Ajuntament de Banyoles

Diputació de Girona

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017

actualització octubre 2013

CMC PLANS I PROJECTES

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Anna Costa, arquitecta

Maria Bonet, geògrafa

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA

Antoni Clapés, economista

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Equip de govern

Urbanisme

Gestió urbanística i Barris

Oficina Local d'Habitatge

SEGUIMENT

ÀREA DE COOPERACIÓ MUNICIPAL (Diputació de Girona)

Anna Pla, arquitecta

INDEX

0 INTRODUCCIÓ 1
0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALESA DEL PLH 2
0.1.1 Antecedents 2
0.1.2 Marc legal 2
0.1.3 Naturalesa 3
0.1.4 Contingut i determinacions 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 Situació i estructura territorial del municipi 6
1.1.2 Estructura urbana 7
1.2 POBLACIÓ 10
1.2.1 Anàlisi demogràfica: Projeccions de població i de llars 10
1.2.2 Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social 20
1.3 DEMANDA D'HABITATGE 25
1.3.1 Metodologia 25
1.3.2 Manifestació i motivació de la demanda 25
1.3.3 Perfils de la demanda d'habitatge 26
1.3.4 Perfil de la demanda d'habitatge protegit 30
1.3.5 Resum de les característiques generals de la demanda 33
1.4 OFERTA D'HABITATGE 35
1.4.1 Evolució del sector de l'habitatge a Banyoles 37
1.4.2 Anàlisi de l'oferta d'habitatge actual 39
1.4.3 Resum de les característiques generals de l'oferta 45
1.4.4 L'oferta d'habitatge social 45
1.5 PARC D'HABITATGES EXISTENT 48
1.5.1 Anàlisi de les característiques del parc d'habitatges 48
1.5.2 Característiques físiques del parc 50
1.5.3 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala 59
1.6 PLANEJAMENT 64
1.6.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal 64
1.6.2 Planejament urbanístic municipal 71
1.6.3 Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge 79

2 DIAGNOSI 85
2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES 86
2.1.1 Accés a l'habitatge. La demanda exclosa 86
2.1.2 Necessitats d'habitatge social 90
2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ 92
2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE 96
2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE 97
2.5 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA 98
3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES 101
3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE 102
4 PROGRAMA D'ACTUACIÓ 104
4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES 105
4.2 CALENDARI 108
4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 108
5 EXECUCIÓ DEL PLA 110
5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA 111
5.1.1 Identificació del agents responsables de la gestió del PLH 111
5.1.2 Identificació del òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH 111
5.1.3 Eines i indicadors de seguiment i avaluació del PLH 115
5.1.4 Definició del sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH 115
5.1.5 L'Avaluació del Pla local d'Habitatge 117
5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLA 119
5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH 119
ANNEX 1. PLÀNOLS 121
ANNEX 2. QUADRES RESUM 122
ANNEX 3. FITXES D'ACTUACIÓ 126
ANNEX 4. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES 127
ANNEX 5. QUADRES I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE L'ESTUDI DE REHABILITACIÓ DE LA FARGA 128
ANNEX 6. PARTICIPACIÓ CIUTADANA 129

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 NATURALESA DEL PLH

0.1.1 ANTECEDENTS

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Banyoles, en aplicació de l'acord de Junta de Govern Local celebrada el dia 2 de novembre de 2010 en el que 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 1/2010 de 3 d'agost d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

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

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

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

Amb l'entrada en vigor de la Llei del Dret a l'Habitatge, el PLH ha passat a ser un instrument reglat i cal donar-li la tramitació reglamentària: la tramitació i aprovació dels Plans Locals d'Habitatge s'acomoden al que es disposa en la legislació de Règim Local respecte als règims de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i articula mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al Ple de l'Ajuntament.

En el cas que l'Ajuntament vulgui concertar polítiques d'habitatge amb el Govern de la Generalitat, cal formular un PLH. Aleshores, l'Ajuntament haurà de redactar i comunicar l'acord d'aprovació del PLH a la Direcció General d'Habitatge i trametre-li un exemplar. La Direcció General d'Habitatge podrà requerir a l'Ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla en base al compliment de la legalitat, a les disponibilitats pressupostàries i a la protecció d'interessos supralocals.

0.1.3 NATURALESA

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 i compromisos 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.

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'altre 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 Llei18/2007 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 de gener de 2011 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.

El mes de maig de 2011 es va lliurar l'Avanç de Pla, que inclou l'anàlisi, la diagnosi, l'establiment dels objectius i estratègies i una primera proposta d'actuació. Posteriorment, entre els mesos de juny i juliol del mateix any es va elaborar l'apartat de propostes i actuacions concretes del Pla, el qual es concreta amb el lliurament definitiu del PLH el mes d'octubre de 2011. Posteriorment, l'octubre del 2013, es realitza una actualització de l'anàlisi i diagnosi de document, a excepció de l'apartat de planejament, d'acord amb les al·legacions presentades.

Paral·lelament, un cop finalitzat l'avanç de Pla, el 14 de juliol de 2011 es van realitzar dues sessions informatives a la sala d'actes de l'Ajuntament, una als regidors i grups de l'oposició i, seguidament, una altra oberta a la ciutadania en general. Ambdues sessions van comptar amb la presència del regidor d'habitatge i de l'equip redactor del Pla el qual va presentar i explicar els principals resultats de l'avanç de Pla i unes primeres propostes d'actuació. En el tram final de la sessió es va obrir un torn obert de paraula i de debat.

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 10,89 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 62% 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, 2011

Banyoles	19.115
Camós	684
Cornellà de Terri	2.223
Crespià	260
Esponellà	451
Fontcoberta	1.349
Palol de Revardit	471
Porqueres	4.431
Sant Miquel de Campmajor	234
Serinyà	1.117
Vilademuls	780
Pla de l'estany	31.169

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 de Catalunya

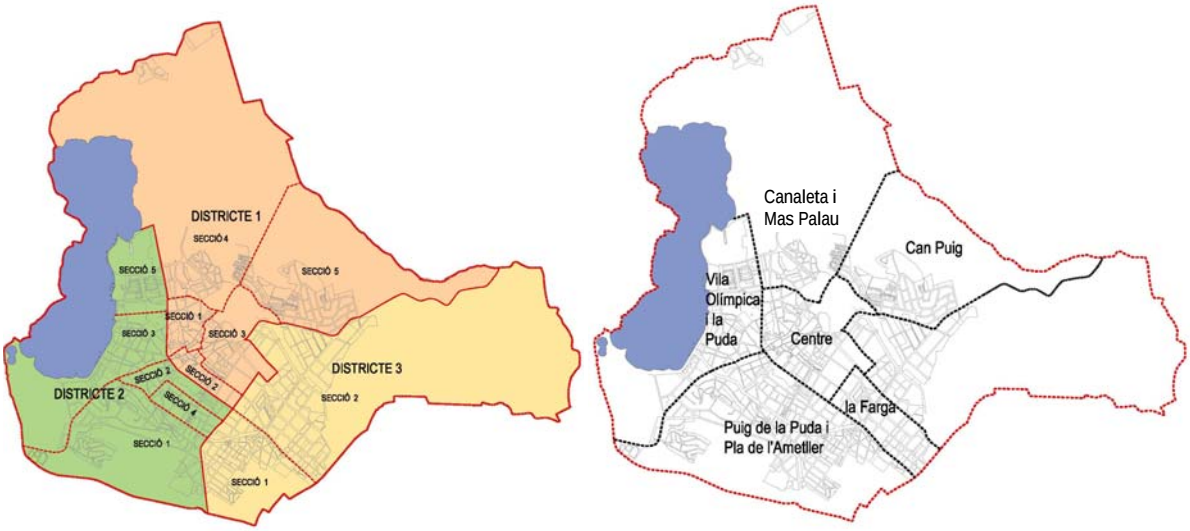
1.1.2 ESTRUCTURA URBANA

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

Zona Centre

Zones de xalets

La Farga

Canaletes

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: Generalitat de Catalunya, DPTOP

1.1.2.4 Equipaments i dotacions municipals

Els equipaments municipals de Banyoles es distribueixen pels diferents barris tal com es pot veure al plànol I.06 annex i, tot i que hi ha sòl d'equipament a tots els barris de la ciutat, es detecta que hi ha indrets que històricament han tingut una major densitat d'equipaments que d'altres. Aquest és el cas de la zona Centre que té els edificis més emblemàtics, tanmateix els darrers anys s'han construït equipaments esportius, culturals i altres, en terrenys més allunyats del centre.

A banda de l'establert al planejament vigent, l'any 2008 es va aprovar una Modificació puntual del Pla general per a la incorporació de la clau del sistema d'habitatge dotacional i la qualificació d'un terreny al carrer Orfes, aquesta modificació amplia les possibilitats del sòl qualificat com a sistema d'equipament.

Per altra banda, també s'ha aprovat una Modificació Puntual del Pla especial del Nucli antic de Banyoles per incloure l'ús residencial col·lectiu en el sistema d'equipaments d'aquesta zona.

1.2 POBLACIÓ

1.2.1 ANÀLISI DEMOGRÀFICA: PROJECCIONS DE POBLACIÓ I DE LLARS

La realitat demogràfica de Banyoles a principis del 2012 té les següents característiques:

- La població estava per sobre dels 19.300 habitants. En els últims deu anys la població ha crescut en uns 3.545 habitants, el que representa un increment anual del 2,3%, per sobre del nivell de Catalunya però inferior al de la comarca.

- Aquest creixement es pot atribuir bàsicament a la immigració estrangera, que en termes nets ha suposat una entrada de 3.000 persones (principalment provinents del continent Africà), al creixement vegetatiu (uns 600 habitants, que en bona part és induït per l'alta natalitat del col·lectiu estranger) i finalment les migracions autòctones netes (prop de zero en termes nets).

- Cal esmentar que en els últims quatre anys s'ha intensificat la corrent de sortida de població autòctona que es pot estimar en unes 150 persones per any.

- El creixement vegetatiu de la població presenta en els darrers nou anys un valor positiu. Els naixements han incrementat any a any impulsats per l'efecte de la immigració, mentre que les defuncions s'han mantingut més o menys estables, amb una certa tendència a augmentar.

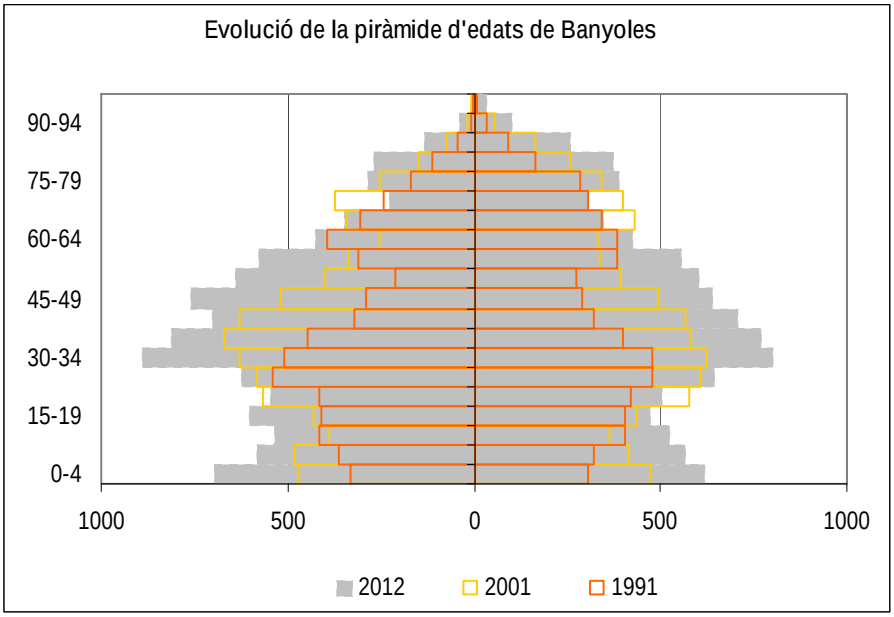
- El saldo migratori ha estat la causa principal d'aquest augment de la població i en aquest sentit el creixement de les migracions estrangeres ha estat superior a la mitjana de les altres poblacions catalanes. Alguns valors a considerar serien els següents:

    a) La taxa de creixement de la població estrangera en els darrers deu anys ha estat de l'11,8% anual. En aquests anys aquesta població ha passat de representar un 10% de la població a un 22% al 2012.

    b) En quant a la migració autòctona, que presenta certa estabilitat en els darrers anys, mostra com una gran part dels moviments de població procedeixen i tenen destí a la mateixa comarca i província.

- El 2012, prop d'un 22% del cens (uns 4.053 habitants) corresponia a persones d'origen estranger, concentrats als edificis més antics i amb una densitat de persones per llar superior a la de les llars autòctones. Cal ressaltar que més del 75% de la població d'origen estranger tenia menys de 39 anys i més del 50% menys de 29 anys. Dins el tram d'edat entre 25 i 35 anys representaven prop del 35% del total de població del mateix tram. Pel que fa l'origen d'aquest col·lectiu, destaca amb un 25% les persones procedents de Gàmbia, amb un altres 25% del Marroc i amb un 10% de Romania.

- La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). L'any 2012, la població en aquest interval representava un 29% del total de la població de Banyoles. Cal esmentar que si bé l'estructura de la piràmide de població és molt semblant a la de la comarca i la catalana, això no hagués estat possible sense l'aportació de la immigració.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

- Al següent quadre es poden comparar l'edat mitjana de la població de Banyoles, de la província de Girona i de Catalunya:

Àmbit	Edat mitjana de la població		
	Homes	Dones	Total
Catalunya	39,15	41,88	40,52
Província de Girona	38,83	40,90	39,86
Banyoles	37,50	40,49	38,99

- Addicionalment a la demanda per emancipació també cal doncs considerar una demanda provinent de les separacions i divorcis, així com de les noves llars d'origen estranger per reagrupament familiar o noves altes al municipi.

L'estimació de la demanda d'habitatge ve determinada, bàsicament, per la interacció de la projecció demogràfica del municipi i el parc d'habitatges disponibles.

L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori. Aquest moviment té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda. La nostra anàlisi pretén ser una predicció de les dues variables a un horitzó de 7 anys.

La demanda d'habitatge varia en funció de la edat de la població. Si dividim la població en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys) trobem que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge es situa entre els 25 i 35 anys, mentre que la demanda d'habitatge per el conjunt d'individus entre 35 i 50 anys es de tipus secundari o de reposició. Als majors de 50 anys i menors a 25 la demanda baixa significativament.

L'emancipació està molt relacionada amb els nivells d'ocupació i renda, que condicionen la capacitat dels individus per a l'adquisició d'un habitatge.

Durant l'última dècada s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant la última dècada s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del "*baby boom*" (1965-1976).

- Disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:

  - Augment de les llars sense fills.

  - Augment de les llars amb un únic membre (al 2001 representaven a Espanya el 21% de les llars).

  - Augment de les llars monoparentals.

  - Disminució del nombre de fills per família.

  - Envelliment de la població.

El municipi de Banyoles tenia l'any 2001 una grandària mitjana de la llar al voltant de 4 persones per llar, (superior al 2,86 de mitjana espanyola pel mateix any i a la mitjana europea (2,5) de l'exercici 2000). Es calcula que en els últims anys la grandària mitjana de la llar s'ha reduït fins a situar-se per sota de les 3 persones per llar (2010). Les projeccions realitzades en base a l'anàlisi de la demanda situen a finals del 2017 la grandària de la llar pràcticament en la mateixa ràtio de 3 persones per llar. La reducció experimentada respecte el 2001 vindria explicada principalment per l'increment de les separacions i divorcis, l'increment de les llars amb un sol membre (parlem aquí també de les llars monoparentals que cada cop tenen més pes en la societat catalana) i en contrapartida l'efecte dels moviments migratoris (amb força pes a Banyoles).

L'evolució de la població durant els últims anys ha estat la següent:

	1.1.2001	1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010
Població Total	15.436	15.796	16.244	16.423	16.938	17.309	17.451	17.917	18.327	18.780
Naixements	195	208	220	228	203	237	249	252	282	300
Defuncions	169	150	169	163	163	134	161	171	171	163
Creixement natural	26	58	51	65	40	103	88	81	111	137
Migració estrangera	411	411	195	450	370	54	366	314	229	204
migració nacional	-77	-21	-67	0	-39	-15	12	15	113	64
Saldo migratori	334	390	128	450	331	39	378	329	342	268
Creixement Total	360	448	179	515	371	142	466	410	453	405
Població Total	15.796	16.244	16.423	16.938	17.309	17.451	17.917	18.327	18.780	19.159
Increment % anual	*2,33%*	*2,84%*	*1,10%*	*3,14%*	*2,19%*	*0,82%*	*2,67%*	*2,29%*	*2,47%*	*2,01%*
	1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009	1.1.2010	1.1.2011

1.2.1.1 Metodologia i escenaris de la projecció demogràfica

Dades disposades

El model utilitzat per a les nostres previsions opera amb una sèrie de dades recollides de les bases estadístiques de l'Ajuntament de Banyoles i de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Les bases de dades referents a la composició de la població són les següents:

- Taula de grups d'edat, de cinc en cinc anys, corresponents a inicis de l'any 2010.
- Taula de naixements, de l'exercici 2009 i anteriors, corresponents a grups d'edat de les dones residents al municipi de Banyoles.
- Mortalitat, de l'exercici 2009 i anteriors, corresponent a grups d'edat de les persones residents al municipi de Banyoles.
- Taxes de principalitat de l'exercici 2001.
- Padró d'habitants del municipi de Banyoles corresponent a inicis de l'exercici 2011.
- Flux migratori històric i piràmides d'edat de la població immigrant.
- Taules de composició de les famílies per grups d'edat de l'exercici 2001.
- Parc d'habitatges totals, i estat de conservació de l'exercici 2001.

Addicionalment, hem utilitzat les anteriors bases de dades corresponents a altres exercicis per al càlcul de taxes i indicadors històrics que ens permetin projeccions més acurades.

Composició de la demanda d'habitatges

Les variables que composarien la demanda serien les següents:

- Població per trams d'edats en base a la projecció de la taxa conjuntural de natalitat, la taxa conjuntural de mortalitat i el moviment migratori.
- Edat d'emancipació.
- Coeficient persones divorciades o separades respecte el total de població.
- Creació de llars de les persones immigrants.
- Disponibilitat parc existent habitatges.
- Disponibilitat útil.

- Grandària mitjana de les llars i taxa de persona principal.

Per a l'estimació del creixement de població i llars, segregarem el nostre estudi en tres parts diferenciades:

- Projecció de la població en base a les variables de natalitat, mortalitat i flux migratori.

- Anàlisi de les causes de generació de llars: emancipació, ruptures matrimonials o de parella i immigració/emigració.

- Necessitats de nous habitatges

Taxes de natalitat

Utilitzar la Taxa bruta de natalitat (total de naixements per cada 1.000 habitants) d'un municipi per preveure futurs naixements pot comportar errors, sobretot si es preveuen moviments en l'estructura de la piràmide d'edat i es realitzen anàlisis comparatius amb altres municipis. Així doncs, calcularem la Taxa Conjuntural de Fecunditat (nombre mitjà de fills per dona), que per la seva forma de càlcul, es veu molt menys influenciada per l'estructura d'edat de la població.

El valor mínim de la Taxa Conjuntural de Fecunditat que assegura un reemplaçament generacional és de 2,1 fills per dona. Com hem pogut veure al quadre de creixement de població històric, les taxes experimentades han comportat un creixement natural elevat, sobretot si el comparem amb els experimentats per altres municipis catalans.

No obstant, si comparem la Taxa Conjuntural de Fecunditat de Banyoles dels últims quatre anys vers les taxes resultants al conjunt de Catalunya, adjuntes al següent quadre, observarem que a Banyoles han estat superiors. L'increment de la natalitat i les més elevades taxes de reproducció de les famílies d'immigrants vindrien a ser les principals causes.

El context actual fa creure que en la propera dècada l'índex conjuntural de natalitat mantindrà estable. En aquest sentit, les projeccions realitzades per l'Idescat no consideren cap escenari on la taxa conjuntural de fecunditat sigui decreixent o constant.

Indicador Conjuntural de Fecunditat		
Històric	Catalunya	Banyoles
2006	1,45	2,70
2007	1,46	2,78
2008	1,54	2,75
2009	1,47	3,00

Considerant les dades històriques, les projeccions realitzades per l'Idescat, el grau de compliment d'aquestes, i les particularitats del municipi de Banyoles hem realitzat les següents estimacions:

Previsions Indicador Conjuntural de Fecunditat a Banyoles	
Anys	Escenari
2010	2,24
2011	2,26
2012	2,27
2013	2,28
2014	2,29
2015	2,30
2016	2,31

Cal, no obstant, apuntar que només hem plantejat un escenari degut a que quan es realitzen estudis de la demanda d'habitatges a un horitzó de 8 anys, les variacions que es puguin produir a les taxes de fecunditat tenen escassa o nul·la incidència.

Taxes de mortalitat

Una piràmide d'edats envellida o rejovenida pot comportar que la taxa de mortalitat (número de morts per cada mil persones) estigui lleugerament sobrevalorada o infravalorada. Pel nostre estudi hem considerat la suma de les taxes específiques de mortalitat per edats simples per a un any. La composició per trams d'edat utilitzada al nostre estudi està calculada en base a la mitjana dels cinc últims anys i corregida per la taxa de mortalitat mitjana de Catalunya.

La taxa de mortalitat calculada presenta poques variacions per períodes menors o iguals a 10 anys. Així doncs, considerarem la taxa obtinguda per a grups d'edats, a partir de la mitjana, estable per a tota la nostra projecció.

Edat d'emancipació

Aquesta variable només la calcularem per població autòctona, ja que les motivacions a la emancipació i la estructura de la llar de les persones estrangeres són molt diferents a la població autòctona. Per a les persones estrangeres considerem que formaran llars de grandària mitjana entre 3 i 4 persones.

Amb la finalitat de conèixer la demanda d'habitatges, fixarem el comportament de la població de cada un del grups d'edat en els quals és significatiu el fenomen d'emancipació i el mantindrem constant en el període estudiat.

Partim de les dades del *"Consejo de Juventud de España*" dels exercicis 2000 i 2003 que fixen la proporció de joves que romanen en el domicili familiar (dades resultants de la realització d'enquestes a Catalunya). A partir d'aquestes fem un càlcul ajustat per a la població de Banyoles tenint en compte la composició de les llars.

Coeficient emancipació	
Grups d'edat	%
15-19	1,6
20-24	12,4
25-29	42,9
30-34	56,5
35-39	62,5

Per obtenir el nombre de llars que es generen en un any fixem que un 9% del nombre de emancipats formaran llars individuals i un 91% ho farà en parella o amb altre formules de convivència. Aquests tant per cent els hem extret de les taules de composició de llars unipersonals i nombre de parelles de fet o matrimonis mitjà de la població de Banyoles a l'exercici 2001 pels grups d'edat entre 15 i 39.

Coeficient de divorcis i separacions

Aquest coeficient fa referència al nombre de persones divorciades o separades en proporció al nombre d'individus per trams d'edat. Per obtenir el nombre de llars demandades hem considerat que un membre de la parella es quedarà a la llar existent i l'altre demandarà un nou habitatge. La demanda resultant ha estat corregida per la projecció en base a dades històriques de persones divorciades que crearan una llar amb altre parella.

Al nostre estudi hem considerat que el percentatge de persones divorciades o separades per tram d'edats es manté al nivell actual. Per la població d'origen estranger s'ha considerat un percentatge inferior.

Hem utilitzat les dades sobre l'estat civil per grups d'edat a la població de Banyoles i les dades sobre llars monoparentals i unifamiliars de l'exercici 2001 així com les estadístiques posteriors sobre separacions i divorcis. També s'ha contemplat la taxa bruta de divorcialitat de l'exercici 2009 de Catalunya i de la província de Girona publicades a l'Idescat.

Saldo Migratori

El saldo migratori és la diferència entre el número d'immigracions i el d'emigracions en el decurs d'un període.

La projecció de la població a 6 anys es veurà influenciada, principalment, per les variacions en el flux migratori. Així doncs, serà una de les principals variables que incidirà en la demanda d'habitatge principal.

Per l'establiment dels diferents escenaris hem considerat les següents particularitats:

- Immigració per motius de reagrupament familiar.
- Estimacions del ritme de creixement de la població estrangera a Espanya per províncies entre els anys 2010-2016, realitzades per l'Institut Nacional d'Estadística, ajustades en funció de la situació actual de desacceleració econòmica.
- Considerem saldos migratoris nets (immigracions menys emigracions).

En consideració a aquestes particularitats es contemplem diverses possibilitats en relació al flux migratori:

- En relació a les migracions autòctones:
    a) Es manté un corrent migratori positiu d'entrada con en els últims tres anys
    b) Es retorna a un corrent migratori negatiu de sortida com en períodes precedents
    c) No es produeixen migracions autòctones.

- En relació a les migracions estrangeres:

    a) Les migracions extracomunitàries per motiu laboral es redueixen segons les projeccions elaborades per l'INE en el període 2010-16.

    b) Les migracions estrangeres es redueixen dràsticament. Es manté un saldo positiu com a conseqüència dels reagrupament familiars, però aquest també es va reduint.

    c) Les migracions estrangeres es redueixen dràsticament. Es manté un saldo positiu com a conseqüència dels reagrupament familiars, però aquest també es va reduint. I a mitjans del període remunta el saldo positiu de migracions estrangeres només per motius laborals

En funció d'aquestes possibilitats es defineixen quatre escenaris:

ESCENARIS	
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, augmentat progressivament fins als nivells actuals.
Escenari B:	Les migracions autòctones de sortida es mantenen estables en termes nets; 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 C:	Les migracions autòctones d'entrada es mantenen estables en termes nets; 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 D:	Endogen: sense migracions.

Disponibilitat parc existent d'habitatges i disponibilitat útil

La disponibilitat de parc existent correspon a l'estimació dels habitatges ocupats que es buidarien durant l'any, és a dir, al decrement de persones principals (per mortalitat).

La disponibilitat útil es refereix al nombre d'habitatges reutilitzables que s'estima en un 94% dels que es buiden per mortalitat. La resta correspon a habitatges que es troben en estat ruïnós, o mal estat (índex del cens de població i habitatges de Banyoles per a l'exercici 2001).

Demanda d'habitatge secundari

L'habitatge secundari és l'utilitzat els caps de setmana o per períodes de vacances, tant per residents al municipi com per no residents.

La taxa de possessió d'habitatge secundari es mesura en funció del nombre de llars d'un determinat grup de persones principals.

Aquesta variable no la considerem en el nostre càlcul perquè no forma part de la demanda d'habitatge principal.

Grandària mitja de les llars i taxa de persona principal

- Llars autòctones :

    - Les llars de les persones autòctones han passat d'una grandària mitja de la llar de 1,71 en l'any 2001 a 2,8 a finals del 2009. Tanmateix, aquest coeficient no és sempre representatiu ja que depèn en gran mesura de l'estructura de la població. Per aquest motiu, al nostre model, utilitzarem la taxa de persona principal per a grups d'edat.

    - Es designa com a persona principal a una de les persones que integra una llar. La taxa de persona principal és la resultant de dividir el número total de persones principals en un moment donat entre el total de població. Quan més elevada sigui la taxa, més propensió tenen els individus a formar una nova llar.

    - Al nostre càlcul hem utilitzat les taxes corresponents a l'exercici 2001 per a grups d'edat del municipi de Banyoles i les hem ajustat en base als moviments experimentats fins a l'exercici 2010.

- Llars estrangeres:

    - Com ja s'ha comentat anteriorment, hem considerat que les llars formades per persones d'origen estranger tenen una dimensió mitjana entre tres i quatre persones.

La demanda d'habitatge social

Per a la seva estimació s'han classificat les llars de nova creació en base als seus ingressos anuals estimats. Les dades de base corresponen a les de l'Enquesta de Condicions de Vida elaborada per l'Institut Nacional d'Estadística, i a l'evolució de la Renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant en base al 2000 entre Catalunya i Banyoles elaborada per l'Institut d'Estadística de Catalunya. Addicionalment s'ha aplicat un coeficient corrector per la diferència entre la renda anual neta mitjana de les taules de base i la de Banyoles.

Per a la població immigrant estrangera s'han adequat els resultats als nivells d'ingressos d'aquestes llars respecte les autòctones.

En total es podria estimar que un mínim del 60% de la demanda seria susceptible d'adquirir habitatge protegit.

1.2.1.2 Projeccions demogràfiques. Previsió de població i llars

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors, s'han fet les projeccions corresponents al termini del Pla local d'habitatge, és a dir fins a finals de l'any 2017. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a quatre escenaris diferents, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris.

Comentarem detalladament aquestes projeccions més endavant, però avancem ja les previsions de demanda de noves llars que en resulten dels diferents escenaris:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL	Població 2017	Mitjana
Escenari A	65	77	78	36	52	70	86	464	21.169	66
Escenari B	63	73	73	29	45	61	77	421	20.375	60
Escenari C	104	117	120	79	97	115	132	764	21.951	109
Escenari D – Endogen	7	19	20	19	19	19	18	121	20.006	17

En conjunt, de l'anàlisi realitzada en podem treure les següents conclusions:

- La població de finals 2010 d'uns 19.100 habitants podria arribar a finals del 2017 entre els 20.000 i els 22.000 habitants.

- La mitjana anual de demanda neta d'habitatge està en un interval entre 60 (escenari B) i 109 anuals (escenari C). L'interval s'obra en funció de la intensitat dels moviments migratoris. En cas que el ràtio d'habitants per llar s'acosti a la mitjana europea de 2,5 hi ha un total de 1.591 noves llars latents, tot i que aquesta situació és poc versemblant per a ser considerada en el període del PLH donada la tipologia del municipi.

- La formació de noves llars per al període 2011-2017 està en un interval entre 421 i 764. Un mínim del 60% d'aquestes pot correspondre a població susceptible d'adquirir habitatge protegit. La renta familiar disponible del municipi és lleugerament superior a la catalana (dades de l'exercici 2007).

- Observacions a fer:

    - Hi ha una important incertesa sobre el comportament futur del saldo migratori.

    - Cal monitoritzar la incorporació al mercat dels habitatges provinents de mortalitat.

Escenaris de futur

Les projeccions s'han realitzat en els quatre escenaris descrits anteriorment:

- Segons les nostres previsions el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual.

- En relació al flux migratori es contemplen els escenaris esmentats.

En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i dels escenaris de futurs esmentats es preveu la demanda de noves llars descrita anteriorment i que es detalla en els annexos.

A continuació es detallen els resultats globals de l'escenari A, que és el més versemblant segons les previsions de l'Ajuntament.

PROJECCIONS DE LES LLARS A L'ESCENARI A :									
	CREIXEMENT NET DE POBLACIÓ								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
	19.116	227	255	257	219	292	362	441	21.169
Naixements		317	311	307	304	300	294	298	2.131
Defuncions		(-) 202	(-) 168	(-) 162	(-) 160	(-) 158	(-) 157	(-) 157	(-) 1.164
Saldo migratori		112	112	112	75	150	225	300	1.086
	CREIXEMENT NOVES LLARS								
Llars actuals (estimació)	6.416	64	76	77	35	53	69	86	6.876
								acumulat:	460
								Grandària llars	3,1
Emancipacions (persones)		114	110	106	102	101	99	97	729
Noves llars mov. Vegetatiu									
Emancipació		62	60	58	56	55	54	53	398
Separats		21	21	22	22	23	23	24	156
Defuncions		(-) 76	(-) 62	(-) 60	(-) 59	(-) 58	(-) 57	(-) 57	(-) 429
Total		7	19	20	19	20	20	20	125
Noves llars saldo migratori		57	57	57	16	33	49	66	335

* Població a 31 de desembre

Aquest escenari suposa passar de les 190 llars creades de mitjana en els últims nou anys (2002-2010) a un promig de 66 llars anuals. En aquest cas, a l'any 2017 s'arriba a una mitjana de 3,1 habitants per llar (que es manté gairebé inalterada des de l'any 2010).

S'afegeixen com annex els resultats detallats dels quatre escenaris de projecció realitzats, que ens donen el ventall de possibilitats en funció de les variables expressades, si bé el que acabem de comentar és el que podria semblar més versemblant segons l'Ajuntament i l'oferta residencial del municipi.

1.2.2 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 desconnexió, 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·lectiu 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 ja que no existeix una metodologia única i consensuada 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 tres fonts d'informació:

1. El Pla d'inclusió social de Banyoles 2009-2012 (PLIS)

Segons el PLIS més de 3.000 persones a Banyoles es trobarien en situació de vulnerabilitat social i risc d'exclusió social, fonamentalment famílies monoparentals, persones grans que viuen soles i famílies d'origen immigrant ja que són els col·lectius que pateixen més el context de crisi actual.

El PLIS estructura el Pla d'Acció al voltant de set àmbits d'actuació que corresponen als set àmbits en què s'expressa l'exclusió social i pel que fa a l'àmbit de l'habitatge, detectava la presència de moltes persones en situació de dificultat o impossibilitat per fer front als compromisos econòmiques de la compra d'habitatge i conseqüentment un increment del nombre de desnonaments per impagament. Segons el PLIS, els col·lectius més vulnerables en matèria d'habitatge són els joves que es troben en una situació de precarietat laboral, uns preus elevats dels habitatges i la manca fins fa ben recentment d'habitatge protegit al municipi; la gent gran sobretot relacionada amb una manca de poder adquisitiu per fer front a les despeses d'adaptació de la llar a les necessitats que provoca l'envelliment i a la demanda de serveis residencials; les persones estrangeres les quals pateixen sobretot situacions de prejudicis que fa que els habitatges als quals poden accedir siguin pisos que estan en condicions precàries situats en barris localitzats de la ciutat i alhora és el col·lectiu amb un major nombre de casos d'amuntegament; les persones amb discapacitats que pateixen la situació de l'existència de molts habitatges sense adaptar i la no presència de polítiques d'intervenció local per aquesta problemàtica; i finalment les famílies monoparentals les quals moltes d'elles tenen un baix poder adquisitiu.

Darrerament, el ventall de col·lectius en situació de vulnerabilitat s'ha ampliat amb la crisi 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. Tot i els ajuts que s'atorguen a aquestes persones, el PLIS preveu que quan esgotin la prestació d'atur i el subsidi familiar hi haurà moltes famílies sense capacitat per fe front a la quota d'habitatge.

2. Dades proporcionades pel Consorci de Benestar Social del Pla de l'Estany

L'any 2010 els serveis bàsics d'atenció social del Consorci de Benestar Social del Pla de l'Estany va atendre un total de 3.551 casos en el conjunt de la comarca, dels quals 2.606 han estat a Banyoles. Això és un 13% del conjunt de la població del municipi, el qual el darrer any 2012 va incrementar fins al 15%. La principal problemàtica dels casos atesos són les econòmiques, és a dir, persones amb ingressos insuficients o bé sense ingressos, amb deutes o una administració econòmica deficient. En segon lloc, bona part dels casos atesos han estat per problemes laborals, qüestió molt lligada als econòmics, i les situacions de salut i drogodependència.

Les problemàtiques d'habitatge, les quals són el punt d'atenció del PLH, van representar el 5-6% de les persones ateses.

Casos atesos segons problemàtica

	2010	
Problemàtica	Banyoles	%
Habitatge	147	5,6%
Econòmiques	879	33,7%
Laborals	472	18,1%
Salut i drogodependències	421	16,2%
Discapacitats	79	3,0%
Aprenentatge	190	7,3%
Maltractament familiar	73	2,8%
Mancances socials	284	10,9%
Altres	61	2,3%
TOTAL	2.606	100,0%

Font: Consorci Benestar Social

Desagregant la informació referent a les problemàtiques relacionades amb l'habitatge, s'observa que a Banyoles es donen 11 situacions de persones sense sostre i de barraquisme. En canvi, destaquen els casos d'habitatges amb manca de serveis o subministraments i les situacions de desnonament, les quals són una realitat visible i han incrementat força els darrers anys segons els tècnics socials. Malgrat que els casos d'amuntegament atesos pels serveis bàsics van ser només de 3 el darrer any 2010, és té la certesa que les situacions de sobreocupació o bé de compartir habitatge són sensiblement superiors, i així ho recalquen les dades del 2012 amb un total de 28 casos atesos.

Segons els tècnics, el 90% de les problemàtiques ateses es concentren a la zona de la Farga i de Canaleta, i en menor mesura al Barri Vell, mentre que a la part oest de Banyoles no es detecten situacions de risc o d'exclusió residencial. Pel que fa als col·lectius més vulnerables són especialment les persones immigrants extracomunitàries les quals han patit la situació d'atur i per tant una reducció o pèrdua dels ingressos més acusada i les quals tenen una major dificultat de reinserir-se en el mercat laboral. Aquesta situació ha derivat, com hem mencionat anteriorment, a que diferents persones sense parentiu decideixin compartir habitatge.

Llars ateses l'any 2010 relacionades amb problemàtiques d'habitatge

Problemàtica	Banyoles	Camós	Cornellà	Crespià	Esponellà	Fontcoberta	Palol de Revardit	Porqueres	St. Miquel C	Serinyà	Vilademuls	TOTAL
Manca d'habitatge	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	4
Manca de serveis / subministraments	50	2	0	0	1	0	0	0	0	1	3	57
Habitatge deficient	2	0	4	0	2	1	0	1	0	4	0	14
Amuntegament	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4
Barraquisme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desnonament	*87	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	90
Altres	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5
TOTAL	147	2	5	0	4	1	0	4	1	6	4	174

Font: Consorci Benestar Social

*Els casos de desnonament fan referència a persones

Llars ateses l'any 2012 relacionades amb problemàtiques d'habitatge

Problemàtica	Banyoles	Camós	Cornellà	Crespià	Esponellà	Fontcoberta	Palol de Revardit	Porqueres	St. Miquel C	Serinyà	Vilademuls	TOTAL
Manca d'habitatge	9		1					1				11
Manca de serveis / subministraments	80	1	1					1				83
Habitatge deficient	21	1	5	1		1		3		3	3	38
Amuntegament	28											28
Barraquisme	2							1				3
Desnonament	50				1							51
Altres	3											3
TOTAL	193	2	7	1	1	1	0	6	0	3	3	217

Font: Consorci de Benestar Social

En resum i tenint en consideració les diferents fonts d'informació mencionades, podem estimar que al tancament de l'any 2012, a Banyoles hi havia al voltant d'unes 4.000 persones en situació de vulnerabilitat d'exclusió social, de les quals un 5-6% estarien relacionades directament amb la problemàtica de l'habitatge, això és unes 193 llars. Aquesta xifra equivaldria a un 0,98% del conjunt dels banyolins.

Les diferents realitats observades d'exclusió residencial requereixen diferents polítiques d'habitatge. Així doncs, del conjunt de casos mencionats podem estimar que els vinculats amb manca d'habitatge, desnonaments i amuntegament tenen una necessitat residencial del 100% mentre que d'entre els casos d'habitatge deficient, manca de serveis o subministraments i altres només un 20% podrien corresponen a llars amb demanda residencial mentre que la resta considerem que mitjançant reparacions podrien mantenir el seu habitatge actual.

Tanmateix, cal tenir present que el nombre de persones i llars en situació d'exclusió residencial és una estimació i que per tant aquest podria ser superior ja que, segons l'opinió dels tècnics municipals, les persones ateses pels serveis socials no reflecteixen la totalitat de les problemàtiques en el municipi. És el cas, per exemple, de les situacions d'amuntegament o desnonament ja que a partir de les entrevistes qualitatives s'ha constat que és una problemàtica més extensa i que es pot veure agreujada en un context socioeconòmic on es fa difícil preveure una recuperació de l'ocupació a curt termini.

Finalment, cal tenir en consideració la població que es troba en situació de vulnerabilitat i conseqüentment poden caure en una situació d'exclusió residencial i per tant el Consistori haurà d'estar constantment alerta per donar resposta a aquestes situacions.

1.2.2.1 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 Solpuig: 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 21 places. Aquestes es troben repartides en 2 habitatges: l'un amb capacitat per a homes i l'altre per dones.

  Aquest any 2011, l'entitat privada Associació Tramuntana d'Ajut i Reinserció del Toxicòman (ATART) preveu posar en funcionament una residència per a persones toxicòmanes amb una capacitat per a 34 persones en el municipi veí de Porqueres.

- Cal General: Habitatge d'Adigsa amb caràcter d'urgència social amb un capacitat per a 3 persones. És un habitatge de caràcter rotacional amb un estança màxima de 3 mesos, la qual es pot ampliar si s'escau després d'avaluar la situació de la persona o família. Les persones que s'allotgen en aquest habitatge tenen un seguiment per part dels serveis socials i se'ls fa un pla de treball per tal que durant aquests mesos puguin arribar a fer cert estalvi i fer front a una nova situació de manera autònoma. Durant l'any i mig que porta en funcionament, l'habitatge ha estat permanentment utilitzat però, segons els tècnics municipals, fins ara no hi ha hagut llista d'espera.

- 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 *Fem companyia*, impulsat pel Consorci de Benestar Social, destinat a persones de més de 70 anys que viuen soles. L'any 2010 el programa va atendre un total de 564 persones a la comarca de les quals la meitat eren residents a Banyoles. Són persones que presenten una problemàtica especialment relacionada amb 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.

Actualment al municipi no hi ha cap centre de menors però des del Consorci de Benestar Social es té constància de l'interès per ubicar un Centre residencial d'acció educativa (CRAE) mitjançant la col·laboració d'una cooperativa. Aquest projecte, però, encara no ha tirat endavant.

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 constat el fet que en el municipi i a l'entorn hi ha un nombre elevat de centres de dia i residencies assistides per a gent d'edat avançada.

1.3 DEMANDA D'HABITATGE

1.3.1 METODOLOGIA

Amb la finalitat de conèixer les característiques de la demanda d'habitatge al municipi de Banyoles s'ha procedit a realitzar un treball de camp específic per tal de determinar la motivació de la demanda, el perfil del sol·licitant i les particularitats de l'habitatge desitjat.

L'estudi de la demanda és doncs el recull dels resultats obtinguts del mètode de treball de l'entrevista semiestructurada, tècnica qualitativa de recollida d'informació que permet obtenir respostes directes i una informació sistematitzada segons categories o nivells d'anàlisi determinats.

Prèviament a la realització de les entrevistes, es va realitzar una recerca i selecció dels agents clau que intervenen en el municipi de Banyoles en matèria d'habitatge (immobiliàries, promotors, entitats financeres, administradors de finques, etc). El nombre d'entrevistes i la dimensió de la mostra s'ha determinat al llarg del procés valorant el contingut de la informació obtinguda i el moment de la saturació d'aquesta.

Un cop realitzat el primer contacte telefònic, es va dur a terme durant els mesos de març i abril de 2011 les entrevistes pròpiament dites a fi de detectar les idees principals i fer-ne un buidat que permetés extreure'n conclusions generalitzades.

Val a dir que la majoria de les qüestions plantejades a les entrevistes han estat d'opinió i per tant, permeten extreure valoracions i obtenir el discurs entorn als temes plantejats. Tanmateix, les idees recollides mitjançant les entrevistes als agents clau s'han contrastat amb la visió dels responsables tècnics de diferents àrees municipals i les dades obtingudes d'altres plans o informes.

El present estudi, doncs, incorpora de manera agregada i coherent les diferents fonts d'informació a fi d'obtenir un anàlisi prou acurada i el més precisa possible de la demanda d'habitatge al municipi i poder avaluar els factors de coincidència o no coincidència entre l'oferta existent i la demanda explícita i latent.

Agraïm la col·laboració de diferents professionals que han accedit a ser entrevistats[1], dedicant temps i atenció a l'equip redactor de l'estudi.

1.3.2 MANIFESTACIÓ I MOTIVACIÓ DE LA DEMANDA

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil dels demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Diferents formes de demanda requereixen diferents formes d'intervenció pública. Per aquest motiu, és necessari presentar algunes consideracions prèvies sobre la forma com s'identifica la demanda d'habitatge en el municipi. En primer lloc, la demanda d'habitatge està composada per:

- Una demanda efectiva o explícita, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.

[1] Els agents entrevistats en relació a l'oferta i la demanda per aquest PLH han estat: Agència Caixàs, Finques Banyoles, Collell-Riera, La Caixa, BBVA i Banc Popular.

A Banyoles, segons els agents entrevistats, la demanda explícita s'ha reduït considerablement en relació als darrers 3-4 anys i actualment es parla d'un fort estancament de la demanda.

- Una demanda latent, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben en una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge, és a dir, aquelles persones amb una capacitat adquisitiva per sota els preus del mercat. Dins aquest grup s''identifiquen:

    - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per un motiu de manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos de la llar en relació als preus de l'oferta d'habitatge al municipi).

    - Persones que, tot i disposar d'un habitatge, es troben mal allotjades degut a problemes associats a l'accessibilitat a l'habitatge, la seva adequació, o trobar-se en un situació de sobreocupació, no disposar d'habitabilitat, etc.

    - Persones que busquen una millora residencial però resten a l'espera d'un habitatge amb unes característiques i condicions ajustades a les seves expectatives i/o a la venda del seu habitatge actual.

En segon lloc, es diferencia també dos grups de demanda en funció de la seva motivació:

- Pel primer dels grups la motivació principal és la millora de la situació residencial o reposició d'habitatge. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'aspiració d'habitatge més que no pas per la necessitat d'habitatge.

    - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (dimensions més grans, nombre d'habitacions, jardí, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, zona més valorada, qualitat de vida, etc.)

    - Llars que busquen l'accés a la propietat, és a dir, persones que ja disposen d'un habitatge en altres formes de tinència (lloguer) i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.

- Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó l'accés a l'habitatge i l'accés en condicions adequades. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge digne.

1.3.3 PERFILS DE LA DEMANDA D'HABITATGE

A partir de les entrevistes realitzades es poden definir els següents grups o perfils principals de demanda d'habitatge al municipi:

- Joves en edat d'emancipació i primer accés a l'habitatge

Aquesta demanda està formada per joves d'entre 20 i 35 anys que volen accedir per primera vegada a un habitatge i es caracteritza principalment per ser una demanda tant de caràcter endogen, és a dir, formada per fills de famílies del propi municipi.

És el principal col·lectiu de demanda d'habitatge de Banyoles ja que podem considerar que al voltant d'un 60-65% de la demanda està formada per joves amb voluntat d'accedir per primera vegada a un habitatge i per tant, malgrat les dificultats presents en el mercat immobiliari, aquest col·lectiu es manté actiu en la recerca d'habitatge configurant així una demanda explícita.

Les aspiracions d'aquest perfil de demanda han variat significativament els darrers anys. Així, el pes que tenia l'habitatge de compra d'obra nova s'ha vist substituït en bona part per l'habitatge de lloguer degut a la manca d'estalvis per fer front al 20% del preu total per l'entrada i a les despeses inicials de gestió derivades de la compra, les dures i restrictives condicions per a la sol·licitud i concessió dels préstecs hipotecaris, etc.

La demanda d'habitatge per part del col·lectiu jove s'agrupa dos perfils en funció de l'edat i l'aspiració o motivació.

- Joves de 20 a 30 anys que volen emancipar-se per primera vegada i opten principalment per l'opció del lloguer. Avui en dia és el grup més freqüent de demanda. Busquen un habitatge plurifamiliar de 2 habitacions a un preu mensual no superior als 400€.

- Joves de 30 a 35 anys que ja es troben emancipats però busquen el pas del lloguer a la compra d'un habitatge d'obra nova, semi-nova o bé de segona mà. Dels dos grups, actualment és el menys nombrós per les qüestions mencionades anteriorment i la necessitat de disposar de 2 salaris a la llar (o un de bo) i alguna forma d'aval. Les aspiracions immediates en quant a tipologia varien en funció del perfil del sol·licitant però en general destaca la necessitat o demanda d'un habitatge plurifamiliar de dimensions entorn els 80 m^2 per a dues persones amb un nombre mig de 2-3 habitacions i preferentment a la zona des del passeig de la indústria cap a l'estany. El preu desitjat i assumible per aquestes llars joves es situaria a un màxim de 150.000-160.000€ amb una quota resultant aproximada de 600€ al mes.

Per tal que els joves puguin accedir a un habitatge de compra, l'ajut i el suport econòmic familiars és fonamental pel pagament de l'entrada i per tant són els joves que disposen d'una xarxa familiar de suport i els joves amb rendes mitges-altes els que poden optar per un habitatges de compra d'obra nova o bé de segona mà.

Dins el col·lectiu jove, cal destacar l'existència d'altres formes d'accés a l'habitatge com els pisos compartits derivats de l'impediment del mercat a la formació d'una llar unipersonal, entre d'altres.

- Immigració extracomunitària

La població d'origen extracomunitari a Banyoles representa gairebé el 14,5% del total de residents, és a dir 2.831 persones. Aquest col·lectiu, però, es troba distribuït de manera desigual en el territori, concentrant-se principalment a la zona de la Canaleta i la Farga on els preus de l'habitatge són més econòmics i assequibles.

Durant els primers anys del tombant de segle, segons els agents entrevistats, les persones d'origen estranger van constituir un grup molt important de demanda d'habitatge de compra, sobretot de segona mà a un preu metre quadrat força elevat però que les condicions dels préstecs hipotecaris (en alguns casos fins al 100% de l'habitatge) i els ingressos de la llar en aquell moment ho permetien. Actualment, la capacitat adquisitiva d'aquest col·lectiu ha disminuït ja que ha estat un dels primers grups a trobar-se a l'atur i per tant es fa difícil afrontar el pagament pendent de la quota hipotecària. En aquest sentit, els bancs i caixes estan realitzant operacions de *refinançament* amb allargament de terminis de pagament per tal de poder reduir la quota mensual i, en alguns casos, s'estan produint situacions de desnonaments.

Per tant, avui en dia, la situació d'inestabilitat i els ingressos d'aquestes persones fan que la compra d'un habitatge no sigui possible i en conseqüència la tipologia d'habitatge buscat és en règim de lloguer a un preu inferior als 350€ i que la demanda d'habitatge per part d'aquest col·lectiu hagi disminuït considerablement en relació als anys anteriors. Així doncs, ha passat a formar part de la demanda latent amb uns canals de recerca d'habitatge que acostumen a ser directament a través dels mateixos propietaris o bé a compartir habitatge, qüestió que sovint deriva en situacions d'amuntegament (veure apartat 1.5.3).

- Separacions o divorcis

Es tracta de la demanda provinent del trencament d'una parella després d'un procés de divorci o separació en què és habitual que un dels dos membres de la parella es converteix en nou demandant d'habitatge. És un perfil que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius: en primer lloc, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles, aspecte que fa difícil tant el manteniment de l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge ja sigui o no associat a la venda de l'habitatge actual; i en segon lloc, les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Aquesta situació esdevé encara més agreujada quan es tracta de famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.

Per tant, els demandants d'aquest col·lectiu opten principalment pel règim de lloguer però també per la compra si prèviament s'ha pogut efectuar la venda de l'habitatge actual.

Pel que fa la tipologia de l'habitatge sol·licitat varia sensiblement en funció de les característiques de llar, però en general la demanda principal és d'habitatges de 2 habitacions.

- Millora residencial o reposició

Aquest col·lectiu havia representat gairebé tres quartes parts del volum d'operacions en el mercat immobiliari. Ara bé, al ser un perfil de demanda que es troba estretament relacionat amb la venda del seu habitatge habitual, és a dir, necessita disposar d'un comprador per tal de poder realitzar la transacció de compra del nou habitatge amb una quota a pagar resultant suficientment atractiva i assumible. La situació d'estancament del mercat de compra-venda comporta que actualment es comporti com a demanda latent, a l'espera de la millora del mercat de l'habitatge. Tot i així, alguns compradors estan optant per posar el pis actual al mercat de lloguer per tal de poder realitzar la compra d'un de nou, a l'espera de poder vendre'l un cop canviï la tendència del mercat immobiliari.

El comprador actual és el que disposa d'un poder adquisitiu mig-alt o bé que aquest no ha minvat amb la crisi econòmica i pot optar (per una qüestió de potencial econòmic, d'estalvi i de finançament) a la compra d'un habitatge de major qualitat i a un preu inferior a tres anys enrere.

Principalment, té a veure amb un canvi residencial de caràcter endogen de millora cap a la compra d'un habitatge de dimensions més grans (normalment per una casa unifamiliar), en una bona zona, etc, per tal d'assolir una millor qualitat de vida. Al tractar-se d'un perfil majoritàriament de llars familiars adultes d'entre 35 i 50 anys amb un o més fills, pel que fa a la tipologia desitjada, la demanda està orientada a la compra d'un habitatge de 4 o més habitacions amb un preu màxim al voltant dels 250.000€. La zona desitjada és la del voltant de l'estany, la vila olímpica o els cases unifamiliars de Can Puig.

- Gent gran

El col·lectiu de gent gran, en bona part, disposa d'un habitatge de propietat derivat de la cultura entorn la compra de l'habitatge arrelada en el territori. A Banyoles, la demanda d'un nou habitatge per part d'aquest col·lectiu representa un percentatge força reduït (menys d'un 5% de la demanda).

Les persones d'edat avançada són un grup afectat per situacions d'habitatges que no s'adeqüen als problemes d'accessibilitat i de mobilitat derivats de l'envelliment (per exemple manca d'ascensor a l'edifici, presència d'escales i/o desnivells a l'interior del domicili, cases sobredimensionades pel nombre de residents actuals, etc). Per tant, la demanda d'habitatge d'aquest col·lectiu està estretament relacionada a una millora de les condicions d'accessibilitat i adequació de l'habitatge amb la finalitat de millorar l'autonomia de la persona i el normal desenvolupament de la seva vida quotidiana.

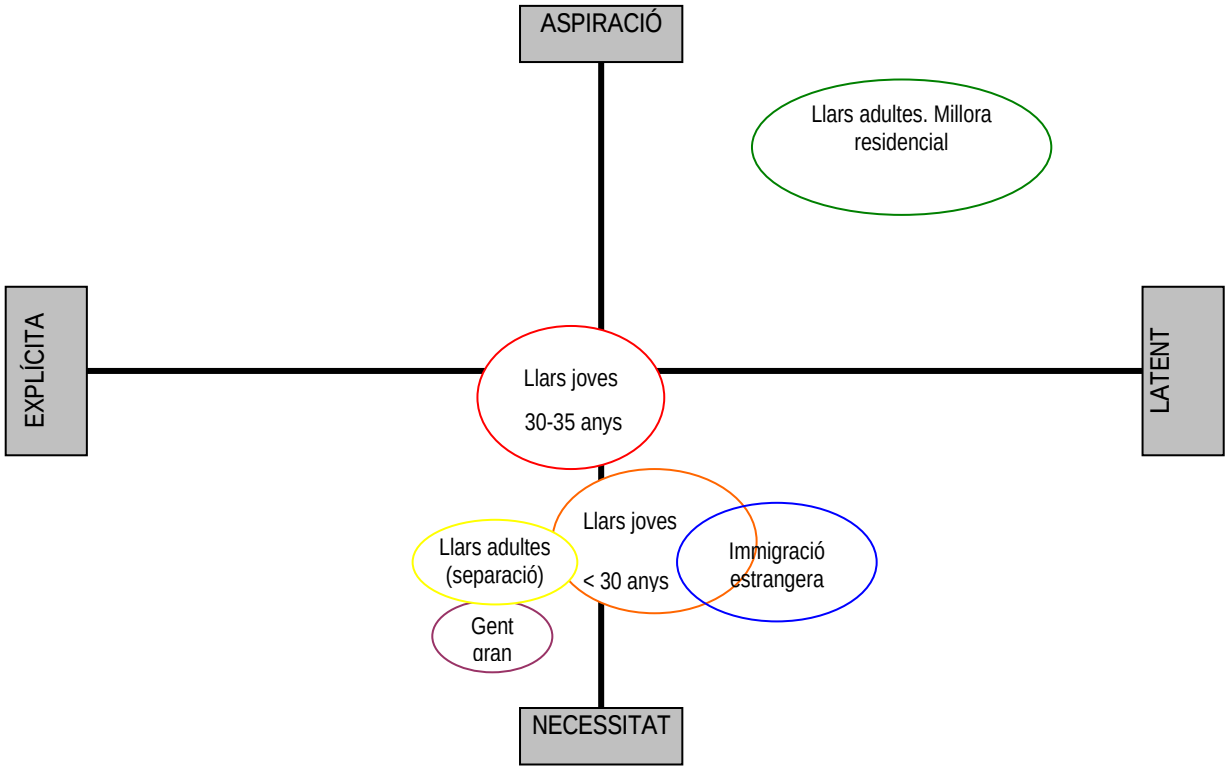
Per fer efectiva la compra de l'habitatge, normalment aquest col·lectiu ha de poder realitzar la substitució de l'existent per tal que la venda contribueixi al pagament del nou o bé llogar-lo a un preu que pugui absorbir la quota de la hipoteca.

En el municipi i els seus entorns hi ha un nombre important de residències, amb places públiques, concertades i privades, per donar resposta a la demanda assistencial de gent en edat avançada. s'ha detectat la presència de persones grans; ara bé, des dels serveis tècnics del Consorci de Benestar Social es constata que un nombre important de llars veurien incrementar el seu benestar i autonomia personal gràcies a l'adequació de l'habitatge o bé la instal·lació d'ascensor al seu edifici.

- Inversió

El perfil de l'inversor que havia tingut certa presència en el municipi i havia arribat a representar aproximadament un 10% de la demanda. Foren persones que en un bon moment de la situació del mercat immobiliari compraven habitatges, en gran mesura sobre plànol, amb la intensió de portar a terme una pràctica especulativa del preu de l'habitatge a través de la seva posterior venda a tercers a un preu més elevat. Avui en dia, segons els agents entrevistats, la figura de l'inversor ha desaparegut pràcticament en la seva totalitat.

Esquema de la demanda actual en funció de la seva manifestació i motivació



Perfil de la demanda segons motivació, tipologia i preu

Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Dimensió de l'habitatge (orientativa)	Preu màxim (orientatiu)
Emancipació <30 anys	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer	70m^2 2 habitacions	400€
Emancipació – millora 30-35 anys	Canvi de règim de lloguer a propietat	Obra nova o semi-nova i segona mà	80-90m^2 2-3 habitacions	150.000-160.000€ (quota mensual 600€)
Separacions / divorcis	Necessitat i creació d'una nova llar	Lloguer o compra condicionada a la venda de l'habitatge actual.	70m^2 2 habitacions	450-500€
Millora residencial	Millora de l'habitatge actual o de zona	Especialment compra d'obra nova i semi-nova. Habitatge més gran i confortable	100m^2 i més 4 o més habitacions	250.000€ (1.000€)
Immigració extracomunitària	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer	70m^2 2-3 habitacions	350€
Gent gran	Accés a un habitatge adaptat a les seves necessitats	Habitatge més petit, accessible i adaptat	60-70m^2 2 habitacions	-

1.3.4 PERFIL DE LA DEMANDA D'HABITATGE PROTEGIT

Entre l'any 2010 i el 2013 el nombre de persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit ha passat de 140 a 312 persones. A gener del 2013, un 53,5% són dones i un 46,5% homes, i en quant a nacionalitat, més de la meitat dels registrats tenen la nacionalitat espanyola (61%). 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. Mencionar que cinc de les persones inscrites presenten una mobilitat reduïda.

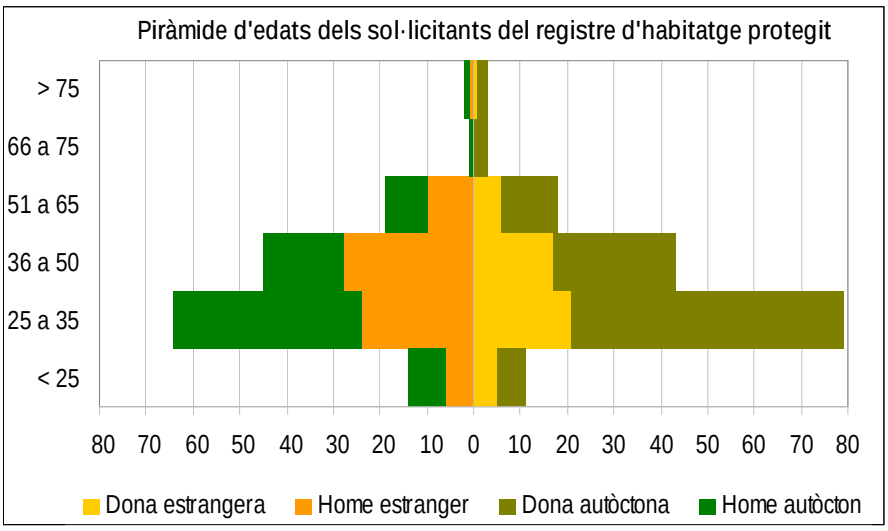
Inscrits al registre segons nacionalitat i sexe

	Dona	Home	Total general
Estrangera	51 42,5%	69 57,5%	120 100,0%
Espanyola	116 60,4%	76 39,6%	192 100,0%
TOTAL	167 53,5%	145 46,5%	312 100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

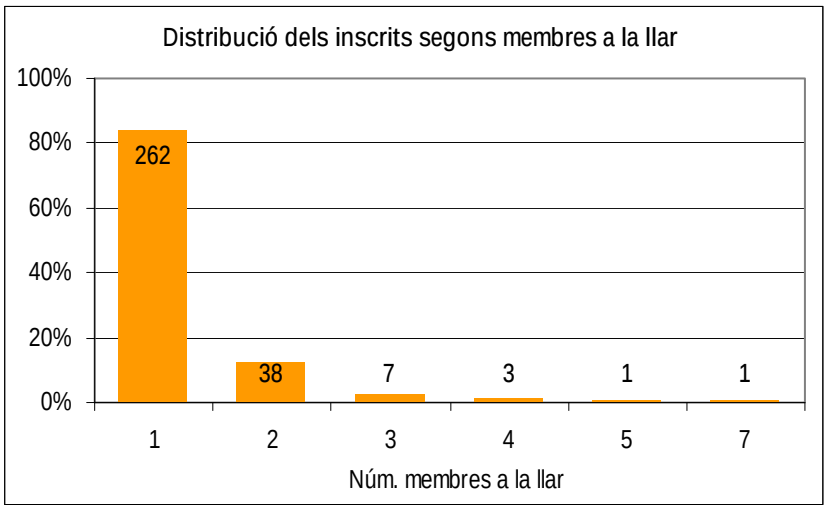
El 88,5% dels sol·licitants estan empadronats a Banyoles mentre que un 3,5% i un 3,2% estant empadronats a Porqueres i Cornellà de Terri respectivament. En una proporció menor, també hi ha registrades persones de Serinyà, Vilademuls, Fontcoberta, Camós, Esponellà i Sant Miquel de Campmajor.

En quant a l'edat, el principal col·lectiu de persones inscrites en el registre és el comprès entre 25 i 35 anys (representen gairebé la meitat dels inscrits, concretament un 47%), és a dir, persones en situació d'emancipació i de primer accés a l'habitatge, i majoritàriament de nacionalitat espanyola. En segon lloc, tot i que amb un nombre significativament inferior d'inscrits (88 persones, això és un 29% sobre el total), cal remarcar el grup en d'interval d'edat d'una franja més madura entre 36 i 50 anys i el col·lectiu de menys de 51 a 65 anys (37 persones). Pel que fa la gent gran major de 65 anys, el registre només compta amb 9 persones inscrites a data d'avui.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Destaca especialment el fet que un 84% dels inscrits constitueixen una llar unipersonal, és a dir, formada per un únic membre. Un 12% són llars de 2 persones i les llars de 3 o més membres són residuals. Així doncs, caldrà tenir en compte aquesta distribució a l'hora de programa nous habitatges socials per tal d'adequar-los a les necessitats dels perfils observats.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

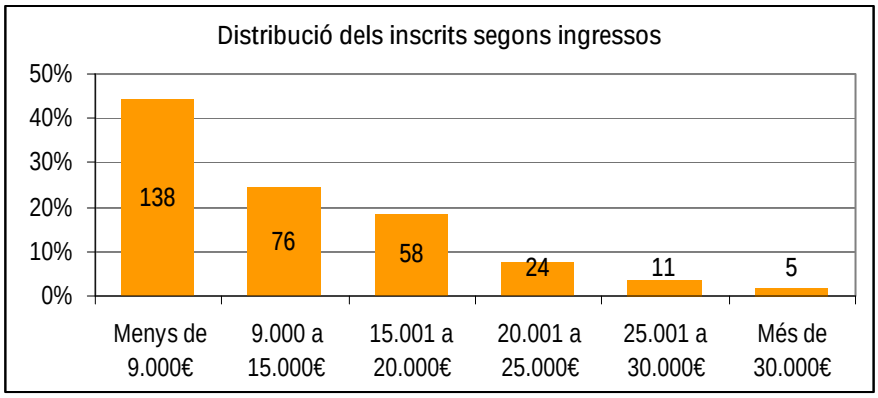
En relació a la situació laboral, el nombre d'inscrits que disposen de feina ha disminuït entre el 2010 i el 2013 un 10-15%. Actualment un 62% dels sol·licitants disposa de feina, si bé no tots tenen un contracte fix i per tant es poden trobar en una situació de vulnerabilitat en cas de la no renovació de contracte o la pèrdua del lloc de treball. Els pensionistes també es poden trobar en una situació vulnerable pel que fa la seva capacitat econòmica. Les persones inactives representen una quarta part dels registrats, qüestió que dificulta l'accés a un habitatge.

Situació laboral del sol·licitant segons gènere

Situació laboral	Dona	Home	Total general
Altres actius	9	3	12
Contracte eventual	35	26	61
Contracte fix	55	52	107
Cooperativista	2	1	3
Empresari		1	1
Feines de la llar	1		1
Funcionari	1	2	3
Inactiu	40	38	78
Pensionista	9	17	26
Treballador per compte propi	2	5	7
Sense informació	13		13
Total general	167	145	312

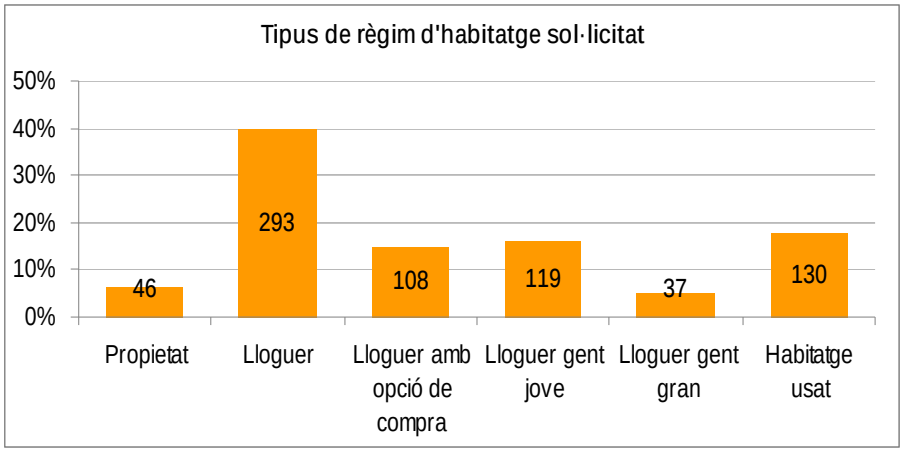
Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa els ingressos, resulta molt significatiu el fet que un 44% de les llars (l'any 2010 representaven el 32% de les llars inscrites) tenen uns ingressos anuals inferiors a 9.000€, 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 9.000 i 20.000€.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa el règim d'habitatge que sol·licita, aquest és principalment el de lloguer (al voltant d'un 60% dels inscrits) i un 15% de lloguer amb opció de compra. En canvi, només 46 persones voldrien un pis d'habitatge protegit en propietat, si bé totes aquestes persones opten per les dues opcions (lloguer o propietat) indistintament.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

L'oficina local d'habitatge va realitzar l'any 2009 diverses gestions vinculades al pagament del lloguer i l'accés a l'habitatge. Així es van tramitar un total de 48 expedients de RBE dels quals 46 van ser atorgats (val a dir, però, que el nombre de consultes va ser de 1.517); es van tramitar un total de 5 sol·licituds d'ajuts personalitzats a l'allotjament, tots ells pel pagament del lloguer (no de la quota hipotecària) i segons la procedència del sol·licitants, 4 foren per persones de nacionalitat espanyola i 1 per a una persones estrangera; i finalment, es van tramitar 57 ajuts al pagament del lloguer (lloguer just), dels quals 22 eren d'antics perceptors i 35 de nous. Val a dir que la tramitació d'aquests ajuts està condicionada a les convocatòries que faci l'administració i, en aquest sentit, per exemple, l'any 2012 no van haver-hi ajuts de la Renda Bruta d'Emancipació ni ajuts al lloguer.

Pel que fa el servei de mediació del lloguer social (XMLS), aquest presenta una dinàmica important i actualment hi ha només 6 habitatges a la borsa (5 en mediació i 1 en cessió). Des de l'OLH s'ha observat que les persones amb renda baixa per unitat familiar, els quals com s'ha observat en els paràgrafs anteriors són el principal col·lectiu inscrit al registre, es troben excloses als pisos de la XMLS pels seus ingressos o condicions laborals.

1.3.5 RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA DEMANDA

- La demanda d'habitatge en el municipi s'ha alentit considerablement i actualment hi ha una important demanda latent, sobretot pel que fa la de millora residencial o de reposició la qual fa uns anys havia estat significativa.
- La demanda del municipi es caracteritza principalment per ser de caràcter endogen, és a dir, moviments dins el mateix municipi.
- El col·lectiu demandant jove és el més nombrós, si bé aquest busca principalment habitatges de lloguer a un preu no superior a 400€. El grup d'edat entre 25 i 34 anys és també el més significatiu pel que fa la demanda d'habitatge protegit.
- L'habitatge de compra és exclusiu per aquells col·lectius adults amb capacitat adquisitiva, els quals busquen un habitatge de gama alta.
- Hi ha una demanda d'adequació de l'habitatge per part de persones d'edat més avançada.
- El demandant busca majoritàriament un habitatge de 2-3 habitacions de 80-90m^2.

- En quant a zona, la principal demanda es concentra del passeig de la Indústria cap al nord, és a dir, zona de l'estany, barri vell i vila olímpica.

- Hi ha zones estigmatitzades i amb concertació d'un determinat perfil de resident com La Farga, Canaleta,... Aquí és on el mercat es troba més estancat.

- Bona part dels sol·licitants de lloguer tenen un baix poder adquisitiu i sovint tenen dificultats per realitzar el pagament dels 2 mesos de fiança.

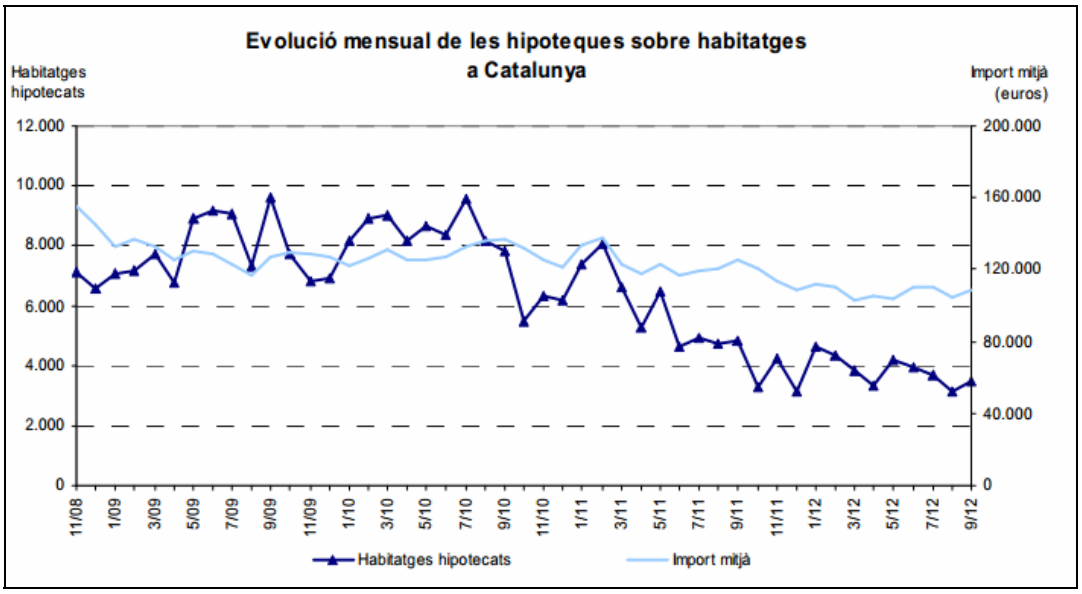
- Darrerament s'ha observat un increment de la morositat en el pagament del lloguer així com de les quotes de comunitats de veïns. Pel que fa les quotes hipotecàries, les entitats estan allargant terminis i refinançant, i en alguns casos ja s'han produït execucions i/o dacions.

1.4 OFERTA D'HABITATGE

El sector immobiliari es troba en un procés de canvi de cicle després d'uns anys de gran activitat constructora i de prosperitat en el sector. Aquesta desacceleració de la construcció s'ha copsat en el conjunt del territori català i entre el 2007 i el 2008 el nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatge va disminuir més del 50%, i el darrer any 2012 es tan sols es van constituir 34.487 hipoteques a tot Catalunya. La província de Barcelona aglutina el 67% de les hipoteques constituïdes sobre habitatge i Girona el 15%, però com en els altres àmbits territorials, la variació el darrer any ha estat negativa.

Paral·lelament, el nombre de visats d'obra nova va caure entre el 2007 i el 2008 un significatiu 67,6% fins a situar-se l'any 2009 a un total de 12.358 visats en tot el territori català. L'any 2012 el nombre de vistas havia disminuït fins a 4.585 habitatges, 642 a la província de Girona.

Tanmateix, els preus dels habitatges d'obra nova, i de segona mà han experimentat un descens rellevant des del 2007 així com també, a partir de mitjans de 2009, ho ha fet el preu mitjà del lloguer. L'any 2010 es va moderar aquesta tendència decreixent en l'evolució dels preus mitjans d'oferta dels habitatges nous, però tot i així aquests continuen disminuint (sobretot en els municipis fora de l'àmbit metropolità de Barcelona) tot i que de manera més suavitzada. Entretant, el mercat de lloguer ha experimentat una expansió en nombre de contractes precisament a partir del punt d'inflexió mencionat, els quals el darrer any van créixer un 18,8%. Pel que fa el preu del lloguer a Catalunya, després d'una pujada el 2007 i 2008, aquest ha començat a disminuir i a finals del 2012 el preu mitjà era de 566€.

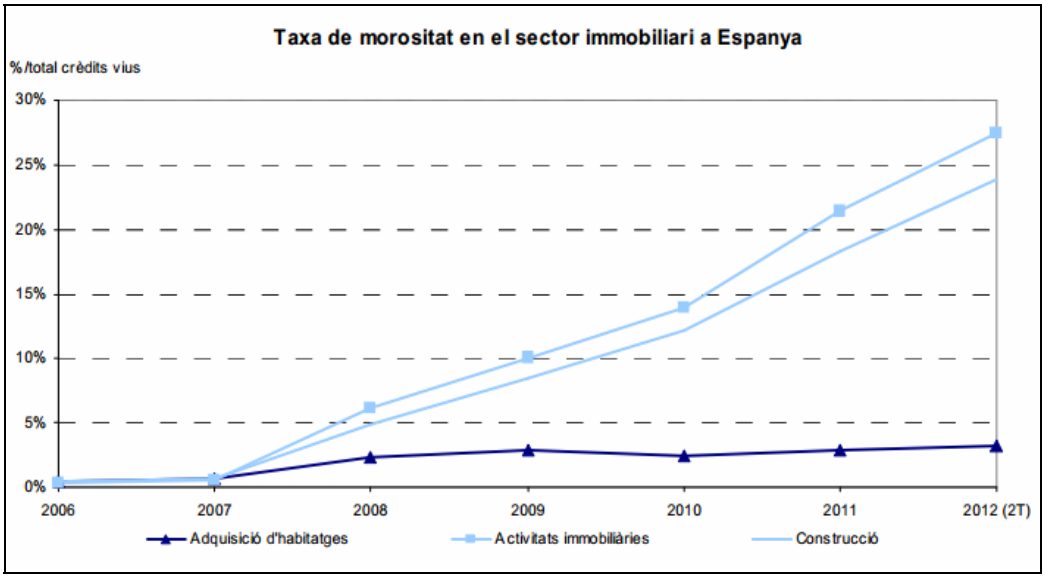


Font:Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Ara bé, malgrat que els tipus d'interès hipotecaris han experimentat una reducció significativa els últims anys i per tant han comportat una disminució de la quota mensual de la hipoteca de bona part de les famílies, i, al mateix temps el descens del preu dels immobles ha permès reduir l'esforç econòmic de les llars per accedir a l'habitatge, es continuen generant tensions entre l'oferta i la demanda que repercuteixen en el conjunt del sector.

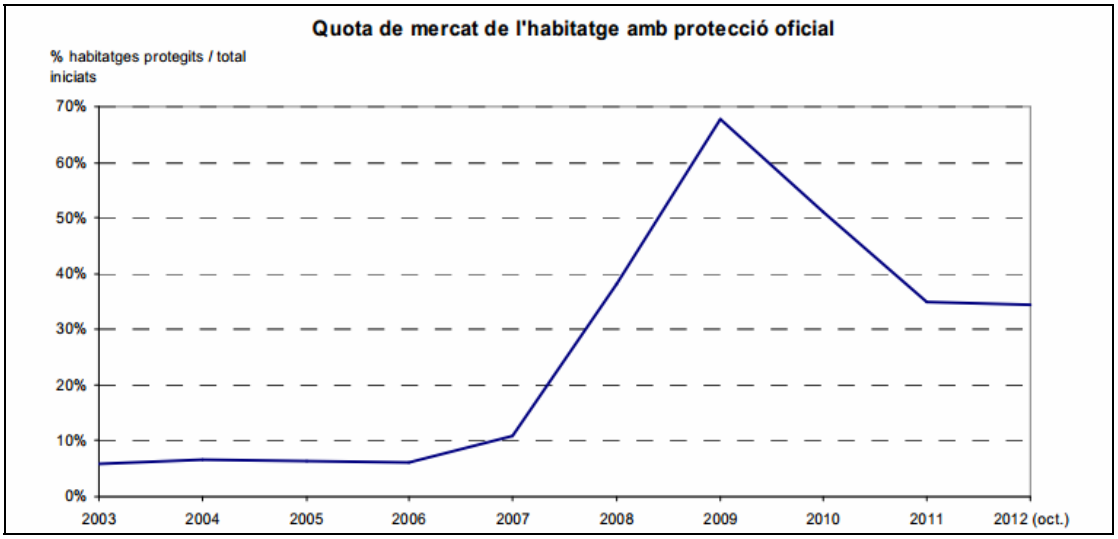
Aquesta davallada del sector de la construcció ha tingut els seus efectes directes en el mercat laboral, amb una pèrdua directa i indirecta de llocs i conseqüentment un increment de la taxa d'atur. Les persones que es troben en una situació vulnerable han incrementat de forma significativa i sembla que es mantindrà aquesta tendència en els propers anys.

Com a resultat d'aquesta situació, es comença a produir un augment de la morositat en el retorn de préstecs hipotecaris, un creixement del parc en construcció o construït pendent de vendre, una frenada del ritme constructiu i de vendes, entre d'altres. Segons dades del Banc d'Espanya, la morositat hipotecària per préstecs en l'adquisició d'habitatge ha passat del 0,92% a finals del 2007 al 3,2% a mitjans del 2012, i aquesta morositat encara és més accentuada pel que fa els préstecs a les activitats immobiliàries.



Font:Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Paral·lelament a la situació de davallada del ritme constructiu, el mercat d'habitatge protegit ha incrementat de manera espectacular, representant més del 71,4% dels habitatges iniciats en el conjunt de Catalunya el 2009. El 2010 hi va haver una davallada de la quota (56% sobre el total) però tot i així es constata que la construcció protegida ha esdevingut gairebé l'eix sustentador del sector el 2009 i el 2010. Tanmateix, la incertesa del sector juntament amb els canvis legislatius i de prestacions econòmiques han conduit a un estancament del ritme constructiu d'habitatge protegit a data d'avui.

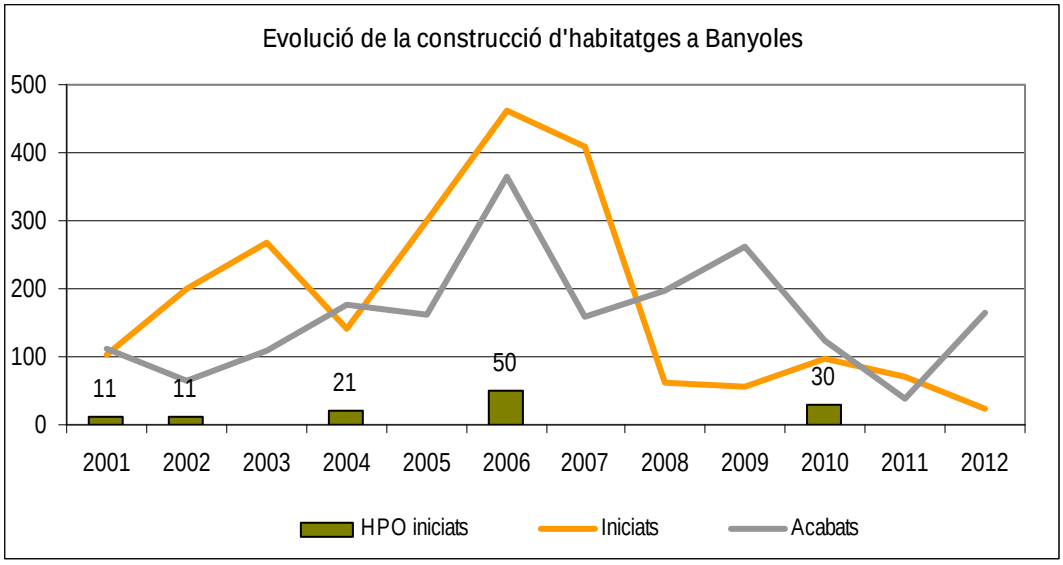


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. No inclou els estocs

1.4.1 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 també ha experimentat 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, els darrers tres anys, fruït de la situació del mercat immobiliari, la intensitat constructiva ha disminuït considerablement i, en nombre absoluts el nombre de visats de nova construcció a Banyoles va passar de 461 l'any 2006 a només 23 l'any 2012.

Tot i així, el nombre d'habitatges acabats continua mantenint-se, fruit de l'acabament, tot i que de manera alentida, 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.

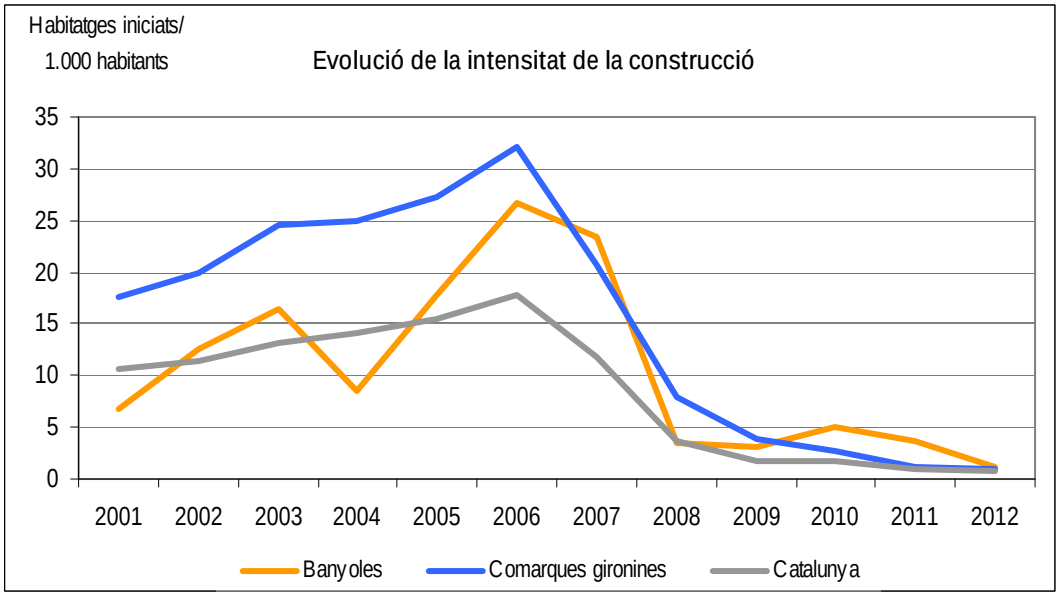


Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa la intensitat de la construcció al municipi s'ha passat l'any 2012 a un índex (1,2 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants) molt per sota dels experimentats els darrers dotze anys (l'any 2001 fou del 6,7). Al llarg d'aquests deu anys s'observa una certa oscil·lació en el ritme constructiu, i destaca especialment el punt d'inflexió de l'any 2006-2007 en que es va arribar a una intensitat constructiva de 26,6 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.

Si comparem les xifres amb el conjunt de les comarques gironines i de Catalunya, s'observa que Banyoles ha tingut un ritme constructiu per sobre la mitjana del territori català a excepció dels anys 2001 i 2004 però per sota de la resta de municipis gironins excepte els anys 2010-2012 en que el municipi manté un nivell d'habitatge iniciats per sobre la resta d'àmbits. Una altra qüestió a remarcar és el fet que Banyoles va seguir amb una alta intensitat constructiva l'any 2007 mentre que a la resta del territori ja havia començat a caure de forma accelerada i no fou fins el 2008 quan el nombre de noves llicències va reduir-se dràsticament.

Val a dir que algunes d'aquestes llicències sol·licitades entre els anys 2006 i 2007 s'han aturat i fins i tot alguna d'elles ha demanat la retirada, però malgrat tot el parc en construcció i l'estoc acumulat a Banyoles és significatiu.



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

Actualment a Banyoles pel que fa el mercat de sòl, no es fan operacions per a noves promocions però sí que es realitzen algunes operacions de compra-venda malgrat que aquestes han tingut un descens de més del 80% en relació al 2005-2006 segons les entrevistes realitzades. Les condicions de finançament són més restrictives, i alhora la capacitat d'estalvi ha disminuït i la incertesa laboral ha incrementat. Les entitats financeres coincideixen en parlar d'un augment de les situacions de refinançament de la quota hipotecària, les quals poden arribar a significar al voltant d'un 8-9% de la cartera de l'entitat, mitjançant carències o allargament dels terminis.

Paral·lelament, l'habitatge de lloguer és un segment que els darrers dos 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 2008 el nombre de contractes anuals era de 126 i el 2012 de 385. En relació amb les capitals de les comarques veïnes com Girona i Olot, el nombre de contractes de lloguer a Banyoles han tingut un major increment si bé en nombres absoluts el lloguer no presenta un pes rellevant en el municipi.

Núm. contractes anuals del lloguer

Municipi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Banyoles	33	63	73	126	156	265	327	385
Girona	1.000	1.178	1.459	1.730	2.053	2.490	2.887	3.078
Olot	183	225	304	499	514	674	831	922

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

1.4.2 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE ACTUAL

1.4.2.1 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 92 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris Idealista, Habitaclia, Yaencontre, Finques Banyoles i Colell i Riera recollida durant el mes de febrer de 2011. 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.

  El juny del 2013 es va recollir una segona mostra de 89 immobles extreta dels portals immobiliaris per tal d'observar els canvis en l'oferta i actualitzar-ne les característiques.

- Estudis semestrals de preus de mercat dels habitatges d'obra nova, segona mà i lloguer a la província de Girona elaborats i publicats pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el Gremi de Promotors Constructors d'Edificis 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, tals com agents de la propietat immobiliària i entitats financeres: Agència Caixàs, Finques Banyoles, Collell-Riera; i entitats financeres: La Caixa, BBVA i Banc Popular.

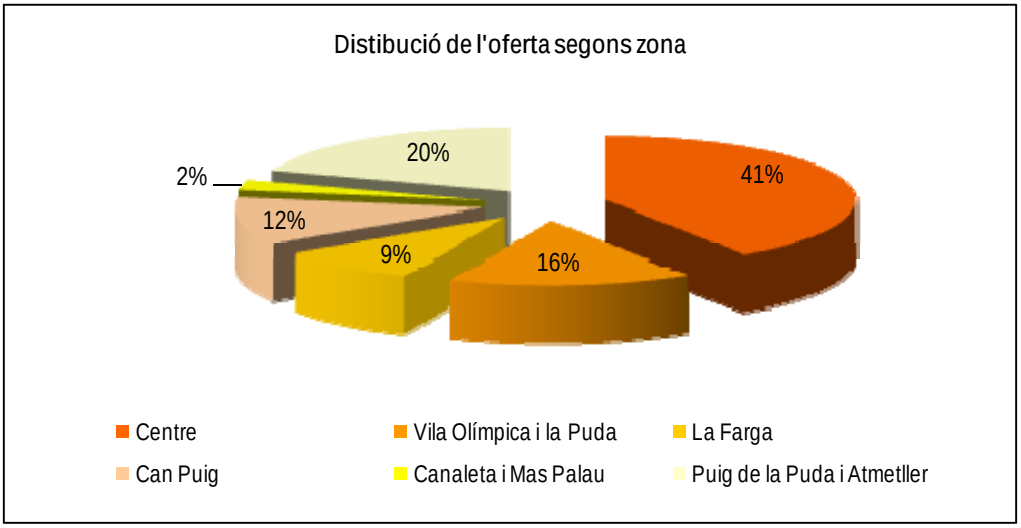
1.4.2.2 Descripció del volum i tipus d'oferta

Del conjunt de la mostra analitzada l'any 2011 s'observava que pel que fa la distribució de l'oferta, predominaven els habitatges de venda (90,2%) respecte els de lloguer (9,8%,), i concretament els de segona mà (80% del conjunt de l'oferta de venda) per contra l'obra nova (20% restant), dada que s'atenia amb la reducció constructiva dels darrers anys. Segons les entrevistes realitzades als API del municipi, tots ells coincidien en afirmar que el volum de l'oferta de lloguer era superior i que aquest es situava a l'entorn del 15% de l'oferta del mercat. Tanmateix, mencionaven que la diferència es trobava en el fet que el mercat de lloguer a Banyoles es fa a "porta tancada" i no es publiciten anuncis de manera extensiva a portals immobiliaris o en balcons. Les dades de l'oferta recollida l'any 2013, mostren un increment de la presència d'immobles en lloguer el qual es situa en el 22,5% del conjunt de l'oferta.

Les zones on hi ha un major concentració i dinamisme en quant a oferta immobiliària són el Centre, amb un 40% del conjunt de l'oferta i el Pla de l'Ametller i la Vila Olímpica (20% i 16% 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 per l'últim informe de preus de mercat dels habitatges a la

província de Girona i pels API del municipi, els quals posen èmfasi en la necessitat de rehabilitació i adequació del parc existent en aquestes àrees. El barri de la Farga apareix amb cert dinamisme, associat exclusivament amb l'oferta d'habitatges de la promoció de més de 100 habitatges a l'avinguda de la Farga.

Pel que fa la distribució de l'oferta segons segment (obra nova, segona mà i lloguer), s'observa en primer lloc que l'oferta de segona mà és present en totes les zones i que aquesta, tal i com s'ha mencionat, predomina per sobre els altres dos règims. El lloguer, també és present en totes les àrees d'estudi, destacant especialment al barri Centre, mentre que a la zona de Canaleta i Mas Palau es caracteritza per la seva absència.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

El ritme de vendes ha sofert una important reducció en relació a tres-quatre anys enrere i a Banyoles al voltant d'un 30% dels habitatges de les promocions finalitzades estan pendents d'adjudicar segons dades de la Secretaria d'Habitatge i la percepció dels agents de al propietat immobiliària. Aquest estoc d'habitatges és similar en comparació amb les capitals de comarca properes com Olot i Girona així com també amb el conjunt de Catalunya.

Promocions i nombre d'habitatges, 2012

Àmbit	Nombre de promocions	Total d'habitatges de les promocions	Habitatge en oferta	Habitatge en oferta/total d'habitatge (%)
Banyoles	15	385	126	32'7
Olot	21	421	124	29,4
Girona	45	1.053	319	30,2
Catalunya	1.425	33.240	9.054	27'2

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (promocions estudiades)

Alhora, a partir de les llicències d'obra proporcionades per l'Ajuntament i el treball de camp en el municipi durant el primer trimestre de 2011, s'ha observat la presència d'un nombre significatiu de promocions d'obra nova les quals una part d'elles es troben finalitzades però encara pendents de vendre o sense ocupar en un percentatge força elevat (és el cas per exemple de Plaça Rafael Vilarubias Ros o del carrer Llibertat) i l'altra part encara està en fase de construcció però amb un nombre resultant d'oferta d'habitatges important (és el cas per exemple del bloc de l'avinguda de la Farga). S'ha actualitzat aquesta informació a finals del 2012, i s'ha observat que una part important dels habitatges d'obra nova s'han finalitzat, i conseqüentment, s'estima que en total hi ha al voltant d'uns 50-60 habitatges en construcció i uns 200 ja acabats pendents de vendre (veure apartat 1.5.1).

Av. La Farga (estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

Carrer de la Llibertat (estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

Carrer dels Orfes (estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

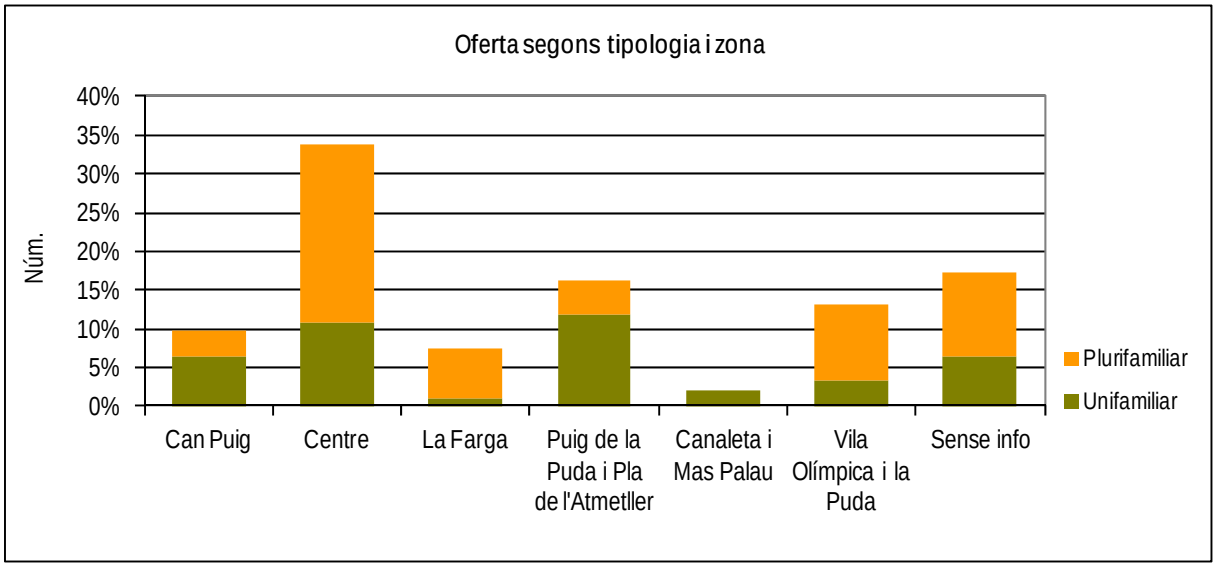
Carrer Cairuts i rodons (estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

Carrer Mossèn Jacint Verdaguer- Carrer de la Llibertat
(estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

Plaça Rafael Vilarubias Ros
(estat de l'obra el 1r trimestre 2011)

En relació al tipus d'habitatge en oferta, la mostra recollida presenta un sensible predomini del producte plurifamiliar (60-70%) enfront l'unifamiliar.

Totes les zones del municipi tenen una oferta d'ambdues tipologies, si bé queda palès la presència de zones amb predomini absolut de l'habitatge plurifamiliar com per exemple La Farga i la Vila Olímpica (tot i que de dimensions i característiques diferents) i d'altres amb un teixit menys dens i menys compacte com per exemple la zona davant de l'estany, la Puda i Can Puig.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

1.4.2.3 Preu dels habitatges

A partir de les diferents fonts d'informació consultades i analitzades, podem establir un preu mig de segona mà de venda a Banyoles per a un habitatge plurifamiliar del voltant dels 1.200€/m2, amb un preu final de venda entre 120.000€ (l'any 2011 els preus observats en el PLH eren de 1.800€/m2 i 180.000-190.000€ de preu mig final de venda). Actualment ens trobem davant d'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 1.8000-2.000€ si bé el preu final de l'habitatge resulta, és clar, molt més elevat.

Pel que fa el segment de l'obra nova la davallada del preu es va notar a partir del 2008 i aquest va caure al voltant d'un 11% entre el 2008 i el 2009. En el moment de la recollida de la mostra del Pla local d'habitatge (primer semestre 2011) el preu mig del metre quadrat de l'obra nova a Banyoles es situava entorn els 2.000-2.200€/m2, referent a habitatges plurifamiliars, això és un valor absolut d'uns 180.000-190.00€. La mostra actualitzada el primer semestre de 2013, presenta un preu mig de l'obra nova de 1.500-1.600€/m2 i un valor mig final de l'habitatge de 130.000€. Pel que fa als habitatges unifamiliars d'obra nova, l'oferta existent és molt residual.

El lloguer és un segment que ha anat guanyant terreny i rellevància els darrers anys. Segons dades disponibles de la Secretaria d'Habitatge, la quota mitjana mensual va disminuir un 26,5% entre el 2009 (any amb una quota mensual més elevada) i el 2012. L'any 2012 la quota mitjana ha mensual de lloguer a Banyoles era de 418€, un preu mig entre el de Girona capital (691€) i el d'Olot (513€). El preu mig mensual del lloguer resultant de la mostra analitzada, és sensiblement superior (560€) però cal tenir en compte que sovint el preu de tancament de la transacció és inferior al publicitat en els portals immobiliaris.

Alhora, en funció de la tipologia el preu, òbviament, varia significativament. Els habitatges unifamiliars ofertats presenten un preu mig de lloguer del doble dels habitatges plurifamiliars (1.100€/mes).

Quota mitjana mensual del lloguer

	2008	2009	2010	2011	2012	2008-12
Banyoles	568	533	487	460	418	- 26,4%
Girona	569	546	547	529	493	- 13,3%
Olot	433	424	387	391	375	- 13,3%

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

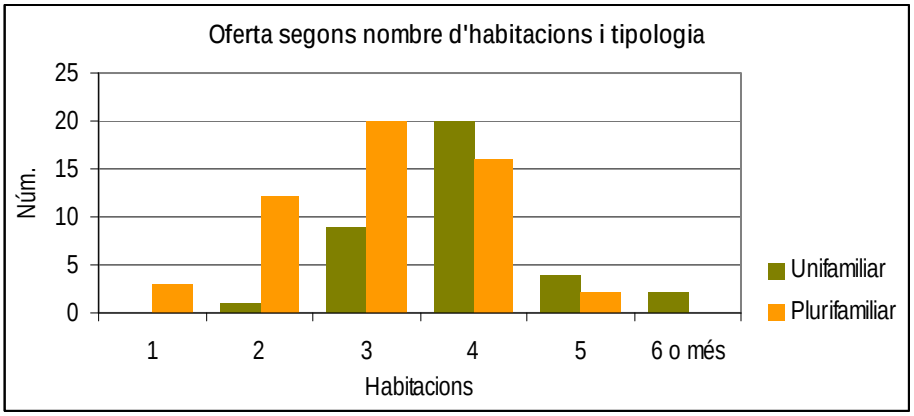
Segons les dades observades i les entrevistes realitzades en el marc del PLH, es pot afirmar una tendència a la reducció del preu del lloguer, si bé els API fan especial menció al fet que l'oferta de lloguer al voltant dels 300€ és pràcticament inexistent i són del parer que el lloguer ha de disminuir per sota els 400€ per tal d'ajustar-lo a la demanda existent. Al mateix temps, es posa de manifest certes reticències dels propietaris a baixar el preu del lloguer i flexibilitzar les condicions.

En relació al preu dels habitatges segons règim i zona, es denoten diferències significatives vinculades sobretot al teixit residencial de la zona, és a dir, les àrees amb un parc predominant de tipologia unifamiliar tenen un preu mig de l'oferta superior (per exemple Can Puig o Puig de la Puda) que a les àrees on hi ha una major concentració d'habitatges plurifamiliar (per exemple el Centre).

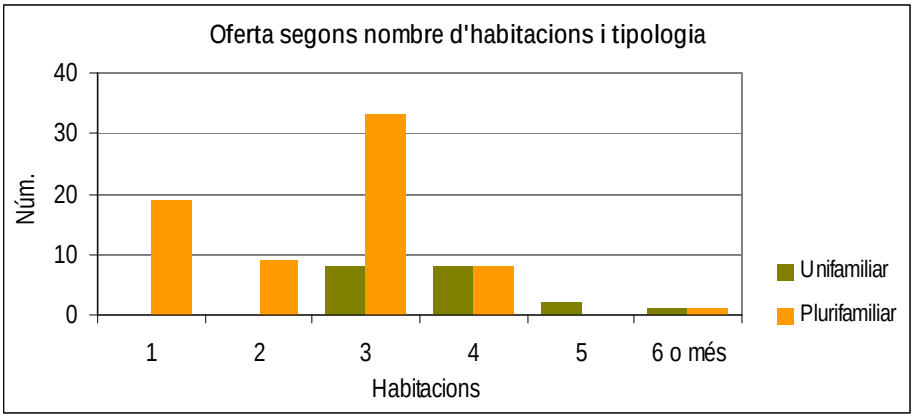
1.4.2.4 Superfície i nombre d'habitacions

L'any 2011, un significatiu 40% del conjunt dels habitatges de la mostra analitzada tenien 4 habitacions i un altre 29% 3 habitacions, això és habitatges de dimensions elevades mentre que l'any 2013, el 46% del conjunt dels habitatges de la mostra analitzada tenien 3 habitacions i un altre 18% 4 habitacions. La dimensió varia, òbviament, en funció de la tipologia d'habitatges: els plurifamiliars són en general de dimensions més petites amb una superfície mitjana de 90 m^2 mentre que els habitatges unifamiliars es caracteritzen per tenir una superfície mitjana de 280m^2. Pel que fa als habitatges ofertats d'una sola habitació, l'any 2013, formaven part tots d'una promoció d'obra nova finalitzada recentment, doncs aquesta dimensió no és habitual en el municipi.

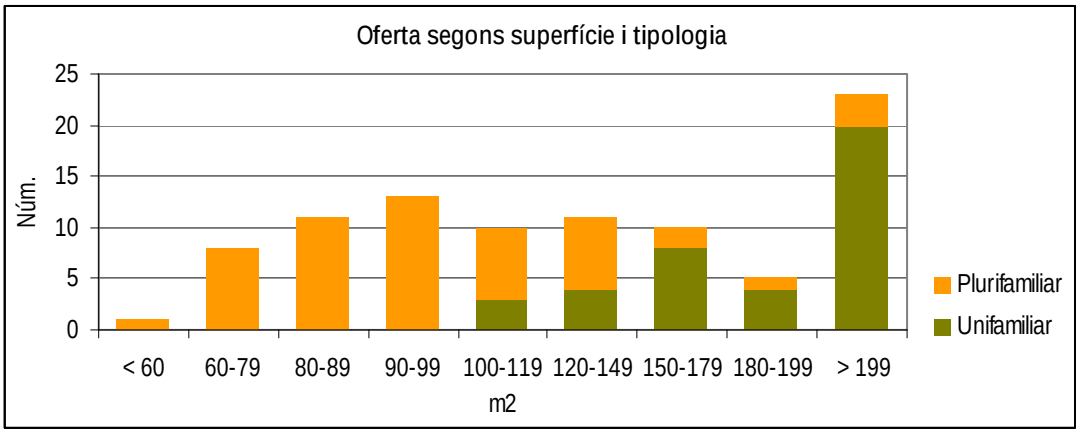
Destaca que els habitatges unifamiliars de lloguer són d'una dimensió sensiblement superior a la dels de venda. Els primers oscil·len entre 4,5 i 5 habitacions en funció del segment de segona mà o obra nova i els segons entre 3,8 i 4 respectivament.



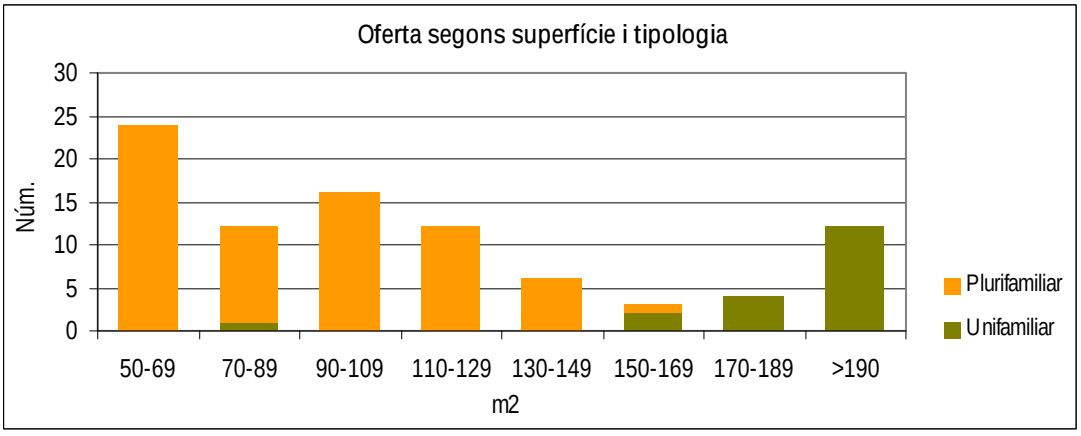
Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, 2011



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, 2013



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, 2011



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris, 2013

1.4.3 RESUM DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'OFERTA

- El mercat de l'habitatge ha patit una important desacceleració i una disminució de la intensitat constructiva.

- L'any 2011 existia un estoc significatiu d'obra nova en construcció i finalitzada pendent de vendre i es calculava que al votant d'un 60% de les promocions finalitzades no estaven adjudicades. Al llarg del 2011 i 2012 les promocions s'han anat finalitzant i l'estoc pendent de vendre es situava al voltant de les 200 unitats.

- El segment del lloguer ha anat guanyant terreny i representa prop del 22% de l'oferta disponible en el municipi l'any 2013.

- Les zones on hi ha un major concentració i dinamisme en quant a oferta immobiliària són el Centre, el Pla de l'Ametller i la Vila Olímpica.

- Hi ha zones amb un alt índex de consolidació en les quals es posa de manifest la necessitat de rehabilitació i adequació del parc d'habitatges.

- Existeix un sensible predomini del producte plurifamiliar enfront l'unifamiliar però tot i així l'oferta segons tipologia és força equitativa.

- L'oferta es concentra en habitatges de 3 i 4 habitacions, tant pel que fa l'obra nova com la segona mà.

- Els preus dels habitatges oscil·len entre els 100.000 i els 450.000€ en funció de la tipologia i característiques de l'habitatge. Per sota aquest preu l'oferta és molt eduïda i es concentra en determinades zones i en habitatges amb poques condicions.

- El juny de 2013 el preu mig d'un habitatge plurifamiliar d'obra nova és de 180.000-190.000€, el de segona mà és d'uns 120.000€ i el preu mig del lloguer de 420€. Aquestes preus han disminuït considerablement en relació al 2011. Tot i així, l'oferta de lloguer per sota els 300€ mensuals és pràcticament inexistent.

- L'any 2010 s'han construït 30 habitatges protegits de lloguer al carrer dels orfes i La Caixa ha finalitzat el 2012 un total de 62 habitatges de lloguer assequible al carrer de la llibertat.

1.4.4 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.

Finalment el municipi compta amb un parc d'inserció per a casos d'exclusió residencial més específics.

Aquest increment dels habitatges protegits coincideix temporalment amb la frenada del ritme constructiu del mercat lliure, 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.

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

Habitatge social dels anys 70:

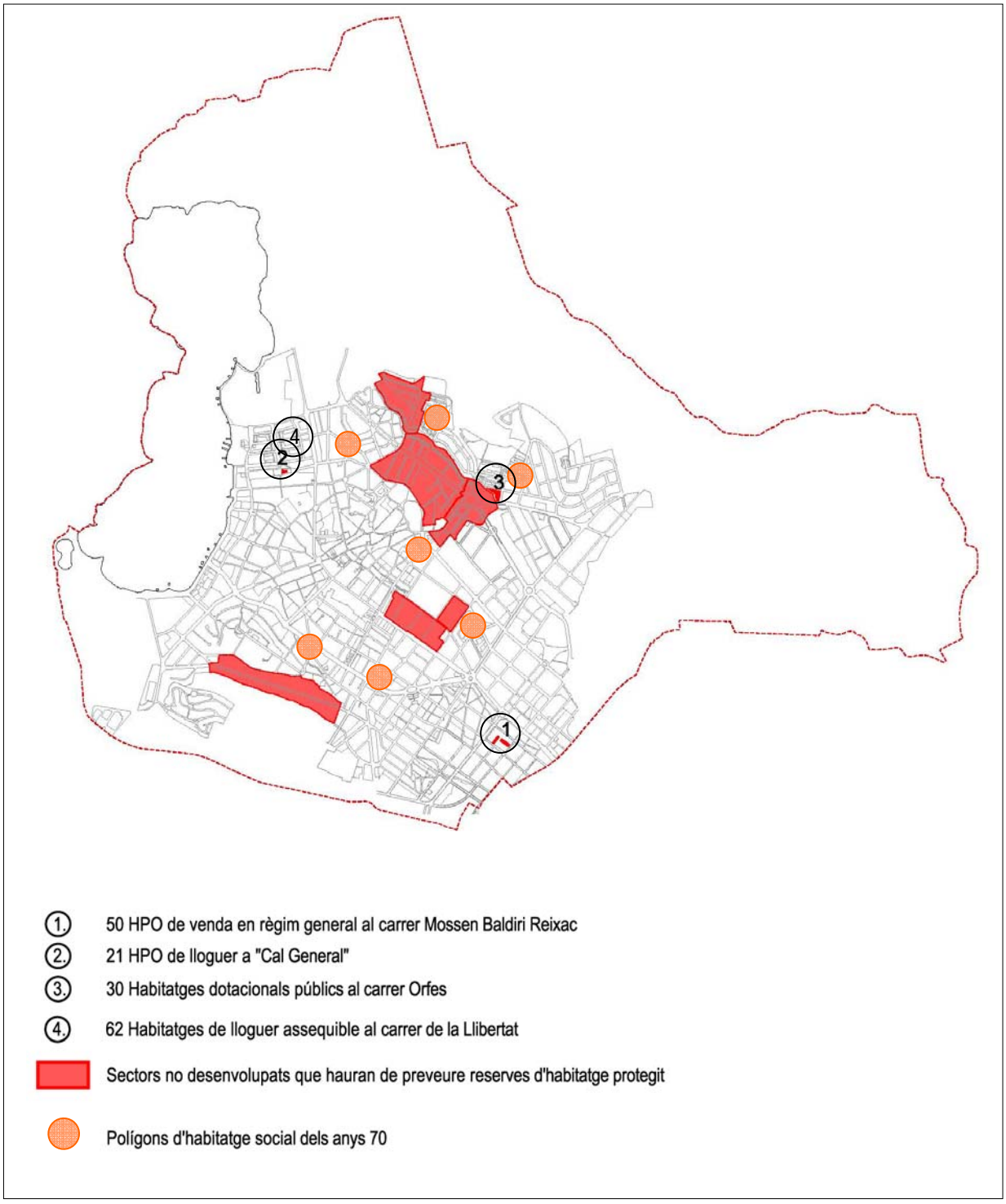
- Habitatges construïts per INLASA (1974-1990) a la Farga: 240
- Habitatges construïts per la Cooperativa Manso Palau (1968): 51
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) al carrer Lleida: 76
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) a Canaleta: 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 social d'inserció:

- Habitatge tutelat de persones amb discapacitat psíquica, El Sopluig: 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
- Habitatge d'urgència social Cal General: 3 persones
- Habitatge d'urgència dona maltractada :fora del municipi: 1 dona

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
- Habitatges dotacionals públics construïts per INCASOL (2010) al carrer Orfes: 30
- Habitatges protegits de lloguer construïts per La Caixa (2012) al carrer de la Llibertat: 62


4
2
3
1
1. 50 HPO de venda en règim general al carrer Mossen Baldiri Reixac
2. 21 HPO de lloguer a "Cal General"
3. 30 Habitatges dotacionals públics al carrer Orfes
4. 62 Habitatges de lloguer assequible al carrer de la Llibertat
Sectors no desenvolupats que hauran de preveure reserves d'habitatge protegit
Polígons d'habitatge social dels anys 70

1.5 PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.5.1 ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

Segons les dades del cens de l'any 2001 el parc d'habitatges del municipi de Banyoles era en aquell moment de 10.688 habitatges, dels quals 7.838 (73,3%) eren classificats com a principals convencionals. La resta el formaven els habitatges secundaris, amb 762, i 2.088 habitatges buits. Malgrat tot l'explotació del cadastre actual, ens informa que el parc d'habitatges principals de l'any 2001 difícilment era superior a les 4.000 unitats. Així doncs, les dades analitzades a l'apartat 1.5.2. en relació a l'estat i característiques del parc en el municipi l'any 2001 s'han interpretat en forma de percentatges i no de valors absoluts per tal de no comportar errors.

En el moment de l'actualització del PLH l'any 2013, es disposa del cens 2011 publicat per l'INE i l'Idescat però aquestes dades són encara provisionals i no es disposa de tota la informació sobre el parc d'habitatges ni detallada per districtes i seccions censals. Segons les dades publicades el parc d'habitatges el 2011 era de 9.596 habitatges, dels quals 7.003 (73%) principals, 362 (3,8%) secundaris i 2.231 (23,2%) vacants.

Del parc d'habitatges principals, s'estima que el 8% eren en règim de lloguer, percentatge per sota del conjunt de Catalunya (16,6%) i al de la província de Girona (14,5%). 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 4 habitants per habitatge aproximadament (Banyoles tenia uns 15.796 habitants quan es va realitzar el cens a l'any 2001). La dimensió mitjana dels habitatges era d'uns 109 m^2, predominant els habitatges entre 76 i 90 m^2 que representaven el 30%, seguits dels d'entre 106 i 120 m^2 amb un 19%.

Un fet destacat del cens d'habitatges del 2001 era que ens confirmava una gran demanda per emancipació en els propers anys. I, en relació als eventuals habitatges susceptibles d'incorporació al mercat per destrucció de llars, el cens ens informava que un nombre rellevant d'habitatges estaven ocupats només per una persona de més de 65 anys.

A partir de les dades del parc d'habitatges del 2001 que hem comentat, les dades del padró municipal i les estadístiques disponibles a l'Idescat sobre habitatges iniciats i acabats al municipi s'ha fet la següent estimació fins a l'actualitat. Cal tenir en compte que s'ha fet una estimació del parc del 2001 ja que com s'ha comentat anteriorment, el cens presentava unes xifres sobredimensionades.

Evolució 2001-2010	Unitats principals	Població	Grandària mitjana llar	Increment de població
Parc d'habitatges 2001 (estimat sense incloure edificis enderrocats posteriorment)	3.591	15.796	4	(considerant 4.000 habitatges principals)
Nous habitatges acabats				
2002	64	16.244		448
2003	109	16.423		179
2004	175	16.938		515
2005	163	17.309		371
2006	364	17.451		142
2007	159	17.917		466
2008	198	18.327		410
2009	263	18.780		453
2010	125	19.116		336
Total nous habitatges 2001-2010	1.620			3320

Variació hab. buits o secundaris	1.205		
Total habitatges principals 2010	6.416	19.116	2,98
Total habitatges principals 2011 (cens provisional)	7.003		

Al parc d'habitatges esmentat hi hauríem d'agregar els habitatges iniciats en construcció i que s'haurien de posar al mercat en els propers anys. Aquest volum d'habitatges s'ha estimat inicialment en un interval d'entre 185 unitats (llicències dels últims tres anys) i 524 unitats (estimació d'habitatges iniciats –amb llicència- i sense acabar –certificat de final d'obra- en funció de les estadístiques sobre habitatges iniciats i acabats del Col·legi d'Aparelladors):

	Habitatges acabats	Habitatges iniciats	Estimació d'habitatges amb llicència
2000-2001		264	264
2002	64	200	400
2003	109	268	559
2004	175	141	525
2005	163	300	662
2006	364	461	759
2007	159	410	1010
2008	198	62	874
2009	263	55	666
2010	125	96	637
2011	39	71	669
2012	163	18	524
Total a 2012	1.822	2.346	524

No obstant, cal esmentar que considerant que una bona part de les obres iniciades o amb llicència concedida han estat frenades o aturades per la situació de crisi del mercat, una part d'aquests 524 habitatges podrien no estar disponibles en forces anys i per altra banda les continues incidències en les estadístiques d'obres iniciades (llicències retirades, etc.) fan més creïble un nombre d'habitatges en construcció susceptibles de tenir sortida en el període del PLH més reduït. En aquest sentit, per tal d'afinar aquesta xifra s'ha realitzat una inspecció visual sobre el terreny i s'ha analitzat les estadístiques municipals de llicències de construcció d'habitatges proporcionades pel Consistori, resultant que el total d'habitatges amb llicència aprovada i pendents de la primera ocupació arriba a unes 260-270 unitats (208 ja finalitzades pendents de vendre i 50-60 en construcció). Per altra banda, també s'han posat de manifest prop d'un centenar d'habitatges potencials associats a llicències desistides que a efectes de l'oferta futura es comprenen com a solars sense edificar.

Finalment, cal tenir present també que a finals del 2010 hi havia unes 1.645 unitats residencials de cadastre sense persones empadronades (8.061 unitats residencials totals segons el cadastre i 6.416 unitats residencials amb persones empadronades). D'aquests al voltant de 500 corresponen a possibles habitatges buits atès que tenen un consum d'aigua registrat inferior a 5m^3 en el període 2010 i 2011 (veure apartat 1.5.3 per a informació més detallada).

1.5.2 CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DEL PARC

L'anàlisi de les situacions d'infrahabitatge presenta un feble corpus de fonts sistemàtiques plausibles d'utilització. Aparentment, existeixen les cèdules d'habitabilitat com a mecanisme de detecció d'aquestes situacions, tot i que no està tan clar que la informació obtinguda per aquesta via sigui l'adequada, atès que l'única informació disponible en aquest sentit és la de cèdules que se sol·liciten i concedeixen tant per a habitatges nous com de segona mà, en aquest últim cas val a dir que la majoria de les sol·licituds es realitzen per acreditar les condicions d'habitabilitat d'immobles que participen de transaccions, sia de venda o de lloguer. Atès que les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 15 anys, la informació disponible no permetrà detectar aquells habitatges que durant aquest temps no han tingut cap transacció i la cèdula dels quals estigui caducada.

Així, invalidant la font més òbvia, i pràcticament l'única que incorpora la variable infrahabitatge de manera integral, s'obtindrà informació procedent d'altres estudis disponibles que tracten aquest tema, normalment basats o bé en dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Dintre de les dades de l'Institut hi ha tres fonts que poden relacionar-se, d'alguna manera, amb l'habitatge:

- Enquesta sobre les persones sense llar
- Enquesta sobre condicions de vida
- Cens de Població i d'Habitatges del 2001 i 2011 (dades parcials i provisionals durant l'actualització del PLH)

Les dues primeres no s'ajusten a les necessitats del present estudi, atès que ambdues són enquestes realitzades a nivell nacional, i les dades que aporten són, com a molt, a nivell autonòmic. Tot i que la segona es distingeix de la primera per tenir una vocació anual, la darrera edició disponible és de 2005.

Per tant, per a l'anàlisi de les característiques físiques del parc d'habitatges existent de Banyoles i, concretament per a la determinació de possibles situacions d'infrahabitatge, s'ha partit de les dades del darrer cens d'habitatges de l'any 2001 elaborat per l'INE i de les dades disponibles durant l'actualització del PLH del cens 2011, de la informació aportada en el Projecte d'Intervenció Integral de La Farga, els informes d'idoneïtat (III) i Test dels Edificis (TEDI), programes d'instal·lació d'ascensors tramitats per l'OLH, els diferents programes existents al municipi de foment de la rehabilitació i la consulta a tècnics municipals. Si bé les dades del darrer cens són força antigues i anteriors al boom immobiliari, són les dades estadístiques que ens permeten tenir una visió de molts aspectes del municipi i que són alhora comparables a la resta de la província i a la vegada ens aporta algunes variables com l'estat de conservació dels habitatges, l'evacuació d'aigües residuals i la manca de serveis o lavabo dins l'habitatge, les quals podem considerar que la seva inexistència o deficiència suposen la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

La informació del cens s'ha desagregat a nivell de districte i de secció censal. D'acord amb el que estableix la Llei Orgànica 5/85 sobre Règim Electoral General, en el seu article 23.2, en relació a la distribució dels electors d'un municipi per seccions censals, el nombre i dimensió d'algunes de les seccions censals ha variat entre el 2001 i el 2010. Així, l'actual secció 1.5 formava un única secció en el moment del cens del 2001 juntament amb l'1.3 i per tant cal tenir en consideració aquesta qüestió a l'hora d'interpretar la informació a nivell territorial ja que la informació representada a nivell territorial correspon a aquella delimitació definida el 2001.

1.5.2.1 Tipologia edificatòria

Pel que fa la tipologia edificatòria Banyoles es caracteritza per tenir un parc rellevant d'edificis amb un sol habitatge familiar (39% del parc) i per tant amb una alçada edificatòria no gaire elevada amb una mitjana de 2 plantes per edifici. Tot i així, destaquen en nombre i volum de residents els blocs d'habitatge plurifamiliar

compostos per varis edificis els quals representen el 53% del parc i que en els darrers anys han estat la tipologia constructiva predominant en el municipi. 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, l'urbanització Puig de la Fontpudosa i l'urbanització de Can Puig.

Tipologia edificatòria del parc existent destinat principalment a habitatge, 2001

Districte	Secció	Edifici sol amb un habitatge familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis principalment amb habitatges familiars compartits amb locals	Edificis principalment amb habitatges col·lectius	TOTAL
1	1	9,79%	8,22%	17,41%	5,56%	9,49%
	2	5,96%	5,29%	12,22%	5,56%	6,06%
	3	14,11%	16,13%	2,96%	5,56%	14,34%
	4	10,00%	10,84%	3,70%	16,67%	10,02%
2	1	10,07%	13,21%	7,41%	11,11%	11,55%
	2	11,03%	5,14%	15,56%	16,67%	8,25%
	3	16,71%	12,35%	14,81%	11,11%	14,23%
	4	2,81%	4,08%	4,81%	0,00%	3,62%
	5	2,19%	4,49%	10,00%	5,56%	3,99%
3	1	12,47%	14,77%	8,15%	5,56%	13,34%
	2	4,86%	5,49%	2,96%	16,67%	5,12%
TOTAL		100%	100%	100%	100%	100%

Font: cens del 2001

Edificis segons número de plantes

	Edificis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
2001	Nombre	1.269	1.216	947	180	73	34	6	5	2	3.732
	%	34,0%	32,6%	25,4%	4,8%	2,0%	0,9%	0,2%	0,1%	0,1%	100%
2011	Nombre	637	1791	1251	207	54	12	2	3	4	3.961
	%	16,1%	45,2%	31,6%	5,2%	1,4%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	100%

Font: INE

1.5.2.2 Dimensió

Tant el Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges com el posterior Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat establien una superfície útil mínima de l'habitatge de 30m^2 per habitatges nous i 20m^2 per usats i excepcionalment s'admetien habitatges de 15m^2 construïts amb anterioritat a l'any 1983 que haguessin obtingut cèdula d'habitabilitat. Per tant, en el moment del cens del 2001 alguns dels habitatges comptabilitzats amb una superfície de fins a 30m^2 podien complir amb els criteris d'habitabilitat vigents en aquell moment. La darrera normativa ha quedat derrogada pel decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, el qual incrementa la superfície útil interior fins a 40m^2 i a 20m^2 per habitatges usats o preexistents.

La superfície mitjana del parc d'habitatges de Banyoles era de 115m^2 (segurament actualment aquesta superfície s'ha reduït lleugerament com a conseqüència de la reducció en la grandària dels edificis de nova

planta però a data d'avui no es disposa d'aquesta dada del cens 2011). Tot i així, cal destacar que un 27% dels habitatges tenien una superfície entre 76 i 90m^2 i un 18,6 entre 106-120m^2 i un 18,1% entre 91 i 105m^2. La dimensió dels habitatges varia en funció de la zona: així doncs, les seccions 2.1, 2.2 i 2.5 tenen un parc amb una major superfície de mitjana i les seccions 1.4, 3.1 i 3.2 una superfície mitjana inferior a la del conjunt del municipi.

En relació als habitatges amb una superfície inferior als 30m^2, el cens quantificava en només 7 el nombre de casos, situats concretament als districtes 1 i 2. Els habitatges de les seccions 2.2 i 2.3 tenen una superfície inferior a 20m^2 i per tant es podrien considerar que es troben en una situació d'infrahabitatge mentre que els altres casos tenen una superfície d'entre 21 i 24m^2. Vinculant aquesta informació amb l'antiguitat de les edificacions, constatem que els 2 possibles casos d'infrahabitatge per motius de dimensió d'aquest van ser construïts l'un abans del 1900 i l'altre entre el 1951 i el 1960.

Superfície útil mitjana dels habitatges

Districte	Secció	< 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	> 180 m2	TOTAL
1	1	0,0%	1,2%	5,6%	7,8%	28,2%	22,2%	15,1%	9,2%	6,5%	4,2%	100%
	2	0,5%	2,0%	4,1%	5,6%	24,0%	20,7%	15,9%	10,2%	6,6%	10,2%	100%
	3	0,2%	0,5%	1,2%	3,5%	28,0%	25,3%	16,7%	11,5%	5,8%	7,3%	100%
	4	0,0%	0,2%	4,5%	13,3%	35,7%	16,7%	14,9%	7,7%	3,3%	3,7%	100%
2	1	0,1%	0,2%	1,6%	5,3%	25,1%	13,6%	16,3%	14,5%	9,9%	13,5%	100%
	2	0,2%	0,4%	1,2%	2,9%	16,9%	17,9%	20,6%	22,9%	7,2%	9,7%	100%
	3	0,1%	0,4%	4,7%	4,9%	20,2%	19,0%	15,2%	19,6%	4,9%	10,9%	100%
	4	0,0%	0,5%	1,3%	3,0%	26,1%	19,7%	8,4%	16,4%	2,2%	22,4%	100%
	5	0,0%	0,0%	2,6%	2,2%	18,4%	15,6%	25,6%	26,6%	2,6%	6,5%	100%
3	1	0,0%	0,3%	2,5%	12,4%	29,3%	14,2%	26,1%	8,1%	2,5%	4,7%	100%
	2	0,0%	0,5%	1,1%	8,7%	36,3%	13,2%	29,4%	5,2%	2,6%	2,9%	100%
TOTAL		0,1%	0,5%	2,8%	6,9%	27,0%	18,1%	18,6%	12,9%	5,1%	8,1%	100,0%

Font: cens del 2001

1.5.2.3 Antiguitat

El Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012 en el seu article 51 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 d'haver estat construïts abans de l'1 de gener de 1981, ser edificis destinats principalment a ús residencial (un mínim del 70% de la superfície destinada a habitatge), ser de residència habitual i permanent i tenir les condicions necessàries d'habitabilitat per obtenir la cèdula. Tan sols permet que els habitatges puguin tenir una antiguitat posterior al 1981 en casos d'intervencions urgents per risc imminent, millores de condicions d'accessibilitat, supressió de barreres arquitectòniques, adaptació per a persones amb mobilitat reduïda o millora de la sostenibilitat i eficiència energètica.

A més a més, cal tenir en consideració el Decret 187/2010, de 23 de novembre, 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 i rehabilitar ells seus immobles. El decret estableix l'obligatoriat en els casos que ho determini el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya, si ho determinen els programes o ordenances locals que poden ser més àmplies i exigents o si l'edifici es vol acollir a ajuts públics.

Banyoles compta amb un parc d'habitatges amb una antiguitat mitjana d'uns 38 anys, és a dir un parc força envellit. Les zones amb un parc més antic són les seccions 1.2, 1.1 i 2 que corresponen al nucli antic del municipi mentre que el parc edificat entre el 1951 i el 1970 es localitza principalment a les seccions 1.4 i 3.1corresopnents a La Canaleta i una part del Pla de l'Ametller desenvolupada durant aquest període.

Antiguitat del parc (edificis)

Any	Districte	Secció	Anterior a 1930	1931-1950	1951-1960	1961-1970	Posterior a 1970	TOTAL
2001	1	1	43,2%	4,5%	7,9%	8,8%	35,6%	100%
		2	56,6%	1,8%	3,1%	8,4%	30,1%	100%
		3	27,1%	1,9%	4,3%	2,1%	64,7%	100%
		4	8,8%	0,3%	41,4%	24,3%	25,1%	100%
	2	1	4,4%	9,5%	12,8%	13,9%	59,4%	100%
		2	43,8%	7,5%	5,5%	8,4%	34,7%	100%
		3	31,1%	6,4%	14,3%	12,8%	35,4%	100%
		4	2,2%	4,4%	20,0%	23,0%	50,4%	100%
		5	9,1%	2,3%	7,4%	10,1%	71,1%	100%
	3	1	4,8%	3,6%	41,8%	20,3%	29,5%	100%
		2	4,2%	1,6%	0,5%	6,3%	87,4%	100%
	TOTAL		22,1%	4,3%	16,3%	12,5%	44,8%	100%
2011	TOTAL		17,64%	2,70%	14,12%	11,09%	54,40%	100%

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

A partir de les dades del cadastre a data 2011, s'ha pogut actualitzar l'antiguitat del parc de Banyoles i contrastar-la amb les recents dades publicades del Cens del 2011. En general, però és similar a la distribució que feia el cens tot i que s'ha pogut precisar l'edat d'aquells edificis construïts abans del 1930 i s'ha incorporat les noves construccions posteriors a l'any 2001. Per tant, la distribució del parc segons antiguitat seria la següent:

Antiguitat	Edificis	%
Fins a 1930	583	11,90%
1931-1950	646	13,18%
1951-1960	523	10,67%
1961-1970	742	15,14%
1971 i més	2.407	49,11%
TOTAL	4.901	100%

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

Font: elaboració pròpia a partir de dades del cadastre

1.5.2.4 Estat de conservació

La Llei del dret a l' habitatge en el seu article 3 defineix el concepte d'infrahabitatge com l'immoble que, tot i que ni té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

El cens estableix la següent categorització per tal de classificar els immobles en funció del seu estat de conservació:

- Bon estat de conservació

Cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinoso, malo y deficiente.

- Deficient estat de conservació

Cuando el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

- Mal estat de conservació

Cuando el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).

- Ruïnós

Cuando el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina. Solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo.

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 04% en estat dolent o ruïnós (aquests percentatges s'ajusten a les dades analitzades més endavant a partir del cadastre per l'any 2010).

Els habitatges en estat ruïnós i dolent eren principalment habitatges vacants o secundaris (80% del total) mentre que els habitatges principals en mal estat o ruïnós representaven el 2001 en nombre d'unitats, tant sols 16 i 17 habitatges respectivament en el conjunt del municipi. Aquests es concentraven pràcticament en la seva totalitat a la secció 2.1.

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

Habitatges segons estat de conservació i tipologia

Districte	Secció	Principals				Secundaris			
		Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós	Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós
1	1	594	57	3	1	53	0	0	0
	2	370	17	0	0	19	0	0	0
	3	1126	33	1	2	113	2	0	3
	4	844	34	2	0	18	0	0	0
2	1	902	16	10	13	53	1	0	1
	2	474	11	0	0	131	2	0	36
	3	836	53	0	1	49	9	1	5
	4	367	4	0	0	36	0	0	0
	5	392	26	0	0	92	2	0	0
3	1	991	7	0	0	70	0	10	0
	2	497	122	0	0	6	4	0	0
TOTAL		7.393	380	16	17	640	20	11	45

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

Habitatges segons estat de conservació i tipologia

Districte	Secció	Vacants				TOTAL			
		Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós	Bo	Deficient	Dolent	Ruïnós
1	1	206	37	10	3	857	98	13	4
	2	189	37	3	0	594	54	3	2
	3	299	17	2	6	1539	52	3	11
	4	194	16	2	1	1057	50	4	1
2	1	206	6	17	6	1162	23	31	20
	2	173	12	1	2	778	25	1	38
	3	246	4	3	10	1132	53	5	16
	4	38	1	0	0	448	5	0	0
	5	56	1	0	1	540	29	0	1
3	1	133	7	1	0	1194	14	2	0
	2	79	14	0	0	587	143	0	0
TOTAL		1.819	152	39	29	9.888	546	62	93

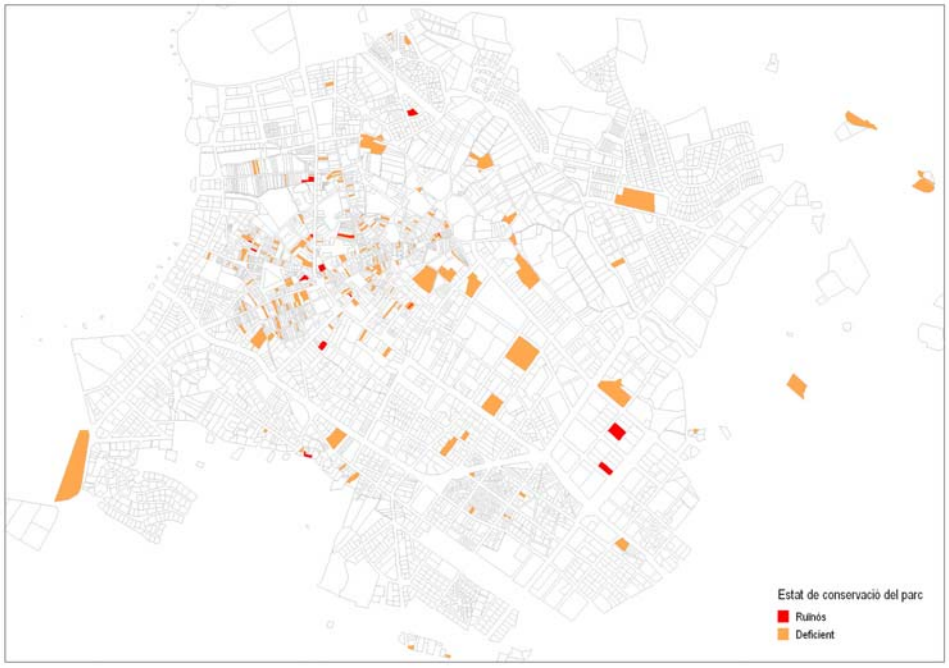
Font: elaboració pròpia a partir de dades del cens del 2001

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 ruïnosos un 0,3%.

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

	PARCEL·LES URBANES		TOTAL PARC	
Estat conservació	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

1.5.2.5 Instal·lacions i serveis

Per completar l'estudi sobre la situació del parc i la detecció de situacions d'infrahabitatge, hem analitzat les dades del cens del 2001 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.

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

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

1.5.2.6 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 disposen d'ascensor, això és un total de 175 blocs i 1.342 habitatges. Segons les dades provisionals del darrer 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 ascesnsor / total >PB3	Amb ascensor	Sense ascensor	no ascesnsor / 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

Segons les llicències municipals, els darrers deu anys s'han instal·lat 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.

Ascensors instal·lats entre el 2002 i el 2010

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*	2009	2010	TOTAL
1	0	1	3	4	5	1	1	0	16

Font: Llicències municipals * Aquest any es van fer també tres substitucions de maquinària antiga

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

Font: elaboració pròpia a partir de llicències municipals

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

1.5.3.1 Règim de tinença

Pel que fa al règim de tinença, com es pot veure a la taula següent destaca l'elevat percentatge d'habitatges en règim de propietat que supera a la mitjana de la província en detriment del règim de lloguer, el qual l'any 2001 era només del 8% (6,5 punts per sota la mitjana provincial). Per altra banda, destaca el fet que un nombre rellevant de llars tenia l'habitatge pagat, és a dir, no es trobaven pendent de pagaments. Aquesta dada, però, es considera que segurament haurà incrementat lleugerament degut al *boom* de compra-venda d'habitatges dels primers anys del primer decenni del segle XXI. Val a dir que aquesta situació juntament amb el canvi de cicle econòmic i de dificultat laboral ha accentuat els casos de sobreendeutament hipotecari, de renegociacions del crèdit i, en el pitjor dels casos, de desnonaments. Malgrat tot, en aquest context, el lloguer a Banyoles no ha experimentat un creixement gaire significatiu tot i que és cert que ha passat a tenir una major presència respecte anys anteriors (veure apartat 1.3).

A la taula següent s'observa també com el col·lectiu de població estrangera té una major presència en els contractes de lloguer i alhora com aquelles persones que tenen una propietat aquesta es troba en bona mesura pendent de pagament.

Parc d'habitatges segons ús, 2001

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
llars	% Província	79,9%	45,3%	27,5%	7,1%	14,5%	2,0%	3,6%
	% Municipi	85,69%	58,46%	20,48%	6,75%	7,96%	1,82%	4,53%
	Total municipi	6.716	4.582	1.605	529	624	143	355
Població	Total estrangers	853	400	407	46	507	12	39
	%Total estrangers	60,45%	28,35%	28,84%	3,26%	35,93%	0,85%	2,76%

Font: elaboració pròpia a partir del cens 2001

1.5.3.2 Habitatges buits

La dificultat d'anàlisi del parc vacant ens ha portat a estudiar i contemplar la informació que ens proporcionen 2 fonts d'origen divers:

1. Cens de població i d'habitatges del 2001 i padró d'habitants

L'única font d'informació sistemàtica per a la quantificació del parc vacant a un nivell bàsic i en un àmbit territorial municipal és la procedent del cens del 2001. Ara bé, aquesta font presenta algunes incongruències així com diverses problemàtiques ja que, per exemple, no té en compte fenòmens com canvis d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, entre d'altres. Tanmateix, i encara que l'haguéssim pogut considerar fiable, la base del cens té una vigència desenal i per tant des del 2001 han passat gairebé deu anys, període de temps en què el nostre país ha sofert forts i profunds canvis demogràfics i econòmics que han afectat especialment al parc immobiliari.

Malgrat tot, al ser l'única font d'informació disponible per la quantificació del parc buit hem partit com a mètode de càlcul de les dades que ens oferia el cens, el qual detectava uns parc vacant del 19,54% del parc del 2001. Aquest parc vacant es trobava per sobre del percentatge que ofereixen les dades del cens pel conjunt de la província de Girona i de la mateixa comarca del Pla de l'Estany, el qual situava el parc d'habitatges buits en un 12,75% i un 18,62% respectivament.

Les seccions amb un major nombre d'habitatges vacants eren segons el cens la 1.3, la 2.3 i la 1.1, corresponents al barri Centre i la zona de l'estany.

Parc d'habitatges segons ús, 2001

	Principals	Secundaris	Buits
% Banyoles	73,33%	6,66%	19,54%
% Pla de l'Estany	74,39%	6,61%	18,62%
% Província Girona	51,73%	34,04%	12,75%

Font: cens 2001

Amb la finalitat d'actualitzar aquest dada i ajustar-se al màxim a la realitat, hem creuat la informació del cens amb les llicències d'obra nova i certificats finals durant el període 2002-2010 i les dades del padró d'habitants D'aquest creuament en resulta una estimació d'un parc vacant i secundari del voltant de 1.544 unitats.

2. Consum del subministrament d'aigua

Aquesta font d'informació no respon a cap estadística pública i ens permet localitzar aquells indrets on es troben situacions extraordinàries i relacionar consums baixos o nuls amb l'existència d'habitatges buits. Cal tenir present que la majoria dels subministraments són prescindibles en major o menor mesura, atès que es poden suplir per d'altres (gas natural per electricitat i/o butà), donar de baixa abans de quedar el pis vacant, o fins i tot permanentment (telefonia), o representar consums que no estableixen una linealitat amb l'ocupació (consums residuals d'electricitat).

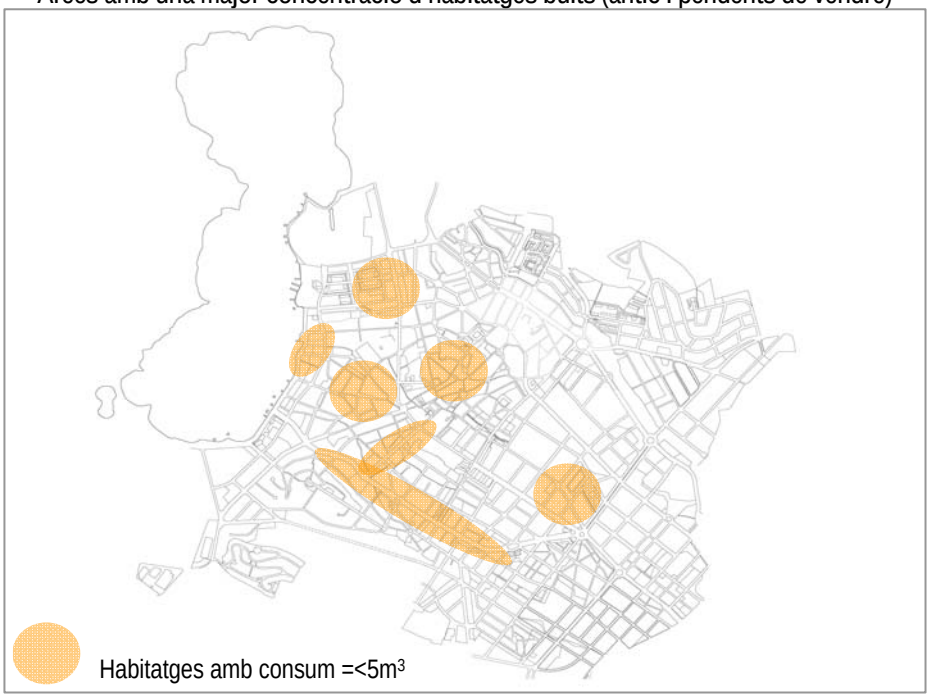
Així doncs, el consum que es presenta com la millor font d'informació a prendre en consideració és el consum d'aigua ja que té en compte fenòmens com canvi d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, es tracta d'una font d'informació en temps real, possibilita la distinció entre població adscrita a l'immoble i resident i es considera menys volàtil enfront a la resta de subministraments. A més a més, ens permet afinar el nombre obtingut en el cens del 2001 i destriar aquells habitatges secundaris que sí que presenten algun consum d'aigua anual, considerant d'aquesta manera els habitatges estrictament buits durant 2 un període de anys.

Per a la detecció dels possibles habitatges vacants hem considerat no només els habitatges amb consums zero sinó també aquells amb un consum mínim de fins a 5m^3 anuals durant el 2010 i el 2011, el qual justifica la presència esporàdica d'algun dels propietaris dels immobles en una visita de rigor per tal de comprovar l'estat de conservació de l'immoble i/o realitzar tasques de manteniment.

Alhora, hem tingut en compte de no comptabilitzar totes aquelles adreces que no corresponien a habitatges pel fet de tractar-se de punts de consum de la via pública, locals comercials, garatges, magatzems, habitacions de la neteja, entre d'altres. És a dir, només hem considerat els immobles amb un ús domèstic i d'habitatge.

Així doncs, segons les dades proporcionades dels consums d'aigua dels habitatges de Banyoles en els 2 darrers anys mostren que hi ha uns 733 habitatges amb un consum igual o inferior a 5m^3 anuals, els quals podríem considerar com un màxim de possibles habitatges desocupats permanentment. D'aquests, s'ha pogut contrastar que 525 corresponen 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: Consums d'aigua

1.5.3.3 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".*

El Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, vigent en el moment de la redacció del PLH, defineix a l'article 4 els estàndards de superfície per persona i llindar màxim d'ocupació dels habitatges a fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu en els articles 5.2.c i 41.1.b de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. L'estàndard mínim de superfície en els habitatges resulta de l'aplicació dels paràmetres següents:

Superfície útil mínima (m^2)	Nombre de persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

El darrer any 2010, el Consorci de Benestar Social va atendre només 3 situacions d'amuntegament però, els mateixos tècnics, tenen la percepció que aquesta xifra és només orientativa i que actualment podrien haver-hi fins a uns 25-50 casos de sobreocupació els quals s'han produït per una qüestió de pèrdua de feina i per tant dels ingressos de la llar.

Per tal d'aproximar aquesta dada, seria interessant creuar la informació procedent del padró d'habitants pel que fa l'estructura i membres de la llar i les dades sobre la superfície dels habitatges procedents del cadastre, podent així establir els habitatges on hi ha empadronades un nombre superior al llindar màxim establert pel decret d'habitabilitat. Tot i així, posteriorment, caldrà analitzar amb profunditat els casos detectats mitjançant treball de camp i descartar aquells casos de falsos empadronaments.

1.5.3.4 Comunitats de veïns

El gener de 2007 es va iniciar, en el marc de la Llei de Barris, el projecte Suport a les comunitats de propietaris del barri de la Farga per tal de millorar l'organització i funcionament d'aquestes. Es va treballar sobre un total de 14 comunitats formades per 269 habitatges i 123 garatges i locals.

La memòria del 2009 subratlla que els canvis en les comunitats entre el desembre del 2007 i el desembre del 2009 són lents però hi ha en tots ells una tendència a la millora i per tant no s'observa un retrocés en cap de les comunitats. Existeixen diferències entre les comunitats més grans les qual estan en un nivell sostingut i les comunitats més petites que sembla que ja estan arribant als nivells d'autonomia desitjats. Tot i així, la memòria

mostra cert escepticisme i conclou que "*el fet que aquests canvis hagin estat tant lents ens dóna raons per creure que poden perdurar en el temps*".

Ara bé, partir de l'any 2011 i el següent any 2012, s'observa de nou un retrocés en certes comunitats de veïns i un increment de la morositat i el nombre d' impagaments.

Aquestes situacions dins les comunitats de veïns caldrà tenir-les en consideració a l'hora de plantejar alguna actuació en aquest àmbit, especialment en termes de rehabilitació.

1.6 PLANEJAMENT

1.6.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

1.6.1.1 Planejament territorial i plans directors urbanístics

- El Pla territorial general de Catalunya (PTG) és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin. El Pla territorial general de Catalunya va ser aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març i defineix set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, basats en la funcionalitat territorial.

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

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

En el cas de Banyoles, el municipi pertany a l'àmbit del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat el setembre del 2010. Les estratègies globals per a aquest àmbit funcional territorial es basen en la potenciació de la capitalitat i centralitat de Girona com a alternativa de descentralització enfront de l'àmbit metropolità de Barcelona.

Amb aquest objectiu es proposen diferents sistemes, un dels quals es basa en el sistema urbà de Banyoles que ha d'actuar com a sistema d'articulació i desenvolupament del sistema central gironí i permetre un desenvolupament equilibrat del territori.

- Pla territorial de les Comarques Gironines

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.

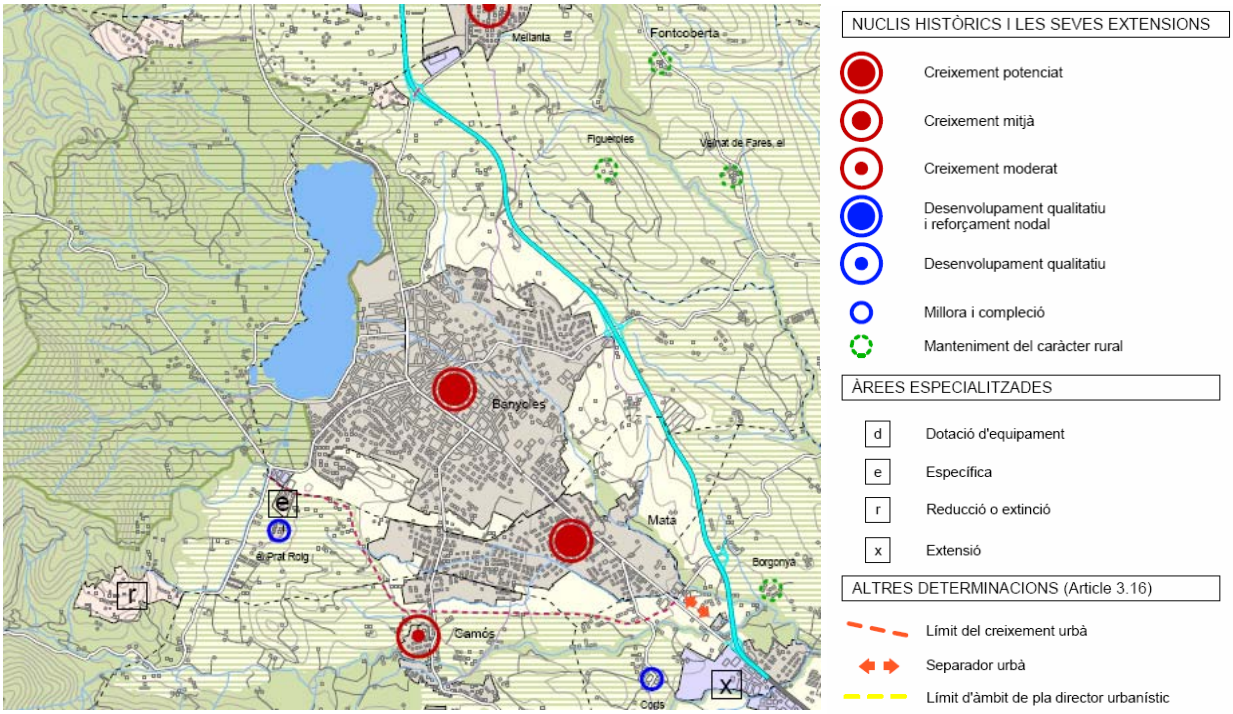
En funció a les relacions establertes a nivell socioeconòmic de les Comarques Gironines, el Pla diferencia en el sistema d'assentaments, vint-i-nou àmbits, que seran les bases territorials de referència per assolir els objectius

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 el 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.

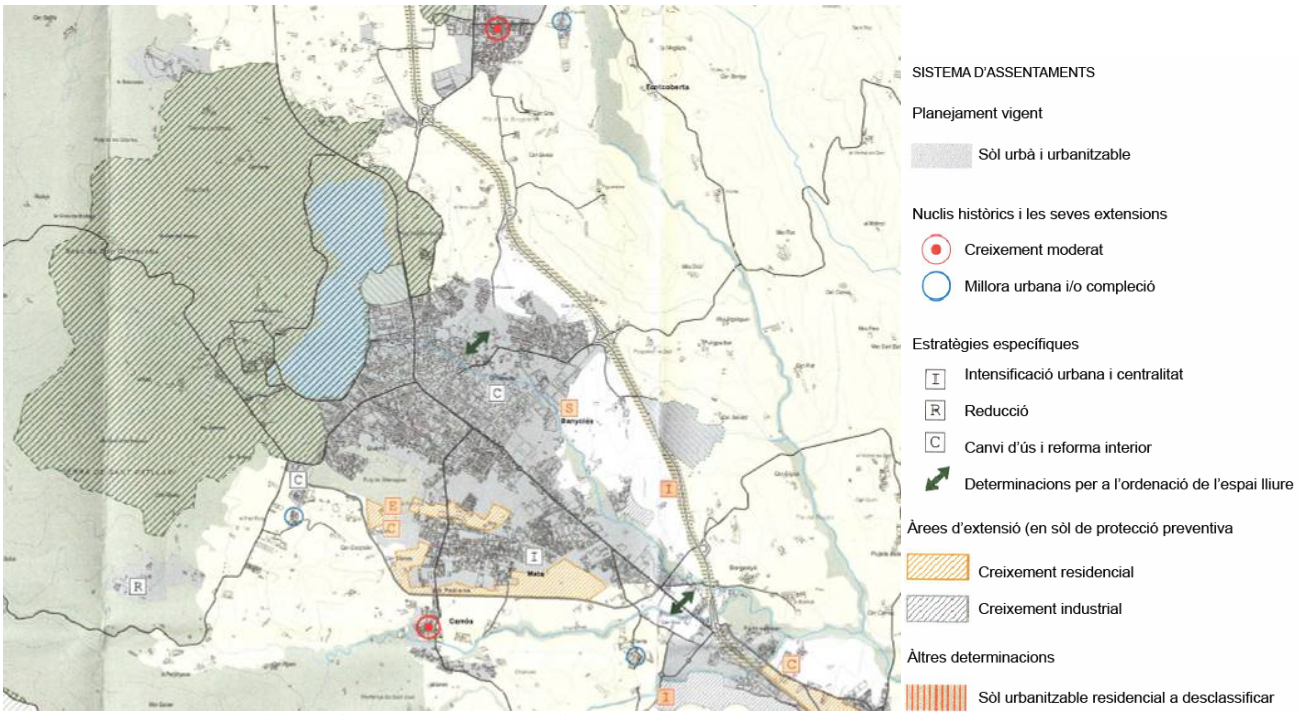


Font: Sistema d'assentaments, estratègies de desenvolupament. Pla territorial Comarques Gironines

Pla director urbanístic del Pla de l'Estany

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 par 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 base a 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, el Pla planteja una transformació del sòl industrial del municipi corresponent aproximadament al sòl urbanitzable industrial UP5 i el sòl urbà industrial UA-5a i els àmbits del PE II i el PE III de l'actual planejament, així com la localització de nous creixements al sud del municipi que el nou POUM haurà de definir. 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.

- 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. 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.

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.

- En el moment de redacció d'aquest Pla Local d'Habitatge el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH) es troba en fase d'aprovació inicial per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge en el moment que el Pla hagi assolit un grau suficient d'aprovació caldrà analitzar, com a mínim, els següents continguts, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

  a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.

  b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:

  · Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.

  · Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.

  · Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

  c) La identificació al municipi d'àrees susceptibles d'ésser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (si s'escau).

  d) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.

  e) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya mitjançant plans específics que afectin el municipi.

El PTSH d'acord amb l'anàlisi del comportament diferencial dels territoris proposa una territorialització de la informació, de la diagnosi i les propostes i aborda tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla: demanda i necessitats d'habitatge, rehabilitació i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Pel que fa el municipi de Banyoles, el Pla el situa en el sistema urbà del Pla de l'Estany PDU[2] i no hi detecta una demanda forta i acreditada. Les necessitats socials d'habitatge pel conjunt d'aquest àmbit són segons les projeccions de llars per l'any 2017 de 2.098.

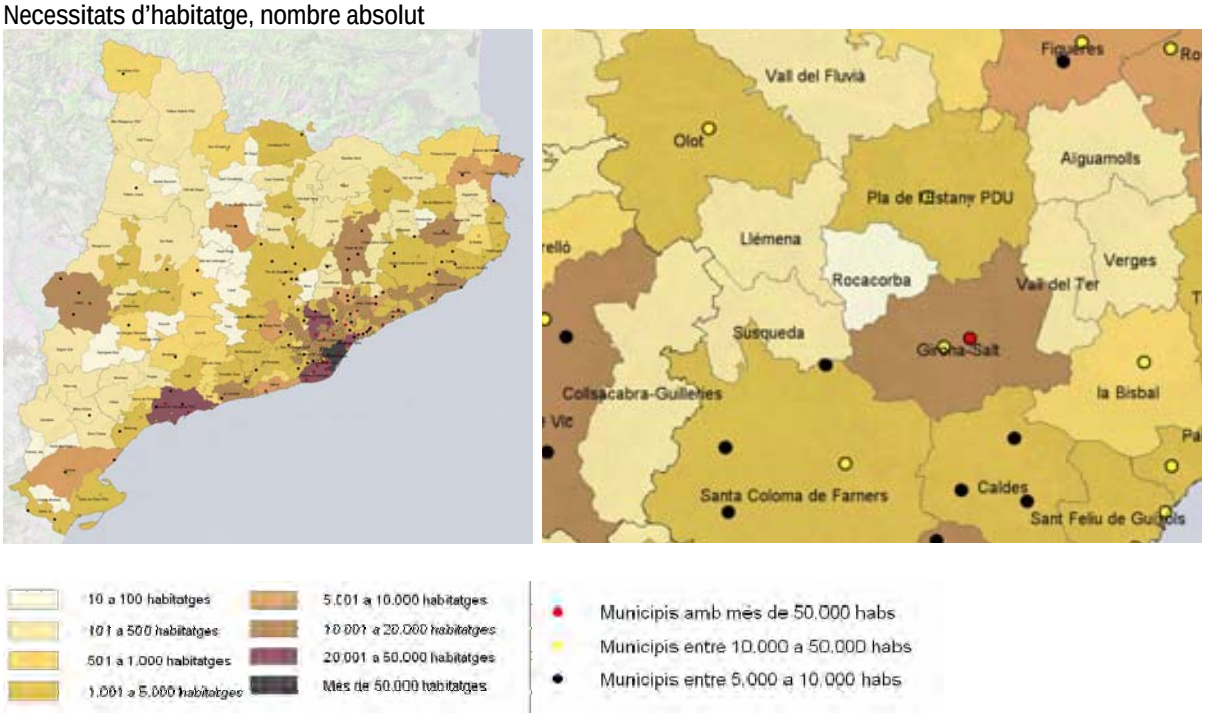
Pel que fa les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges existent, el PTSH parteix de les necessitats establertes en el repte 2 del Pacte Nacional per a l'Habitatge i les necessitats detectades en el cens d'edificis i habitatges del 2001 corregides amb les actuacions de rehabilitació en el període 2002-2008. En el sistema urbà del Pla de l'Estany s'estableix una necessitat total de rehabilitació (general i accessibilitat) del voltant de 1.000 unitats, això és uns 33 habitatges per cada 1.000 habitants.

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

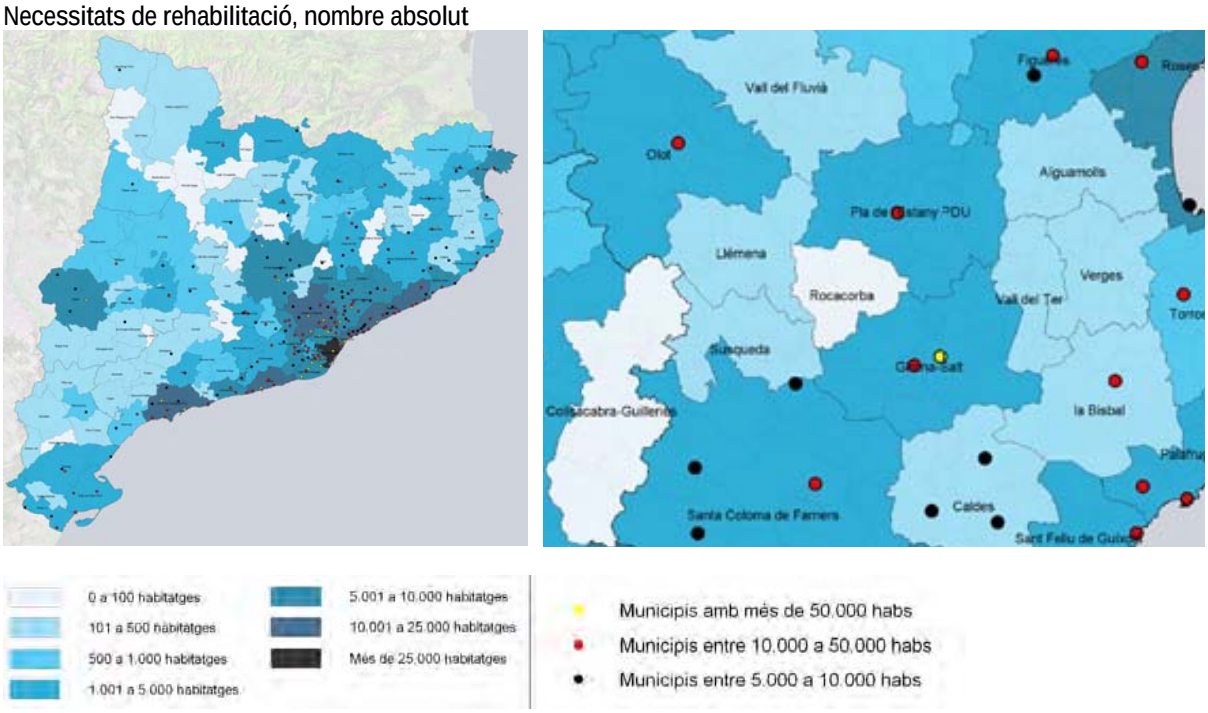
[2] Els municipis que conformen l'àmbit d'actuació del Pla de l'Estany PDU són els onze municipis de la comarca, Banyoles, Camós, Cornellà del Terri, Crespià, Esponellà, Fontcoberta, Palol de Revardit, Porqueres, Sant Miquel de Campmajor, Serinyà i Vilademuls.

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.

Necessitats d'habitatge, nombre absolut



Necessitats de rehabilitació, nombre absolut



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 directors urbanístics, per que el seu caràcter supramunicipal enllaça plenament amb els àmbits d'actuació d'aquest Pla, i en el planejament general municipal.

- Per altra banda, l'octubre del 2007 es va signar per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge el Pacte nacional per l'habitatge. Aquest pacte, si bé no es tracta d'un instrument de planejament sectorial, té un abast territorial i arriba a uns compromisos en matèria d'habitatge que el Pla Local d'Habitatge hauria de recollir. Els reptes més importants són els següents: millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, millorar les condicions del parc d'habitatges, millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

  Les dades referents al parc social pendent de Banyoles que dóna a conèixer el Pacte nacional per l'habitatge es mostren a continuació.

										Parc social pendent	
Municipi	Població a 01/01/2006	Parc d'habitatge total. Any 2006	Parc d'habitatge principal. Any 2006	15% d'habitatge principal. Any 2006 (a)	Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	Parc de titularitat pública (c)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda (d)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer (e)	Parc social existent. Any 2006 (f=b+c+d+e)	Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	Escenari de Parc social (a-f)
Banyoles	17.309	11.481	8.420	1.263	144	42	58	-	244	1.221	1.019

Segons les dades recollides al Pacte, el parc d'habitatges principals el 2006 era de 8.420 habitatges, així doncs el 15% d'aquest -1.263 habitatges- s'hauria de destinar a polítiques socials. Segons dades del mateix Pacte, el parc social existent del municipi és de 244 habitatges i, per tant, l'any 2006 el municipi tenia un dèficit històric d'aproximadament 1.000 habitatges amb algun règim de protecció.

Aquestes dades es veuran actualitzades a l'apartat 2.5 de la diagnosi del present Pla juntament amb la previsió de llars pel proper sexenni.

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:

- Banyoles forma part del conjunt de ciutats adherides a la carta d'Aalborg amb la voluntat d'avançar cap a un desenvolupament sostenible del municipi. Amb aquest objectiu l'any 2004 es van aprovar l'Agenda 21 i el seu Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat (PALS) que vetlla pel desenvolupament sostenible del municipi.

- 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. Així doncs, el Pla fa una especial atenció a la situació dels joves en edat d'emancipació.

- Per altra banda, s'ha realitzat el Pla local d'inclusió 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.

  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.

- Un altre instrument planificador amb incidència en matèria d'habitatge, és el Projecte d'Intervenció Integral del barri de la Farga.

  L'àmbit d'intervenció es troba situat entre l'Avinguda Països Catalans, carrer Badalona, Avinguda de la Farga i Ronda Monestir. La tipologia del barri és la d'una àrea urbana de polígons d'habitatges dels ants 70, la majoria plurifamiliars, situada a continuació de la zona d'expansió industrial de Banyoles, quedant envoltada pel polígon industrial.

  El Projecte d'intervenció integral del barri de La Farga preveu fer un total de 30 actuacions, en tots els camps d'actuació que preveu el projecte, amb una inversió prevista de 7.403.980 € i s'està desenvolupant des de l'any 2007.

  En l'àmbit de la rehabilitació dels edificis el projecte compta amb sis actuacions i un pressupost total de 999.200 € cofinançat per l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya. Les actuacions del fons de rehabilitació estan destinades a la instal·lació d'ascensors, rehabilitació de cobertes, rehabilitació de façanes i adequació d'instal·lacions comunes.

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 General d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme el 18 de gener de 1984.

Tanmateix, l'any 2001 es va procedir a la redacció d'un Text refós del Pla general, que va tenir per objecte reunir en un sol document totes les figures d'execució i desenvolupament del Pla aprovades en els 16 anys de vigència, l'adaptació a la base cartogràfica digitalitzada i l'aprovació paral·lela d'una sèrie de Modificacions del Pla general que corregia els aspectes conflictius que es varen detectar, per tal de facilitar la interpretació i aplicació del Pla.

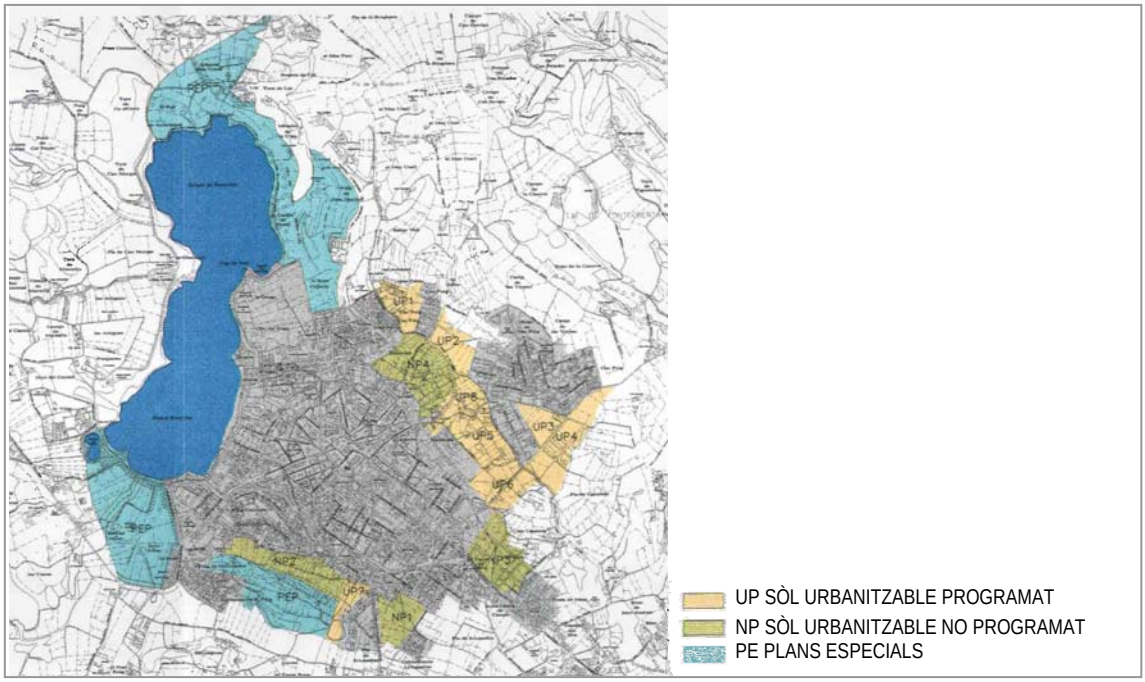
En el moment de la redacció del Text refós 2001 el desenvolupament del planejament es trobava en la situació següent:

Sòl urbà	282,75 Ha
Sòl urbanitzable programat:	
a) desenvolupat	26,83 Ha
b) no desenvolupat	37,22 Ha
Sòl urbanitzable no programat:	
a) desenvolupat	26,76 Ha
b) no desenvolupat	18,75 Ha
Sòl no urbanitzable	705,69 Ha

Actualment, el grau de desenvolupament del planejament ha augmentat tot i així pel que fa al creixement residencial resten gairebé 30 Ha de sòl urbanitzable per desenvolupar mentre que el sòl urbà ha assolit un índex més elevat de desenvolupament. (veure Quadre resum 1 de l'annex)

A continuació s'adjunta el plànol del règim del sòl segons el Pla general, si bé actualment una part del sòl representat com urbanitzable ja compta amb el planejament, gestió i urbanització desenvolupats i té doncs condició de sòl urbà.

Desenvolupament previst pel Pla general en sòl urbanitzable



1.6.2.2 Sòl urbà residencial

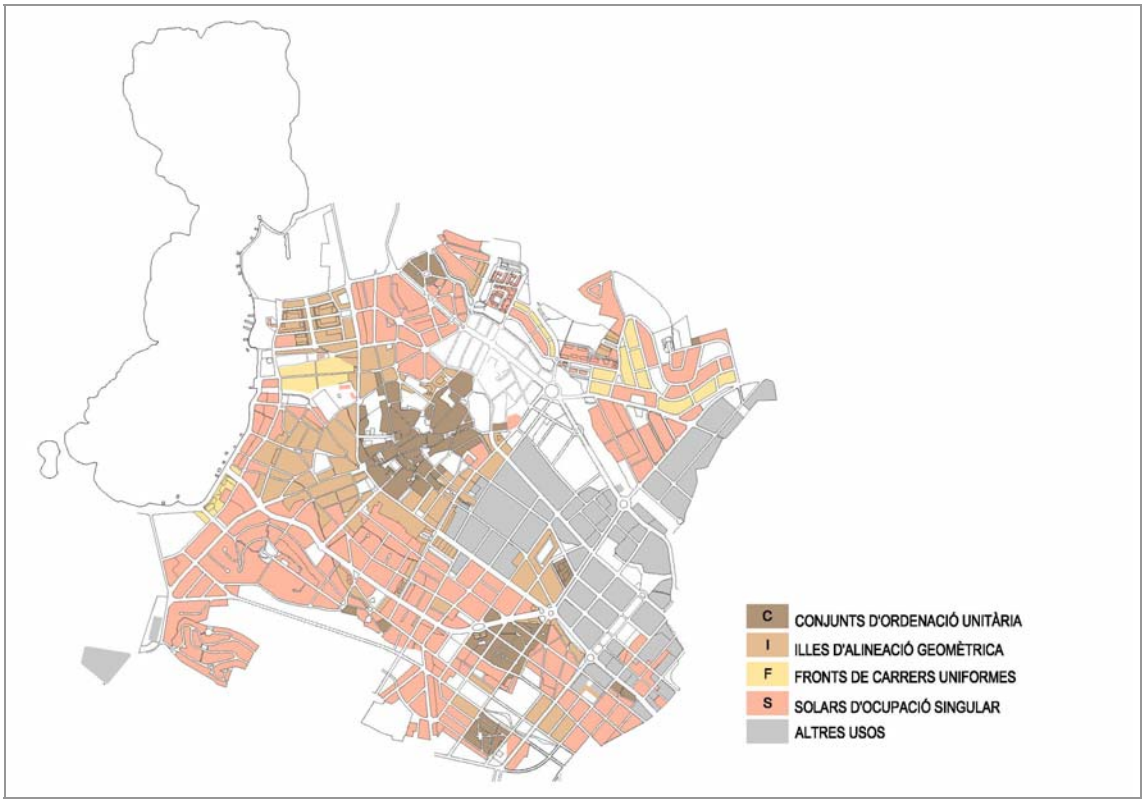
Pel que fa pròpiament al planejament urbanístic municipal, el Pla general estableix quatre tipus d'ordenació per al sòl urbà:

Illes d'alineació unitària Tipus "C"	Conjunts històrics	clau C.1
	Conjunts urbanístics	clau C.2
Conjunts d'ordenació geomètrica Tipus "I"	Illes compactes	clau I.1
	Illes de pati interior	clau I.2
Fronts de carrer uniformes Tipus "F"	Carrer comercial	clau F.1
	Carrer de cases	clau F.2
Solars d'ocupació singular Tipus "S"	Blocs aïllats	clau S.1
	Cases separades	clau S.2
	Xalets aïllats	clau S.3

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 "S" en les modalitat de cases separades i xalets aïllats i que per tant bona part de la implantació residencial és de molt baixa densitat.

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.

Distribució de les tipologies residencials



Font: elaboració pròpia

Tanmateix, el sòl urbà ha estat objecte de nombroses intervencions delimitades pel Pla general del 1984 i en posteriors Modificacions puntuals que han permès la cessió d'espais lliures, transformacions urbanes i remodelacions de la trama residencial. Aquestes s'han concretat en 24 Unitats d'actuació, 6 Plans especials i més de 30 àmbits que han precisat de la redacció d'Estudis de detall.

Alhora de fer el còmput del potencial d'habitatges en sòl urbà s'ha considerat, per una banda els habitatges provinents dels polígons d'actuació pendents de desenvolupar i una estimació dels provinents de la colmatació de sectors i polígons d'actuació ja desenvolupats. En aquest cas no s'han considerat els Estudis de detall per estar gairebé tots desenvolupats i consolidats ni els solars en sòl urbà (que segons dades cadastrals s'ha estimat que es poden quantificar al voltant del 10% del total) ja que bona part d'aquests solars ja estan considerats en els càlculs de colmatació de sectors i polígons.

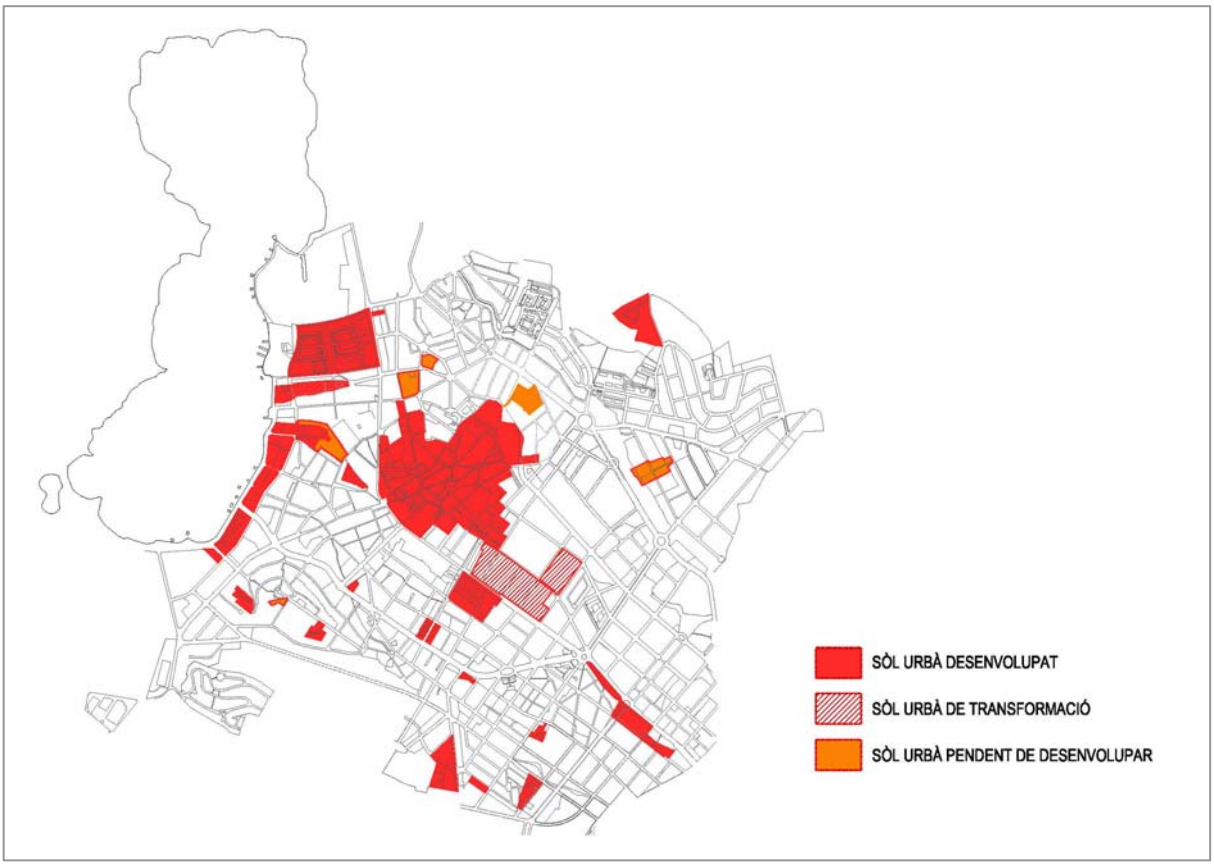
Alhora de comptabilitzar l'oferta residencial latent, susceptible d'aportació d'habitatges nous al mercat immobiliari dins del sòl urbà consolidat, es considerarà també el volum d'habitatges que estan en construcció. És a dir la diferència entre les llicències concedides els darrers anys menys les llicències de primera ocupació concedides.

Identificació		Determinacions respecte als habitatges				
Classe sòl	Denominació	Aproximació d'habitatges potencials				
		Lliure	HP0	HPC	HD	TOTAL
Urbà consolidat	en construcció	200-250	62	0	0	aprox. 300
	en UA per completar	84	0	0	0	84
	en Plans parcials per completar	622	0	0	0	622
Urbà no consolidat	UA 17a	1	0	0	0	1
	UA 18b	56	0	0	0	56
	UA 34	20	0	0	0	20
	PE II (1)	97	29	13	0	139
	PE III (1)	270	77	38	0	385
	PEVI	41	0	0	0	41
	Total sòl urbà	1.429	168	51	0	1.648

(1) estimació amb densitat 100 hab/Ha

En el plànol següent es pot observar la distribució territorial de les actuacions en el sòl urbà així com les àrees de transformació d'usos prevista.

Desenvolupament del sòl urbà residencial



Font: elaboració pròpia

1.6.2.3 Sòl urbanitzable residencial

Els sectors en sòl urbanitzable d'ús residencial del planejament de Banyoles es concreten en 6 sectors en sòl programat i 3 sectors en sòl no programat. De la totalitat del sòl previst per a creixements residencials a hores d'ara el 52% de la superfície disposa del planejament, gestió i urbanització finalitzats, mentre que la resta (UP1, UP8, NP2 i NP4) estan pendents de desenvolupar.

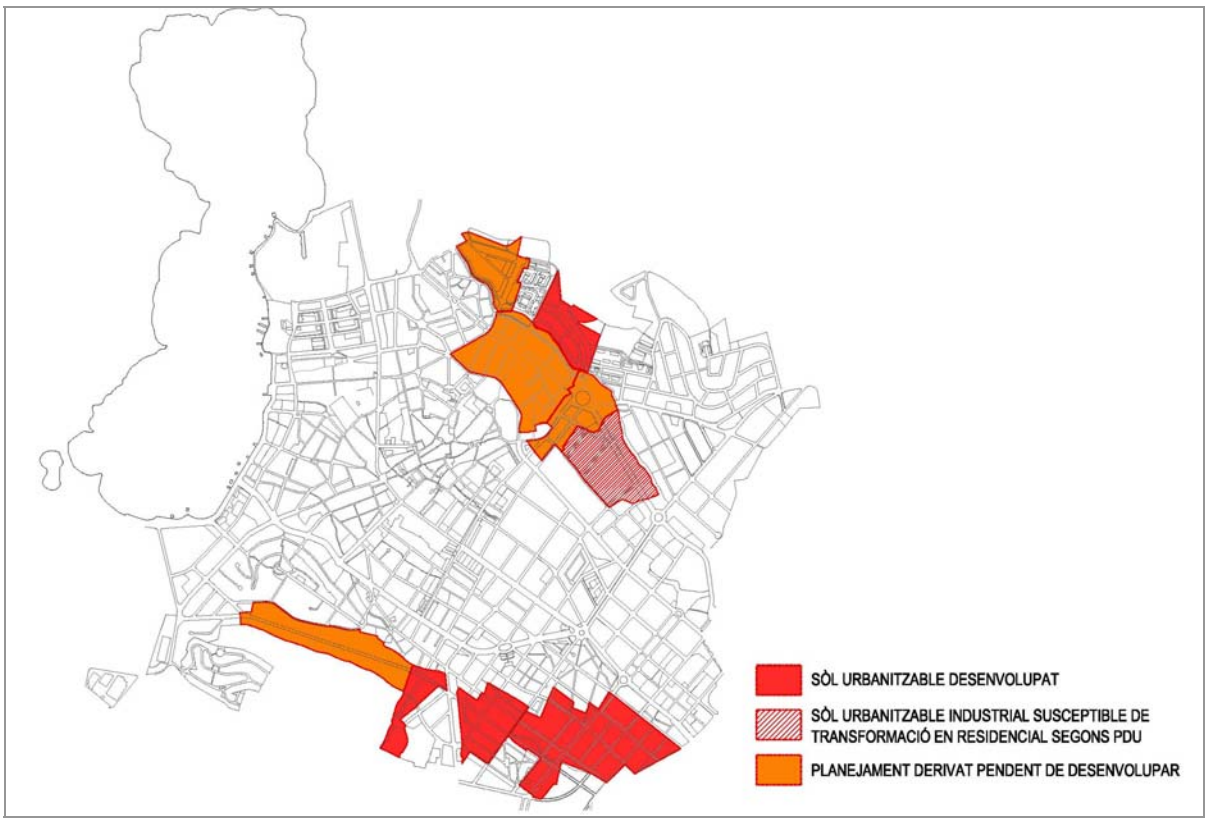
En relació a les propostes del planejament supramunicipal existent, cal assenyalar que el canvi d'ús del sector UP5 d'industrial a residencial podria aportar un potencial afegit d'habitatges lliures i protegits, que no es comptabilitza en el present anàlisi.

Pel que fa al sostre potencial i nombre d'habitatges, així com l'estat de desenvolupament es pot veure en el quadre Q1 annex. Tanmateix a continuació es resumeix el nombre d'habitatges que resultarien de l'execució dels sectors que defineix el planejament general en sòl urbanitzable i de la finalització dels Plans parcials desenvolupats els darrers anys:

Identificació	Determinacions respecte als habitatges					
Classe sòl	Denominació	Estimació d'habitatges potencials				
		Lliure	HPO	HPC	HD	TOTAL
Urbanitzable desenvolupat pendent de completar	UP2	40	0	0	0	40
	UP3	61	0	0	0	61
	UP7	87	0	0	0	87
	UP9	338	0	0	0	338
	NP1	96	0	0	0	96
	(comptabilitzat a sòl urbà)	622	0	0	0	622

Identificació	Determinacions respecte als habitatges					
Classe sòl	Denominació	Nombre d'habitatges potencials				
		Lliure	HPO	HPC	HD	TOTAL
Urbanitzable programat	UP1	112	32	16	0	160
	UP8	231	66	33	0	330
Urbanitzable no programat	NP2 (supòsit densitat 33 hab/Ha)	164	47	24	0	235
	NP4 (supòsit densitat 33 hab/Ha)	263	75	38	0	375
	Total sòl urbanitzable	770	220	110	0	1.100

Desenvolupament del sòl urbanitzable residencial



Font: elaboració pròpia

1.6.2.4 Sistema d'habitatges dotacionals públics

El municipi de Banyoles compta amb la clau de sistema d'habitatge dotacional públic fruit de la modificació puntual del Text refós del planejament general que es va aprovar definitivament el 21 de desembre del 2006, en la que els terrenys qualificats com a sistema d'equipaments E23 Can Puig s'incorporen al sistema d'habitatges dotacionals com a HD01 Carrer Orfes.

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.

En el cas de Banyoles, fins al moment actual només es disposa d'un solar qualificat com a sistema d'habitatge dotacional al carrer Orfes. En aquest emplaçament s'hi va construir entre l'any 2008-09 un edifici de 30 habitatges d'una habitació.

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 08 annex, 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.

En relació als usos d'aquest tipus de sòl, amb data 23 de desembre de 2004 es va aprovar una Modificació puntual del text refós del Pla general per a la regulació d'usos admesos en àmbits qualificats com a sistema d'equipaments públics, amb la finalitat d'incrementar les possibilitats d'implantació d'usos, 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 el 67% 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:

NU1 – Zona de protecció del sistema general d'infraestructura

NU2 – Zona de protecció agrícola

NU3 – Zona de protecció forestal i paisatgística

NU4 – Zona de protecció especial de l'Estany

NU5 – Zona de protecció de conjunts arquitectònics

NU7 – Zona rústica

1.6.2.7 Potencial total d'habitatges del municipi

En general, l'estat actual del planejament es pot resumir en que els darrers anys s'han desenvolupat bona part dels àmbits residencials que el planejament delimitava en sòl urbà i que la majoria han estat anteriors a la Llei 2/2002 d'urbanisme, amb la qual cosa no tenien la obligació d'incloure habitatges protegits.

Pel que fa als creixements en sòl urbanitzable, el grau de desenvolupament és inferior i actualment aproximadament el 50% del sòl està pendent de desenvolupar.

En el quadre següent es resumeix el potencial total d'habitatges que s'ha descrit en els apartats anteriors segons els següents criteris:

- Com a sòl urbà s'ha considerat el potencial que resta per construir als sectors i polígons ja desenvolupats. Bona part d'aquests habitatges estan situats en solars provinents de Plans parcials ja desenvolupats.

- Com a sòl urbà no consolidat s'han considerat els polígons d'actuació que no estan iniciats i els Plans especials.

- Com a sòl urbanitzable s'han considerat els sectors UP1 i UP8 en sòl programat i els sectors NP2 i NP4 en sòl no programat, a desenvolupar mitjançant un Pla parcial urbanístic.

	Nombre d'habitatges potencials				
Tipus de sòl	Lliure	HPO	HPC	HD	TOTAL
Sòl urbà	706	0	0	0	706
Sòl urbà no consolidat	485	106	51	0	642
Sòl urbanitzable	770	220	110	0	1.100
Total	1.961	326	161	0	2.448

A la taula anterior es pot veure un resum del potencial d'habitatges que resta al municipi, a aquestes xifres caldria afegir el volum d'habitatges que està actualment en construcció ja que també el considerarem part de la oferta total del municipi.

1.6.3 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.6.3.1 Organització i recursos dedicats a polítiques 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 el Pla de Millora del barri de la Farga, i l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles, la qual disposava al 2010 d'un pressupost de 85,5 milers d'euros.

Banyoles va entrar al Pla de Barris en la convocatòria del 2006. L'àmbit d'actuació comprèn el barri de la Farga, on es preveu implementar més de 30 actuacions, que es podrien agrupar en: millora de la connexió del barri amb el barri vell de Banyoles, accions per a la cohesió i integració social, i accions per evitar la regressió urbanística del conjunt del barri. Les actuacions més importants són la millora de carrers i places, la millora d'equipaments públics, la rehabilitació d'edificis, actuacions socials i comercials, i l'obertura de l'Oficina de Gestió del Projecte al barri. El pressupost per a aquest projecte (2007-2010) és d'uns 7,4 milions d'euros (aportant el 50% el Departament de PTOP de la Generalitat i la resta a càrrec de l'Ajuntament i d'altres administracions). Al 2010 l'Ajuntament va sol·licitar una pròrroga de 2 anys per tal de finalitzar les actuacions i l'any 2012, al no haver-se executat la totalitat del pressupost finançat previst en el projecte s'ha sol·licitat de nou una pròrroga excepcional per 4 anys.

L'altre aspecte destacat en matèria d'habitatge és l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles (OLH), que depèn de la regidoria de Barris i 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. Aquest servei ofereix informació sobre la normativa existent i la tramitació dels ajuts i les subvencions disponibles, en l'exercici 2009 va efectuar un total de 6.487 consultes, les quals van suposar 120 informes/tràmits, principalment d'ajuts per lloguer. L'Oficina gestiona i tramita:

- Serveis per a la rehabilitació:
  - test de l'edifici TEDI / ITE,
  - informe intern d'idoneïtat (III),
  - Ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial,
  - Ajuts a la rehabilitació d'habitatges.
- Ajuts al lloguer:
  - Renda bàsica d'emancipació (RBE),
  - Prestacions econòmiques d'especial urgència (ajuts personalitzats d'allotjament),
  - Prestacions permanents pel pagament del lloguer (lloguer just).
- Xarxa de mediació pel lloguer social.
- Registre únic de sol·licitants per pisos de protecció oficial.
- Promocions municipals.
- Informació i assessorament en l'àmbit de l'habitatge.

L'OLH actualment disposa de quatre treballadors vinculats a l'oficina, el Cap d'Urbanisme, la Responsable de l'oficina (mediadora), un arquitecte i una auxiliar administrativa. Les funcions d'aquest personal adscrit a l'Oficina són:

a) Cap de l'oficina:

1- Coordinar, controlar i avaluar els RR.HH. adscrits a l'OLH.

2- Elaborar la planificació i pla d'acció de les actuacions aprovades a la programació anual de l'OLH.

3- 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.

4- Establir els procediments i estandaritzar 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.

5- 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, ...).

6- Representar l'OLH davant les administracions, així com assistir a reunions i actes necessaris.

b) Arquitecte:

1- Assessorar i donar suport tècnic en matèria d'habitatge a nivell intern (OLH i altres).

2- Controlar la correcta execució de les obres i projectes; fer inspeccions i visites d'obra i supervisar l'execució.

3- Valorar i redactar informes sobre projectes d'obra i rehabilitació d'edificis i habitatges, i realitzar valoracions i estimacions dels costos d'actuacions.

4- Elaborar estudis i informes tècnics per donar resposta a les necessitats que es presentin, i supervisar la qualitat formal de les solucions proposades als projectes externs.

c) Auxiliar administratiu:

1- Atendre visites i trucades responent consultes, interpretant les demandes i necessitats, informant sobre les demandes i necessitats i sobre els diversos serveis o recursos ofertats des de l'OLH.

2- Iniciar els expedients de tramitació relacionats amb els diferents servies o recursos que oferta l'OLH, comprovant la idoneïtat de la documentació de la documentació presentada per cadascun.

3- Executar els tràmits administratius recopilant antecedents documentals, normativa i la informació necessària, mantenint els contactes amb tercers si és necessari, i fer el seguiment dels expedients responsabilitzant-se dels terminis.

4- Redactar i transcriure documents administratius i models subministrats.

5- Portar a terme tasques de suport administratiu polivalent (registrar, classificar i arxivar documents).

6- 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.

d) Tècnica mediadora (dedicació parcial):

1- 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.

2- Portar a terme el treball de prospecció d'arrendataris per a la borsa d'habitatges de l'OLH i gestionar el procés de gestió de la demanda d'habitatges: els arrendataris potencials.

3- 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.

4- Realitzar el seguiment dels contractes i d'intervenir en totes les incidències legals i logístiques que puguin sorgir al llarg del procés.

5- Acompanyar als llogaters i l'arrendatari durant el procés de lloguer d'un habitatge.

6- Mantenir informats ambdues parts, així com a d'altres ciutadans interessats 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 (mailing, trucades organització de jornades informatives, ...).

7- Participar en la gestió dels habitatges per criteris socials.

En relació als recursos econòmics dels que disposa l'Ajuntament, les obligacions liquidades per part de l'àrea de serveis territorials ens mostra l'important activitat inversora de l'Ajuntament (euros)

	2011	2010	2009
Pressupost Urbanisme – Corrent	617.590,47	653.862,65	
Pressupost Urbanisme – Capital	469.772,69	-	
Pressupost Medi Ambient – Corrent	2.059.241,06	380.370,39	

Pel que fa als recursos econòmics de l'Oficina Local i Comarcal de l'Habitatge de Banyoles, per l'exercici 2009 van ser de 48.127,46 euros (42.231,03 euros fixes i 5.896,43 euros variables). L'aportació prevista pel 2010 es xifra en 48.231,03 euros (42.231,03 euros fixes i 6.000,00 euros variables).

Anàlisi de la situació econòmica de l'Ajuntament de Banyoles

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Banyoles, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació disposada (milers d'euros):

	Pressupostat		Executats								
	2011	Variació	2010	Variació	2009	Variació	2008	Variació	2007	Variació	2006
Ingressos corrents											
Impostos directes	6.624	3%	6.437	2%	6.317	5%	5.997	2%	5.887	0%	5.886
Impostos Indirectes	200	-20%	125	-54%	272	-13%	311	-78%	1.421	49%	951
Taxes i preus públics	4.507	50%	2.791	-10%	3.095	17%	2.650	5%	2.528	11%	2.272
Transferències corrents	4.163	-11%	5.978	8%	5.535	2%	5.450	6%	5.163	24%	4.167
Altres ingressos	285	-31%	401	90%	211	-43%	370	5%	354	25%	283
Total ingressos corrents	15.780	7%	15.731	2%	15.430	4%	14.778	-4%	15.353	13%	13.559
Despeses corrents											
Personal	4.925	-12%	5.639	-4%	5.882	-1%	5.914	16%	5.104	8%	4.734
Béns corrents i serveis corrents	6.054	40%	4.385	-4%	4.553	1%	4.512	3%	4.382	9%	4.037
Despeses financeres	420	1%	368	-3%	379	-34%	577	10%	524	2%	516
Transferències corrents	2.694	1%	2.920	-8%	3.186	13%	2.815	24%	2.270	15%	1.969
Total despeses corrents	14.093	9%	13.312	-5%	14.000	1%	13.818	13%	12.280	9%	11.256
Superàvit o dèficit d'explotació	1.686,20	-6%	2.418,70	69%	1.430,00	49%	960,00	-69%	3.073,00	33%	2.303,00
	2011	Variació	2010	Variació	2009	Variació	2008	Variació	2007	Variació	2006
Ingressos capital											
Transferències capital i alienacions reals	1.447	-51%	3.876	-40%	6.472	138%	2.716	21%	2.238	-79%	10.523
Actius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Passius financers	100	0%	2.255	0%	3.281	0%	2.500	0%	1.347	0%	3.243
Total ingressos de capital	1.547	-65%	6.131	-37%	9.753	87%	5.216	45%	3.585	-74%	13.766
Despeses capital											
Inversions reals	1.572	-64%	6.480	-33%	9.623	83%	5.249	-20%	6.598	-22%	8.420
Transferències de capital	0	-100%	126	0%	160	-32%	235	-6%	250	-46%	464
Actius financers	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Passius financers	1.661	5%	1.662	5%	1.587	-15%	1.877	25%	1.502	-37%	2.382
Total despeses de capital	3.233	-48%	8.268	-27%	11.370	54%	7.361	-12%	8.350	-26%	11.266
Superàvit o dèficit de capital	(-) 1.686	-6%	(-) 2.137	32%	(-) 1.617	-25%	(-) 2.145	-55%	(-) 4.765	-291%	2.500
Superàvit o dèficit de l'exercici	-	-100%	282	-251%	(-) 187	-84%	(-) 1.185	-30%	(-) 1.692	-135%	4.803

Altres dades	2010	Variació	2009	Variació	2008	Variació	2007	Variació	2006
Resultat pressupostari ajustat	82	-31%	118	-139%	(-) 303	-144%	682	130%	296
Romanent de tresoreria per a despeses generals	-753	71%	-441	-2550%	18	-97%	568	188%	197
Endeutament bancari	15.833	-5%	16.622	11%	14.917	4%	14.343	-1%	14.471
Ràtio màxim 110%	101%		108%		101%		93%		107%

La situació financera de l'Ajuntament de Banyoles es caracteritza en els darrers anys per:

- Situació de superàvit d'explotació per a finançar inversió.
- Romanent de tresoreria negatiu en els anys 2009 i 2010.
- Endeutament de prop de 16 milions d'euros al 2010, molt a prop de la ràtio màxima d'endeutament sobre ingressos (110%).
- El període 2011 – 2017 es preveu amb uns escenaris de pressupostació difícil donada la reducció dels ingressos propis i de les aportacions de l'Estat, derivades ambdues per la situació de crisi econòmica.

Tot i el context de crisi, en els últims exercicis executats i pressupostats l'Ajuntament manté un resultat d'explotació positiu al voltant d'1,5 milions d'euros. No obstant cal preveure una reducció dels ingressos corrents efectius pels exercicis 2010 i 2011 (tant pels ingressos de l'Estat com els propis de l'Ajuntament).

En aquest sentit caldrà mesurar adientment l'impacte del PLH sobre la despesa corrent de l'Ajuntament (que es preveu poc significatiu) i cercar el crèdit necessari per a la seva cobertura.

1.6.3.2 Patrimoni municipal de sòl i habitatge

D'acord amb l'article 156 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

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.

El 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 (art. 156.2): 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 de la funció social de la propietat (art. 104.1) i finques expropiades per la constitució o ampliació de PPSH (art. 104.1.c del DL 1/2005).
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars (art. 169) i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars (art. 177)

- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl (art. 151 i 154)
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte (art. 164)
- Import de les sancions urbanístiques (art. 215.3)
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH (art. 158 a 161)
- Imports per concessió del dret de superfície (art. 162)
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.

En sentit contrari, no queden obligatòriament afectes al PPSH recursos d'una altra procedència, com per exemple:

- Habitatges municipals
- Cessions d'aprofitament diferents de les ordinàries i la constitució de les quals estigui justificada per motius diferents dels del PPSH
- Patrimoni adquirit per compra
- Donacions si no són finalistes

Els ajuntaments poden augmentar de manera voluntària el volum del PPSH amb recursos no afectes com: habitatges, compres de sòl, aportacions dineràries, etc.

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals, i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH provenen de cessions d'aprofitament i són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PMSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, queda alliberat d'aquesta obligació, i es podran destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

Donat que no tot el sòl que rep l'Ajuntament és objecte de promoció pública, alguns d'ells –que per la seva dimensió o tipologia no es consideren adequats per a la promoció- queden en dipòsit en aquest PMSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

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:

Nom Finca	Tipus Patrimoni	Descripció	Superfície Sòl (m2)	Títol adquisició
Equipament C/ Orfes	General	edifici d'HDP (dret de superfície INCASOL)	1.862,00	cessió
Parcel·la 3 Sector UP7	PMSH	solar qualificat per cases en filera	245,61	cessió 10% aprofitament
Parcel·la 4 Sector UP7	PMSH	solar qualificat per cases en filera	148,72	cessió 10% aprofitament
Parcel·la 6 Sector UP7	PMSH	solar qualificat per cases en filera	150,73	cessió 10% aprofitament
Parcel·la 7 Sector UP7	PMSH	solar qualificat per cases en filera	105,88	cessió 10% aprofitament
Parcel·la 8 Sector UP7	PMSH	solar qualificat per cases en filera	105,88	cessió 10% aprofitament

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
2.5 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

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

En el marc de la conjuntura econòmica general i específica del sector de la construcció, la política de l'administració en matèria d'habitatge els darrers anys ha hagut d'adaptar-se per tal de fer front a les diverses i greus problemàtiques que envolten avui el sector de l'habitatge, especialment en donar resposta a les necessitats d'allotjament de la població. En aquest sentit, s'ha reforçat promoció d'habitatge protegit i les figures vinculades al finançament i el suport a les llars per accedir o fer front al pagament de l'habitatge.

2.1.1 ACCÉS A L'HABITATGE. LA DEMANDA EXCLOSA

Avui en dia, però, existeix un desajust important entre l'oferta i la demanda i un dèficit d'oferta d'habitatge a preu assequible que deriva en un increment de les dificultats per accedir o mantenir un habitatge en condicions dignes per part d'un gruix important de la població. Aquest desajust en el cas de Banyoles es concreta en:

- L'oferta i la demanda tenen un baix grau de coincidència sobretot per una qüestió de preu i finançament.
- Els preus dels habitatges han disminuït considerablement però tot i així, els agents entrevistats coincideixen que encara haurien de moderar-se més.
- Pel que fa el volum d'oferta en règim de lloguer, de moment hi ha un cert equilibri amb el gruix de demandants però manca una oferta de lloguer del mercat lliure al voltant dels 300€ mensuals per tal de donar resposta a un gruix important de demanda d'aquest segment.

Quantificació de la demanda exclosa

1) Frontera d'accessibilitat

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 (120.000€).
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (418€).
- 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 2013. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 70m^2 útils sense annexes i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent.
- La hipoteca resultant està calculada sobre el 80% del valor de l'habitatge amb un interès constant del 4,5% i a un termini de 30 anys.

Amb la distribució de la població per trams d'ingressos anuals de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'IERMB per l'any 2011 i aplicant una correcció en funció del major nivell d'ingressos que té Banyoles respecte a la mitjana d'ingressos de la població catalana (7,5 punts per sobre l'índex català), s'obté el percentatge de població que no pot accedir a cada un dels segment de l'oferta. Val a dir que, en el cas de les llars joves, el càlcul d'aquest percentatge s'ajusta a la distribució dels ingressos de les llars joves catalanes que ofereix l'OBJOVI.

Comptant que la despesa en habitatge no superi el 40% 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.

	Preu	Mensualitat hipoteca/lloguer	Anualitat	Ingressos mensuals necessaris (<40% endeut)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat preu de mercat 2a mà	120.000 €	486 €	5.837 €	1.216 €	14.593 €	20,9
Lloguer preu de mercat	418 €	418 €	5.016 €	1.045 €	12.540 €	16,1
HPCC	156.000 €	632 €	7.588 €	1.581 €	18.970 €	30,7
HPC	130.982 €	531 €	6.371 €	1.327 €	15.928 €	23,3
Preu concertat amb opció compra a 10 anys	601 €	601 €	7.207 €	1.502 €	18.018 €	29,2
HPO compra-venda règim general	94.598 €	383 €	4.601 €	959 €	11.504 €	13,7
HPO compra-venda règim especial	88.686 €	359 €	4.314 €	899 €	10.785 €	12,5
Lloguer règim general a 10 anys o opció de compra	434 €	434 €	5.206 €	1.085 €	13.014 €	17,3
Lloguer règim especial a 10 anys o opció de compra	406 €	406 €	4.874 €	1.016 €	12.186 €	14,9
Lloguer règim general a 25 anys	355 €	355 €	4.255 €	887 €	10.638 €	11,3
Lloguer a 25 anys règim especial	332 €	332 €	3.989 €	831 €	9.972 €	9,0

En termes generals podem establir que:

- Un 21% de la població estaria exclosa del preu mig del mercat lliure de compra de segona mà i un 16% del preu mig que marca el lloguer lliure a Banyoles a febrer de 2013. La proporció de llars excloses de la propietat ha disminuït en relació al càlcul realitzat l'any 2011 mentre que la proporció de llars excloses del mercat lliure de lloguer s'ha mantingut ja que, malgrat la reducció del preu mig mensual, els ingressos de les llars han sofert una disminució important.

- L'Habitatge protegit de preu concertat i de preu concertat català no resolen a priori la necessitat d'habitatge de la població exclosa de l'habitatge lliure per accessibilitat econòmica.

- Un 13% restaria encara exclòs de l'HPO de venda, percentatge que ha incrementat respecte el càlcul realitzat l'any 2011 en que era del 9%, degut a la disminució de la capacitat adquisitiva de les llars.

- L'habitatge protegit de lloguer esdevé el règim que satisfà el major volum de demanda exclosa.

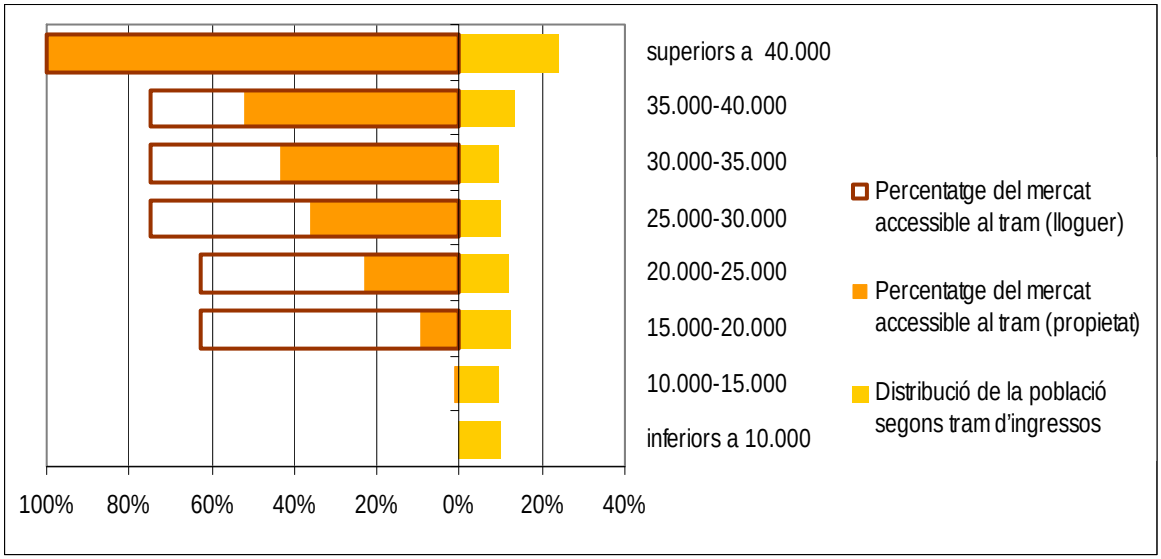
- Hi ha al voltant d'un 9% de la població que estaria exclosa del preu màxim que marca el mòdul de lloguer especial (segment més econòmic dels habitatges protegits).

- Aquest percentatge pot reduir-se tenint en consideració els ajuts públics d'accés a l'habitatge (ajuts al lloguer i RBE) així com altres prestacions o bé amb la reducció del preu màxim del mòdul.

Una altra forma d'aproximar-se al desajust entre la demanda i l'oferta d'habitatge al municipi és a partir de la comparació entre la distribució de la població en funció dels diferents trams d'ingressos, i el percentatge de l'oferta d'habitatge de propietat en el municipi al qual cada tram tindria accés.

Pel que fa el segment de l'oferta de propietat, s'observa que, tenint en consideració una quota mensual resultant del 80% de la hipoteca amb un interès del 4,5% i a un termini de 30 anys, l'esforç de les llars per accedir a la propietat és major i no hi ha una oferta suficient a un preu assequible per al conjunt de la demanda amb uns ingressos menors de 20.000 euros anuals. Aquests segaments de població han de buscar resposta a la seva demanada en el mercat de lloguer el qual, tal i com s'ha observat en l'anàlisi de l'oferta d'habitatge, Banyoles compta amb un parc de lloguer poc significatiu. És important destacar, però, que pel que fa el preu d'aquest segment de l'oferta, aquest és accessible per un 80% de la població, i només aquelles rendes amb un ingrés inferior a 15.000 euros anuals són les que restarien excloses del preu del mercat lliure de lloguer així com també del de compra.

Distribució de les llars segons ingressos i segment de l'oferta accessible



2) Tipificació de la demanda exclosa

A partir de l'estudi de les projeccions demogràfiques de noves llars i de l'anàlisi qualitatiu de la demanda es realitza el creuament entre les fronteres d'accessibilitat al mercat de l'habitatge comentades al punt anterior i les necessitats d'habitatge específiques de cada segment de demanda d'habitatge per tal d'obtenir la demanda exclosa al municipi de Banyoles al llarg dels propers 6 anys de vigència del Pla Local d'Habitatge i els col·lectius específics de risc.

Per la quantificació de la demanda exclosa s'ha tingut en consideració l'escenari A, considerat com a més versemblant pel Consistori i l'accessibilitat al preu mig del mercat de propietat d'un habitatge plurifamiliar al municipi corregit per la taxa d'oferta d'habitatges en lloguer.

Així doncs, els col·lectius que formen la demanda exclosa són els següents:

Llars de nova creació

- Demanda exclosa de primer accés a l'habitatge o emancipació. Les projeccions demogràfiques escollides estimen que durant el termini del PLH prop del 45% de les noves llars que es crearan seran per processos d'emancipació. Per quantificar la demanda exclosa dintre d'aquest grup es té en compte el nombre de llars anuals creades per emancipació considerades en les projeccions demogràfiques i es creua aquesta dada amb la distribució per trams d'ingressos corresponent a les llars joves de Catalunya (corregida pel municipi de Banyoles). Es considera que el conjunt total de la demanda procedent de llars joves no disposen d'un habitatge ja que l'objectiu és l'emancipació i creació d'una llar i, alhora, es té en compte que una part d'aquesta demanda quedarà coberta a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.

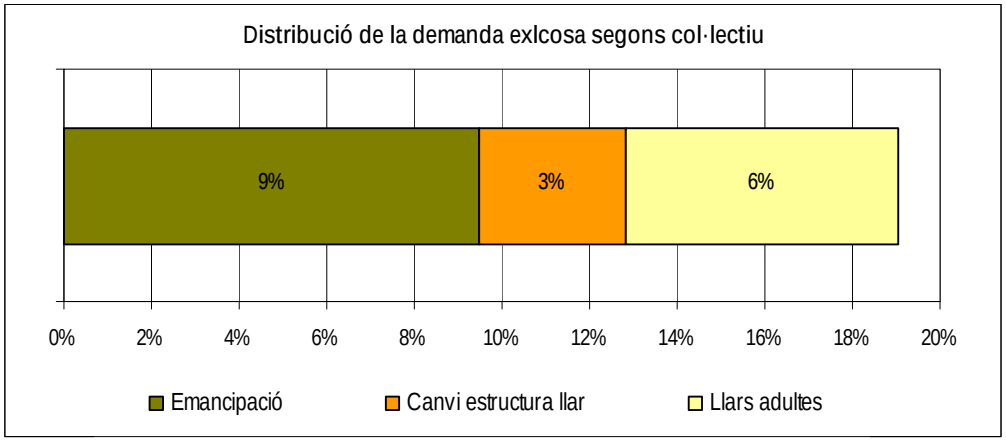
  Amb aquestes premisses s'obté que de les 206 noves llars netes creades per emancipació segons l'escenari A, un 15% de la demanda es troba exclosa del mercat lliure de l'habitatge al municipi. Per tant, un total de 44 llars joves requeririen un habitatge social amb una tipologia i condicions adequades a les seves necessitats.

- Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar (35-64 anys). A partir de l'índex de separació, divorci i viduïtat i l'estructura per edats del municipi, les projeccions demogràfiques estimen que un 18,9% de les noves llars al municipi es crearan a conseqüència de canvis en l'estructura familiar, això és, de separacions o divorcis. Per quantificar el volum d'exclusió dintre d'aquest segment de demanda s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població. S'estima que aquest col·lectiu no disposa d'un habitatge en propietat ja que el procés de separació comporta que un dels dos membres es quedi sense llar i, per tant, cal comptabilitzar-lo com a demanda de nou habitatge en la seva totalitat. Alhora, cal tenir en compte que una part d'aquesta demanda es cobrirà a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.

  Amb aquestes premisses s'obté que de les 81 noves llars netes que es crearan per processos de separacions durant la vigència del PLH segons l'escenari moderat, un 5% es troba exclosa del mercat de l'habitatge lliure municipi. Per tant, 15 correspondran a llars que han patit canvis en l'estructura familiar i requeriran d'habitatges destinats a polítiques socials.

- Demanda exclosa de fluxos madurs amb rendes baixes (35-64 anys). A partir de les dades sobre els fluxos de creació de creació i destrucció de llars que ofereixen les projeccions demogràfiques, s'estima que al voltant d'un 40% de les noves llars que es crearan correspondran a persones d'entre 35 i 64 anys, principalment procedents dels fluxes migratoris. Per quantificar el volum d'exclusió dintre d'aquest segment de demanda s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població i s'aplica la taxa de règim de tinença en propietat al municipi (85%) per tal de no tenir en consideració aquelles llars que possiblement tinguin un habitatge en propietat i per tant no formen part de la demanda exclosa ja que considerem que l'habitatge actual pot servir per fiançar la compra del nou. Alhora, cal tenir en compte que una part d'aquesta demanda es cobrirà a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.

  Amb aquestes premisses s'obté que de les 173 noves llars netes que es crearan durant la vigència del PLH, 28 correspondran a fluxos madurs que requeriran d'habitatges destinats a polítiques socials.



Llars en risc o situació d'exclusió social

A més de l'exclusió residencial corresponent a les noves llars, cal considerar també la demanda exclosa de l'habitatge procedent dels col·lectius en risc o situació d'exclusió social (veure apartat 1.2.2).

- Demanda exclosa de col·lectius en risc d'exclusió social. A partir de les dades del PLIS i dels serveis socials, el conjunt de població en risc d'exclusió social observat en el municipi és d'unes 4.000 persones. Ara bé, no totes elles tenen una necessitat d'habitatge i cada situació requereix una tipologia i característiques concretes d'habitatge derivades de la seva situació d'exclusió.

  Per quantificar la demanda procedent dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social s'ha considerat d'una banda el 100% dels casos observats vinculats amb manca d'habitatge, desnonaments i amuntegament i d'altra banda un 20% de les altres situacions ateses com són problemes d'habitatge deficient, manca de serveis i subministrament o altres. Amb aquestes premisses s'estima que a Banyoles hi hauria unes 109 llars en situació d'exclusió residencial.

  A data d'avui el municipi disposa de 40 places en habitatges d'inserció per atendre a persones en situació d'exclusió residencial però la majoria d'elles lligades a l'àmbit de la salut. Tenint en compte que un mateix habitatge pot utilitzar-se per acollir diferents situacions temporals d'urgència i que per tant són allotjaments de tipus rotacional, i alhora considerant la situació econòmica de l'Ajuntament i les entrevistes realitzades als tècnics, no es considera necessari incrementar el parc d'habitatges d'inserció pels propers anys si bé es recomana poder comptar a mitjà termini amb unes 15-20 llars més per a situacions d'exclusió residencial.

  L'actualització de les dades proporcionades pel Consorci de Benestar Social del Pla de l'Estany mostren un augment de les situacions de risc d'exclusió social i per tant, es considera adient reforçar les polítiques destinades a habitatges d'inserció i assequibles.

2.1.2 NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL

Com hem comentat amb l'anàlisi de les projeccions demogràfiques, es preveu que durant el període el PLH es creïn 460 noves llars a Banyoles de les quals unes 87 es trobaran excloses de l'accés al mercat lliure i per tant caldria comptar amb habitatges socials per satisfer aquesta demanda. Per tant, no necessàriament implica la construcció de nous habitatges sinó que part de l'habitatge social pot provenir de l'increment de la borsa social de lloguer, de la transformació de promocions d'obra nova en HPO i altres tipologies d'habitatge assequible. Distribuint la demanda de forma homogènia al llarg dels sis anys es calcula que amb uns 12-13 habitatges

anuals destinats a polítiques socials es cobririen les necessitats de la demanda que no pot accedir a un habitatge en el municipi a preu del mercat lliure.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2011-17
HPO compra-venda	1	1	1	1	1	1	0	6
HPO lloguer	4	4	4	4	4	4	4	28
XMLS+ dotacionals+hab assequible	8	8	8	8	7	7	7	53
DEMANDA HABITATGE SOCIAL	13	13	13	13	12	12	11	87

A partir de la tipificació i quantificació de la demanda exclosa, s'estima la qualificació o tipologia dels habitatges socials a generar per tal de satisfer les necessitats de cada un dels col·lectius.

Aquesta estimació, principalment, ve determinada per les fronteres d'accessibilitat econòmica que s'ha comentat anteriorment, distribuint la demanda en funció del primer segment de l'oferta que l'hi és accessible. Per tant, cal entendre que, pel nivell d'ingressos, també es podria accedir a un segment d'oferta més econòmic. Alhora, cal tenir en compte que l'accés a l'habitatge no depèn exclusivament dels ingressos de les llars i que per tant existeixen altres factors que poden facilitar l'accés a l'habitatge i que no s'han pres en consideració en aquesta projecció. Es tracta per exemple del patrimoni familiar, les estratègies de sobreendeutament, etc, els quals són factors que poden reduir el nombre llars que es troben efectivament en una situació d'exclusió residencial.

El col·lectiu en edat d'emancipació és el més nombrós en quant a demanda d'habitatge social seguit d'aquelles persones adultes que es troben en una situació de vulnerabilitat, especialment per qüestions relacionades amb la situació econòmica familiar.

Del creuament de la demanda exclosa segons col·lectiu amb les condicions mínimes d'accessibilitat per les diferents tipologies d'habitatge sense dedicar més d'un 40% dels ingressos familiars, s'observa que l'habitatge dotacional, de la borsa de lloguer social o altres habitatges a un preu més assequible són el que donarien resposta a un major ventall de la demanda exclosa en cadascun dels diferents col·lectius. L'habitatge protegit de règim general també seria accessible per un conjunt rellevant de la demanda, de la mateixa manera que l'habitatge protegit de lloguer, però cal tenir en compte que la compra requereix d'un estalvi previ dels adjudicataris per tal de fer front a les despeses de l'entrada de l'habitatge i l'accés al finançament. Conseqüentment, i tenint present el context actual i les característiques dels principals col·lectius excloses de l'accés a l'habitatge, es creu més convenient la promoció d'habitatges socials en règim de lloguer.

Distribució de les necessitats d'habitatge segons col·lectiu i règim

	Emancipació	Canvis en l'estructura familiar	Rendes Baixes	Total llars excloses
HPO compra-venda	2 0,4%	2 0,4%	2 0,4%	6 1,2%
HPO Lloguer	16 3,6%	6 1,3%	6 1,2%	28 6,1%
XMLS+ dotacionals+habitatges a preu més assequible que el mòdul màxim	26 5,6%	7 1,6%	20 4,4%	53 11,6%
TOTAL DEMANDA HABITATGE SOCIAL	44 9,57%	15 3,26%	28 6,09%	87 18,91%
TOTAL DEMANDA	206	81	173	460

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Segons el cens del 2001, un 1,1% dels habitatges es trobaven en estat ruïnós, un 1,15% en estat dolent i un 0,1% tenia una superfície menor de 30m². Aquestes situacions, segons el decret d'habitabilitat, podem considerar que són casos d'infrahabitatge, és a dir, són immobles que no compleix les condicions d'habitabilitat, ni les podran complir mai, essent les actuacions a aplicar la clausura, enderroc i/o substitució. La informació rebuda pels tècnics municipals i del cens del 2011 mostra una reducció del percentatge d'habitatges en estat ruïnós, fins a significar un 0,3%.

Pel que fa els habitatges que es troben en estat deficient, és a dir, requereixen algun tipus d'intervenció en matèria de rehabilitació, el cens del 2001 els xifrava en un 6,5% del parc i els habitatges sense lavabo a l'interior de l'habitatge en un 0,4%. Segons les dades proporcionades pels tècnics a data d'avui aquest percentatge també hauria disminuït i en el cens del 2011 fins al 3,4%. A més a més, cal tenir en consideració el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE), el qual estableix l'obligatorietat de realitzar inspeccions tècniques en els edificis segons la seva antiguitat. A Banyoles, es tradueix de la següent manera:

Antiguitat	Edificis	%	Termini màxim ITE
Anterior a 1930	583	11,90%	Fins 31/12/2012
1931-1950	646	13,18%	Fins 31/12/2013
1951-1960	523	10,67%	Fins 31/12/2014
1961-1970	742	15,14%	Fins 31/12/2015
1971 i més	2.407	49,11%	Als 45 anys d'antiguitat

Font: cadastre

Segons el cens del 2001 a Banyoles hi havia 175 edificis de més de 3 plantes que no disposaven d'ascensor. Aquesta xifra s'ha pogut actualitzar a través de les llicències i subvencions atorgades pera la col·locació de maquinàries als edificis, podent establir que actualment hi hauria al voltant d'uns 159 edificis de més de 3 plantes que encara ara no disposen d'ascensor i el cens del 2011 que n'estableix 132 edificis.

Avaluació de les necessitats de rehabilitació

Problemàtica	Núm. aprox. d'edificis	% sobre el parc d'edificis	Tipus d'actuació
Infrahabitatge: habitatges en estat ruïnós i habitatges amb superfície inferior a 20m² que no tenen o no compleixen les condicions per obtenir cèdula d'habitabilitat	16-18 edificis	0,3%	Transformació i millora urbana.
Habitatges en estat deficient (mal estat dels baixants, humitats, filtracions en els terrats o coberts)	130-140 edificis	3,4%	Foment de la rehabilitació a través dels ajuts públics existents. En el cas de La Farga es pot comptar amb els ajuts de la Llei de barris definits en el camp d'actuació 2.
ITE a curt termini (finals del 2012)	583 edificis	11,9%	Programa d'inspecció tècnica de l'edifici d'acord amb la normativa establerta.
Edifici de més de 3 plantes sense ascensor	132 edificis	47% del parc de més de 3P	Incentivar la instal·lació d'ascensors a través d'informació, gestió i tramitació dels ajuts públics existents.

Pel que fa la diagnosi sobre les situacions d'utilització anòmala del parc existent, considerem aquelles xifres resultants de l'anàlisi realitzada (veure apartat 1.5.3), ja que aquesta utilitza dades actuals i recents com els consums d'aigua de les llars i els informes elaborats pels serveis socials. Així, podem estimar que les necessitats en aquesta matèria són les següents:

Avaluació de les necessitats en el parc d'habitatges

Problemàtica	Núm. aprox. d'habitatges	% sobre el parc hab.	Tipus d'actuació
Habitatges amb un consum inferior a 5m^3 anuals (possibles habitatges buits)	525 (antics) 208 (obra nova pendent de vendre)	9%	Foment de la borsa de lloguer jove i social i captació i incorporació dels habitatges vacants. Donar garanties als propietaris els cobrament de les rendes i la reparació dels desperfectes. Definir mesures per a incentivar la incorporació de l'habitatge vacant a la borsa de lloguer social.
Habitatges sobreocupats	25-50	0,3-0,6%	Programa de mediació i informació sobre la utilització dels habitatges i elements comuns. Gestionar de forma eficient el padró d'habitants per localitzar els possibles casos de sobreocupació. Establir acords i protocols de col·laboració entre diferents àrees per a conèixer i poder controlar millor aquestes situacions.

L'Ajuntament, mitjançant les ordenances fiscals, està aplicant bonificacions de taxes i impostos municipals relacionats amb la rehabilitació d'edificis.

Pel que fa la bonificació de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), en atenció al seu interès municipal, es delega a la Junta de Govern Local la concessió d'una bonificació del 50% sobre la quota de l'impost en els supòsits següents:

a) Obres d'arranjament de patologies i elements constructius en façanes i cobertes d'edificis de més de 40 anys d'antiguitat fora de l'àmbit del Barri Vell.
b) Obres d'arranjament de patologies i elements constructius en façanes i cobertes d'edificis situats al Barri Vell.
c) Obres d'adaptació d'edificis o instal·lacions per supressió de barreres arquitectòniques.
d) Les construccions, instal·lacions o obres corresponents a habitatges de protecció oficial.

En el sector del Barri Vell, l'ajuntament des de fa temps està impulsant la seva revitalització i recuperar el seu paper com a centre econòmic i social de la ciutat. En aquest sentit, existeix una normativa l'objectiu de la qual és establir el marc general de les condicions per regular l'atorgament de subvencions destinades a les obres de rehabilitació i recuperació de façanes en l'àmbit definit com a Nucli Antic. Per les subvencions de rehabilitació de façanes es concedirà una subvenció del 20 % del pressupost de l'obra, amb un màxim de 1.500,00 €.

Estudi detallat del polígon residencial situat entre els carrers Barcelona, Girona, Tarragona i Paper

En el marc de redacció del PLH s'ha realitzat un estudi detallat sobre l'estat de conservació i necessitat de rehabilitació dels blocs d'habitatges situats a l'illa que comprèn els carrers Barcelona, Girona, Tarragona i Paper al barri de la Farga amb la finalitat de valorar econòmicament l'operació d'intervenció. L'estudi abasta doncs un total de 36 edificis i 246 habitatges, 86 locals i 111 pàrquings construïts el entre el 1975 i 1993.

Tanmateix, cal fer esment que el barri de la Farga va ser adjudicatari del fons de la Llei de Barris a la convocatòria de l'any 2006 ja que tracta d'una àrea d'especial necessitat que requereix una atenció especial tant en termes urbanístics, socials, econòmics com mediambientals. El camp d'actuació 2.1 de fons per a la rehabilitació dels elements col·lectius dels edificis d'ús residencial i d'habitatges té una dotació de 999.200€.

Per a l'execució de l'estudi s'ha realitzat un treball de camp, per part d'un tècnic arquitecte, consistent en una inspecció visual de les finques a fi de determinar l'estat de conservació dels següents elements:

- estructura
- façanes (carrer, interior d'illa i patis)
- fusteria exterior
- cobertes
- instal·lacions (electricitat, sanejament, gas i aigua)
- disponibilitat d'ascensor i accessibilitat

El treball de camp ha consistit en l'extracció de dades a partir de les dades cadastrals per identificar les finques, el nombre d'habitatges i l'any de construcció. Posteriorment es va realitzar la inspecció visual a les diferents finques per identificar les característiques de cada una, per a posteriorment redactar el present informe d'avaluació. (Veure documentació adjunta a l'annex 4)

Les principals conclusions de l'estudi es resumeixen de la següent manera:

- Els edificis estudiats es troben majoritàriament en un estat de conservació deficient, sobretot aquells construïts entre el 1975 i el 1985.
- Les façanes en general presenten un mal estat de conservació, és a dir, tenen fissures del tancament puntuals, algun escrostonament i el revestiment deficient. Són les façanes dels patis de ventilació, les que presenten un pitjor estat de conservació ja que bona part d'elles es troben estat molt deficient amb humitats importants, algun despreniment, fissures dels tancaments i condensació present en les zones més obagues. Alhora s'observen problemes amb les jardineres existents en façana de carrer, l'existència d'estenedors i antenes en els ampits de finestra.
- L'estructura en el conjunt dels blocs és acceptable a excepció de vicis ocults que no s'hagin detectat amb una simple inspecció visual.
- Els edificis amb front al carrer Barcelona i el carrer Girona, el carrer Tarragona els números 25 i 45, tenen la coberta en estat deficient, és a dir, amb alguna taca d'humitat, una clara falta de manteniment i alguna canal de recollida d'aigua es troba deteriorada o bé en algun tram està trencada. La resta de blocs presenten una coberta en un estat acceptable.

- Pel que fa l'estat de les instal·lacions, aquestes presenten deficiències en el carrer Barcelona 52, 74 i 76, en el carrer Tarragona 25 i el carrer Girona 207 i 213, totes elles relacionades principalment amb el sanejament. Tot i així, la resta d'instal·lacions es creu que poden ser millorables. Cal destacar que la instal·lació de telecomunicacions caldria millorar-la per poder retirar totes les antenes situades en façana de carrer i d'interior d'illa.

- Cap dels edificis disposa d'ascensor, però s'observa una dificultat en la seva instal·lació ja que aquesta afectaria en algunes ocasions la distribució dels habitatges i els locals en planta baixa. També cal destacar que molts dels vestíbuls tenen graons per accedir al replà en planta baixa.

- El cost total d'inversió per tal de rehabilitar el conjunt de deficiències observades en aquesta illa d'habitatges es situaria entorn els 5,8M d'euros, es poden distribuir en 2,3M d'euros per la implantació d'ascensors i supressió de barreres arquitectòniques, i 3,5M d'euros per rehabilitar les façanes, cobertes i instal·lacions.

- Cal mencionar que es disposa d'un projecte de millora de l'abastament d'aigua als blocs del carrer Barcelona 88-90, 74-76, 44-52 i carrer Girona 213 amb un pressupost consignat de 44.887,34 euros.

	Cost
Estructura	24.300 €
Façanes	2.369.098 €
Fusteria exterior	291.600 €
Coberta	740.336 €
Instal·lacions	83.400 €
Ascensor	2.300.000 €
Cost total	5.808.734 €

	Cost / habitatge
Obres	14.439 €
Ascensor	9.465 €
Cost total per habitatge	23.904 €

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

Actualment el parc d'habitatges total de Banyoles es composa de 8.061 habitatges, dels quals 6.416 són habitatges principals i 1.645 són secundaris i vacants.

Dins d'aquest parc total s'ha constatat segons els consums d'aigua que un màxim de 525 unitats que corresponen a habitatges antics buits desocupats i, per tant, una part podrien tornar a sortir al mercat com a oferta de lloguer o venda de segona mà després d'un procés de rehabilitació. També podem trobar uns 208 habitatges d'obra nova pendent de vendre i al voltant de 50-60 habitatges en construcció.

Per tant el potencial d'habitatges construïts en sòl urbà consolidat es pot quantificar entre 864 i 874 habitatges . Considerant a més els nous sectors i polígons en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable veiem que el planejament vigent admetria encara un total de 2.448 nous habitatges, dels quals 334 serien de protecció oficial i 165 amb preu concertat.

Per altra banda les necessitats d'habitatge pels propers sis anys s'ha estimat en 460 nous habitatges, dels quals un mínim de 87 haurien de ser habitatges destinats a polítiques socials per complir amb la demanda exclosa segons els perfils socioeconòmics de la població estimada pels propers sis anys (veure apartat anterior).

Projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
460 llars (projecció)	Al voltant de 864-874 habitatges	2.448 habitatges (potencial total)
6 HPO compra-venda 28 HPO lloguer 53 Habitatge assequible o dotacional (també caldrà tenir en consideració els habitatges per col·lectiu en situació d'exclusió residencial) ---------- 331 habitatges lliures	Un màxim de 525 habitatges possiblement buits (consu<5m3/any) 208 habitatges nous pendents de vendre Al voltant de 50-60 habitatges en construcció 62 habitatges de lloguer assequible 5 habitatges de la Xarxa de mediació per al lloguer social 14 habitatges dotacionals (carrer Orfes)	499 habitatges protegits en àmbits de nou creixement, 334 HPO i 165 HPC (veure Q1 de l'annex) ---------- 1.800-2.000 habitatges lliures

Per tant, es pot concloure que l'oferta d'habitatge social existent (habitatges dotacionals del carrer Orfes i habitatges de La Caixa de lloguer assequible al carrer Llibertat) podran cobrir bona part de la demanda exclosa del municipi pels propers anys.

Per altra banda, l'existència de la Xarxa de mediació per al lloguer social pot intervenir en la optimització del parc buit. De manera que, tant el parc d'obra nova pendent de vendre com els habitatges de segona mà que estan desocupats, podrien mobilitzar-se amb preus que també cobririen part de la demanda exclosa.

També cal tenir en compte que existeix al municipi un potencial de planejament que resta per desenvolupar i que si bé no es pot comptar que es desenvolupi properament, donada la situació econòmica actual i la propera revisió del Pla general, tanmateix és un potencial de sòl per a habitatge social per al futur.

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

Tot i que l'organització municipal de l'Ajuntament en matèria d'urbanisme és suficient per atendre l'activitat normal actual, la seva estructura actual es percep com insuficient per cobrir totes les necessitats detectades en matèria d'habitatge a planificar en el PLH.

En la mesura que fos possible, l'Ajuntament hauria de fer dotacions/reassignacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les necessitats que suposen les actuacions del PLH (les quals no han de ser molt importants quantitativament en el marc del pressupost municipal en el seu conjunt), principalment la de consolidació de l'oficina local/comarcal d'habitatge.

Cal considerar que últimament s'han finalitzat al municipi algunes promocions d'habitatge protegit per part d'operadors privats que poden ajudar a cobrir la demanda d'habitatge. Malgrat tot, des del pressupost de l'Ajuntament i amb l'ajuda del finançament afecte rebut de la Generalitat de Catalunya i d'altres administracions s'hauria d'anar dotant els recursos necessaris per a mantenir els serveis en matèria d'habitatge per impulsar sobretot la rehabilitació i la mediació en la venda o lloguer d'habitatges ja construïts o en construcció.

Finalment, i atesa la situació actual de crisi econòmica, també cal assenyalar que abans d'endegar qualsevol actuació urbanística concreta l'Ajuntament hauria d'haver assegurat el seu finançament, tant a curt com a llarg termini.

2.5 OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants 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. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

D'acord amb el que estableix l'article 74 de la LLDH, l'article 23 de la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, i l'article 2 del Decret 13/2010 de 2 de febrer del Pla per al dret a l'Habitatge del 2009-2012, són habitatges i allotjaments destinats a polítiques socials i computables per l'objectiu de la Solidaritat Urbana els següents:

- *Habitatges amb protecció oficial* (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit, altres formes de cessió d'ús, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública i els promoguts en règim de copropietat) : Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH i habitatges la compra o rehabilitació dels quals sigui per la seva qualificació d'habitatges protegit.

- *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.

- *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.

- *Habitatges i allotjaments en programes d'inclusió social gestionats per entitats amb aquesta finalitat i que rebin ajuts públics i els habitatges d'inserció social* que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.

- *Allotjaments col·lectius protegits i d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.

- *Habitatges cedits a l'administració pública*: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.

- *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.

- *Habitatges en contractes de copropietat:* Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.

- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa:* habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.

- *Habitatges que es qualifiquin de protegits amb l'obtenció d'ajuts per la via de la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges, inclosos els habitatges de masoveria urbana,* és a dir, habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

- *Habitatges d'empreses per als treballadors:* Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.

- *Habitatges de preu intermedi:* Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

- *Habitatges l'usuari els quals es beneficia d'ajuts públics per al pagament del lloguer.*

- *Habitatges o allotjaments que proposin els ajuntaments dins de programes socials amb ajuts propis municipals.*

El parc principal d'habitatges a Banyoles segons l'anàlisi del PLH, és de 6.416 unitats a principis de 2011, dels quals segons la informació disponible de la Secretaria d'habitatge de la Generalitat i l'Ajuntament, podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges de protecció oficial de venda: 50
- Habitatges de protecció oficial de lloguer: 21
- Habitatges dotacionals: 30
- Parc de lloguer anterior a 1985: 144 (dades *Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016*)
- Habitatges de titularitat pública (Adigsa): 1
- Xarxa de Mediació per al Lloguer social: 5
- Habitatges d'inserció: 45 places
- Ajuts al lloguer: 108

Per tant, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials a Banyoles el 2011 consta de 404 unitats.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir pel PLH, a falta de la definició reglamentària, s'ha considerat la els següents aspectes:

- La part proporcional del "dèficit històric", entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. En els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la part proporcional d'aquest dèficit amb l'objectiu d'assolir el 15% vint anys després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007.

  Així doncs, el 15% dels habitatges principals existents a l'any 0 són 962 i la diferència amb el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actual és de 558 habitatges: això implica que en els propers 20 anys caldria disposar d'uns 28 habitatges complementaris anuals per assolir la part proporcional d'aquest dèficit (un total de 168 habitatges en els propers 6 anys).

- La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment de llars previst pel PLH en aquest període.

  El nombre de llars estimades pel final del PLH és de 6.876 unitats (veure projeccions de població i llars punt 1.2 "Anàlisi demogràfica: Projeccions de població i de llars"). Així doncs, l'increment del llars seria d'unes 460, i el 15% suposaria un total de 69 habitatges que s'haurien de destinar a polítiques socials.

- La part corresponent a la disminució d'un 0,7% anual dels habitatges del parc de lloguer anterior a 1985, és a dir 7 habitatges durant el període del PLH.

Del càlcul de les quantitats descrites anteriorment resultaria una necessitat de 244 habitatges destinats a polítiques socials al final del PLH, sense comptabilitzar els 62 habitatges de lloguer assequible del carrer de la Llibertat finalitzats recentment. Alhora, cal tenir present que els habitatges destinats a polítiques socials inclouen diferents tipus de règim d'habitatge, tipologies i habitatges amb ajuts públics pel pagament del lloguer descrites anteriorment (pàgines 97 i 98), i que per tant la necessitat de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana no implica només la construcció de nous habitatges sinó que part de l'habitatge social pot provenir de l'increment de la borsa social de lloguer, de la transformació de promocions d'obra nova en HPO o altres tipologies d'habitatge assequible, dels ajuts al lloguer, entre d'altres.

El recàlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana a partir de l'entrada en vigor del Reglament es produirà amb motiu del següent PLH que redacti el municipi, i a la vegada haurà d'actualitzar el còmput d'acord amb el parc real d'habitatges principals segons hagi evolucionat el mercat de l'habitatge.

3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

3.1 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

De la diagnosi sobre la situació de l'habitatge a Banyoles es pot concloure que quantitativament, l'oferta d'habitatge que resulta del planejament, més el potencial pendent de vendre i la incorporació al mercat dels habitatges en construcció l seria suficient per cobrir la demanda total d'habitatge pel termini del PLH. Tanmateix, es creu convenient plantejar uns objectius emmarcats en la reutilització i optimització del parc existent per contra del desenvolupament de noves promocions.

Per tant, i fent nostres els reptes que planteja el Pacte Nacional per l'Habitatge de Catalunya 2007-2016, el Pla Local d'Habitatge de Banyoles 2012-2017 es marca els següents objectius generals:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, mitjançant la provisió d'un volum suficient d'habitatge assequible i d'ajuts al pagament del lloguer. En aquest sentit, es preveu impulsar altres fórmules d'increment del parc de lloguer a través de la rehabilitació d'habitatges i posterior incorporació a la borsa de lloguer, així com potenciar la prestació de serveis d'habitatge.

- Millorar les condicions del parc d'habitatges, així com la seva utilització adequada, i garantir-ne la qualitat i l'adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental.

- Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, a través de garantir i allargar l'autonomia residencial de les llars encapçalades per persones grans i millorar l'accessibilitat i adequació dels habitatges.

- Prevenir l'exclusió social residencial mitjançant mesures que hauran d'estar coordinades entre els diferents serveis municipals per tal de donar resposta als casos més greus d'exclusió.

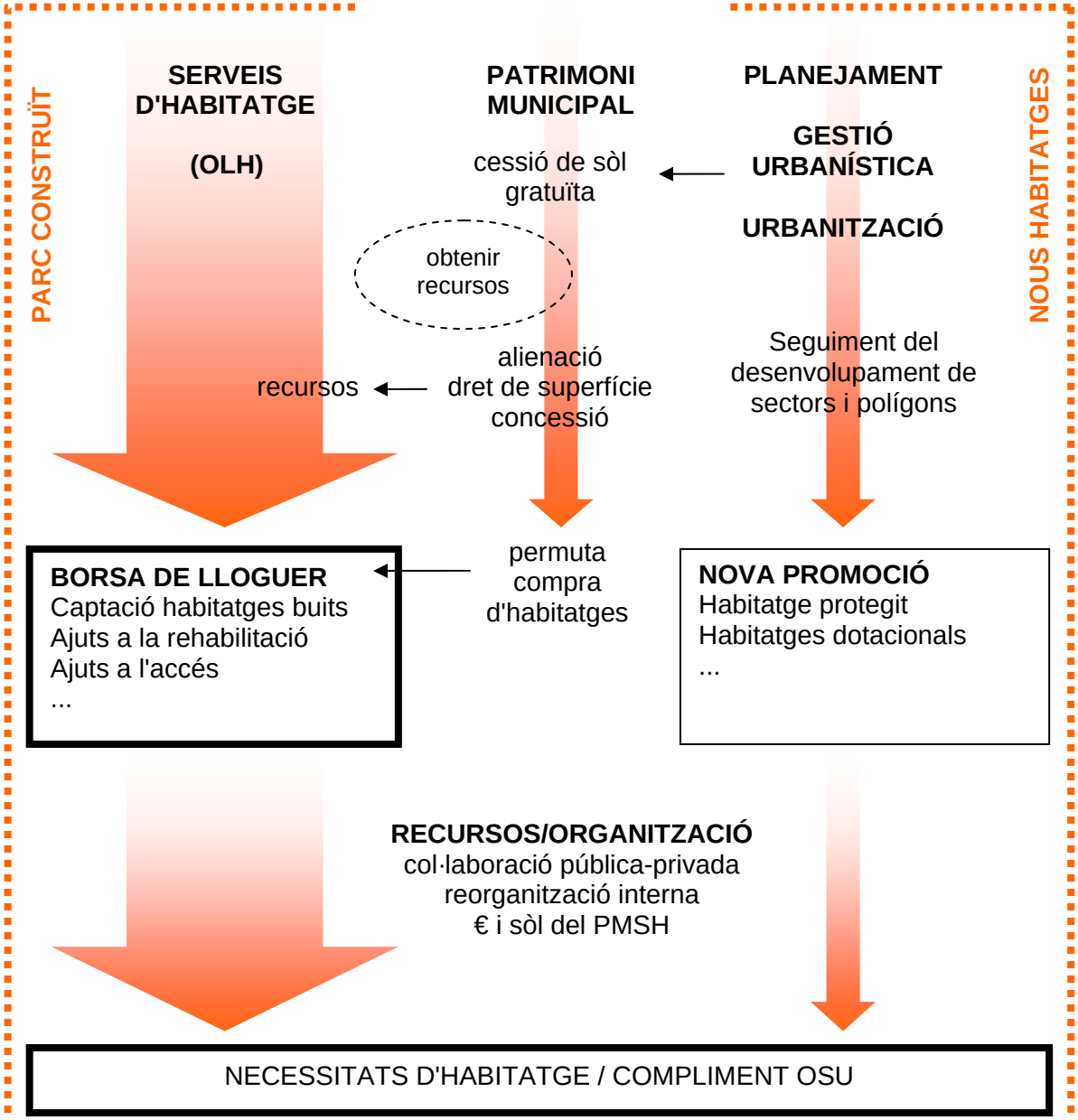
Aquests s'acompanyen d'altres objectius més específics d'acord amb les necessitats detectades a Banyoles i que donen sentit i coherència al present Pla Local d'Habitatge:

- Reforçar i ampliar els serveis d'habitatge que actualment dóna l'oficina local i comarcal d'habitatge, a fi de disposar dels instruments de gestió i difusió adequats per a les diverses qüestions relacionades amb la informació i tramitació dels ajuts a la rehabilitació, al lloguer i a l'accés a l'habitatge, amb el registre de sol·licitants per a pisos de protecció oficial, i, especialment pel foment de la captació d'habitatges buits per a la incorporació a la borsa social de lloguer.

- Impulsar l'optimització, conservació i rehabilitació del parc existent mitjançant l'aplicació de mecanismes per incentivar la transformació d'habitatges buits o habitatges nous pendents de vendre en oferta de lloguer i la definició de programes que reforcin la millora dels àmbits més degradats per tal d'eliminar les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmala. Desplegar, al mateix temps, els mecanismes per posar en marxa el programa d'inspecció tècnica de l'edifici (ITE) en el municipi i la possibilitat d'establir ajuts o bonificacions per fomentar la instal·lació d'ascensors, especialment en aquells edificis amb residents amb problemes de mobilitat, i el manteniment i rehabilitació de les finques i els habitatges així com la seva utilització adequada, garantint-ne la qualitat i l'adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental.

- Procurar l'adequació de l'oferta d'habitatge social al perfil i necessitats de la demanda per tal de garantir la gestió dels habitatges així com les primeres i successives adjudicacions del parc social de lloguer.

SÍNTESI DE LES PRINCIPALS LÍNIES ESTRATÈGIES DEL PLH DE BANYOLES



4 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES

4.2 CALENDARI

4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES

En aquest sentit el Pla Local d'Habitatge i tenint en compte que l'Ajuntament ja compta amb una Oficina Local d'Habitatge, el que es proposa és consolidar els seus serveis per a que funcioni com un instrument útil de gestió i que ajusti en la mesura del possible els nivells d'oferta i demanda d'habitatge.

A continuació es relacionen les actuacions proposades per al Pla Local d'Habitatge, les quals corresponen als objectius i estratègies definides anteriorment, s'agrupen en 6 camps d'actuació i es descriuen detalladament a les fitxes de l'annex 3:

CAMP 1: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

1.1 Inici dels treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

CAMP 2: PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

2.1 Gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatge

2.2 Alienació o permuta de béns afectes al PMSH

CAMP 3: PROMOCIÓ D'HABITATGES

3.1 Seguiment de la promoció de 62 habitatges assequibles al carrer Llibertat per part de La Caixa

3.2 Seguiment de la promoció d'allotjaments col·lectius protegits en el PE Monestir

CAMP 4: REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

4.1 Informació, gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació i per a la instal·lació d'ascensors

4.2 Programa d'inspecció tècnica dels edificis (ITE)

4.3 Programa específic de rehabilitació a la Farga (prioritzar actuacions)

4.4 Fomentar la conservació i rehabilitació dels edificis

CAMP 5: ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

5.1 Informació, gestió i tramitació dels ajuts a l'accés a l'habitatge

5.2 Foment i gestió de la borsa social adscrita a la Xarxa de medició per al lloguer social

5.3 Gestió del registre municipal de sol·licitants

5.4 Seguiment de les adjudicacions d'habitatge protegit

5.5 Seguiment del parc de lloguer protegit i dels habitatges d'inserció

5.6 Programa de mediació i captació d'habitatges buits o pendents de vendre per incorporar a la borsa de lloguer social o reconvertir a HPO

CAMP 6: RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

6.1 Consolidació de l'oficina local i comarcal d'habitatge (OLH)

6.2 Promoció i millora del punt virtual en matèria d'habitatge

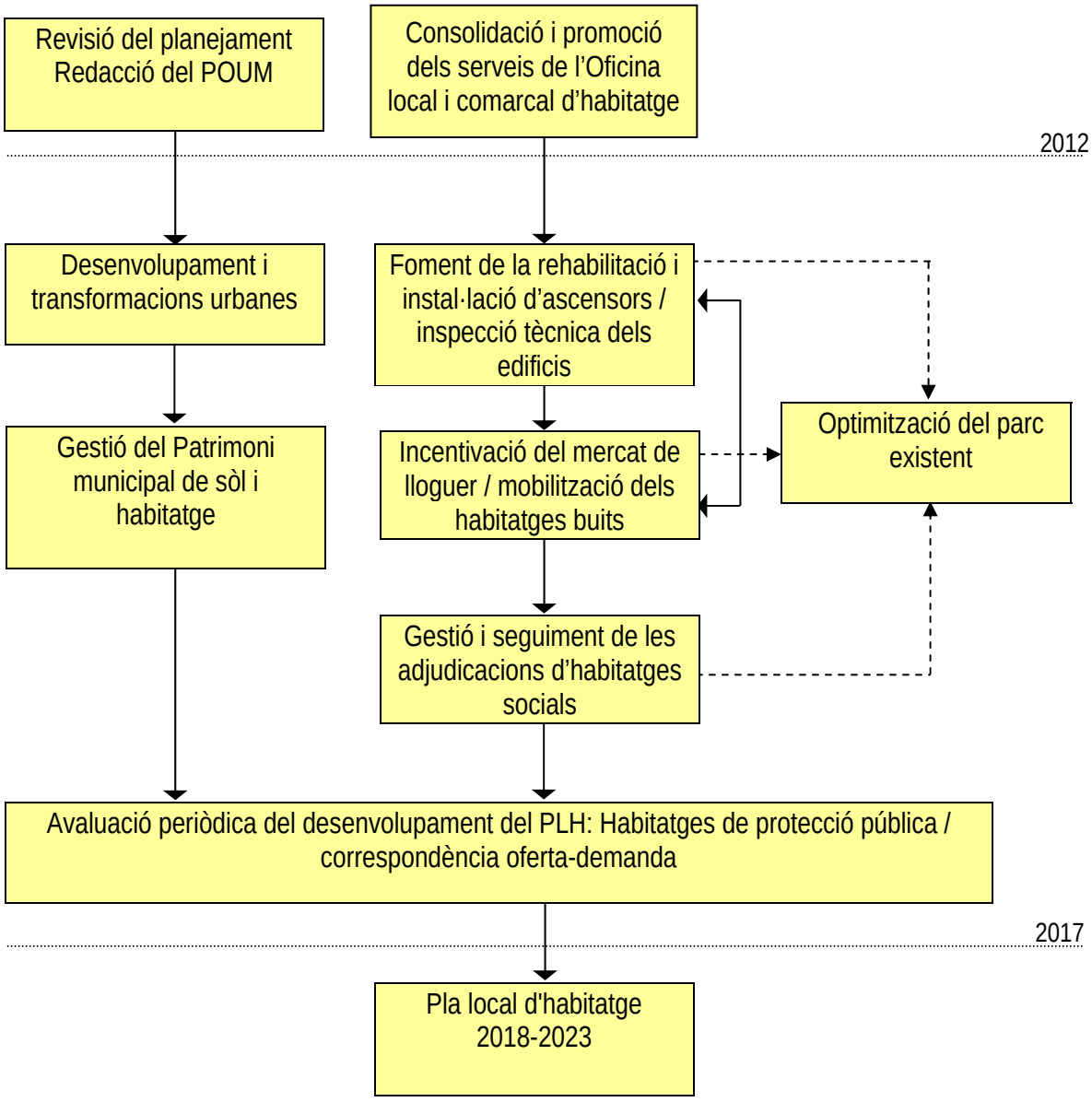
6.3 Estudi tècnic-econòmic de promocions acabades o en construcció per tal d'analitzar viabilitat i propostes alternatives (transformació a HPO, lloguer, etc)

Les principals línies d'actuació que es proposen per al desenvolupament del Pla són, per una banda iniciar els treballs de revisió del planejament general i fer el seguiment del desenvolupament del planejament que està iniciat i per altra banda la consolidació dels serveis que ofereix la Oficina local d'habitatge.

Pel que fa al planejament urbanístic, el POUM haurà de definir el model d'implantació urbana i establir les pautes per al seu desenvolupament. Serà doncs a través d'aquest instrument que es fixaran els futurs creixements residencials i s'establiran les condicions dels diferents sectors i polígons.

Per altra banda, el Pla local d'habitatge planteja una línia d'actuació més immediata que té per objectius la consolidació dels diferents serveis d'habitatge que s'ofereixen al municipi, així com el foment de la conservació i optimització del parc existent i finalment procurar que l'oferta d'habitatge social s'adeqüi al perfil de la demanda.

En l'esquema següent s'han sintetitzat les principals accions a desenvolupar i a continuació s'expliquen amb més detall.



CAMP 1: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

Les actuacions en l'àmbit del planejament i la gestió urbanística se centren en els treballs de redacció del nou POUM. Tot i que naturalment també influiran al Pla local d'habitatge les tramitacions i aprovacions dels àmbits residencials que inicïin el seu desenvolupament amb anterioritat a l'aprovació del nou POUM.

Per tant caldrà fer el seguiment de les tramitacions del planejament derivat que estiguin iniciades i fer els estudis i convenis necessaris per als treballs de redacció del planejament general.

CAMP 2: PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

Per tal d'obtenir i gestionar els recursos en matèria d'habitatge, l'Ajuntament haurà de fer el seguiment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge. Així com, valorar si els béns que hi estan adscrits o que puguin entrar en els propers anys són d'interès per a la construcció de promocions d'habitatge social o si bé són susceptibles de l'obtenció de recursos econòmics a través de la seva alienació o permuta.

Aquest és el cas de les parcel·les per a habitatges unifamiliars que l'Ajuntament té al sector UP7, els recursos que s'obtindrien en el cas de la seva alienació s'haurien de destinar a polítiques d'habitatge.

CAMP 3: PROMOCIÓ D'HABITATGES

En aquest camp, l'Ajuntament de Banyoles actualment no té prevista la promoció directa de nous habitatges socials, però sí que haurà de fer el seguiment dels habitatges que es construeixin a través de tercers agents.

CAMP 4: REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

Pel que fa a les actuacions relatives a la rehabilitació i millora del parc existent, l'Ajuntament incidirà en el foment de la conservació i rehabilitació dels edificis i treballarà conjuntament amb els propietaris per portar endavant les iniciatives que sorgeixin.

En aquest sentit es portarà endavant un programa per a la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges antics segons el Decret 187/2010. Així com, la informació i gestió dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació i la instal·lació d'ascensors.

Per altra banda, es proposa una actuació de rehabilitació específica al barri de la Farga que es portarà a terme en el marc del Projecte d'intervenció integral de l'àmbit. Aquesta actuació podria beneficiar-se alhora d'un conveni entre l'Ajuntament i la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat per a l'obtenció d'uns ajuts extres del 10% si es declara conjunt d'especial interès.

CAMP 5: ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

Per tal de millorar l'accés i ús adequat dels habitatges, es proposen diverses actuacions d'informació i gestió que es portaran a terme des de l'Oficina local d'habitatge que ja està en funcionament al municipi.

Aquests serveis són, la informació i tramitació dels ajuts a l'accés a l'habitatge, el foment i gestió de la borsa social adscrita a la XMLLS, la gestió del registre municipal de sol·licitants, la gestió de les adjudicacions d'habitatge protegit, el seguiment del parc de lloguer protegit i els habitatges d'inserció i finalment el desenvolupament d'un programa de mediació i captació d'habitatges buits o pendents de vendre per la seva incorporació a la borsa de lloguer social o la seva reconversió a HPO.

Amb el desenvolupament d'aquestes actuacions es vol contribuir a millorar l'accés a l'habitatge a la població que queda exclosa del mercat lliure i a ajustar la oferta i la demanda.

CAMP 6: RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

Finalment i per tal de poder portar a terme les actuacions que hem introduït en els camps anteriors, es proposa la consolidació de l'Oficina local i comarcal d'habitatge i la promoció dels serveis que ofereix a través d'un Punt virtual específic en matèria d'habitatge.

Per altra banda, es proposa la realització d'un estudi que analitzi les possibilitats de les promocions d'habitatges acabades o en construcció que hi ha al municipi i que valori la viabilitat de posar-les a lloguer o bé la seva reconversió a habitatges protegits.

4.2 CALENDARI

En el quadre resum *Q2- Programació de les actuacions* s'han llistat el conjunt de totes les actuacions previstes pel PLH, agrupades per camps.

Pel que fa al camp de Planejament i gestió urbanística s'ha programat la redacció del nou POUM i s'ha previst que els treballs puguin durar entre 3 i 4 anys.

En relació al camp de Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió del sòl, s'ha programat una actuació de seguiment i gestió del PMSH al llarg de tot el PLH i s'ha calendaritzat per al primer trienni l'alienació o permuta dels terrenys afectes al Patrimoni municipal que no tenen les característiques adequades per a la construcció d'habitatge social.

Pel que fa a Promoció d'habitatges només es contemplen com a actuacions concretes del PLH aquelles en les que l'Ajuntament haurà de fer el seguiment del projecte i de les obres de construcció i que comportaran un increment en l'oferta d'habitatges socials del municipi.

Tanmateix, el quadre Q2 mostra el desplegament de les actuacions de captació i mediació referents a la incorporació d'habitatges a la borsa de lloguer i que permetran donar continuïtat a l'Oficina local i comarcal d'habitatge, la qual es preveu que tingui un desenvolupament constant al llarg del PLH així com un cop finalitzats els sis anys.

Les actuacions de rehabilitació i millora del parc d'habitatges, d'accés i ús adequats als habitatges i de recursos, organització i coneixement tenen una programació continuada en el temps ja que bona part d'elles fan referència a serveis, ajuts i programes que ofereix el municipi i que es pretén fomentar i consolidar des del Consistori.

4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

A les fitxes detallades de les actuacions (veure annex) s'ha fet una valoració estimativa, feta a partir de preus globals, dels costos i ingressos que pot suposar el desenvolupament de cadascuna de les actuacions del PLH. Alhora, en el quadre *Q3- Resum econòmico-financer de l'Ajuntament* es pot observar el resum dels costos i ingressos al llarg dels 6 anys d'implantació del PLH pel conjunt de les actuacions plantejades.

El balanç final presenta unes despeses de 675.150 €, les quals es concentren principalment en els costos de funcionament i gestió de l'Oficina local i comarcal d'habitatge, la qual tot i tenir ingressos derivats dels convenis amb la Generalitat presenta un balanç econòmic negatiu, que s'ha de cobrir principalment amb aportacions de l'Ajuntament de Banyoles i en menor mesura amb aportacions dels altres municipis de la comarca. Per altra

banda també es reflecteixen les despeses derivades de la redacció del POUM i del Programa de rehabilitació dels blocs d'habitatges de la Farga.

En el cas del programa de rehabilitació, amb un pressupost total de 285.799,12€, s'ha estimat una despesa per a l'Ajuntament de Banyoles corresponent al 50% del total. En aquest cas es tracta d'una actuació ja prevista en el Projecte d'intervenció integral i que per tant ja té adjudicada la subvenció corresponent de la Generalitat de Catalunya. Aquesta actuació, com ja s'ha comentat anteriorment pot beneficiar-se alhora d'un conveni entre l'Ajuntament i la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat per a l'obtenció d'uns ajuts extres del 10% si es declara conjunt d'especial interès.

Per altra banda cal tenir en compte que la transmissió o cessió de solars inclosos en el PMSH podria reportar uns beneficis a l'Ajuntament que podrien contrarestar aquest balanç negatiu del PLH. Aquesta contraprestació econòmica no s'ha considerat perquè caldrà quantificar-la en el moment en que s'analitzi en detall els costos i beneficis i per tant la seva viabilitat.

Les despeses i beneficis de les promocions d'habitatge tampoc no s'han considerat perquè es realitzaran a través d'un tercer agent, que es farà càrrec dels costos de construcció i gestió i a la vegada n'obtindrà els beneficis del lloguer dels habitatges.

5 EXECUCIÓ DEL PLA

5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA

5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLA

5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH

5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i avaluació econòmico-finançera) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els eventuals supòsits de revisió del Pla).

Per fer possible aquesta seqüència, cal definir les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla.

5.1.1 IDENTIFICACIÓ DEL AGENTS RESPONSABLES DE LA GESTIÓ DEL PLH

L'agent responsable de la gestió del PLH és l'Ajuntament de Banyoles.

Una vegada aprovat el PLH caldrà definir al Director del PLH (màxim responsable de la seva gestió executiva) i les seves funcions concretes, així com en cada moment els agents responsables de les diferents actuacions definides en el PLH del quals encara no s'hagi pogut identificar els responsables, així com aquells altres col·laboradors en aquestes actuacions amb funcions de caràcter sectorial (serveis socials, joventut, etc.) o transversal (secretaria, intervenció, participació, etc.).

5.1.2 IDENTIFICACIÓ DEL ÒRGANS MUNICIPALS DIRECTAMENT IMPLICATS EN LA GESTIÓ DEL PLH

Els òrgans de l'Ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació són els següents:

- Nivell de direcció i supervisió política del projecte (Comissió de Seguiment a crear a l'efecte una vegada aprovat al PLH), amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.

- Nivell de gestió i seguiment tècnic del projecte (Director del PLH a nomenar a l'efecte), amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i proposes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La figura del Director del PLH hauria de tenir la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindria associades diferents tasques orientades a garantir la correcta dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, serien:

- 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.

Cal destacar que la figura del Director del PLH té un paper vertebrador dins del procés de gestió i avaluació, exercint les funcions, d'una banda, d'interrelació entre els òrgans de coordinació interna existents, polític i tècnic i, d'altra, de representació i interlocució tant amb els òrgans de participació ciutadana com amb altres agents externs implicats en l'execució del Pla (Generalitat de Catalunya, Diputació de Girona i altres agents).

A efectes operatius caldria constituir un òrgan de caire tècnic gestor del PLH encapçalat per el Director del PLH i on hi podrien tenir cabuda membres de les àrees d'Urbanisme i d'Habitatge de l'Ajuntament.

A continuació s'adjunten unes fitxes orientatives de les funcions que hauran d'assumir els òrgans de coordinació i supervisió:

<table>
<tr><th colspan="5">ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA (FITXA ORIENTATIVA)</th></tr>
<tr><td>Funcions</td><td colspan="4">L'òrgan de coordinació tècnica ha de quedar facultat per exercir les competències següents:
• Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar el treball en xarxa.
• Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts per a cada actuació.
• Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades.
• Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política.</td></tr>
<tr><td>composició</td><td colspan="4">Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:

a) El director/a del PLH que tindrà associades les funcions de:
• Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan.
• Subscriure la documentació oficial del PLH.
• Fixar l'ordre del dia.
• Vetllar per l'execució dels acords presos.
• Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès.
• Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial.
• Trametre la documentació resultant de les reunions de treball a altres òrgans.

b) Els Caps d'àrea, Caps de servei o gestors principals d'actuació, segons el que es determini durant la constitució d'aquest òrgan, que exerciran funcions relacionades amb l'aportació de la documentació de seguiment existent d'aquelles actuacions de les que són responsables –directes o indirecte-, la validació dels informes de seguiment i la proposta i/o aprovació de reprogramacions o modificacions.

Si es considera necessari, es pot crear la figura de secretari/ària per exercir les funcions que li delegui el director/a.
D'altra banda, és important que els gestors col·laboradors assisteixin a les reunions de coordinació quan es consideri necessari, exercint funcions d'assessorament en el seu àmbit competencial.</td></tr>
<tr><td>Reunions ordinàries</td><td colspan="4">L'òrgan de coordinació tècnica es reunirà ordinàriament en sessions de treball una vegada cada tres mesos al llarg de l'any.</td></tr>
<tr><td>Reunions extraordinàries</td><td colspan="4">Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el director/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</td></tr>
<tr><td>Convocatòria de les reunions</td><td colspan="4">La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de set dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de tres dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al director/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel director/a.
En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Funcionament de treball</td><td>Tipus de reunió</td><td>Reunió inicial del PLH</td><td>Reunions trimestrals</td><td>Reunió de tancament del PLH</td></tr>
<tr><td>Objectius</td><td>Posar en marxa l'òrgan de coordinació tècnica.
Proposar i aprovar el Programa Anual d'actuacions.
Distribuir responsabilitats i competències entre els membres participants.
Establir el calendari anual de reunions.</td><td>Validar els informes de seguiment trimestrals, abans d'elevar-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana.
Validar les avaluacions realitzades, abans d'elevar-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana (si s'escau).</td><td>Validar l'informe final del PLH, abans d'elevar-lo als òrgans corresponents per a la seva aprovació definitiva.
Validar l'avaluació del PLH, si s'escau.
Proposar l'elaboració d'un nou PLH, si s'escau.</td></tr>
<tr><td>Doc. resultants</td><td>Programa Anual d'actuacions</td><td>Informes de seguiment.
Programa Anual d'actuacions.
Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).</td><td>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).
Avaluació final (si s'escau).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA (FITXA ORIENTATIVA)</th></tr>
<tr><td>Objectius</td><td colspan="4">L'òrgan de supervisió política ha de quedar facultat per exercir les competències següents:

• Aprovar en caràcter anual el programa d'actuacions.
• Validar amb caràcter semestral els informes de seguiment.
• Aprovar les propostes de reprogramació i modificacions puntuals de les actuacions del Pla.
• Prendre la decisió sobre la revisió i/o actualització del PLH.</td></tr>
<tr><td>composició</td><td colspan="4">Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:

a) L'alcalde/ssa o regidor/a de serveis territorials, segons el cas, que exercirà durant el seu mandat el càrrec de president/a. Entre les seves atribucions tindrà:

• Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan.
• Fixar els ordres del dia.
• Vetllar per l'execució dels acords presos.
• Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès.
• o Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial.

b) El director/a del PLH, amb funcions de secretari/ària de l'òrgan, tindrà associades les tasques de:

• Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política
• Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions.
• Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball.

c) Els vocals -representants polítics del consistori-, que juntament amb el president i el secretari de l'òrgan duran a terme el seguiment i l'avaluació de les propostes d'actuació del Pla.</td></tr>
<tr><td>Reunions ordinàries</td><td colspan="4">L'òrgan de supervisió política es reunirà ordinàriament dos cops l'any, coincidint amb els mesos de març i octubre (primer i tercer trimestres de seguiment).</td></tr>
<tr><td>Reunions extraordinàries</td><td colspan="4">Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el president/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</td></tr>
<tr><td>Convocatòria de les reunions</td><td colspan="4">La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de quinze dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de set dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al president/a o, si s'escau, al secretari/ària.
La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel president/a.
En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.
Els acords es prendran, de manera general, per majoria simple de les persones presents. No obstant això, exigiran una majoria de dos terços de les persones presents per a temes relacionats amb la continuïtat del PLH.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Funcionament de treball</td><td>Tipus de reunió</td><td>Reunió inicial del PLH</td><td>Reunions semestrals</td><td>Reunió de tancament del PLH</td></tr>
<tr><td>Objectius</td><td>Validar el Programa Anual d'actuacions.</td><td>Aprovar els informes de seguiment.
Aprovar les reprogramacions proposades.
Validar els programes anuals d'actuació (segona reunió anual).
Aprovar les avaluacions realitzades (si s'escau).</td><td>Validar l'informe d'avaluació final.
Proposar als òrgans polítics de l'ajuntament l'elaboració d'un nou PLH.</td></tr>
<tr><td>Doc. resultants</td><td>Programa Anual d'actuacions</td><td>Informes de seguiment
Programa Anual d'actuacions
Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau)</td><td>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).
Avaluació final (si s'escau)</td></tr>
</table>

5.1.3 EINES I INDICADORS DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLH

Una vegada es constitueixi la Comissió de Seguiment del PLH i nomenat el Director d'aquest i l'òrgan gestor corresponent s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim caldrà definir anualment la programació anual de les diferents actuacions (programa anual), que haurà de concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com els models d'informes de seguiment que permetin observar el grau de desenvolupament temporal, física i financera de cada actuació.

5.1.4 DEFINICIÓ DEL SISTEMA D'INDICADORS PER A L'AVALUACIÓ DEL PLH

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran d'establir els mecanismes de seguiment i avaluació del desplegament del Pla i els indicadors de qualitat de la gestió.

En general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de gestió, procés o activitat, 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.

La validesa dels indicadors depèn del fet que reuneixin determinades qualitats en relació amb aspectes tals com:

a) Rellevància: la informació aportada ha de ser imprescindible per informar, controlar, avaluar i prendre decisions.

b) Pertinença: el concepte que expressa l'indicador ha de ser clar i es manté en el temps.

c) Objectivitat: el càlcul a partir de les magnituds observades no és ambigu.

d) Inequívoc: l'indicador no permet interpretacions contraposades.

e) Accessibilitat: la seva obtenció té un cost acceptable i és fàcil de calcular i interpretar.

Els objectius de les diferents actuacions proposades en el PLH ens ajuden a realitzar una primera proposta d'indicadors clau per a realitzar el seguiment i avaluació del PLH que en tot cas hauria de ser complementat posteriorment.

a) Rehabilitació i millora del parc d'habitatges

1. Programes específics, tramitació d'ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors, concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació i restauració de façanes i altres actuacions.

Indicadors: - Nombre d'actuacions per tipologia.

- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH.

b) Accés i ús adequat del habitatges

1. Tramitació d'ajuts per a l'accés a l'habitatge

Indicadors: - Nombre d'actuacions per tipologia.

- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH.

2. Servei de mediació i cessió d'habitatges (habitatges buits)

Indicadors: - Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment.

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

3. Gestió de la borsa social i de la borsa jove d'habitatge

Indicadors: - Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment.

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

c) Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Indicadors: - Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit o dotacional cedit mitjançant dret de superfície o concessió.

- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

- Nombre d'habitatges protegits o dotacionals provinents de promocions en sòl cedit per l'Ajuntament que han estat llogats.

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

d) Seguiment de promocions de nous habitatges protegits

Indicadors: - Nombre d'habitatges protegits venuts o llogats.

- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit venut o llogat.

- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

- Nombre de m2 de sostre d'habitatge protegit susceptible de llicència per a construcció.

- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

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

Finalment 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 del realitzat les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

5.1.5 L'AVALUACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessari 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 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, l'eficàcia, l'eficiència, la pertinença i la 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, valorant-se 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, analitzant-se 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.

Es proposa que tant l'avaluació intermèdia com l'avaluació final es desenvolupin entorn als següents apartats:

- Funcionament de l'estructura orgànica i funcional del PLH.
- Assoliment d'objectius establerts en les actuacions.
- Grau de compliment de les estratègies.
- Contribució a l'objectiu de solidaritat urbana.
- Compliment de les previsions demogràfiques.
- Compliment de les necessitats d'habitatges.
- Canvis significatius en l'entorn.
- Valoració dels agents implicats i la ciutadania.
- Implicacions de futur per al PLH.
- Propostes de millora i correccions (en el cas de l'avaluació intermèdia).

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

5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLA

Un cop aprovat el Pla Local de l'Habitatge (PLH), cal establir mecanismes que permetin el seguiment del mateix durant la seva execució, amb la finalitat de promoure la participació i corresponsabilització dels agents econòmics, polítics, tècnics i socials del territori en l'assoliment dels objectius del Pla.

Així doncs, serà l'òrgan de coordinació tècnica del Pla l'encarregat de dur a terme la programació dels processos de participació ciutadana vinculats a actuacions concretes que s'executin. La programació haurà de ser aprovada per l'òrgan de supervisió política.

Tanmateix, es contempla la possibilitat de crear una Comissió de Seguiment, espai d'informació i debat que té l'objectiu de fer el seguiment públic del procés d'execució del PLH, un espai on orientar les polítiques d'habitatge, proposar noves actuacions no previstes en el Pla i garantir la transparència, la informació i la participació en la implementació del mateix.

La Comissió estaria encapçalada pel Director del PLH i hi tindrien cabuda representants tècnics i polítics de les àrees d'urbanisme i habitatge de l'Ajuntament, però en funció del moment d'implementació en què es trobi el PLH els membres podran anar variant. Així doncs, en aquelles sessions que es consideri convenient per part de la direcció s'hi podrien incorporar representants d'entitats i associacions, promotors d'habitatge, immobiliàries i constructores del municipi, entre d'altres. En les referents a participació ciutadana hi hauran de ser presents, també, els responsables polítics i tècnics de participació ciutadana del municipi.

En relació a les convocatòries, la Comissió es reunirà com a mínim un cop a l'any i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes per a l'any següent.

5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH

L'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament, ja s'ha exposat i valorat a l'apartat d'avaluació econòmica-financera de les actuacions del PLH.

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, una primera aproximació als compromisos que es derivaran de les propostes del PLH és el següent:

a) Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/o promoció d'habitatges que es proposa que l'Ajuntament concerti la seva execució amb la Generalitat, INCASOL i altres empreses del seu àmbit (veure detall a les fitxes d'actuacions).

b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH (veure detall a les fitxes d'actuacions).

c) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es derivin de les actuacions del PLH (veure detall a les fitxes d'actuacions relatius a les promocions de lloguer i d'altres).

La quantificació del finançament previst depèn del ritme d'execució de les diferents actuacions previstes i pel que fa a les altres actuacions del PLH anirà en funció de la programació que s'acordi finalment de les diferents línies d'actuació del PLH.

Annex 1. PLÀNOLS

01. Plànol de situació

02. Ortofoto

03. Classificació del sòl segons el PGOU

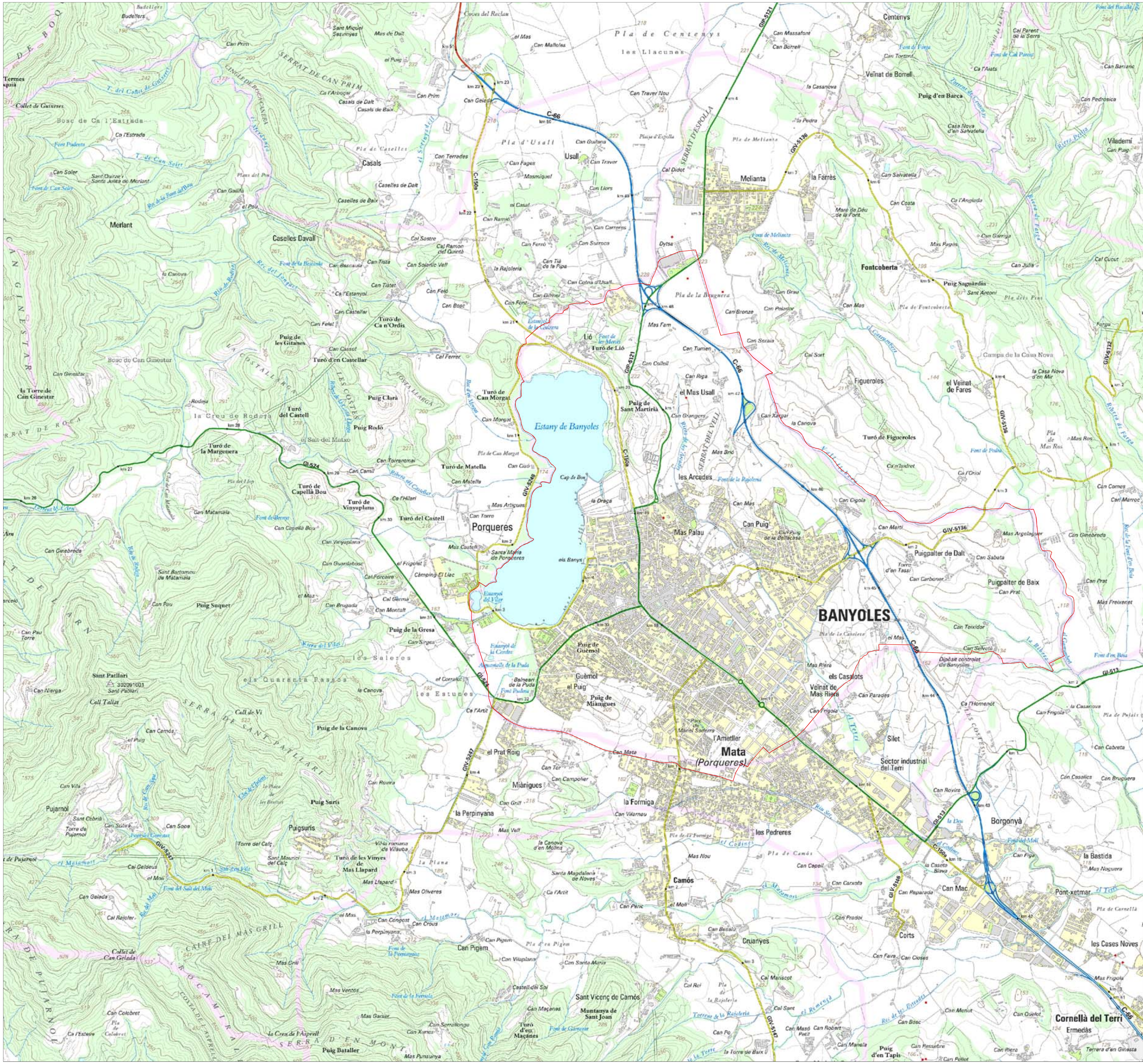
04. Planejament vigent

05. Àmbits de desenvolupament

06. Estat de tramitació del planejament

07. Trames residencials

08. Plànol de sòl d'equipaments i habitatge dotacional



Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

01 SITUACIÓ

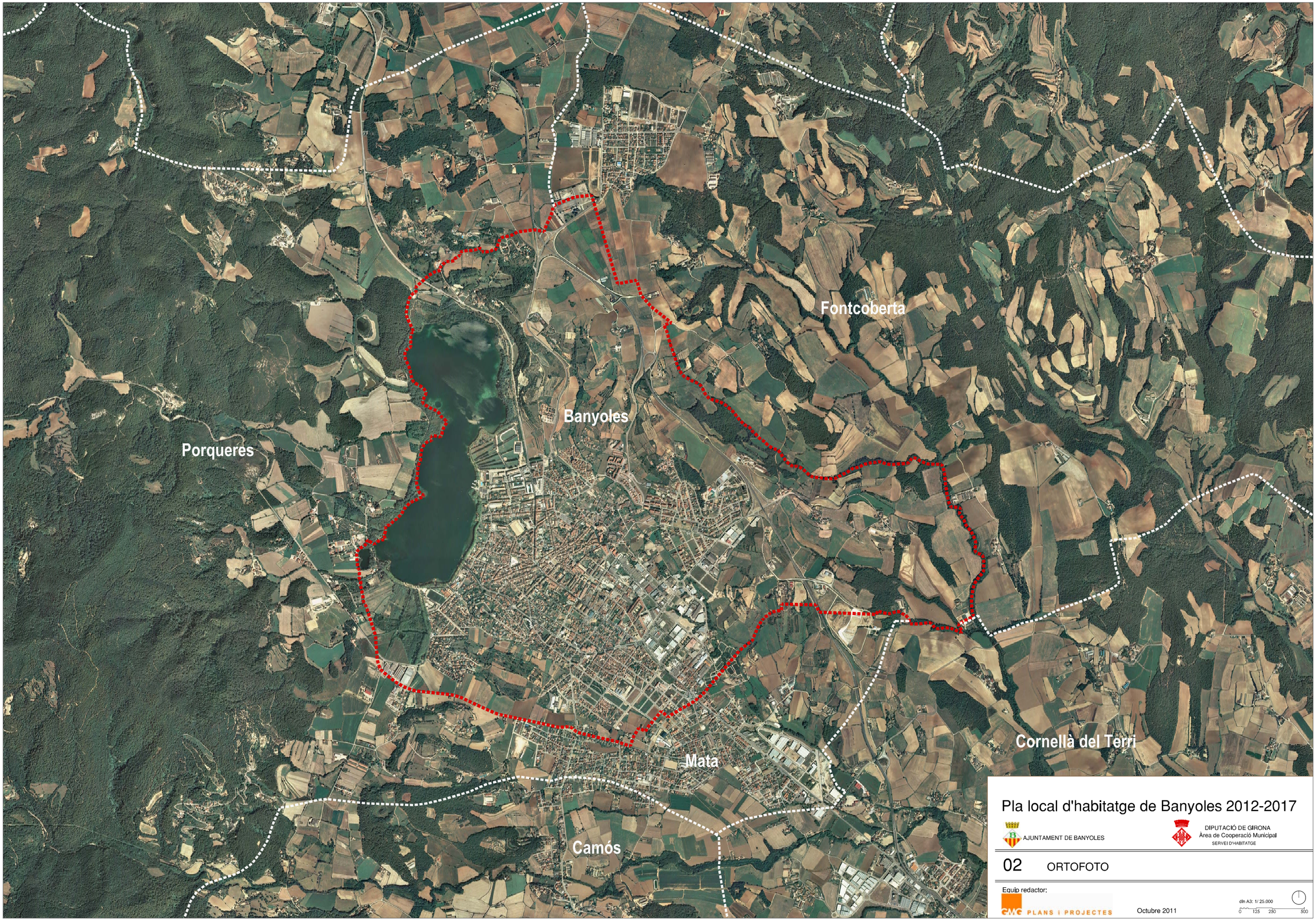
Equip redactor:

GMG PLANS I PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000

0 50 100 200



Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

02 ORTOFOTO

Equip redactor:

CMC PLANS I PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 25.000

0 125 250 500

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
(PLÀNOL INFORMATIU SENSE VALOR NORMATIU)

- SÒL URBÀ
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- SÒL NO URBANITZABLE

- SISTEMA DE L'ESTANY

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

03 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS PGOU

Equip redactor:

GMC PLANS i PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 15.000

0 75 150 300

SISTEMES URBANÍSTICS

- SISTEMA VIARI
- E - EQUIPAMENTS
- V.1 ESTAIS LLIURES
- T - INFRASTRUCTURES
- S.E SISTEMA DE L'ESTANY
- HD - HABITATGE DOTACIONAL

ZONES URBANÍSTIQUES

CONJUNTS D'ORDENACIÓ UNITÀRIA

- C.1 CONJUNTS HISTÒRICS
- C.2 CONJUNTS URBANÍSTICS

ILLES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA

- 1.1 ILLES COMPACTES
- 1.2 ILLES DE PATI INTERIOR
- 1.3 INDÚSTRIA AÏLLADA

FRONTS DE CARRERS UNIFORMES

- F.1 CARRER COMERCIAL
- F.2 CARRER DE CASES
- F.3 INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

SOLARS D'OCUPACIÓ SINGULAR

- S.1 BLOCS AÏLLATS
- S.2 CASES SEPARADES
- S.3 XALETS AÏLLATS
- S.4 SOLARS DE PROTECCIÓ HIST.
- S.5 SERVEIS GENERALS
- S.6 VOLUMETRIA ESPECÍFICA
- V.2 VERD PRIVAT

(PLÀNOL INFORMATIU SENSE VALOR NORMATIU)

- ESTUDIS DE DETALL
- PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
- POLÍGONS D'ACTUACIÓ
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

04 PLANEJAMENT VIGENT

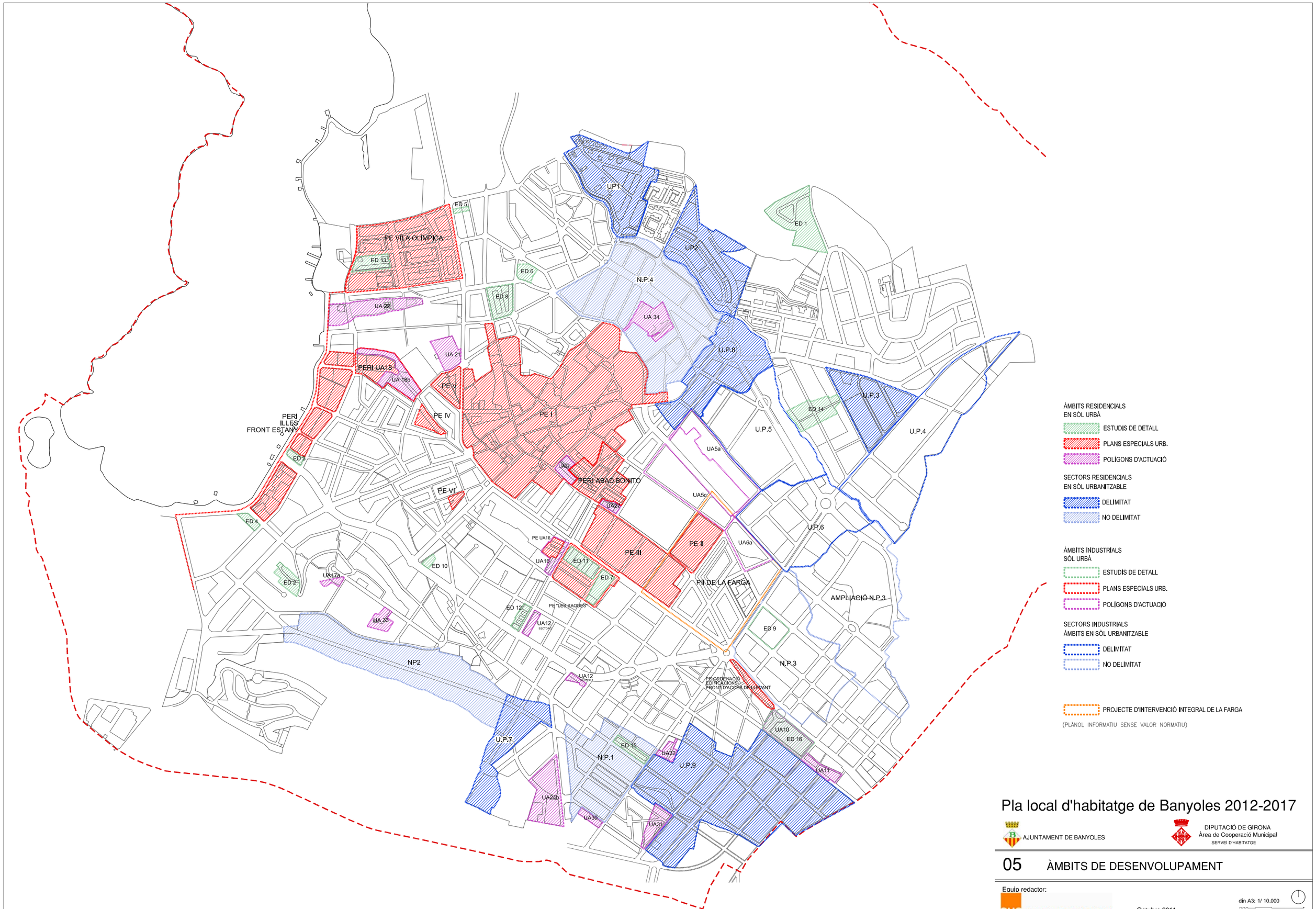
Equip redactor:

CMC PLANS i PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000

0 50 100 200



Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

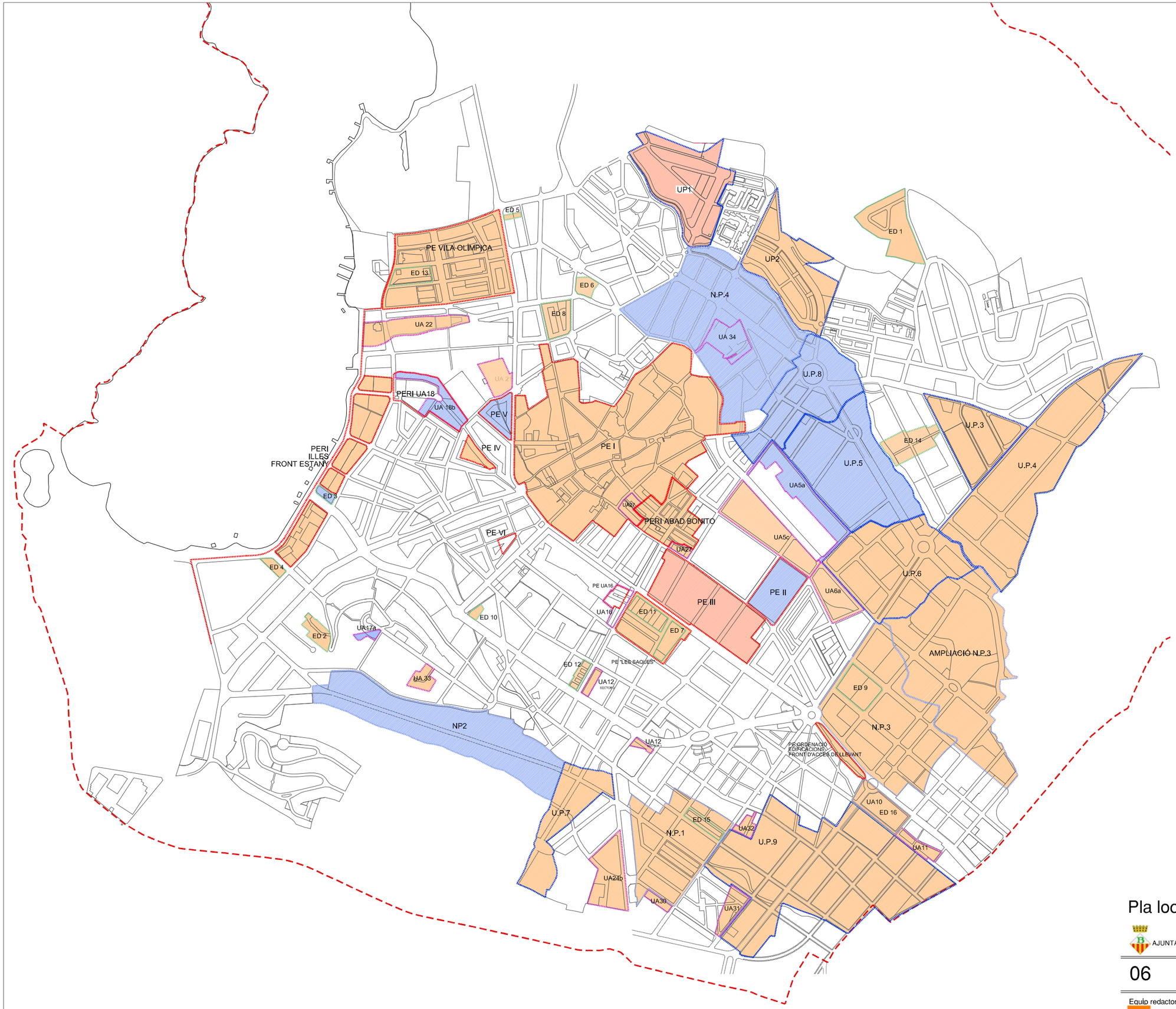
DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

05 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

Equip redactor:
CMC PLANS i PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000
0 50 100 200



PLANEJAMENT DERIVAT NO INICIAT

PLANEJAMENT DERIVAT DESENVOLUPAT

PLANEJAMENT DERIVAT INICIAT I ATURAT

ESTUDIS DE DETALL

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

POLÍGONS D'ACTUACIÓ

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

(PLÀNOL INFORMATIU SENSE VALOR NORMATIU)

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

06 ESTAT DE TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT

Equip redactor:

CMC PLANS i PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000

0 50 100 200

ZONIFICACIÓ SÒL RESIDENCIAL
(PLÀNOL INFORMATIU SENSE VALOR NORMATIU)

- C — CONJUNTS D'ORDENACIÓ UNITÀRIA (unifamiliar/bifamiliar)
- I — ILLES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA (unifamiliar/bifamiliar)
- F — FRONTS DE CARRERS UNIFORMES (unifamiliar)
- F — FRONTS DE CARRERS UNIFORMES (plurifamiliar)
- S — SOLARS D'OCUPACIÓ SINGULAR (plurifamiliars)
- S — SOLARS D'OCUPACIÓ SINGULAR (unifamiliars)
- ALTRES USOS

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

07 TRAMES RESIDENCIALS

Equip redactor:
CMC PLANS I PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000
0 50 100 200

SÒL D'EQUIPAMENT SENSE ÚS

EQUIPAMENTS EXISTENTS

1. Escola Bardiri Reixac
2. Escola la Draga
3. Escola Can Puig
4. Escola Pla de l'Ametller
5. Institut Pla de l'Estany
6. Institut Pere Alsius
7. Institut Josep Brugulat
8. Monestir de Sant Esteve - Arxiu comarcal
9. Centre educatiu municipal la Balca
10. Parròquia de Santa Maria dels Turers
11. Parròquia de Sant Pere
12. Ajuntament
13. Consell comarcal Pla de l'Estany
14. Departament de governació i Administrcions públiques
15. Correus
16. Comisions Obreres
17. Museu Darder
18. Centre ocupacional específic del treball
19. Auditori de l'Ateneu
20. Espai jove Cal Drac
21. Equipament socio-cultural de Can Puig
22. Clínica Salus Infirmorum
23. Alberg
24. Residència per a gent gran Sagrat Cor
25. Residència per a gent gran Teresa Jornet
26. Centre de tecnificació i formació esportiva
27. Camp municipal de futbol vell
28. Camp municipal de futbol nou
29. Pavelló poliesportiu del Parc de la Draga
30. Centre d'arts escèniques La Factoria
31. Cementiri
32. Club natació Banyoles
33. Convent de les Carmelites
34. Convent de la Providència
35. Església del Remei
36. Telefònica
37. Serveis de la brigada municipal
38. Museu arqueològic
39. Pavelló municipal Can Puig
40. Llotja del Tint

HABITATGE DOTACIONAL
C/ Orfes

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

08 SÒL D'EQUIPAMENT I HABITATGE DOTACIONAL

Equip redactor:

CMC PLANS I PROJECTES

Octubre 2011

din A3: 1/ 10.000

0 50 100 200

Annex 2. QUADRES RESUM

Q1. POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

Q2. PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

Q3. RESUM ECONÒMIC- FINANCER DE L'AJUNTAMENT DE BANYOLES

QUADRE 1 – POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

Classe de sòl al planejament	Nom sector o polígon residencial	Superfície m2	Sostre residencial m2	Nombre d'habitatges					Desenvolupament, gestió i execució			
			TOTAL	Lliures	HPO	HPC	H Dotacional	TOTAL	Sistema d'actuació	Planejament / MPPG	Gestió	% edificat
sòl urbà	UA 11	3.957	1.953	15	0	0	0	15	cooperació	-	AD 27/12/85	0%
	UA 12 sector 1	1.057	1.858	23	0	0	0	23	cooperació	-	xxx	0%
	UA 12 sector 2	1.786	4.304	54	0	0	0	54	cooperació	-	xxx	100%
	UA 16	4.400	2.784	10	0	0	0	10	cooperació	-	xxx	100%
	UA 17a	1.160	490	1	0	0	0	1	cooperació	-	-	0%
	UA 18b	9.334	4.477	56	0	0	0	56	cooperació	-	-	0%
	UA 21	6.322	5.807	62	0	0	0	62	compensació	-	AD 07/12/05	100%
	UA 22 "Cal General"	8.946	1.400	0	20	0	0	20	cooperació	-	AD 24/07/02	100%
	UA 24b	16.283	8.118	54	0	0	0	54	cooperació	-	AD 18/06/03	0%
	UA 27	4.758		31	0	0	0	31	cooperació	-	AD 29/01/98	100%
	UA 31	5.863	3.146	15	0	0	0	15	cooperació	-	AD 21/04/99	0%
	UA 32	2.419	916	4	0	0	0	4	cooperació	-	AD 21/04/99	100%
	UA 33	3.506	1.876	7	0	0	0	7	compensació	-	xxx	100%
	UA 34	9.630	8.036	20	0	0	0	20	cooperació	-	-	0%
	PE II (supòsit densitat 100 hab/Ha)	13.904		97	29	13	0	139		-	-	0%
	PE III (supòsit densitat 100 hab/Ha)	38.505		270	77	38	0	385		AI 27/11/06	-	0%
	PE VI	1.367	3.425	41	0	0	0	41		AD 16/12/09	xxx	0%
sòl urbanitzable programat	UP1	51.269	27.083	112	32	16	0	160		AI 25/02/87	-	0%
	UP2 (anterior al Text refós del PG)	47.245		120	0	0	0	120	cooperació	AD 17/07/96	xxx	67%
	UP3 (anterior al Text refós del PG)	34.439	16.429	102	0	0	0	102		AD 11/02/98	xxx	30%
	UP7	29.231	12.269	87	0	0	0	87		AD 18/06/08	xxx	0%
	UP8	50.928	40.742	231	66	33	0	330		-	-	0%
	UP9	157.367	74.248	423	0	0	0	423	compensació	AD 06/06/01	xxx	20%
	MPPP UP9	-	4.904	0	50	0	0	50		AD 25/07/05		100%
sòl urbanitzable no programat	NP1 Pla de l'Atmetller	46.000	18.400	150	0	0	0	150	cooperació	AD 29/11/95	xxx	37%
	NP2 (supòsit densitat 33 hab/Ha)	72.735	29.094	165	47	24	0	235		-	-	0%
	NP4 (supòsit densitat 33 hab/Ha)	114.710	45.884	263	75	38	0	375		-	-	0%
				2.412	396	161	0	2.969				

QUADRE 2 – RESUM DE PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

Actuació camp Tipus d'actuació	Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar 2012	2013	2014	2015	2016	2017
CAMP 1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA						
1.1 Inici dels treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)						
CAMP 2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL						
2,1 Gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH)						
2,1 Alienació o permuta de béns afectes al PMSH						
CAMP 3. PROMOCIÓ D'HABITATGES						
3.1 Seguiment de la promoció de 62 habitatges assequibles al carrer Llibertat per part de La Caixa						
3.2 Seguiment de la promoció d'allotjaments col·lectius protegits en el PE Monestir						
CAMP 4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES						
4.1 Informació, gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors						
4.2 Programa d'inspecció tècnica dels edificis (ITE)						
4.3 Programa específic de rehabilitació a la Farga (prioritzar actuacions)						
4.4 Fomentar la conservació i rehabilitació dels edificis						
CAMP 5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES						
5.1 Informació, gestió i tramitació dels ajuts a l'accés a l'habitatge						
5.2 Foment i gestió de la borsa social adscrita a la Xarxa de medició per al lloguer social						
5.3 Gestió del registre municipal de sol·licitants						
5.4 Seguiment de les adjudicacions d'habitatge protegit						
5.5 Seguiment del parc de lloguer protegit i habitatges d'inserció						
5.6 Programa de mediació i captació d'habitatges buits o pendents de vendre per incorporar a la borsa de lloguer social o reconvertir a HPO						
CAMP 6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT						
6.1 Consolidació de l'oficina local d'habitatge (OLH)						
6.2 Promoció i millora del punt virtual en matèria d'habitatge						
6.3 Estudi tècnic-econòmic de promocions acabades o en construcció per tal d'analitzar viabilitat i propostes alternatives (transformació a HPO, lloguer, etc)						

QUADRE 3 - RESUM ECONÒMIC- FINANCER DE L'AJUNTAMENT DE BANYOLES

Camp d'actuació	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA							
Total ingressos	0	0	0	0	0	0	**0**
Total despeses	50.000	50.000	50.000	100.000	0	0	**250.000**
2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL							
Total ingressos	0	0	0	0	0	0	**0**
Total despeses	0	0	0	0	0	0	**0**
3. PROMOCIÓ D'HABITATGES							
Total ingressos	0	0	0	0	0	0	**0**
Total despeses	0	0	0	0	0	0	**0**
4. PREHABILITACIÓ I MILLORA EL PARC D'HABTATGES							
Total ingressos	0	0	0	0	0	0	**0**
Total despeses (1)	400	0	47.500	47.500	47.500	0	142.900
5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES							
Total ingressos	0	0	0	0	0	0	**0**
Total despeses	0	0	0	0	0	0	**0**
6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT							
Total ingressos (2)	18.500	18.500	18.700	18.700	18.900	18.900	112.200
Total despeses	71.000	71.310	62.620	62.930	63.140	63.450	394.450
RESUM ECONÒMIC FINANCER PLH DE BANYOLES							
Total ingressos	18.500	18.500	18.700	18.700	18.900	18.900	112.200
Total despeses	121.400	121.310	160.120	210.430	110.640	63.450	787.350
Balanç	**-102.900**	**-102.810**	**-141.420**	**-191.730**	**-91.740**	**-44.550**	**-675.150**

(1) Les despeses del camp de rehabilitació corresponen al 50% del Programa de rehabilitació de la Farga, que es cofinançarà amb l'aportació de la Generalitat al Pla de barris.

(2) Els ingressos que s'indiquen són els corresponents al conveni de l'Oficina local i comarcal amb la Generalitat de Catalunya.

Annex 3. FITXES D'ACTUACIÓ

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	1.1 INICI DELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
camp	1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final:	2015	Adreça:	Tot el terme municipal

Contingut:

Es tracta d'iniciar la redacció dels treballs de revisió del Pla General, per a la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal amb les següents determinacions principals:

a) Establir la classificació del sòl.

b) Definir el model d'implantació urbana i de l'estructura general d'ordenació del territori.

c) Establir les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

Localització gràfica:

Recursos humans

Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Banyoles i la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

Objectius:

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és un document amb continguts tècnics, jurídics, polítics, econòmics, socials i mediambientals, que defineixen el model de municipi i permet el creixement urbanístic ordenat i sostenible d'un municipi, tenint-ne en compte les particularitats.

Els treballs de redacció aniran acompanyats d'un Procés Participatiu que, a més d'informar sobre tots els resultats que es van obtenint, permetrà a la ciutadania donar la seva opinió sobre el model de creixement urbanístic que vol per al seu municipi.

Marc Legal:

- DL 1/2010, 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Agent:

Ajuntament de Banyoles.

Gestor Principal (Ajuntament):

Àrea de Serveis Territorials.

Documentació complementària (si s'escau):

Paral·lelament als treballs de redacció del POUM s'hauran de portar a terme els estudis complementaris que s'escaiguin, com ara l'estudi de mobilitat, la memòria social, l'estudi d'avaluació ambiental, el catàleg, l'estudi d'inundabilitat, etc.

PROGRAMACIÓ

fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció de l'Avanç del POUM												
2	Redacció i tramitació del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents	50.000	50.000	50.000	100.000			250.000
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES	0	0	0	0
SORTIDES	0	0	0	0
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA	Subvenció segons convocatòria vigent en el moment de la redacció.			
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment dels treballs.	Indicadors de procés:	Procés de redacció Redacció dels treballs complementaris Procés de participació ciutadana
	Indicadors de resultat:	Finalització de la redacció del POUM i tramitació

OBSERVACIONS

El nou planejament s'elaborarà de forma conjunta entre l'Ajuntament de Banyoles i la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	2.1 GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE (PMSH)
camp /instrument	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final:	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Gestió del fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'hi integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

Localització gràfica:

Objectius:

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- 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.

Marc Legal:

- D 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC).
- DL 1/2010, 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei del dret a l'habitatge

Beneficiaris:

Població de Banyoles en general

Gestor Principal (Ajuntament):

Servei de Gestió urbanística

Instruments relacionats:

- Alienació de béns afectes al PMSH
- Cessió de béns afectes al PMSH
- Concessió del dret de superfície de sols afectes al PMSH
- Desenvolupament de la gestió urbanística d'un sector o polígon

Observacions:

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

PROGRAMACIÓ

fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Funcionament del Patrimoni Municipal d'Habitatge												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	habitatges
ENTRADES	0	0	0	0
SORTIDES	0	0	0	0
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☐

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
Els agents pertinents de l'Ajuntament faran el seguiment del bon funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i s'inclouran els aprofitaments urbanístics (de sòl o dineraris) que es derivin del desenvolupament del planejament i els ingressos obtinguts per alienació de béns, sancions urbanístiques, etc.	Indicadors de procés:	Funcionament efectiu i gestió del PMSH
	Indicadors de resultat:	Nous béns integrats Ingressos obtinguts

OBSERVACIONS

El cost del funcionament del PMSH es considera inclòs en el cost total del servei de l'Ajuntament de Banyoles que es faci càrrec de la gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	2.2 ALIENACIÓ O PERMUTA DE BÉNS AFECTES AL PMSH
camp /instrument	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final :	2014	Adreça:	Sector UP7

Contingut:

Es tracta de l'alienació o permuta dels recursos adscrits al PMSH que per la seva configuració no són aptes per a la construcció d'habitatges plurifamiliars protegits, i que poden dotar a l'Ajuntament de recursos econòmics per a portar a terme polítiques d'habitatge social.

Objectius:

- Incrementar els recursos econòmics del fons del PMSH per a destinar-los a polítiques d'habitatge protegit.
- En general, les finalitats del PMSH que estableix l'article 153 del TRLLU amb les limitacions de l'article 156.2.

Marc Legal:

- DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC).
- DL 1/2010, 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme
- Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de juny, del text refós de la Llei del sòl.

Localització gràfica:

Parcel·la 3 Sector UP7	Clau-cases en filera	245,61m2
Parcel·la 4 Sector UP7	Clau-cases en filera	148,72m2
Parcel·la 6 Sector UP7	Clau-cases en filera	150,73m2
Parcel·la 7 Sector UP7	Clau-cases en filera	105,88m2
Parcel·la 8 Sector UP7	Clau-cases en filera	105,88m2

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits.

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Gestió urbanística

Instruments relacionats:

- Funcionament del PMSH
- Cessió de béns afectes al PMSH
- Concessió del dret de superfície de sols afectes al PMSH
- Desenvolupament de la gestió urbanística d'un sector o polígon

Observacions:

La legislació urbanística permet als municipis la venda de sòl del PMSH no destinat a HPO, sense altra limitació que la integració dels ingressos obtinguts de la venda en el fons del PMSH i el seu destí obligatori a facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

Per tant, l'ajuntament podrà vendre aquest sòl al preu de mercat i a partir d'aquest preu de venda, es calcularà el valor del sòl pel mètode de repercussió que s'utilitza per les valoracions urbanístiques.

PROGRAMACIÓ

fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Estudi de possibles operacions d'alienació o permuta												
2	Alienació o permuta de béns												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES	A determinar	0	0	0
SORTIDES	0	A determinar	A determinar	0
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☐

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de les alineacions i de l'establiment de les condicions d'aquestes transaccions en totes les seves fases.	Indicadors de procés:	Negociacions realitzades Convenis signats
	Indicadors de resultat:	M2 de sòl alienats M2 de sostre alienats Ingressos dineraris a favor de l'Ajuntament

OBSERVACIONS

Seran susceptibles d'alienació o permuta tots aquells terrenys adscrits al PMSH durant el període del PLH, que no siguin adients per a la promoció d'habitatge protegit i.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	3.1. SEGUIMENT DE LA PROMOCIÓ DE 62 HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE AL CARRER LLIBERTAT
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2012	Adreça:	Carrer Llibertat, 144

Contingut:

Seguiment de la construcció i adjudicació de 62 habitatges de lloguer assequible per part d'un tercer agent.

Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat lliure.

Marc Legal:

- Pla General de Banyoles
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Localització gràfica:

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure.

Agent:

Obra social de "La Caixa"

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de gestió urbanística

Actuacions prèvies / condicionants:

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció
- Gestió dels lloguers

Consideracions:

- El mateix agent promotor gestionarà els lloguers

Imatge actuació:

PROGRAMACIÓ

	fases	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Total Protegit	Dotacio -nals	Lloguer assequi ble	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m²									2.635		2.635
	Sostre m²											
	Habitatges									62		62
Total	Sòl m²									2.635		2.635
	Sostre m²											
	Habitatges									62		62

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☒

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	Projecte d'edificació, llicència urbanística, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	Nombre d'habitatges de lloguer assequible construïts i adjudicats

OBSERVACIONS

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Servei de gestió urbanística.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	3.2. SEGUIMENT DE LA PROMOCIÓ DELS ALLOTJAMENTS COL·LECTIUS PROTEGITS A L'ÀMBIT DEL PE DEL MONESTIR
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2014	Any final	2017	Adreça:	PE de l'àmbit del Monestir

Contingut:

Conveni entre la Generalitat, l'Ajuntament de Banyoles i el Promotor de la promoció per a la promoció dels allotjaments col·lectius i fer el seguiment de la construcció.

Objectius:

Obtenció d'allotjaments per a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, amb necessitats de serveis o tutela.

Marc Legal:

- Pla General de Banyoles
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Localització gràfica:

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure i tingui el perfil de les bases d'adjudicació.

Agent:

Fundació

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de gestió urbanística

Actuacions prèvies / condicionants:

- Aprovació definitiva del Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del Monestir de Banyoles
- Aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla especial del Nucli antic de Banyoles per incloure l'ús residencial col·lectiu en el sistema d'equipament (aprovada inicialment el 29/03/10)

Altres:

L'Ajuntament haurà de participar en la redacció del conveni per la promoció dels allotjaments col·lectius en sòl d'equipament privat.

Consideracions:

Els allotjaments col·lectius protegits han de complir les condicions següents:

a) Disposar d'unes superfícies útils mínimes de 15 m2 per a les unitats d'allotjament que es destinin a un ocupant, i unes superfícies útils mínimes de 25 m2, per a les que es destinin a dos ocupants, sens perjudici que als efectes del finançament protegit o de subvencions al promotor, l'Administració pugui establir paràmetres de superfície de còmput diferents. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció de lloguer de renda bàsica a 25 anys, i/o a eventuals ajuts de la Generalitat, les unitats d'allotjament no podran superar mai els 40 m2 de superfície útil.

b) Ajustar-se a les rendes màximes segons zones, establertes en la normativa del Pla per al dret a l'habitatge per a les promocions de lloguer de renda bàsica a 25 anys. L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el llogater i siguin satisfets per l'arrendador.

c) Ser promoguts sempre previ conveni com a mínim entre les promotores o gestores, el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i l'ajuntament corresponent. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels allotjaments.

PROGRAMACIÓ

fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

ESTIMACIÓ D'HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Allotjaments col.lectius protegits	Lloguer assequible	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²										
	Sostre m²										
	Habitatges										
En altres classes de sòl	Sòl m²							5.662			5.662
	Sostre m²							5.620			5.620
	Habitatges							72			72
Total	Sòl m²							5.662			5.662
	Sostre m²							5.620			5.620
	Habitatges							72			72

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	Projecte d'edificació, llicència urbanística, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	Nombre d'allotjaments col·lectius protegits construïts i adjudicats

OBSERVACIONS

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Servei de gestió urbanística.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	4.1 INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS DE LA GENERALITAT PER A LA REHABILITACIÓ I PER A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges Aquesta actuació pretén donar continuïtat i reforçar la tasca que realitza l'oficina local d'habitatge facilitant als ciutadans la informació sobre els ajuts i gestionant-ne la seva tramitació.

En els casos amb necessitat de rehabilitacions més lleus (s'han detectat al voltant de 250-275 edificis amb alguna deficiència) serà suficient fomentar els ajuts de la Generalitat de Catalunya, segons Decret 13/2010 però en casos més greus, bona part dels quals es concentren al barri de la Farga, es preveu una actuació específica de rehabilitació (veure actuació 4.3).

El DPDH 2009-2012 s'estableix els següents ajuts a la rehabilitació:

Edificis:

- Obres de rehabilitació de resolució de patologies en diversos graus
- Obres per millorar condicions d'accessibilitat i suprimir barreres arquitectòniques.
- Obres per a l'adequació d'instal·lacions comunitàries.
- Obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i rehabilitació energètica.

Habitatges:

- Obres per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- Obres per a adequació de les instal·lacions individuals.
- Obres per a facilitar la mobilitat interior de persones disminuïdes.
- Obres per a la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic.

El Decret estableix els imports de les subvencions en cada cas. També preveu que es podran incrementar en els casos següents:

- Un 10% addicional si el promotor té menys de 35 anys o és una família nombrosa o monoparental, o si l'immoble un cop rehabilitat es destina a lloguer o venda protegit, o si està situat en una comarca de muntanya o declarat com a bé d'interès cultural, o és un habitatge objecte d'expropiació per sobreocupació.
- Un 5% addicional si les obres es fan en un habitatges objecte d'un contracte de masoveria urbana

Pel que fa l'accessibilitat als edificis, s'ha observat la presència del voltant d'unes 159 de finques de més de 3 plantes de Banyoles que podrien no disposar d'ascensor. Val a dir que la supressió de barreres arquitectòniques no és especialment fàcil i per tant s'haurà d'estudiar la seva viabilitat. En aquests casos, el paper de l'administració pot funcionar com a catalitzador per tal promoure, mediar o realitzar estudis unitaris, plans de millora urbana d'accessibilitat, o altres, que permetin una resolució centralitzada i més viable d'aquest dèficit.

Finalment, mencionar que en els casos on per gravetat i impacte és molt necessària la rehabilitació, la figura d'un mediador és de vital importància, i ha de ser reflex de polítiques municipals actives i accions contundents.

Objectius:

- Procurar el manteniment i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi
- Fomentar l'accessibilitat als habitatge a tots els col·lectius
- Millorar la qualitat de vida dels residents i la imatge de la ciutat
- Dinamitzar, de manera indirecte, el mercat d'habitatge de lloguer.

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Beneficiaris:

Comunitats de propietaris; titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns; titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) així com l'Oficina Local d'Habitatge (6.1)

Cost econòmic/ finançament:

Ajuntament: Cost del personal i els mitjans materials de l'OLH imputables a la informació, gestió i tramitació dels ajuts.

Generalitat: El cost dels ajuts.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Informació, gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors												

EDIFICIS

Previsió d'ascensors instal·lats	24 ascensors (passar de l'1,7 anual als 4 anuals)
Previsió d'habitatges rehabilitats	265 habitatges (un 30% de les consultes de l'OLH per rehabilitació)

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts per part de la Generalitat als particulars per a la rehabilitació i la col·locació d'ascensors.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la millora del parc d'habitatges i en l'accessibilitat dels residents. - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Estudis de viabilitat de les actuacions - Núm. de sol·licituds ateses i tramitades - Núm. d'obres de rehabilitació iniciades/acabades
	Indicadors de resultat:	- Núm. de sol·licituds favorables atorgades - Núm. d'ascensors instal·lats - Núm. d'edificis i habitatges rehabilitats - Núm. de llars beneficiades - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses d'aquesta actuació, les quals corresponen principalment a personal, estan reflectides a l'actuació O.1 sobre l'Oficina local d'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	4.2 PROGRAMA D'INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Les actuacions de rehabilitació que es vulguin acollir als ajuts de la Generalitat han de disposar de perceptiva autorització municipal i ajustar-se a la legalitat urbanística vigent. A més a més, és necessari que prèviament l'edifici tingui seguretat estructural i un funcionament correcte de les instal·lacions generals, o els aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació. El Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 elimina els Tests de l'Edifici (TEDI) i els Informes Interns d'Idoneïtat (III) i els substitueix per un informe tècnic elaborat per professionals amb titulació d'arquitectes superior o arquitecte tècnic a partir del qual l'administració emetrà el Certificat d'Aptitud, qualificant l'edifici d'apte o no apte.

El certificat d'aptitud serà emès per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé pels ens locals que hagin volgut assumir aquesta competència. En aquest cas, caldrà que comuniquin la informació necessària a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per poder fer el seguiment de la qualitat del parc d'edificis. Aquest certificat té una vigència de 10 anys transcorreguts els quals caldrà renovar-lo seguint el mateix procediment i dins de l'any següent al de la seva caducitat.

L'obligatorietat de realitzar aquestes inspeccions tècniques es tradueix de la següent manera a Banyoles (a considerar que en aquestes xifres hi ha inclosos habitatges unifamiliars, i conseqüentment el nombre d'edificis amb obligatorietat de l'ITE es reduiria a una tercera part):

Antiguitat	Edificis	Termini màxim ITE
Anterior a 1930	583	Fins 31/12/2012
1931-1950	646	Fins 31/12/2013
1951-1960	523	Fins 31/12/2014
1961-1970	742	Fins 31/12/2015
1971 i més	2.407	Als 45 anys d'antiguitat

Amb la finalitat d'impulsar i facilitar les ITE, la Generalitat pot signar convenis de col·laboració amb els col·legis professionals per tal d'establir les condicions generals de la seva realització (contingut, qualitat i cost econòmic...). Els propietaris poden optar per acollir-se a les condicions establertes en aquests convenis o bé contractar directament un tècnic competent.

Objectius:

- Instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació
- Procurar el manteniment i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi i evitar la degradació del parc
- Verificar el deure genèric que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles, fomentant la cultura del manteniment
- Millorar la qualitat de vida dels residents i la imatge de la ciutat
- Fomentar l'ocupació dels professionals de l'àmbit de la construcció

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Beneficiaris:

Comunitats de propietaris; titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns; titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) així com l'Oficina Local d'Habitatge (6.1)

Cost econòmic/ finançament:

Ajuntament: Cost del personal i els mitjans materials de l'OLH imputables a la informació, gestió i tramitació dels ajuts.

Generalitat: El cost dels ajuts.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Programa d'inspecció tècnica dels edificis (ITE)												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts per part de la Generalitat						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la millora del parc d'habitatges i en l'accessibilitat dels residents. - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Núm. d'ITE gestionades/realitzades - Cooperació amb col·legis i altres agents del sector
	Indicadors de resultat:	- Núm. de llars beneficiades - Núm. d'obres de rehabilitació iniciades/acabades - Nombre de certificats *Aptes* sobre els *No Aptes* - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses d'aquesta actuació estan incloses en les despeses de personal de l'Ajuntament i de l'Oficina local d'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	4.3 PROGRAMA ESPECÍFIC DE REHABILITACIÓ A LA FARGA
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2016	Adreça:	La Farga

Contingut:

Tenint en consideració el Projecte d'Intervenció Integral de la Farga adjudicat l'any 2006, en el marc de la redacció del PLH s'ha realitzat un estudi detallat sobre l'estat de conservació i necessitat de rehabilitació dels blocs d'habitatges situats a l'illa que comprèn els carrers Barcelona, Girona, Tarragona i Paper amb la finalitat de valorar econòmicament l'operació d'intervenció. L'estudi ha abastat un total de 36 edificis i 246 habitatges, 86 locals i 111 pàrquings construïts el entre el 1975 i 1993.

En aquest estudi es va determinar l'estat de conservació i el cost econòmic de rehabilitar els següents elements:

- estructura
- façanes (carrer, interior d'illa i patis)
- fusteria exterior
- cobertes
- instal·lacions (electricitat, sanejament, gas i aigua)
- disponibilitat d'ascensor i accessibilitat

Derivat de l'estudi es considera intervenir de manera prioritària en la rehabilitació dels immobles i es deixa en un segon terme la instal·lació d'ascensors per la seva dificultat i viabilitat.

La rehabilitació dels blocs, per tal de ser efectiva i asseguri el consens per part dels veïns, ha de vetllar per una informació clara i transparent tant en la fase inicial de definició del projecte com en la seva execució i ha de comptar amb la participació i implicació dels veïns afectats (veure actuació 4.7).

Objectius:

- Procurar el manteniment i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi
- Fomentar l'accessibilitat als habitatge a tots els col·lectius
- Millorar la qualitat de vida dels residents i la imatge de la ciutat

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Beneficiaris:

Residents en els edificis que comprenen l'illa d'actuació específica.

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina local d'habitatge i Oficina de Llei de Barris

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) així com l'actuació 6.1 de L'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Rehabilitació dels blocs prioritaris												
2	Procés informatiu i participatiu												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital	799,12	0	95.000	95.000	95.000		258.799,12€
	Total despeses	799,12	0	95.000	95.000	95.000		258.799,12€
FINANÇAMENT		Subvenció de la Generalitat procedent el fons de la Llei de Barris (50%), ajuts per part de la Generalitat als particulars per a la rehabilitació, i ajuts complementaris de l'administració local fins a un 35% del pressupost protegible.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Estudis tècnics - Definició de les bases i condicions
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'edificis i habitatges rehabilitats - Núm. de llars beneficiades - Núm. d'ajuts atorgats - Cofinançament de la Generalitat i altres agents - Finançament induït

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	4.4 FOMENTAR LA CONSERVACIÓ I LA REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'actuació pretén fomentar la rehabilitació del parc existent en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera complementària als ajuts que estableix la Generalitat.
Les mesures a adoptar es poden concretar en la redacció, aprovació i aplicació d'ordenances que estableixin ajuts, bonificacions, exempcions de taxes, entre d'altres.
Actualment, per exemple, l'ordenança fiscal número 5 reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres estableix la concessió d'una bonificació del 50% sobre la quota de l'impost en els següents supòsits:

a) Obres d'arranjament de patologies i elements constructius en façanes i cobertes d'edificis de més de 40 anys d'antiguitat fora de l'àmbit del Barri Vell.
b) Obres d'arranjament de patologies i elements constructius en façanes i cobertes d'edificis situats al Barri Vell.
c) Obres d'adaptació d'edificis o instal·lacions per supressió de barreres arquitectòniques.
d) Les construccions, instal·lacions o obres corresponents a habitatges de protecció oficial.

Objectius:

- Promoure la rehabilitació dels edificis i habitatges
- Mobilització del parc d'habitatges existent
- Reduir el parc vacant existent
- Dinamització del mercat d'habitatges de lloguer

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

Propietaris, llogaters i població resident a l'àmbit objecte de rehabilitació

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Àrea d'Urbanisme

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4)

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Foment de la conservació i rehabilitació												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT AJUNTAMENT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la rehabilitació i millora del parc d'habitatges del municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Aprovació de les bases de la convocatòria i revisió d'aquestes, si s'escau.
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'edificis rehabilitats - Nombre de llars beneficades - Import de la subvenció executada

OBSERVACIONS

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.1 INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS D'HABITATGE
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'actuació pretén donar continuïtat i reforçar aquest servei ja existent al municipi i desenvolupat per l'oficina local d'habitatge. Es tracta d'un servei reglat de gestió pública d'habitatge que proporciona als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i tramitació dels ajuts a l'accés, amb els següents productes:

- Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca.
- Informació i derivació al DMAH per als ajuts al promotor: préstecs convinguts per a reforçar la cohesió social, per a la viabilitat econòmica, per a la sostenibilitat, per a la mobilitat interior, per a l'adquisició d'habitatge lliure per a destinar-lo a lloguer protegit.
- Informació sobre els sistema de prestacions per al pagament del lloguer de la Llei 18/2007: prestacions permanents al pagament del lloguer, i prestacions especials d'urgència al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.
- Informació sobre els estímuls als propietaris i els inversors, de la Llei 18/2007: garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.
- Informació i tramitació dels ajuts sobre la Renda Bàsica d'Emancipació que ofereix el Ministeri d'Habitatge per a joves entre 20 i 30 anys emancipats o que vulguin emancipar-se.

Objectius:

- El foment de l'accés a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Normatiu:

- Llei pel dret a l'habitatge 18/2007 (art. 69, 70, 71 i 72)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Ordre 402/2009 de prestacions permanents per al pagament del lloguer
- Ordre 559/2009 de prestacions econòmiques d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.
- Reial decret 366/2009 pel que es modifica el RD 1472/2007 que regula la renda bàsica d'emancipació dels joves

Beneficiaris:

Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública.

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats

Tots els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i els instruments del camp recursos, organització i coneixement (camp 6)

PROGRAMACIÓ

		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Ajuts a l'accés a l'habitatge												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts al lloguer just, a la Renda Bàsica d'Emancipació i ajuts personalitzats a l'allotjament.						

HABITATGES

Estimació de llars beneficiades dels ajuts al lloguer	100 llars anuals

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge social i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	-Nombre de sol·licituds ateses i tramitades
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'ajuts favorables i atorgats segons tipologia d'ajut - Nombre de RBE favorables - Nombre total de persones beneficiades - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

*Les despeses i ingressos corrents es comptabilitzen dins l'actuació de l'Oficina Local d'Habitatge.

És perceptiu subscriure conveni amb l'Administració de la Generalitat per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.2 FOMENT I GESTIÓ DE LA BORSA SOCIAL D'HABITATGE ADSCRITA A LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'Ajuntament disposa d'un conveni signat amb Adigsa (actual Agència de l'Habitatge) i el Consell Comarcal del Pla de l'Estany l'any 2008 per a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social que consisteix en un servei de mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris i llogaters amb ingressos baixos. Es proposa donar continuïtat i reforçar aquest servei el qual ofereix els següents productes:

- Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris (garanties de pagament i rescabalament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just):
  - Gestió de la Base de dades de llogaters potencials
  - Localització i captació d'habitatges per llogar.
  - Elaboració d'inventaris, de contractes i subscripció de pòlisses.
  - Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències.
  - Gestió dels crèdits d'emancipació
- Gestió i tramitació d'ajuts al lloguer
  - Tramitació i seguiment dels ajuts al pagament del lloguer de col·lectius amb dificultats: per majors de 65 anys en pròrroga forçosa, per usuaris del parc públic, per persones que es trobin en situacions especials, per menors de 35 anys, per el pagament del lloguer.
- Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge de lloguer o cessió a la borsa: tramitació dels ajuts a propietaris.
- Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats.
  - Localització i captació d'habitatges desocupats.
  - Assessorament als propietaris
  - Tramitació dels ajuts als propietaris.
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer.
  - Subscripció de convenis de cessió amb l'oficina i/o l'Agència de l'Habitatge

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69, 70 i 72)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.

Beneficiaris:

- Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM.
- Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat.
- Propietaris d'habitatges lliures desocupats.
- Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al lloguer).

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats

Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió de la Borsa d'Habitatge per al lloguer social (XMLS)												

HABITATGES

Estimació d'habitatges a la BLL social	7 habitatges nous anuals

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		La Generalitat dóna ajuts a la captació d'habitatges per a la borsa de lloguer social i ajusts al seguiment de la mediació del lloguer.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de propietaris contactats - Nombre d'habitatges captats/mobilitzats - Nombre d'ajuts al lloguer tramitats
	Indicadors de resultat:	- Nombre de contractes anuals - Nombre d'habitatges llogats i llars beneficiades - Nombre d'ajuts al lloguer atorgats - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses corresponents a l'estructura i la gestió de la borsa de lloguer social així com els ingressos corrents estimats derivats del conveni per la XMLS es comptabilitzen dins l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge. Si la prestació d'aquest servei s'integra dins de l'OLH els costos queden minimitzats.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.3 GESTIÓ DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya (RSHPOC) es concep com un conjunt de bases de dades integrades de caràcter permanent en la que hi figuren inscrits totes les persones sol·licitants d'HPO de Catalunya. La creació del RSHPOC s'acompanya d'una nova regulació dels procediments d'adjudicació dels HPO a Catalunya, on destaca l'obligació de tota persona que opti a accedir a un HPO (ja sigui de promoció pública o privada) d'estar inscrita en aquest registre.

A nivell operatiu, suposa pels ens locals la necessitat d'adaptar - o substituir – els registres o bases de dades, i els procediments emprats fins al moment en les adjudicacions d'habitatge protegit i obliga a tots els registres a compartir les seves dades per tal de crear una base única on apareguin totes les persones sol·licitants d'HPO a Catalunya (fitxer mínim comú).

La inscripció en el registre és un requisit imprescindible per a ser adjudicatari d'un habitatges protegit, tot i que queden fora d'aquest criteri els habitatges per a situacions d'emergència social així com cessions d'HPO a entitats sense ànim de lucre que sol·licitin un HPO per a destinar-lo a fer front a situacions d'emergència en l'àmbit assistència i benestar social.

El RSHPOC permet doncs:

- Disposar d'informació actualitzada sobre el nombre, el perfil i la distribució territorial dels/de les sol·licitants d'HPO.
- Oferir als/a les sol·licitants informació sobre l'oferta d'HPO ja sigui de promoció pública o privada.
- Establir un procediment operatiu i transparent de gestió i control de l'adjudicació dels HPO.

Banyoles va signar conveni amb Adigsa (actual Agència de l'Habitatge) pel qual es cedeix l'ús del programa informàtic de registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Així doncs, el Consistori disposa d'un registre de sol·licitants municipal vinculat al de la Generalitat, i per tant és el propi ajuntament qui assumeix les tasques de gestió del registre. Les tasques inclouen la inscripció, actualització i cancel·lació de les dades dels/de les sol·licitants del municipi. D'aquesta manera, la competència de regular les inscripcions i adjudicacions es manté en mans de la Generalitat però la gestió de les inscripcions i adjudicacions la fan els ajuntaments.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.
- Promoure la transparència de la gestió d'aquesta tipologia d'habitatge.

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 92-97)
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012

Beneficiaris:

Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatge de protecció pública i persones inscrites al registre únic.

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió del registre municipal de sol·licitants												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció i en el coneixement de les necessitats d'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Creació de metodologies i eines necessàries per la seva gestió, explotació i actualització
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'altes al registre -Nombre d'estudis/informes realitzats amb les dades del registre - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses corrents de personal i gestió del registre es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge. Si els costos s'integren dins l'OLH, aquests queden minimitzats.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.4 SEGUIMENT DE LES ADJUDICACIONS D'HABITATGE PROTEGIT
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Aquesta actuació pretén donar continuïtat a la tasca que realitza actualment l'oficina local d'habitatge de seguiment del procés d'adjudicació d'habitatges del parc públic. Aquest servei inclou:

- Publicitat de la promoció i els habitatges
- Tramitació de les sol·licituds
- Elaboració de les llistes provisionals de persones participants en la selecció i posterior publicació
- Recepció i tramitació d'al·legacions
- Aprovació de la llista definitiva
- Realització del sorteig públic dels habitatges
- Comprovació del compliment dels requisits de les persones adjudicatàries
- Formalització dels contractes i lliurament de claus

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge
- La millora de la prestació dels serveis d'habitatge i la racionalització dels procediments a desenvolupar.
- La promoció de la transparència i eficiència en l'adjudicació del parc d'habitatges protegit
- L'accés de les persones sol·licitants a la informació sobre l'oferta d'HPO

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 92-104)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial
- Reial decret 1713/2010, de 17 de desembre, pel qual es modifica el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre
- Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal

Beneficiaris:

Sol·licitants d'habitatge protegit, entitats socials sense ànim de lucre i promotors d'habitatges de protecció pública

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Seguiment de les adjudicacions d'habitatge protegit												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència en l'adjudicació dels habitatges de protecció oficial - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Temps mitjà de tramitació de les adjudicacions - Nombre i perfil de les persones participants en cada adjudicació - Nombre de suggeriments / queixes rebudes - % d'incidències resoltes
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'adjudicacions realitzades - % persones adjudicatàries sobre el total d'inscrites - Grau de satisfacció dels participants en cada procés

OBSERVACIONS

* Les despeses corrents de personal i gestió del registre es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge. Si els costos s'integren dins l'OLH, aquests queden minimitzats.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.5 GESTIÓ DEL PARC DE LLOGUER PROTEGIT I ELS HABITATGES D'INSERCIÓ
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei no reglat de gestió pública d'habitatge propi del municipi i que es troba actualment en funcionament i es pretén donar-li continuïtat amb la finalitat de gestionar de forma integral el parc públic d'habitatge, assumint els aspectes comercials, jurídics, tècnics i socials. Els serveis que s'ofereixen són els següents:

- Gestió comercial de les promocions (convocatòries, adjudicacions, rotacions)
- Gestió jurídica (cobrament de lloguer, impagaments, etc)
- Gestió tècnica (manteniment preventiu i corrector)
- Gestió de comunitats de propietaris i veïns
- Tramitacions dels ajut al pagament de lloguer
- Informació i assessorament sobre els habitatges amb finalitats socials
- Gestió integral dels habitatges per criteris social

L'ajuntament pot optar també per assumir la gestió del parc públic de lloguer de la Generalitat, prèvia subscripció de conveni.

Els habitatges d'inserció s'hauran d'integrar en una xarxa que coordina l'Agència de l'Habitatge i l'ajuntament podrà rebre els ajust previstos per la normativa vigent per a la gestió tant dels habitatges com dels allotjaments. Per a la seva percepció, caldrà que subscriguin el corresponent conveni. És important que per a una òptima eficiència d'aquest servei existeixi una transversalitat i coordinació tècnica principalment entre l'oficina local d'habitatge i els departaments d'acció social i patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- El foment de polítiques integrals per a prevenir l'exclusió residencial
- La promoció del manteniment i la rehabilitació
- La dinamització del mercat de lloguer
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 70 i 107)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012
- Reial decret 1713/2010, de 17 de desembre, pel qual es modifica el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre
- Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012

Beneficiaris:

Propietaris, llogaters i altres usuaris dels habitatges municipals i col·lectius en situació o risc d'exclusió social amb necessitat d'atenció especial, seguiment i tutela o d'allotjament temporal.

Agent

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina local d'habitatge i regidoria d'Acció Social i Participació

Altres instruments relacionats:

Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió dels habitatges protegits i d'inserció												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts previstos per a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o d'allotjaments d'acollida						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència en la gestió del parc d'habitatges protegit i d'inserció - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de gestions realitzades - Temps mitjà de tramitació de les tasques de gestió - Nombre de persones i hores de dedicació - % d'incidències resoltes - Creació de metodologies i eines necessàries per a una òptima gestió
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'habitatges gestionats - Temps mitjà d'habitatges del parc públic desocupats - Nombre de persones beneficades/ateses - Grau de satisfacció de les persones beneficàries

OBSERVACIONS

* Les despeses corrents de personal i gestió del registre es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge. Si els costos s'integren dins l'OLH, aquests queden minimitzats.

Tot i que es tracta d'un servei no reglat, es pot subscriure conveni amb l'Agència de l'Habitatge en cas que hi hagi HPO d'aquet organisme al municipi, per a la cessió de la gestió d'aquest.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	5.6 PROGRAMA DE MEDIACIÓ I CAPTACIÓ D'HABITATGES BUITS O PENDENTS DE VENDRE PER INCORPORAR A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL O TRANSFORMAR A HPO
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2013	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta sobretot del foment del servei de la Borsa de lloguer social que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge a través d'un treball intensiu de detecció de pisos buits de forma permanent o pisos nous i semi-nous pendents de vendre o bé habitatges en construcció al municipi que es puguin afegir a la borsa municipal de lloguer o transformar a HPO. D'aquesta manera es vol fomentar l'optimització i ocupació del parc existent, donar sortida a l'estoc d'habitatges i incrementar el parc d'habitatge social al municipi.

Les funcions a desenvolupar són les següents:

- La localització de pisos vacants, en construcció i/o pendents de vendre que es podrien adscriure tant a la Borsa de lloguer i realització d'una base de dades que reculli la informació obtinguda.
- Mediació pública del mercat privat per al contacte i foment de la confiança dels propietaris.
- Mediació per a la transformació en HPO del parc que compleixi amb els requisits o bé de la derivació d'aquest parc als serveis que ofereix l'OLH.

Per dur a terme aquesta tasca es preveu el reforç del personal de l'OLH amb dues noves persones "captadores d'habitatges" mitjançant els programes de foment de l'ocupació de la Generalitat de Catalunya.

Cal considerar la possibilitat des de l'Ajuntament d'establir exempcions fiscals als propietaris que posin a la borsa el seu habitatge, com per exemple una rebaixa en l'import de l'IBI, per tal d'incentivar aquesta pràctica i afavorir l'accés a l'habitatge així com l'ocupació d'aquests.

Objectius:

- La difusió del servei de la Borsa de lloguer social i l'increment del nombre de pisos
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant
- La dinamització del mercat de lloguer
- El foment de la confiança dels propietaris davant l'arrendament de l'immoble
- Fer front a la conjuntura econòmica del moment actual del sector de l'habitatge

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre pel qual s'aprova el Plan Estatal por la Vivienda y la Rehabilitación 2009-2012.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Beneficiaris:

- Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM.
- Propietaris d'habitatges lliures desocupats.
- Propietaris i promotors d'habitatges pendents de vendre o en construcció que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat
- Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5.500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al pagament del lloguer).

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5), rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i el de recursos, organització i coneixement (camp 6)

PROGRAMACIÓ

		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Programa de mediació i captació d'habitatges												

HABITATGES

Estimació d'habitatges buits o pendents de vendre captats a la borsa de lloguer	15 habitatges

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Els ajuts als propietaris que posin els habitatges a disposició d'aquestes borses seran els establerts pel Pla de l'habitatge 2009-2012. Al mateix temps, ofereix ajuts als promotors que qualifiquin de protegit el parc finalitzat pendent de vendre.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en el foment i ús del parc d'habitatges existent i l'habitatge assequible - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de gestions realitzades - Nombre d'habitatges mediats i captats per la borsa - Realització de la base de dades
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges incorporats a la borsa - Nombre d'habitatges lliures reconvertits a HPO - Grau de rotació dels habitatges de la borsa - Grau de satisfacció dels propietaris de pisos buits i/o promotors - Grau de satisfacció dels llogaters - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses i ingressos per a aquesta actuació es comptabilitzen a l'actuació 6.1 de consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge.

La Diputació de Girona concedeix subvencions als ajuntaments per a estudis de petit format relacionats amb polítiques d'habitatge en l'àmbit de la gestió local que permeten alhora la contractació de personal.

Els propietaris que posin un habitatge a disposició de la Xarxa de mediació per al lloguer social, podran beneficiar-se de garanties públiques per al cobrament del lloguer i de la reducció de les despeses en el cas d'haver de fer obres de rehabilitació o de posada a punt, a més de l'assessorament legal i obtenció d'un rendiment pel patrimoni inactiu.

Els promotors que posin a disposició de l'Administració el parc pendent de vendre mitjançant el Programa de cessió d'ús, podran obtenir una remuneració per aquest motiu i es se'ls garantirà el bon estat del pis una vegada finalitzat el període del programa (que no serà inferior als sis anys).

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	6.1 CONSOLIDACIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE
camp	6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi i pobles de la comarca

Contingut:

L'ajuntament de Banyoles va posar en marxa l'Oficina Local d'Habitatge, situada actualment a l'edifici annex a l'Ajuntament, als Serveis Territorials, al Passeig de la Indústria, 19. Aquesta actua com a finestreta única, del municipi de Banyoles i de tota la comarca, especialitzada en matèria d'habitatge i facilita la informació, gestió i la tramitació dels diferents ajuts i qüestions relacionades amb l'habitatge al municipi. L'oficina ha de tenir una doble naturalesa: d'una banda, ha de ser un ens amb caràcter instrumental que presta els serveis propis que li permet l'autonomia local i, d'altra banda, un ens col·laborador amb la Generalitat que presti els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Derivat de l'anàlisi i diagnosi del Pla es considera que l'estructura i recursos actuals no són suficients per atendre adequadament el desenvolupament de les actuacions del Pla. En aquest sentit, es proposa la consolidació i ampliació de l'OLH a través de l'ampliació de les hores de dedicació del personal actual i la dotació de nou personal.

L'OLH ha de donar continuïtat a les funcions que realitza actualment i ampliar-les, prestant d'aquesta manera les següent funcions:

- Informació sobre:
  - El mercat de l'habitatge
  - Les polítiques d'habitatge locals i supralocals
  - Els habitatges de promoció pública
  - La normativa vigent i els ajuts vigents
  - Interpretació i derivació dins dels serveis de l'OLH

- Gestió i tramitació:
  - Del registre de sol·licitants (vinculat al de la Generalitat)
  - Dels habitatges destinats a polítiques socials del municipi
  - Dels ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges i cèdul·les d'habitabilitat
  - De la inspecció tècnica dels edificis (ITE)
  - De la borsa de lloguer social i lloguer jove
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer
  - Control de l'habitabilitat dels habitatges
  - Gestió dels serveis municipals d'habitatge

Objectius:

- Informació i difusió de les polítiques d'habitatge
- El foment de l'accés assequible a l'habitatge
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.
- Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat).
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

Marc Normatiu:

- Llei pel dret a l'Habitatge 18/2007
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

Beneficiaris:

Població en general

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes les actuacions del PLH

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Consolidació de l'OLH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Conveni Oficina Habitatge	16.109€	16.109€	16.109€	16.109€	16.109€	16.109€	96.654€
	Conveni XMLS	750€	750€	750€	750€	750€	750€	4.500€
	Aportacions variable OLH	641€	641€	641€	641€	641€	641€	3.846€
	Aportacions variables XMLS	1.000€	1.000€	1.200€	1.200€	1.400€	1.400€	7.200€
	Total ingressos	18.500€	18.500€	18.700€	18.700€	18.900€	18.900€	112.200€
DESPESES	Despeses Corrents	62.000€	62.310€	62.620€	62.930€	63.140€	63.450€	376.450€
	Despeses capital							
	Total despeses	62.000€	62.310€	62.620€	62.930€	63.140€	63.450€	376.450€
FINANÇAMENT GENERALITAT		Pagament fix pel manteniment de l'OLH i pel conveni de la xarxa de mediació de lloguer social i variables en funció dels tràmits realitzats.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament de l'OLH per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'OLH en els serveis i coneixement de la situació de l'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'OLH	Indicadors de procés:	- Núm. de persones contractades - Núm. d'usuaris atesos - Núm. de serveis oferts - Núm. de tràmits realitzats
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'ajuts atorgats (RBE, rehabilitació, etc) - Núm. d'habitatges captats - Núm. de llars allotjades en habitatges mitjançant la XMLS - Pressupost executat (ingressos-despeses) - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

Pel que fa les despeses s'ha tingut en compte els salaris dels treballadors de l'OLH així com les despeses corrents de béns consumibles, costos indirectes i altres despeses (despeses de material d'oficina, llum, telèfon, neteja i manteniment informàtic, dietes, ...). S'ha considerat un increment anual del 0,5% de l'IPC.

Pel càlcul dels ingressos derivats dels pagaments variables, pel que fa els que provenen del conveni de l'OLH s'ha considerat el seu manteniment al llarg dels 6 anys i els del conveni amb la XMLS s'ha fet una estimació preveient un increment dels ingressos per la incorporació de nous habitatges a la xarxa de mediació del lloguer social.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	6.2 PROMOCIÓ I MILLORA DEL PUNT D'INFORMACIÓ VIRTUAL EN MATÈRIA D'HABITATGE
camp	6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2017	Adreça:	Tot el municipi i comarca

Contingut:

L'actuació té per objecte en la millora i promoció de l'enllaç dins l'existent web municipal del punt d'informació virtual en matèria d'habitatge.

Aquest espai ha d'oferir informació sobre els serveis que presta l'Oficina Local d'Habitatge al municipi, especialment aquells relacionats amb els ajuts a la rehabilitació, la borsa de lloguer, la tramitació d'ajuts al pagament del lloguer i als propietaris, la promoció de nous habitatges de protecció oficial així com el programa de cessió dels habitatges desocupats.

Alhora, l'espai podrà servir per a la realització d'algunes de les gestions relacionades amb els ajuts i serveis d'habitatge.

Objectius:

- Fomentar i difondre els diferents serveis locals i supralocals en matèria d'habitatge
- Informar i comunicar les novetats municipals en temes d'habitatge
- Facilitar als usuaris l'accés a les polítiques públiques d'habitatge
- Optimització dels recursos existents

Beneficiaris:

La ciutadania en general

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge i l'àrea de Comunicació

Actuacions relacionades:

Totes les actuacions del PLH

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Millora i promoció del punt virtual												
2	Seguiment i actualització del punt virtual												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
La gestió i avaluació anirà a càrrec de l'OLH que en farà el seguiment i actualització pertinents i la redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte del web en els serveis d'habitatge que presta el municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica del web	Indicadors de procés:	- Millora de l'espai web - Seccions del web
	Indicadors de resultat:	- Núm de visites diàries - Núm gestions tramitades a través del web - Pressupost executat - Cofinançament d'altres agents

OBSERVACIONS

*L'actuació no suposa cap despesa addicional ja que la pàgina web municipal ja està creada i en funcionament i per tant els costos de manteniment i actualització estan inclosos en les despeses ordinàries destinades a aquesta partida pressupostària.

La Diputació de Girona concedeix subvencions als ajuntaments per l'execució de projectes sobre noves tecnologies.

PLA LOCAL HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017	
actuació	6.3 ESTUDI TÈCNIC-ECONÒMIC DE PROMOCIONS ACABADES O EN CONSTRUCCIÓ PER TAL D'ANALITZAR-NE LA VIABILITAT
camp	6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2013	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

El PLH ha detectat un parc d'habitatges d'obra nova acabats pendents de vendre així com un parc en construcció quantitativament rellevant en relació a la demanda observada, la qual ha disminuït de forma considerable respecte els anys anteriors.

Amb aquest actuació es pretén realitzar un estudi tècnic-econòmic específic per a 3-4 promocions del municipi que es trobin acabades o en constricció pendents de vendre per tal d'analitzar-ne la seva viabilitat i, si s'escau, elaborar propostes alternatives per a la seva transformació en habitatges protegits, de lloguer, o altres.

Objectius:

- Analitzar la viabilitat de les promocions acabades o en construcció
- Proposar alternatives per a la seva comercialització i adjudicació
- Afavorir la coherència entre l'oferta i la demanda
- Facilitar a la ciutadania l'accés a l'habitatge
- Donar sortida a l'adjudicació de la promoció i absorbir l'estoc d'habitatges pendent de vendre

Beneficiaris:

- Promotors/Operadors que tinguin operacions en marxa en el municipi
- Persones que estiguin buscant un habitatge

Agent:

Ajuntament de Banyoles

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

PROGRAMACIÓ

Fases		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Realització de l'estudi												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses	9.000€	9.000€					18.000€
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en les promocions estudiades - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Cost econòmic dels estudis - % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics)
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'estudis realitzats - Nombre i tipus d'alternatives viables proposades - Nombre de nous d'habitatges protegits i/o de lloguer resultants

OBSERVACIONS

* El cost de l'actuació fa referència als honoraris d'elaboració de l'estudi, contractat externament.

La Diputació de Girona concedeix subvencions als ajuntaments per a estudis de petit format relacionats amb les polítiques d'habitatge en l'àmbit de la gestió local.

Annex 4. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**9.625**	**9.491**	*49,6%*	**19.116**	**317**	**202**	**112**	**19.343**	**115**	**72**	**57**	**(-) 76**	**63**	**21**	**65**
0-4	669	615	*47,9%*	1.284	-	2	17	1.362	-	-	-	-	-	-	-
5-9	577	562	*49,3%*	1.140	-	1	10	1.177	-	-	-	-	-	-	-
10-14	550	490	*47,1%*	1.040	-	-	10	1.067	-	-	-	-	-	-	-
15-19	546	473	*46,4%*	1.019	8	2	12	1.029	3	0	9	-	2	0	11
20-24	567	501	*46,9%*	1.068	33	1	6	1.063	15	0	5	-	8	0	13
25-29	731	710	*49,3%*	1.440	92	1	22	1.368	54	2	17	-	29	0	47
30-34	872	801	*47,9%*	1.673	95	1	13	1.652	31	6	9	-	17	2	28
35-39	814	770	*48,6%*	1.583	73	-	7	1.622	13	12	5	-	7	3	16
40-44	755	689	*47,7%*	1.444	14	-	7	1.479	-	12	5	-	-	3	9
45-49	714	657	*47,9%*	1.371	2	-	5	1.388	-	13	4	-	-	4	8
50-54	641	595	*48,1%*	1.236	-	-	1	1.269	-	8	0	-	-	2	3
55-59	530	509	*49,0%*	1.039	-	3	0	1.077	-	7	0	-	-	2	2
60-64	401	406	*50,3%*	806	-	3	1	853	-	4	1	-	-	1	2
65-69	325	362	*52,7%*	687	-	9	-	699	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	251	316	*55,7%*	567	-	9	-	582	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	284	395	*58,2%*	679	-	21	1	629	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 7
80-84	251	332	*56,9%*	583	-	32	-	588	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	79	141	*64,2%*	220	-	24	-	271	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
90-94	42	105	*71,2%*	147	-	38	-	122	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
95-99	25	63	*71,2%*	88	-	55	-	44	-	-	-	(-) 22	-	-	(-) 22
100 i més	0	0	*66,7%*	0	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2011
	6.480	141	6.416	81	76	65
menys 20 anys	72	-	79	-	-	11
20-34 anys	1.259	-	1.281	-	-	87
35-39 anys	700	-	700	-	-	16
40-49 anys	1.380	-	1.358	-	-	17
50-64 anys	1.588	-	1.524	-	-	8
més de 65 anys	1.482	-	1.474	-	-	(-) 73

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	63	21	57	-	-
menys 20 anys	2	0	9		
20-34 anys	54	2	31		
35-39 anys	7	3	5		
40-49 anys	-	7	9		
50-64 anys	-	6	2		
més de 65 anys	-	2	1		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	56	11	7	6	2	**84**	**57**	**141**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**13**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**7**	**8**	**14**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**11**	**10**	**21**
20.301 a 26.700	0	8	1	1	1	0	**12**	**13**	**24**
26.701 a 37.300	0	14	3	2	1	0	**20**	**9**	**29**
Més de 37.300	1	19	4	3	2	0	**28**	**12**	**40**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**9.777**	**9.565**	***49,5%***	**19.343**	**311**	**168**	**112**	**19.597**	**111**	**73**	**57**	**(-) 62**	**61**	**21**	**77**
0-4	707	655	*48,1%*	1.362	-	2	17	1.431	-	-	-	-	-	-	-
5-9	601	576	*48,9%*	1.177	-	1	10	1.216	-	-	-	-	-	-	-
10-14	557	510	*47,8%*	1.067	-	-	10	1.095	-	-	-	-	-	-	-
15-19	552	477	*46,3%*	1.029	8	2	12	1.039	3	0	9	-	2	0	11
20-24	566	497	*46,8%*	1.063	32	1	6	1.057	15	0	5	-	8	0	13
25-29	701	667	*48,8%*	1.368	86	1	22	1.293	51	2	17	-	28	0	45
30-34	855	797	*48,2%*	1.652	95	1	13	1.633	29	6	9	-	16	2	27
35-39	838	783	*48,3%*	1.622	74	-	7	1.661	14	12	5	-	7	3	16
40-44	769	710	*48,0%*	1.479	14	-	7	1.513	-	12	5	-	-	4	9
45-49	725	663	*47,8%*	1.388	2	-	5	1.406	-	13	4	-	-	4	8
50-54	659	610	*48,1%*	1.269	-	-	1	1.302	-	9	0	-	-	3	3
55-59	552	525	*48,7%*	1.077	-	3	0	1.118	-	8	0	-	-	2	2
60-64	427	427	*50,0%*	853	-	3	1	898	-	4	1	-	-	1	2
65-69	334	365	*52,2%*	699	-	9	-	714	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	262	320	*55,0%*	582	-	10	-	597	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	265	363	*57,8%*	629	-	19	1	579	-	1	1	(-) 8	-	0	(-) 6
80-84	251	337	*57,4%*	588	-	32	-	598	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	107	163	*60,3%*	271	-	32	-	312	-	-	-	(-) 13	-	-	(-) 13
90-94	35	87	*71,2%*	122	-	29	-	104	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	31	*71,1%*	44	-	23	-	29	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
100 i més	0	1	*66,7%*	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2012
	6.557	139	6.480	66	62	77
menys 20 anys	66	-	72	-	-	11
20-34 anys	1.234	-	1.259	-	-	85
35-39 anys	699	-	700	-	-	16
40-49 anys	1.401	-	1.380	-	-	17
50-64 anys	1.648	-	1.588	-	-	8
més de 65 anys	1.509	-	1.482	-	-	(-) 59

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	61	21	57
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	52	2	31
35-39 anys	7	3	5
40-49 anys	-	7	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	11	7	6	2	**82**	**57**	**139**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**6**	**8**	**14**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**10**	**20**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**13**	**24**
26.701 a 37.300	0	14	3	2	1	0	**20**	**9**	**29**
Més de 37.300	1	18	4	3	2	0	**27**	**12**	**39**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**9.934**	**9.663**	***49,3%***	**19.597**	**307**	**162**	**112**	**19.854**	**107**	**75**	**57**	**(-) 60**	**58**	**22**	**78**
0-4	741	690	*48,2%*	1.431	-	3	17	1.492	-	-	-	-	-	-	-
5-9	626	590	*48,5%*	1.216	-	1	10	1.257	-	-	-	-	-	-	-
10-14	564	531	*48,5%*	1.095	-	-	10	1.122	-	-	-	-	-	-	-
15-19	558	481	*46,3%*	1.039	9	2	12	1.048	3	0	9	-	2	0	10
20-24	564	493	*46,6%*	1.057	30	1	6	1.053	15	0	5	-	8	0	13
25-29	669	624	*48,3%*	1.293	80	1	22	1.215	47	2	17	-	26	0	43
30-34	839	795	*48,7%*	1.633	96	1	13	1.615	28	6	9	-	15	2	27
35-39	864	797	*48,0%*	1.661	76	-	7	1.702	14	12	5	-	7	4	16
40-44	782	731	*48,3%*	1.513	14	-	7	1.548	-	13	5	-	-	4	9
45-49	737	669	*47,6%*	1.406	2	-	5	1.424	-	14	4	-	-	4	8
50-54	676	626	*48,1%*	1.302	-	-	1	1.336	-	9	0	-	-	3	3
55-59	576	542	*48,5%*	1.118	-	3	0	1.158	-	8	0	-	-	2	2
60-64	452	447	*49,7%*	898	-	3	1	943	-	4	1	-	-	1	2
65-69	346	369	*51,6%*	714	-	9	-	731	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	272	325	*54,4%*	597	-	10	-	612	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	247	332	*57,3%*	579	-	17	1	533	-	1	1	(-) 7	-	0	(-) 6
80-84	253	345	*57,8%*	598	-	32	-	610	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	130	182	*58,3%*	312	-	42	-	342	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	30	74	*71,2%*	104	-	24	-	89	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	8	21	*71,0%*	29	-	13	-	23	-	-	-	(-) 5	-	-	(-) 5
100 i més	0	1	*66,7%*	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2013
	6.635	137	6.557	63	60	78
menys 20 anys	61	-	66	-	-	10
20-34 anys	1.206	-	1.234	-	-	82
35-39 anys	698	-	699	-	-	16
40-49 anys	1.421	-	1.401	-	-	17
50-64 anys	1.705	-	1.648	-	-	8
més de 65 anys	1.544	-	1.509	-	-	(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	58	22	57
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	49	2	31
35-39 anys	7	4	5
40-49 anys	-	8	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	52	11	8	6	2	**80**	**57**	**137**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**8**	**14**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**10**	**20**
20.301 a 26.700	0	7	2	1	1	0	**11**	**13**	**24**
26.701 a 37.300	0	13	3	2	1	0	**20**	**9**	**29**
Més de 37.300	1	17	4	3	2	0	**27**	**12**	**38**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**10.088**	**9.767**	***49,2%***	**19.854**	**304**	**160**	**75**	**20.073**	**103**	**77**	**16**	**(-) 59**	**56**	**22**	**36**
0-4	771	721	*48,3%*	1.492	-	2	5	1.540	-	-	-	-	-	-	-
5-9	652	605	*48,2%*	1.257	-	1	3	1.290	-	-	-	-	-	-	-
10-14	571	552	*49,2%*	1.122	-	-	3	1.143	-	-	-	-	-	-	-
15-19	563	485	*46,2%*	1.048	9	2	4	1.050	3	0	1	-	2	0	3
20-24	564	489	*46,4%*	1.053	31	1	6	1.049	15	0	2	-	8	0	10
25-29	636	579	*47,7%*	1.215	74	1	21	1.132	44	1	5	-	24	0	30
30-34	822	793	*49,1%*	1.615	97	1	11	1.597	27	6	3	-	15	2	19
35-39	891	811	*47,7%*	1.702	77	-	6	1.742	14	13	2	-	8	4	13
40-44	795	753	*48,6%*	1.548	14	-	6	1.581	-	14	2	-	-	4	5
45-49	749	675	*47,4%*	1.424	2	-	5	1.442	-	14	1	-	-	4	5
50-54	695	642	*48,0%*	1.336	-	-	2	1.373	-	9	1	-	-	3	3
55-59	599	559	*48,3%*	1.158	-	3	2	1.201	-	8	0	-	-	2	3
60-64	477	466	*49,5%*	943	-	3	1	989	-	4	0	-	-	1	1
65-69	357	374	*51,1%*	731	-	9	-	746	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	282	329	*53,9%*	612	-	10	-	627	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	230	303	*56,9%*	533	-	16	1	491	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	256	354	*58,1%*	610	-	34	-	618	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 13
85-89	146	196	*57,2%*	342	-	45	-	366	-	-	-	(-) 18	-	-	(-) 18
90-94	26	63	*71,2%*	89	-	22	-	77	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	7	16	*70,9%*	23	-	10	-	19	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	1	*66,7%*	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2014
	6.670	95	6.635	63	59	36
menys 20 anys	51	-	61	-	-	3
20-34 anys	1.155	-	1.206	-	-	59
35-39 anys	691	-	698	-	-	13
40-49 anys	1.431	-	1.421	-	-	11
50-64 anys	1.759	-	1.705	-	-	7
més de 65 anys	1.582	-	1.544	-	-	(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	56	22	16
menys 20 anys	2	0	1
20-34 anys	47	2	10
35-39 anys	8	4	2
40-49 anys	-	8	3
50-64 anys	-	6	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	49	11	8	6	2	**78**	**16**	**95**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**2**	**8**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**2**	**8**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**3**	**13**
20.301 a 26.700	0	7	2	1	1	0	**11**	**4**	**15**
26.701 a 37.300	0	13	3	2	1	0	**19**	**3**	**22**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**3**	**30**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**10.220**	**9.853**	***49,1%***	**20.073**	**300**	**158**	**150**	**20.365**	**101**	**79**	**33**	**(-) 58**	**55**	**23**	**52**
0-4	794	746	*48,4%*	1.540	-	2	11	1.553	-	-	-	-	-	-	-
5-9	674	617	*47,8%*	1.290	-	1	6	1.335	-	-	-	-	-	-	-
10-14	573	569	*49,8%*	1.143	-	-	6	1.176	-	-	-	-	-	-	-
15-19	565	485	*46,2%*	1.050	9	2	8	1.074	3	0	2	-	2	0	4
20-24	564	485	*46,3%*	1.049	30	1	12	1.061	15	0	3	-	8	0	11
25-29	600	532	*47,0%*	1.132	68	1	41	1.142	45	1	11	-	24	0	35
30-34	806	791	*49,5%*	1.597	97	1	21	1.539	26	6	6	-	14	2	21
35-39	917	825	*47,3%*	1.742	79	-	12	1.725	13	13	3	-	7	4	14
40-44	807	774	*48,9%*	1.581	15	-	12	1.623	-	14	3	-	-	4	7
45-49	760	681	*47,3%*	1.442	2	-	9	1.480	-	15	2	-	-	4	7
50-54	714	659	*48,0%*	1.373	-	-	5	1.393	-	9	1	-	-	3	4
55-59	624	577	*48,1%*	1.201	-	3	3	1.235	-	8	1	-	-	2	3
60-64	502	487	*49,2%*	989	-	3	2	1.028	-	4	0	-	-	1	2
65-69	368	378	*50,7%*	746	-	9	-	792	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	293	334	*53,3%*	627	-	11	-	637	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	214	277	*56,4%*	491	-	14	2	507	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	257	361	*58,4%*	618	-	35	-	570	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 14
85-89	159	207	*56,4%*	366	-	49	-	375	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	22	55	*71,2%*	77	-	18	-	103	-	-	-	(-) 7	-	-	(-) 7
95-99	6	13	*70,8%*	19	-	8	-	16	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	1	1	*66,7%*	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2015
	6.723	111	6.670	62	58	52
menys 20 anys	43	-	51	-	-	4
20-34 anys	1.114	-	1.155	-	-	68
35-39 anys	685	-	691	-	-	14
40-49 anys	1.442	-	1.431	-	-	14
50-64 anys	1.812	-	1.759	-	-	9
més de 65 anys	1.626	-	1.582	-	-	(-) 56

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	55	23	33
menys 20 anys	2	0	2
20-34 anys	46	2	19
35-39 anys	7	4	3
40-49 anys	-	8	6
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	49	11	8	6	2	**78**	**33**	**111**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**4**	**9**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**4**	**10**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**6**	**16**
20.301 a 26.700	0	7	2	1	1	0	**11**	**7**	**18**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**5**	**24**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**7**	**33**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**10.390**	**9.975**	***49,0%***	**20.365**	**294**	**157**	**225**	**20.727**	**100**	**81**	**49**	**(-) 57**	**54**	**23**	**70**
0-4	801	752	*48,4%*	1.553	-	3	16	1.533	-	-	-	-	-	-	-
5-9	695	640	*47,9%*	1.335	-	1	9	1.410	-	-	-	-	-	-	-
10-14	595	581	*49,4%*	1.176	-	-	9	1.213	-	-	-	-	-	-	-
15-19	570	505	*47,0%*	1.074	9	2	11	1.102	3	0	3	-	2	0	5
20-24	571	490	*46,2%*	1.061	31	1	18	1.076	14	0	5	-	8	0	13
25-29	607	535	*46,8%*	1.142	67	1	62	1.168	45	2	16	-	24	0	41
30-34	784	755	*49,1%*	1.539	91	1	32	1.493	24	6	8	-	13	2	23
35-39	902	823	*47,7%*	1.725	78	-	18	1.717	13	13	5	-	7	4	16
40-44	834	789	*48,6%*	1.623	16	-	18	1.673	-	14	5	-	-	4	9
45-49	776	704	*47,6%*	1.480	2	-	14	1.523	-	15	4	-	-	4	8
50-54	727	666	*47,8%*	1.393	-	-	7	1.417	-	10	2	-	-	3	5
55-59	642	593	*48,0%*	1.235	-	3	5	1.273	-	8	1	-	-	2	3
60-64	525	503	*48,9%*	1.028	-	4	2	1.068	-	5	1	-	-	1	2
65-69	394	398	*50,3%*	792	-	9	-	839	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	301	336	*52,7%*	637	-	11	-	649	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	225	282	*55,6%*	507	-	15	2	520	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	239	330	*58,0%*	570	-	32	-	529	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	161	214	*57,0%*	375	-	48	-	381	-	-	-	(-) 19	-	-	(-) 19
90-94	37	66	*64,2%*	103	-	20	-	127	-	-	-	(-) 8	-	-	(-) 8
95-99	5	11	*70,7%*	16	-	6	-	14	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	1	2	*66,7%*	2	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2016
	6.792	127	6.723	61	57	70
menys 20 anys	38	-	43	-	-	5
20-34 anys	1.082	-	1.114	-	-	77
35-39 anys	679	-	685	-	-	16
40-49 anys	1.453	-	1.442	-	-	17
50-64 anys	1.864	-	1.812	-	-	10
més de 65 anys	1.676	-	1.626	-	-	(-) 55

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	54	23	49
menys 20 anys	2	0	3
20-34 anys	46	2	29
35-39 anys	7	4	5
40-49 anys	-	9	8
50-64 anys	-	6	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	48	11	9	6	2	**78**	**49**	**127**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**6**	**11**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**13**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**9**	**18**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**11**	**22**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**8**	**27**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**10**	**36**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2017

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2017	Emancipats any 2017	persones separades any 2017	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2017
TOTAL	**10.598**	**10.128**	***48,9%***	**20.727**	**298**	**157**	**300**	**21.167**	**98**	**84**	**66**	**(-) 57**	**53**	**24**	**86**
0-4	790	742	*48,4%*	1.533	-	3	21	1.526	-	-	-	-	-	-	-
5-9	732	678	*48,1%*	1.410	-	1	12	1.480	-	-	-	-	-	-	-
10-14	619	594	*49,0%*	1.213	-	-	12	1.254	-	-	-	-	-	-	-
15-19	577	526	*47,7%*	1.102	10	2	15	1.134	3	0	4	-	2	0	6
20-24	580	496	*46,1%*	1.076	32	1	24	1.095	14	0	6	-	8	0	14
25-29	624	544	*46,6%*	1.168	70	1	83	1.206	45	2	21	-	25	0	46
30-34	768	725	*48,6%*	1.493	89	1	43	1.460	23	7	11	-	12	2	25
35-39	891	826	*48,1%*	1.717	79	-	24	1.720	13	14	6	-	7	4	17
40-44	866	807	*48,2%*	1.673	16	-	24	1.729	-	15	6	-	-	4	11
45-49	793	730	*47,9%*	1.523	2	-	18	1.572	-	16	5	-	-	5	9
50-54	742	674	*47,6%*	1.417	-	-	9	1.444	-	10	2	-	-	3	5
55-59	662	610	*48,0%*	1.273	-	3	6	1.313	-	8	2	-	-	2	4
60-64	548	519	*48,7%*	1.068	-	4	3	1.111	-	5	1	-	-	1	2
65-69	420	419	*50,0%*	839	-	9	-	885	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	310	338	*52,2%*	649	-	11	-	664	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	234	286	*55,0%*	520	-	15	3	533	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	224	304	*57,6%*	529	-	30	-	489	-	1	-	(-) 12	-	0	(-) 12
85-89	162	219	*57,5%*	381	-	49	-	388	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	50	77	*60,6%*	127	-	21	-	146	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	4	10	*70,6%*	14	-	6	-	12	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	1	2	*66,7%*	3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2017	Demandes noves per persones principals 2017	Habitatges principals ocupats 2016	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2017
	6.878	143	6.792	61	57	86
menys 20 anys	35	-	38	-	-	6
20-34 anys	1.060	-	1.082	-	-	86
35-39 anys	674	-	679	-	-	17
40-49 anys	1.465	-	1.453	-	-	20
50-64 anys	1.914	-	1.864	-	-	11
més de 65 anys	1.730	-	1.676	-	-	(-) 54

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2017	demanda de llars per divorcis 2017	demanda de llars per flux migratori 2017
	53	24	66
menys 20 anys	2	0	4
20-34 anys	45	2	39
35-39 anys	7	4	6
40-49 anys	-	9	11
50-64 anys	-	7	5
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	47	11	9	7	2	**77**	**66**	**143**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**7**	**13**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**9**	**15**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**11**	**21**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**11**	**15**	**25**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**10**	**29**
Més de 37.300	1	16	4	3	3	0	**26**	**13**	**39**

Escenari A

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2017				
1.1.2011 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	31.12.2017 POBLACIÓ
19.116	2.131	(-) 1.164	1.086	21.169

DEMANDA 2010-2017			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
336	(-) 430	401	155
462			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda segons motivació principal	**Total llars**	98	65	77	78	36	52	70	86	**462**
	Accés primer habitatge	51	63	61	58	56	55	54	53	**401**
	Separació, divorci, altres	20	21	21	22	22	23	23	24	**155**
	Migracions	119	57	57	57	16	33	49	66	**336**
	Mortaldat	(-) 92	(-) 76	(-) 62	(-) 60	(-) 59	(-) 58	(-) 57	(-) 57	**(-) 430**

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	**Total demanda**	71	84	82	80	78	78	78	77	556
	Menys de 9.600	5	6	6	6	6	6	6	6	41
	9.601 a 15.000	6	7	6	6	6	6	6	6	44
	15.001 a 20.300	9	11	10	10	10	10	10	10	71
	20.301 a 26.700	10	12	11	11	11	11	11	11	78
	26.701 a 37.300	18	20	20	20	19	19	19	19	136
	Més de 37.300	24	28	27	27	26	26	26	26	187

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	**Total demanda**	119	57	57	57	16	33	49	66	336
	Menys de 9.600	13	6	6	6	2	4	6	7	38
	9.601 a 15.000	16	8	8	8	2	4	6	9	44
	15.001 a 20.300	21	10	10	10	3	6	9	11	58
	20.301 a 26.700	26	13	13	13	4	7	11	15	75
	26.701 a 37.300	19	9	9	9	3	5	8	10	53
	Més de 37.300	24	12	12	12	3	7	10	13	68

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	**Total demanda**	190	141	139	137	95	111	127	143	892
	Menys de 9.600	19	13	12	12	8	9	11	13	79
	9.601 a 15.000	21	14	14	14	8	10	13	15	88
	15.001 a 20.300	30	21	20	20	13	16	18	21	129
	20.301 a 26.700	36	24	24	24	15	18	22	25	153
	26.701 a 37.300	36	29	29	29	22	24	27	29	188
	Més de 37.300	48	40	39	38	30	33	36	39	255

Escenari A

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	98	65	77	78	35	52	70	86	462
	Menys de 9.600	10	6	7	7	3	4	6	8	41
	9.601 a 15.000	11	6	8	8	3	5	7	9	46
	15.001 a 20.300	15	9	11	11	5	7	10	13	67
	20.301 a 26.700	19	11	13	14	5	9	12	15	79
	26.701 a 37.300	19	14	16	16	8	11	15	17	97
	Més de 37.300	25	18	21	22	11	15	20	24	131

Estimació llars susceptibles d'accedir a Habitatge Protegit (excluim tram mínim i màxim)	64	41	48	49	22	32	44	54	290

Escenari A

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
població	**Total població**	**19.116**	**19.343**	**19.597**	**19.854**	**20.073**	**20.365**	**20.727**	**21.167**
	Població 0-4 anys	1.284	1.362	1.431	1.492	1.540	1.553	1.533	1.526
	Població 05-09 anys	1.140	1.177	1.216	1.257	1.290	1.335	1.410	1.480
	Població 10-14 anys	1.040	1.067	1.095	1.122	1.143	1.176	1.213	1.254
	Població 15-19 anys	1.019	1.029	1.039	1.048	1.050	1.074	1.102	1.134
	Població 20-24 anys	1.068	1.063	1.057	1.053	1.049	1.061	1.076	1.095
	Població 25-29 anys	1.440	1.368	1.293	1.215	1.132	1.142	1.168	1.206
	Població 30-34 anys	1.673	1.652	1.633	1.615	1.597	1.539	1.493	1.460
	Població 35-39 anys	1.583	1.622	1.661	1.702	1.742	1.725	1.717	1.720
	Població 40-44 anys	1.444	1.479	1.513	1.548	1.581	1.623	1.673	1.729
	Població 45-49 anys	1.371	1.388	1.406	1.424	1.442	1.480	1.523	1.572
	Població 50-54 anys	1.236	1.269	1.302	1.336	1.373	1.393	1.417	1.444
	Població 55-59 anys	1.039	1.077	1.118	1.158	1.201	1.235	1.273	1.313
	Població 60-64 anys	806	853	898	943	989	1.028	1.068	1.111
	Població 65-69 anys	687	699	714	731	746	792	839	885
	Població 70-74 anys	567	582	597	612	627	637	649	664
	Població 75-79 anys	679	629	579	533	491	507	520	533
	Població 80-84 anys	583	588	598	610	618	570	529	489
	Població 85-89 anys	220	271	312	342	366	375	381	388
	Població 90-94 anys	147	122	104	89	77	103	127	146
	Població 96-99 anys	88	44	29	23	19	16	14	12
	Població 99 anys i més	0	1	1	2	2	2	3	3
llars	**Total llars**	**6.416**	**6.480**	**6.557**	**6.635**	**6.670**	**6.723**	**6.792**	**6.878**
	menys 20 anys	79	72	66	61	51	43	38	35
	20-34 anys	1.281	1.259	1.234	1.206	1.155	1.114	1.082	1.060
	35-39 anys	700	700	699	698	691	685	679	674
	40-49 anys	1.358	1.380	1.401	1.421	1.431	1.442	1.453	1.465
	50-64 anys	1.524	1.588	1.648	1.705	1.759	1.812	1.864	1.914
	més de 65 anys	1.474	1.482	1.509	1.544	1.582	1.626	1.676	1.730
Ocupació mitjana llar		**2,98**	**2,98**	**2,99**	**2,99**	**3,01**	**3,03**	**3,05**	**3,08**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**9.625**	**9.491**	*49,6%*	**19.116**	**317**	**202**	**12**	**19.242**	**112**	**71**	**57**	**(-) 76**	**61**	**21**	**63**
0-4	669	615	*47,9%*	1.284	-	2	17	1.362	-	-	-	-	-	-	-
5-9	577	562	*49,3%*	1.140	-	1	10	1.177	-	-	-	-	-	-	-
10-14	550	490	*47,1%*	1.040	-	-	10	1.067	-	-	-	-	-	-	-
15-19	546	473	*46,4%*	1.019	8	2	11	1.028	3	0	9	-	2	0	11
20-24	567	501	*46,9%*	1.068	33	1	(-) 2	1.056	14	0	5	-	8	0	12
25-29	731	710	*49,3%*	1.440	92	1	(-) 10	1.341	52	2	17	-	29	0	46
30-34	872	801	*47,9%*	1.673	95	1	(-) 22	1.618	30	6	9	-	16	2	27
35-39	814	770	*48,6%*	1.583	73	-	(-) 17	1.595	13	12	5	-	7	3	16
40-44	755	689	*47,7%*	1.444	14	-	7	1.474	-	12	5	-	-	3	9
45-49	714	657	*47,9%*	1.371	2	-	5	1.388	-	13	4	-	-	4	8
50-54	641	595	*48,1%*	1.236	-	-	1	1.269	-	8	0	-	-	2	3
55-59	530	509	*49,0%*	1.039	-	3	0	1.077	-	7	0	-	-	2	2
60-64	401	406	*50,3%*	806	-	3	1	853	-	4	1	-	-	1	2
65-69	325	362	*52,7%*	687	-	9	-	699	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	251	316	*55,7%*	567	-	9	-	582	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	284	395	*58,2%*	679	-	21	1	629	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 7
80-84	251	332	*56,9%*	583	-	32	-	588	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	79	141	*64,2%*	220	-	24	-	271	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
90-94	42	105	*71,2%*	147	-	38	-	122	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
95-99	25	63	*71,2%*	88	-	55	-	44	-	-	-	(-) 22	-	-	(-) 22
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2011
	6.478	139	6.416	81	76	63
menys 20 anys	72	-	79	-	-	11
20-34 anys	1.257	-	1.281	-	-	85
35-39 anys	700	-	700	-	-	16
40-49 anys	1.380	-	1.358	-	-	17
50-64 anys	1.588	-	1.524	-	-	8
més de 65 anys	1.482	-	1.474	-	-	(-) 73

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	61	21	57	-	-
menys 20 anys	2	0	9		
20-34 anys	53	2	31		
35-39 anys	7	3	5		
40-49 anys	-	7	9		
50-64 anys	-	6	2		
més de 65 anys	-	2	1		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	55	10	7	6	2	**82**	**57**	**139**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**6**	**8**	**14**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**10**	**20**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**13**	**24**
26.701 a 37.300	0	14	3	2	1	0	**20**	**9**	**29**
Més de 37.300	1	18	3	3	2	0	**27**	**12**	**39**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**9.727**	**9.515**	***49,4%***	**19.242**	**304**	**168**	**12**	**19.389**	**105**	**73**	**57**	**(-) 62**	**57**	**21**	**73**
0-4	707	655	*48,1%*	1.362	-	2	17	1.424	-	-	-	-	-	-	-
5-9	601	576	*48,9%*	1.177	-	1	10	1.216	-	-	-	-	-	-	-
10-14	557	510	*47,8%*	1.067	-	-	10	1.095	-	-	-	-	-	-	-
15-19	551	476	*46,3%*	1.028	8	2	11	1.037	3	0	9	-	2	0	11
20-24	562	494	*46,8%*	1.056	32	1	(-) 2	1.045	14	0	5	-	8	0	12
25-29	687	654	*48,8%*	1.341	84	1	(-) 10	1.243	48	2	17	-	26	0	43
30-34	838	780	*48,2%*	1.618	91	1	(-) 22	1.565	28	6	9	-	15	2	26
35-39	825	770	*48,3%*	1.595	73	-	(-) 17	1.607	13	12	5	-	7	3	16
40-44	766	708	*48,0%*	1.474	14	-	7	1.499	-	12	5	-	-	4	9
45-49	725	663	*47,8%*	1.388	2	-	5	1.406	-	13	4	-	-	4	8
50-54	659	610	*48,1%*	1.269	-	-	1	1.302	-	9	0	-	-	2	3
55-59	552	525	*48,7%*	1.077	-	3	0	1.118	-	7	0	-	-	2	2
60-64	427	427	*50,0%*	853	-	3	1	898	-	4	1	-	-	1	2
65-69	334	365	*52,2%*	699	-	9	-	714	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	262	320	*55,0%*	582	-	10	-	597	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	265	363	*57,8%*	629	-	19	1	579	-	1	1	(-) 8	-	0	(-) 6
80-84	251	337	*57,4%*	588	-	32	-	598	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	107	163	*60,3%*	271	-	32	-	312	-	-	-	(-) 13	-	-	(-) 13
90-94	35	87	*71,2%*	122	-	29	-	104	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	31	*71,1%*	44	-	23	-	29	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2012
	6.552	136	6.478	66	62	73
menys 20 anys	66	-	72	-	-	11
20-34 anys	1.230	-	1.257	-	-	82
35-39 anys	698	-	700	-	-	16
40-49 anys	1.401	-	1.380	-	-	17
50-64 anys	1.648	-	1.588	-	-	8
més de 65 anys	1.509	-	1.482	-	-	(-) 59

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	57	21	57
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	49	2	31
35-39 anys	7	3	5
40-49 anys	-	7	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	51	10	7	6	2	**78**	**57**	**136**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**6**	**8**	**14**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**10**	**20**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**13**	**24**
26.701 a 37.300	0	13	3	2	1	0	**19**	**9**	**28**
Més de 37.300	1	17	3	3	2	0	**26**	**12**	**38**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**9.829**	**9.560**	***49,3%***	**19.389**	**296**	**162**	**12**	**19.535**	**99**	**74**	**57**	**(-) 60**	**54**	**21**	**73**
0-4	737	686	*48,2%*	1.424	-	3	17	1.474	-	-	-	-	-	-	-
5-9	626	590	*48,5%*	1.216	-	1	10	1.257	-	-	-	-	-	-	-
10-14	564	531	*48,5%*	1.095	-	-	10	1.122	-	-	-	-	-	-	-
15-19	557	480	*46,3%*	1.037	9	2	11	1.046	3	0	9	-	2	0	10
20-24	558	487	*46,6%*	1.045	29	1	(-) 2	1.038	14	0	5	-	8	0	12
25-29	644	599	*48,2%*	1.243	76	1	(-) 10	1.147	43	2	17	-	24	0	41
30-34	805	760	*48,6%*	1.565	92	1	(-) 22	1.513	26	6	9	-	14	2	25
35-39	837	770	*47,9%*	1.607	74	-	(-) 17	1.617	13	12	5	-	7	4	16
40-44	775	724	*48,3%*	1.499	14	-	7	1.519	-	13	5	-	-	4	9
45-49	737	669	*47,6%*	1.406	2	-	5	1.424	-	14	4	-	-	4	8
50-54	676	626	*48,1%*	1.302	-	-	1	1.336	-	9	0	-	-	3	3
55-59	576	542	*48,5%*	1.118	-	3	0	1.158	-	7	0	-	-	2	2
60-64	452	447	*49,7%*	898	-	3	1	943	-	4	1	-	-	1	2
65-69	346	369	*51,6%*	714	-	9	-	731	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	272	325	*54,4%*	597	-	10	-	612	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	247	332	*57,3%*	579	-	17	1	533	-	1	1	(-) 7	-	0	(-) 6
80-84	253	345	*57,8%*	598	-	32	-	610	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	130	182	*58,3%*	312	-	42	-	342	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	30	74	*71,2%*	104	-	24	-	89	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	8	21	*71,0%*	29	-	13	-	23	-	-	-	(-) 5	-	-	(-) 5
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2013
	6.625	132	6.552	63	60	73
menys 20 anys	61	-	66	-	-	10
20-34 anys	1.199	-	1.230	-	-	78
35-39 anys	696	-	698	-	-	16
40-49 anys	1.420	-	1.401	-	-	17
50-64 anys	1.705	-	1.648	-	-	8
més de 65 anys	1.544	-	1.509	-	-	(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	54	21	57
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	45	2	31
35-39 anys	7	4	5
40-49 anys	-	8	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	48	10	8	6	2	**75**	**57**	**132**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**8**	**13**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**10**	**20**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**11**	**13**	**23**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**18**	**9**	**27**
Més de 37.300	1	16	3	3	2	0	**25**	**12**	**37**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**9.927**	**9.608**	***49,2%***	**19.535**	**290**	**160**	**(-) 25**	**19.639**	**93**	**75**	**16**	**(-) 59**	**50**	**22**	**29**
0-4	762	712	*48,3%*	1.474	-	2	5	1.508	-	-	-	-	-	-	-
5-9	652	605	*48,2%*	1.257	-	1	3	1.290	-	-	-	-	-	-	-
10-14	571	552	*49,2%*	1.122	-	-	3	1.143	-	-	-	-	-	-	-
15-19	562	484	*46,2%*	1.046	9	2	3	1.048	3	0	1	-	2	0	3
20-24	556	482	*46,4%*	1.038	31	1	(-) 2	1.031	15	0	2	-	8	0	10
25-29	601	546	*47,6%*	1.147	70	1	(-) 12	1.051	39	1	5	-	21	0	27
30-34	773	741	*49,0%*	1.513	92	1	(-) 24	1.462	24	6	3	-	13	2	17
35-39	848	769	*47,6%*	1.617	72	-	(-) 18	1.624	13	13	2	-	7	4	12
40-44	780	739	*48,6%*	1.519	14	-	6	1.533	-	13	2	-	-	4	5
45-49	749	675	*47,4%*	1.424	2	-	5	1.442	-	14	1	-	-	4	5
50-54	695	642	*48,0%*	1.336	-	-	2	1.373	-	9	1	-	-	3	3
55-59	599	559	*48,3%*	1.158	-	3	2	1.201	-	7	0	-	-	2	3
60-64	477	466	*49,5%*	943	-	3	1	989	-	4	0	-	-	1	1
65-69	357	374	*51,1%*	731	-	9	-	746	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	282	329	*53,9%*	612	-	10	-	627	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	230	303	*56,9%*	533	-	16	1	491	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	256	354	*58,1%*	610	-	34	-	618	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 13
85-89	146	196	*57,2%*	342	-	45	-	366	-	-	-	(-) 18	-	-	(-) 18
90-94	26	63	*71,2%*	89	-	22	-	77	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	7	16	*70,9%*	23	-	10	-	19	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2014
	6.654	89	6.625	63	59	29
menys 20 anys	51	-	61	-	-	3
20-34 anys	1.144	-	1.199	-	-	54
35-39 anys	688	-	696	-	-	12
40-49 anys	1.430	-	1.420	-	-	11
50-64 anys	1.759	-	1.705	-	-	7
més de 65 anys	1.582	-	1.544	-	-	(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	50	22	16
menys 20 anys	2	0	1
20-34 anys	42	2	10
35-39 anys	7	4	2
40-49 anys	-	8	3
50-64 anys	-	6	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	44	10	8	6	2	**72**	**16**	**89**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**5**	**2**	**7**
9.601 a 15.000	0	3	1	1	0	0	**6**	**2**	**8**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**9**	**3**	**12**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**10**	**4**	**14**
26.701 a 37.300	0	11	3	2	1	0	**18**	**3**	**20**
Més de 37.300	1	15	3	3	2	0	**24**	**3**	**28**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**10.001**	**9.638**	***49,1%***	**19.639**	**282**	**158**	**50**	**19.812**	**89**	**77**	**33**	**(-) 58**	**49**	**22**	**45**
0-4	778	731	*48,4%*	1.508	-	2	11	1.503	-	-	-	-	-	-	-
5-9	674	617	*47,8%*	1.290	-	1	6	1.335	-	-	-	-	-	-	-
10-14	573	569	*49,8%*	1.143	-	-	6	1.176	-	-	-	-	-	-	-
15-19	564	485	*46,2%*	1.048	9	2	7	1.072	3	0	2	-	2	0	4
20-24	554	477	*46,2%*	1.031	30	1	4	1.042	14	0	3	-	8	0	11
25-29	558	494	*46,9%*	1.051	63	1	9	1.054	39	1	11	-	21	0	32
30-34	741	722	*49,4%*	1.462	90	1	(-) 14	1.372	21	6	6	-	12	2	19
35-39	858	766	*47,2%*	1.624	74	-	(-) 12	1.572	12	13	3	-	6	4	13
40-44	783	750	*49,0%*	1.533	14	-	12	1.551	-	14	3	-	-	4	7
45-49	760	681	*47,3%*	1.442	2	-	9	1.480	-	14	2	-	-	4	7
50-54	714	659	*48,0%*	1.373	-	-	5	1.393	-	9	1	-	-	3	4
55-59	624	577	*48,1%*	1.201	-	3	3	1.235	-	8	1	-	-	2	3
60-64	502	487	*49,2%*	989	-	3	2	1.028	-	4	0	-	-	1	2
65-69	368	378	*50,7%*	746	-	9	-	792	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	293	334	*53,3%*	627	-	11	-	637	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	214	277	*56,4%*	491	-	14	2	507	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	257	361	*58,4%*	618	-	35	-	570	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 14
85-89	159	207	*56,4%*	366	-	49	-	375	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	22	55	*71,2%*	77	-	18	-	103	-	-	-	(-) 7	-	-	(-) 7
95-99	6	13	*70,8%*	19	-	8	-	16	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2015
	6.699	103	6.654	62	58	45
menys 20 anys	43	-	51	-	-	4
20-34 anys	1.098	-	1.144	-	-	62
35-39 anys	680	-	688	-	-	13
40-49 anys	1.440	-	1.430	-	-	14
50-64 anys	1.811	-	1.759	-	-	8
més de 65 anys	1.626	-	1.582	-	-	(-) 56

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	49	22	33
menys 20 anys	2	0	2
20-34 anys	41	2	19
35-39 anys	6	4	3
40-49 anys	-	8	6
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	43	10	8	6	2	**71**	**33**	**103**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**5**	**4**	**9**
9.601 a 15.000	0	3	1	1	0	0	**6**	**4**	**10**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**9**	**6**	**15**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**10**	**7**	**17**
26.701 a 37.300	0	11	3	2	1	0	**17**	**5**	**22**
Més de 37.300	1	14	3	3	2	0	**24**	**7**	**30**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**10.111**	**9.701**	***49,0%***	**19.812**	**275**	**157**	**125**	**20.055**	**86**	**79**	**49**	**(-) 57**	**47**	**23**	**61**
0-4	775	728	*48,4%*	1.503	-	3	16	1.464	-	-	-	-	-	-	-
5-9	695	640	*47,9%*	1.335	-	1	9	1.410	-	-	-	-	-	-	-
10-14	595	581	*49,4%*	1.176	-	-	9	1.213	-	-	-	-	-	-	-
15-19	569	504	*47,0%*	1.072	9	2	10	1.100	3	0	3	-	2	0	5
20-24	561	481	*46,1%*	1.042	31	1	11	1.057	14	0	5	-	8	0	12
25-29	561	493	*46,8%*	1.054	63	1	30	1.073	39	2	16	-	21	0	38
30-34	701	671	*48,9%*	1.372	82	1	(-) 3	1.299	19	6	8	-	10	2	20
35-39	826	746	*47,5%*	1.572	72	-	(-) 6	1.530	11	13	5	-	6	4	14
40-44	798	754	*48,6%*	1.551	16	-	18	1.575	-	14	5	-	-	4	9
45-49	776	704	*47,6%*	1.480	2	-	14	1.519	-	15	4	-	-	4	8
50-54	727	666	*47,8%*	1.393	-	-	7	1.417	-	9	2	-	-	3	5
55-59	642	593	*48,0%*	1.235	-	3	5	1.273	-	8	1	-	-	2	3
60-64	525	503	*48,9%*	1.028	-	4	2	1.068	-	4	1	-	-	1	2
65-69	394	398	*50,3%*	792	-	9	-	839	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	301	336	*52,7%*	637	-	11	-	649	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	225	282	*55,6%*	507	-	15	2	520	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	239	330	*58,0%*	570	-	32	-	529	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	161	214	*57,0%*	375	-	48	-	381	-	-	-	(-) 19	-	-	(-) 19
90-94	37	66	*64,2%*	103	-	20	-	127	-	-	-	(-) 8	-	-	(-) 8
95-99	5	11	*70,7%*	16	-	6	-	14	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2016
	6.760	119	6.699	61	57	61
menys 20 anys	38	-	43	-	-	5
20-34 anys	1.062	-	1.098	-	-	71
35-39 anys	671	-	680	-	-	14
40-49 anys	1.450	-	1.440	-	-	17
50-64 anys	1.863	-	1.811	-	-	10
més de 65 anys	1.675	-	1.626	-	-	(-) 55

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	47	23	49
menys 20 anys	2	0	3
20-34 anys	39	2	29
35-39 anys	6	4	5
40-49 anys	-	8	8
50-64 anys	-	6	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	42	10	8	6	2	**69**	**49**	**119**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**5**	**6**	**11**
9.601 a 15.000	0	3	1	1	0	0	**5**	**6**	**12**
15.001 a 20.300	0	5	1	1	1	0	**9**	**9**	**17**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**10**	**11**	**21**
26.701 a 37.300	0	11	2	2	1	0	**17**	**8**	**25**
Més de 37.300	1	14	3	3	2	0	**23**	**10**	**33**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2017

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2017	Emancipats any 2017	persones separades any 2017	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2017
TOTAL	**10.259**	**9.796**	***48,8%***	**20.055**	**274**	**157**	**200**	**20.371**	**83**	**81**	**66**	**(-) 57**	**45**	**23**	**77**
0-4	755	709	*48,4%*	1.464	-	3	21	1.440	-	-	-	-	-	-	-
5-9	732	678	*48,1%*	1.410	-	1	12	1.473	-	-	-	-	-	-	-
10-14	619	594	*49,0%*	1.213	-	-	12	1.254	-	-	-	-	-	-	-
15-19	575	525	*47,7%*	1.100	10	2	14	1.132	3	0	4	-	2	0	6
20-24	570	487	*46,1%*	1.057	32	1	17	1.075	14	0	6	-	8	0	14
25-29	574	499	*46,5%*	1.073	64	1	50	1.107	39	2	21	-	21	0	43
30-34	670	628	*48,4%*	1.299	80	1	8	1.243	17	7	11	-	9	2	22
35-39	799	731	*47,8%*	1.530	70	-	1	1.499	10	14	6	-	5	4	16
40-44	816	759	*48,2%*	1.575	16	-	24	1.603	-	15	6	-	-	4	11
45-49	791	728	*47,9%*	1.519	2	-	18	1.558	-	16	5	-	-	5	9
50-54	742	674	*47,6%*	1.417	-	-	9	1.444	-	10	2	-	-	3	5
55-59	662	610	*48,0%*	1.273	-	3	6	1.313	-	8	2	-	-	2	4
60-64	548	519	*48,7%*	1.068	-	4	3	1.111	-	4	1	-	-	1	2
65-69	420	419	*50,0%*	839	-	9	-	885	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	310	338	*52,2%*	649	-	11	-	664	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	234	286	*55,0%*	520	-	15	3	533	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	224	304	*57,6%*	529	-	30	-	489	-	1	-	(-) 12	-	0	(-) 12
85-89	162	219	*57,5%*	381	-	49	-	388	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	50	77	*60,6%*	127	-	21	-	146	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	4	10	*70,6%*	14	-	6	-	12	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2017	Demandes noves per persones principals 2017	Habitatges principals ocupats 2016	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2017
	6.837	134	6.760	61	57	77
menys 20 anys	35	-	38	-	-	6
20-34 anys	1.036	-	1.062	-	-	79
35-39 anys	664	-	671	-	-	16
40-49 anys	1.460	-	1.450	-	-	20
50-64 anys	1.913	-	1.863	-	-	11
més de 65 anys	1.729	-	1.675	-	-	(-) 54

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2017	demanda de llars per divorcis 2017	demanda de llars per flux migratori 2017
	45	23	66
menys 20 anys	2	0	4
20-34 anys	38	2	39
35-39 anys	5	4	6
40-49 anys	-	9	11
50-64 anys	-	6	5
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	40	9	9	6	2	**68**	**66**	**134**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**5**	**7**	**12**
9.601 a 15.000	0	3	1	1	0	0	**5**	**9**	**14**
15.001 a 20.300	0	5	1	1	1	0	**9**	**11**	**20**
20.301 a 26.700	0	5	1	1	1	0	**10**	**15**	**24**
26.701 a 37.300	0	10	2	2	1	0	**17**	**10**	**27**
Més de 37.300	1	13	3	3	2	0	**23**	**13**	**36**

Escenari B

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2011-2017				
1.1.2011 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	31.12.2017 POBLACIÓ
19.115	2.038	(-) 1.164	386	20.375

DEMANDA 2011-2017			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
336	(-) 430	363	153
422			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda segons motivació principal	**Total llars**	98	63	73	73	29	45	61	77	**422**
	Accés primer habitatge	51	61	57	54	50	49	47	45	**363**
	Separació, divorci, altres	20	21	21	21	22	22	23	23	**153**
	Migracions	119	57	57	57	16	33	49	66	**336**
	Mortaldat	(-) 92	(-) 76	(-) 62	(-) 60	(-) 59	(-) 58	(-) 57	(-) 57	**(-) 430**

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	**Total demanda**	71	82	78	75	72	71	69	68	516
	Menys de 9.600	5	6	6	6	5	5	5	5	38
	9.601 a 15.000	6	6	6	6	6	6	5	5	41
	15.001 a 20.300	9	10	10	10	9	9	9	9	66
	20.301 a 26.700	10	11	11	11	10	10	10	10	72
	26.701 a 37.300	17	20	19	18	18	17	17	17	125
	Més de 37.300	24	27	26	25	24	24	23	23	173

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	**Total demanda**	119	57	57	57	16	33	49	66	336
	Menys de 9.600	13	6	6	6	2	4	6	7	38
	9.601 a 15.000	16	8	8	8	2	4	6	9	44
	15.001 a 20.300	21	10	10	10	3	6	9	11	58
	20.301 a 26.700	26	13	13	13	4	7	11	15	75
	26.701 a 37.300	19	9	9	9	3	5	8	10	53
	Més de 37.300	24	12	12	12	3	7	10	13	68

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	**Total demanda**	190	139	136	132	89	103	118	134	851
	Menys de 9.600	19	12	12	12	7	9	11	12	76
	9.601 a 15.000	21	14	14	13	8	10	12	14	85
	15.001 a 20.300	30	20	20	20	12	15	17	20	124
	20.301 a 26.700	36	24	24	23	14	17	21	24	147
	26.701 a 37.300	36	29	28	27	20	22	25	27	178
	Més de 37.300	48	39	38	37	28	30	33	36	241

Escenari B

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	98	63	73	73	29	45	61	77	421
	Menys de 9.600	10	6	7	7	2	4	6	7	38
	9.601 a 15.000	11	6	7	7	3	4	6	8	42
	15.001 a 20.300	15	9	11	11	4	6	9	12	62
	20.301 a 26.700	19	11	13	13	5	7	11	14	73
	26.701 a 37.300	19	13	15	15	7	10	13	15	88
	Més de 37.300	25	18	20	20	9	13	17	21	119

Estimació llars susceptibles d'accedir a Habitatge Protegit (excluim tram mínim i màxim)	64	40	46	46	18	28	39	49	265

Escenari B

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
població	**Total població**	**19.115**	**19.242**	**19.389**	**19.535**	**19.639**	**19.812**	**20.055**	**20.371**
	Població 0-4 anys	1.284	1.362	1.424	1.474	1.508	1.503	1.464	1.440
	Població 05-09 anys	1.140	1.177	1.216	1.257	1.290	1.335	1.410	1.473
	Població 10-14 anys	1.040	1.067	1.095	1.122	1.143	1.176	1.213	1.254
	Població 15-19 anys	1.019	1.028	1.037	1.046	1.048	1.072	1.100	1.132
	Població 20-24 anys	1.068	1.056	1.045	1.038	1.031	1.042	1.057	1.075
	Població 25-29 anys	1.440	1.341	1.243	1.147	1.051	1.054	1.073	1.107
	Població 30-34 anys	1.673	1.618	1.565	1.513	1.462	1.372	1.299	1.243
	Població 35-39 anys	1.583	1.595	1.607	1.617	1.624	1.572	1.530	1.499
	Població 40-44 anys	1.444	1.474	1.499	1.519	1.533	1.551	1.575	1.603
	Població 45-49 anys	1.371	1.388	1.406	1.424	1.442	1.480	1.519	1.558
	Població 50-54 anys	1.236	1.269	1.302	1.336	1.373	1.393	1.417	1.444
	Població 55-59 anys	1.039	1.077	1.118	1.158	1.201	1.235	1.273	1.313
	Població 60-64 anys	806	853	898	943	989	1.028	1.068	1.111
	Població 65-69 anys	687	699	714	731	746	792	839	885
	Població 70-74 anys	567	582	597	612	627	637	649	664
	Població 75-79 anys	679	629	579	533	491	507	520	533
	Població 80-84 anys	583	588	598	610	618	570	529	489
	Població 85-89 anys	220	271	312	342	366	375	381	388
	Població 90-94 anys	147	122	104	89	77	103	127	146
	Població 96-99 anys	88	44	29	23	19	16	14	12
	Població 99 anys i més	-	-	-	-	-	-	-	-
llars	**Total llars**	**6.416**	**6.478**	**6.552**	**6.625**	**6.654**	**6.699**	**6.760**	**6.837**
	menys 20 anys	79	72	66	61	51	43	38	35
	20-34 anys	1.281	1.257	1.230	1.199	1.144	1.098	1.062	1.036
	35-39 anys	700	700	698	696	688	680	671	664
	40-49 anys	1.358	1.380	1.401	1.420	1.430	1.440	1.450	1.460
	50-64 anys	1.524	1.588	1.648	1.705	1.759	1.811	1.863	1.913
	més de 65 anys	1.474	1.482	1.509	1.544	1.582	1.626	1.675	1.729
Ocupació mitjana llar		**2,98**	**2,97**	**2,96**	**2,95**	**2,95**	**2,96**	**2,97**	**2,98**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**9.625**	**9.491**	*49,6%*	**19.116**	**317**	**202**	**212**	**19.442**	**119**	**72**	**94**	**(-) 76**	**65**	**21**	**104**
0-4	669	615	*47,9%*	1.284	-	2	17	1.362	-	-	-	-	-	-	-
5-9	577	562	*49,3%*	1.140	-	1	10	1.177	-	-	-	-	-	-	-
10-14	550	490	*47,1%*	1.040	-	-	10	1.067	-	-	-	-	-	-	-
15-19	546	473	*46,4%*	1.019	8	2	13	1.029	3	0	9	-	2	0	11
20-24	567	501	*46,9%*	1.068	33	1	14	1.069	15	0	7	-	8	0	16
25-29	731	710	*49,3%*	1.440	92	1	54	1.396	56	2	29	-	30	0	59
30-34	872	801	*47,9%*	1.673	95	1	48	1.687	31	6	23	-	17	2	41
35-39	814	770	*48,6%*	1.583	73	-	31	1.648	14	12	14	-	7	3	25
40-44	755	689	*47,7%*	1.444	14	-	7	1.484	-	12	5	-	-	3	9
45-49	714	657	*47,9%*	1.371	2	-	5	1.388	-	13	4	-	-	4	8
50-54	641	595	*48,1%*	1.236	-	-	1	1.269	-	8	0	-	-	2	3
55-59	530	509	*49,0%*	1.039	-	3	0	1.077	-	8	0	-	-	2	2
60-64	401	406	*50,3%*	806	-	3	1	853	-	4	1	-	-	1	2
65-69	325	362	*52,7%*	687	-	9	-	699	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	251	316	*55,7%*	567	-	9	-	582	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	284	395	*58,2%*	679	-	21	1	629	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 7
80-84	251	332	*56,9%*	583	-	32	-	588	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	79	141	*64,2%*	220	-	24	-	271	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
90-94	42	105	*71,2%*	147	-	38	-	122	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
95-99	25	63	*71,2%*	88	-	55	-	44	-	-	-	(-) 22	-	-	(-) 22
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2011
	6.519	180	6.416	81	76	104
menys 20 anys	72		79			11
20-34 anys	1.285		1.281			116
35-39 anys	710		700			25
40-49 anys	1.382		1.358			17
50-64 anys	1.588		1.524			8
més de 65 anys	1.482		1.474			(-) 73

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	65	21	94	-	-
menys 20 anys	2	0	9		
20-34 anys	56	2	59		
35-39 anys	7	3	14		
40-49 anys	-	7	9		
50-64 anys	-	6	2		
més de 65 anys	-	2	1		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	58	11	7	6	2	**85**	**94**	**180**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**11**	**17**
De 9.601 a 15.000	0	5	1	0	0	0	**7**	**12**	**19**
De 15.001 a 20.30	0	7	1	1	1	0	**11**	**16**	**27**
De 20.301 a 26.70	0	8	1	1	1	0	**12**	**21**	**33**
De 26.701 a 37.30	0	15	3	2	1	0	**21**	**15**	**36**
Més de 37.300 eur	1	19	4	3	2	0	**29**	**19**	**48**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**9.827**	**9.614**	***49,5%***	**19.442**	**313**	**168**	**212**	**19.798**	**117**	**74**	**94**	**(-) 62**	**64**	**21**	**117**
0-4	707	655	*48,1%*	1.362	-	2	17	1.433	-	-	-	-	-	-	-
5-9	601	576	*48,9%*	1.177	-	1	10	1.216	-	-	-	-	-	-	-
10-14	557	510	*47,8%*	1.067	-	-	10	1.095	-	-	-	-	-	-	-
15-19	552	477	*46,3%*	1.029	8	2	13	1.040	3	0	9	-	2	0	11
20-24	569	500	*46,8%*	1.069	32	1	14	1.068	15	0	7	-	8	0	16
25-29	714	681	*48,8%*	1.396	87	1	54	1.343	54	2	29	-	29	0	58
30-34	872	814	*48,3%*	1.687	96	1	48	1.702	31	6	23	-	17	2	41
35-39	852	796	*48,3%*	1.648	74	-	31	1.715	14	12	14	-	8	3	26
40-44	771	712	*48,0%*	1.484	14	-	7	1.527	-	13	5	-	-	4	9
45-49	725	663	*47,8%*	1.388	2	-	5	1.406	-	14	4	-	-	4	8
50-54	659	610	*48,1%*	1.269	-	-	1	1.302	-	9	0	-	-	3	3
55-59	552	525	*48,7%*	1.077	-	3	0	1.118	-	8	0	-	-	2	3
60-64	427	427	*50,0%*	853	-	3	1	898	-	4	1	-	-	1	2
65-69	334	365	*52,2%*	699	-	9	-	714	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	262	320	*55,0%*	582	-	10	-	597	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	265	363	*57,8%*	629	-	19	1	579	-	1	1	(-) 8	-	0	(-) 6
80-84	251	337	*57,4%*	588	-	32	-	598	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	107	163	*60,3%*	271	-	32	-	312	-	-	-	(-) 13	-	-	(-) 13
90-94	35	87	*71,2%*	122	-	29	-	104	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	31	*71,1%*	44	-	23	-	29	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2012
	6.636	180	6.519	66	62	117
menys 20 anys	66		72			11
20-34 anys	1.286		1.285			115
35-39 anys	720		710			26
40-49 anys	1.407		1.382			17
50-64 anys	1.648		1.588			8
més de 65 anys	1.509		1.482			(-) 59

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	64	21	94
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	55	2	59
35-39 anys	8	3	14
40-49 anys	-	8	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	57	11	8	6	2	**85**	**94**	**180**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**11**	**17**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**12**	**19**
De 15.001 a 20.30	0	7	1	1	1	0	**11**	**16**	**27**
De 20.301 a 26.70	0	8	2	1	1	0	**12**	**21**	**33**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**15**	**36**
Més de 37.300 eur	1	19	4	3	2	0	**29**	**19**	**48**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**10.035**	**9.763**	***49,3%***	**19.798**	**314**	**162**	**212**	**20.162**	**116**	**76**	**94**	**(-) 60**	**63**	**22**	**120**
0-4	742	691	*48,2%*	1.433	-	3	17	1.501	-	-	-	-	-	-	-
5-9	626	590	*48,5%*	1.216	-	1	10	1.257	-	-	-	-	-	-	-
10-14	564	531	*48,5%*	1.095	-	-	10	1.122	-	-	-	-	-	-	-
15-19	559	481	*46,3%*	1.040	9	2	13	1.050	3	0	9	-	2	0	11
20-24	570	498	*46,6%*	1.068	30	1	14	1.069	15	0	7	-	8	0	16
25-29	694	649	*48,3%*	1.343	84	1	54	1.282	52	2	29	-	28	0	57
30-34	872	829	*48,7%*	1.702	98	1	48	1.717	31	6	23	-	17	2	41
35-39	892	824	*48,0%*	1.715	77	-	31	1.787	15	12	14	-	8	4	26
40-44	789	738	*48,3%*	1.527	14	-	7	1.576	-	13	5	-	-	4	9
45-49	737	669	*47,6%*	1.406	2	-	5	1.424	-	14	4	-	-	4	8
50-54	676	626	*48,1%*	1.302	-	-	1	1.336	-	9	0	-	-	3	3
55-59	576	542	*48,5%*	1.118	-	3	0	1.158	-	8	0	-	-	2	3
60-64	452	447	*49,7%*	898	-	3	1	943	-	4	1	-	-	1	2
65-69	346	369	*51,6%*	714	-	9	-	731	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	272	325	*54,4%*	597	-	10	-	612	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	247	332	*57,3%*	579	-	17	1	533	-	1	1	(-) 7	-	0	(-) 6
80-84	253	345	*57,8%*	598	-	32	-	610	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	130	182	*58,3%*	312	-	42	-	342	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	30	74	*71,2%*	104	-	24	-	89	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	8	21	*71,0%*	29	-	13	-	23	-	-	-	(-) 5	-	-	(-) 5
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2013
	6.756	179	6.636	63	60	120
menys 20 anys	62		66			11
20-34 anys	1.282		1.286			114
35-39 anys	730		720			26
40-49 anys	1.433		1.407			17
50-64 anys	1.706		1.648			8
més de 65 anys	1.544		1.509			(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	63	22	94
menys 20 anys	2	0	9
20-34 anys	53	2	59
35-39 anys	8	4	14
40-49 anys	-	8	9
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	56	12	8	6	2	**85**	**94**	**179**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**11**	**17**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**12**	**19**
De 15.001 a 20.30	0	7	2	1	1	0	**11**	**16**	**27**
De 20.301 a 26.70	0	8	2	1	1	0	**12**	**21**	**33**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**15**	**36**
Més de 37.300 eur	1	19	4	3	2	0	**28**	**19**	**48**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**10.243**	**9.919**	***49,2%***	**20.162**	**316**	**160**	**175**	**20.492**	**114**	**78**	**54**	**(-) 59**	**62**	**22**	**79**
0-4	776	725	*48,3%*	1.501	-	2	5	1.561	-	-	-	-	-	-	-
5-9	652	605	*48,2%*	1.257	-	1	3	1.290	-	-	-	-	-	-	-
10-14	571	552	*49,2%*	1.122	-	-	3	1.143	-	-	-	-	-	-	-
15-19	564	485	*46,2%*	1.050	9	2	5	1.052	3	0	1	-	2	0	3
20-24	572	497	*46,5%*	1.069	31	1	14	1.066	15	0	4	-	8	0	13
25-29	670	612	*47,7%*	1.282	78	1	53	1.212	49	1	17	-	27	0	45
30-34	872	845	*49,2%*	1.717	102	1	46	1.732	31	6	16	-	17	2	35
35-39	934	853	*47,7%*	1.787	80	-	30	1.860	15	13	10	-	8	4	23
40-44	810	767	*48,6%*	1.576	14	-	6	1.629	-	14	2	-	-	4	6
45-49	749	675	*47,4%*	1.424	2	-	5	1.442	-	14	1	-	-	4	5
50-54	695	642	*48,0%*	1.336	-	-	2	1.373	-	9	1	-	-	3	3
55-59	599	559	*48,3%*	1.158	-	3	2	1.201	-	8	0	-	-	2	3
60-64	477	466	*49,5%*	943	-	3	1	989	-	5	0	-	-	1	2
65-69	357	374	*51,1%*	731	-	9	-	746	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	282	329	*53,9%*	612	-	10	-	627	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	230	303	*56,9%*	533	-	16	1	491	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	256	354	*58,1%*	610	-	34	-	618	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 13
85-89	146	196	*57,2%*	342	-	45	-	366	-	-	-	(-) 18	-	-	(-) 18
90-94	26	63	*71,2%*	89	-	22	-	77	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	7	16	*70,9%*	23	-	10	-	19	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2014
	6.835	138	6.756	63	59	79
menys 20 anys	52		62			3
20-34 anys	1.253		1.282			92
35-39 anys	736		730			23
40-49 anys	1.452		1.433			11
50-64 anys	1.760		1.706			7
més de 65 anys	1.582		1.544			(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	62	22	54
menys 20 anys	2	0	1
20-34 anys	52	2	38
35-39 anys	8	4	10
40-49 anys	-	8	3
50-64 anys	-	6	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	12	8	6	2	**84**	**54**	**138**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**6**	**12**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**7**	**14**
De 15.001 a 20.30	0	7	2	1	1	0	**11**	**9**	**20**
De 20.301 a 26.70	0	7	2	1	1	0	**12**	**12**	**24**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**8**	**29**
Més de 37.300 eur	1	18	4	3	2	0	**28**	**11**	**39**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**10.431**	**10.061**	***49,1%***	**20.492**	**316**	**158**	**250**	**20.899**	**114**	**80**	**70**	**(-) 58**	**62**	**23**	**97**
0-4	805	756	*48,4%*	1.561	-	2	11	1.590	-	-	-	-	-	-	-
5-9	674	617	*47,8%*	1.290	-	1	6	1.335	-	-	-	-	-	-	-
10-14	573	569	*49,8%*	1.143	-	-	6	1.176	-	-	-	-	-	-	-
15-19	566	486	*46,2%*	1.052	9	2	9	1.076	3	0	2	-	2	0	4
20-24	573	493	*46,3%*	1.066	30	1	20	1.079	15	0	6	-	8	0	14
25-29	642	570	*47,0%*	1.212	74	1	74	1.230	50	2	23	-	27	0	50
30-34	872	860	*49,7%*	1.732	103	1	56	1.706	31	6	19	-	17	2	37
35-39	977	883	*47,5%*	1.860	83	-	36	1.878	15	13	12	-	8	4	24
40-44	832	797	*48,9%*	1.629	15	-	12	1.695	-	14	3	-	-	4	7
45-49	760	681	*47,3%*	1.442	2	-	9	1.480	-	15	2	-	-	4	7
50-54	714	659	*48,0%*	1.373	-	-	5	1.393	-	10	1	-	-	3	4
55-59	624	577	*48,1%*	1.201	-	3	3	1.235	-	8	1	-	-	2	3
60-64	502	487	*49,2%*	989	-	3	2	1.028	-	5	0	-	-	1	2
65-69	368	378	*50,7%*	746	-	9	-	792	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	293	334	*53,3%*	627	-	11	-	637	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	214	277	*56,4%*	491	-	14	2	507	-	1	0	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	257	361	*58,4%*	618	-	35	-	570	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 14
85-89	159	207	*56,4%*	366	-	49	-	375	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	22	55	*71,2%*	77	-	18	-	103	-	-	-	(-) 7	-	-	(-) 7
95-99	6	13	*70,8%*	19	-	8	-	16	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2015
	6.932	155	6.835	62	58	97
menys 20 anys	44		52			4
20-34 anys	1.232		1.253			102
35-39 anys	742		736			24
40-49 anys	1.473		1.452			14
50-64 anys	1.814		1.760			9
més de 65 anys	1.627		1.582			(-) 56

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	62	23	70
menys 20 anys	2	0	2
20-34 anys	52	2	47
35-39 anys	8	4	12
40-49 anys	-	8	6
50-64 anys	-	6	2
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	12	8	6	2	**85**	**70**	**155**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**8**	**14**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**9**	**16**
De 15.001 a 20.30	0	7	2	1	1	0	**11**	**12**	**23**
De 20.301 a 26.70	0	7	2	1	1	0	**12**	**16**	**27**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**11**	**32**
Més de 37.300 eur	1	18	4	3	2	0	**29**	**14**	**43**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**10.661**	**10.239**	***49,0%***	**20.899**	**316**	**157**	**325**	**21.383**	**114**	**83**	**86**	**(-) 57**	**62**	**24**	**115**
0-4	820	770	*48,4%*	1.590	-	3	16	1.592	-	-	-	-	-	-	-
5-9	695	640	*47,9%*	1.335	-	1	9	1.410	-	-	-	-	-	-	-
10-14	595	581	*49,4%*	1.176	-	-	9	1.213	-	-	-	-	-	-	-
15-19	571	506	*47,0%*	1.076	9	2	12	1.104	3	0	3	-	2	0	5
20-24	581	499	*46,2%*	1.079	31	1	26	1.096	15	0	8	-	8	0	16
25-29	653	576	*46,9%*	1.230	73	1	94	1.262	51	2	28	-	28	0	56
30-34	866	840	*49,2%*	1.706	100	1	67	1.687	30	7	21	-	16	2	39
35-39	978	899	*47,9%*	1.878	84	-	42	1.905	15	14	14	-	8	4	26
40-44	871	824	*48,6%*	1.695	17	-	18	1.771	-	15	5	-	-	4	9
45-49	776	704	*47,6%*	1.480	2	-	14	1.528	-	16	4	-	-	5	8
50-54	727	666	*47,8%*	1.393	-	-	7	1.417	-	10	2	-	-	3	5
55-59	642	593	*48,0%*	1.235	-	3	5	1.273	-	8	1	-	-	2	4
60-64	525	503	*48,9%*	1.028	-	4	2	1.068	-	5	1	-	-	1	2
65-69	394	398	*50,3%*	792	-	9	-	839	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	301	336	*52,7%*	637	-	11	-	649	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	225	282	*55,6%*	507	-	15	2	520	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	239	330	*58,0%*	570	-	32	-	529	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	161	214	*57,0%*	375	-	48	-	381	-	-	-	(-) 19	-	-	(-) 19
90-94	37	66	*64,2%*	103	-	20	-	127	-	-	-	(-) 8	-	-	(-) 8
95-99	5	11	*70,7%*	16	-	6	-	14	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2016
	7.047	172	6.932	61	57	115
menys 20 anys	40		44			5
20-34 anys	1.218		1.232			111
35-39 anys	749		742			26
40-49 anys	1.497		1.473			17
50-64 anys	1.867		1.814			10
més de 65 anys	1.676		1.627			(-) 54

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	62	24	86
menys 20 anys	2	0	3
20-34 anys	52	2	57
35-39 anys	8	4	14
40-49 anys	-	9	8
50-64 anys	-	7	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	12	9	7	2	**86**	**86**	**172**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**10**	**16**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**11**	**18**
De 15.001 a 20.30	0	7	2	1	1	0	**11**	**15**	**26**
De 20.301 a 26.70	0	7	2	1	1	0	**12**	**19**	**31**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**14**	**34**
Més de 37.300 eur	1	18	4	3	3	0	**29**	**17**	**46**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2017

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2017	Emancipats any 2017	persones separades any 2017	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2017
TOTAL	**10.931**	**10.452**	***48,9%***	**21.383**	**322**	**157**	**400**	**21.947**	**113**	**86**	**103**	**(-) 57**	**62**	**25**	**132**
0-4	821	771	*48,4%*	1.592	-	3	21	1.607	-	-	-	-	-	-	-
5-9	732	678	*48,1%*	1.410	-	1	12	1.482	-	-	-	-	-	-	-
10-14	619	594	*49,0%*	1.213	-	-	12	1.254	-	-	-	-	-	-	-
15-19	578	527	*47,7%*	1.104	10	2	16	1.136	3	0	4	-	2	0	6
20-24	590	506	*46,1%*	1.096	32	1	32	1.115	15	0	9	-	8	0	17
25-29	673	589	*46,7%*	1.262	75	1	115	1.306	51	2	33	-	28	0	62
30-34	865	822	*48,7%*	1.687	99	1	78	1.677	29	7	24	-	16	2	42
35-39	984	920	*48,3%*	1.905	87	-	48	1.942	15	14	15	-	8	4	28
40-44	915	855	*48,3%*	1.771	17	-	24	1.856	-	15	6	-	-	4	11
45-49	796	732	*47,9%*	1.528	2	-	18	1.587	-	17	5	-	-	5	10
50-54	742	674	*47,6%*	1.417	-	-	9	1.444	-	10	2	-	-	3	5
55-59	662	610	*48,0%*	1.273	-	3	6	1.313	-	9	2	-	-	2	4
60-64	548	519	*48,7%*	1.068	-	4	3	1.111	-	5	1	-	-	1	2
65-69	420	419	*50,0%*	839	-	9	-	885	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	310	338	*52,2%*	649	-	11	-	664	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	234	286	*55,0%*	520	-	15	3	533	-	1	1	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	224	304	*57,6%*	529	-	30	-	489	-	1	-	(-) 12	-	0	(-) 12
85-89	162	219	*57,5%*	381	-	49	-	388	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	50	77	*60,6%*	127	-	21	-	146	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	4	10	*70,6%*	14	-	6	-	12	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2017	Demandes noves per persones principals 2017	Habitatges principals ocupats 2016	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2017
	7.179	189	7.047	61	57	132
menys 20 anys	36		40			6
20-34 anys	1.213		1.218			121
35-39 anys	757		749			28
40-49 anys	1.523		1.497			20
50-64 anys	1.919		1.867			12
més de 65 anys	1.730		1.676			(-) 54

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2017	demanda de llars per divorcis 2017	demanda de llars per flux migratori 2017
	62	25	103
menys 20 anys	2	0	4
20-34 anys	52	2	67
35-39 anys	8	4	15
40-49 anys	-	9	11
50-64 anys	-	7	5
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	12	9	7	2	**86**	**103**	**189**
Fins a 9.600 euros	0	4	1	1	0	0	**6**	**12**	**18**
De 9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**7**	**13**	**20**
De 15.001 a 20.30	0	7	2	1	1	0	**11**	**18**	**29**
De 20.301 a 26.70	0	7	2	1	1	0	**12**	**23**	**35**
De 26.701 a 37.30	0	14	3	2	1	0	**21**	**16**	**37**
Més de 37.300 eur	1	18	4	4	3	0	**29**	**21**	**50**

Escenari C

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2017				
1.1.2011 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	31.12.2017 POBLACIÓ
19.115	2.214	(-) 1.164	1.786	21.951

DEMANDA 2010-2017			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
596	(-) 430	439	158
763			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda segons motivació principal	**Total llars**	98	104	117	120	79	97	115	132	**763**
	Accés primer habitatge	51	65	64	63	62	62	62	62	**439**
	Separació, divorci, altres	20	21	21	22	22	23	24	25	**158**
	Migracions	119	94	94	94	54	70	86	103	**596**
	Mortaldat	(-) 92	(-) 76	(-) 62	(-) 60	(-) 59	(-) 58	(-) 57	(-) 57	**(-) 430**

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	**Total demanda**	71	85	85	85	84	85	86	86	597
	Fins a 9.600 euros	5	6	6	6	6	6	6	6	44
	De 9.601 a 15.000 euros	6	7	7	7	7	7	7	7	47
	De 15.001 a 20.300 euros	9	11	11	11	11	11	11	11	76
	De 20.301 a 26.700 euros	10	12	12	12	12	12	12	12	83
	De 26.701 a 37.300 euros	17	21	21	21	21	21	21	21	146
	Més de 37.300 euros	24	29	29	28	28	29	29	29	200

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	**Total demanda**	119	94	94	94	54	70	86	103	596
	Fins a 9.600 euros	13	11	11	11	6	8	10	12	67
	De 9.601 a 15.000 euros	16	12	12	12	7	9	11	13	78
	De 15.001 a 20.300 euros	21	16	16	16	9	12	15	18	104
	De 20.301 a 26.700 euros	26	21	21	21	12	16	19	23	133
	De 26.701 a 37.300 euros	19	15	15	15	8	11	14	16	94
	Més de 37.300 euros	24	19	19	19	11	14	17	21	120

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	**Total demanda**	190	180	180	179	138	155	172	189	1.193
	Fins a 9.600 euros	19	17	17	17	12	14	16	18	111
	De 9.601 a 15.000 euros	21	19	19	19	14	16	18	20	125
	De 15.001 a 20.300 euros	30	27	27	27	20	23	26	29	180
	De 20.301 a 26.700 euros	36	33	33	33	24	27	31	35	216
	De 26.701 a 37.300 euros	36	36	36	36	29	32	34	37	239
	Més de 37.300 euros	48	48	48	48	39	43	46	50	321

Escenari C

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	98	104	117	120	79	97	115	132	763
	Fins a 9.600 euros	10	10	11	11	7	9	11	13	71
	De 9.601 a 15.000 euros	11	11	12	13	8	10	12	14	80
	De 15.001 a 20.300 euros	15	16	18	18	11	14	17	20	115
	De 20.301 a 26.700 euros	19	19	21	22	14	17	21	24	138
	De 26.701 a 37.300 euros	19	21	23	24	17	20	23	26	153
	Més de 37.300 euros	25	27	31	32	22	27	31	35	205

Estimació llars susceptibles d'accedir a Habitatge Protegit (excluim tram mínim i màxim)	64	66	75	77	49	61	73	85	487

Escenari C

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
població	**Total població**	**19.115**	**19.442**	**19.798**	**20.162**	**20.492**	**20.899**	**21.383**	**21.947**
	Població 0-4 anys	1.284	1.362	1.433	1.501	1.561	1.590	1.592	1.607
	Població 05-09 anys	1.140	1.177	1.216	1.257	1.290	1.335	1.410	1.482
	Població 10-14 anys	1.040	1.067	1.095	1.122	1.143	1.176	1.213	1.254
	Població 15-19 anys	1.019	1.029	1.040	1.050	1.052	1.076	1.104	1.136
	Població 20-24 anys	1.068	1.069	1.068	1.069	1.066	1.079	1.096	1.115
	Població 25-29 anys	1.440	1.396	1.343	1.282	1.212	1.230	1.262	1.306
	Població 30-34 anys	1.673	1.687	1.702	1.717	1.732	1.706	1.687	1.677
	Població 35-39 anys	1.583	1.648	1.715	1.787	1.860	1.878	1.905	1.942
	Població 40-44 anys	1.444	1.484	1.527	1.576	1.629	1.695	1.771	1.856
	Població 45-49 anys	1.371	1.388	1.406	1.424	1.442	1.480	1.528	1.587
	Població 50-54 anys	1.236	1.269	1.302	1.336	1.373	1.393	1.417	1.444
	Població 55-59 anys	1.039	1.077	1.118	1.158	1.201	1.235	1.273	1.313
	Població 60-64 anys	806	853	898	943	989	1.028	1.068	1.111
	Població 65-69 anys	687	699	714	731	746	792	839	885
	Població 70-74 anys	567	582	597	612	627	637	649	664
	Població 75-79 anys	679	629	579	533	491	507	520	533
	Població 80-84 anys	583	588	598	610	618	570	529	489
	Població 85-89 anys	220	271	312	342	366	375	381	388
	Població 90-94 anys	147	122	104	89	77	103	127	146
	Població 96-99 anys	88	44	29	23	19	16	14	12
	Població 99 anys i més	-	-	-	-	-	-	-	-
llars	**Total llars**	**6.416**	**6.519**	**6.636**	**6.756**	**6.835**	**6.932**	**7.047**	**7.179**
	menys 20 anys	79	72	66	62	52	44	40	36
	20-34 anys	1.281	1.285	1.286	1.282	1.253	1.232	1.218	1.213
	35-39 anys	700	710	720	730	736	742	749	757
	40-49 anys	1.358	1.382	1.407	1.433	1.452	1.473	1.497	1.523
	50-64 anys	1.524	1.588	1.648	1.706	1.760	1.814	1.867	1.919
	més de 65 anys	1.474	1.482	1.509	1.544	1.582	1.627	1.676	1.730
Ocupació mitjana llar		**2,98**	**2,98**	**2,98**	**2,98**	**3,00**	**3,02**	**3,03**	**3,06**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**9.625**	**9.491**	*49,6%*	**19.116**	**317**	**202**	**-**	**19.230**	**115**	**71**	**-**	**(-) 76**	**63**	**20**	**7**
0-4	669	615	*47,9%*	1.284	-	2	-	1.349	-	-	-	-	-	-	-
5-9	577	562	*49,3%*	1.140	-	1	-	1.166	-	-	-	-	-	-	-
10-14	550	490	*47,1%*	1.040	-	-	-	1.058	-	-	-	-	-	-	-
15-19	546	473	*46,4%*	1.019	8	2	-	1.017	3	0	-	-	2	0	2
20-24	567	501	*46,9%*	1.068	33	1	-	1.055	15	0	-	-	8	0	8
25-29	731	710	*49,3%*	1.440	92	1	-	1.349	54	2	-	-	29	0	30
30-34	872	801	*47,9%*	1.673	95	1	-	1.638	31	6	-	-	17	2	18
35-39	814	770	*48,6%*	1.583	73	-	-	1.613	13	12	-	-	7	3	11
40-44	755	689	*47,7%*	1.444	14	-	-	1.472	-	12	-	-	-	3	3
45-49	714	657	*47,9%*	1.371	2	-	-	1.383	-	13	-	-	-	4	4
50-54	641	595	*48,1%*	1.236	-	-	-	1.267	-	8	-	-	-	2	2
55-59	530	509	*49,0%*	1.039	-	3	-	1.077	-	7	-	-	-	2	2
60-64	401	406	*50,3%*	806	-	3	-	852	-	4	-	-	-	1	1
65-69	325	362	*52,7%*	687	-	9	-	699	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	251	316	*55,7%*	567	-	9	-	582	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	284	395	*58,2%*	679	-	21	-	628	-	1	-	(-) 9	-	0	(-) 8
80-84	251	332	*56,9%*	583	-	32	-	588	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	79	141	*64,2%*	220	-	24	-	271	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
90-94	42	105	*71,2%*	147	-	38	-	122	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
95-99	25	63	*71,2%*	88	-	55	-	44	-	-	-	(-) 22	-	-	(-) 22
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2011
	6.423	83	6.416	81	76	7
menys 20 anys	64	-	79	-	-	2
20-34 anys	1.228	-	1.281	-	-	56
35-39 anys	694	-	700	-	-	11
40-49 anys	1.370	-	1.358	-	-	7
50-64 anys	1.585	-	1.524	-	-	6
més de 65 anys	1.481	-	1.474	-	-	(-) 74

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011
	63	20	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	54	2	-
35-39 anys	7	3	-
40-49 anys	-	7	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	56	11	7	6	2	**83**	**-**	**83**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**7**	**-**	**7**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
20.301 a 26.700	0	8	1	1	1	0	**12**	**-**	**12**
26.701 a 37.300	0	14	3	2	1	0	**20**	**-**	**20**
Més de 37.300	1	19	4	3	2	0	**28**	**-**	**28**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**9.716**	**9.514**	***49,5%***	**19.230**	**310**	**168**	**-**	**19.371**	**111**	**72**	**-**	**(-) 62**	**61**	**21**	**19**
0-4	700	648	*48,1%*	1.349	-	2	-	1.407	-	-	-	-	-	-	-
5-9	596	571	*48,9%*	1.166	-	1	-	1.193	-	-	-	-	-	-	-
10-14	552	506	*47,8%*	1.058	-	-	-	1.076	-	-	-	-	-	-	-
15-19	545	472	*46,4%*	1.017	8	2	-	1.016	3	0	-	-	2	0	2
20-24	561	494	*46,8%*	1.055	32	1	-	1.041	15	0	-	-	8	0	8
25-29	691	659	*48,8%*	1.349	85	1	-	1.258	51	2	-	-	28	0	28
30-34	847	791	*48,3%*	1.638	95	1	-	1.602	29	6	-	-	16	2	18
35-39	834	779	*48,3%*	1.613	74	-	-	1.643	14	12	-	-	7	3	11
40-44	765	707	*48,0%*	1.472	14	-	-	1.499	-	12	-	-	-	4	4
45-49	722	661	*47,8%*	1.383	2	-	-	1.394	-	13	-	-	-	4	4
50-54	658	610	*48,1%*	1.267	-	-	-	1.298	-	9	-	-	-	2	2
55-59	552	525	*48,7%*	1.077	-	3	-	1.117	-	8	-	-	-	2	2
60-64	426	426	*50,0%*	852	-	3	-	896	-	4	-	-	-	1	1
65-69	334	364	*52,2%*	699	-	9	-	713	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	262	320	*55,0%*	582	-	10	-	597	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	265	363	*57,8%*	628	-	19	-	577	-	1	-	(-) 8	-	0	(-) 7
80-84	251	337	*57,4%*	588	-	32	-	597	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	107	163	*60,3%*	271	-	32	-	312	-	-	-	(-) 13	-	-	(-) 13
90-94	35	87	*71,2%*	122	-	29	-	104	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	31	*71,1%*	44	-	23	-	29	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2012
	6.442	82	6.423	66	62	19
menys 20 anys	53	-	64	-	-	2
20-34 anys	1.173	-	1.228	-	-	54
35-39 anys	686	-	694	-	-	11
40-49 anys	1.381	-	1.370	-	-	7
50-64 anys	1.642	-	1.585	-	-	6
més de 65 anys	1.507	-	1.481	-	-	(-) 60

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	61	21	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	52	2	-
35-39 anys	7	3	-
40-49 anys	-	7	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	54	11	7	6	2	**82**	**-**	**82**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	0	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	14	3	2	1	0	**20**	**-**	**20**
Més de 37.300	1	18	4	3	2	0	**27**	**-**	**27**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**9.811**	**9.560**	***49,4%***	**19.371**	**301**	**161**	**-**	**19.511**	**107**	**73**	**-**	**(-) 60**	**58**	**21**	**20**
0-4	729	678	*48,2%*	1.407	-	2	-	1.456	-	-	-	-	-	-	-
5-9	614	579	*48,5%*	1.193	-	1	-	1.220	-	-	-	-	-	-	-
10-14	554	522	*48,5%*	1.076	-	-	-	1.094	-	-	-	-	-	-	-
15-19	545	471	*46,4%*	1.016	9	2	-	1.015	3	0	-	-	2	0	2
20-24	555	486	*46,7%*	1.041	30	1	-	1.028	15	0	-	-	8	0	8
25-29	651	608	*48,3%*	1.258	78	1	-	1.167	47	1	-	-	26	0	26
30-34	822	780	*48,7%*	1.602	94	1	-	1.566	28	6	-	-	15	2	17
35-39	854	789	*48,0%*	1.643	74	-	-	1.673	14	12	-	-	7	3	11
40-44	774	725	*48,3%*	1.499	14	-	-	1.526	-	13	-	-	-	4	4
45-49	730	664	*47,7%*	1.394	2	-	-	1.406	-	13	-	-	-	4	4
50-54	674	624	*48,1%*	1.298	-	-	-	1.329	-	9	-	-	-	3	3
55-59	575	542	*48,5%*	1.117	-	3	-	1.157	-	8	-	-	-	2	2
60-64	451	446	*49,7%*	896	-	3	-	940	-	4	-	-	-	1	1
65-69	345	368	*51,6%*	713	-	9	-	729	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	272	325	*54,4%*	597	-	10	-	612	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	246	331	*57,4%*	577	-	17	-	530	-	1	-	(-) 7	-	0	(-) 7
80-84	252	345	*57,8%*	597	-	32	-	608	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	130	182	*58,3%*	312	-	42	-	342	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	30	74	*71,2%*	104	-	24	-	89	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	8	21	*71,0%*	29	-	13	-	23	-	-	-	(-) 5	-	-	(-) 5
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2013
	6.462	80	6.442	63	60	20
menys 20 anys	44	-	53	-	-	2
20-34 anys	1.117	-	1.173	-	-	52
35-39 anys	676	-	686	-	-	11
40-49 anys	1.390	-	1.381	-	-	8
50-64 anys	1.696	-	1.642	-	-	6
més de 65 anys	1.540	-	1.507	-	-	(-) 58

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	58	21	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	49	2	-
35-39 anys	7	3	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	52	11	8	6	2	**80**	**-**	**80**
Menys de 9.600	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	7	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	13	3	2	1	0	**19**	**-**	**19**
Més de 37.300	1	17	4	3	2	0	**27**	**-**	**27**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**9.901**	**9.610**	***49,3%***	**19.511**	**293**	**160**	**-**	**19.643**	**103**	**75**	**-**	**(-) 59**	**56**	**21**	**19**
0-4	753	704	*48,3%*	1.456	-	2	-	1.499	-	-	-	-	-	-	-
5-9	632	587	*48,1%*	1.220	-	1	-	1.245	-	-	-	-	-	-	-
10-14	556	538	*49,1%*	1.094	-	-	-	1.111	-	-	-	-	-	-	-
15-19	544	471	*46,4%*	1.015	9	2	-	1.015	3	0	-	-	2	0	2
20-24	550	479	*46,6%*	1.028	29	1	-	1.014	15	0	-	-	8	0	8
25-29	610	557	*47,7%*	1.167	70	1	-	1.076	44	1	-	-	24	0	24
30-34	796	770	*49,2%*	1.566	94	1	-	1.529	27	6	-	-	15	2	17
35-39	875	799	*47,7%*	1.673	75	-	-	1.703	14	12	-	-	8	4	11
40-44	784	742	*48,6%*	1.526	14	-	-	1.553	-	13	-	-	-	4	4
45-49	738	668	*47,5%*	1.406	2	-	-	1.417	-	14	-	-	-	4	4
50-54	690	639	*48,1%*	1.329	-	-	-	1.360	-	9	-	-	-	3	3
55-59	598	559	*48,3%*	1.157	-	3	-	1.198	-	8	-	-	-	2	2
60-64	475	465	*49,5%*	940	-	3	-	985	-	4	-	-	-	1	1
65-69	356	373	*51,1%*	729	-	9	-	743	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	282	329	*53,9%*	612	-	10	-	627	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
75-79	228	302	*56,9%*	530	-	16	-	489	-	1	-	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	255	354	*58,1%*	608	-	34	-	615	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 13
85-89	146	196	*57,2%*	342	-	45	-	366	-	-	-	(-) 18	-	-	(-) 18
90-94	26	63	*71,2%*	89	-	22	-	77	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	7	16	*70,9%*	23	-	10	-	19	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2014
	6.481	78	6.462	63	59	19
menys 20 anys	36	-	44	-	-	2
20-34 anys	1.060	-	1.117	-	-	49
35-39 anys	665	-	676	-	-	11
40-49 anys	1.396	-	1.390	-	-	8
50-64 anys	1.746	-	1.696	-	-	6
més de 65 anys	1.577	-	1.540	-	-	(-) 57

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	56	21	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	47	2	-
35-39 anys	8	4	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	49	11	8	6	2	**78**	**-**	**78**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	7	2	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**-**	**19**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**-**	**26**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**9.986**	**9.657**	***49,2%***	**19.643**	**285**	**158**	**-**	**19.769**	**101**	**75**	**-**	**(-) 58**	**55**	**22**	**19**
0-4	773	726	*48,4%*	1.499	-	2	-	1.499	-	-	-	-	-	-	-
5-9	650	595	*47,8%*	1.245	-	1	-	1.278	-	-	-	-	-	-	-
10-14	558	553	*49,8%*	1.111	-	-	-	1.138	-	-	-	-	-	-	-
15-19	545	471	*46,4%*	1.015	9	2	-	1.034	3	0	-	-	2	0	2
20-24	543	471	*46,4%*	1.014	28	1	-	1.012	15	0	-	-	8	0	8
25-29	570	506	*47,0%*	1.076	63	1	-	1.063	45	1	-	-	24	0	25
30-34	770	759	*49,7%*	1.529	92	1	-	1.438	26	6	-	-	14	2	16
35-39	895	808	*47,4%*	1.703	76	-	-	1.668	13	12	-	-	7	4	11
40-44	793	760	*48,9%*	1.553	15	-	-	1.583	-	13	-	-	-	4	4
45-49	746	672	*47,4%*	1.417	2	-	-	1.444	-	14	-	-	-	4	4
50-54	706	654	*48,1%*	1.360	-	-	-	1.371	-	9	-	-	-	3	3
55-59	621	576	*48,1%*	1.198	-	3	-	1.228	-	8	-	-	-	2	2
60-64	500	485	*49,2%*	985	-	3	-	1.023	-	4	-	-	-	1	1
65-69	367	376	*50,7%*	743	-	9	-	788	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	293	334	*53,3%*	627	-	11	-	637	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	213	276	*56,4%*	489	-	14	-	504	-	1	-	(-) 6	-	0	(-) 5
80-84	256	360	*58,5%*	615	-	35	-	566	-	1	-	(-) 14	-	0	(-) 14
85-89	159	207	*56,4%*	366	-	49	-	375	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	22	55	*71,2%*	77	-	18	-	103	-	-	-	(-) 7	-	-	(-) 7
95-99	6	13	*70,8%*	19	-	8	-	16	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2015
	6.499	77	6.481	62	58	19
menys 20 anys	30	-	36	-	-	2
20-34 anys	1.004	-	1.060	-	-	48
35-39 anys	652	-	665	-	-	11
40-49 anys	1.399	-	1.396	-	-	8
50-64 anys	1.793	-	1.746	-	-	6
més de 65 anys	1.620	-	1.577	-	-	(-) 56

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	55	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	46	2	-
35-39 anys	7	4	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	48	11	8	6	2	**77**	**-**	**77**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	7	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**-**	**19**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**-**	**26**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**10.067**	**9.703**	***49,1%***	**19.769**	**276**	**156**	**-**	**19.889**	**100**	**76**	**-**	**(-) 57**	**54**	**22**	**19**
0-4	773	726	*48,4%*	1.499	-	2	-	1.458	-	-	-	-	-	-	-
5-9	666	613	*47,9%*	1.278	-	1	-	1.343	-	-	-	-	-	-	-
10-14	576	561	*49,3%*	1.138	-	-	-	1.164	-	-	-	-	-	-	-
15-19	547	487	*47,1%*	1.034	9	2	-	1.052	3	0	-	-	2	0	2
20-24	542	470	*46,4%*	1.012	28	1	-	1.010	14	0	-	-	8	0	8
25-29	565	499	*46,9%*	1.063	62	1	-	1.050	45	1	-	-	24	0	25
30-34	730	709	*49,3%*	1.438	85	1	-	1.347	24	5	-	-	13	2	15
35-39	870	798	*47,8%*	1.668	75	-	-	1.633	13	12	-	-	7	4	11
40-44	814	770	*48,6%*	1.583	15	-	-	1.613	-	14	-	-	-	4	4
45-49	755	689	*47,7%*	1.444	2	-	-	1.472	-	15	-	-	-	4	4
50-54	714	657	*47,9%*	1.371	-	-	-	1.383	-	9	-	-	-	3	3
55-59	637	591	*48,1%*	1.228	-	3	-	1.259	-	8	-	-	-	2	2
60-64	522	501	*49,0%*	1.023	-	4	-	1.060	-	5	-	-	-	1	1
65-69	392	396	*50,3%*	788	-	9	-	834	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	301	336	*52,7%*	637	-	11	-	649	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	224	281	*55,7%*	504	-	15	-	516	-	1	-	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	237	329	*58,1%*	566	-	32	-	524	-	1	-	(-) 13	-	0	(-) 13
85-89	161	214	*57,0%*	375	-	48	-	381	-	-	-	(-) 19	-	-	(-) 19
90-94	37	66	*64,2%*	103	-	20	-	127	-	-	-	(-) 8	-	-	(-) 8
95-99	5	11	*70,7%*	16	-	6	-	14	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2016
	6.518	76	6.499	61	57	19
menys 20 anys	25	-	30	-	-	2
20-34 anys	950	-	1.004	-	-	48
35-39 anys	638	-	652	-	-	11
40-49 anys	1.398	-	1.399	-	-	8
50-64 anys	1.837	-	1.793	-	-	6
més de 65 anys	1.669	-	1.620	-	-	(-) 55

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	54	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	46	2	-
35-39 anys	7	4	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	48	11	8	6	2	**76**	**-**	**76**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**19**	**-**	**19**
Més de 37.300	1	16	4	3	2	0	**26**	**-**	**26**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - BANYOLES Total

Any 2017

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2017	Emancipats any 2017	persones separades any 2017	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2017
TOTAL	**10.142**	**9.746**	***49,0%***	**19.889**	**270**	**156**	**-**	**20.002**	**98**	**77**	**-**	**(-) 57**	**53**	**22**	**18**
							-								
0-4	752	706	*48,4%*	1.458	-	2	-	1.418	-	-	-	-	-	-	-
5-9	697	646	*48,1%*	1.343	-	1	-	1.401	-	-	-	-	-	-	-
10-14	595	570	*48,9%*	1.164	-	-	-	1.191	-	-	-	-	-	-	-
15-19	549	503	*47,8%*	1.052	9	2	-	1.070	3	0	-	-	2	0	2
20-24	542	469	*46,4%*	1.010	29	1	-	1.009	14	0	-	-	8	0	8
25-29	559	492	*46,8%*	1.050	62	1	-	1.036	45	1	-	-	25	0	25
30-34	690	658	*48,8%*	1.347	78	1	-	1.256	23	5	-	-	12	1	14
35-39	845	788	*48,3%*	1.633	75	-	-	1.597	13	12	-	-	7	4	10
40-44	834	779	*48,3%*	1.613	15	-	-	1.643	-	14	-	-	-	4	4
45-49	765	707	*48,0%*	1.472	2	-	-	1.499	-	15	-	-	-	4	4
50-54	722	661	*47,8%*	1.383	-	-	-	1.394	-	10	-	-	-	3	3
55-59	654	606	*48,1%*	1.259	-	3	-	1.290	-	8	-	-	-	2	2
60-64	543	517	*48,7%*	1.060	-	4	-	1.099	-	5	-	-	-	1	1
65-69	417	417	*50,0%*	834	-	9	-	878	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	310	338	*52,2%*	649	-	11	-	663	-	2	-	(-) 4	-	1	(-) 4
75-79	232	284	*55,0%*	516	-	15	-	529	-	1	-	(-) 6	-	0	(-) 6
80-84	222	302	*57,7%*	524	-	30	-	482	-	1	-	(-) 12	-	0	(-) 12
85-89	162	219	*57,5%*	381	-	49	-	387	-	-	-	(-) 20	-	-	(-) 20
90-94	50	77	*60,6%*	127	-	21	-	146	-	-	-	(-) 9	-	-	(-) 9
95-99	4	10	*70,6%*	14	-	6	-	12	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2
100 i més	-	-	*#¡DIV/0!*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Grups d'edat	Llars finals any 2017	Demandes noves per persones principals 2017	Habitatges principals ocupats 2016	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat neta de llars 2017
	6.537	75	6.518	61	57	18
menys 20 anys	22	-	25	-	-	2
20-34 anys	899	-	950	-	-	47
35-39 anys	622	-	638	-	-	10
40-49 anys	1.394	-	1.398	-	-	8
50-64 anys	1.878	-	1.837	-	-	6
més de 65 anys	1.721	-	1.669	-	-	(-) 55

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2017	demanda de llars per divorcis 2017	demanda de llars per flux migratori 2017
	53	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	2	0	-
20-34 anys	45	2	-
35-39 anys	7	4	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	6	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	2	47	10	8	6	2	**75**	**-**	**75**
Menys de 9.600	0	3	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
9.601 a 15.000	0	4	1	1	0	0	**6**	**-**	**6**
15.001 a 20.300	0	6	1	1	1	0	**10**	**-**	**10**
20.301 a 26.700	0	6	1	1	1	0	**11**	**-**	**11**
26.701 a 37.300	0	12	3	2	1	0	**18**	**-**	**18**
Més de 37.300	1	16	3	3	2	0	**25**	**-**	**25**

Escenari D

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2017				
1.1.2011 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	31.12.2017 POBLACIÓ
19.115	2.052	(-) 1.161	-	20.006

DEMANDA 2010-2017			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
-	(-) 430	401	150
121			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda segons motivació principal	Total llars	98	7	19	20	19	19	19	18	121
	Accés primer habitatge	51	63	61	58	56	55	54	53	401
	Separació, divorci, altres	20	20	21	21	21	22	22	22	150
	Migracions	119	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mortaldat	(-) 92	(-) 76	(-) 62	(-) 60	(-) 59	(-) 58	(-) 57	(-) 57	(-) 430

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	Total demanda	71	83	81	80	78	77	76	75	551
	Menys de 9.600	5	6	6	6	6	6	6	6	41
	9.601 a 15.000	6	7	6	6	6	6	6	6	44
	15.001 a 20.300	9	11	10	10	10	10	10	10	70
	20.301 a 26.700	10	12	11	11	11	11	11	11	77
	26.701 a 37.300	17	20	20	19	19	19	19	18	134
	Més de 37.300	24	28	27	27	26	26	26	25	185

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	Total demanda	119	-	-	-	-	-	-	-	0
	Menys de 9.600	13	0	0	0	0	0	0	0	0
	9.601 a 15.000	16	0	0	0	0	0	0	0	0
	15.001 a 20.300	21	0	0	0	0	0	0	0	0
	20.301 a 26.700	26	0	0	0	0	0	0	0	0
	26.701 a 37.300	19	0	0	0	0	0	0	0	0
	Més de 37.300	24	0	0	0	0	0	0	0	0

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	Total demanda	190	83	81	80	78	77	76	75	551
	Menys de 9.600	19	6	6	6	6	6	6	6	41
	9.601 a 15.000	21	7	6	6	6	6	6	6	44
	15.001 a 20.300	30	11	10	10	10	10	10	10	70
	20.301 a 26.700	36	12	11	11	11	11	11	11	77
	26.701 a 37.300	36	20	20	19	19	19	19	18	134
	Més de 37.300	48	28	27	27	26	26	26	25	185

Escenari D

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	98	7	19	20	18	19	19	18	121
	Menys de 9.600	10	1	1	1	1	1	1	1	9
	9.601 a 15.000	11	1	2	2	1	1	2	1	10
	15.001 a 20.300	15	1	2	3	2	2	2	2	15
	20.301 a 26.700	19	1	3	3	3	3	3	3	17
	26.701 a 37.300	19	2	5	5	5	5	5	4	29
	Més de 37.300	25	2	6	7	6	6	6	6	41

Estimació llars susceptibles d'accedir a Habitatge Protegit (excluim tram mínim i màxim)	64	4	11	12	11	11	11	11	71

Escenari D

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
població	**Total població**	**19.115**	**19.230**	**19.371**	**19.511**	**19.643**	**19.769**	**19.889**	**20.002**
	Població 0-4 anys	1.284	1.349	1.407	1.456	1.499	1.499	1.458	1.418
	Població 05-09 anys	1.140	1.166	1.193	1.220	1.245	1.278	1.343	1.401
	Població 10-14 anys	1.040	1.058	1.076	1.094	1.111	1.138	1.164	1.191
	Població 15-19 anys	1.019	1.017	1.016	1.015	1.015	1.034	1.052	1.070
	Població 20-24 anys	1.068	1.055	1.041	1.028	1.014	1.012	1.010	1.009
	Població 25-29 anys	1.440	1.349	1.258	1.167	1.076	1.063	1.050	1.036
	Població 30-34 anys	1.673	1.638	1.602	1.566	1.529	1.438	1.347	1.256
	Població 35-39 anys	1.583	1.613	1.643	1.673	1.703	1.668	1.633	1.597
	Població 40-44 anys	1.444	1.472	1.499	1.526	1.553	1.583	1.613	1.643
	Població 45-49 anys	1.371	1.383	1.394	1.406	1.417	1.444	1.472	1.499
	Població 50-54 anys	1.236	1.267	1.298	1.329	1.360	1.371	1.383	1.394
	Població 55-59 anys	1.039	1.077	1.117	1.157	1.198	1.228	1.259	1.290
	Població 60-64 anys	806	852	896	940	985	1.023	1.060	1.099
	Població 65-69 anys	687	699	713	729	743	788	834	878
	Població 70-74 anys	567	582	597	612	627	637	649	663
	Població 75-79 anys	679	628	577	530	489	504	516	529
	Població 80-84 anys	583	588	597	608	615	566	524	482
	Població 85-89 anys	220	271	312	342	366	375	381	387
	Població 90-94 anys	147	122	104	89	77	103	127	146
	Població 96-99 anys	88	44	29	23	19	16	14	12
	Població 99 anys i més	-	-	-	-	-	-	-	-
llars	**Total llars**	**6.416**	**6.423**	**6.442**	**6.462**	**6.481**	**6.499**	**6.518**	**6.537**
	menys 20 anys	79	64	53	44	36	30	25	22
	20-34 anys	1.281	1.228	1.173	1.117	1.060	1.004	950	899
	35-39 anys	700	694	686	676	665	652	638	622
	40-49 anys	1.358	1.370	1.381	1.390	1.396	1.399	1.398	1.394
	50-64 anys	1.524	1.585	1.642	1.696	1.746	1.793	1.837	1.878
	més de 65 anys	1.474	1.481	1.507	1.540	1.577	1.620	1.669	1.721
Ocupació mitjana llar		**2,98**	**2,99**	**3,01**	**3,02**	**3,03**	**3,04**	**3,05**	**3,06**

Escenari D

Annex 5. QUADRES I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE L'ESTUDI DE REHABILITACIÓ DE LA FARGA

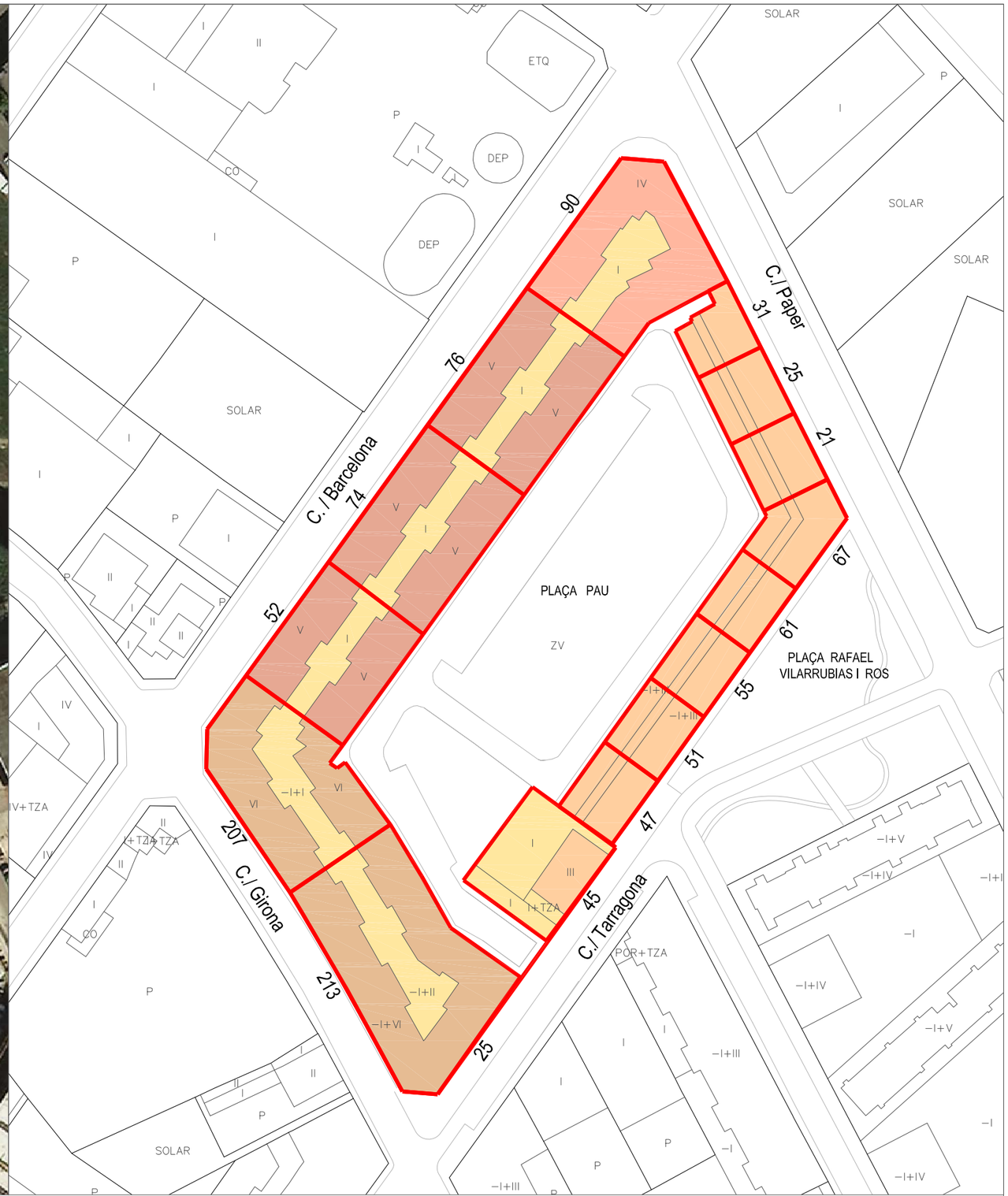
01. Plànol de delimitació de l'àmbit d'estudi

02. Reconeixement fotogràfic de l'àmbit

03. Plànol resum de la diagnosi de les finques estudiades

04. Quadre del treball de camp realitzat

05. Quadre de la valoració econòmica de la rehabilitació



EDIFICACIONS EN PB
EDIFICACIONS EN PB+1
EDIFICACIONS EN PB+2
EDIFICACIONS EN PB+3
EDIFICACIONS EN PB+4
EDIFICACIONS EN PB+5
EDIFICACIONS EN PB+6

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

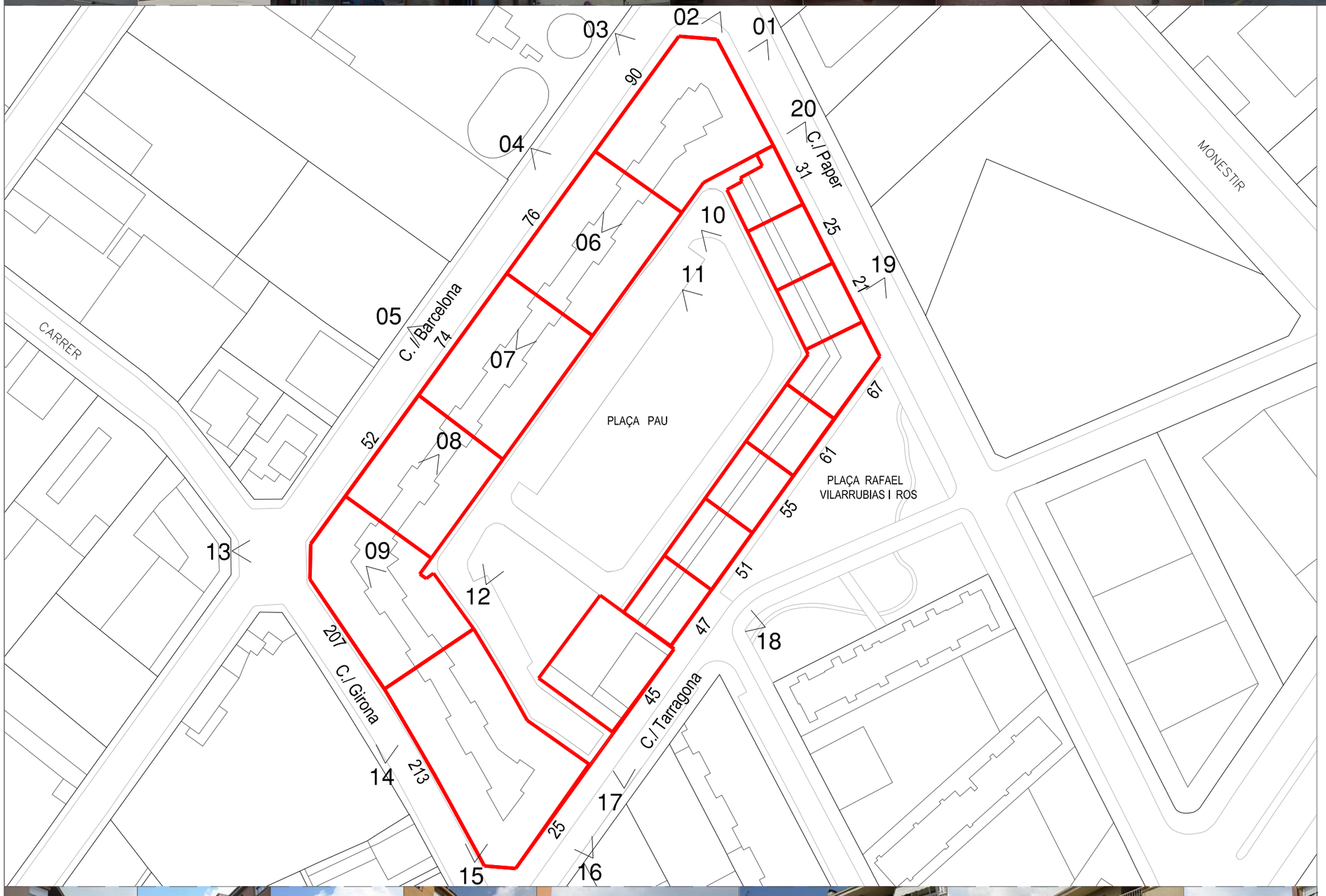
DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

A01.ÀMBIT DE L'ESTUDI APROFUNDIT DE REHABILITACIÓ

Equip redactor:
CMC PLANS I PROJECTES

Maig 2011

din A3: 1/ 1.000
0 5 10 20



Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

A02.RECONEIXEMENT DE L'ÀMBIT DE L'ESTUDI

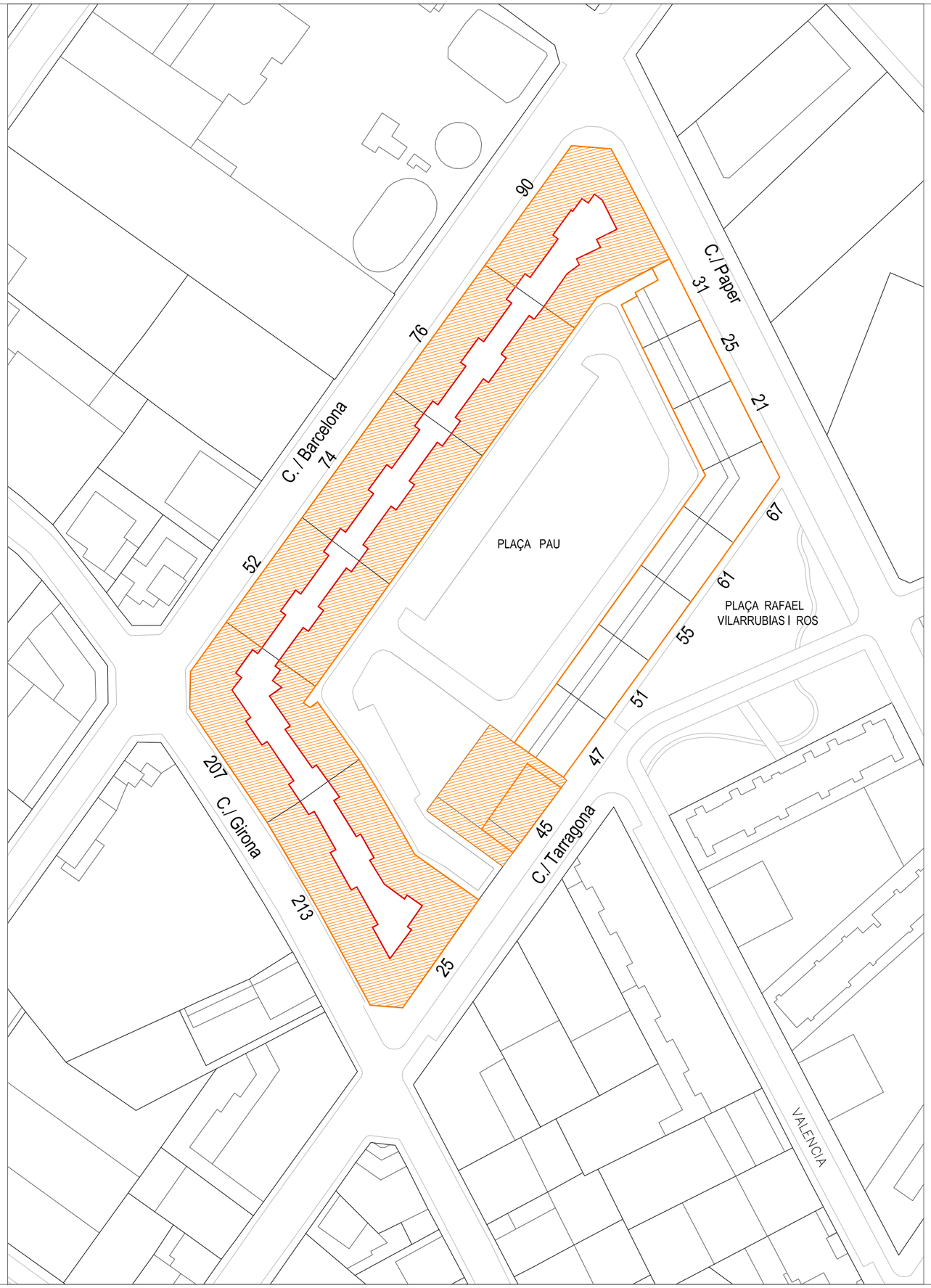
Equip redactor:

CMC PLANS I PROJECTES

Maig 2011

dIn A3: 1/ 1.000

0 5 10 20



DIAGNOSI DE LES FINQUES ESTUDIADES

FAÇANES
- DEFICIENT
- MOLT DEFICIENT

COBERTA
- DEFICIENT
- MOLT DEFICIENT

Pla local d'habitatge de Banyoles 2012-2017

AJUNTAMENT DE BANYOLES

DIPUTACIÓ DE GIRONA
Àrea de Cooperació Municipal
SERVEI D'HABITATGE

A03.DIAGNOSI DE LES FINQUES ESTUDIADES

Equip redactor:

CMC PLANS I PROJECTES

Maig 2011

dIn A3: 1/ 1.000
0 5 10 20

adreça	núm.	any constr.	tipus	alç.	h/pl	hab.	loc.	estat estructura.	**estructura**	observacions	estat façana carrer	façana interior d'illa	estat façana patis	**façanes**	estat carpinteria	**carpiteria exterior**	estat coberta	observacions	**cobertes**	instal.lacions elèctriques	instal.lacions sanejament	instal.lacions gas	instal.lacions aigua	observacions	**Instal.la-cions**	**ascensor**	observacions
BARCELONA	52	1975						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb humitats i taques de condensació, fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Deficient	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa per generar el vestíbul de cada escala. Accés comú a les escales pel porxo de planta baixa que dóna accés a un pati en planta primera que distribueix a les diferents escales. Vestíbul en porxo de PB en estat deficient.
ESCALA	1		T1	B+4	2	7	6																				
ESCALA	2		T1	B+4	2	8																					
ESCALA	3		T1	B+5	2	11																					
ESCALA	4		T1	B+5	2	10																					
BARCELONA	74	1975						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb humitats i taques de condensació, fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Deficient	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa per generar el vestíbul de cada escala. Accés comú a les escales pel porxo de planta baixa que dóna accés a un pati en planta primera que distribueix a les diferents escales. Vestíbul en porxo de PB en estat deficient dóna accés a 8 escales perquè és compartit amb el número 76
ESCALA	1		T1	B+4	0	0	18																				
ESCALA	5		T1	B+4	2	8																					
ESCALA	6		T1	B+4	2	8																					
ESCALA	7		T1	B+5	2	10																					
ESCALA	8		T1	B+5	2	10																					
BARCELONA	76	1975						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb humitats i taques de condensació, fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Deficient	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa per generar el vestíbul de cada escala. Accés comú a les escales pel porxo de planta baixa que dóna accés a un pati en planta primera que distribueix a les diferents escales. Vestíbul en porxo de PB en estat deficient dóna accés a 8 escales perquè és compartit amb el número 74
ESCALA	1		T1	B+4	2	8	14																				
ESCALA	2		T1	B+4	2	8																					
ESCALA	3		T1	B+5	2	10																					
ESCALA	4		T1	B+5	2	10																					
BARCELONA	90	1985						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb humitats i taques de condensació, fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Millorable	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana.	Millorable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa
ESCALA	1		T2	B+3	2	6	10																				
ESCALA	2		T2	B+3	3	9																					
ESCALA	3		T2	B+3	3	9																					
PAPER	21	1992						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Sòcol de planta baixa acceptable. Junta de dilatació estructural de l'edifici molt marcada en el revestiments de façana de carrer	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Alguna Instal.lació d'antenes individuals i cables en façana.	Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes.
ESCALA	6		T3	B+2	2	4	1																				

adreça	núm.	any constr.	tipus	alç.	h/pl	hab.	loc.	estat estructura.	**estructura**	observacions	estat façana carrer	façana interior d'illa	estat façana patis	**façanes**	estat carpinteria	**carpiteria exterior**	estat coberta	observacions	**cobertes**	instal.lacions elèctriques	instal.lacions sanejament	instal.lacions gas	instal.lacions aigua	observacions	**Instal.la-cions**	**ascensor**	observacions
PAPER	25	1993						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Sòcol de planta baixa acceptable. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha dos graons
ESCALA	7		T3	B+2	2	4	2																				
PAPER	31	1993						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Sòcol de planta baixa amb alguna peça de pedra per reposar. Entrada a interior d'illa amb rascades pels vehicles i algun escrostonament	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes.
ESCALA	8		T3	B+2	2	4	1																				
TARRAGONA	47	1990						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Envà pluvial de mitgera deteriorat.	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha quatre graons
ESCALA	1		T3	B+2	2	4	2																				
TARRAGONA	51	1990	(núm. 47bis a la realitat)					Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Sòcol de planta baixa amb alguna peça de pedra per reposar.	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Alguna Instal.lació d'antenes individuals i cables en façana.	Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha quatre graons
ESCALA	2		T3	B+2	2	4	2																				
TARRAGONA	55	1991	(núm. 51 a la realitat)					Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Sòcol de planta baixa amb alguna peça de pedra per reposar.	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha un graó
ESCALA	3		T3	B+2	2	4	2																				
TARRAGONA	61	1991						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Sòcol de planta baixa amb alguna peça de pedra per reposar.	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha tres graons
ESCALA	4		T3	B+2	2	4	2																				

TARRAGONA	67	1992						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Coronaments dels balcons per substituir ja que la pedra artificial està trencada. Sòcol de planta baixa amb alguna peça de pedra per reposar.	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Acceptable	Coberta de teula.	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes. Per accedir al nivell de planta baixa hi ha tres graons
ESCALA	5		T3	B+2	2	3	3																								
TARRAGONA	45	1975						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment/pintura deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient.	Deficient	Deficient		Deficient	Molt deficien	Molt deficient	Deficient	Coberta de teula en zona habitatges. Coberta de fibrociment en zona de local-magatzem.	Deficient	Acceptable	Acceptable	Acceptable	Acceptable		Acceptable	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes.
ESCALA			T4	B+2	1	2	1																								
TARRAGONA	25	1979						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Deficient	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana en gran quantitat. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria la distribució de les vivendes.
ESCALA	9		T5	B+2	2	8																									
GIRONA	213	1979						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment. Canal de recollida d'aigua deteriorades i algun tram trencat.	Deficient	Millorable	Deficient	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana en gran quantitat. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa per generar el vestíbul de cada escala. Accés comú a les escales pel porxo de planta baixa que dóna accés a un pati en planta primera que distribueix a les diferents escales. Vestíbul en porxo de PB en estat deficient dóna accés a 7 escales perquè és compartit amb el número 207
ESCALA	4		T5	B+5	2	8																									
ESCALA	8		T5	B+5	2	8																									
ESCALA	5		T5	B+5	2	8																									
ESCALA	6		T5	B+5	2	8																									
ESCALA	7		T5	B+5	2	8																									
GIRONA	207	1975						Acceptable	Acceptable	Façana de carrer amb humitats i taques de condensació, fissures del tancament puntuals, algun escrostonament, revestiment deficient. Façana interior d'illa amb fissures dels tancaments puntuals, algun escrostonament i revestiment deficient. Façanes dels patis de llums en estat molt deficient amb humitats importants, algun desprendiment, fissures dels tancaments i condensació i verdet present en les zones més obagues. Problemes amb les jardineres existents en façana de carrer. Existència d'estenedors en ampits de finestra. Sòcol de planta baixa acceptable.	Deficient	Deficient	Molt deficient	Molt deficient	Deficient	Deficient	Deficient	Coberta de teula amb taques d'humitat i falta de manteniment.	Deficient	Millorable	Millorable	Millorable	Millorable	Instal.lacions d'antenes individuals i cables en façana en gran quantitat. Algun aparell d'aire condicionat	Deficient	No n'hi ha	Implantació de l'ascensor complicada ja que afectaria part dels locals de planta baixa per generar el vestíbul de cada escala. Accés comú a les escales pel porxo de planta baixa que dóna accés a un pati en planta primera que distribueix a les diferents escales. Vestíbul en porxo de PB en estat deficient dóna accés a 7 escales perquè és compartit amb el número 213
ESCALA	1		T6	B+5	2	10	11																								
ESCALA	2		T6	B+5	2	10																									
ESCALA	3		T6	B+5	2	10																									
adreça	núm.		tipus	alç.	h/pl	hab.	loc.	estat estructura.	**estructura**	observacions	estat façana carrer	façana interior d'illa	estat façana patis	**façanes**	estat carpinteria	**carpiteria exterior**	estat coberta	observacions	**cobertes**	instal.lacions elèctriques	instal.lacions sanejament	instal.lacions gas	instal.lacions aigua	observacions	**Instal.la-cions**	**ascensor**	observacions
LA FARGA						**243**																						

13/05/2011

LA FARGA-VALORACIÓ 1
AMB ELIMINACIO DE BARRERES

adreça	núm.	any constr.	tipus	alç.	h/pl	hab.	loc.	sup. Faç. (m2)	sup. Cob. (m2)	**estructura**	Cost Unitari/Entitat	estructura Cost Reparació	**façanes**	Façanes Cost Unitari (m2)	Façanes patis	Façanes carrer i interior illa	**carpiteria exterior**	Cost Unitari/Entitat	Carpinteria Cost Substitució	**cobertes**	Coberta Cost Unitari (m2)	Coberta Cost Reparació	**Instal.la-cions**	Instal.lacions Cost Unitari/Entit	Instal.lacions Cost Reparació	**ascensor**	Ascensor Cost Implantació	**RESUM total**	**RESUM sense ascensor**	repercusió obres/ut.	repercusió asc/ut.	repercusió total/ut.
BARCELONA	52	1975								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	1		T1	B+4	2	7	6	202	174		100 €	700 €		150	30.240 €	30.240 €		1.200	8.400 €		120	20.850 €		400	2.800 €		60.000 €	**153.230 €**	**93.230 €**	13.319 €	8.571 €	21.890 €
ESCALA	2		T1	B+4	2	8		202	174		100 €	800 €		150	30.240 €	30.240 €		1.200	9.600 €		120	20.850 €		400	3.200 €		60.000 €	**154.930 €**	**94.930 €**	11.866 €	7.500 €	19.366 €
ESCALA	3		T1	B+5	2	11		252	174		100 €	1.100 €		150	37.800 €	37.800 €		1.200	13.200 €		120	20.850 €		400	4.400 €		60.000 €	**175.150 €**	**115.150 €**	10.468 €	5.455 €	15.923 €
ESCALA	4		T1	B+5	2	10		252	174		100 €	1.000 €		150	37.800 €	37.800 €		1.200	12.000 €		120	20.850 €		400	4.000 €		60.000 €	**173.450 €**	**113.450 €**	11.345 €	6.000 €	17.345 €
BARCELONA	74	1975								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	1		T1	B+4	0	0	18	0	0		100 €	- €		150	0 €	- €		1.200	- €		120	- €		400	- €		- €	**- €**		- €	- €	- €
ESCALA	5		T1	B+4	2	8		243	173		100 €	800 €		150	36.383 €	36.383 €		1.200	9.600 €		120	20.790 €		400	3.200 €		60.000 €	**167.155 €**	**107.155 €**	13.394 €	7.500 €	20.894 €
ESCALA	6		T1	B+4	2	8		243	173		100 €	800 €		150	36.383 €	36.383 €		1.200	9.600 €		120	20.790 €		400	3.200 €		60.000 €	**167.155 €**	**107.155 €**	13.394 €	7.500 €	20.894 €
ESCALA	7		T1	B+5	2	10		303	173		100 €	1.000 €		150	45.478 €	45.478 €		1.200	12.000 €		120	20.790 €		400	4.000 €		60.000 €	**188.746 €**	**128.746 €**	12.875 €	6.000 €	18.875 €
ESCALA	8		T1	B+5	2	10		303	173		100 €	1.000 €		150	45.478 €	45.478 €		1.200	12.000 €		120	20.790 €		400	4.000 €		60.000 €	**188.746 €**	**128.746 €**	12.875 €	6.000 €	18.875 €
BARCELONA	76	1975								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	1		T1	B+4	2	8	14	243	174		100 €	800 €		150	36.488 €	36.488 €		1.200	9.600 €		120	20.850 €		400	3.200 €		60.000 €	**167.425 €**	**107.425 €**	13.428 €	7.500 €	20.928 €
ESCALA	2		T1	B+4	2	8		243	174		100 €	800 €		150	36.488 €	36.488 €		1.200	9.600 €		120	20.850 €		400	3.200 €		60.000 €	**167.425 €**	**107.425 €**	13.428 €	7.500 €	20.928 €
ESCALA	3		T1	B+5	2	10		304	174		100 €	1.000 €		150	45.609 €	45.609 €		1.200	12.000 €		120	20.850 €		400	4.000 €		60.000 €	**189.069 €**	**129.069 €**	12.907 €	6.000 €	18.907 €
ESCALA	4		T1	B+5	2	10		304	174		100 €	1.000 €		150	45.609 €	45.609 €		1.200	12.000 €		120	20.850 €		400	4.000 €		60.000 €	**189.069 €**	**129.069 €**	12.907 €	6.000 €	18.907 €
BARCELONA	90	1985								Acceptable			Molt deficient				Molt deficient			Deficient			Millorable			No n'hi ha						
ESCALA	1		T2	B+3	2	6	10	324	347		100 €	600 €		150	48.580 €	48.580 €		1.200	7.200 €		120	41.640 €		100	600 €		60.000 €	**207.200 €**	**147.200 €**	24.533 €	10.000 €	34.533 €
ESCALA	2		T2	B+3	3	9		324	347		100 €	900 €		150	48.580 €	48.580 €		1.200	10.800 €		120	41.640 €		100	900 €		60.000 €	**211.400 €**	**151.400 €**	16.822 €	6.667 €	23.489 €
ESCALA	3		T2	B+3	3	9		324	347		100 €	900 €		150	48.580 €	48.580 €		1.200	10.800 €		120	41.640 €		100	900 €		60.000 €	**211.400 €**	**151.400 €**	16.822 €	6.667 €	23.489 €
PAPER	21	1992								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	6		T3	B+2	2	4	1	109	227		100 €	400 €		80	17.360 €		1.200	4.800 €		20	4.535 €		200	800 €		100.000 €	**127.895 €**	**27.895 €**	6.974 €	25.000 €	31.974 €
PAPER	25	1993								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	7		T3	B+2	2	4	2	109	227		100 €	400 €		80	17.360 €		1.200	4.800 €		20	4.535 €		200	800 €		100.000 €	**127.895 €**	**27.895 €**	6.974 €	25.000 €	31.974 €
PAPER	31	1993								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	8		T3	B+2	2	4	1	112	234		100 €	400 €		80	17.920 €		1.200	4.800 €		20	4.682 €		200	800 €		100.000 €	**128.602 €**	**28.602 €**	7.150 €	25.000 €	32.150 €
TARRAGONA	47	1990								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	1		T3	B+2	2	4	2	112	234		100 €	400 €		80	17.920 €		1.200	4.800 €		20	4.682 €		200	800 €		100.000 €	**128.602 €**	**28.602 €**	7.150 €	25.000 €	32.150 €
TARRAGONA	51	1990	(núm. 47bis a la realitat)							Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	2		T3	B+2	2	4	2	112	234		100 €	400 €		80	17.920 €		1.200	4.800 €		20	4.682 €		200	800 €		100.000 €	**128.602 €**	**28.602 €**	7.150 €	25.000 €	32.150 €
TARRAGONA	55	1991	(núm. 51 a la realitat)							Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	3		T3	B+2	2	4	2	112	234		100 €	400 €		80	17.920 €		1.200	4.800 €		20	4.682 €		200	800 €		100.000 €	**128.602 €**	**28.602 €**	7.150 €	25.000 €	32.150 €
TARRAGONA	61	1991								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						

adreça	núm.		tipus	alç.	h/pl	hab.	loc.	sup. Faç. (m2)	sup. Cob. (m2)	estructura	Cost Unitari/Entitat	estructura Cost Reparació	façanes	Façanes Cost Unitari (m2)	Façanes patis	Façanes carrer i interior illa	carpiteria exterior	Cost Unitari/Entitat	Carpinteria Cost Substitució	cobertes	Coberta Cost Unitari (m2)	Coberta Cost Reparació	Instal.lacions	Instal.lacions Cost Unitari/Entit	Instal.lacions Cost Reparació	ascensor	Ascensor Cost Implantació	RESUM total	RESUM sense ascensor	repercusió obres/ut.	repercusió asc/ut.	repercusió total/ut.
ESCALA	4		T3	B+2	2	4	2	112	234		100 €	400 €		80		17.920 €		1.200	4.800 €		20	4.682 €		200	800 €		100.000 €	**128.602 €**	**28.602 €**	7.150 €	25.000 €	32.150 €
TARRAGONA	67	1992								Acceptable			Deficient				Deficient			Acceptable			Acceptable			No n'hi ha						
ESCALA	5		T3	B+2	2	3	3	179	373		100 €	300 €		80		14.280 €		1.200	3.600 €		20	7.461 €		200	600 €		100.000 €	**126.241 €**	**26.241 €**	8.747 €	33.333 €	42.080 €
TARRAGONA	45	1975								Acceptable			Deficient				Molt deficient			Deficient			Acceptable			No n'hi ha		**- €**		- €	- €	- €
ESCALA			T4	B+2	1	2	1	172	358		100 €	200 €		80		27.440 €		1.200	2.400 €		120	43.012 €		200	400 €		- €	**73.452 €**	**73.452 €**	36.726 €	- €	36.726 €
TARRAGONA	25	1979								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	9		T5	B+2	2	8		105	219		100 €	800 €		150		31.500 €		1.200	9.600 €		120	26.334 €		400	3.200 €		120.000 €	**191.434 €**	**71.434 €**	8.929 €	15.000 €	23.929 €
GIRONA	213	1979								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	4		T5	B+5	2	8		315	270		100 €	800 €		150	47.206 €	47.206 €		1.200	9.600 €		120	32.370 €		400	3.200 €		60.000 €	**200.383 €**	**140.383 €**	17.548 €	7.500 €	25.048 €
ESCALA	8		T5	B+5	2	8		315	270		100 €	800 €		150	47.206 €	47.206 €		1.200	9.600 €		120	32.370 €		400	3.200 €		60.000 €	**200.383 €**	**140.383 €**	17.548 €	7.500 €	25.048 €
ESCALA	5		T5	B+5	2	8		315	270		100 €	800 €		150	47.206 €	47.206 €		1.200	9.600 €		120	32.370 €		400	3.200 €		60.000 €	**200.383 €**	**140.383 €**	17.548 €	7.500 €	25.048 €
ESCALA	6		T5	B+5	2	8		442	270		100 €	800 €		150	66.281 €	66.281 €		1.200	9.600 €		120	32.370 €		400	3.200 €		60.000 €	**238.533 €**	**178.533 €**	22.317 €	7.500 €	29.817 €
ESCALA	7		T5	B+5	2	8		442	270		100 €	800 €		150	66.281 €	66.281 €		1.200	9.600 €		120	32.370 €		400	3.200 €		60.000 €	**238.533 €**	**178.533 €**	22.317 €	7.500 €	29.817 €
GIRONA	207	1975								Acceptable			Molt deficient				Deficient			Deficient			Deficient			No n'hi ha						
ESCALA	1		T6	B+5	2	10	11	459	262		100 €	1.000 €		150	68.775 €	68.775 €		1.200	12.000 €		120	31.440 €		400	4.000 €		60.000 €	**245.990 €**	**185.990 €**	18.599 €	6.000 €	24.599 €
ESCALA	2		T6	B+5	2	10		459	262		100 €	1.000 €		150	68.775 €	68.775 €		1.200	12.000 €		120	31.440 €		400	4.000 €		60.000 €	**245.990 €**	**185.990 €**	18.599 €	6.000 €	24.599 €
ESCALA	3		T6	B+5	2	10		429	262		100 €	1.000 €		150	64.313 €	64.313 €		1.200	12.000 €		120	31.440 €		400	4.000 €		60.000 €	**237.065 €**	**177.065 €**	17.707 €	6.000 €	23.707 €
LA FARGA						**243**		**8.471**	**7.834**			**24.300 €**			**1.085.779 €**	**1.283.319 €**			**291.600 €**			**740.336 €**			**83.400 €**		**2.300.000 €**	**5.808.734 €**	**3.508.734 €**	**14.439 €**	**9.465 €**	**23.904 €**

Annex 6. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Pla Local d'Habitatge de Banyoles 2012-2017
Sessió informativa: 14 de juliol de 2011

Introducció

El passat 14 de juliol es va portar a terme la sessió informativa del Pla local d'habitatge (PLH) a la sala d'actes de l'Ajuntament.

A dos quarts de vuit del vespre es va fer una primera sessió en la qual es va convocar als regidors de l'oposició. Hi van assistir l'Il·lustríssim alcalde el Sr. Miquel Noguer, el Sr. Josep Vicens, de Junts per Banyoles-AM, la Sra. Sandra Pazos de la CUP i el Sr. Lluís Costabella, regidor de l'àrea de Seguretat, Mobilitat, Serveis Públics i Via Pública i el Sr. Lluís Butinyà, regidor de l'àrea d'Administració General i Hisenda.

A les vuit del vespre es va convocar una segona sessió informativa oberta al conjunt de la ciutadania, en la qual van participar unes deu persones entre veïns i membres d'associacions i entitats així com els regidors assistents a la primera sessió que van optar per escoltar de nou la presentació amb la ciutadania i romandre en el debat final. Aquesta sessió va finalitzar a dos quarts de deu del vespre.

Síntesi de les presentacions

- Intervenció del regidor d'Habitatge

El senyor Jordi Bosch comenta breument que des de l'Ajuntament hi ha la voluntat de redactar aquest document amb la finalitat de tenir una anàlisi i diagnosi acurada de l'habitatge al municipi per tal de poder planificar la política municipal d'habitatge els propers anys. Dóna la paraula a l'equip redactor del Pla.

- Intervenció de Joan Badia, Anna Costa i Maria Bonet, equip redactor GMG Plans i Projectes.

GMG Plans i Projectes és l'empresa externa especialitzada que està treballant en la redacció del PLH de Banyoles 2012-2017. Mitjançant un suport document en power point presenten els principals resultats de l'anàlisi i diagnosi que conté el document d'avanç de Pla així com uns primers objectius i unes propostes de línies d'actuació.

Torn obert de paraules

Sessió polítics

Es comenta que caldrà estudiar i debatre com ha de créixer Banyoles els popers anys i que sembla que per les dades que surten al Pla ja hi ha prou habitatge per satisfer la demanda durant força anys.

El Sr. Bosch emplaça als membre de l'oposició a continuar el debat un cop finalitzada la següent sessió informativa amb la ciutadania.

Sessió ciutadania

El torn obert de paraula va ser força participatiu i es va allargar fins al voltant de mitja hora tres quarts en què es van debatre principalment les següents qüestions:

- Un veí es pregunta si a l'administració no li valdria més posar de la seva butxaca els 150-200€ per a donar ajuts als col·lectius més vulnerables a fi d'afavorir l'accés a l'habitatge en comptes de construir més habitatge protegit. L'equip redactor comenta que els ajuts de la Generalitat són una línia d'actuació i són compatibles amb les altres actuacions (borsa, HPO, etc.)

- Des de la Cambra de comerç es comenta que recentment van fer un estudi i que discrepen amb les dades sobre habitatges d'obra nova pendents de vendre i en construcció al municipi ja que a ells els sortia un estoc d'uns 1.000 habitatges. El Sr. Bosch i l'equip redactor expliquen la metodologia emprada pel càlcul i s'acorda que es revisaran aquestes dades.

- Es comenta que el PLH serà una bona eina per a la redacció i orientació del nou POUM i a la pregunta sobre quina opinió té l'equip redactor sobre com ha de créixer Banyoles, els membres redactors expliquen que aquestes qüestions les haurà de debatre el POUM el qual es començarà a redactar properament ja que aquest és força antic i data del 1984.

- Una veïna demana com s'ha detectat que les zones amb més problemàtiques de rehabilitació són la Farga i el barri Vell. L'equip redactor comenta que bona part de la informació sobre el parc existent prové tant del cens del 2001 com del cadastre així com de la informació proporcionada pels tècnics municipals però que no s'ha realitzat una inspecció habitatges per habitatge tal i com comentava la veïna. S'explica que en l'àmbit de la Farga sí que s'ha fet una inspecció exterior i dels elements comuns dels edificis.

- Una assistent demana com es calcula la sobreocupació i quins mecanismes hi ha per detectar aquests casos, qüestió que enllaça amb un debat de com tenir el padró actualitzat i fiable. L'equip redactor explica la metodologia utilitzada pel càlcul de la sobreocupació segons els criteris d'habitabilitat del decret 55/2009 així com la qüestió de la protecció de dades personals. Pel que fa el padró GMG explica el fet que sovint aquest no s'ajusta a la situació real del nombre de persones que hi viuen i que per tant cal actualitzar-lo i contrastar-lo contínuament.

- Un veí fa una reflexió sobre la importància del lloguer i comenta que els 62 habitatges de La Caixa seran bons pel municipi i per la comarca en general per incrementar l'oferta d'aquest règim de tinença i a la vegada per afavorir a la reducció dels preus del mercat lliure. Aquesta idea és corroborada per altres veïns que expliquen que els anys setanta els habitatges protegits que es

van fer també van ajudar en aquest sentit. L'equip redactor explica l'existència d'ajuts de la Generalitat per a posar un habitatge buit a la borsa de lloguer social i d'avals pels propietaris així com ajuts a la rehabilitació i millora de l'habitatge.

- Es genera un debat entorn el lloguer a Banyoles: baixa oferta, reticències per part dels propietaris, manca de cultura de lloguer, etc. L'equip redactor comenta aquesta percepció del lloguer al municipi que té la ciutadania queda corroborada amb les entrevistes que es van fer en el seu moment a APIS i entitats financeres.

- La regidora de la CUP pregunta què es proposa per mobilitzar el parc vacant. L'equip redactor explica que d'una banda es vol actuar sobre el parc buit existent mitjançant una actuació de captació proactiva d'habitatges per incorporar a la borsa de mediació del lloguer social i d'aquesta manera incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a un preu més assequible i per sota el mercat lliure (fins a uns 30 habitatges el 2017). I, d'altra banda l'equip redactor comenta que pel que fa l'estoc d'obra nova i seminova es pretén incentivar la transformació d'alguns habitatges en habitatges protegits, de lloguer, de lloguer amb opció a compra, o altres tipus a través d'oferir de manera activa la realització d'estudis econòmico-financers a les promotores, constructores, entitats financeres que tenen promocions al municipi.

- Es comenta amb sorpresa el fet que tots els habitatges dotacionals del carrer dels Orfes no s'hagin adjudicat. El regidor explica quins han estat els possibles motius, atribuint a la tipologia/superfície, a canvis en les situacions personals, entre d'altres.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BANYOLES 2012-2017

SESSIÓ INFORMATIVA – 14 juliol 2011

Ajuntament de Banyoles

Diputació de Girona

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que té com a **finalitats definir** les **polítiques locals d'habitatge** pels propers **6 anys** i **possibilitar** la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament. Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Continguts

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Procés de redacció del Pla

ANÀLISI I DIAGNOSI
GENER-MAIG 2011

AVANÇ DE PLA
JUNY 2011

SESSIÓ INFORMATIVA
JULIOL 2011

APROVACIÓ INICIAL
SETEMBRE-OCTUBRE

EXPOSICIÓ PÚBLICA
1 MES

APROVACIÓ DEL DOCUMENT

Comunicació de l'acord d'aprovació a la Generalitat

RESUM DE L'ANÀLISI I DIAGNOSI

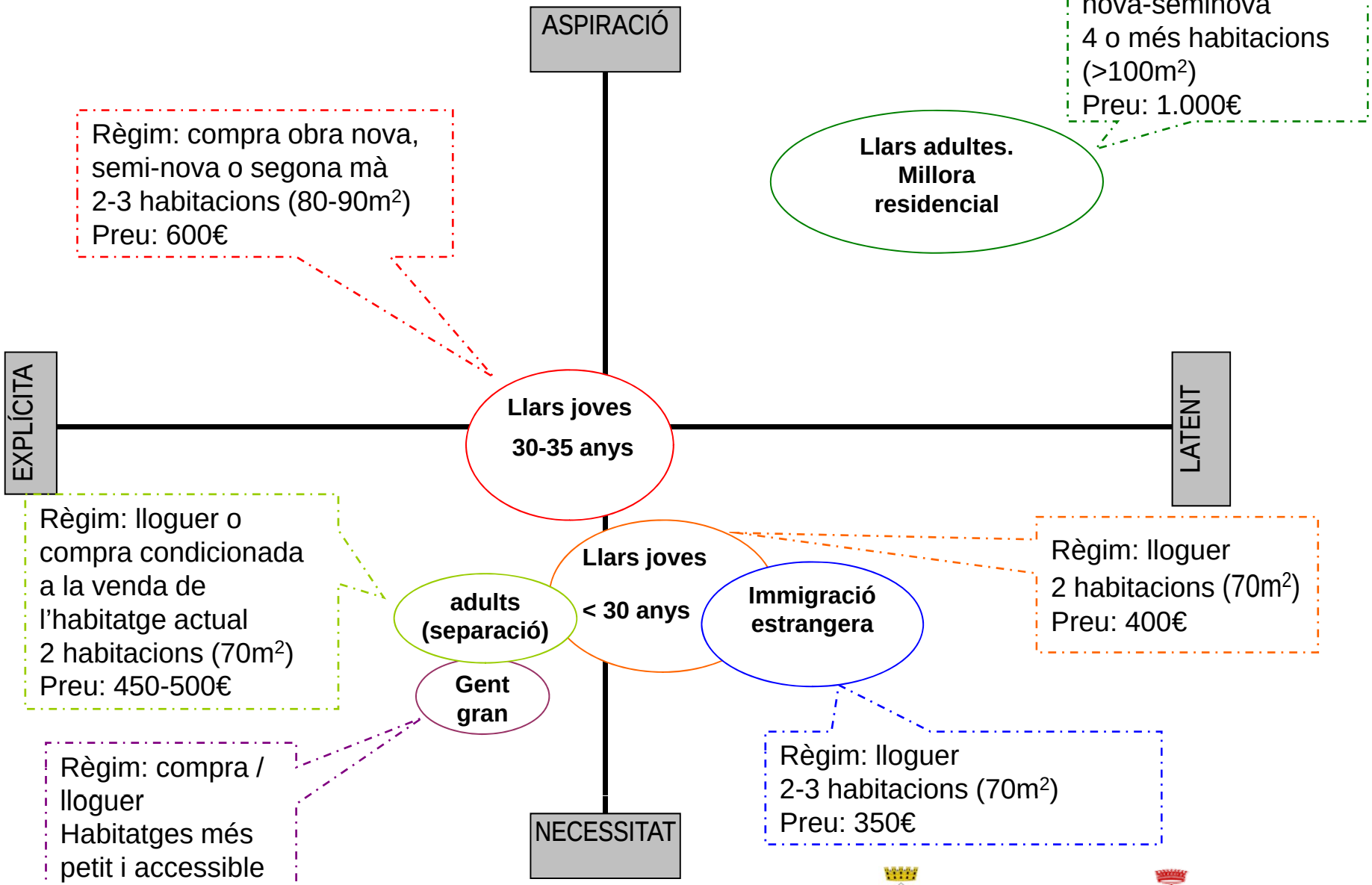
Projecció de població i llars

- ✓ A principis del 2011 la població es trobava per sobre els **19.100 habitants.**
- ✓ **Un 30%** de la població es troba a la franja d'edat **entre 20 i 39 anys.**
- ✓ Segons les projeccions demogràfiques **s'estima pel 2017 una població d'aproximadament 21.169 habitants.**
- ✓ S'estima **una creació de 66 noves llars anuals** i la disminució del nombre de persones per llar de 4 l'any 2001 a 3,1 l'any 2017.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL	Població 2017	Mitjana
Escenari A	64	76	77	35	53	69	86	460	21.169	66
Escenari B	63	73	73	29	45	61	77	421	20.375	60
Escenari C	104	117	120	79	97	115	132	764	21.951	109
Escenari D – Endogen	7	19	20	19	19	19	18	121	20.006	17

El creixement vegetatiu es manté; el saldo migratori autòcton és 0 i les migracions estrangeres els primers 3 anys són només per reagrupament i després van augmentat progressivament.

Característiques de la demanda d'habitatge



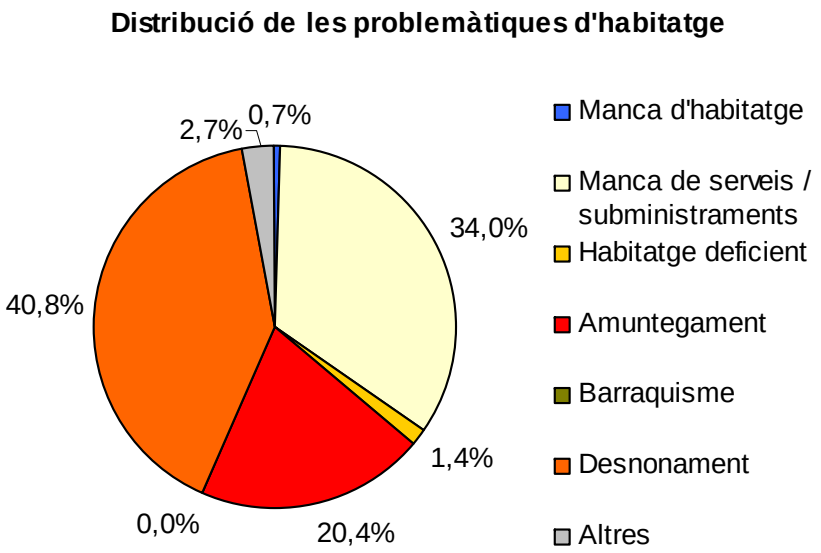
Col·lectius en situació o risc d'exclusió social

- ✓ Banyoles disposa del **Pla Local d'Inclusió** (PLIS) 2009-2012. Segons el Pla més de 3.000 persones es trobarien en situació de vulnerabilitat social.

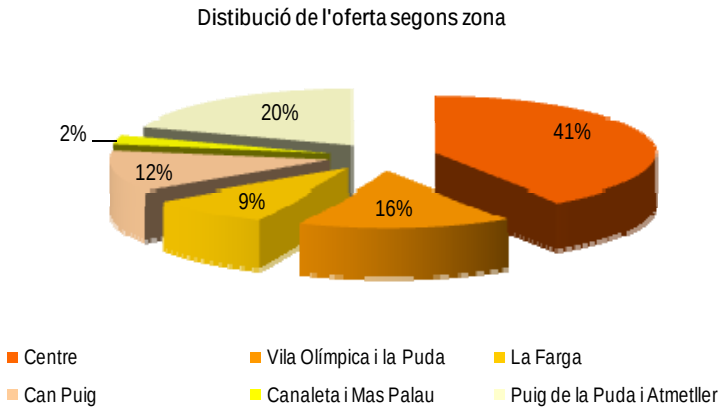
- ✓ L'any 2010 els serveis bàsics d'atenció social del Consorci de Benestar Social va atendre un 13% de la població del municipi.

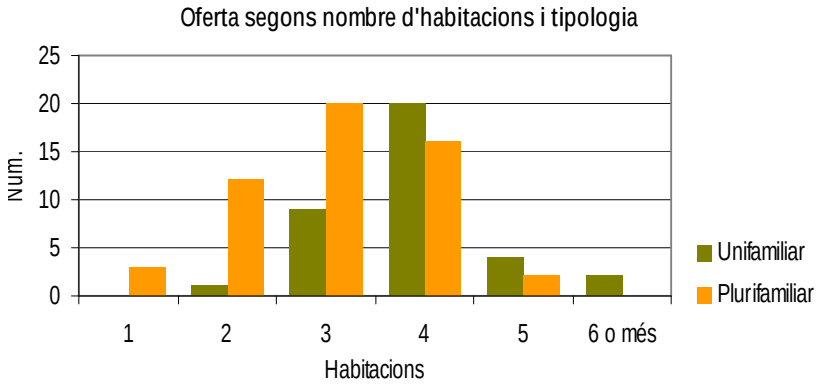
- ✓ Les problemàtiques **relacionades directament amb l'habitatge** van representar el **5,6%** de les persones ateses, això és unes **170 persones**.

- ✓ Un percentatge important de les problemàtiques ateses es concentren a la zona de la **Farga i de Canaleta**, i en menor mesura al Barri Vell.



Oferta d'habitatge (2011)





- ✓ El Centre, Pla de l'Ametller i la Vila Olímpica tenen un major dinamisme i oferta immobiliària
- ✓ Poca oferta de lloguer (tot i que ha incrementat)
- ✓ Oferta unifamiliar i plurifamiliar força equitativa
- ✓ Preu mitjans:
  - unifamiliar: 300.000-450.000€
  - plurifamiliar: 180.000-190.000€
  - lloguer: 550€ (no hi ha oferta per sota els 300€)
- ✓ Principalment de 3 i 4 habitacions
- ✓ Estoc d'obra nova i semi-nova:
  - 200 hab. acabats pendents de vendre
  - 50-60 hab. en construcció

Parc d'habitatges protegit al municipi

HPO de venda règim general: 50 habitatges al carrer Mossen Baldiri Reixac

Habitatges dotacionals públics de lloguer: 30 habitatges al carrer Orfes

14 en oferta

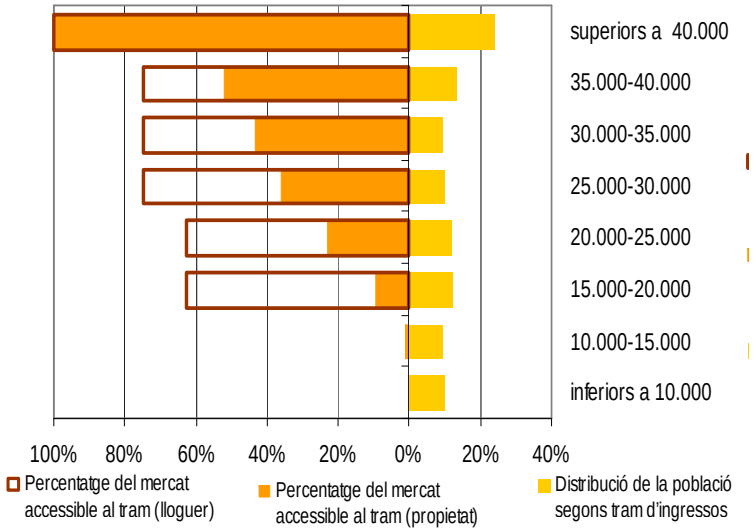
Habitatges de protecció oficial de lloguer: 21 habitatges a Cal General

Altres habitatges socials: habitatges d'inserció i Xarxa de mediació per al lloguer social.

Properament La Caixa preveu cosntruir 62 habitatges de lloguer assequible.

Demanda d'habitatge social

Tipologia	Preu	Mensualitat hipoteca / lloguer	Ingressos mensuals necessaris (màx. 40%)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa
Propietat preu de mercat 2a mà	180.000 €	730 €	1.824 €	21.889 €	29,0
Lloguer preu de mercat	550 €	550 €	1.375 €	16.500 €	16,1
HPCC	182.000 €	738 €	1.844 €	22.132 €	30,4
HPC	152.813 €	619 €	1.549 €	18.583 €	20,4
HPO compra-venda règim general	110.365 €	447 €	1.118 €	13.421 €	9,1
Lloguer a 25 anys règim especial	388 €	388 €	970 €	11.634 €	6,0



- ✓ **Al voltant d'un 16% de la demanda** quedaria exclosa del preu mig del lloguer lliure (550€), que requeriria uns ingressos mensuals de la llar de1.375€ i un **29% del mercat de propietat.**

- ✓ L'Habitatge protegit de preu concertat i de preu concertat català no resolen a priori la necessitat d'habitatge.

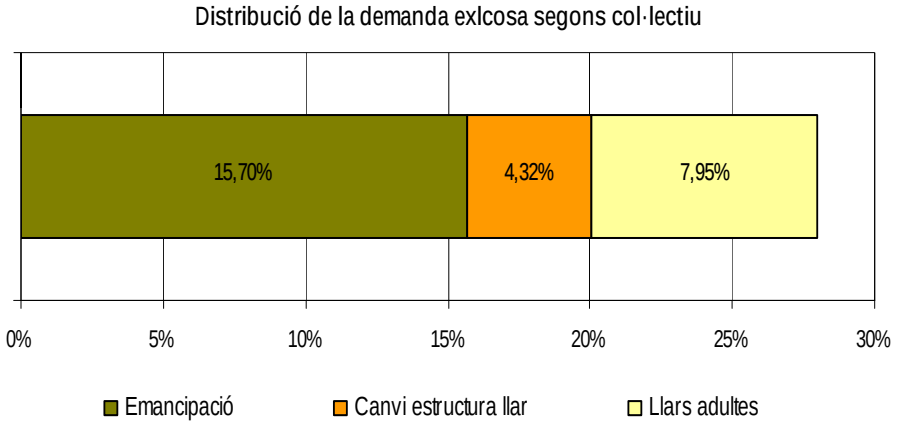
- ✓ Un 6% estaria exclosa del preu màxim que marca el mòdul de lloguer especial.

Demanda d'habitatge social

- ✓ **El col·lectiu jove** és el que presenta una major demanda d'habitatge social, tot i que destaca la demanda procedent de llars adultes amb rendes baixes.

- ✓ L'habitatge **protegit de lloguer** esdevé el règim que satisfà el major volum de demanda exclosa.

- ✓ La necessitat d'habitatge social s'estima en **129 habitatges fins el 2017.**



	Emancipació	Canvis en l'estructura familiar	Rendes Baixes	Total llars excloses
HPO compra-venda	23 5,1%	6 1,3%	12 2,4%	41 8,9%
HPO Lloguer	22 4,9%	7 1,4%	12 2,6%	41 9,0%
XMLS+ dotacionals+habitatges a preu més assequible que el mòdul màxim	27 5,8%	7 1,6%	13 2,9%	47 10,2%
TOTAL DEMANDA HABITATGE SOCIAL	72 15,74%	20 4,33%	37 7,97%	129 28,04%
TOTAL DEMANDA	206	81	173	460

Objectiu de Solidaritat Urbana

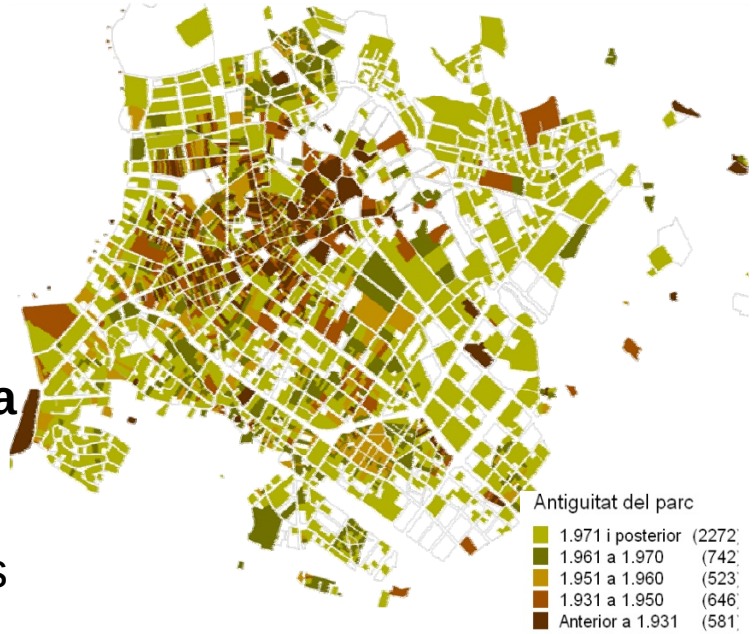
- ✓ La Llei del dret a l'habitatge introdueix el **principi de solidaritat urbana**, establint l'obligació que tots els municipis de més de 5.000 habitants disposin, en un període màxim de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges per a polítiques socials del 15% del seu parc principal.

- ✓ **Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) al municipi:** caldria generar **244** habitatges destinats a polítiques socials en els propers 6 anys.

Característiques del parc d'habitatges existent

- ✓ El parc d'habitatges total és de 8.061 unitats, de les quals unes **6.416 són principals.**
- ✓ L'**edat mitjana és d'uns 38 anys**.
- ✓ Predominen els **edificis amb un sol habitatge** familiar (39% del parc) i amb una **alçada mitjana de 2 plantes.**
- ✓ La superfície mitjana del parc és de **115m²** (cens 2001) i varia sensiblement en funció de la zona.
- ✓ Gairebé un **95% del parc** es troba **en bon estat**

  Les zones que presenten **majors deficiències** són La Farga i el Barri Vell, i en menor mesura Canaleta.



Projecte d'intervenció integral de la Farga (Llei de Barris)

Ajuntament de Banyoles

Diputació de Girona

Necessitats d'intervenció en el parc d'habitatges existent

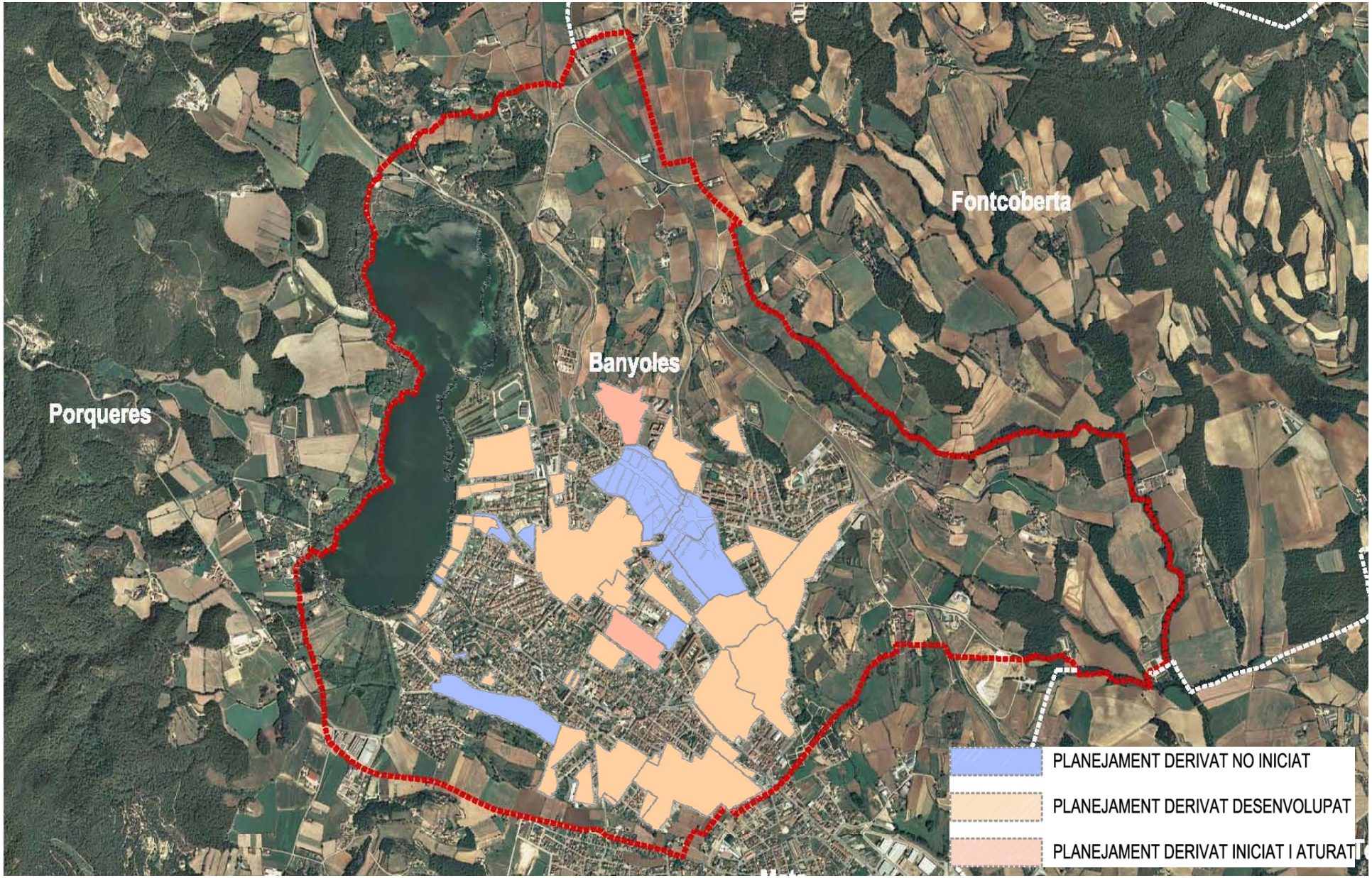
Problemàtica	Núm d'habitatges o edificis (aprox.)	% sobre el parc existent
Edificis amb **deficiències greus** (mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals,...)	16-18	0,3%
Edificis amb **deficiències lleus** (humitats, mal estat dels baixants, cobertes,...)	250-275	5,6%
Edificis de més de 3 plantes **sense ascensor**	150 edificis	0,32% dels edificis de 3 o més plantes
Habitatges amb **consum <5m3 anual**	525 (antics) 208 obra nova pendent vendre)	9%
Habitatges **sobreocupats**	25-50	0,3-0,6%

- ✓ A nivell territorial, es creu necessari prioritzar la rehabilitació en el barri de La Farga sense deixar de posar atenció a les altres zones del municipi.

Potencial d'habitatges del planejament vigent

- ✓ El sòl urbà ha estat objecte de nombroses intervencions delimitades pel Pla general del 1984 i posteriors modificacions puntuals que han permès la cessió d'espais lliures, transformacions urbanes i remodelacions de la trama residencial.
- ✓ Aquestes transformacions s'han desenvolupat en bona part abans de la Llei d'urbanisme del 2002, que establia la obligatorietat de reservar sòl per a habitatges de protecció oficial i habitatges concertats.
- ✓ A continuació, es resumeix el potencial aproximat d'habitatges restant:

Tipus de sòl	Nombre d'habitatges potencials				
	Lliure	HPO	HPC	HD	TOTAL
Sòl urbà	706	0	0	0	706
Sòl urbà no consolidat	485	106	51	0	642
Sòl urbanitzable	770	220	110	0	1.100
Total	1.961	326	161	0	2.448


Fontcoberta
Banyoles
Porqueres
PLANEJAMENT DERIVAT NO INICIAT
PLANEJAMENT DERIVAT DESENVOLUPAT
PLANEJAMENT DERIVAT INICIAT I ATURAT

Programació de nous habitatges socials

✓ S'estima que els propers 6 anys es podria cobrir la demanda prevista en el Pla.

Previsió de la demanda d'habitatge social el període PLH **129** (escenari A)	**Estimació dels habitatges protegits pel període del PLH**	**Altres habitatges socials pel període del PLH**
41 HPO compra-venda	Al voltant de **30** habitatges lliures pendents de vendre es podrien convertir a habitatge protegit de venda o lloguer	**62** habitatges de lloguer assequible de "la Caixa obra social" estan en construcció
41 HPO lloguer	**70** allotjaments col·lectius protegits a l'àmbit del Monestir (en projecte)	Aproximadament **20** habitatges de la Xarxa de mediació per al lloguer social
47 Habitatges assequibles o dotacionals	**14** habitatges dotacionals pendents d'adjudicar al carrer Orfes	Al volant de **100** llars podrien obtenir "ajuts al pagament del lloguer"

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

Objectius específics del Pla Local d'Habitatge

- ✓ El PLH planteja uns objectius generals coherents amb els reptes del Pacte Nacional per l'Habitatge de Catalunya i, alhora, es fixa 3 **objectius específics**

REFORÇAR I AMPLIAR ELS SERVEIS D'HABITATGE

IMPULSAR L'OPTIMITZACIÓ, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC

ADEQUACIÓ DE L'OFERTA D'HABITATGE SOCIAL A LA DEMANDA

OBJECTIU 1. REFORÇAR I AMPLIAR ELS SERVEIS D'HABITATGE

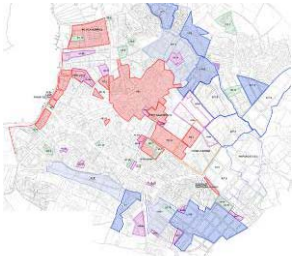
- ✓ Consolidació de l'Oficina local d'habitatge
- ✓ Promoció i millora del punt virtual en matèria d'habitatge
- ✓ Informació, gestió i tramitació dels ajuts a l'accés a l'habitatge
- ✓ Foment i gestió de la borsa social adscrita a la Xarxa de mediació per al lloguer social

OBJECTIU 2. OPTIMITZAR EL PARC D'HABITATGES EXISTENT

- ✓ Informació, gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per la rehabilitació i instal·lació d'ascensors
- ✓ Fomentar la conservació i rehabilitació dels edificis
- ✓ Programa d'Inspecció tècnica dels edificis
- ✓ Programa específic de rehabilitació a la Farga
- ✓ Estudi tècnic-econòmic de promocions acabades o en construcció per tal d'analitzar viabilitat i propostes alternatives

OBJECTIU 3. ADEQUACIÓ DE L'OFERTA D'HABITATGE SOCIAL A LA DEMANDA

- ✓ Inici de la redacció del nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)
- ✓ Gestió de les adjudicacions d'habitatge protegit i del registre
- ✓ Seguiment del parc de lloguer protegit i habitatges d'inserció
- ✓ Seguiment de les noves promocions d'habitatge protegit o assequible
- ✓ Programa de captació d'habitatges buits o pendents de vendre per incorporar a la Xarxa de mediació per al lloguer social
- ✓ Gestió del Patrimoni municipal de sòl i habitatge



Moltes gràcies per la vostra assistència

GMG PLANS i PROJECTES

Ajuntament de Banyoles

Diputació de Girona

Unió, 1 08221 TERRASSA
Tel. 937.869.245 Fax. 937.837.246
www.gmg.cat