

Servei d'Habitatge

# Programa d'Actuació Municipal en Habitatge de l'Escola



Diputació de Girona





## **Avis legal**

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

Redacció: Servei d'Habitatge de la Diputació de Girona

Agost 2025

## Sumari

1. Introducció .....	6
2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge .....	7
2.1. Emmarcament i planejament territorial .....	7
2.1.1. Serveis i equipaments .....	8
2.2. Demografia .....	9
2.3. El parc d'habitatges .....	12
2.3.1. El parc buit .....	13
2.3.2. Habitatges destinats a polítiques públiques .....	14
2.3.3. Mercat de l'habitatge i característiques de l'oferta .....	15
2.3.4. Habitatge d'ús turístic .....	17
3. Planejament urbanístic.....	18
4. Política municipal d'habitatge .....	20
5. Participació ciutadana .....	21
6. Objectius i línies d'actuació estratègiques .....	24
7. Pla d'actuacions.....	25

# 1. Introducció

El Programa d'Actuació Municipal en Habitatge (PAMH) es planteja com un instrument de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret, amb l'objectiu de donar eines als ens locals per planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge, adaptades al municipi de l'Escala per al període 2025-2029.

L'Ajuntament de l'Escala va sol·licitar, el 23 de gener de 2024, dins del Pla de Serveis de la Diputació de Girona, la redacció del PAMH per planificar les polítiques locals d'habitatge al municipi a fi de conèixer i fomentar l'ocupació del parc d'habitatges. Li preocupava la pèrdua de població de primera residència, atribuïda a la falta d'habitatge assequible, i l'augment dels habitatges d'ús turístic i de temporada, i a través del PAMH volia prioritzar la primera residència amb arrelament al municipi, i també estabilitzar l'habitatge en un municipi de costa, amb un auge dels preus del mercat immobiliari degut al turisme.

Aquest document s'estructura en dos grans blocs de contingut:

El primer bloc correspon a l'**anàlisi i la diagnosi** de la situació de l'habitatge al municipi. La part d'anàlisi parteix de les dades demogràfiques i territorials del municipi, i inclou un estudi del mercat de l'habitatge i del potencial de mobilització de l'habitatge buit. La part de diagnosi inclou una síntesi de l'anàlisi anterior, que defineix els objectius generals i específics, les línies estratègiques i els eixos d'actuació.

En aquest primer bloc és important la **participació ciutadana** a través d'enquestes com a mitjà per obtenir dades qualitatives dels habitatges que permetin abordar el segon bloc de manera més eficaç, amb la implementació d'actuacions.

El segon bloc correspon a la **programació d'actuacions**. Es descriuen les actuacions que es volen implementar i els recursos necessaris per dur-les a terme, i seguidament es dissenya el calendari d'execució i els mecanismes de seguiment i avaluació previstos.

Aquesta programació és pròpiament el full de ruta de la política en habitatge, que pot canviar per adaptar-se a noves circumstàncies o oportunitats sorgides durant el desenvolupament del PAMH. De la mateixa manera, també és possible que alguns aspectes que no s'hagin pogut definir en el moment de redactar el projecte es vagin concretant més endavant. En aquest sentit, el PAMH és un document dinàmic i de treball, i anualment es farà una reunió de

seguiment per planificar les polítiques d'habitatge de l'any.

## 2. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge

En aquest apartat s'analitzen els principals indicadors demogràfics, el parc, les polítiques i el mercat de l'habitatge. L'anàlisi no pretén ser exhaustiva. L'objectiu principal és identificar aquells elements més rellevants per discernir les problemàtiques a les quals haurà de donar resposta el Programa d'Actuació Municipal en Habitatge (PAMH).

A l'Escala s'identifiquen les **problemàtiques** següents: la pèrdua de població de primera residència, la manca d'habitatge assequible, l'augment dels habitatges d'ús turístic i la falta de promoció d'habitatges socials.

### 2.1. Emmarcament i planejament territorial

El municipi de l'Escala, amb una extensió de 16,3 km<sup>2</sup>, està situat a la costa oriental de Catalunya, dins la comarca de l'Alt Empordà, a la província de Girona. La ubicació litoral i l'entorn natural privilegiat, amb accés directe al mar Mediterrani i amb proximitat a espais protegits com els aiguamolls de l'Empordà, li confereixen un gran atractiu residencial i turístic.

Segons dades de l'Idescat, l'any 2024 la població empadronada era de 10.427 habitants, tot i que aquesta xifra augmenta de manera significativa durant els mesos d'estiu, a causa del fort pes del turisme i la presència de segones residències. Aquest factor té una incidència directa sobre el mercat d'habitatge, tant en disponibilitat com en preus.

L'Escala limita al nord amb els municipis de Sant Pere Pescador i Ventalló, a l'oest amb Albons, al sud amb Torroella de Montgrí (comarca del Baix Empordà) i a l'est amb el mar Mediterrani. Aquesta situació fa de l'Escala un punt estratègic de transició entre l'Empordà interior i la costa.

El municipi presenta una morfologia urbana dispersa, amb diferents nuclis habitats i zones residencials diferenciades: el nucli antic de l'Escala, Riells, Montgó i el conjunt d'Empúries. Aquesta diversitat territorial comporta realitats diferenciades en termes d'ús del sòl, densitat de població i pressió sobre el parc d'habitatges.

L'activitat econòmica del municipi es basa fonamentalment en el sector serveis, el turisme, la restauració i el comerç, amb una presència destacada de la pesca i la indústria conservera, especialment vinculada a l'anxova, producte local de referència. Tot i això, en les darreres

dècades l'evolució urbanística i l'oferta d'habitatge s'han orientat majoritàriament a satisfer la demanda turística i de segona residència, i ha deixat en una posició més vulnerable la població resident que busca accés a habitatge permanent a preus assequibles.

Aquest context territorial i socioeconòmic configura l'escenari sobre el qual s'ha de fonamentar la planificació i implementació d'un programa municipal d'actuació en matèria d'habitatge, amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge digne i adequat per a tota la població resident.

### **2.1.1. Serveis i equipaments**

L'Escala, tot i ser un municipi amb una població estacional molt variable, ofereix un ampli ventall de serveis i equipaments municipals destinats a cobrir les necessitats bàsiques i quotidianes de la ciutadania resident. A continuació, es detallen alguns dels principals serveis i equipaments disponibles.

Entre els serveis municipals, destaca l'Ajuntament de l'Escala, que centralitza l'atenció a la ciutadania, la gestió administrativa i la informació de serveis públics. L'atenció social es canalitza a través de l'Àrea de Benestar Social, que forma part del Consell Comarcal de l'Alt Empordà, i dona suport a persones i famílies en situació de vulnerabilitat.

En l'àmbit educatiu, el municipi compta amb diverses escoles d'educació infantil i primària, com les escoles Empúries, L'Esculapi i Víctor Català. L'ensenyament secundari s'imparteix a l'Institut El Pedró, que cobreix l'educació obligatòria i postobligatòria per a l'alumnat del municipi. En aquest context, una política municipal d'habitatge que garanteixi l'accés a habitatges assequibles i adequats és clau per consolidar el teixit educatiu i evitar la pèrdua de famílies residents.

Pel que fa a la salut, l'Escala disposa d'un centre d'atenció primària (CAP), integrat a la Xarxa d'Atenció Primària de l'Institut Català de la Salut, que presta serveis sanitaris bàsics a la població. També hi ha farmàcies i serveis d'emergència sanitària que donen resposta a les necessitats del territori.

El municipi té una bona xarxa d'equipaments esportius i culturals: el pavelló municipal, piscines, camps de futbol, biblioteques i l'Alfolí de la Sal, un edifici històric que actua com a centre cultural i museístic. També es conserven espais patrimonials destacats, com les ruïnes d'Empúries, el nucli antic i diversos elements vinculats a la tradició marinera de l'Escala.

Els parcs, espais verds i passeigs marítims proporcionen àrees de lleure per a famílies, infants

i gent gran, i afavoreixen la qualitat de vida urbana. Els serveis municipals de neteja, recollida de residus i manteniment de l'espai públic vetllen per una gestió eficient i sostenible del municipi.

L'Escala acull una gran varietat d'activitats culturals, festes tradicionals i esdeveniments esportius al llarg de l'any, com la Festa de l'Anxova, les festes majors i els cicles de música o teatre, que contribueixen a la dinamització comunitària.

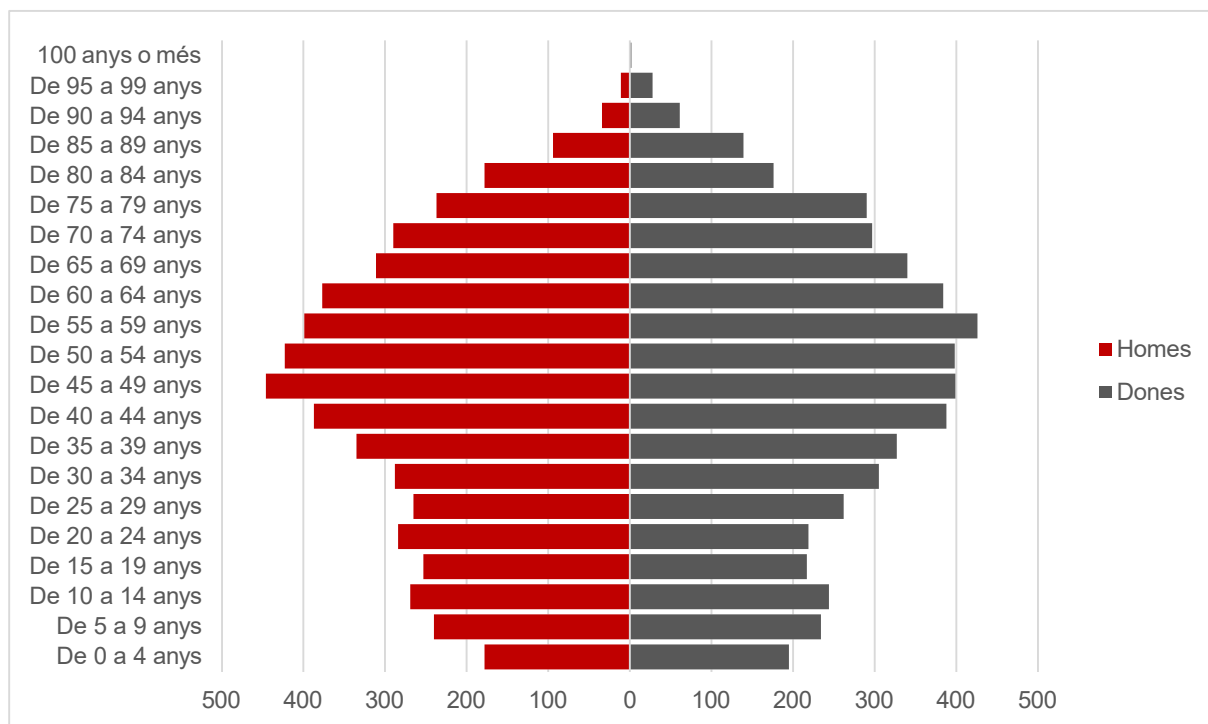
Pel que fa a les comunicacions i el transport, l'Escala és accessible per carretera des de la C-31 i disposa d'un servei regular d'autobús que la connecta amb Figueres, Girona i altres municipis de l'Empordà, la qual cosa facilita la mobilitat tant de residents com de visitants.

## **2.2. Demografia**

L'any 2024, l'Escala tenia una població de 10.429 persones; en canvi, l'any 1998, comptava amb 5.942 habitants, la qual cosa suposa un augment del 75,49 % de la població. Al llarg de les dècades, el municipi ha experimentat un creixement continu, amb un augment especialment notable entre el 2000 i el 2008. El pic màxim de població es va produir l'any 2022, amb 10.520 habitants.

La població jove (fins a 25 anys) representa actualment el 21,95 % del total. És la franja amb menys pes dins la població total. La població adulta (de 25 a 64 anys) suposa el 54,65 %, mentre que la població de la tercera edat (65 anys o més) arriba al 23,41 %.

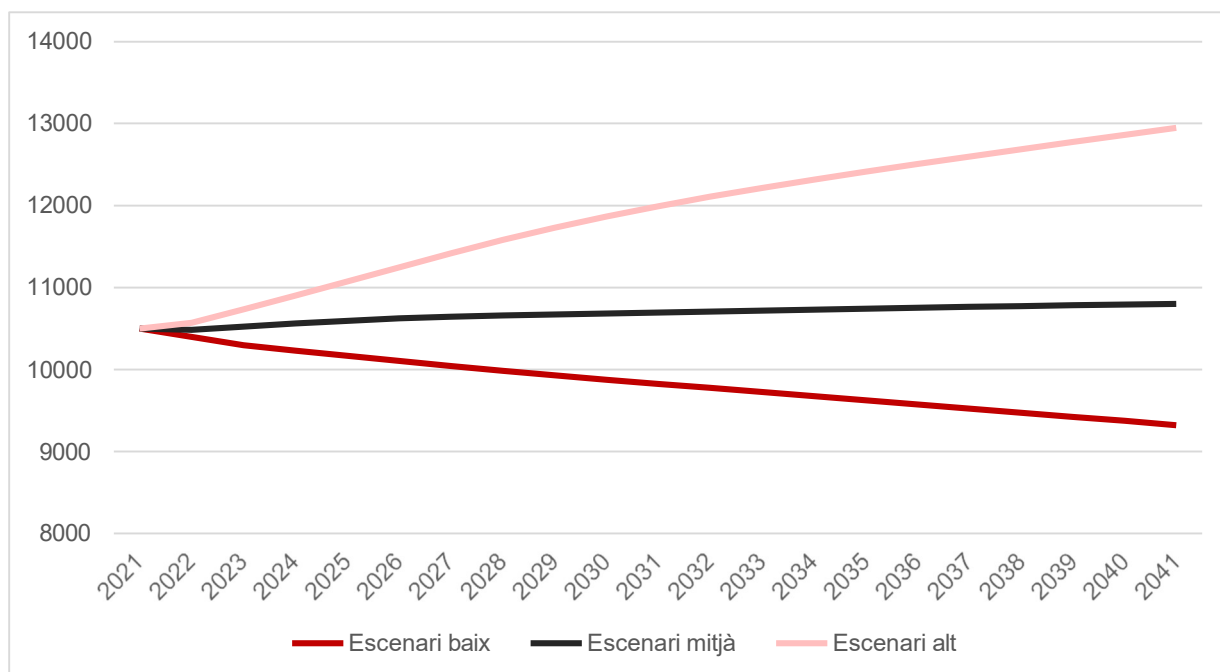
En comparació amb el conjunt de la comarca de l'Alt Empordà, l'Escala presenta una proporció lleugerament inferior de població jove (25,86% comarcal), però una mica superior en el segment de gent gran (23,41 % a l'Escala enfront del 19,19 % comarcal). Aquestes dades indiquen que el municipi té una població lleugerament més envellida que la mitjana de l'Alt Empordà.



Il·lustració 1. Piràmide poblacional.

Segons les dades del Cens de població i habitatges de l'Idescat, el 32,56 % de la població de l'Escala ha nascut a la mateixa comarca. En canvi, el 37,80 % prové d'altres comarques de Catalunya, mentre que el 24,02 % és originària de l'estranger. Aquestes dades reflecteixen una clara diversificació en l'origen de la població local, amb un pes rellevant de persones nascudes fora del territori immediat.

Respecte a l'evolució i les projeccions de població (2021-2041), es plantegen tres escenaris: baix, mitjà i alt. L'evolució de la població del municipi per a l'any 2041, respecte a l'any 2023, podria oscil·lar entre una disminució del 9,47 % (973 habitants menys) per a l'escenari baix, un augment del 2,65 % (279 habitants més) per a l'escenari mitjà, o bé un increment del 20,75 % (2.216 habitants més) per a l'escenari alt.



Il·lustració 2. Projectió de la població.

En el marc d'intervenció del PAMH es proposen actuacions per a la població que necessitarà disposar d'un habitatge els propers anys.

En resum, caldrà crear habitatge nou per tal que les franges de població d'entre 20 i 34 anys hi tinguin accés, tal com es detalla a continuació:

	Homes	Dones	Total
<b>De 20 a 24 anys</b>	284	219	503
<b>De 25 a 29 anys</b>	265	262	527
<b>De 30 a 34 anys</b>	288	305	593
<b>Població total</b>			<b>1.623</b>

Taula 1. Població d'entre 20 i 34 anys.

En aquest sentit, es volen fer aflorar els habitatges potencials per a la creació de les noves llars mitjançant els programes de política d'habitatge que presenta aquest PAMH.

Pel que fa a les necessitats especials de la gent gran, es detallen a continuació les franges d'edat que poden requerir actuacions relacionades amb la creació d'habitatge accessible o amb serveis especialitzats.

	Homes	Dones	Total
<b>De 65 a 69 anys</b>	311	340	651
<b>De 70 a 74 anys</b>	290	297	587
<b>De 75 a 79 anys</b>	237	290	527

	<i>Homes</i>	<i>Dones</i>	<i>Total</i>
<b>De 80 a 84 anys</b>	178	176	354
<b>De 85 a 89 anys</b>	94	139	233
<b>De 90 a 94 anys</b>	34	61	95
<b>De 95 a 99 anys</b>	11	28	39
<b>100 anys o més</b>	0	2	2
<b>Població total</b>			<b>2.488</b>

Taula 2. Població d'entre 65 i 100 anys.

En aquest sentit, es poden proposar actuacions per fomentar que les persones més grans de 65 anys puguin tenir habitatges adaptats a les seves necessitats.

### 2.3. El parc d'habitatges

A l'Escala, segons les darreres dades de l'Idescat (2021), hi ha 15.144 habitatges:

- 4.368 habitatges familiars principals
- 10.776 habitatges familiars no principals:
  - 2.895 habitatges buits

Pel que fa a l'antiguitat de les construccions, a l'Escala el 69,36 % són d'abans del 1989, i el 30,63 % són posteriors al 1989.

Antiguitat de les construccions



Il·lustració 3. Antiguitat de les construccions.

Pel que fa a la certificació energètica, les construccions són antigues i, per tant, tenen una certificació energètica de categories més baixes.

## Certificacions energètiques

CERTIFICACIÓ	NOMBRE HABITATGES
A	59
B	105
C	130
D	258
E	1.752
F	842
G	1.836

Il·lustració 4. Certificacions energètiques.

D'aquesta informació en podem extraure que els darrers catorze anys s'han dut a terme poques obres per a la creació de nous habitatges. Des del punt de vista qualitatiu, es concreten rehabilitacions d'habitatges existents o reformes a l'interior per actualitzar els sistemes constructius a la qualitat i el confort actuals.

En aquest sentit, el PAMH proposarà actuacions per obtenir més habitatges dels existents, com ara habitatges buits, creació d'habitatge social, etc.

### 2.3.1. El parc buit

Pel que fa als habitatges buits, consten 52 habitatges buits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya i 2.895 habitatges buits segons l'Idescat (2021).

L'Escala va encarregar, l'any 2017, un estudi dels habitatges buits del municipi, en el qual es van detectar les dades següents:

- Habitatges buits d'entitats financeres i grans tenidors: 80
- Habitatges buits de particulars: 192
- Habitatges ocupats: 47

A la zona del nucli antic hi ha 65 habitatges buits.

Zona A: Camp dels Pilans, Closa d'en Llop, el Riuet, Sant Martí d'Empúries, Muntanya Blanca, Puig Pedró, Riells 1, 37 habitatges buits.

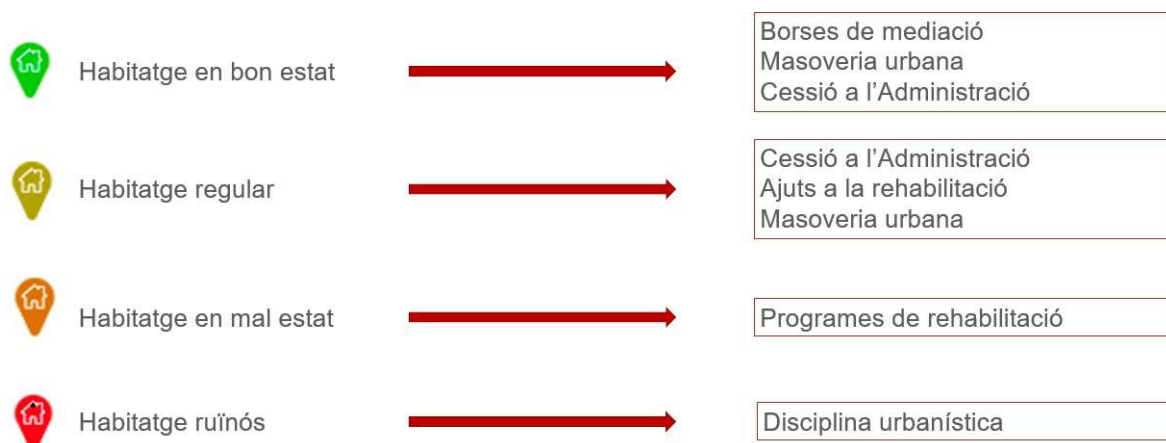
Zona B: Poble Sec, les Terrogges, Muntanya del Pastor, els Riells, 79 habitatges buits.

Zona C: Camp Rabassa, Riells de Dalt, Termes-Cossis, Estepa Negra, 48 habitatges buits.

Zona D: el Puig Sec, la Clota, les Planasses, Punta Montgó, 28 habitatges buits.

Aquests habitatges s'han de registrar al compte de SITMUN de l'Ajuntament perquè es puguin consultar internament, i es proposarà una actuació del PAMH per actualitzar les dades dels habitatges buits.

Segons l'estat dels habitatges (en bon estat, en estat regular, en mal estat i en estat ruïnós), es poden proposar actuacions diferents per mobilitzar-los:



Il·lustració 5. Actuacions segons l'estat de l'habitatge.

### 2.3.2. Habitatges destinats a polítiques públiques

El parc destinat a polítiques socials es compon de 3 habitatges de la xarxa d'inclusió social destinats a la mesa d'emergència, i 1 habitatge que estan reformant per destinar-lo a habitatge de lloguer social.

Hi ha un terreny de l'INCASÒL que s'ha inscrit a la reserva de sòl de la Generalitat de Catalunya per impulsar que en els solars públics disponibles s'hi facin habitatges assequibles de lloguer amb un finançament de les promocions de fins al 100 %, de manera que es garanteixi la protecció de l'ús i la titularitat del sòl. En aquest terreny s'hi poden construir 3

edificacions de 24 habitatges cada una. L'Ajuntament valora la possibilitat que se li cedeixi algun habitatge.

Segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), el municipi de l'Escala està considerat com a àrea preferent, i en el termini de vint anys, fins al 31 de desembre de 2044, ha d'assolir l'objectiu d'incrementar el parc de lloguer social en un mínim del 3,6 % d'habitatges respecte als habitatges principals; és a dir, 157 habitatges aproximadament.

Per tant, l'Ajuntament de l'Escala haurà d'incrementar gradualment el parc d'habitatges de lloguer social per assolir aquest objectiu.

Segons el **Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial (HPO)**, hi ha 25 persones inscrites com a demandants d'habitatge social i 70 persones que reben ajuts per al pagament del lloguer d'acord amb les dades de la Generalitat.

A causa de la necessitat de creació d'habitatges, se n'estan buscant perquè l'Ajuntament els pugui adquirir i generar habitatge social per als residents del municipi.

### **2.3.3. Mercat de l'habitatge i característiques de l'oferta**

Pel que fa al mercat de l'habitatge, segons les dades de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL, hi ha 160 contractes de lloguer amb un preu mitjà mensual del lloguer de 664,45 €. Però fent una anàlisi dels principals portals immobiliaris (Idealista, Habitaclia, Fotocasa), **l'oferta de lloguer d'habitatge permanent** a l'Escala és pràcticament inexistent. Tot i l'elevat nombre d'anuncis, la majoria són de lloguer de temporada o turístic, amb tarifes que oscil·len entre els 650 €/mes (de novembre a maig) i fins als 2.000 €/mes durant els mesos d'estiu, per períodes curts i amb condicions que no s'ajusten a un contracte d'habitatge habitual.

Els pocs habitatges disponibles a llarg termini no s'ofereixen habitualment als portals immobiliaris i, per tant, no es poden identificar estadísticament. Aquest fenomen no és exclusiu de l'Escala: en municipis turístics de l'Alt Empordà, el lloguer estable i de llarga durada es canalitza sovint per vies informals, com el bocaorella, xarxes socials locals o mitjançant gestió directa de l'Ajuntament o dels serveis socials.

**Pel que fa a la compra d'habitatges**, actualment hi ha una oferta elevada a l'Escala: prop de 280 habitatges en venda, segons Habitaclia i Idealista. Els preus varien molt segons la tipologia i la ubicació. Per exemple:

- Habitatge unifamiliar de 90 m<sup>2</sup> amb jardí: 295.000 €
- Apartament de 70 m<sup>2</sup> al centre: 210.000 €
- Masia als afores: entre 600.000 i 975.000 €

El preu mínim identificat en habitatges habituals (no turístics) ronda els 165.000 € per un pis de 65 m<sup>2</sup>, mentre que el màxim arriba a prop del milió d'euros per masies de més de 1.000 m<sup>2</sup>.

En resum, segons Idealista, el **preu mitjà del mercat a l'Escala** el gener del 2025 és de 2.998,56 €/m<sup>2</sup>, amb valors que oscil·len entre els 1.700 €/m<sup>2</sup> (zona Eixample) i els 3.400 €/m<sup>2</sup> (zona Riells o prop del mar), d'acord amb les característiques, l'estat i la ubicació de l'habitatge.

**El preu mitjà de l'habitatge a l'Escala**, segons les dades de compravenda registrades i les fonts de la Generalitat de Catalunya (acumulat de l'any 2024), és:

- 2.691,55 €/m<sup>2</sup> si és d'obra nova
- 2.539,50 €/m<sup>2</sup> si és de segona mà

En total, el preu mitjà a l'Escala és de 2.615,53 €/m<sup>2</sup>.

**El preu mitjà de l'habitatge a l'Alt Empordà**, segons les dades de compravenda registrades i les fonts de la Generalitat de Catalunya (acumulat de l'any 2024), és:

- 1.878,50 €/m<sup>2</sup> si és d'obra nova
- 2.446,70 €/m<sup>2</sup> si és de segona mà

En total, el preu mitjà a l'Alt Empordà és de 2.396,56 €/m<sup>2</sup>.

Aquestes dades mostren que l'Escala se situa per sobre de la mitjana comarcal, amb una diferència de 218,97 €/m<sup>2</sup>, la qual cosa evidencia més pressió sobre el mercat immobiliari local. Aquest diferencial s'explica per diversos factors: la seva forta orientació turística, l'elevada presència de segones residències i la situació privilegiada al litoral, que incrementa la demanda i el valor del sòl urbanitzat.

Els mecanismes actuals per accedir a un habitatge a l'Escala i a la comarca de l'Alt Empordà es basen principalment en el mercat privat, tant en règim de compra com de lloguer, gestionat

habitualment a través d'agències immobiliàries o propietaris particulars.

L'Ajuntament de l'Escala impulsa actuacions puntuals per captar habitatges buits i destinar-los a ús habitual i permanent, mitjançant bonificacions fiscals i ajuts a la rehabilitació, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible per a la població resident.

Des del punt de vista normatiu, el Decret llei 1/2025 de la Generalitat de Catalunya estableix limitacions al preu del lloguer en municipis amb mercat d'habitatge tensat, entre els quals s'inclou l'Escala. Tot i això, l'efectivitat d'aquesta mesura és limitada en contextos com el d'aquest municipi, on l'oferta de lloguer permanent és gairebé inexistent i la majoria de contractes són de temporada o d'ús turístic.

Finalment, s'està valorant la possibilitat de reservar una part de les futures promocions d'habitatge protegit per a persones empadronades o residents habituals, especialment en cas de noves construccions, amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge per a la població local en un entorn altament tensat pel turisme i les segones residències.

#### **2.3.4. Habitatge d'ús turístic**

A les llistes d'empreses i establiments turístics del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, en data 9 de juliol de 2025 hi havia 3.268 habitatges d'ús turístic, 4 apartaments turístics i 4 llars compartides.

Aquesta realitat incideix especialment en la gent jove del municipi, que es troba amb greus dificultats per emancipar-se i accedir a un habitatge assequible, tant en règim de compra com de lloguer. Així mateix, es limita la possibilitat que joves parelles de fora puguin establir la seva residència habitual a l'Escala. Aquesta problemàtica es veu agreujada per la transformació d'un nombre important d'habitatges en allotjaments d'ús turístic, una pràctica creixent que redueix encara més l'oferta d'habitatge permanent i que, en molts casos, no aporta al municipi el retorn esperat en termes socials i econòmics.

Així doncs, per tal d'actualitzar la regulació urbanística de l'ús turístic i/o residencial a la situació present i en previsió de les necessitats actuals i futures, amb la finalitat de limitar un creixement del nombre d'habitatges destinats a ús turístic (HUT) que faci minvar encara més l'oferta d'habitatge principal o de primera residència, es farà una modificació del planejament per introduir les limitacions dels HUT. Aquesta regulació està pensada per aconseguir un equilibri territorial entre habitatges de primera residència i habitatges d'ús turístic, i prevenir un augment considerat de les llicències i, per tant, una pèrdua de la població de primera

residència.

### **3. Planejament urbanístic**

L'Ajuntament de l'Escala ha impulsat, durant els darrers anys, diverses actuacions en matèria de planejament urbanístic amb l'objectiu de garantir un creixement ordenat i sostenible del municipi, afavorint l'accés a l'habitatge i preservant l'entorn natural. Aquest conjunt d'actuacions ha permès actualitzar instruments de planejament vigents des de fa dècades, adequar-los a les noves necessitats socials i ambientals, i promoure espais per a l'habitatge protegit dins el marc del Programa Municipal d'Habitatge.

#### 1. Revisió del POUM

Una de les principals línies d'actuació ha estat la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), vigent des del 1993. L'any 2015 es va iniciar formalment el procés de redacció d'un nou planejament general, amb la constitució d'una comissió especial i la posada en marxa d'un procés participatiu obert a la ciutadania. Aquesta revisió ha incorporat estudis tècnics especialitzats en mobilitat, riscos geològics, sostenibilitat ambiental i projeccions de creixement residencial, amb l'objectiu de definir un model de municipi més cohesionat i resilient.

#### 2. Modificació puntual del sòl no urbanitzable

L'any 2021 es va aprovar una modificació puntual del POUM centrada en l'adaptació del sòl no urbanitzable a les noves normatives sectorials i territorials. Aquesta actualització ha permès ordenar els usos admesos i establir limitacions per protegir els espais naturals de valor, com els aiguamolls o el sistema litoral. Alhora, s'han introduït criteris d'eficiència energètica i sostenibilitat, així com mesures fiscals per fomentar la instal·lació de plaques solars en l'edificació existent.

#### 3. Transformació del sector de l'Estany de la Poma

Una actuació rellevant ha estat la modificació del planejament del sector de l'Estany de la Poma, amb l'objectiu de preservar aquest espai natural i reconvertir-lo en un gran parc públic. El projecte redueix significativament l'edificabilitat inicial prevista i hi incorpora nous usos compatibles, com ara equipaments, habitatges de baixa densitat i allotjaments turístics, tot prioritzant la mobilitat sostenible i la integració paisatgística. Aquesta operació urbanística representa una aposta per la regeneració d'espais urbans amb potencial residencial i ecològic.

#### 4. Impuls del sector de la Closa d'en Llop

Amb la voluntat de desbloquejar projectes d'habitatge protegit pendents des de fa anys, l'Ajuntament ha promogut la revisió del Pla Parcial del Sector SUP-1, Closa d'en Llop, iniciat l'any 2003 i no desenvolupat fins al moment. Mitjançant una nova proposta de planejament, s'ha adaptat la normativa per fer viable la promoció d'habitatges protegits, tant des del punt de vista econòmic com tècnic. El nou plantejament preveu la construcció d'habitatges plurifamiliars i adossats, amb una reserva explícita per a habitatge assequible en col·laboració amb l'INCASÒL, que n'és el propietari principal.

#### 5. Altres actuacions de planejament

El municipi també disposa d'altres figures de planejament urbanístic específiques que contribueixen al desenvolupament residencial, com ara:

- El Pla Parcial del Sector Horta Vella, que preveu noves zones residencials de baixa densitat.
- El Catàleg de béns patrimonials i el Pla Especial de Protecció, que garanteixen la integració del creixement urbà amb la preservació del patrimoni arquitectònic.
- L'actualització contínua de la normativa urbanística municipal, que estableix criteris per a la implantació de nous habitatges i l'ordenació del sòl.

Les actuacions en matèria de planejament desenvolupades per l'Ajuntament de l'Escala han comportat una actualització profunda del marc urbanístic municipal. Aquesta renovació normativa i estratègica permet disposar d'instruments adaptats a les necessitats reals de la població, la qual cosa facilita la creació de sòl per a habitatge assequible i garanteix un desenvolupament urbà sostenible i integrat. El planejament esdevé així una eina clau en la implementació del Programa d'Habitatge i en la consolidació d'un model territorial just, inclusiu i eficient.

## 4. Política municipal d'habitatge

### Models alternatius d'accés a l'habitatge

#### MASOVERIA URBANA



La masoveria urbana s'estableix a partir d'un acord entre el propietari d'un habitatge que es troba en mal estat i desocupat i un masover, de manera que el propietari **en cedeix l'ús**, pel termini que s'acordi, a canvi que **el masover assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment.**

#### COOPERATIVA EN CESSIÓ D'ÚS



Les cooperatives en cessió d'ús són **un model d'habitatge a cavall entre el lloguer i la compra, en què l'edifici és propietat de la cooperativa i els socis gaudeixen del dret d'ús dels habitatges** a canvi d'una aportació de capital inicial i una quota mensual.

#### BORSA DE LLOGUER



La borsa de lloguer és un servei de **mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters**, i té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a la població.

#### CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ



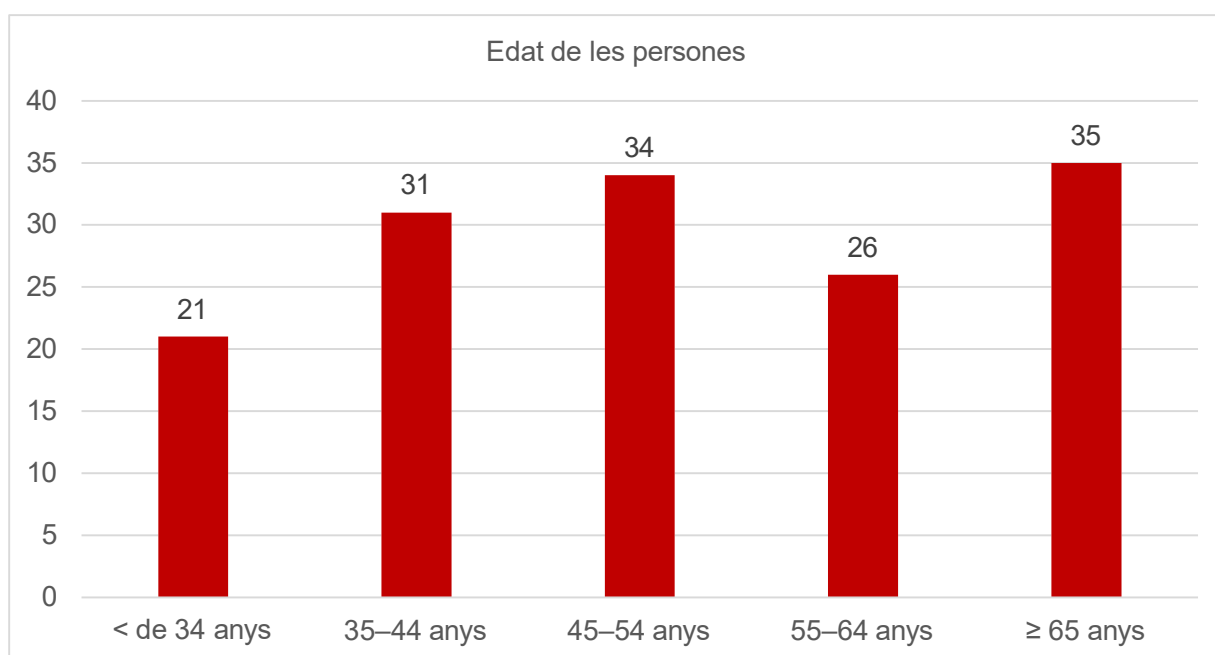
És un contracte per a la **transmissió temporal** de la possessió d'un habitatge a una administració pública, la qual en **gestionarà l'ús**, per tal que l'habitatge esdevingui el domicili d'un tercer, amb la finalitat d'obtenir habitatge social o assequible.

Il·lustració 6. Models alternatius d'accés a l'habitatge.

## 5. Participació ciutadana

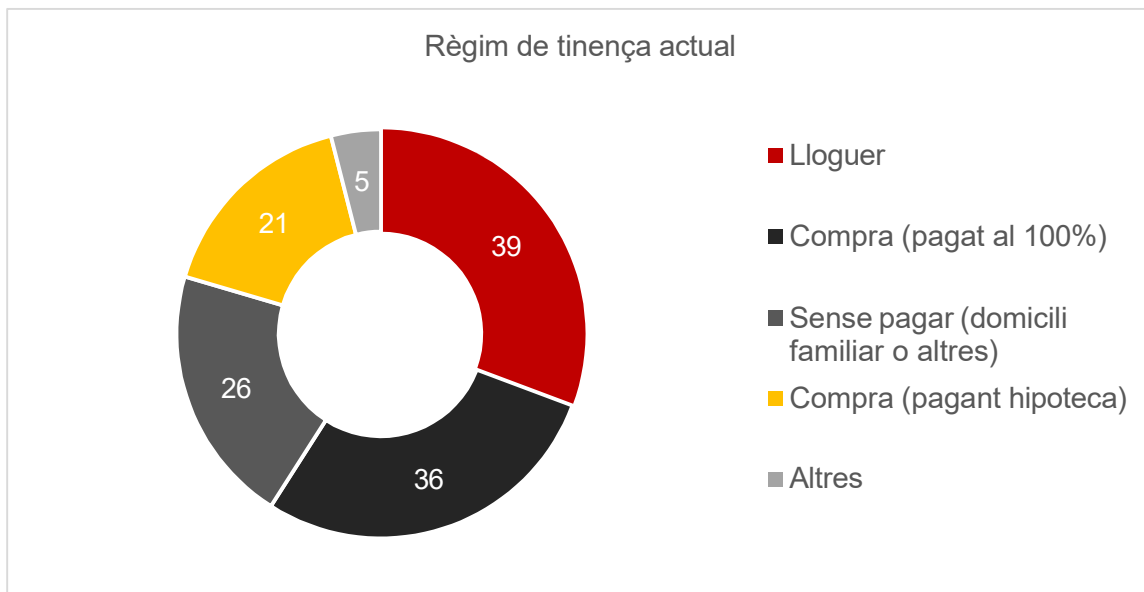
Des de l'inici de la redacció del document, es va fomentar la participació de la població en el Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH). Es van elaborar enquestes, enviades a través de l'Ajuntament, per recollir l'opinió dels residents de l'Escala i els propietaris amb algun habitatge buit.

Al primer enviament, destinat als residents de l'Escala, seguit d'un recordatori per arribar a més població, van respondre 107 persones i 20 unitats familiars.



Il·lustració 7. Edat de les persones que han respost l'enquesta.

Segons el **règim de tinença**, el 28,9 % viu de lloguer (39 persones), el 26,7 % és propietari amb l'habitatge totalment pagat (36 persones), el 19,3 % no paga perquè viu en un domicili familiar o per altres circumstàncies (26 persones), el 15,6 % està pagant hipoteca (21 persones), el 3,7 % es troba en altres situacions diverses (5 persones), i també hi ha 1 cas de contracte de masoveria.



Il·lustració 8. Règim de tinença dels enquestats.

Pel que fa al coneixement dels models alternatius d'accés a l'habitatge, 39 sí que coneixen aquests models, 70 no els coneixen i 18 en volen més informació.

Hi ha 42 unitats familiars que volen canviar de casa pels motius següents:

- La necessitat de reformes de l'habitatge actual
- Voluntat d'emancipació
- Dificultats de mobilitat (com ara pujar escales)
- Possibilitat de no renovació del contracte de lloguer
- Problemes per pagar el lloguer o la hipoteca
- El desig de tenir jardí o espais exteriors

Les persones interessades a canviar d'habitatge han expressat interès en diversos règims de tinença:

- Compra (18 respostes)
- Lloguer (13 respostes)
- Cooperativa d'habitatge (8 respostes)

- Masoveria urbana (2 respostes)
- 1 resposta ha indicat lloguer amb opció de compra

A la segona enquesta, per a propietaris d'un habitatge o terreny buit, van respondre 4 persones.

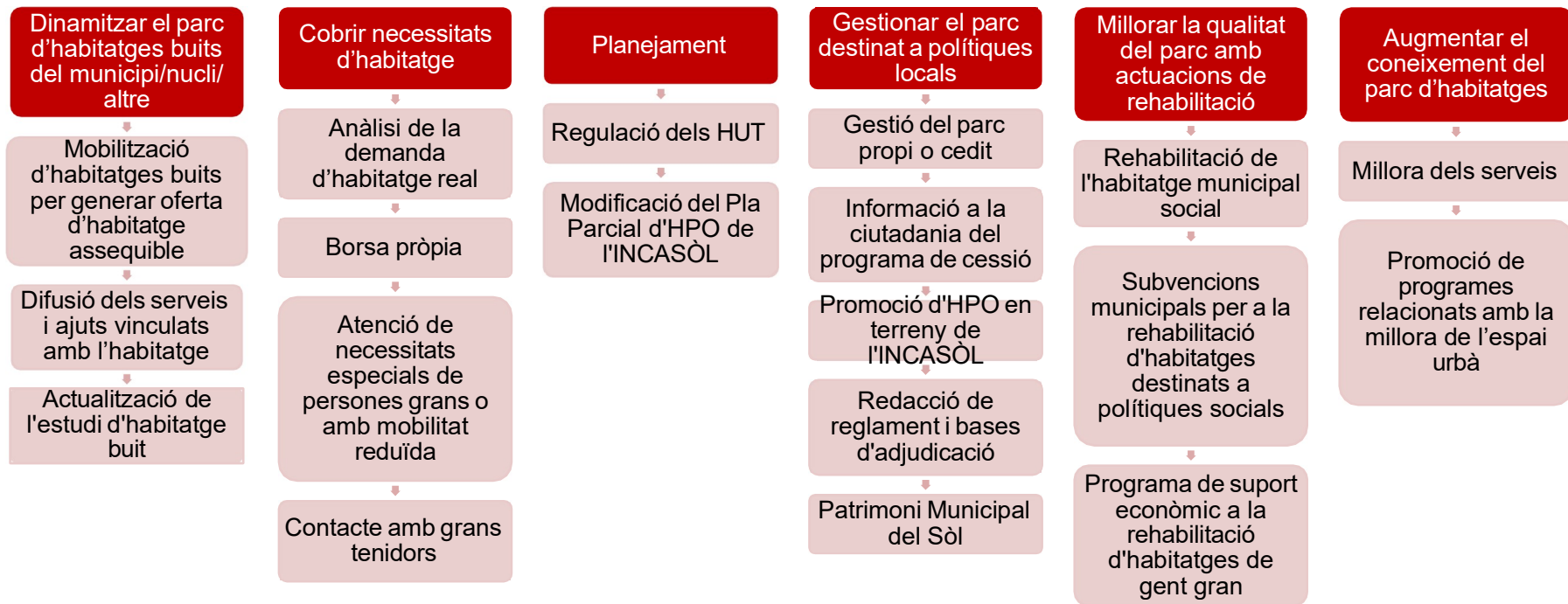
Es van identificar quatre habitatges o propietats buides amb situacions diverses: un habitatge que només s'utilitza els caps de setmana i que actualment està en venda; el propietari en vol garanties de pagament, manteniment i mediació per part de l'Ajuntament, i no considera viable el lloguer en l'estat actual, tot i que coneix models com la masoveria. Un altre cas fa referència a un terreny que no és un habitatge, però el propietari proposa que l'Ajuntament el compri per instal·lar-hi habitatges mòbils (*mobile homes*); també coneix models alternatius d'accés a l'habitatge. En un tercer cas, es tracta d'habitatges turístics que no s'utilitzen de manera permanent i que estan cinc mesos sense ús; no es posen en ús perquè estan destinats al turisme i, per tant, no es consideren buits. Finalment, hi ha un habitatge en procés d'herència, que fa dos anys que està buit i pendent de tràmits administratius; en aquest cas no es considera necessària cap acció i la persona també coneix models alternatius.

En les enquestes es va demanar a la població que proposés actuacions per millorar l'accés a l'habitatge. Els resultats, un cop agrupades les actuacions, són els següents:

- Construcció o habilitació de pisos públics per a lloguer social o assequible.
- Ajuts per a la rehabilitació d'edificis antics o en mal estat.
- Incentius per millorar l'eficiència energètica dels habitatges.
- Establiment de mesures per limitar l'especulació i controlar el preu del lloguer.
- Programes específics per garantir l'habitatge a persones en situació de vulnerabilitat (joves, gent gran, famílies monoparentals, etc.).
- Oferta de serveis d'assessorament legal i tècnic per a temes d'habitatge.

## 6. Objectius i línies d'actuació estratègiques

En aquest apartat es plantegen els grans objectius que es proposen en relació amb l'anàlisi i la diagnosi de necessitats en matèria d'habitatge en el Programa d'Actuació Municipal en Habitatge (PAMH) de l'Escala.



Il·lustració 9. Objectius i línies d'actuació estratègiques.

## 7. Pla d'actuacions

El pla d'actuacions que presentem tot seguit ha sorgit d'un treball conjunt de diàleg i consens entre l'Ajuntament de l'Escala i la Diputació de Girona.

El pla d'actuacions inclou 25 accions concretes i específiques per al municipi segons la seva prioritització. El desplegament es preveu que sigui de llarga durada i que cada any es revisin les actuacions i se'n faci un seguiment.

La planificació de les actuacions any per any seria la següent:

<b>Actuació</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Consolidació de la plaça de tècnic d'habitatge					
Redacció del reglament d'adjudicació d'habitatges					
Redacció de bases d'adjudicació					
Estudi per a la regulació de llicències d'HUT					
Control i seguiment de llicències d'HUT (Programa Generalitat)					
Gestió de les ordenances fiscals (subvenció IBI)					
Mediació per mobilitzar el parc vacant d'habitatges usats					
Actualització de l'estudi d'habitatge buit (HB) i creació del registre d'HB					
Registre oficial de HPO i Creació de Borsa Local d'Habitatge					
Actuacions locals en ocupacions irregulars					

Contacte amb grans tenidors per posar a lloguer els habitatges buits			
Sensibilització per a l'accés a un habitatge i opcions per a la ciutadania			
HABIDATA			
Modificació del Pla Parcial per poder executar la promoció de HPO als solars de INCASÒL			
Estudi de viabilitat per la promoció d'habitatges de lloguer assequible (C/ Lleida)			
Habitatge de lloguer assequible de propietat municipal (pis Passatge del Port) / En última fase de reforma / S'incorpora a Borsa (2026)			
Promoció d'HPO en terreny de l'INCASÒL / Projecte + Construcció + Gestió i seguiment			
Gestió dels pisos de la Xarxa d'Inclusió (3 pisos de la Xarxa d'Inclusió Social)			
Informació i assessorament del funcionament d'una cooperativa d'habitatge			
Cerca d'habitatges per adquirir mitjançant el dret de tempteig i retracte			
Sensibilització en la rehabilitació del parc (fons Next Generation, ajuts de la Generalitat, masoveria, subvencions municipals).			
Programa de suport econòmic a la rehabilitació d'habitatges de gent gran			
Subvencions municipals per a la rehabilitació d'habitatges destinats a polítiques socials			

Foment de la rehabilitació i millora dels habitatges municipals (última fase de la reforma del pis del Passatge del Port)			
Programa d'estalvi energètic i de pobresa energètica			

Totes aquestes actuacions tenen vinculació entre elles.

