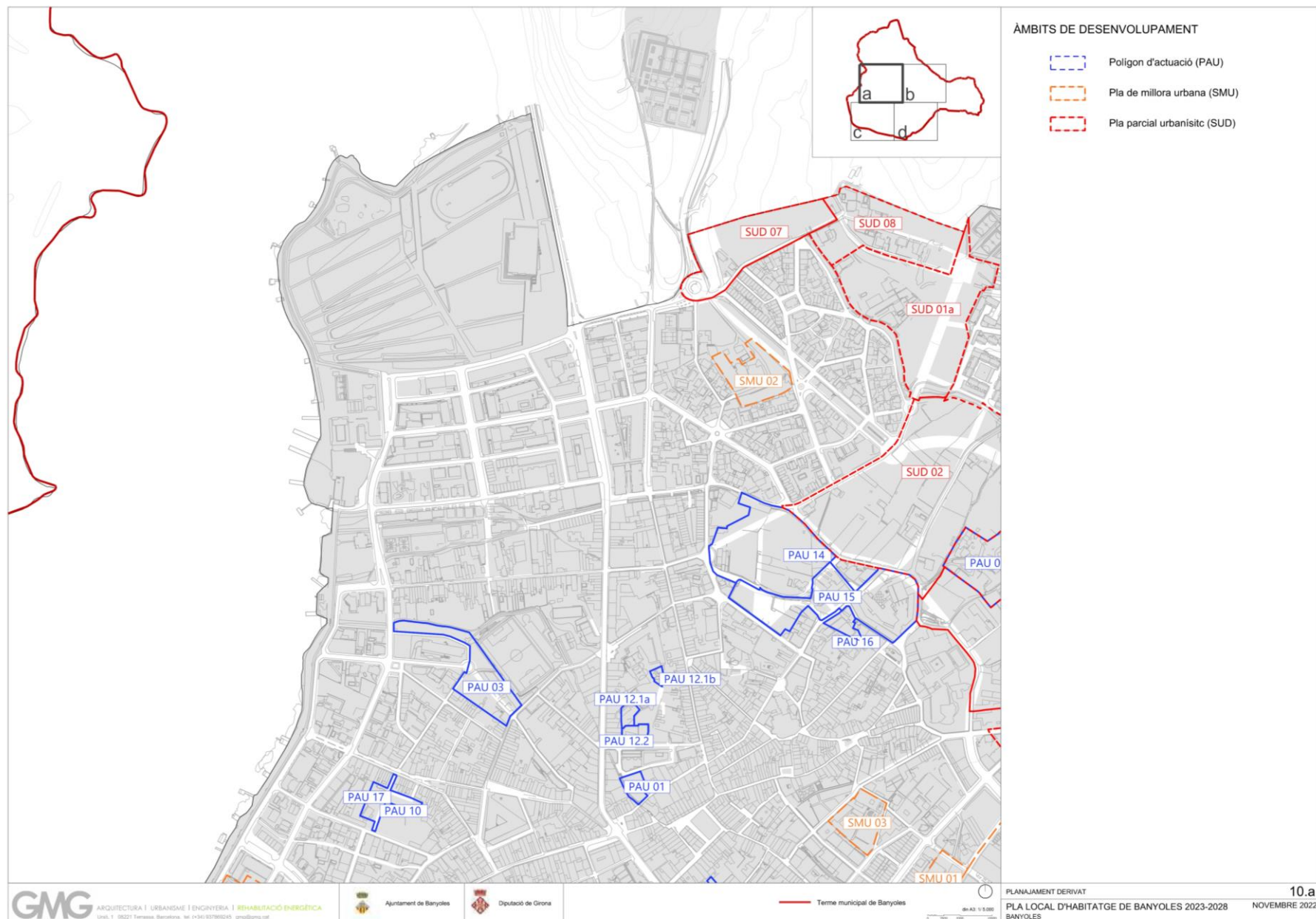
SR. ESTANY

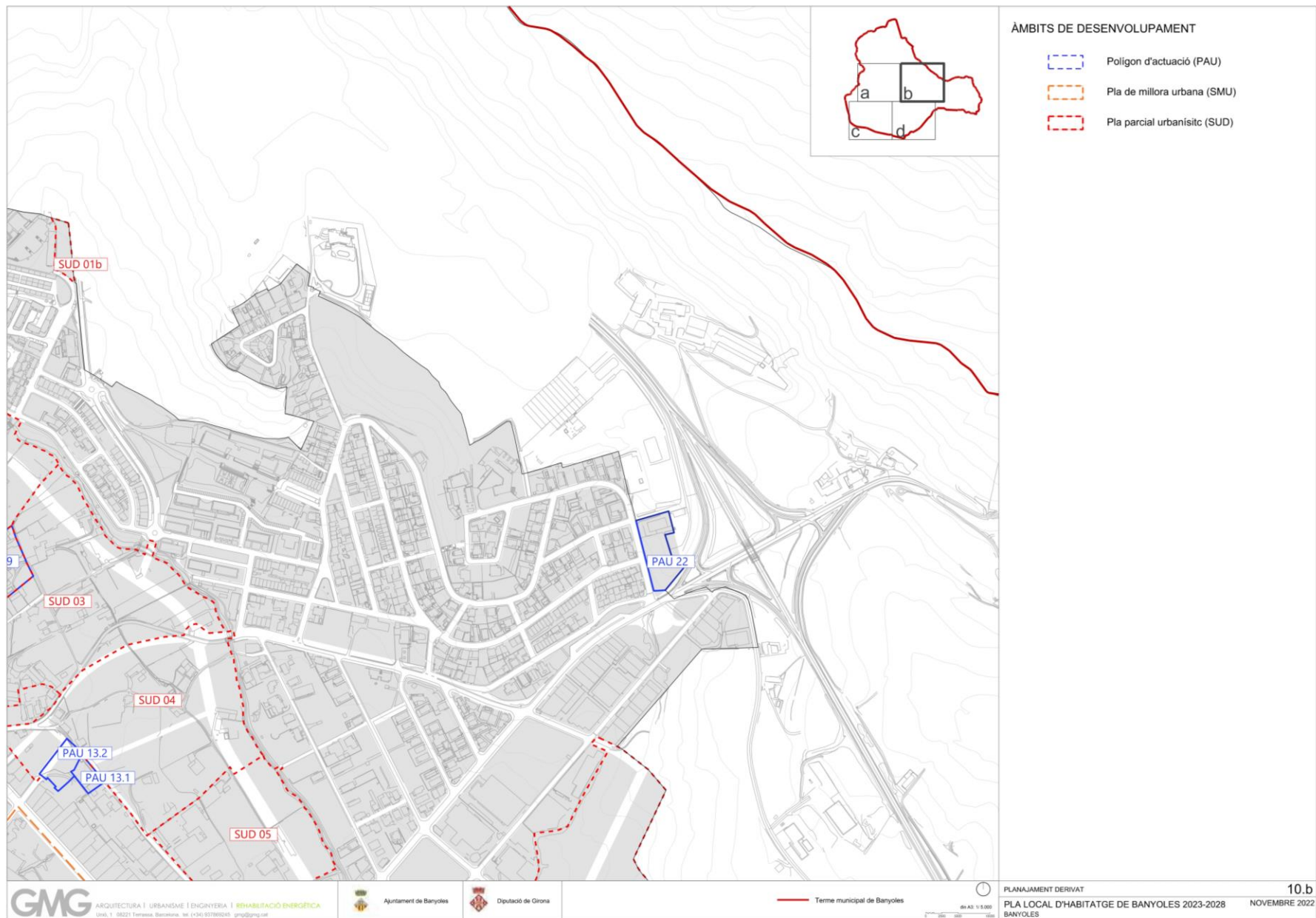
SV. ESPAIS VERDS
 SV1 Parcs territorials
 SV2 Parcs urbans
 SV3 Places i jardins urbans

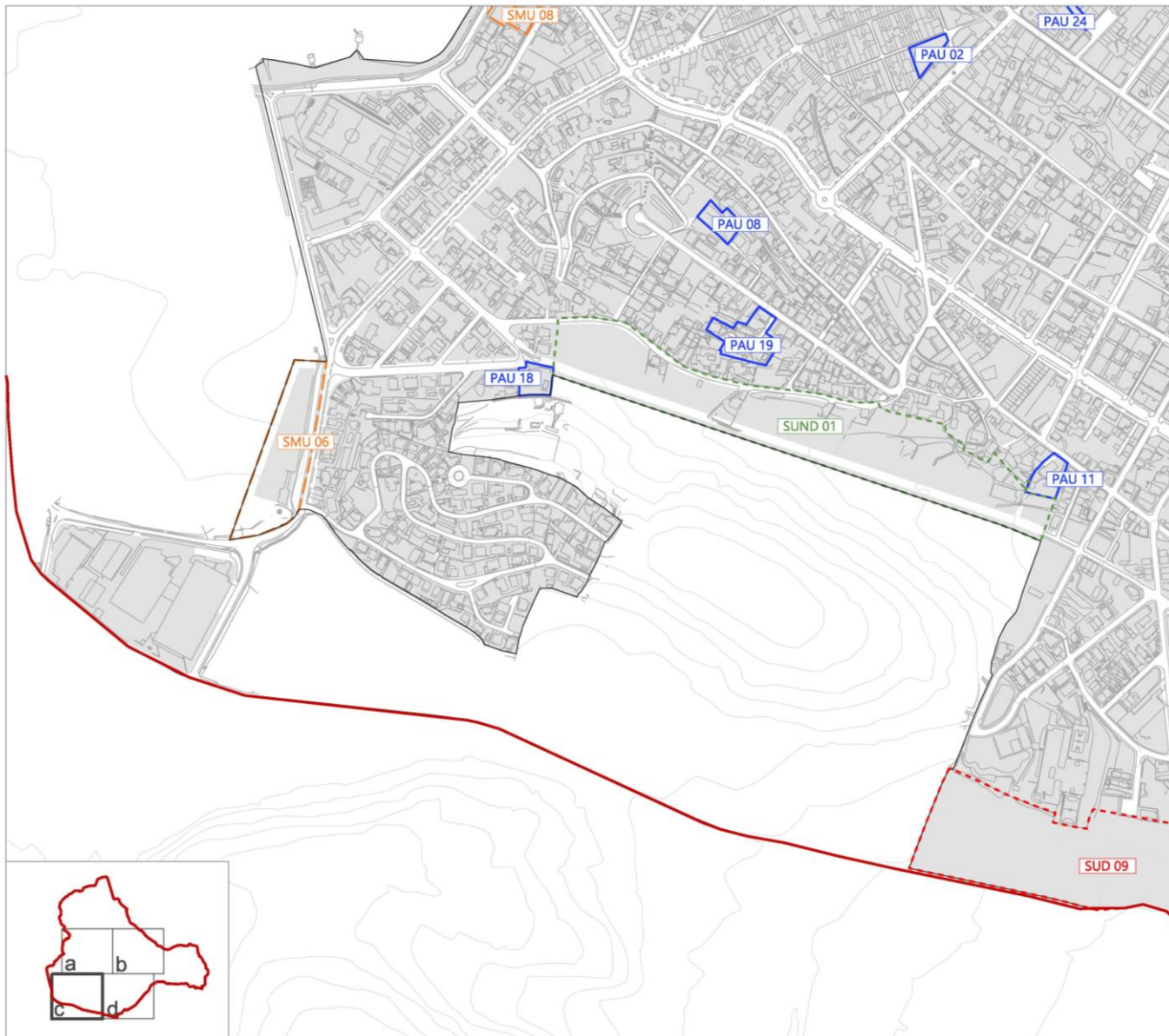
SE. EQUIPAMENTS
 SE1 Docent
 SE2 Sanitari - assistencial
 SE3 Administratiu - proveïment
 SE4 Cultural - social - religiós
 SE5 Esportiu
 SE6 Allotjament dotacional
 SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
 ST1 Aigua
 ST2 Energia
 ST3 Depuració
 ST4 Residus
 ST5 De nova creació / Reserva



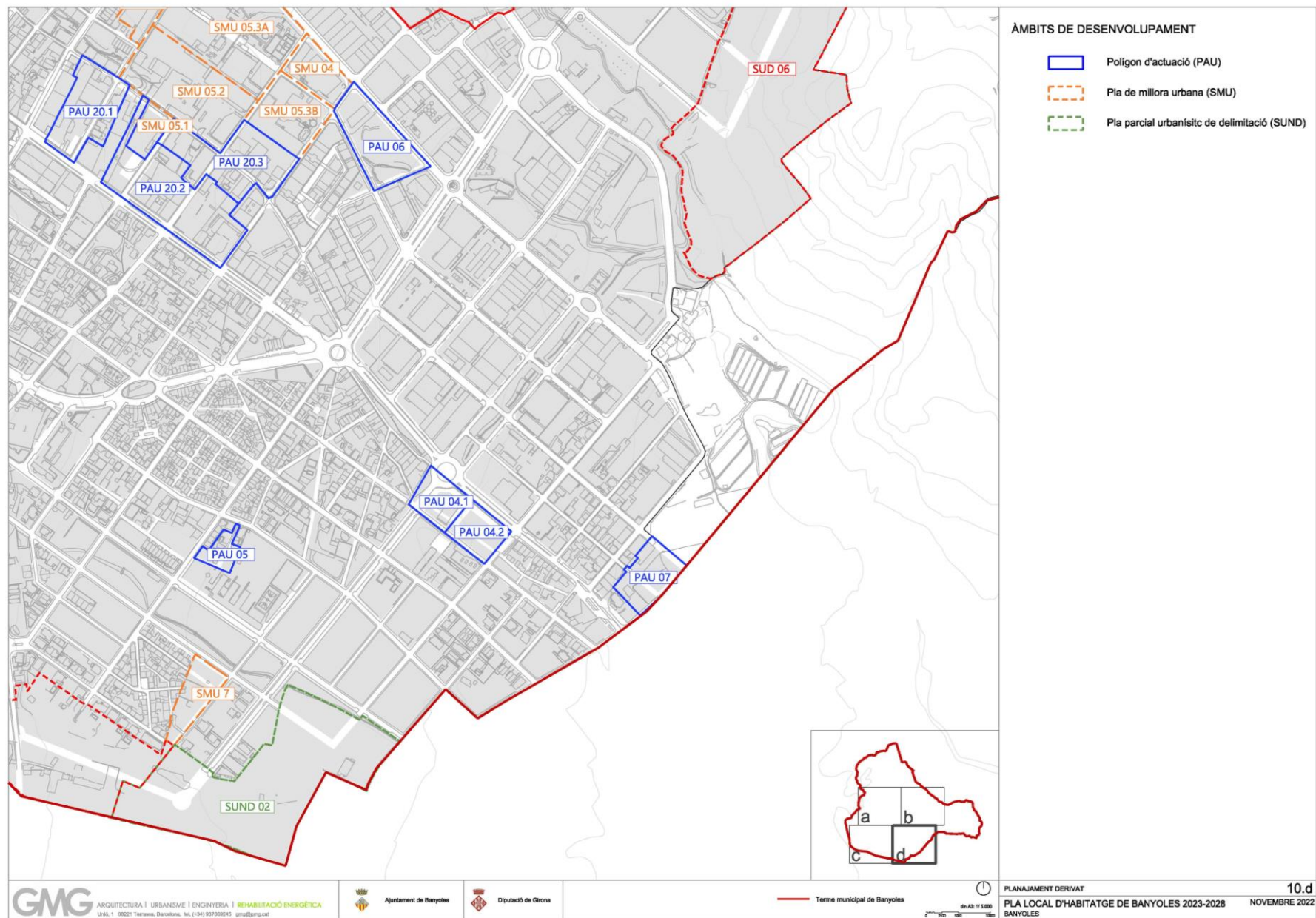


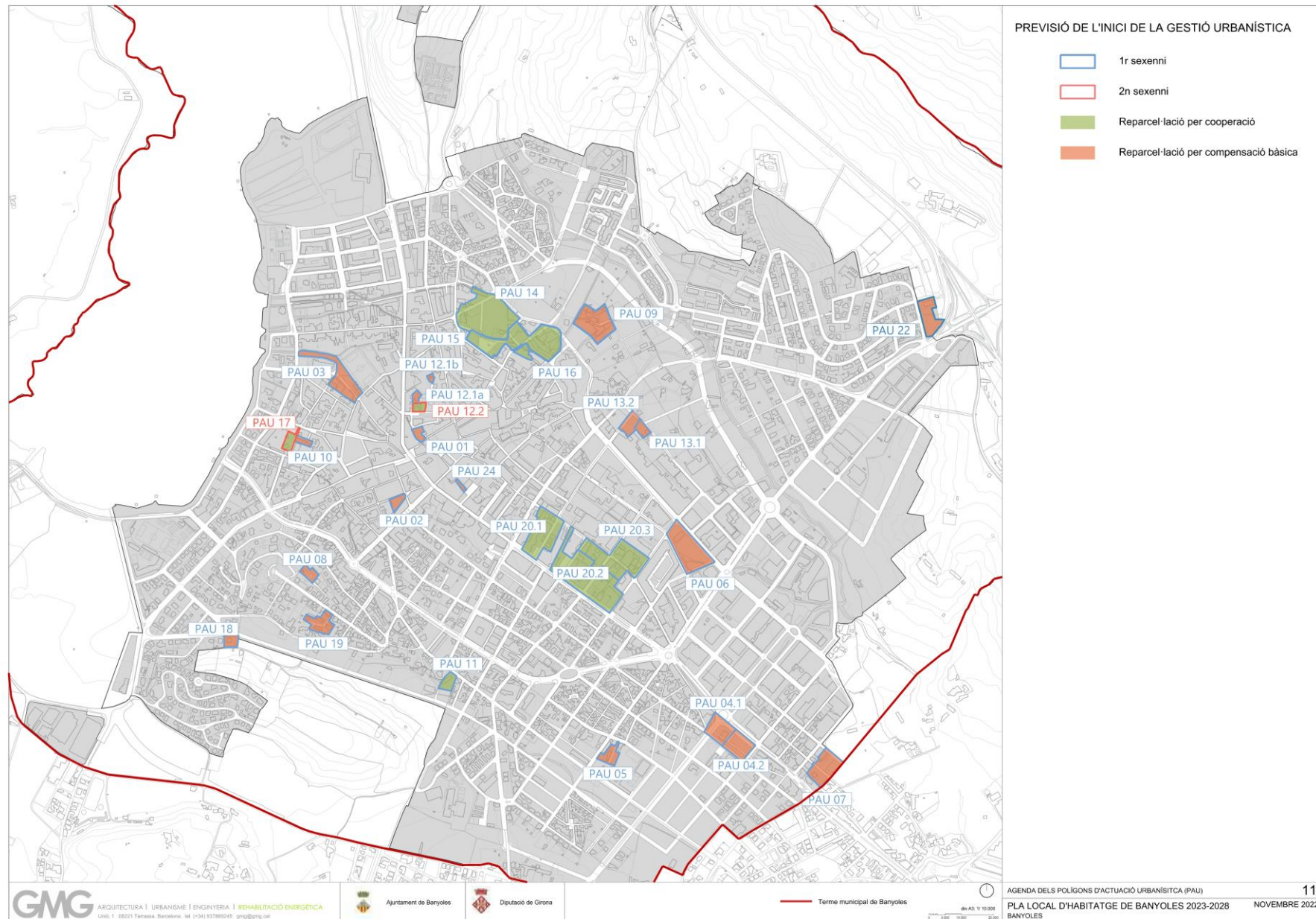


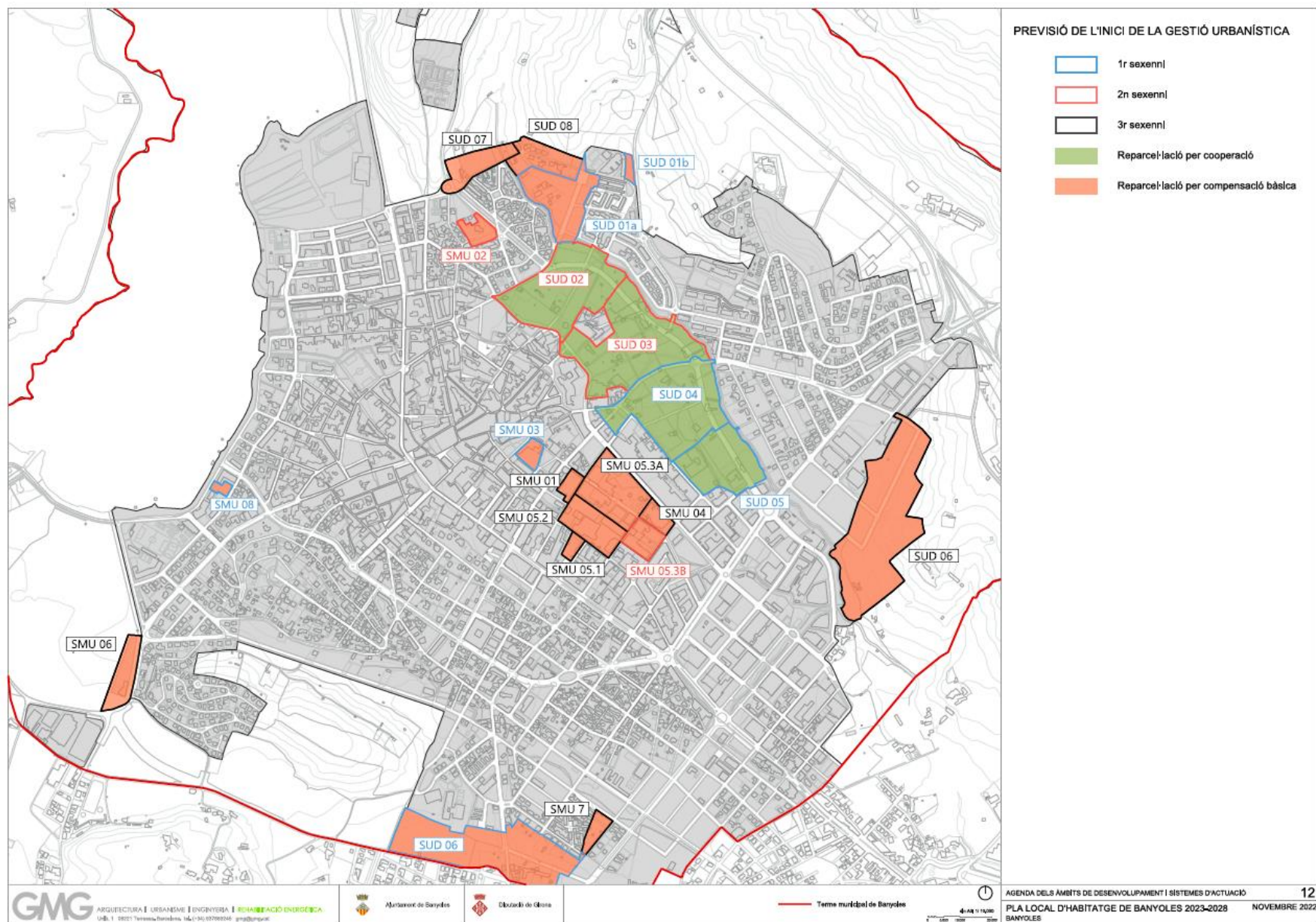


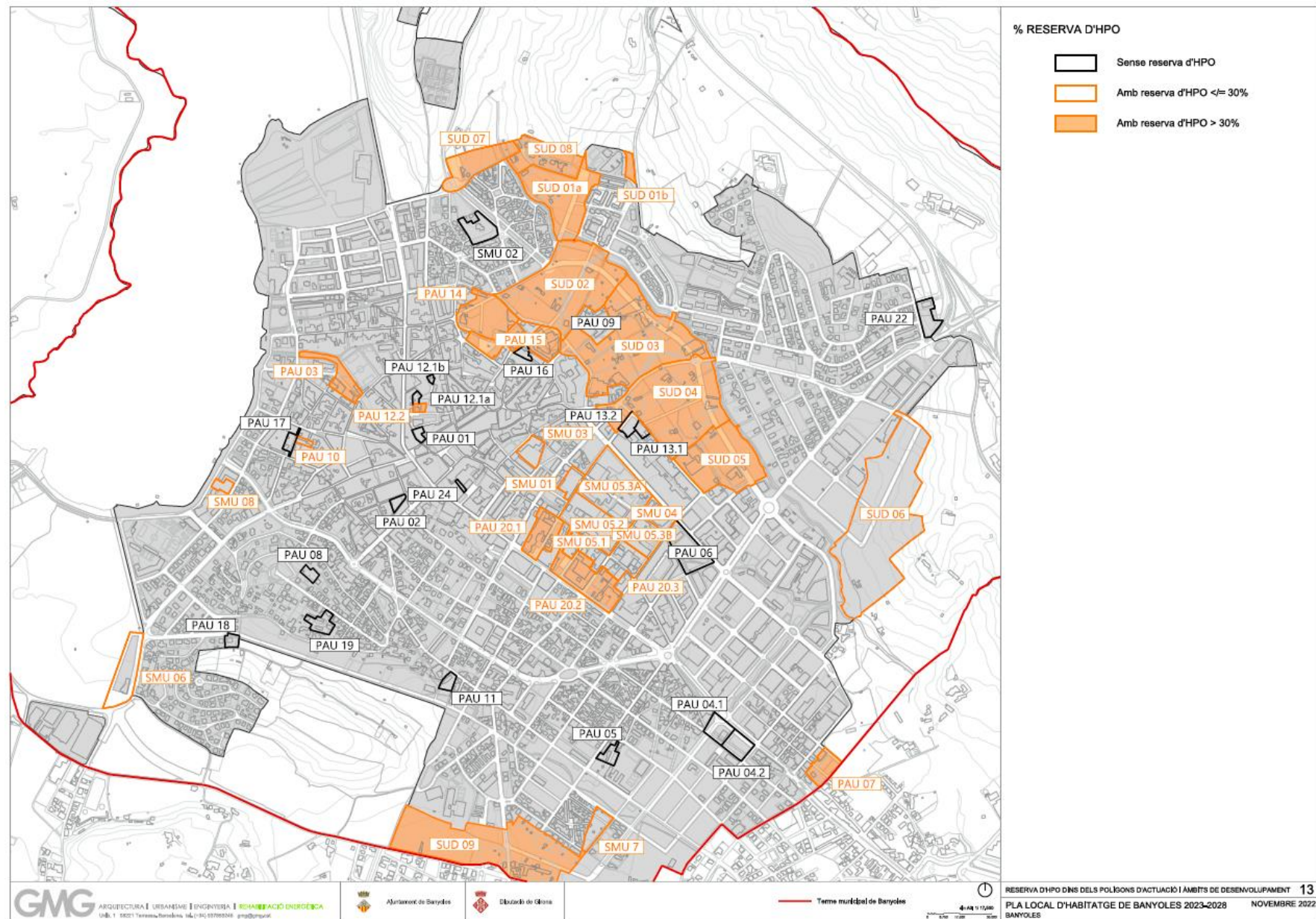
ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

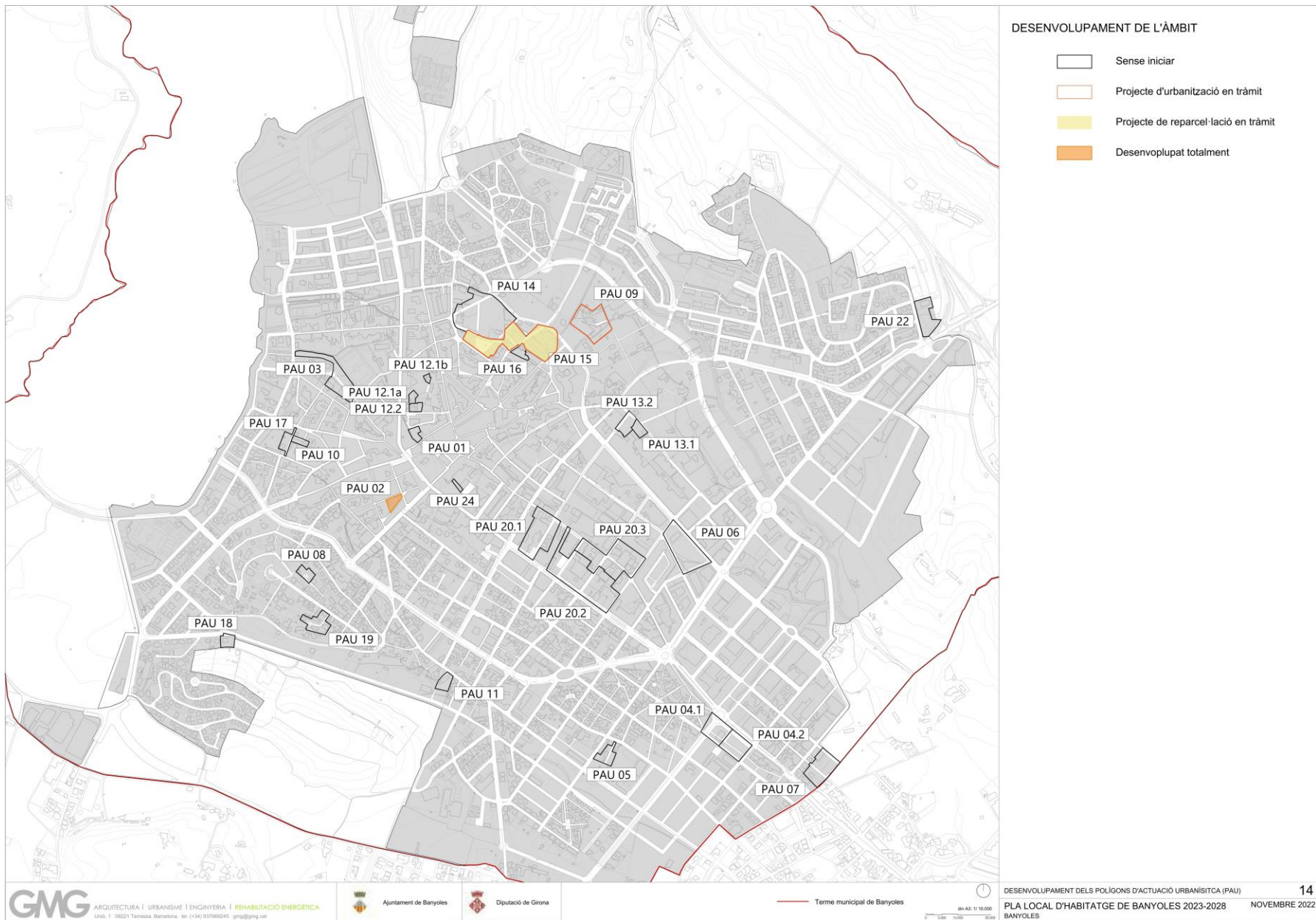
- Pol·lgon d'actuació (PAU)
- Pla de millora urbana (SMU)
- Pla parcial urbanístic de delimitació (SUND)

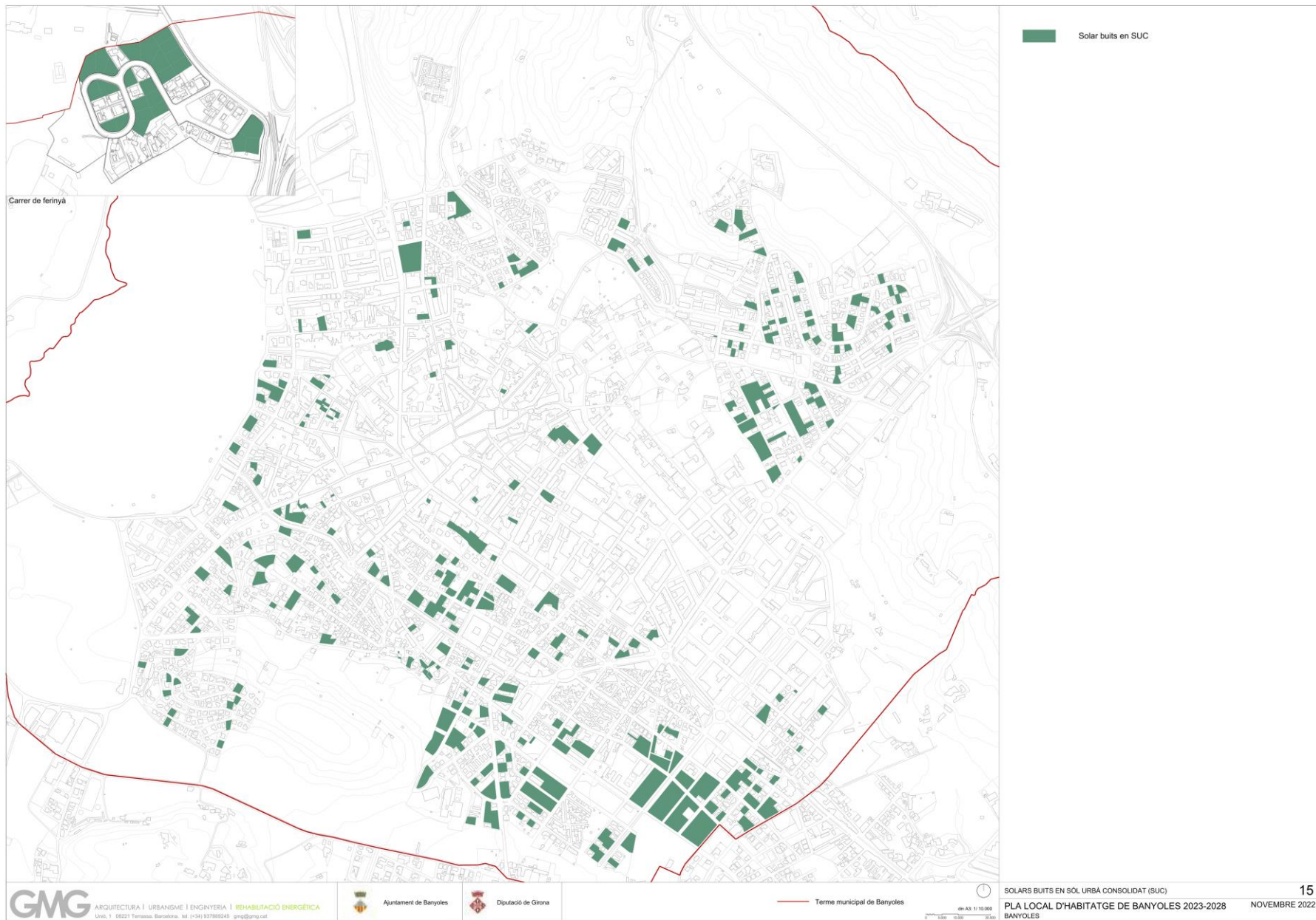
















■ Béns patrimonials

349	PIS SOCIAL C/BARCELONA, 74 ESC.G 4T 2A	83,15
350	PIS SOCIAL C/BARCELONA, 52 ESC.C ENTR.2A	68,73
351	PIS SOCIAL PLMARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 6 ESC.1 4T 1A	72,39
352	PIS SOCIAL C/LLEIDA, 22 2N 4A	89,80
353	PIS SOCIAL C/SARDANA, 103 BAIXOS	140,00
354	PIS SOCIAL C/SARDANA, 103 1R	144,00
355	PIS SOCIAL C/SARDANA, 103 2N	74,00
357	PIS SOCIAL PLMARE DE DÉU DEL MONT, 1 4T 1A	72,39
358	PIS SOCIAL PLMARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 7 ESC. 1 1R 1A	64,63



ARQUITECTURA I URBANISME I ENGINYERIA I REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unitat 1 08021 Terrassa (Barcelona) Tel: (+34) 937895245 gmg@gmg.cat



Ajuntament de Banyoles



Diputació de Girona

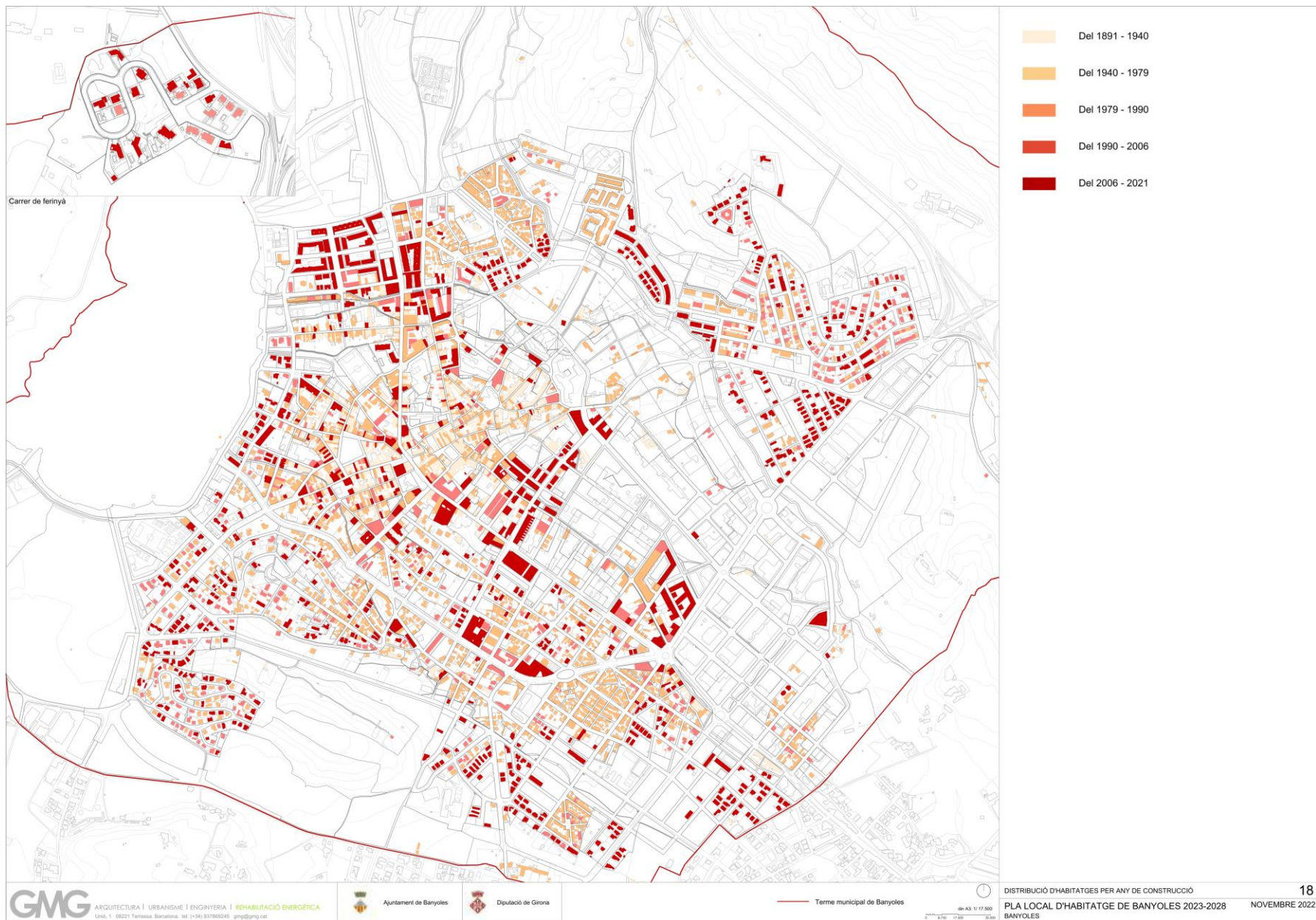
Terme municipal de Banyoles

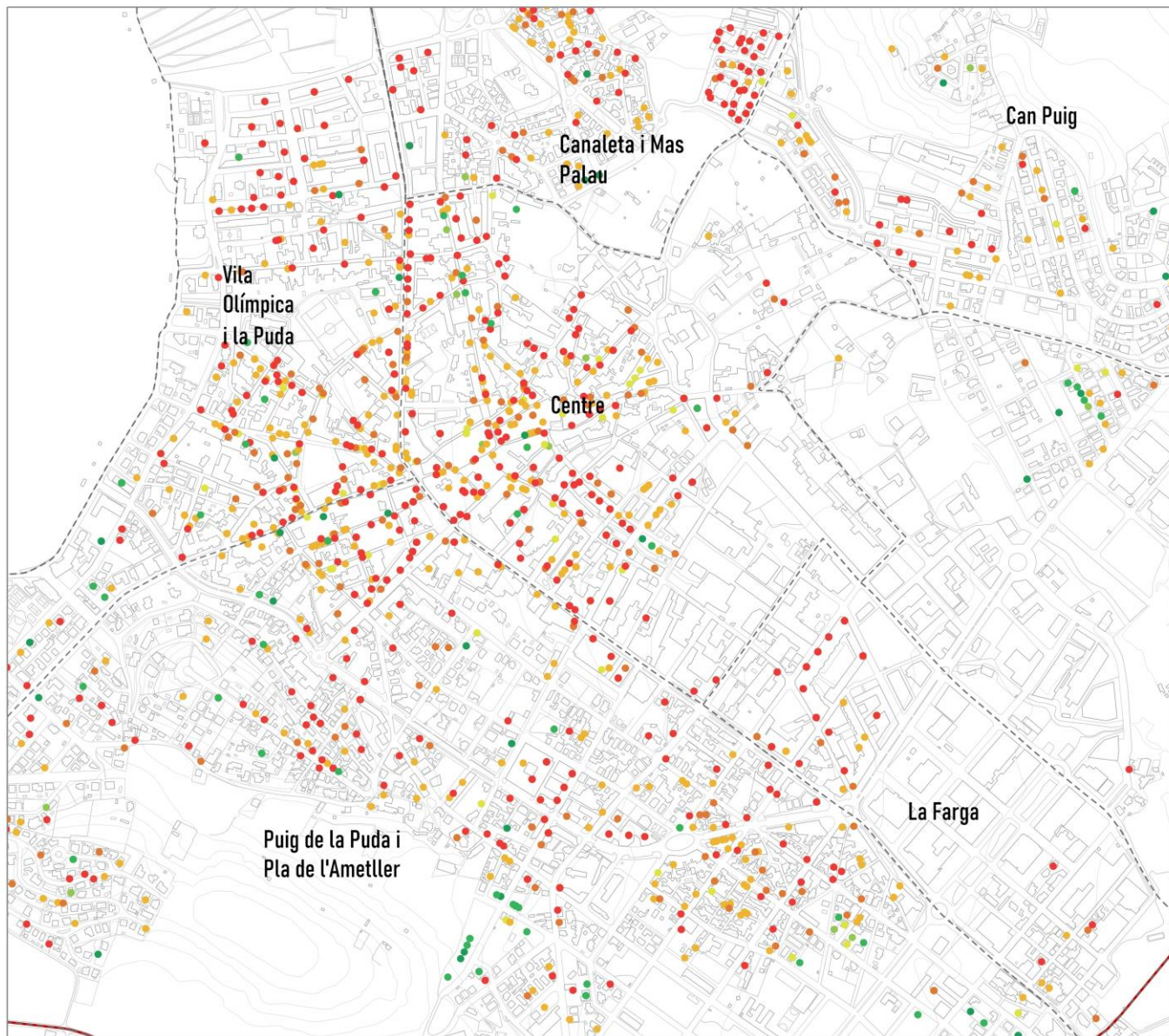


PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE: ÚS RESIDENCIAL I ALTRES USOS

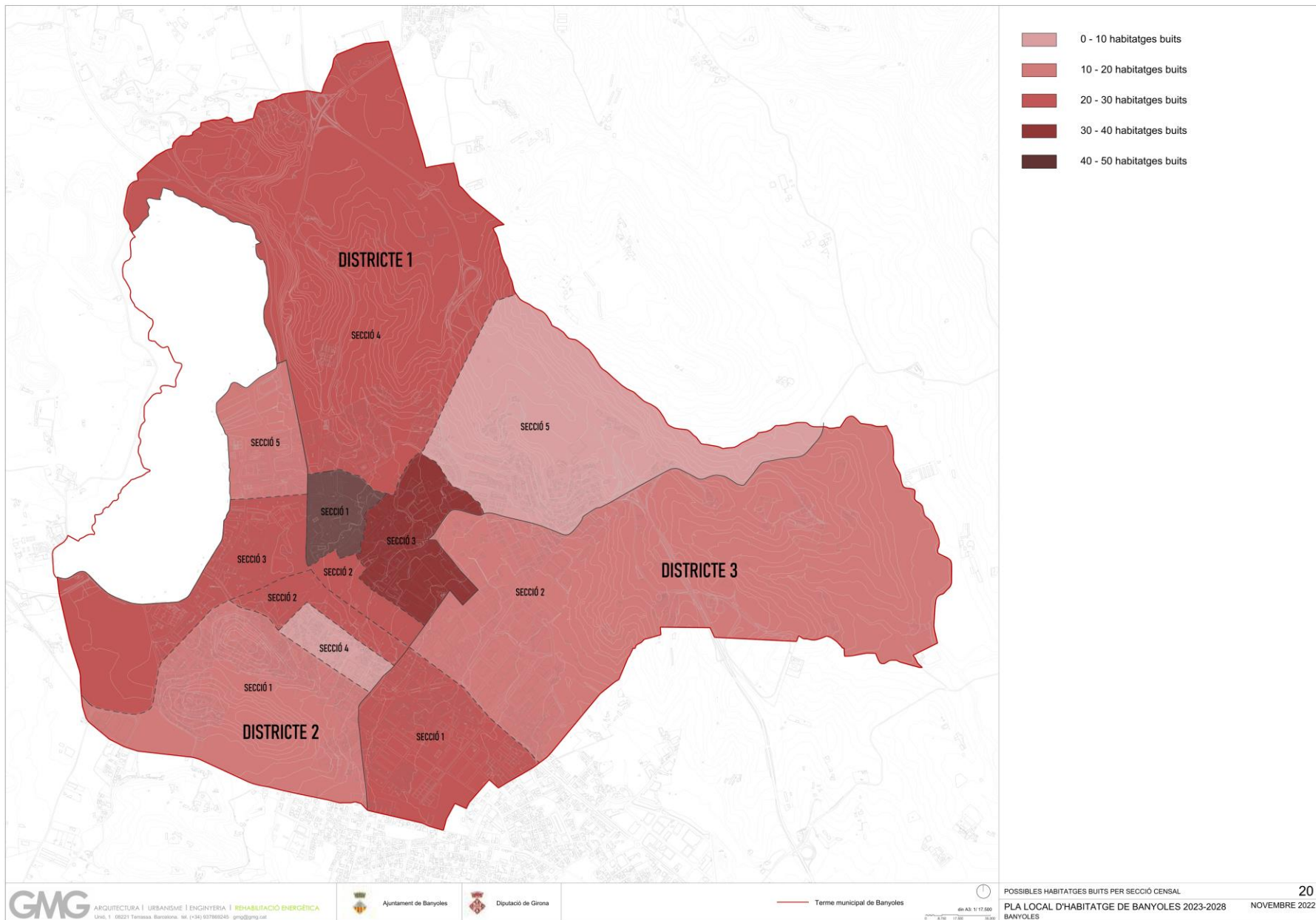
PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2023-2028
BANYOLES

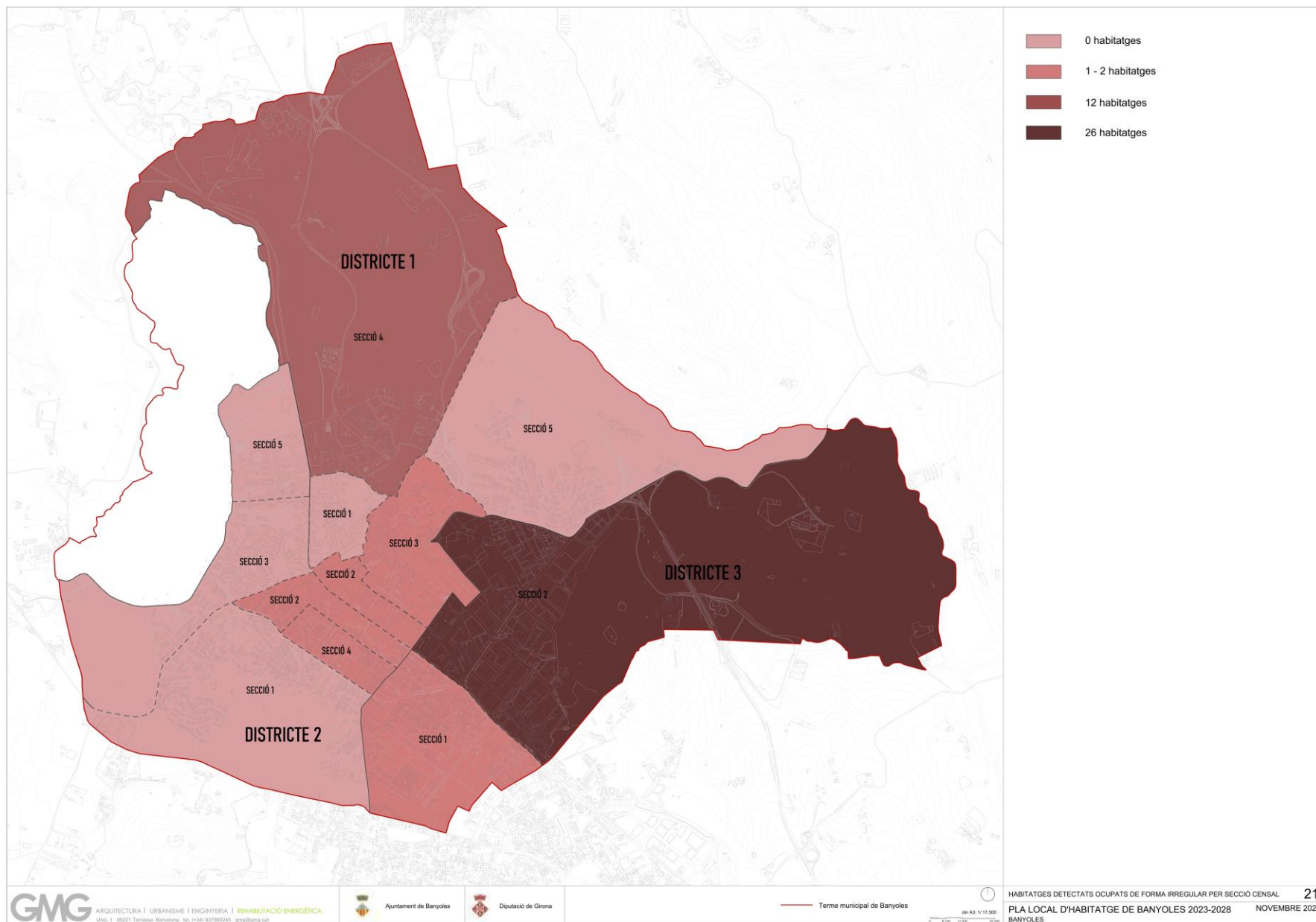
NOVEMBRE 2022





- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G





4.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

4.2.1 INTRODUCCIÓ

En el marc de l'elaboració del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Banyoles, l'Ajuntament ha impulsat una enquesta ciutadana per recollir l'opinió de la població sobre la situació actual de l'habitatge al municipi. L'objectiu de l'enquesta ha estat identificar necessitats, percepcions i propostes per part de la ciutadania, per tal que el pla respongui millor a la realitat del territori.

La participació en l'enquesta ha estat de 60 persones, una mostra modesta però representativa de diferents perfils d'edat, situació familiar i residencial.

4.2.2 PERFIL DE LES PERSONES ENQUESTADES

El perfil majoritari de les persones participants correspon a dones (61%), amb edats compreses principalment entre els 30 i els 44 anys, i una situació laboral activa. Pel que fa a la composició de les llars, predominen les parelles amb fills i les unitats familiars de tres o més membres.

4.2.3 SITUACIÓ RESIDENCIAL ACTUAL

Quant a la situació residencial, la major part de les persones enquestades resideixen en pisos, en règim de propietat (60%), mentre que un 30% viu en règim de lloguer. Tanmateix, un 70% considera que l'accés a l'habitatge a Banyoles és difícil o molt difícil. Tot i la presència majoritària de propietaris, el percentatge de llogaters és significatiu i és en aquest col·lectiu on es detecten més dificultats d'estabilitat i d'accés.

4.2.4 PERCEPCIÓ DE LES DIFICULTATS PER ACCEDIR A L'HABITATGE

Una de les dades més destacables de l'enquesta és que un 70% de les persones considera que és difícil o molt difícil accedir a un habitatge digne a Banyoles i que afecten a diferents perfils socials i econòmics.

Els principals motius assenyalats són:

- **Elevats preus de compra i lloguer** (especialment preocupant en relació amb els ingressos habituals)
- **Manca d'oferta de lloguer assequible**
- **Inexistència o insuficiència d'habitatge públic**
- **Limitacions per a persones joves o famílies monoparentals**

Aquesta percepció posa de manifest una situació de tensió al mercat immobiliari local, que afecta tant persones amb dificultats socioeconòmiques com col·lectius amb ingressos mitjans.

4.2.5 VALORACIÓ DEL PARC D'HABITATGE EXISTENT

Les persones enquestades també han manifestat inquietud sobre l'estat de conservació del parc d'habitatge, assenyalant:

- Presència d'edificis antics amb problemes d'accessibilitat o eficiència energètica
- Habitatges que requereixen rehabilitació per ser habitables o assequibles
- Percepció que alguns habitatges es troben buits i en desús, sense ser destinats a habitatge habitual

Tot i que una part de la població no ha pogut fer millores a l'habitatge, sovint per limitacions econòmiques, una proporció significativa afirma que sí n'ha fet, **principalment en aspectes relacionats amb l'eficiència energètica**, el manteniment i l'accessibilitat.

4.2.6 PROPOSTES CIUTADANES RECOLLIDES

Les respostes a les preguntes obertes han permès identificar un seguit de propostes ciutadanes que es poden agrupar en diverses línies estratègiques:

4.2.6.1 Promoció d'habitatge públic i protegit

- Construcció o adquisició d'habitatge destinat a lloguer social o protegit
- Priorització de col·lectius amb més dificultats (joves, famílies, gent gran, persones soles)

4.2.6.2 Rehabilitació i posada en circulació d'habitatges buits

- Incentius per rehabilitar edificis antics
- Creació de programes municipals per captar habitatges buits per a ús social

4.2.6.3 Regulació dels preus de lloguer

- Mecanismes de contenció de preus
- Foment de la transparència en les condicions de lloguer

4.2.6.4 Suport al lloguer assequible

- Ajudes municipals per complementar rendes de lloguer
- Impuls de cooperatives d'habitatge o altres models alternatius

4.2.6.5 Sensibilització i informació

- Informació clara sobre drets en matèria d'habitatge
- Espais d'assessorament municipal

4.2.7 CONCLUSIONS

Les dades de l'enquesta posen de manifest una preocupació estesa entre la ciutadania per la situació de l'habitatge a Banyoles. Malgrat tenir feina i formar part de llars estables, moltes persones troben dificultats per accedir o mantenir un habitatge digne. El mercat immobiliari actual no respon a les necessitats socials de la població.

Les propostes recollides són coherents amb les problemàtiques detectades i ofereixen una base sòlida per definir actuacions concretes en el Pla Local d'Habitatge, centrades en incrementar el parc d'habitatges, fomentar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació del parc existent.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES (PC)

61

Respostes

18:13

Mitjana de temps per
completar-les

Actiu

Estat

1. Responc aquesta enquesta (0 punt)

- de manera individual 47
- de manera conjunta amb totes l... 13



2. Data de naixement de la persona que respon l'enquesta o la principal del conjunt de persones de la llar

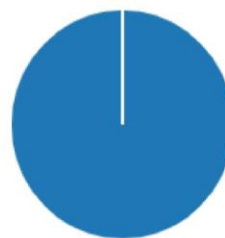
(0 punt)

58
Respostes

Últimes respostes
"1988-07-05"
"1974-08-05"

3. Vius al municipi? (0 punt)

- Sí 59
- No, tinc una segona residència 0



4. Des de quan hi vius? (0 punt)

57
Respostes

Últimes respostes
"1988-07-05"
"2019-10-01"

5. I per quins motius vius al poble? (0 punt)

55
Respostes

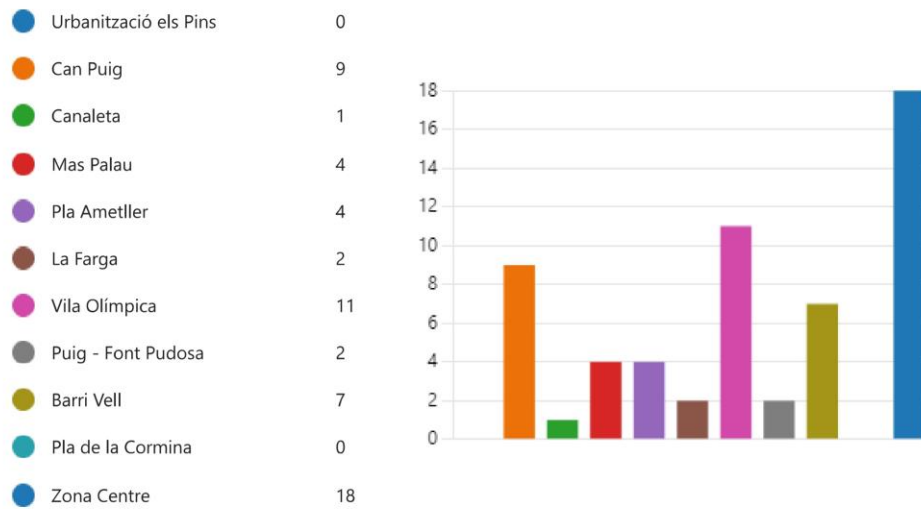
Últimes respostes
"vaig neixer aquí"
"Vaig escollir viure a Banyoles per diferents factors. Un és la ..."

6. Com és l'habitatge a on vius? (0 punt)

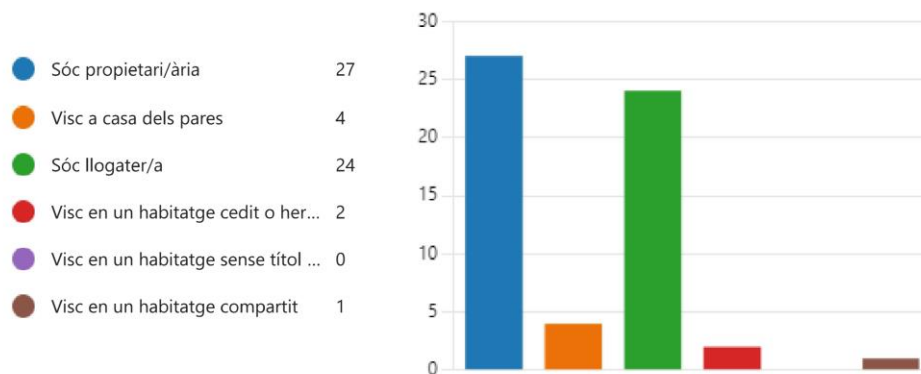
● Unifamiliar al nucli urbà	26
● Edifici plurifamiliar	27
● Unifamiliar fora del nucli urbà	2
● Mas	0
● Altres tipologies	2



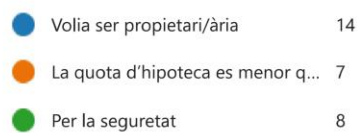
7. A quina zona del municipi vius? (0 punt)



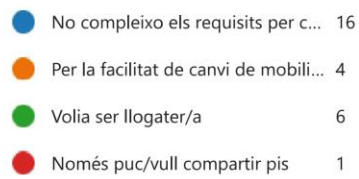
8. En quin règim de tinença estàs? (0 punt)



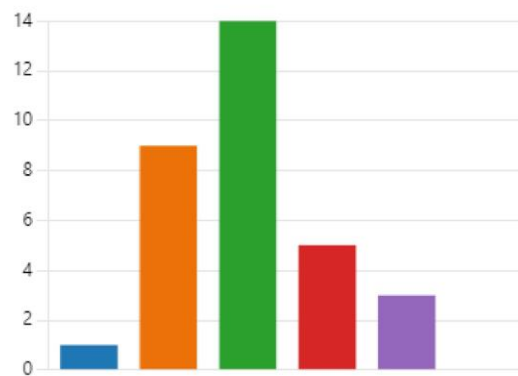
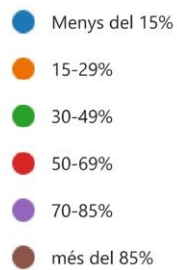
9. Si ets propietari/ària, perquè vas decidir comprar? (0 punt)



10. Si vius de lloguer, perquè vas decidir llogar? (0 punt)



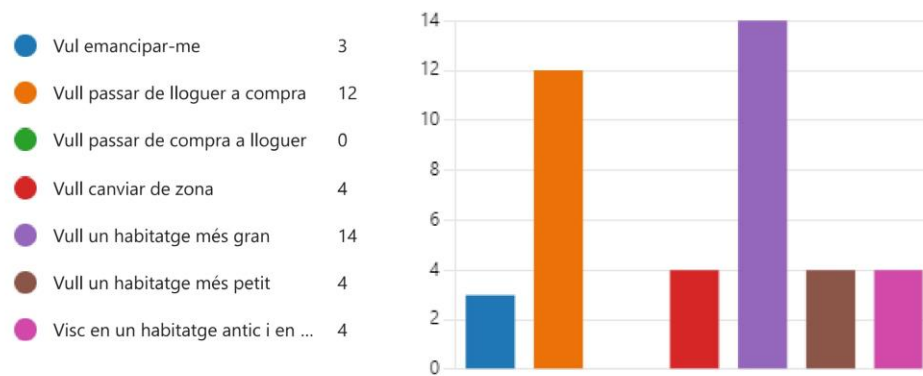
11. Quin percentatge d'ingressos totals de la llar destineu al lloguer? (0 punt)



12. Tens pensat canviar-te d'habitatge ens els pròxims 5 anys? (0 punt)



13. Quins serien els motius pel canvi d'habitatge? (0 punt)



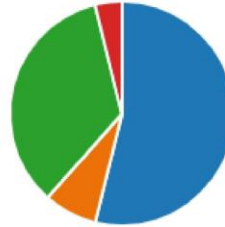
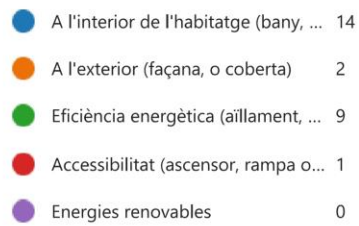
14. Si et vols emancipar, ho vols fer: (0 punt)



15. Has fet millores els darrers 10 anys? (0 punt)



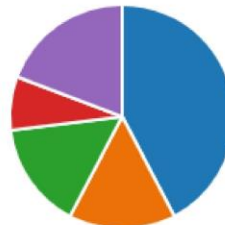
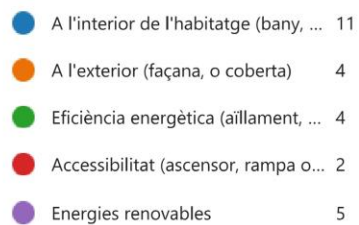
16. A on has actuat? (0 punt)



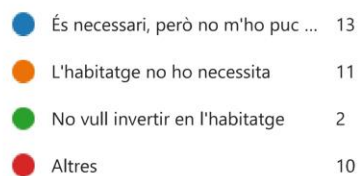
17. Preveus fer millores properament? (0 punt)



18. A on vols actuar? (0 punt)

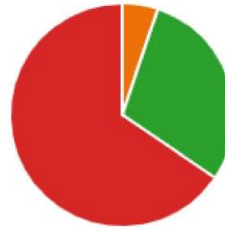


19. En cas de no fer obres, per què no en vols realitzar? (0 punt)



20. Com consideres els preus actuals de lloguer al municipi? (0 punt)

● Baixos	0
● Normals	3
● Alts	17
● Molt alts	38



21. Com consideres els preus actuals de compra al municipi? (0 punt)

● Baixos	0
● Normals	3
● Alts	16
● Molt alts	38



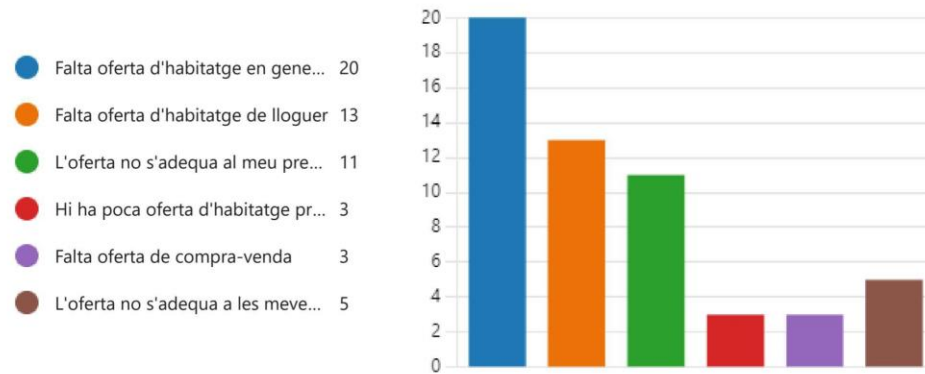
22. Creus que l'oferta correspon a la demanda? (0 punt)

● No, no hi ha habitatge al municipi	49
● Sí, existeix oferta suficient	9



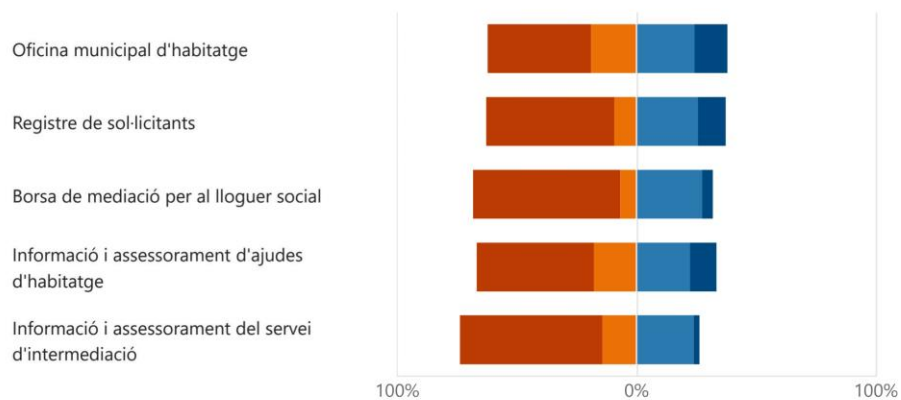
23. Per què no correspon l'oferta del mercat immobiliari a la demanda d'habitatge?

(0 punt)



24. Coneixes els serveis d'habitatge? (0 punt)

■ No he fet servir el servei ■ Em sona ■ En tinc coneixement ■ He fet servir el servei



25. Quines diries que són les principals necessitats del municipi? (marca màxim (0 punt)
5)

Mobilitzar l'habitatge buit	45
Impulsar l'emancipació juvenil	23
Construir nous habitatges prote...	29
Rehabilitar edificis del nucli urbà	33
Facilitar la millora de l'eficiència ...	18
Ajudar a les famílies que no pod...	22
Fomentar altres formes de tinen...	22
Limitar l'oferta d'habitatge d'ús ...	19
Millora la informació i comunica...	21
Facilitar la millora de l'accessibili...	14
Millorar l'espai comunitari	14
No hi ha cap necessitat específica	0
Opció 13	0

