

Àrea d'Habitatge

Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols 2025-2027



**Oficina Local
d'Habitatge**
SANT FELIU DE GUÍXOLS



Redacció:

Àrea d'Habitatge, Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

Col·laboració:

Subvencions als ajuntaments per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge per l'any 2024, Diputació de Girona.

Publicació:

Abril 2025

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	3
Glossari.....	4
Marc normatiu de referència.....	6
La situació de desocupació permanent	8
Mecanismes de detecció per acreditar la desocupació	9
Mesures sancionadores.....	10
Mesures fiscals	10
1. ANÀLISI I DIAGNOSI.....	11
1.1. El municipi	11
1.2. Oferta i accessibilitat al mercat d'habitatge	12
1.2.1. Dinàmica constructiva	12
1.2.2. Mercat de lloguer	13
1.3. Demanda d'habitatge destinat a polítiques socials.....	14
1.3.1. Registre de Sol·licitants d'HPO	14
1.3.2. Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya.....	15
1.4. Parc d'habitatges	16
1.4.1. Qualitat del parc	16
1.4.2. Tipologia del parc.....	17
1.5. Habitatge buit	17
2. MESURES DE FOMENT EN L'OCUPACIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT	18
2.1. Establiment de garanties i incentius per a les persones propietàries d'habitatges destinats a polítiques socials.....	18
2.2. Foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat.....	18
2.3. Programa de cessió d'habitatges buits a l'administració pública.....	19
2.4. Informació a la ciutadania dels recursos de l'ajuntament per a la mobilització ..	19
3. PROPOSTA D'ACTUACIONS	20
3.1. Llistat d'actuacions	20
3.2. Actuacions.....	21

INTRODUCCIÓ

El Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols (PMHB) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge buit en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context, defineix, per un període de tres anys (2025-2027), les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objectiu de mobilitzar l'habitatge buit del municipi i promoure el dret a l'habitatge digne i assequible.

Un habitatge buit és aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys¹. Aquest supòsit produeix, d'una banda, l'incompliment de la funció social del dret de propietat², i de l'altra, l'ús anòmal de l'habitatge³.

Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació adequades, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

A més, també poden declarar l'ús anòmal de l'habitatge i l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que les persones propietàries hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert.

Les últimes dades d'habitatge buit al municipi de Sant Feliu de Guíxols es van publicar el primer semestre de l'any 2023 a través del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (en endavant, INE). Concretament, a la taula predefinida de *Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico*, que indica que al municipi de Sant Feliu de Guíxols hi ha un total de 1.921 habitatges buits⁴, representant el 12,08% de tots els habitatges del municipi (15.908)⁵.

Davant d'aquesta dada l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols té interès en conèixer en detall la problemàtica de l'habitatge buit al municipi per poder oferir actuacions concretes per la seva mobilització.

El present pla té per objectiu analitzar la situació de l'habitatge buit al municipi de Sant Feliu de Guíxols i establir les estratègies d'actuació per mobilitzar aquests habitatges.

¹ Article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

² Article 5.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

³ Article 41.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

⁴ INE Censo 2021. Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico.

⁵ IDESCAT. Sant Feliu de Guíxols. Qualitat de vida. Tipus d'habitatges.

Glossari

El document conté terminologia específica en relació a les polítiques d'habitatge provinent de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant, LDH), a continuació es presenten alguns dels conceptes amb més importància en el desenvolupament del pla:

Habitatge: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.

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

Habitatge buit (recàrrec IBI): l'habitatge que romanguí desocupat, de forma continuada i sense causa justificada, per un termini superior a dos anys, conforme als requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.

Habitatge principal: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.

Habitatge secundari o de segona residència: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.

Habitatge destinat a polítiques socials: tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida de persones immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors/es i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Objectiu de Solidaritat urbana: els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament. El creixement del nombre d'habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

Masoveria urbana: el contracte onerós en virtut del qual el propietari/ària d'un immoble el cedeix al masover/a urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari/ària el pot resoldre si el masover/a no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.

Rehabilitació: el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.

Situació anòmla: Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges: la desocupació permanent, la sobreocupació i l'infrahabitatge, tal com es defineixen en l'article 3 de la LDH.

Marc normatiu de referència

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya⁶ (en endavant, Estatut) estableix que **Catalunya disposa de competències exclusives en matèria d'habitatge**. Aquestes competències inclouen:

- La planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial.
- L'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com el privat.
- La promoció pública d'habitatges.
- La regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit.
- Les normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció.
- Les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges.
- La innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges.
- La normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

La concreció de la competència en habitatge que recull l'Estatut es fa, principalment, mitjançant la LDH en el seu Títol I, articles 7-9.

En el cas de les **competències locals**, l'article 8 de la LDH estableix que els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta Llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de control, inspecció, execució forçosa, sanció i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

Tot i això, en l'àmbit estatal, la recent Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (en endavant, Llei 12/2023) estableix principis generals de l'actuació pública en matèria d'habitatge i en la disposició final setena recorda la **competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge**. Per aquest motiu, en algun punt interfereix en com s'han regulat i establert les polítiques d'habitatge des de Catalunya.

A banda de la qüestió competencial, hi han **altres textos legislatius** i normatius que presenten disposicions específiques sobre els habitatges buits.

Dins del marc jurídic català:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Regula el deure dels propietaris de

⁶ Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

conservar i rehabilitar les edificacions. És competència dels ajuntaments dictar ordres d'execució per fer complir aquest deure legal de conservació i rehabilitació.

- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge. Respecte a la rehabilitació, preveu, a l'article 28, les actuacions susceptibles d'ajut.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquesta llei incorpora una disposició addicional per la qual es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació d'habitatges. Estableix un programa d'inspecció tècnica obligatòria dels edificis d'habitatges.
- Llei 24/2015, de 16 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Entre d'altres, estableix mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible, tot mobilitzant els habitatges buits.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Estableix mesures per ampliar el parc social d'habitatges, com l'expropiació temporal d'habitatges buits, regulada a l'article 15.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. Regula les relacions de caràcter privat, en aquest cas les relatives a la propietat horitzontal i a l'execució d'obres relacionades amb la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, igual que per a les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, accessibilitat o seguretat.

Dins del marc jurídic espanyol:

- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Les parts poden acordar que, durant un termini determinat, el pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i les condicions pactades (article 17.5). Aquesta regulació de la «*rehabilitació per renda*» pot servir de marc jurídic per als contractes de masoveria urbana.
- Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, modificat per la Llei 12/2023, estableix la possibilitat de recàrrec de l'impost de béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcters permanent o bonificació en cas de destinar l'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.⁷

La legislació i la normativa sectorial sobre habitatge i l'urbanisme presenta un caràcter marcadament evolutiu i, fins i tot, volàtil, de manera que les disposicions legals i normatives, els plans i els programes poden canviar amb el temps.

⁷ Model d'estudi de l'habitatge buit. Secció d'habitatge, Diputació de Girona.

La situació de desocupació permanent

L'article 3, d) de la LDH defineix què s'entén per habitatge buit de la manera següent:

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

Aquesta definició fixa quins són els paràmetres per a determinar una situació de desocupació permanent dels habitatges i declarar possibles incompliments de la funció social de la propietat i utilitzacions anòmales dels habitatges o edificis.

Pel que fa a l'**incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges (art. 5 LDH)**, es produeix en el supòsit següent:

“Art. 5.2, b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.”

Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

A més, les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que les persones propietàries hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert.

La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en determinats supòsits, les establertes per la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts per llei.

Pel que fa a l'**ús anòmal d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges (art. 41.1 LDH)**, es produeix en el supòsit següent:

“Art. 41.1, a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòma la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.”

Davant d'aquesta situació, el departament competent en matèria d'habitatge i els municipis són competents per:

- a) Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmla i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei.
- b) Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmla i determinar el mitjà d'execució.
- c) Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmla siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.

Els procediments esmentats caduquen, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar la resolució, si aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

Llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències esmentades, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada.

Mecanismes de detecció per acreditar la desocupació

Segons l'article 41.4 de la LDH, en la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmla dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Un cop detectada la utilització o situació anòmla, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

Amb la finalitat a què fa referència l'apartat anterior, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides.

Mesures sancionadores

La LDH estableix un règim sancionador (Capítol II, Títol VI) amb tres tipus d'infraccions que se sancionen amb multes de 3.000 a 900.000 euros. Les quantitats que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'han de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

En relació a la desocupació permanent dels habitatges o edificis, la LDH no tipifica com a infracció la desocupació sense més, sinó que, el que considera punible és la voluntat inequívoca del propietari/ària de tenir l'habitatge desocupat durant el temps que legalment es considera en aquesta situació.

Per això, estableix com a criteri demostratiu d'aquesta inequívoca voluntat, el refús exprés o tàcit per part del propietari/ària de les mesures prèviament ofertes per l'administració per evitar la desocupació.

La conseqüència d'això és que per poder incoar un procediment sancionador per part de l'administració és imprescindible que aquesta hagi prèviament ofert al propietari/ària de l'habitatge desocupat les mesures necessàries per evitar aquesta situació.

Mesures fiscals

La nova Llei 12/2023, de 24 de maig, per al Dret a l'Habitatge modifica el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, i defineix l'immoble desocupat amb caràcter permanent, als efectes de l'aplicació del recàrrec de l'IBI, com aquell que romangui desocupat, de forma continuada i sense causa justificada, per un termini superior a dos anys, conforme als requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.

A aquest efecte, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en la sessió plenària del dia 29 de febrer de 2024, va aprovar la modificació de l'Ordenança Fiscal número 2 reguladora de l'Impost de Béns Immobles, concretament l'article 9 relatiu al Recàrrec sobre la quota líquida corresponent als béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, definint-ne els requisits, mitjans de prova i procediment per a l'aplicació del mateix, exigint la inscripció en el "Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent".

1. ANÀLISI I DIAGNOSI

1.1. El municipi

Sant Feliu de Guíxols, amb una població de 23.400 habitants⁸, i una extensió de 16,23 km², es situa al sud de la comarca del Baix Empordà, a la província de Girona. És un municipi costaner que limita al nord amb el terme de Castell-Platja d'Aro, i a l'oest amb el de Santa Cristina d'Aro, conformant un dels centres urbans més importants dins el Baix Empordà.

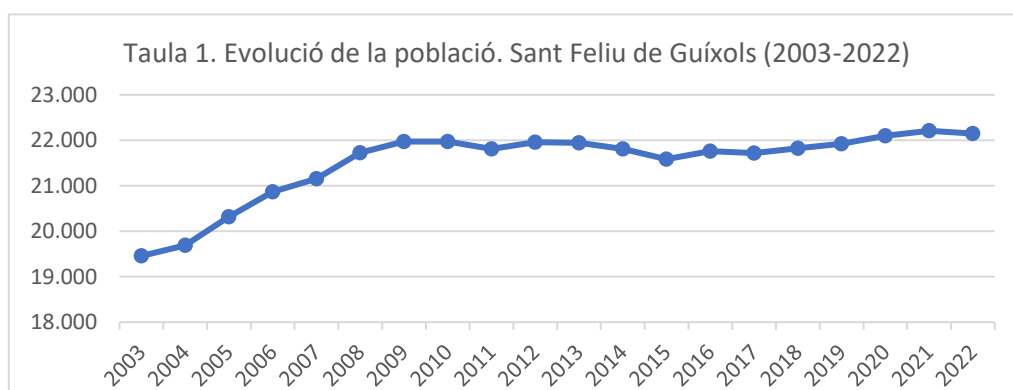


Imatge 1: Sant Feliu de Guíxols. Pla Local d'Habitatge.

El municipi es caracteritza per una densitat de població important, 1.395,1 hab./km², degut a que la superfície del terme municipal és relativament petita i el seu nucli urbà és compacte. Aquesta densitat és molt superior a la mitjana del Baix Empordà, de 201.4 hab./km², però no és homogènia en tot el terme

municipal ja que el nucli urbà ha tingut un creixement compacte però al municipi també s'hi han produït creixements de baixa densitat.

Pel que fa a l'evolució demogràfica, la variació anual del 2024 és de l'1,29%, i si tenim en compte les dades d'anys anteriors, la variació del 2020-2024 és del 3,79%.⁹



Font: Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols. Guíxols Estadístic. Demografia i sociodemografia.

Les polítiques d'habitatge a Sant Feliu de Guíxols es gestionen des de l'Àrea d'Habitatge, la qual compta amb un equip propi de treball. També s'ha de fer esment al

⁸ Font: Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, padró municipal del dia 09/01/2025.

⁹ Font: Diputació de Girona. XIFRA – Sistema d'Informació Estadística Local.

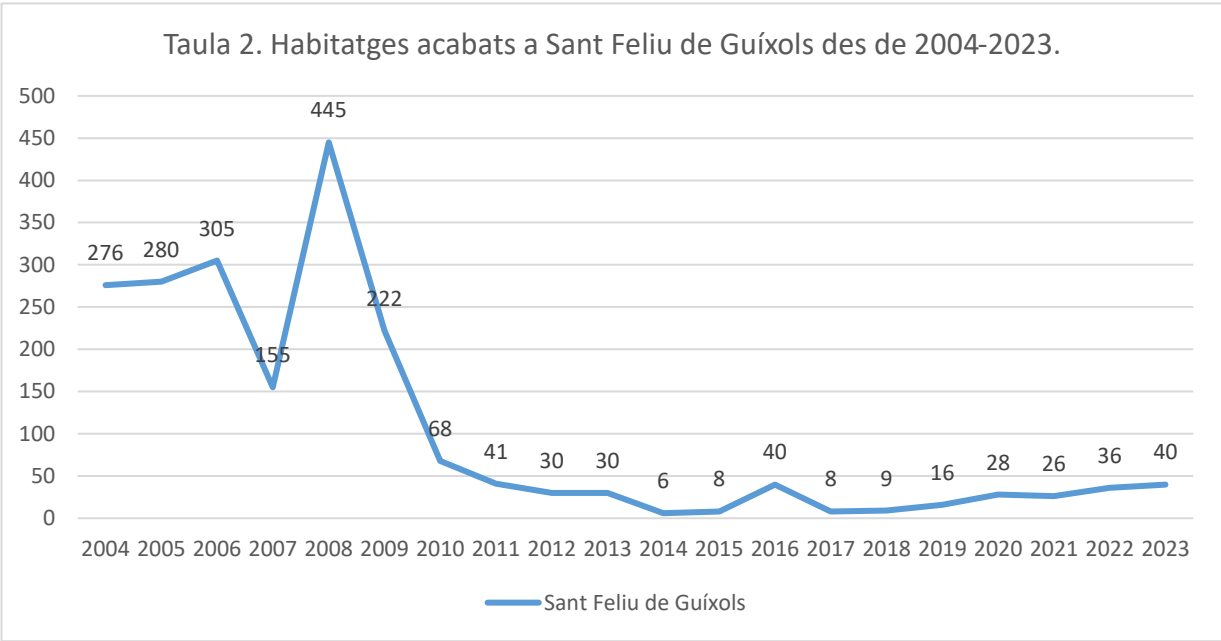
personal de les regidories d'Acció Social i Urbanisme, les quals participen activament i de forma coordinada en les polítiques d'habitatge.

A més a més, l'any 2022 es va aprovar el Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Guíxols pel període 2022-2027 (en endavant, PLH) que fa un anàlisi extens de l'habitatge al municipi i permet orientar les polítiques d'habitatge del pròxims anys.

1.2. Oferta i accessibilitat al mercat d'habitatge

1.2.1. Dinàmica constructiva

D'acord amb les dades de construcció d'habitatges del municipi¹⁰, una gran part dels habitatges principals es van construir entre el 1961 i el 1990, agrupant fins al 56% del conjunt del parc. Tot i així, també es remarcable una dinàmica constructiva força potent els anys 2000.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya.

Els tres primers trimestres del 2024 s'ha seguit amb la mateixa dinàmica dels últims anys:

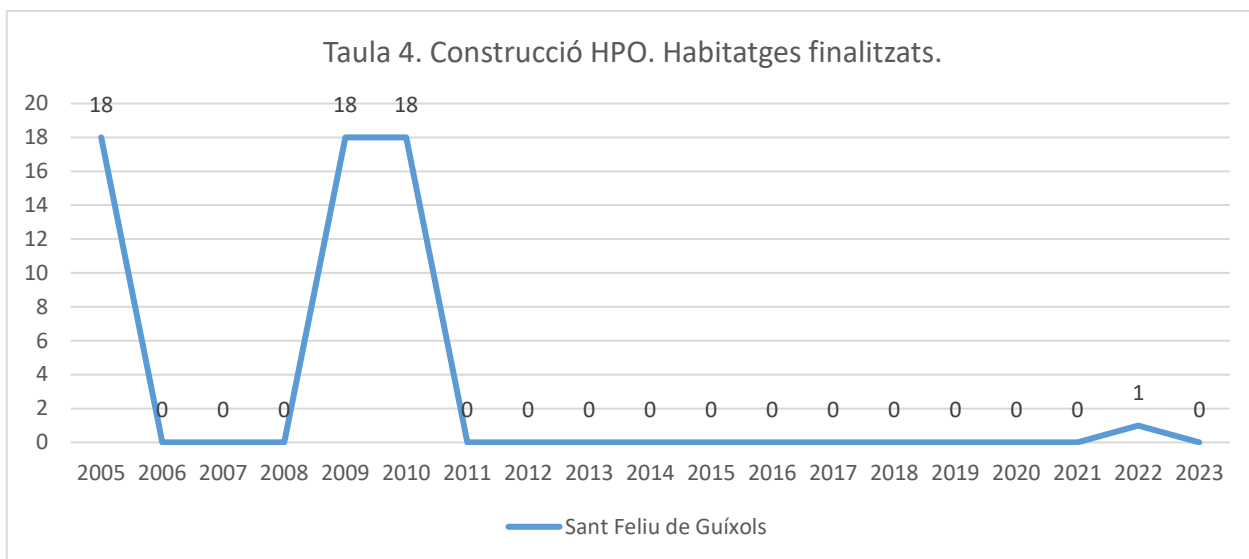
Taula 3. Construcció d'habitatges a Catalunya per municipis						
	Municipi	Comarca	2024			
			Total	I	II	III
Iniciats	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	60	14	42	4
Acabats	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	31	13	6	12

Font: Secretaria d'habitatge, Generalitat de Catalunya. Consulta 17/01/2025.

¹⁰ Font: PLH de Sant Feliu de Guíxols 2022-2027.

Construcció d'Habitatge de Protecció Oficial

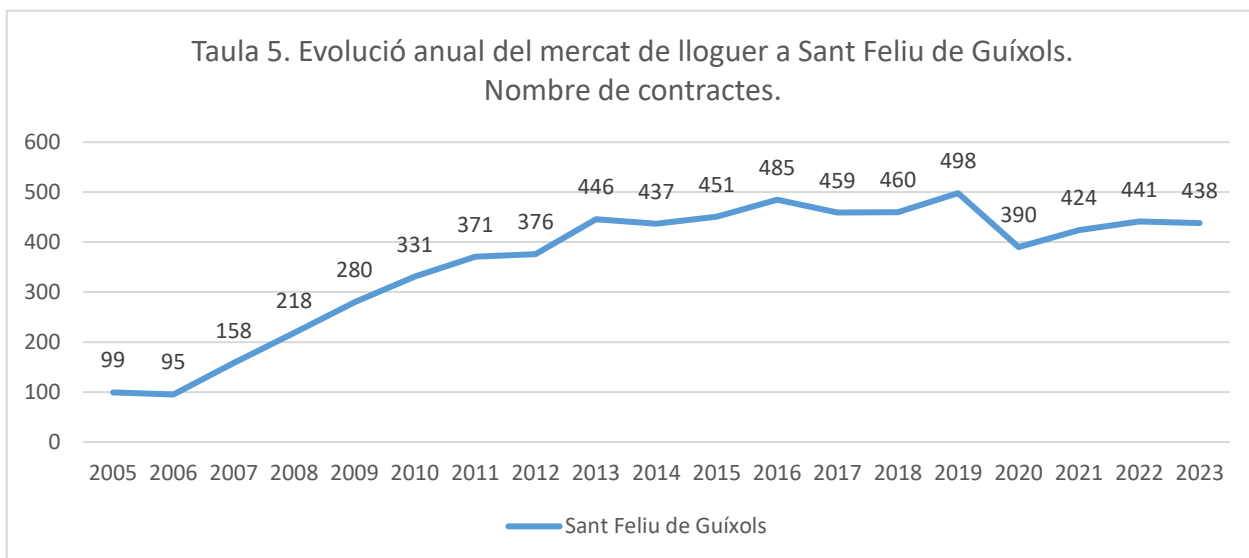
Les dades d'Habitatges de Protecció Oficial (en endavant, HPO) finalitzats presenten unes xifres molt més baixes que les de l'habitatge lliure. Entre els anys 2011 i 2021 no es va construir cap habitatge d'aquesta tipologia.



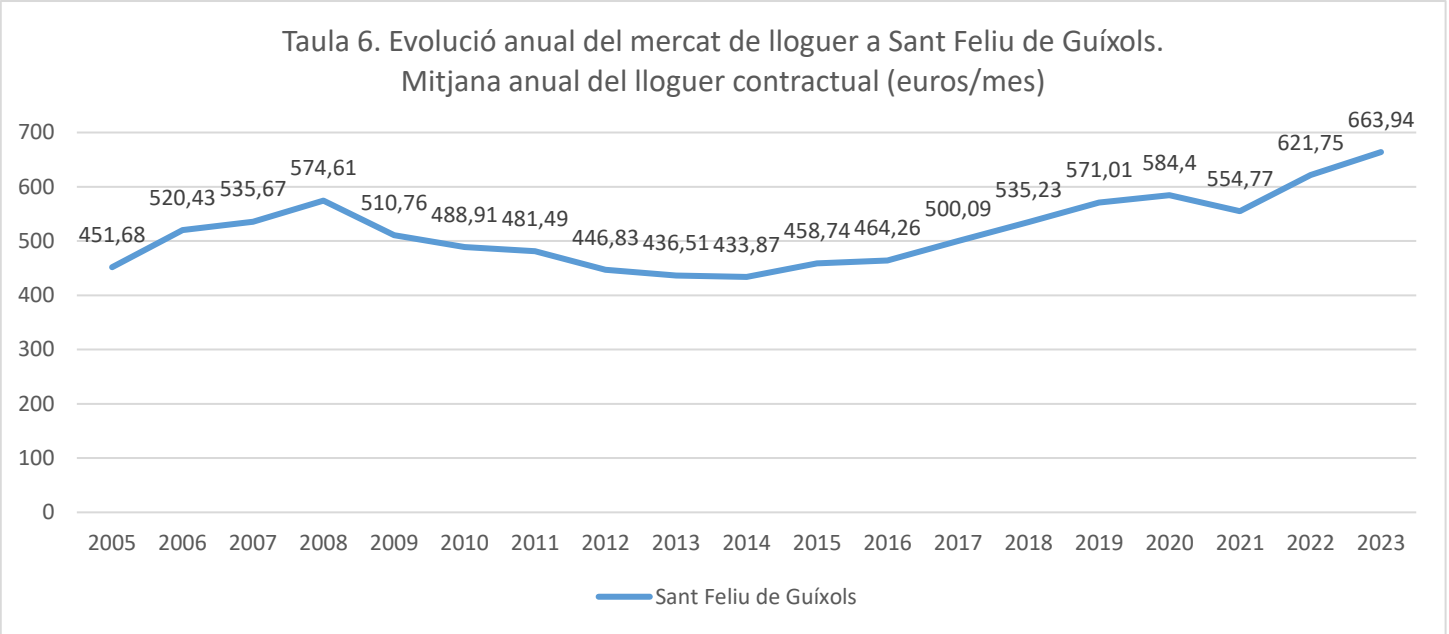
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya.

1.2.2. Mercat de lloguer

Els indicadors del mercat de lloguer mostren l'evolució anual del número de contractes i la mitjana anual del lloguer contractual.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya.

Els tres primers trimestres de l'any 2024 s'ha seguit una dinàmica semblant:

Taula 7. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Catalunya per municipis							
Nombre de contractes							
Codi	Municipi	Comarca	2024				
			Total	I	II	III	IV
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	260	116	78	66	

Font: Lloguer per àmbits geogràfics. Habitatge, Gencat. Consulta 16/01/2025.

Taula 8. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Catalunya per municipis							
Lloguer mitjà contractual (euros/mes)							
Codi	Municipi	Comarca	2024				
			Mitjana	I	II	III	IV
17160	Sant Feliu de Guíxols	Baix Empordà	641,27	658,64	577,09	686,56	

Font: Lloguer per àmbits geogràfics. Habitatge, Gencat. Consulta 16/01/2025.

1.3. Demanda d’habitatge destinat a polítiques socials

1.3.1. Registre de Sol·licitants d’HPO

En data 31/12/2024 consten en 292 sol·licituds en estat “acceptada” al registre de sol·licitants d’Habitatge de Protecció Oficial.¹¹

¹¹ Font: Registre de Sol·licitants d’HPO, Generalitat de Catalunya. Consulta 16/01/2025.

1.3.2. Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), com a instrument de planificació i programació de les polítiques d'habitatge a llarg termini, fixa objectius en la disposició d'habitatge d'ús social per als municipis de Catalunya, segons en quina àrea estiguin qualificats.

L'objectiu general del Pla és fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori, entenent com habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat i demés aspectes físics que adequen a les necessitats i característiques de la llar, i permeten el lliure i complet desenvolupament de totes les persones membres d'aquesta llar.

L'objectiu principal de les actuacions del Pla és definir i quantificar els instruments de política d'habitatge més adients en cada moment i territori a fi de garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 20 anys posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla (2025 - 2044) puguin accedir a un habitatge digne i adequat.

Els objectius complementaris de les actuacions del Pla són donar compliment en 20 anys a l'objectiu de la solidaritat urbana. Aquest objectiu implica que en aquest termini s'haurà de disposar d'un 15% dels habitatges principals de les àrees de forta demanda destinats a polítiques socials. També ampliar el parc de lloguer social fins que representa el 7% dels habitatges principals. Amb l'assoliment d'aquest objectiu, Catalunya s'aproximarà a les mitjanes europees de parc de lloguer social.

Per resolució de la consellera de Territori de 8 de febrer de 2024, d'acord amb l'article 12.7 de la LDH, es va dictar l'aprovació provisional actualitzada del Pla territorial sectorial d'habitatge com a conseqüència de la nova valoració de la proposta del Consell de Treball, Econòmic i Social (CTESC) d'incrementar el lloguer social del 7% al 9% en relació als habitatges principals de Catalunya.

En data 26 d'abril de 2024, la Comissió Jurídica Assessora va emetre el dictamen 178/2024 en el qual va considerar que la modificació introduïda era substancial i va formular una observació de caràcter essencial. Aquesta circumstància exigia sotmetre el projecte a una nova informació pública i un tràmit d'audiència al Consell Assessor de l'Habitatge abans de l'aprovació del Govern.

En compliment de l'esmentada consideració, i de conformitat amb els articles 67 i 68 de la llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 9 i 12.7 de la LDH, del dret a l'habitatge, es va sotmetre, en data 12 de juliol de 2024, novament a informació pública per un termini de vint dies hàbils.

El 22 d'octubre de 2024 es va aprovar definitivament el Pla territorial sectorial d'habitatge mitjançant Decret núm. 408/2024 i publicat al DOGC núm. 9276 (25/10/2024).

Sant Feliu de Guíxols està categoritzat com a àrea de demanda forta i acreditada de tipus II, el que implica que haurà de complir l'objectiu de solidaritat urbana en els següents 20 anys. És a dir, arribar a la disposició del 15% d'habitatges d'ús social del total del parc d'habitatges. Tot i així, el ritme d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana és menys intens en comparació amb els municipis de tipus I.

La situació inicial que estableix el PTSHC per Sant Feliu de Guíxols és la següent: té 9.046 habitatges principals, dels quals 359 són habitatges destinats a polítiques socials (4,0%). Seguint les directrius del PTSHC pel primer quinquenni (2025-2029), la projecció d'habitatges principals serà de 9.311 (265 habitatges principals més) dels quals seguiran havent-hi 336 habitatges destinats a polítiques socials i caldrà promoure 165 nous habitatges destinats a polítiques socials.

Per aconseguir l'objectiu del primer quinquenni, s'hauria d'augmentar en 33 nous habitatges destinats a polítiques socials cada any. El present Pla de mobilització de l'habitatge buit pot contribuir a aconseguir l'objectiu.

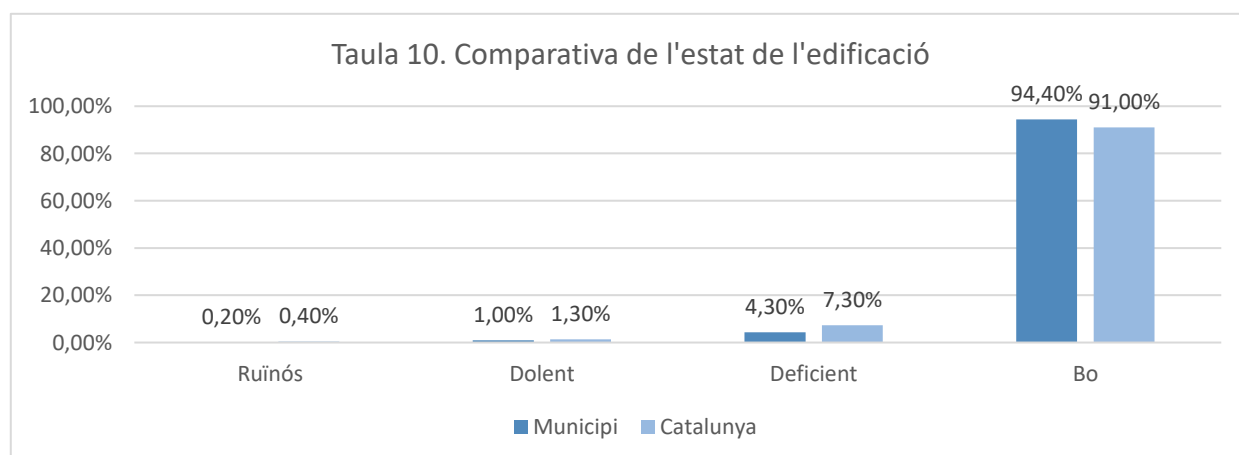
Taula 9. Objectiu de Sant Feliu de Guíxols del 1r quinquenni (01/01/2025 – 31/12/2029)						
Impacte	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Estimació d'habitatges principals	9.046	9.099	9.152	9.205	9.258	9.311
Habitatges destinats a polítiques socials	359	388	417	445	473	501
Ràtio de HAPS	4,0%	4,3%	4,6%	4,8%	5,1%	5,4%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del PTSHC.

1.4. Parc d'habitatges

1.4.1. Qualitat del parc

No es troben disponibles dades del Cens de l'INE del 2021. Tanmateix, segons les dades del Cens de l'INE de 2011, es distingeixen quatre estats de conservació del parc: *ruïnós*, *dolent*, *deficient* i *bo*. L'estat *ruïnós* s'assigna a aquells edificis que presenten desperfectes que el fan inservible. L'estat *dolent* s'assigna als edificis que presenten patologies constructives o estructurals greus. L'estat *deficient* s'assigna a aquells edificis que presenten alguna patologia lleu. Al gràfic següent es comparen les dades del municipi amb les dades a nivell autonòmic.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla Local d'Habitatge de Sant Feliu de Guíxols.

Observem que el percentatge d'edificis en bon estat està lleugerament per sobre de la mitja catalana, és a dir, la gran majoria d'edificis de Sant Feliu de Guíxols està en bon estat. Cal destacar que el percentatge d'edificis ruïnosa (0,2%), està per sota de la mitja catalana, això vol dir 14 habitatges en estat ruïnós.

1.4.2. Tipologia del parc

D'acord amb el cens de l'INE de l'any 2021, el tipus del parc d'habitatge es poden classificar segons siguin habitatges principals, habitatges secundaris o habitatges buits:

Taula 11. Comparativa d'habitatges segons la seva intensitat d'ús								
	Sant Feliu de Guíxols		Baix Empordà		Província de Girona		Catalunya	
Habitatges principals	8.753	55,02%	51.846	47,07%	298.926	58,91%	2.989.359	76,35%
Habitatges secundaris	5.234	32,90%	46.469	42,18%	132.209	26,06%	507.156	12,95%
Habitatges buits	1.921	12,08%	11.840	10,75%	76.286	15,03%	418.612	10,69%
TOTAL	15.908	100%	110.155	100%	507.421	100%	3.915.127	100%

Font: INE 2021. Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico.

1.5. Habitatge buit

Prenent com a referència les dades del cens de l'INE del 2021 que es mostren a la taula anterior, s'evidencia com es tracta d'un municipi amb una proporció significativa d'habitatges secundaris, és a dir, segones residències (32,90%), molt per sobre la mitjana catalana però per sota la mitjana comarcal (42,18%).

D'altra banda, en destaca també el fet que el volum d'habitatges buits és del 12,08%; una xifra en consonància amb les dades comarcals i del conjunt del territori català.

L'INE considera habitatge buit quan no és la residència habitual de cap persona ni és utilitzada de forma estacional, periòdica o esporàdica per ningú. Als efectes del Cens de 2021 es considera habitatge buit aquell que no disposa de contracte de subministrament elèctric o el consum total registrat del qual, l'any precedent, hagi sigut menor al que tindria un habitatge mitjà en aquell mateix municipi si s'ocupés durant 15 dies en tot l'any.

2. MESURES DE FOMENT EN L'OCUPACIÓ DELS HABITATGES DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT

L'article 42 de la LDH indica les actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.

A continuació, s'expliquen les actuacions que proposa la LDH:

2.1. Establiment de garanties i incentius per a les persones propietàries d'habitatges destinats a polítiques socials

L'article 42.2 de la LDH estableix que s'han de donar garanties a les persones propietàries dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.

Amb aquesta finalitat, la Borsa d'Habitatge de lloguer de Sant Feliu de Guíxols, té per funció posar en contacte a les persones propietàries i llogateres, així com centralitzar i administrar equitativament el conjunt d'ajudes i garanties pressupostades. Aquest programa ofereix un servei de mediació, assegurances d'assistència jurídica i multirisc, la cobertura Avalloguer, la tramitació i redacció del contracte i el seguiment de la relació contractual i bon ús de l'habitatge durant la vigència.

A més, per incentivar aquestes actuacions, les persones propietàries que destinin habitatges a polítiques socials poden sol·licitar una bonificació de fins el 95% de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

2.2. Foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat

L'article 42.3 de la LDH disposa que s'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes a les persones propietàries, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.

El suport públic per complir amb el deure de conservació i rehabilitació anirà encaminat a dues vessants:

- 1)** Col·laboració en situacions d'impossibilitat econòmica de fer-ho per part del propietari/ària, mitjançant concessió de subvencions per a actuacions de rehabilitació d'habitatges desocupats que es destinin a lloguer a través de la borsa de mediació per al lloguer social.
- 2)** Suport als contractes de masoveria urbana, de forma que el llogater/a porti a terme obres de reparació i millora de l'habitatge al seu càrrec a canvi de la renda.

El programa de masoveria urbana és un model alternatiu en l'accés a l'habitatge que, en molts casos, pot esdevenir una alternativa al mercat lliure tradicional. L'ús d'aquest nou model pot afavorir a diferents col·lectius l'accés al mercat de l'habitatge defugint el fenomen especulatiu.

2.3. Programa de cessió d'habitatges buits a l'administració pública

L'article 42.3 de la LDH estableix que els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.

Consisteix en la captació d'habitatge de particulars per destinar-lo a lloguer assequible, a través de la cessió directa d'immobles a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols. Aquest acord pot incloure la rehabilitació de l'habitatge, així doncs, l'Ajuntament no fa únicament de mediador (com seria en el cas de la Borsa d'Habitatge Social de Sant Feliu de Guíxols), sinó que també assumeix la gestió completa de l'immoble i ofereix les garanties a la propietat.

D'aquesta manera es vol incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a un preu assequible del municipi i estimular l'ocupació del parc vacant.

2.4. Informació a la ciutadania dels recursos de l'ajuntament per a la mobilització

Per tal de millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis i ajuts que s'ofereixen en matèria d'habitatge es proposa la difusió dels programes, serveis i ajuts existents vinculats a l'habitatge a través de la implementació de mecanismes com:

- Informació específica d'habitatge a la web municipal.
- Inclusió de càpsules al butlletí municipal, elaboració de materials específics.
- Assessorament sobre la regulació del preu del lloguer.
- Campanyes de comunicació vinculades a iniciatives concretes.
- Sessions informatives obertes a la ciutadania.

3. PROPOSTA D'ACTUACIONS

3.1. Llistat d'actuacions

Les actuacions del Pla de mobilització de l'habitatge buit a Sant Feliu de Guíxols són fruit de diferents àmbits de treball:

- Les actuacions que actualment ja porta a terme l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, i de les quals s'ha valorat continuar amb la seva execució.
- La proposta de noves actuacions, fruit del desenvolupament del PLH i el pla de serveis amb la Diputació de Girona.

En aquest sentit, el pla d'actuacions no suposa una obligació del seu compliment, sinó una orientació de les polítiques a desenvolupar per als propers tres anys. El seu compliment estarà condicionat a les disponibilitats de pressupost i recursos humans i tècnics, d'una banda, però també al manteniment de les condicions estratègiques que facin encara aconsellables la seva aplicació. A mesura que s'avaluïn les actuacions i s'analitzin els canvis que es produeixen en l'àmbit de l'habitatge, l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols ha de respondre a aquests canvis per adaptar-se a la realitat canviant.

També és previsible que els instruments normatius i tècnics puguin continuar canviant en els propers anys, i per això caldrà estar atent a les noves possibilitats que s'obrin per a l'aplicació de noves polítiques d'habitatge, o bé a la supressió d'algunes que puguin quedar obsoletes.

En la pàgina següent es relacionen les actuacions que es proposen que sumen un total de 10 (2 d'existents i 8 de noves), enquadrades en l'objectiu principal de mobilitzar habitatge buit.

Prenent com a punt de partida el vigent PLH, es proposa desenvolupar les següents actuacions relacionades amb la mobilització de l'habitatge buit amb un criteri cronològic:

1. Campanya de difusió del Pla de Mobilització de l'Habitatge Buit
2. Programa de masoveria urbana
3. Programa de cessió d'habitatges a l'Ajuntament
4. Subvencions a la rehabilitació d'habitatges amb posterior entrada al programa de la Borsa de Mediació per al lloguer assequible
5. Registre municipal de sol·licitants d'habitatge destinat a polítiques socials
6. Bonificació de fins el 95% de la quota íntegra als habitatges destinats a polítiques socials
7. Conveni de cooperació entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols pel cofinançament de la inspecció d'habitatges buits per destinar a lloguer social
8. Pla d'inspeccions i intervenció sobre els habitatges buits de Sant Feliu de Guíxols
9. Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent
10. Recàrrecs fiscals a béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent

3.2. Actuacions

El contingut de cada fitxa és el següent:

- **Actuació:** codi i títol de l'actuació.
- **Contingut:** breu explicació de l'actuació.
- **Objectius:** objectius específics de l'actuació.
- **Beneficiaris:** persones a qui va destinada l'actuació.
- **Calendari:** s'han ombrejat els anys durant els qual es preveu executar l'acció.
- **Pressupost:** pressupost que hi destina l'Ajuntament (Aj) o altres administracions (Al).
- **Gestió:** regidoria municipal a qui correspon gestionar l'actuació.
- **Altres agents:** altres administracions o regidories que intervenen en la gestió de l'actuació.
- **Indicadors:**
 - **Gestió:** indicador per mesurar els resultats de l'actuació.
 - **Impacte:** indicador per mesurar els resultats sobre la problemàtica concreta que es vol atacar.

ACTUACIÓ 1				NOVA ACTUACIÓ	
Campanya de difusió del Pla de Mobilització de l'Habitatge Buit					
DESCRIPCIÓ	Contingut: Per tal de millorar el coneixement de la ciutadania dels serveis i ajuts que s'ofereixen en matèria de mobilització de l'habitatge buit es proposa la difusió dels programes, serveis i ajuts existents vinculats a l'habitatge a través de la implementació de mecanismes. <i>Actuació 2.1.6 del PLH 2022-2027.</i>				
	Objectius: • Donar a conèixer les polítiques d'habitatge del municipi • Disminuir els habitatges buits del municipi				
	Beneficiaris: • Tota la població de Sant Feliu de Guíxols				
EXECUCIÓ	Calendari:			2028	2029
	2025	2026	2027		
	Pressupost:			2028	2029
	2025	2026	2027		
	Sense pressupost associat.				
	Sense pressupost associat.			Aj	Al
	Gestió: • Àrea d'Habitatge				
	Altres agents: • Àrea de Comunicació				
	Indicadors Gestió: • Nombre d'aparicions en mitjans de comunicació • Nombre de cartes enviades a les persones propietàries d'habitatges amb indicis d'estar buits Impacte: • Nombre d'habitatges buits mobilitzats després de la campanya				

ACTUACIÓ 2				NOVA ACTUACIÓ							
Programa de masoveria urbana											
DESCRIPCIÓ	Contingut: Aquest programa suposa que el llogater/a paga part o la totalitat de la renda mitjançant la realització d'arranjaments a l'habitatge. Aquesta rebaixa de renda serà proporcional al cost de les obres realitzades i es repartirà d'acord a la durada de contracte i la capacitat de pagament del llogater/a. Aquest tipus de contracte de lloguer, que permet obtenir l'ús del immoble a canvi de la realització d'obres a l'habitatge es fonamenta en l'article 17.5 LAU que estableix que en els contractes d'arrendament les parts podran acordar que la renda es substitueixi total o parcialment pel compromís de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes pactats. <i>Actuació 2.1.13 del PLH 2022-2027.</i>										
	Objectius: • Facilitar l'accés a l'habitatge a certs col·lectius amb pocs ingressos i alhora incentivar la posada al mercat de lloguer d'habitatges sense rehabilitar incrementant el parc d'habitatges de la Borsa de mediació per al lloguer social. • Augmentar els habitatges destinats a polítiques socials										
	Beneficiaris: • Persones propietàries d'habitatges buits amb arranjaments necessaris i persones que s'inscriguin com a sol·licitants d'habitatges amb perfil de masover/a.										
EXECUCIÓ	Calendari:										
	2025		2026		2027		2028		2029		
	Pressupost:										
	2025		2026		2027		2028		2029		
	Sense pressupost associat.					Aj					
	Sense pressupost associat.					Al					
	Gestió: • Àrea d'Habitatge										
	Altres agents: • Àrea d'Urbanisme i Diputació de Girona										
	Indicadors Gestió: • Nombre d'habitatges adscrits al programa de masoveria urbana • Nombre de persones inscrites amb perfil de masover/a Impacte: • Ràtio d'habitatges del programa de masoveria urbana d'entre els habitatges destinats a polítiques socials al municipi										

ACTUACIÓ 3				NOVA ACTUACIÓ							
Programa de cessió d'habitatge											
DESCRIPCIÓ	Contingut: Aquest programa consisteix en la captació d'habitatge del mercat privat en règim de cessió amb l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols perquè pugui realitzar les adequacions que siguin necessàries a l'habitatge i posar a disposició de les persones inscrites al registre municipal de sol·licitants d'habitatge. La contraprestació per la cessió s'ajustarà en cada cas a l'habitatge, el període de cessió i les adequacions que realitzaria l'Ajuntament.										
	Objectius: • Millorar les condicions de cessió de l'habitatge, promovent la seva rehabilitació, la seguretat del cobrament del pactat i l'arranjament dels desperfectes ocasionats. • Augmentar els habitatges de la Borsa de Mediació i els destinats a polítiques socials										
	Beneficiaris: • Persones propietàries d'habitatges buits amb arranjaments necessaris i persones que s'inscriguin com a sol·licitants al registre municipal d'habitatges destinats a polítiques socials.										
EXECUCIÓ	Calendari:										
	2025		2026		2027		2028		2029		
	Pressupost:										
	2025		2026		2027		2028		2029		
	Sense pressupost associat.					Aj					
	Sense pressupost associat.					Al					
	Gestió: • Àrea d'Habitatge										
Altres agents: • Àrea d'Urbanisme i Diputació de Girona											
Indicadors											
Gestió: • Nombre d'habitatges adscrits al programa de Cessió											
Impacte: • Ràtio d'habitatge d'habitatges del programa de cessió d'entre els habitatges destinats a polítiques socials al municipi											

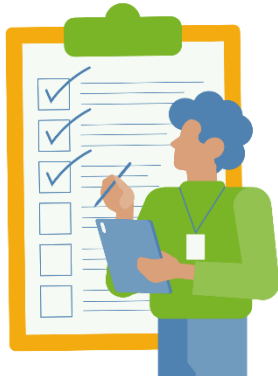
ACTUACIÓ 4				ACTUACIÓ EXISTENT				
Subvencions a la rehabilitació d'habitatges amb posterior entrada a la Borsa de Mediació per al lloguer								
DESCRIPCIÓ	Contingut: Aquesta actuació pretén la rehabilitació i millora de la qualitat del parc d'habitatge del municipi amb la posterior entrada de l'habitatge a la Borsa de mediació per al lloguer. La subvenció distingeix entre dues línies de beneficiaris: ja sigui mobilitzant i captant nous habitatges que estiguessin buits (línia 1) com conservant i millorant els que ja es gestionen per la mateixa Borsa, quan es trobin dins els últims dotze mesos de vigència del contracte, per tal de renovar-los (línia 2). <i>Actuació 1.3.6. del PLH 2022-2027.</i>							
	Objectius: • Millora del parc residencial • Augmentar els habitatges de la Borsa de Mediació i els destinats a polítiques socials							
	Beneficiaris: • Persones propietàries d'habitatges buits amb arranjaments necessaris i d'habitatges de la Borsa de Mediació que renovin el contracte de lloguer.							
EXECUCIÓ	Calendari:							
	2025		2026		2027		2028	2029
	Pressupost:					Aj	Al	
	2025		2026		2027			
	16.000 €							
	Sense pressupost associat.							
	Gestió: • Àrea d'Habitatge							
	Altres agents: • Àrea d'Urbanisme							
	Indicadors Gestió: • Nombre de sol·licituds en total i nombre de beneficiaris. • Import mitjà de cada sol·licitud i import concedit. Impacte: • Ràtio d'habitatge d'habitatges beneficiaris de la sol·licitud dins del total dels de la Borsa de Mediació.							

ACTUACIÓ 5				NOVA ACTUACIÓ						
Registre municipal de sol·licitants d'habitatge destinat a polítiques socials										
DESCRIPCIÓ	Contingut: Creació i gestió d'un registre municipal de persones sol·licitants d'habitatges destinats a polítiques socials. Aquest registre permetrà definir els paràmetres per conèixer millor la demanda d'habitatge al municipi i poder dinamitzar els programes d'habitatge, com per exemple identificar perfils de les persones masoveres o les que vulguin participar en programes de compartir habitatge amb perfils intergeneracionals. A través de l'aprovació del reglament del registre es definirà aspectes com els requisits d'inscripció, el procediment d'inscripció, la renovació i el procediment d'adjudicació dels habitatges. El registre serà compatible amb el registre de sol·licitants d'HPO. <i>Actuació 1.3.13. del PLH 2022-2027.</i>									
	Objectius: • Conèixer la demanda d'habitatge destinat a polítiques socials • Millorar l'adjudicació i gestió dels habitatges destinats a polítiques socials que es gestionen a nivell municipal • Aconseguir una eina per identificar persones que tinguin interès en accedir a programes específics d'habitatge.									
	Beneficiaris: • Persones que compleixin els requisits per inscriure's al registre.									
EXECUCIÓ	Calendari:									
	2025		2026		2027		2028		2029	
	Pressupost:									
	2025		2026		2027		2028		2029	
	Sense pressupost associat.					Aj				
	Sense pressupost associat.					Al				
	Gestió: • Àrea d'Habitatge									
Altres agents: • Àrea de Serveis Centrals										
Indicadors Gestió: • Nombre d'inscripcions i renovacions al registre municipal • Nombre d'habitatges gestionats des del registre municipal Impacte: • Ràtio d'habitatge d'habitatges gestionats a nivell municipal d'entre els habitatges destinats a polítiques socials al municipi										

ACTUACIÓ 6				ACTUACIÓ EXISTENT		
Bonificació de fins el 95% de l'IBI als habitatges destinats a polítiques socials						
DESCRIPCIÓ	Contingut: L'article 8.2, g) de l'Ordenança Fiscal Reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) estableix que Podran gaudir d'una bonificació de fins el 95% de la quota íntegra de l'impost, els immobles destinats a l'ús residencial, de lloguer, o de cessió d'ús, amb una renda limitada per una norma jurídica, per estar destinats a polítiques socials i estar acollits a alguna de les modalitats de protecció. La bonificació s'aplicarà en el període impositiu pel qual se sol·liciti i es mantindrà durant la vigència del contracte de lloguer. Aquesta sol·licitud s'ha de presentar dins dels dos primers mesos del període impositiu. Si la sol·licitud es presenta fora d'aquest termini, la bonificació tindrà efectes en l'exercici tributari següent, sempre que es reuneixin els requisits que en justifiquen la concessió. <i>Actuació 1.3.1. del PLH 2022-2027.</i>					
	Objectius: • Augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.					
	Beneficiaris: • Persones propietàries d'habitatges destinats a polítiques socials					
EXECUCIÓ	Calendari:					
	2025	2026	2027	2028	2029	
	Pressupost:					
	2025	2026	2027	2028	2029	
	Sense pressupost associat.			Aj		
	Sense pressupost associat.			Al		
	Gestió: • Àrea d'Habitatge					
	Altres agents: • Àrea d'Hisenda					
	Indicadors Gestió: • Nombre d'habitatges bonificats Impacte: • Import total de les bonificacions.					

ACTUACIÓ 7				NOVA ACTUACIÓ					
Conveni de cooperació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pel cofinançament de la inspecció d'habitatges buits per destinar a lloguer social									
DESCRIPCIÓ	Contingut: L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols demanarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) el cofinançament de la inspecció d'habitatges del municipi, per tal de verificar la desocupació sense causa justificada, i establir les mesures més idònies per a la mobilització dels habitatges buits o desocupats d'aquest municipi i amb la finalitat d'obtenir habitatges destinats a polítiques socials. El nombre màxim d'inspeccions anirà en funció del cofinançament que arribi per part de l'AHC, sense descartar altres vies de finançament com podria ser la creació d'una taxa municipal per a la verificació de l'ús anòmal de l'habitatge. <i>Actuació 2.1.4. del PLH 2022-2027.</i>								
	Objectius: • Complir amb el mandat de l'article 42.1 de la LDH. • Cofinançar la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada.								
	Beneficiaris: • Habitatges que presentin indicis propis dels habitatges buits.								
EXECUCIÓ	Calendari:								
	2025		2026		2027		2028	2029	
	Pressupost:					Aj	2028	2029	
	2025		2026		2027				
	Sense pressupost associat.								
	Sense pressupost associat.					Al			
	Gestió: • Àrea d'Habitatge								
Altres agents: • Agència de l'Habitatge de Catalunya									
Indicadors									
Gestió: • Nombre d'habitatges inspeccionats.									
Impacte: • Ràtio d'habitatge d'habitatges inspeccionats que es declararen com a buits.									

ACTUACIÓ 8				NOVA ACTUACIÓ						
Pla d'inspeccions i intervenció sobre els habitatges buits de Sant Feliu de Guíxols										
DESCRIPCIÓ	Contingut: L'article 42.1 de la LDH assenyala que les administracions locals en coordinació amb la Generalitat de Catalunya, han de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents. La funció d'inspecció constitueix una eina fonamental per a salvaguardar l'interès general i la funció social de l'habitatge i l'elaboració de programes anuals d'inspecció es manifesta com un instrument idoni amb vista a fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública. <i>Actuació 2.1.4. del PLH 2022-2027.</i>									
	Objectius: • Complir amb el mandat de l'article 42.1 de la LDH. • Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada.									
	Beneficiaris: • Habitatges que presentin indicis propis dels habitatges buits.									
EXECUCIÓ	Calendari:									
	2025		2026		2027		2028		2029	
	Pressupost:									
	2025		2026		2027		2028		2029	
	Sense pressupost associat.					Aj				
	Sense pressupost associat.					Al				
	Gestió: • Àrea d'Habitatge									
	Altres agents: • Àrea de Serveis Centrals • Àrea d'Urbanisme • Àrea de Secretaria									
	Indicadors									
Gestió: • Nombre d'habitatges inspeccionats.										
Impacte: • Nombre dels habitatges declarats com a buits.										

ACTUACIÓ 9					NOVA ACTUACIÓ	
Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent						
DESCRIPCIÓ	Contingut: Creació i gestió d'un inventari d'habitatges buits que reculli el nombre, la tipologia i característiques dels habitatges que hagin estat declarats com a buits pel pla d'inspeccions i intervenció sobre els habitatges buits, així com el procediment i tasques per al seu manteniment i actualització. El registre és el punt de partida per iniciar mesures per mobilitzar el parc d'habitatges buits del municipi, per exemple les fiscals. <i>Actuació 2.1.4. del PLH 2022-2027.</i>					
	Objectius: • Complir amb el mandat de l'article 42.1 de la LDH • Tenir un registre dels habitatge buits al municipi. • Tenir l'eina per aplicar les mesures fiscals.					
	Beneficiaris: • Habitatges que hagin estat declarats com a buits.					
EXECUCIÓ	Calendari:					
	2025		2026		2027	
	Pressupost:					
	2025		2026		2027	
	Sense pressupost associat.				Aj	
Sense pressupost associat.				Al		
Gestió: • Àrea d'Habitatge						
Altres agents: • Àrea d'Hisenda						
Indicadors Gestió: • Nombre d'habitatges donats d'alta i de baixa anualment al registre. Impacte: • Ràtio d'habitatges registrats d'entre tots els habitatges del municipi.						

ACTUACIÓ 10					NOVA ACTUACIÓ			
Recàrrecs fiscals a béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent								
DESCRIPCIÓ	Contingut: El Ple de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, en la sessió del dia 29 de febrer de 2024, va aprovar la modificació de l'Ordenança Fiscal número 2 reguladora de l'Impost de Béns Immobles, concretament de l'article 9 relatiu al Recàrrec sobre la quota líquida corresponent als béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, publicada al BOPG, núm. 50 de 11 de març de 2024, edicte núm. 1937. L'interès d'aquesta modificació era adequar l'ordenança fiscal a les modificacions introduïdes per la Llei 12/2023, de 24 de maig, per al dret a un habitatge. <i>Actuació 2.1.3. del PLH 2022-2027.</i>							
	Objectius: • Aplicar recàrrecs fiscals d'acord amb el que disposa l'article 72.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, el recàrrec de l'IBI als immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.							
	Beneficiaris: • Habitatges que es trobin en el Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent							
EXECUCIÓ	Calendari:							
	2025		2026		2027		2028	2029
	Pressupost:							
	2025		2026		2027		2028	2029
	Sense pressupost associat.							
	Sense pressupost associat.					Aj		
	Sense pressupost associat.					Al		
Gestió: • Àrea d'Habitatge								
Altres agents: • Àrea d'Hisenda								
Indicadors Gestió: • Nombre de recàrrecs fiscals a béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent • Import total dels recàrrecs aplicats Impacte: • Ràtio d'habitatges que se'ls ha aplicat un recàrrec fiscal i s'han mobilitzat.								