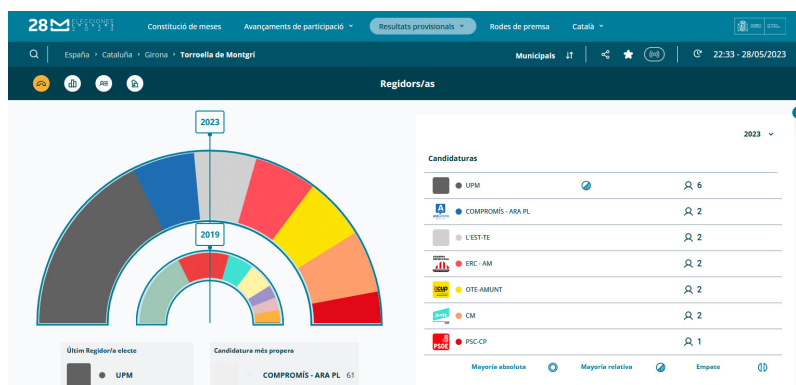


L'Ajuntament elabora un Pla local d'habitatge



(9.2.10) L'Ajuntament de Torroella de Montgrí està elaborant un Pla local d'habitatge (PLH) amb l'objectiu de conèixer exhaustivament quina és la situació actual del sector i quina serà l'evolució de la demanda fins l'any 2015. Amb aquest estudi es concreten diferents escenaris i les actuacions més adients per a cadascun d'ells, amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades. El pla és una eina molt útil per a l'Ajuntament i un instrument imprescindible per a la concertació de polítiques d'habitatge amb la Generalitat, que impliquin l'aportació de recursos. La seva elaboració es coordina tècnicament des del Servei d'Habitatge de l'Àrea de Cooperació Municipal de la Diputació de Girona, ens que aporta el 60% del seu cost.

Com a pas previ a la definició de les estratègies de futur, el pla es fonamenta en una diagnosi molt aprofundida de la situació actual del parc d'habitatges i en l'anàlisi de l'oferta i la demanda. Segons els cens de 2008, el municipi comptava amb 4.222 llars i l'estimació que s'ha fet fins el 2015 assenyalava que aquesta xifra arribarà a les 5.285 llars (escenari intermedi baix). Com a conseqüència d'això, el nombre de noves unitats familiars que residiran al municipi serà de 322 el bienni 2010-2011; 300 el bienni 2012-2013 i 261 el bienni 2014-2015. En total 883 noves llars en tot el sexenni de vigència del PLH (2010-2015).

D'acord amb l'anàlisi del desenvolupament potencial màxim del Pla general d'ordenació urbana, el municipi té capacitat per generar fins a 2.006 habitatges nous de diferent tipologia (1.613 lliures, 393 protegits i 20 dotacionals), la qual cosa constata que hi ha suficient marge per satisfer les necessitats de la població a mig termini. D'altra banda, de l'anàlisi de planejament s'obté un potencial de 1.483 habitatges totals màxims dintre del sexenni de vigència del PLH.

Desajust entre oferta i demanda

No obstant, el que sí es posa de manifest és un desajust molt acusat entre les expectatives de l'oferta i les necessitats de la demanda, és a dir, entre el preu que es demana i el que s'està disposat a pagar. En l'actual règim de preus, entre 5 i 7 de cada 10 noves unitats familiars del municipi no podran accedir al mercat lliure en règim de compra, ja que no disposen dels ingressos suficients per comprar. Segons l'estudi, en tot el sexenni de vigència del pla quedaran excloses entre 349-521 llars si no es modifica l'escenari actual de preus. Aquest 2009, la xifra s'ha situat entre les 71-106 llars excloses. D'acord amb la diagnosi de necessitats, entre el 49'7% i el 62'3% de les noves llars excloses només podran accedir a un habitatge assequible en règim de lloguer. D'altra banda, es constata que més de la meitat de sol·licitants busquen habitatges de lloguer i també que s'ofereixen superfícies superiors a les sol·licitades.

Segons el Cens d'habitatges de 2001, a Torroella de Montgrí hi havia 656 habitatges buits —el 5'9% del parc total—, 39 dels quals estarien en estat dolent (14 unitats) o ruïnós (25 unitats). D'altra banda, a partir dels consums d'aigua, es detecten 651 habitatges potencialment buits —el 5'25% del parc de 2008—, més del 70% ubicats a zones principalment de segona residència i d'ús vacacional. L'estudi també fa una diagnosi de l'estat general del conjunt d'edificis, que en termes generals no presenta problemes de qualitat importants. En aquest sentit, el nivell d'infrahabitatge és inferior al comarcal i el percentatge d'habitatges sobreocupats és de només el 3%.

Objectius i estratègies del pla

La regidora d'Urbanisme, Cati Matas, ha informat que a partir de la diagnosi realitzada s'elaborarà un programa d'actuacions que permetrà posar en marxa les estratègies dissenyades per a assolir els objectius formulats. En aquest sentit, s'han fixat sis grans línies estratègiques:

1. Generació de més habitatge assequible de manera progressiva
2. Foment de la rehabilitació
3. Establiment de línies de detecció d'habitatge buit
4. Establiment de mecanismes per detectar casos de sobreocupació
5. Reforç dels serveis d'informació municipal en matèria d'habitatge
6. Gestió i mobilització del Patrimoni municipals de sòl i habitatge

Procés de participació ciutadana

Un cop enllestida la fase de diagnosi, l'Ajuntament portarà a terme aquest mes de febrer un procés de participació ciutadana per facilitar la recollida d'opinions i propostes. En concret es faran 3 tallers (un amb ciutadans, a través d'una mostra aleatòria, un altre amb constructors i promotors del municipi i un altre més de caràcter intern de tècnics i polítics de l'Ajuntament). Es pretén incorporar la percepció i posicionament dels ciutadans i ciutadanes del municipi i dels diferents agents socials, polítics i econòmics al futur pla. L'objectiu del procés és generar debat i realitzar aportacions consensuades que permetin enriquir la redacció del document final.

Un cop tancat el procés participatiu, s'entrarà en la fase d'elaboració de propostes d'actuació i posteriorment el document es portarà al Ple municipal per a la seva aprovació.