



2. *Determinar els habitatges sense persones empadronades:*

S'ha creuat les dades dels habitatges existents del cadastre amb les dades dels habitatges amb almenys un empadronament en els últims 2 anys. Fruit d'aquest creuament s'han pogut descartar 9.637 habitatges del llistat del total d'habitatges existents a l'àmbit d'estudi i s'han corregit alguns errors deguts a l'estimació del nombre d'habitatges de les propietats verticals. Finalment s'ha obtingut un llistat de 7.389 habitatges sense cap persona empadronada els darrers 2 anys.

3. *Determinar els habitatges sense padró amb consums d'aigua inferiors a 5 m3:*

S'han creuat les dades de consums d'aigua amb el llistat d'habitatges sense empadronaments i s'ha obtingut que 483 dels habitatges sense padró tenen un consum inferior a 5m3 anuals i 2.538 habitatges no consten en el llistat de contractes. El nombre d'habitatges amb indicis de desocupació resultants del segon creuament ha estat de 3.021 habitatges, en 1.119 edificis.

#### b. Treball de camp

Posteriorment s'ha realitzat el treball de camp per depurar possibles errors en el creuament de dades, que ha permès descartar un total de 1.124 habitatges. Els motius han estat els següents:

1. S'ha detectat un error en l'estimació del nombre d'habitatges d'una propietat vertical.
2. L'edifici no existeix i en el seu lloc hi ha un solar, o està en obres.
3. S'ha comprovat que l'immoble té un ús diferent al d'habitatge.
4. S'han pogut observar indicis que l'habitatge està ocupat: finestres obertes, plantes, roba estesa o presència d'alguna persona.

Els habitatges que no s'han descartat s'han classificat en dues categories diferents:

1. *Habitatges buits.* En els casos en que els indicis que l'habitatge està buit són força clars: mal estat de conservació, brutícia, persianes tancades i en algun cas finestres o portes tapiades.
2. *Habitatges sense comprovació.* Aquells habitatges que no hem pogut identificar visualment perquè es troben en el pati interior o perquè no es pot identificar on està situat dins un edifici amb molts habitatges. I aquells habitatges que sembla que estiguin ocupats però els indicis no són prou clars: bon estat de conservació i alguna persiana oberta.

En total s'ha considerat que **1.897 habitatges mostren indicis de desocupació**, dels quals 895 tenen indicis d'estar efectivament buits i la resta (1.002) no s'han pogut identificar visualment o el treball de camp no ha permès identificar si estaven ocupats o buits.

## DIAGNOSI

A partir de l'anàlisi de les característiques dels habitatges detectats amb indicis de desocupació podem destacar els següents aspectes a tenir en compte per realitzar propostes d'intervenció.

1. Edificis amb propietat vertical: el 44% dels habitatges amb indicis de desocupació es troben situats en edificis amb propietat vertical i d'aquests el 84% (696) es troben situats al nucli antic. Aquests immobles presenten algunes característiques que en poden dificultar l'activació cap a lloguer assequible, els podem distingir en tres tipologies:
  - a) Edificis plurifamiliars de propietat vertical: edificis familiars amb algun habitatge principal i altres buits o secundaris; habitatges puntualment utilitzats pel comerç; edificis totalment buits; i edificis amb algun habitatge en ús.
  - b) Edificis amb planta baixa comercial, sense accés a les plantes superiors: és un fenomen que es concentra en els carrers més comercials del centre i que té conseqüències negatives tant pel manteniment del parc, com per la distribució dels habitatges al

municipi. A més se suma al fet que molts edificis d'aquesta zona s'han transformat totalment en ús comercial i per tant es redueix l'ús residencial del centre.

- c) Habitatges unifamiliars: en general corresponen a cases de grans dimensions que no es podran destinar al lloguer assequible, però també trobem alguns edificis en mal estat, ruïna o tapiats, situats en sòl qualificat d'habitatge plurifamiliar on possiblement la propietat desitja substituir l'edificació actual per una de majors dimensions.
- Habitatges amb ús turístic: el treball de camp ha permès detectar que 30 dels habitatges amb indicis de desocupació podrien tenir ús d'apartament turístic tot i que no s'ha verificat. Si que s'han descartat 348 habitatges amb ús d'apartament, 4 d'hostal i 11 d'hotel, que corresponen a immobles que al cadastre apareixen amb ús residencial i que no consten als llistats facilitats per l'Ajuntament d'establiments turístics.
  - Habitatges secundaris: els habitatges amb un consum inferior a 5 m<sup>3</sup> anuals es consideren buits ja que es un consum molt baix, tot i això podria ser que tinguessin un ús puntual com a habitatge de segona residència.
  - Habitatges d'obra nova i obres aturades: s'han detectat 75 habitatges amb indicis de desocupació en edificis d'obra nova i dos edificis amb les obres inacabades, possiblement corresponen a promocions que van quedar inacabades o no es van poder comercialitzar els immobles.
  - Habitatges en mal estat: el treball de camp ha permès identificar l'estat de conservació exterior dels edificis amb habitatges amb indicis de desocupació, la majoria es troben en bon estat de conservació. No obstant s'han detectat 175 habitatges en estat de ruïna, en mal estat o estat regular. Els habitatges en estat de ruïna es concentren al nucli antic i la majoria corresponen a edificis que la normativa permet substituir per edificis més grans.

Finalment cal assenyalar que la dimensió dels habitatges és molt variable. Aquells que tenen una superfície intermèdia que pot facilitar la seva activació cap a l'habitatge social són bàsicament aquells entre 60 i 80 m<sup>2</sup>, que a la taula següent taula és desglossen per barris.

Barri	Edificis amb hab. buits	Total hab buits	Hab. sense comprovació	% Hab. buits per barri						
					50-59m2	%	60-80m2	%	81-90m2	%
Can Ribalaigua	3	4	2	0,2%	0	0%	0	0%	3	75%
El Molí	13	19	14	1,0%	0	0%	9	47%	4	21%
Can Ballell	14	28	18	1,5%	1	4%	9	32%	6	21%
Mas Vila	6	9	1	0,5%	1	11%	1	11%	1	11%
Mas Baell	14	17	5	0,9%	2	12%	5	29%	4	24%
Can Carbó	28	59	35	3,1%	4	7%	13	22%	7	12%
Puigventós	7	8	3	0,4%	1	13%	5	63%	0	0%
Can Sabata	9	25	21	1,3%	13	52%	0	0%	0	0%
Mas Arboç - Sant Quirze	26	33	26	1,7%	0	0%	1	3%	2	6%
Nucli Antic	544	1194	620	62,9%	165	14%	249	21%	129	11%
Riera	48	113	58	6,0%	11	10%	34	30%	2	2%
Fenals	73	315	137	16,6%	55	17%	74	23%	21	7%
Cala Banys	4	11	8	0,6%	0	0%	2	18%	2	18%
Can Coll d'Horta	6	14	10	0,7%	0	0%	2	14%	3	21%
El Rieral	14	28	25	1,5%	0	0%	4	14%	5	18%
Barri de Pescadors	5	9	8	0,5%	3	33%	1	11%	1	11%
Zona Esportiva	1	11	11	0,6%	0	0%	7	64%	0	0%
<b>Total</b>	<b>815</b>	<b>1.897</b>	<b>1.002</b>	<b>100,0%</b>	<b>256</b>	<b>13%</b>	<b>416</b>	<b>22%</b>	<b>190</b>	<b>10%</b>

Nota: l'anàlisi de superfícies s'ha realitzat sobre el total d'habitatges buits (1.897)

Font: elaboració pròpia.

## RECOMANACIONS

Per aconseguir l'activació dels habitatges buits de Lloret de Mar serà necessari abordar actuacions des de diferents lògiques:

- a) La difusió dels ajuts i altres mecanismes de suport existents
- b) La implementació d'ajuts específics que facilitin la posada en lloguer dels habitatges
- c) La millora del parc construït
- d) El treball específic destinat a propietats verticals

A continuació, apuntem una sèrie de mesures que una vegada desenvolupades podrien facilitar l'activació d'aquests habitatges.

### Mesures generals (millora de la difusió i coordinació entre els serveis actuals)

- a) Suport a la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació i al lloguer per part de la població i campanyes específiques per donar a conèixer aquests ajuts.
- b) Promoure la introducció d'habitatges a la borsa de lloguer, estudiar la possibilitat d'establir un punt d'atenció específic a on assessorar les persones propietàries.
- c) Campanya de difusió de la borsa d'habitatge assequible i dels ajuts de la Generalitat a la rehabilitació i al pagament del lloguer.
- d) Plantejar l'obertura de processos sancionadors als habitatges que es troben buits, tal i com estableix la llei 18/2007.
- e) Establir processos de mediació amb entitats financeres i altres grans tenidors per tal d'aconseguir, prioritàriament, la cessió dels habitatges buits i la regularització de les situacions d'ocupació sense títol habilitant identificades.
- f) Establir processos de mediació amb persones propietàries d'edificis de propietat vertical per tal de facilitar l'activació dels habitatges buits.

### Mesures específiques

- a) Realitzar una enquesta a les persones propietàries d'habitatges buits per detectar perquè està buit l'habitatge i quines mesures d'impuls els semblarien adequades per facilitar-ne l'activació.
- b) Establir ajuts a la rehabilitació específics per a la millora de l'interior dels habitatges, vinculats a la introducció de l'habitatge a una borsa de lloguer assequible. Es poden reformular els ajuts per a la millora del nucli antic existents.
- c) Complementar els ajuts a la rehabilitació d'edificis oferts per la Generalitat de Catalunya.
- d) Complementar els ajuts al lloguer en cas d'accedir a un habitatge al Nucli Antic. Per exemple, es podria establir un ajut específic a l'emancipació de joves fins a 35 anys que s'instal·lin al centre.
- e) Desenvolupar un Pla de masoveria urbana per facilitar la millora d'habitatges i edificis. I reforç dels mecanismes actuals de millora del parc per part de les futures persones usuàries.
- f) Visita a les persones propietàries d'habitatges buits per tal d'informar dels serveis municipals, i d'altres administracions, que tenen a la seva disposició per activar l'habitatge. Es pot iniciar el procés amb una convocatòria a totes les persones propietàries per tal de fer una xerrada conjunta a les persones més interessades.
- g) Estudi de l'ús turístic dels habitatges per plantejar mesures i actualitzar el cens d'establiments turístics. Haurà de ser complementari al pla especial en redacció.
- h) Analitzar la transformació dels habitatges del nucli antic a ús comercial i la pèrdua d'accés des del carrer per tal d'estudiar la possibilitat de regular-ho.