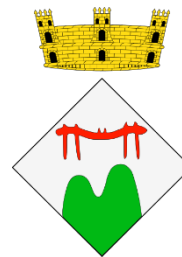


Pla Local d'Habitatge

2024-2030



Ajuntament de Colldejou

Març de 2024

Equip redactor:

ASSOCIACIÓ OASIURBÀ

Patricia Rodríguez Moneo

Joana Pascual Barcia

Julia Brull Palou

Ivo Recoder Moreno

Jorge Garcia Santos

Coordinació:

AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

Marta Rofes Gibert

Laura López Llopis

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	2
2. ANÁLISI.....	3
2.1. Emmarcament territorial	3
2.2. Les persones.....	5
2.3. El parc d'habitatges	13
2.4. El planejament	31
2.5. Funcionament municipal vinculat amb l'habitatge e iniciatives existents	34
3. DIAGNOSI.....	35
3.1. Resum de la situació de l'habitatge al municipi.....	35
3.1.1 Problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge	35
3.1.2 Problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial.....	35
3.1.3 Problemàtiques i perspectives del planejament i sòl municipal.....	36
3.1.4 La capacitat d'intervenció municipal	36
3.2. Debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats.....	37
3.3. Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge	38
4. ENCAIX ESTRATÈGIC.....	39
4.1. Reptes.....	39
4.2. Missió.....	39
4.3. Objectiu general.....	39
5. EIXOS I LÍNIES D'ACTUACIÓ.....	40
5.1. Reforçar el rol municipal en matèria d'habitatge	40
5.1.1 Crear un equip de treball municipal en matèria d'habitatge	41
5.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions.....	42
5.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.....	43
5.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.....	44
5.2. Nova promoció d'habitatge.....	45
5.2.1 Desenvolupament dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà.....	46
5.2.2 Adquirir habitatge i sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge	47
5.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades.....	48
5.2.4 Fomentar la divisió horitzontal	49
5.3. Mobilitzar el parc d'habitatge en desús	50
5.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús.....	51
5.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits.	52
5.3.3 Creació de la web del Banc d'Habitatges	53
5.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat	54
5.3.5 Modificacions fiscals per a incentivar la introducció d'habitatge en el mercat.....	55
5.3.6 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat.....	56
5.4. Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges.....	57
5.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació.....	58
5.4.2 Promoure la Masoveria Urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges.....	59
5.4.3 Protecció i Disciplina urbanística	60
5.4.4 Modificacions fiscals per afavorir el manteniment i la rehabilitació dels edificis.....	61

1. INTRODUCCIÓ

El Pla Local d'Habitatge (en endavant, "el ***Pla***") és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge a un àmbit territorial determinat, i prenent en consideració les seves circumstàncies socioeconòmiques, demogràfiques, i urbanístiques, defineix les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local durant els propers 6 anys per fomentar i reforçar el dret a l'habitatge digne i assequible dels ciutadans del territori.

En el context actual, el despoblament creixent de les àrees rurals a Catalunya augmenta progressivament. La pèrdua de població en aquestes zones respon a una realitat complexa condicionada per variables molt diverses, tals com l'envelliment de la població, el progressiu abandonament i la manca de conservació i rehabilitació del parc d'habitatges existent, la manca d'infraestructures, comunicacions i serveis, o la dificultat d'accedir al mercat laboral, entre d'altres.

L'Ajuntament de Colldejou aborda la redacció del seu primer Pla Local d'Habitatge per intentar revertir la situació de despoblament que pateix el municipi. El Pla planteja detectar les necessitats i problemàtiques vinculades a l'habitatge i millorar els instruments disponibles per fer-hi front.

L'any 2023 l'Ajuntament de Colldejou encarrega a OASIURBÀ l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2024-2030 que aquí es presenta i que, d'acord amb la proposta de l'equip redactor, es desenvolupa en diferents fases:

1. L'Estat de l'habitatge al municipi. **Anàlisis i diagnosi.** A l'anàlisi, es fa una radiografia de la situació de l'habitatge al municipi. Amb aquest objectiu, s'analitza l'emmarcament territorial, les persones, el parc d'habitatges actual, el mercat de l'habitatge al municipi i a l'entorn, el planejament urbanístic tant municipal com territorial, els recursos residencials amb els quals compta el municipi i els ajuts, serveis i projectes que actualment es desenvolupen per facilitar el manteniment i accés a l'habitatge i la seva millora. D'altra banda, la Diagnosi, permet identificar i reconèixer les problemàtiques que se n'extreuen de l'anàlisi, i ens permet plantejar els diferents reptes a abordar i mesures a executar per corregir-les.
2. El Pla d'acció. **Encaix estratègic i Eixos i línies d'actuació.** Un cop feta la Diagnosi, es recullen els objectius i les propostes d'actuació en matèria d'habitatge per als propers 6 anys.

Per la redacció del Pla, resulta imprescindible la participació de l'equip municipal i de la ciutadania de Colldejou, de manera que les actuacions proposades siguin viables i responguin correctament a les necessitats detectades.

2. ANÀLISI

2.1. Emmarcament territorial

- **Situació i estructura territorial**

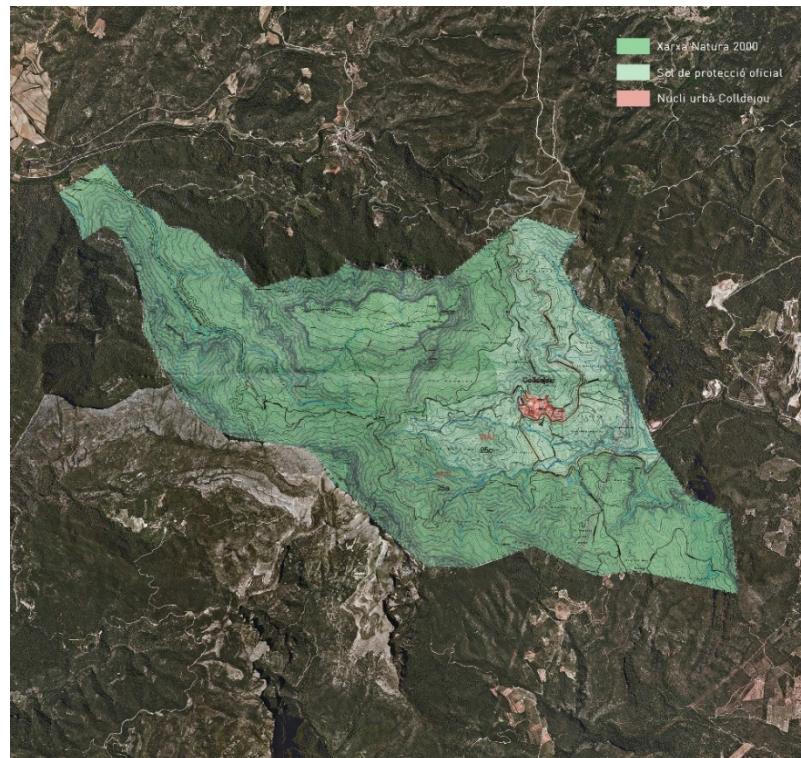
El terme municipal de Colldejou, de 14,4 km², és a l'extrem occidental de la comarca del Baix Camp, un territori molt accidentat amb predomini de terrenys boscosos, presidit per la Mola de Colldejou i emmarcat per les muntanyes de la serra de la Llaberia. Es tracta d'un municipi privilegiat pel seu enclavament geogràfic i paisatgístic.

El poble de Colldejou és l'únic nucli de població del municipi, amb 172 habitants l'any 2022, i limita amb els següents termes municipals:

- Nord: la Torre de Fontaubella, Pradell (Priorat) i l'Argentera (Baix Camp)
- Sud: Pratdip (Baix Camp)
- Est: Vilanova d'Escornalbou, Mont-roig del Camp (Baix Camp)
- Oest: Tivissa (Ribera d'Ebre), Capçanes i Marça (Priorat)

El marc territorial es caracteritza per les condicions de l'entorn físic i el medi natural del Baix Camp, com el Parc Natural de la Serra de Llaberia, que és un espai d'interès natural situat entre les comarques del Baix Camp, el Priorat i la Ribera d'Ebre. Més del 99% del municipi és sòl no urbanitzable: forma part de la xarxa Natura 2000 o és Sòl classificat de protecció especial.

Figura 1: Règim del sòl



Font: Elaboració pròpia a partir de POUM Colldejou.

El model d'assentament de la població respon a l'existència d'un únic nucli urbà, que es troba al centre geogràfic del municipi; encara que també es poden comptabilitzar algunes edificacions en el medi rural, com el Castell de la Mola i altres construccions i masies en sòl no urbanitzable.

L'única via de comunicació del poble és la carretera de Mont-Roig, la T-322, que connecta el municipi amb altres municipis com Mont-roig del Camp, que és el municipi de referència per a alguns equipaments públics, com l'institut o el CAP. Aquesta carretera comarcal comunica la costa amb l'interior, i permet arribar a les xarxes viàries territorials de manera que, pel sud i passant per Mont-roig, s'arriba a l'autopista A-7 a través de l'N-340 i, pel nord, passant per Torre de la Fontaubella, s'arriba a la carretera N-240.

Colldejou també compta amb una xarxa rural de camins que són importants eixos de comunicació entre pobles i d'estructuració del territori i que el POUM vigent preveu reestructurar per a millorar l'accessibilitat.

El municipi no disposa de línies ferroviàries. Les estacions més properes són les ubicades al municipi de Cambrils (22 km) i de Reus (27,5 km).

- **Estructura urbana residencial**

La densitat de població del municipi és de 11,94 hab/km². Al trobar-se per sota dels 500 habitants, Colldejou gaudeix de la consideració de micropoble. El terme municipal compta amb un únic nucli urbà de població, el poble de Colldejou, objecte principal d'aquest anàlisi.

La trama urbana

El sòl urbà consolidat de Colldejou es defineix com un model de nucli compacte amb límits difusos en teixits de ciutat-jardí desiguals degut a successives ampliacions i a la manca de normativa urbanística, fins l'aprovació del Planejament de 2010. L'estat de conservació de l'edificació no és homogeni en tot el nucli.

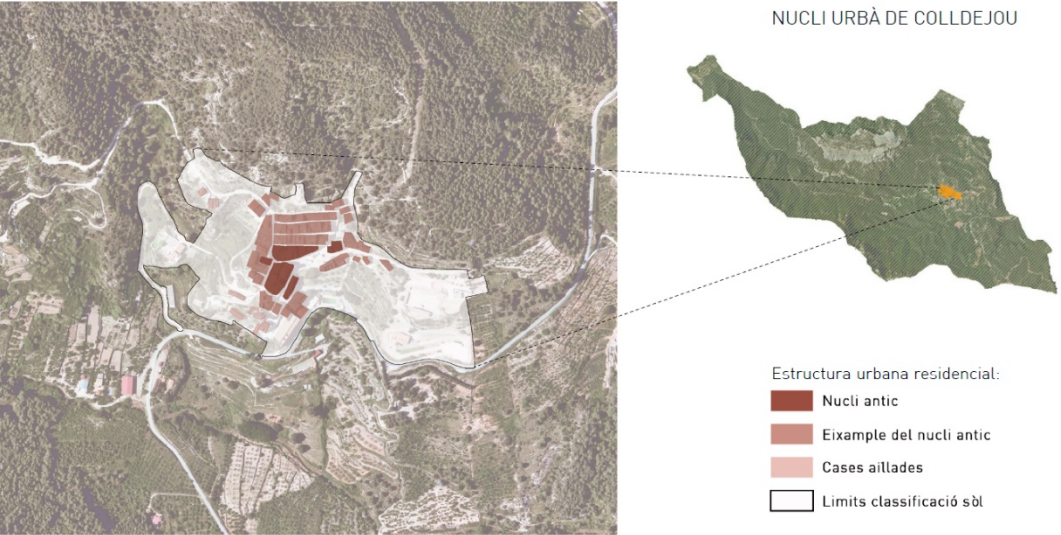
Des del punt de vista de la tipologia del teixit urbà, el municipi de Colldejou presenta dues estructures urbanes diferenciades: el nucli històric, que és una zona constituïda per les estructures urbanes i edificatòries més antigues, que ocupen la totalitat de l'illa; i els eixamples, que són àrees de creixement urbà que s'han desenvolupat a l'entorn del nucli històric amb diferent intensitat.

Pel que fa a la qualificació del sòl urbà residencial, destaquen diverses zones que reflecteixen les etapes històriques de població, creixement i consolidació:

- Nucli antic – claus 1b i 1b1
- Eixample nucli antic – claus 2a i 2a1
- Ordenació en illa oberta o cases en filera – clau 4b
- Cases unifamiliars aïllades – clau 5a, 5b, 5b1, 5c i 5d

Els assentaments del nucli antic es situen al voltant de la plaça de l'església actual, entre els carrers del Forn, el carrer Baix i el carrer de les Masies. Les edificacions ocupen gairebé la totalitat de l'illa, excepte els patis interiors de la parcel·la.

Figura 2: Estructura urbana residencial



Font: Elaboració pròpia a partir de POUM Colldejou.

El creixement del nucli antic, anomenat "Eixample del nucli antic" es produeix de forma compacta i es configuren com agrupacions en franges paral·leles est-oest que conformen les illes entre el carrer de les Masies i el carrer del Sol. L'eixample inclou també algunes edificacions alineades al vial de la part est del carrer de la Font i de la franja nord del carrer del Forn.

A la segona meitat del segle XX, als vessants sud i oest van aparèixer algunes edificacions aïllades de tipologia heterogènia i amb una configuració que respon a un creixement del tipus ciutat-jardí. Ressalta la manca de coherència d'aquestes edificacions.

Infraestructura viària i mobilitat:

Dins del nucli urbà de Colldejou, hi ha dues tipologies viàries diferenciades:

- Els carrers del casc històric; que són carrers estrets definits per un teixit urbà d'edificació compacta a banda i banda. Es distingeixen els carrers que s'organitzen de forma horitzontal, seguint la línia E-O que marca l'orografia, i les connexions entre aquestes. També trobem alguns carrers més petits, sense sortida i més pendent.
- Els carrers de la nova urbanització produïda al llarg dels últims seixanta anys, a la banda sud i ponent del nucli històric.

El transport públic a Colldejou està format per una única línia d'autobús, que connecta Colldejou amb Tarragona, passant per alguns municipis de referència com Mont-roig del Camp o Cambrils. La freqüència d'aquesta línia està limitada a un viatge setmanal, tant d'anada (els dilluns a les 8 del matí), com de tornada (dilluns a les 8 de la tarda).

Equipaments, zones verdes i activitat comercial

El sistema d'equipaments actual està format per un conjunt de serveis d'interès públic o social: el consultori, la llar social, l'agrobotiga, la zona esportiva, el Casal Municipal i la piscina, l'església, l'Ajuntament i el cementeri. No hi ha cap escola, i el CAP de referència més proper és el de Mont-roig del Camp.

La dimensió i la ubicació de Colldejou fa que la seva activitat comercial sigui molt limitada: hi ha una única agrobotiga de gestió municipal, i també un hotel en sòl públic que, tot i romandre tancat, és part de l'activitat econòmica del poble i es vol mantenir; hi ha intencions de promoure una casa de colònies.

• **Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona (PTCP)**

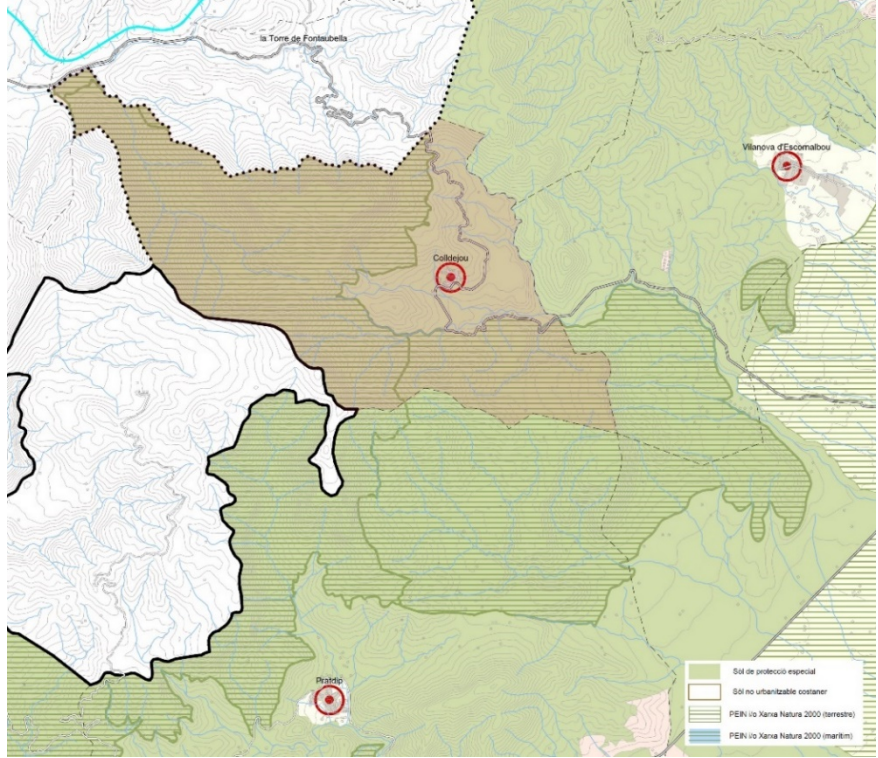
El programa del PTCT estableix tres subsistemes territorials sobre els quals s'hauran d'estructurar totes les propostes: sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i el sistema d'infraestructures de mobilitat:

Sistema d'espais oberts

Colldejou s'emmarca en la perifèria nord-occidental de la serra de la Llaberia, de remarcable valor estètic, i que constitueix el fons escènic de bona part de la meitat occidental del Camp de Tarragona.

A la major part dels espais no urbanitzats del terme gaudeixen de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Alguns, són objecte de protecció natural supramunicipal a través de la Xarxa Natura 2000. Pel que fa als espais oberts, el PTCT protegeix les planes agrícoles més netes i de major exposició visual de la part sud de la comarca, a de les quals es troba Colldejou.

Figura 3: Sistema d'espais oberts



Font: Pla Territorial del Camp de Tarragona.

Sistema d'assentaments

El Pla Territorial del Camp de Tarragona de 2010 proposa una estructura nodal de referència que promogui unes estratègies d'extensió, reforma o consolidació dels assentaments existents, i cataloga Colldejou com un municipi de creixement moderat. El Pla proposa la estratègia de creixement moderat amb l'objectiu que es puguin atendre les necessitats endògenes de aquests municipis i atreure una petita quantitat de població forana. El Pla no planteja cap estratègia específica per a Colldejou.

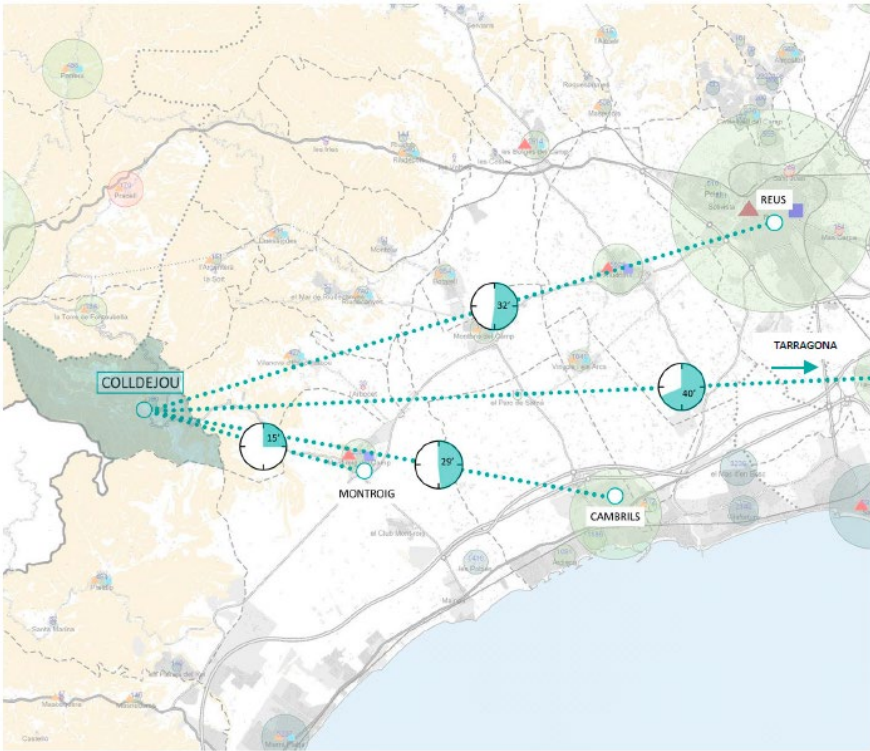
Sistema d'infraestructures de mobilitat.

La proposta que fa el PTCT és respectuosa amb les determinacions del Pla d'infraestructures del transport de Catalunya, i es basa en una reflexió conjunta dels 3 sistemes que ordena (infraestructures, espais oberts i assentaments) i es decanta per traçats concrets que tenen un caràcter indicatiu.

Pel que fa a les noves infraestructures previstes que afecten a la comarca del Baix Camp, la comarca es dota d'un corredor mediterrani viari i ferroviari, i millora l'accessibilitat cap el Priorat. També s'estableix una proposta ambiciosa de tren i tramvia per Reus i Cambrils.

Es pot concloure que, en l'àmbit territorial, Colldejou és altament dependent d'altres municipis ja que no disposa d'alguns serveis bàsics, com per exemple l'educació i la sanitat. Malgrat això, els temps de desplaçament són molt reduïts (en vehicle privat) i, per tant, la ubicació de Colldejou pot qualificar-se de privilegiada dins l'entorn rural. En aquest sentit, Mont-Roig del Camp compta amb el CAP i l'Institut més propers a Colldejou (15 min. en vehicle privat) i Reus és la ciutat més pròxima amb Hospital i Universitat (32 min. en vehicle privat).

Figura 4: Temps de desplaçament



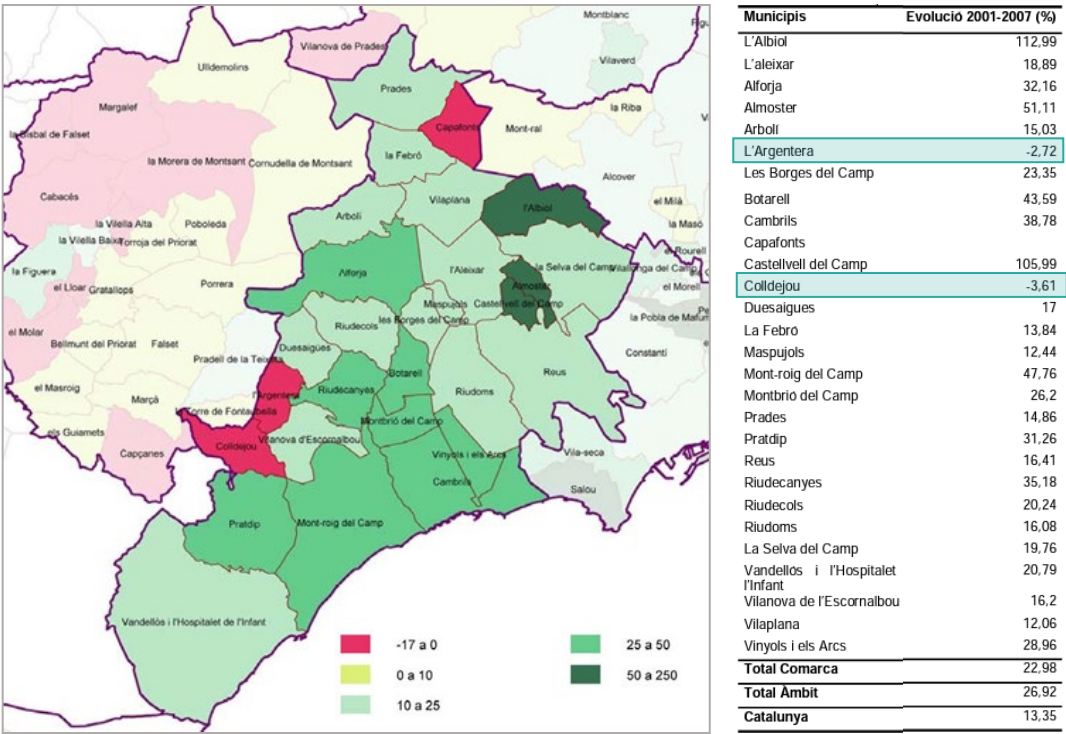
Font: Elaboració pròpia a partir de PTCT.

2.2. Les persones

Dinàmica demogràfica i residencial

Abans d'analitzar la situació particular de Colldejou, caldria fer referència al Pla Territorial del Camp de Tarragona, que analitza l'evolució de la població dins del període 2001-2007 de tots els municipis del àmbit territorial i mostra que la evolució de la població ha estat positiva tant a escala comarcal com a escala municipal, amb l'excepció de dos municipis on ha estat negativa, que són l'Argentera i Colldejou (que ha perdut quasi un 4%). Aquesta tendència es manté avui, tal com es veurà més endavant.

Figura 5: Evolució de població Baix Camp 2001-2007



Font: Elaboració pròpia a partir de PTCT.

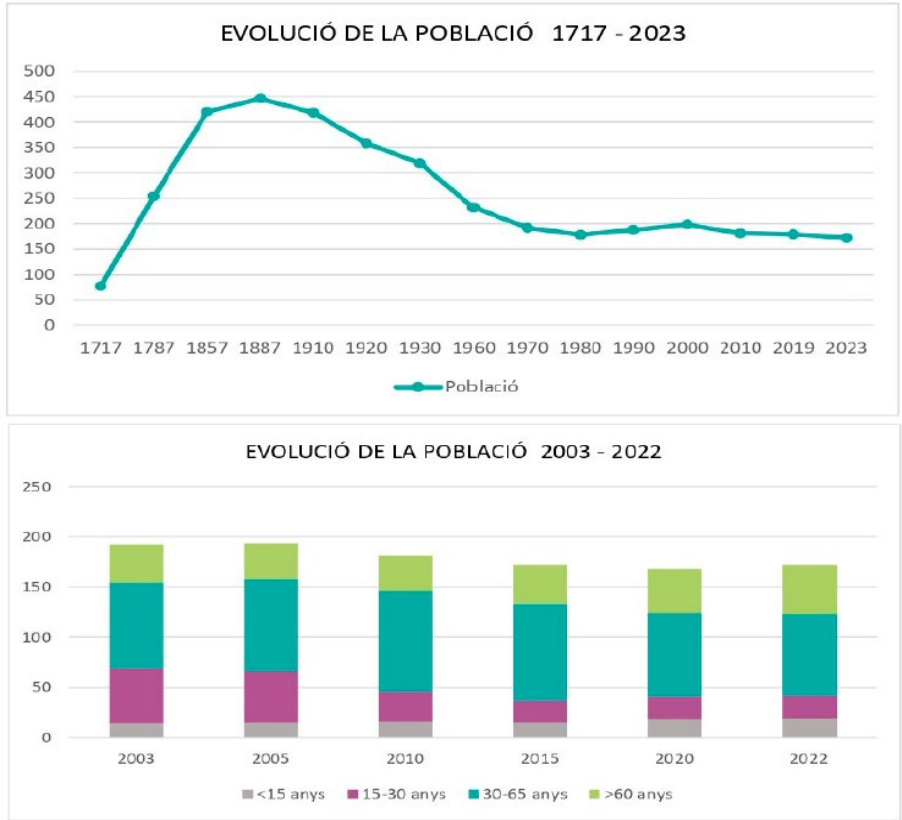
Estructura i dinàmica de la població

El municipi de Colldejou disposava l'any 2022 d'una població de 172 persones en una superfície de 14,4 km2 i, per consegüent, presenta una densitat poblacional de 11,94 persones/km2.

De l'anàlisi de la evolució històrica de la població se'n desprèn que l'inici del segle XX va suposar un punt d'inflexió per al municipi; des de llavors, la població ha patit un descens continuat en el temps. Encara que s'aprecia un augment de la població entre els anys 1980 i 2000, la pèrdua de població es manté, i en els últims 20 anys la població ha descendit des de les 192 persones (any 2003) a les 172 (any 2022). El que significa una pèrdua del 10% de la població i reflexa una dinàmica demogràfica en descens.

A més a més, es pot veure a la figura 7 que la població de Colldejou (seguint la dinàmica de la comarca i de l'estat) es troba cada vegada més envellida; el nombre de persones de menys de 30 anys es va reduir molt, mentre que el de majors de 60 anys va augmentar. El col·lectiu jove s'haurà de prendre en consideració en la planificació de les polítiques d'habitatge, ja que estan vivint o viuran en els pròxims anys un procés d'emancipació.

Figures 6 i 7: Evolució de la població de Colldejou 1717-2023 i 2003-2022 per grups d'edat.

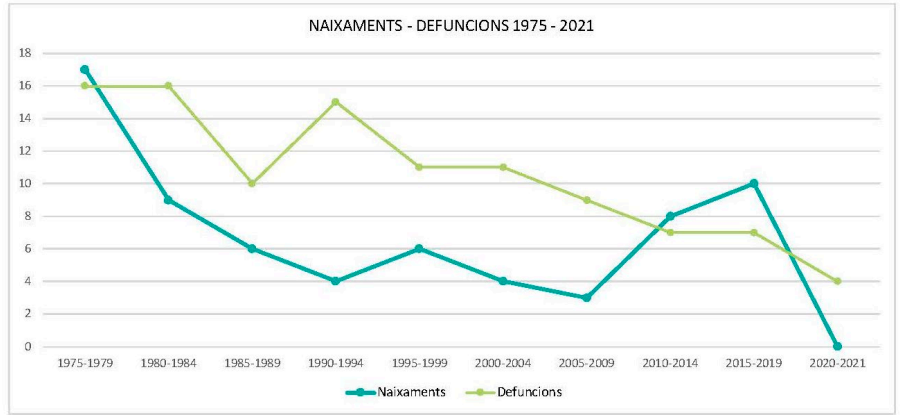


Font: Elaboració pròpia a partir de IDESCAT.

Per tal de conèixer la causa d'aquest descens poblacional en els darrers anys, s'analitzen i comparen dos fenòmens demogràfics: el creixement natural i l'evolució migratòria del municipi:

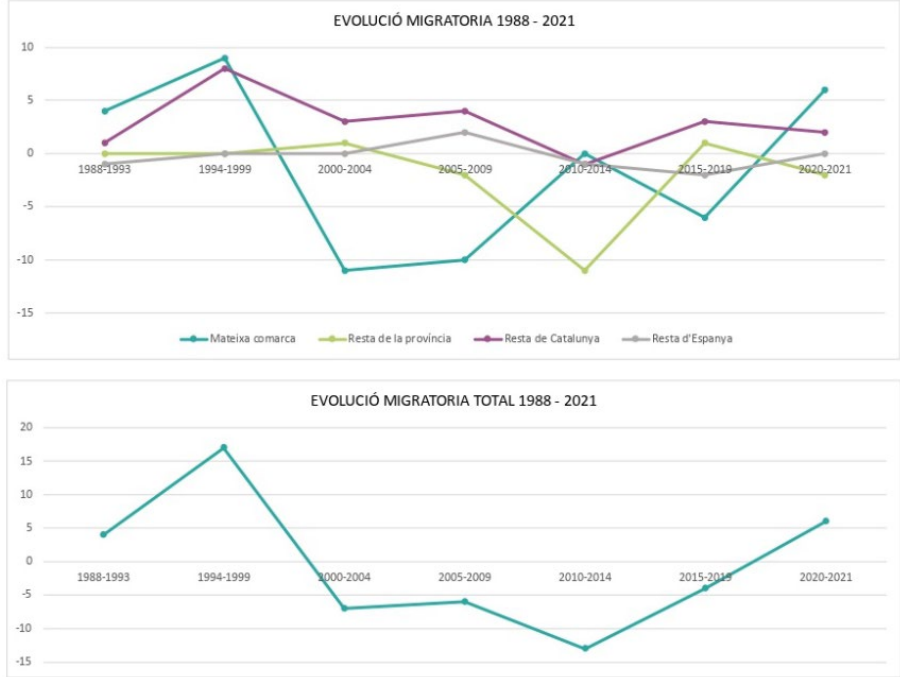
- Pel que fa al creixement natural (diferència entre naixements i defuncions) aquest ha estat positiu entre l'any 2000 i el 2015, aportant un lleu creixement en un context d'expansió demogràfica. Malgrat això, en els darrers anys el nombre de defuncions és més elevat que el nombre de naixements.
- Pel que fa a les migracions, s'analitza el saldo migratori intern, que és la diferència entre immigració i emigració d'altres municipis de Catalunya o territoris d'Espanya.

Figura 8: Evolució de naixements i defuncions 1975-2021



Font: Elaboració pròpia a partir de IDESCAT.

Figures 9 i 10: Evolució migratòria 1988-2021

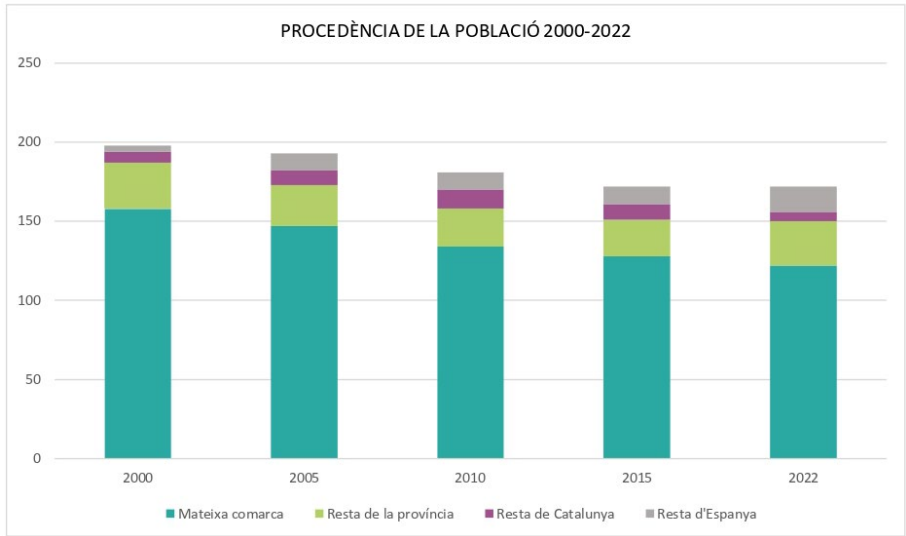


Font: Elaboració pròpia a partir de IDESCAT.

A Colldejou es manté una dinàmica migratòria de descens fins a l'any 2014, quan trobem una petita recuperació causada per migracions dins de la mateixa comarca. Els moviments d'aquests municipis marquen la dinàmica migratòria general de Colldejou. Aquest indicatiu mostra l'arrelament que hi ha i l'interès que té la població per mantenir-se a la mateixa comarca.

L'anàlisi de la procedència de la població reforça aquesta dada: l'any 2022 el 70% dels habitants de Colldejou provenia o era natiu de la mateixa comarca.

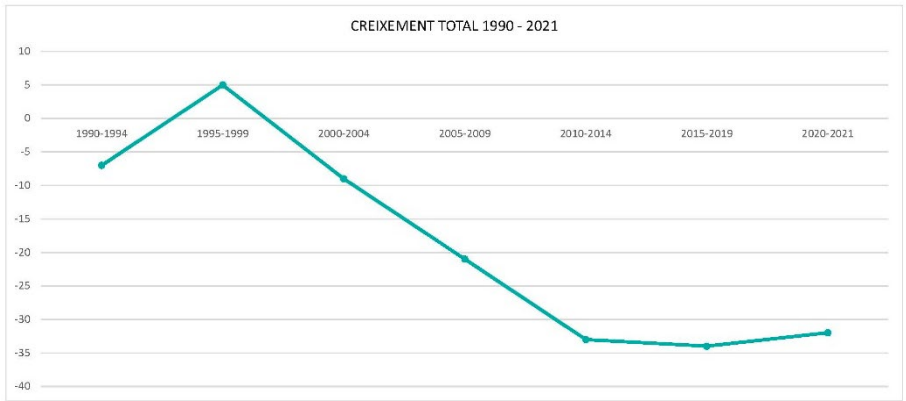
Figura 11: Procedència de la població 2000-2022



Font: Elaboració pròpia a partir de IDESCAT

Es pot concloure que l'any 2000, previ a la crisi econòmica, es va produir un punt d'inflexió: des d'aquest moment el descens de població és constant. És l'any 2020 quan hi ha una lleu recuperació, atribuïble a la Pandèmia Covid-19, que va suposar un canvi en el model de vida de moltes persones que volen viure més a prop de l'entorn rural.

Figura 12: Creixement total 1990-2021



Font: Elaboració pròpia a partir de IDESCAT.

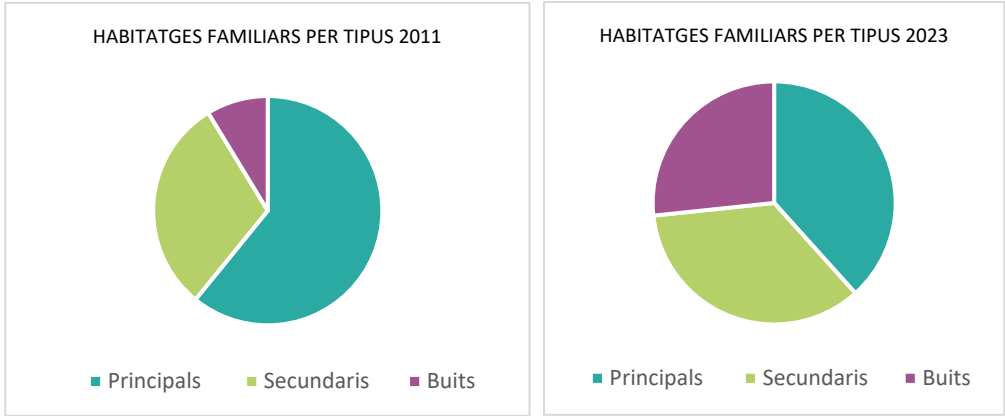
• **Dinàmica de les llars**

En base a les dades obtingudes a partir del cens de l'INE de 2021 s'evidencia que Colldejou és un municipi residencial.

Tot i així, destaca la proporció d'habitatges secundaris i buits, en relació al total d'habitatges del municipi. L'any 2023 hi ha un 27% d'habitatges buits, un 35% d'habitatges secundaris i un 38% d'habitatges principals. Es pertinent destacar l'homogeneïtat d'aquestes xifres; totes se situen en valors pròxims al 30%.

En relació a la evolució del tipus d'habitatge en el municipi durant els últims 12 anys (2011-2023) cal destacar l'augment del nombre d'habitatges no principals (secundaris o buits), correlatiu al descens, molt significatiu, del nombre d'habitatges principals. D'un 8,70% d'habitatges buits segons el Cens de l'any 2011, s'ha passat a un 26,67% l'any 2023, segons dades més recents de l'Ajuntament.

Figures 13 i 14: Habitatges per tipus 2011-2023 (Colldejou)



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011 i dades actuals (desembre 2023) de l'Ajuntament de Colldejou.

Les dades disponibles més recents en relació al tipus d'habitatge de la província de Tarragona i de Catalunya són del cens de l'any 2021. Al comparar les dades de Colldejou amb la resta de la província de Tarragona i de Catalunya es confirma que Colldejou pateix una dinàmica de pèrdua d'habitatges principals molt més significativa que aquests territoris.

Figura 15: Taula comparativa d'habitatges per tipus (Any 2021)

	Colldejou	Província de Tarragona	Catalunya
Principals	38,33%	58,21%	76,35%
Secundaris	35,00%	25,93%	12,95%
Buits	26,67%	15,85%	10,69%
Total	100%	100%	100%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2021 .

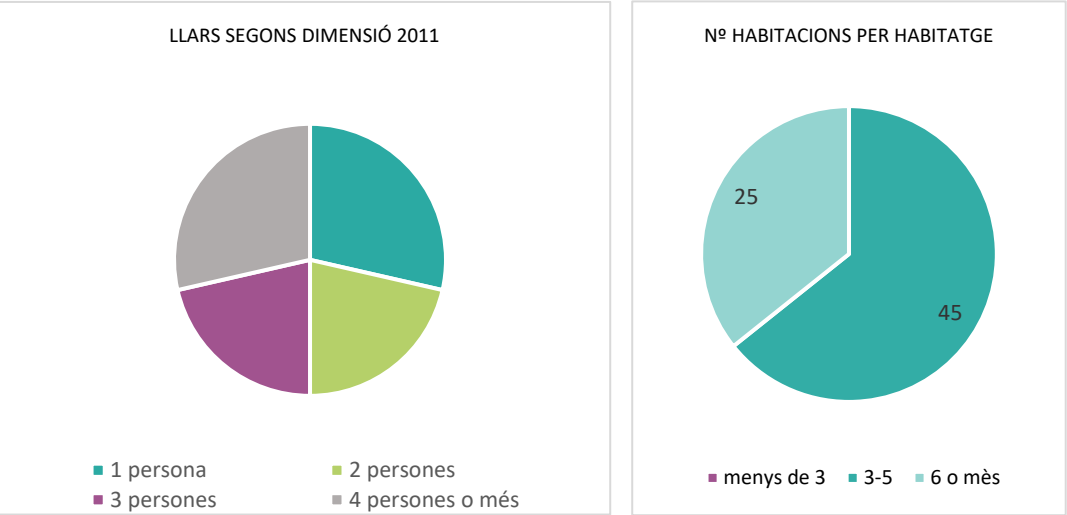
Si sumem les dades relatives a habitatges buits i secundaris obtenim la quantitat d'habitatges d'ús no principal, amb els següents resultats:

- Catalunya: 23,64 % habitatges no principals.
- Província de Tarragona: 41,78 % habitatges no principals.
- Colldejou: 61,67 % habitatges no principals.

Pel que fa a la mida dels habitatges, tenim les dades recollides al cens de l'any 2011 en relació a les persones que viuen a cada habitatge, així com el nombre d'habitacions que hi ha a cada habitatge principal de Colldejou l'any 2022. S'han comparat dades de diferents anys, però es considera que no és

rellevant ja que la dimensió dels habitatges és una dada que no varia en un termini de temps tan curt (10 anys).

Figura 16 i 117: Llars segons dimensió 2011 i nº habitacions per habitatge 2022 (Colldejou)



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011 i del Cadastre.

En analitzar aquestes dades, s'arriba a la conclusió que el 100% dels habitatges principals tenen més de 2 habitacions i que més del 50% d'aquests habitatges compten amb més de 3 habitacions. Al mateix temps que s'observa que la meitat dels habitatges estan formats per nuclis familiars d'una o dues persones. Per tant, podem concloure que més de la meitat dels habitatges tenen més habitacions que residents. D'altra banda, és significatiu el fet que no hi ha habitatges que tinguin menys de 3 habitacions, el que mostra que el parc d'habitatge és molt rígid i no s'ajusta a les necessitats de les unitats de convivència més diverses i petites, com parelles sense fills, famílies monoparentals o persones que viuen soles.

En comparar la situació de Colldejou amb la de la província de Tarragona i la de Catalunya, trobem que a Colldejou el que més abunda són habitatges amb un sol ocupant, i habitatges amb 4 o més persones. A diferència del que succeeix a la província de Tarragona i a Catalunya, on predominen els habitatges de 2 persones.

Figura 18: Taula comparativa dimensió d'habitatges (Any 2011)

	Colldejou	Província de Tarragona	Catalunya
1 persona	28,57%	22,82%	23,32%
2 persones	21,43%	31,42%	31,70%
3 persones	21,43%	21,59%	21,45%
4 persones o més	28,57%	24,17%	23,53%
Total	100%	100%	100%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Pel que fa al règim de tinença, actualment la gran majoria dels habitatges de Colldejou, un 97%, estan en règim de propietat, mentre que el 3% restant es troben en règim de lloguer (només 2 habitatges). Coincideix que aquests habitatges en règim de lloguer es troben en les úniques finques en règim de propietat horitzontal.

L'oferta d'habitatge de lloguer a Colldejou és pràcticament nul·la, el que reforça l'idea que l'habitatge a Colldejou respon a una tipologia de tinença molt concreta (la propietat), i que el municipi no ofereix formes alternatives de tinença. La pròpia arquitectura de les edificacions és un factor que també condiciona aquesta rigidesa del parc d'habitatge ja que, tal com es veurà més endavant, la tipologia edificatòria és també molt homogènia; pràcticament no hi ha edificis plurifamiliars. En aquest sentit, cal dir que la tipologia edificatòria majoritària a Colldejou no afavoreix la divisió horitzontal de la propietat Immobiliària que, entre d'altres coses, permet aprofitar millor la superfície residencial útil disponible de forma més eficient.

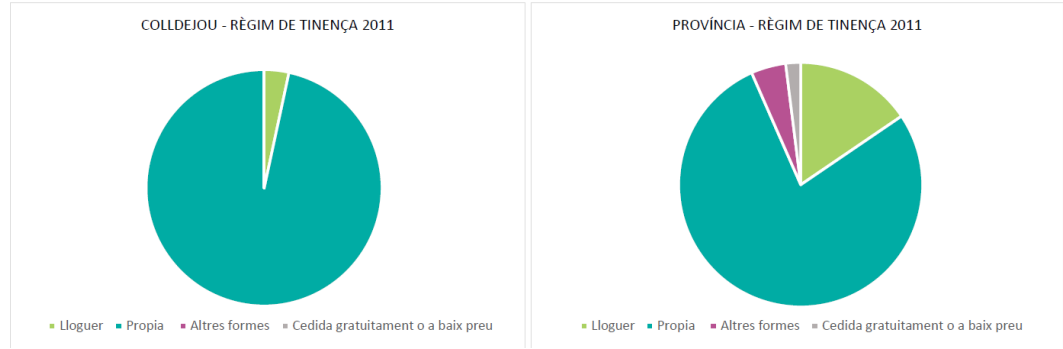
En fer la comparativa amb província de Tarragona i Catalunya, es compta únicament amb les dades del 2011. Com en 2023 es manté la situació de Colldejou, perquè el percentatge d'habitatges en lloguer se situa entorn del 3%, ens sembla representativa usar aquesta taula comparativa.

Figura 19: Taula comparativa regim de tinença (Any 2011)

	Colldejou	Província de Tarragona	Catalunya
Lloguer	3,39%	15,51%	19,78%
Propia per herència o donació			
Pròpia per compra, totalment pagada	96,61%	77,90%	74,30%
Pròpia per compra, amb pagaments pendents			
Altres formes		4,62%	4,05%
Cedida gratuïtament o a baix preu		1,96%	1,84%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

Figures 20-21: Regim de tinença Colldejou-Tarragona (Any 2011).



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011

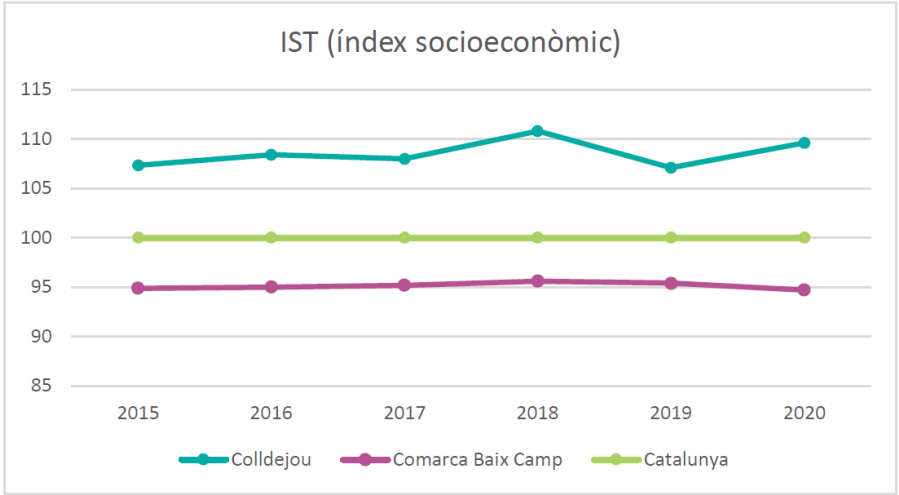
En comparar la situació de Colldejou amb la resta de la província, s'aprecia un canvi de model molt significatiu; de fet, apareixen altres fórmules de tinença, com la cessió d'ús, que encara que estigui representat per un petit percentatge respecte del total, és una alternativa més a considerar. A la província de Tarragona, l'any 2011, un 15% dels habitatges van ser de lloguer; cinc vegades més que a Colldejou. D'altra banda, cal assenyalar que la falta d'habitatge de lloguer és una dinàmica que es repeteix a molts dels petits pobles de Catalunya, que presenten problemàtiques comunes.

• **Capacitat econòmica de les llars**

Per analitzar la capacitat econòmica de les llars es va utilitzar el IST, que es el dada que mostra IDESCAT. L'índex socioeconòmic territorial (IST) és un índex per petits municipis que resumeix en un únic valor diverses característiques socioeconòmiques de la població. L'índex concentra la informació de situació laboral, nivell educatiu, immigració i renda de totes les persones que resideixen a cada unitat territorial, a partir de 6 indicadors sectorials: població ocupada, treballadors de baixa qualificació, població amb estudi baixos, població jove sense estudis post obligatoris, estrangers de països de renda baixa o mitjana, i renda mitjana per persona.

L'índex socioeconòmic territorial és un índex relatiu, i s'estableix un valor de referència per a Catalunya igual a 100 i un valor per a cada unitat territorial en comparació amb el valor mitjà de Catalunya. És important aclarir que el IST ofereix dades d'un àrea territorial, en aquest cas de l'àrea de Montroig del Camp, per la qual cosa inclou un conjunt de municipis entre els quals es troba Colldejou. Per tant, la dada és representativa de l'àrea territorial, però no exclusiva de Colldejou.

Figura 22: IST 2020 (Colldejou-Baix Camp-Catalunya)



Font: Elaboració pròpia segons dades de IDESCAT

Les dades de l'any 2020 mostren que l'IST d'aquesta àrea territorial en la que s'inclou Colldejou és de 109, per tant, es troba per sobre de la mitjana de Catalunya, i molt per sobre la mitjana de la Comarca (IST=95). De fet, des que l'any 2015 s'implementà l'ús d'aquest índex, Colldejou s'ha trobat sempre per sobre de la mitjana de Catalunya.

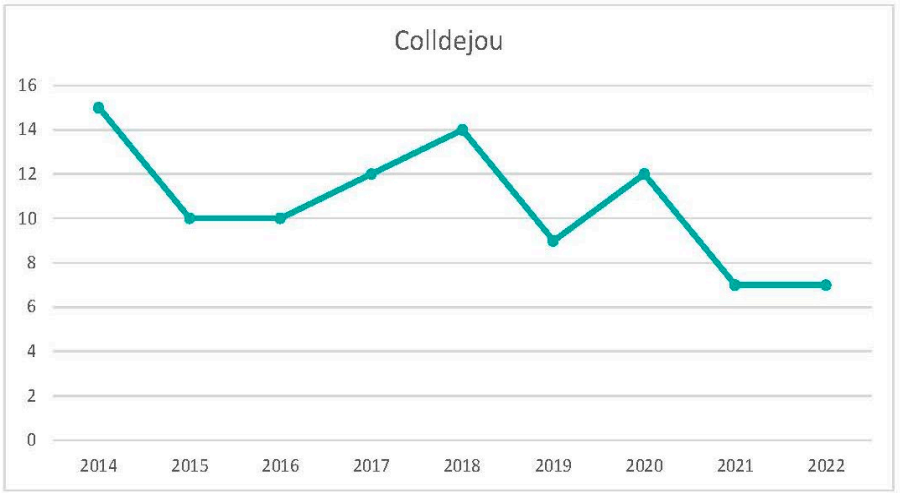
No obstant això, si analitzem les dades sobre la declaració de l'IRPF dels diferents àmbits territorials, la situació s'inverteix i Colldejou se situa per sota dels nivells de la província i de Catalunya. La base imposable general per declarant a Colldejou és de 19.561 €, pels 23.501 € de la província de Tarragona, i els 26.049.-€ de Catalunya.

D'altra banda, un dels aspectes que analitza l'índex és la població ocupada. El mercat de treball és un element que té gran incidència en la situació econòmica de les famílies i condiona fortament la seva capacitat d'afrontar les despeses de l'habitatge. En aquest sentit, les situacions d'atur de llarga durada

poden causar situacions de vulnerabilitat i exclusió, i comportar greus dificultats per fer front a les despeses relatives a l'habitatge.

A Colldejou, la taxa d'atur l'any 2023 és del 7,3% (segons dades del IDESCAT), una xifra inferior a la de la província de Tarragona, que es situa en un 11,84%, i a la de Catalunya, que és del 10,4%.

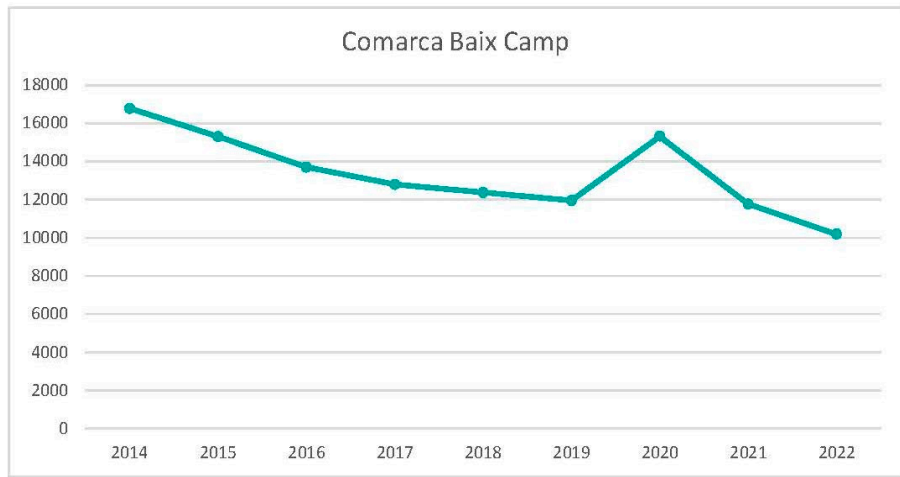
Figura 23: Evolució de l'atur - Colldejou



Font: Elaboració pròpia segons dades de IDESCAT

L'evolució de la taxa d'atur a Colldejou ha seguit de manera general la mateixa línia que l'evolució de la situació a la comarca. Crida l'atenció la pujada d'atur de l'any 2020-2021, a conseqüència de la situació d'inestabilitat econòmica provocada pel COVID-19.

Figura 24: Evolució de l'atur - Colldejou



Font: Elaboració pròpia segons dades de IDESCAT

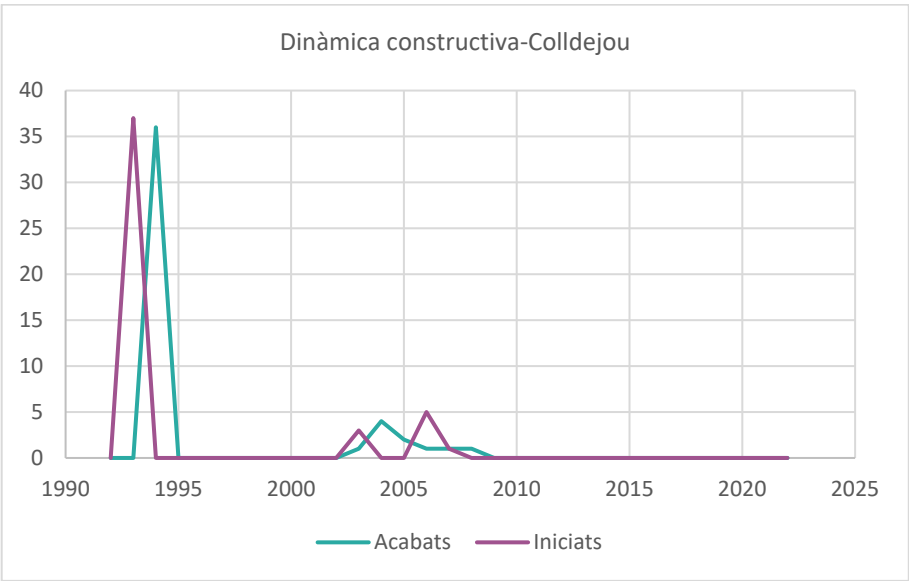
• Oferta i accessibilitat al mercat

Abans d'entrar a fer una anàlisi de quines han estat les dinàmiques constructives de les darreres dues dècades, es proposa una estimació del nombre d'habitatges al 2023. Segons dades del Cadastre i de l'Ajuntament hi ha 118 habitatges: 46 habitatges principals, 42 secundaris i 32 habitatges buits.

La dinàmica constructiva dels últims 20 anys a Colldejou contrasta amb la de les dues dècades anteriors (als anys 90 es construeixen 35 nous habitatges) i respon a la mateixa dinàmica que es dona a la resta de la comarca, a la província de Tarragona i a tot Catalunya: hi ha un increment de noves construccions entre els anys 2000 i 2008, any en que es produeix un punt d'inflexió i un fre a la construcció. Aquest moment de recessió econòmica afecta a tota la regió, i a Colldejou es fa notable perquè no hi ha cap obra nova o rehabilitació integral registrada en el cadastre després de l'any 2006. Aquesta dada pot no ser del tot precisa, perquè s'han pogut produir obres no declarades.

Tant a nivell comarcal, provincial i al conjunt de Catalunya la dinàmica és d'un estancament generalitzat fins l'any2020, que veu l'inici d'una lleu recuperació, també a conseqüència de la situació provocada per la pandèmia, que va suposar l'augment del nombre de rehabilitacions i de noves construccions en zones allunyades del món urbà. No obstant això, a Colldejou no s'ha produït cap alteració en matèria d'habitatge de la qual es tingui constància a nivell administratiu en aquests últims dos anys, pel que es pot concloure que es manté la situació d'estancament.

Figura 25: Evolució habitatges iniciats i acabats - Colldejou



Font: Elaboració pròpia segons dades de IDESCAT

Pel que fa a la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial, no hi ha cap habitatge a Colldejou d'aquestes característiques.

L'oferta d'habitatge a Colldejou és actualment molt limitada, tant a nivell de compravenda com a nivell de lloguer: recordem que només hi ha 2 habitatges a Colldejou en règim de lloguer.

Compravendes

Com que no comptem amb les dades respecte a la quantitat de compravendes realitzades en els últims anys a Colldejou, ni el valor d'aquestes compravendes, s'ha analitzat la situació de la comarca en relació a la resta de Catalunya, prenent-la com a guia per a conèixer l'oferta d'habitatges en venda als municipis del voltant de Colldejou, dada que interessa per saber quin tipus d'habitatge es troba al mercat.

Figura 26: Compravendes cada 1000 hab. realitzades l'any 2021

2021	Compravendes/1.000 hab.
Catalunya	11,36
Camp de Tarragona (AFT)	16,40
Baix Camp	17,70
Colldejou	

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, 2022.

L'anàlisi del nombre de compravendes per cada 1000 habitants realitzades durant l'any 2021 mostra unes dades molt més altes tant a la província de Tarragona (16,40) com a la comarca del Baix Camp (17,70) respecte a la mitjana de Catalunya (11,36). Aquestes xifres concorden amb l'esmentat augment de la demanda d'habitatges a l'entorn rural després de la COVID-19, el que podria constituir un dels motius principals de l'augment d'operacions en el sector immobiliari de la regió.

En aquest sentit, i tenint en compte les converses amb l'Ajuntament i els propis veïns de Colldejou, l'atracció pel món rural ha intensificat l'interès per viure a Colldejou. No obstant, aquest interès no es tradueix en un augment de les operacions de compravenda degut a la reduïda oferta d'habitatges disponibles.

Figura 27: Compravendes per tipus d'habitatge realitzades l'any 2021.

2021	Habitatge nou lliure	Habitatge nou protegit	Habitatge usat
Catalunya	14.277	726	72.900
Camp de Tarragona (AFT)	1.270		7.463
Baix Camp	343		3.104
Colldejou			

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, 2022.

Respecte al tipus d'habitatge que es troba en el mercat de compra, cal assenyalar que durant l'any 2021 ni a la comarca del Baix Camp ni al Camp de Tarragona s'ha fet cap compra d'un habitatge en règim de protecció pública.

D'altra banda, cal assenyalar que el percentatge de compravendes d'habitatges de segona mà augmenta a mesura que comparem àmbits territorials més petits; a Catalunya representen un 82% del total de les compravendes, al Camp de Tarragona representen un 85% i a la comarca el 90%. Aquesta dada coincideix amb la dinàmica constructiva de Colldejou, que en els últims anys es troba bastant estancada.

Les poques actuacions que s'han produït han consistit en reformes dels habitatges existents; per tant, si hi ha hagut alguna compravenda recentment haurà estat d'habitatge de segona ocupació.

En relació al preu de les compravendes realitzades durant l'any 2021, la mitjana tant d'habitatge usat com d'habitatge nou se situa al Baix Camp entre els 1500 €/m2 i els 1700 €/m2. La diferència amb els preus de l'àrea territorial del Camp de Tarragona no és molt significativa; en aquest cas la mitjana se situa entre els 1600€/m2 i els 1900 €/m2. En relació al preu mitjà de Catalunya, sí que es troba considerablement per sota, encara que no és una dada tan rellevant, ja que, com s'ha vist en l'apartat *A.2.Els persones*, la població de Colldejou prové en un alt percentatge de la mateixa província i, fins i tot, de la mateixa comarca. Per tant, és fonamental comparar l'oferta de Colldejou amb la dels municipis més pròxims, on pot haver-hi famílies que estiguin contemplant Colldejou com un lloc on assentar-se.

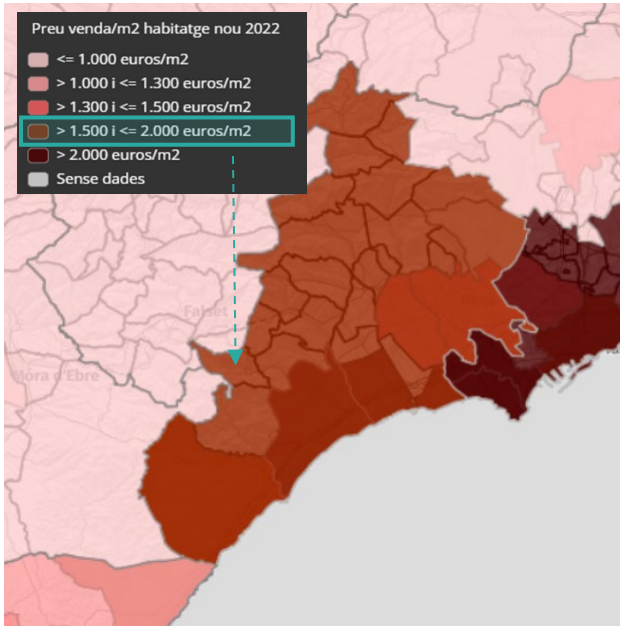
Figura 28: Preu de venda/m2 (any 2021)

2021	Habitatge nou lliure	Habitatge usat
Catalunya	2.453,04	2.265,53
Camp de Tarragona (AFT)	1.820,56	1.587,11
Baix Camp	1.708,51	1.492,36
Colldejou		

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, 2022.

Durant l'any 2022 els preus de compravenda a la comarca s'han mantingut, i en el mapa adjunt s'aprecia com aquests preus són més alts en els municipis més pròxims a la costa i a Reus, i més baixos als municipis de les comarques confrontants: el Priorat i Ribera d'Ebre.

Figura 29: Preu de venda/m2 habitatge nou (any 2022)



Font: Visor habitatge Generalitat Catalunya.

Cal prendre en consideració que la superfície mitjana dels habitatges de Colldejou supera els 200m2. Per tant, el fet de comparar les dades de compravenda amb altres municipis pot no ser del tot eficaç, perquè és una superfície mitjana molt alta.

El valor de mercat dels habitatges sol ser més alt a mesura que augmenta la superfície d'aquests. No obstant això, quan es tracta d'habitatges de molt grans dimensions i situats a mercats poc tensionats, el valor de l'habitatge per m2 tendeix a descendir a mesura que augmenta la superfície d'aquest, per tant, no es pot concloure que el factor de la superfície condicioni de forma directament proporcional el preu de l'habitatge. Així doncs, comparar valors mitjans de compravenda entre municipis amb una tipologia d'habitatge predominant que no sigui semblant, pot portar a conclusions errònies. La rigidesa del parc d'habitatge de Colldejou és un factor molt determinant a l'hora de fer aquests estudis comparatius, ja que en altres municipis la situació de l'habitatge pot respondre a tipologies més heterogènies.

En aquest sentit, sembla que Colldejou té una dinàmica semblant a la dels municipis més pròxims, de manera que no es considera que els preus de compravenda dels municipis de la comarca siguin una amenaça per a la situació de l'habitatge de Colldejou. L'amenaça, ja s'ha dit, és la poca quantitat d'habitatge disponible. ,

Les dades disponibles mostren una realitat parcial del mercat immobiliari al municipi. Per fer una aproximació a la situació concreta de Colldejou, hem recorregut a les empreses immobiliàries de referència i consultat a l'Ajuntament i als mateixos veïns. La conclusió és que a desembre de 2023 només hi ha un habitatge en venda, que és el que apareix reflectit a la imatge extreta d'Idealista que s'adjunta.

Figura 30: Immobles en venda €/m2 Colldejou (desembre 2023)



Font: Elaboració pròpia segons dades d'Idealista.

Aquest immoble apareix a l'esmentat portal web amb un valor de 124.900 €, xifra que es va a comentar durant la sessió participativa amb els veïns i que va generar molta controvèrsia, perquè, segons asseguren alguns veïns, quan es va posar la venda per primera vegada el preu era molt més baix. A més, és un immoble que es troba en un estat de conservació deficient i hauria de rehabilitar-se per complet o derrocar-se i construir-se de nou.

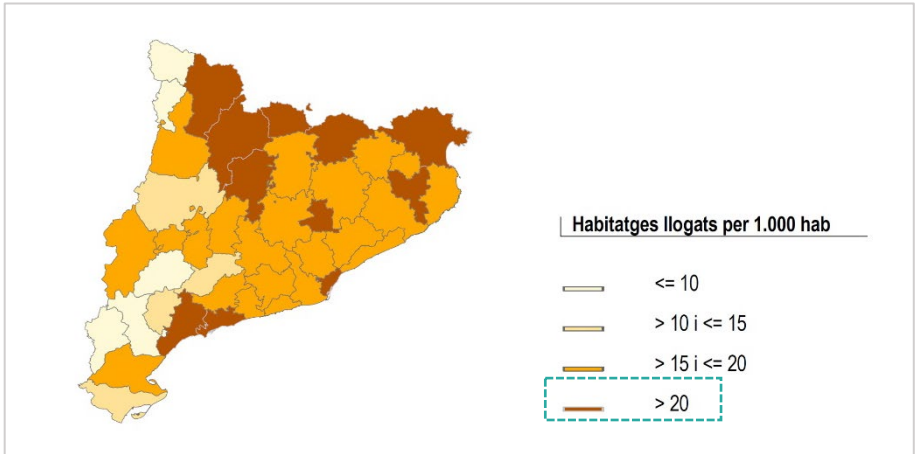
La franja de preus que Idealista té contemplada respecte al mercat de compravenda de Colldejou ofereix una forquilla molt àmplia, que oscil·la entre els 30.000.-€ i els 150.000 €. No és d'estranyar aquesta situació, ja que la plataforma considera el preu de venda tant d'habitatges totalment equipats i en perfectes condicions de conservació, com el d'edificacions en estat de ruïna.

Lloguer

Al respecte dels habitatges en règim de lloguer, val a dir que Colldejou amb prou feines compta ni ha comptat mai amb habitatges en aquest règim de tinença. Per tant, les dades disponibles són escasses.

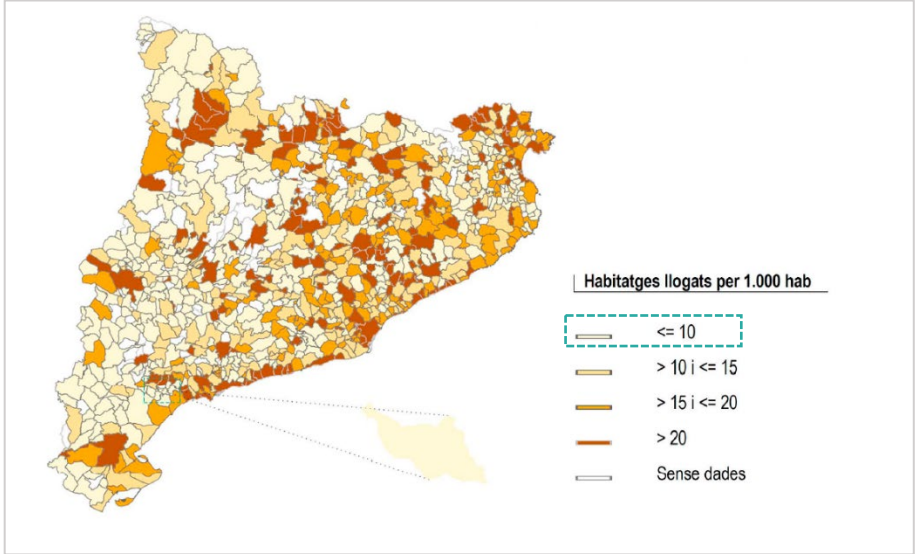
Es farà una anàlisi comparatiu tant de la situació de la comarca en relació amb la resta de Catalunya, com dels municipis. Per això s'ha utilitzat l'Atles del mercat de lloguer de Catalunya de l'any 2021, elaborat per la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Figura 31: Habitatges llogats per 1000 hab. per comarques, any 2021.



Font: Atles del mercat de lloguer de Catalunya de l'any 2021.

Figura 32: Habitatges llogats per 1000 hab. per municipis, any 2021.



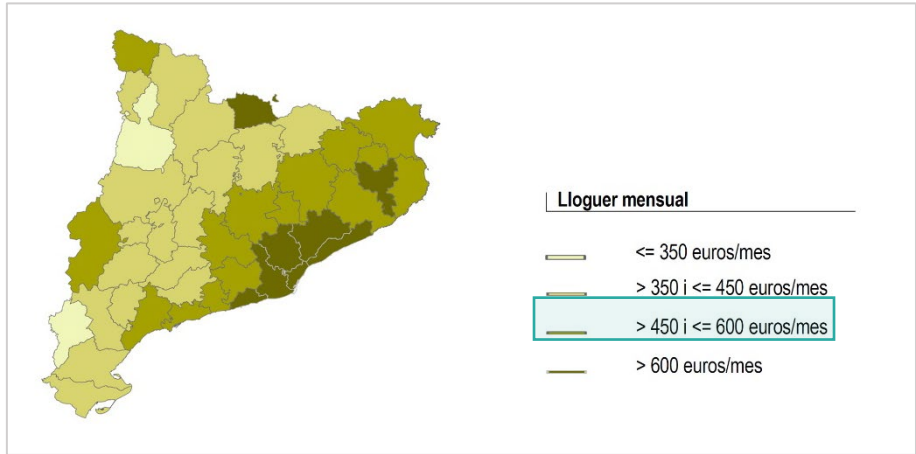
Font: Atles del mercat de lloguer de Catalunya de l'any 2021.

L'anàlisi d'habitatges llogats per comarques i municipis es basa en els contractes de lloguer formalitzats durant l'any 2021.

En comparar la situació dels dos àmbits territorials (municipal i comarcal), es corrobora que les dades en l'àmbit comarcal representen en grau més alt la dinàmica del mercat de lloguer dels municipis més propers a la mar, on hi ha també una ocupació alta per temporada. Per tant, el fet que la comarca se situï en el grup de major quantitat de contractes de lloguer per cada 1000 habitants, no és gens representatiu dels municipis més rurals, en els quals gairebé no hi ha oferta de lloguer i que, d'altra banda, no pateixen una pressió turística tant elevada.

Així, la comparativa a escala municipal lliura informació més fidedigna, i s'aprecia com Colldejou es troba en el grup amb menys representació de lloguer per quantitat d'habitants (menys de 10). De fet, tal com s'ha esmentat prèviament, a Colldejou només hi ha vigents 2 contractes de lloguer. Dinàmica, d'altra banda, gens inusual, donat que el mercat de lloguer a Colldejou ha estat des de fa dècades pràcticament inexistent, segons informacions obtingudes de l'Ajuntament i del propi veïnat.

Figura 33: Renda mensual mitjana de l'any 2021, per comarques.

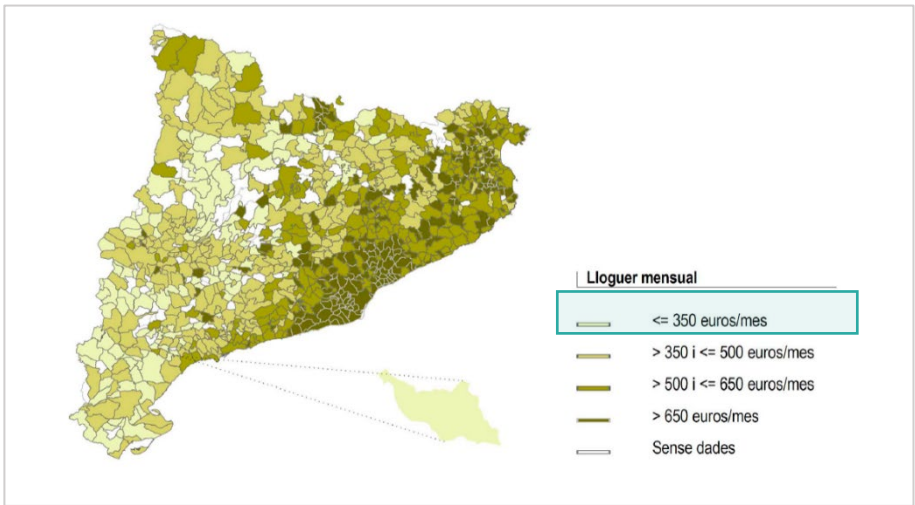


Font: Atles del mercat de lloguer de Catalunya de l'any 2021.

Respecte als preus de lloguer, la mitjana del Baix Camp es troba entre els 450 i 600 euros al mes, situant-se en un grup intermedi respecte a la mitjana de tot Catalunya. Seguint el patró assenyalat prèviament respecte a la quantitat de lloguers, aquí també es pot veure com els municipis situats en la zona de la costa presenten unes rendes mensuals més altes que els municipis situats a l'interior.

En aquest sentit, la diferència entre la mitjana de la comarca i la situació concreta de Colldejou és bastant significativa, perquè les dades recollides sobre el preu del lloguer a Colldejou situen la mitjana per sota dels 350 € al mes. Aquesta dada coincideix amb les obtingudes a partir del procés participatiu amb els veïns.

Figura 34: Renda mensual mitjana de l'any 2021, per municipis.



Font: Atles del mercat de lloguer de Catalunya de l'any 2021.

En accedir a les plataformes immobiliàries per a valorar preus i oferta, pel que fa a lloguer no apareixen dades. En concret, Idealista no compta amb cap mena d'informació des de l'any 2006 i fins avui. Per tant, les dades de referència més vàlides en relació als preus de lloguer són les que es poden obtenir a través dels mateixos veïns, perquè la dimensió del poble fa que aquest tipus de dades siguin conegudes per la majoria de la població.

2.3. El parc d'habitatges

Colldejou disposava l'any 2023 de 111 habitatges, segons les dades disponibles del cadastre; en canvi, segons les dades d'IDESCAT, l'any 2021 Colldejou comptava amb 118 habitatges. Pel desenvolupament del Pla i l'elaboració de les estadístiques rellevants s'han computat un total de 118 habitatges, i s'ha treballat a partir de les fonts següents:

Cadastre: informació sobre l'estat de conservació, antiguitat i superfície dels habitatges.

IDESCAT: informació sobre l'ús dels habitatges, quantitat d'habitacions i règim de tinença.

POUM identificació dels entorns de creixement previstos.

Treball de camp: informació sobre l'estat del parc d'habitatges, respecte al seu estat de conservació, accessibilitat i ocupació.

Ajuntament de Colldejou: informació respecte al règim de tinença, l'ús i els propietaris dels habitatges.

- **Característiques generals del parc d'habitatge**

Si prenem en consideració únicament el sòl classificat com urbà i urbanitzable delimitat, el teixit urbà de Colldejou presenta una densitat de 16,43 habitatges/Ha; el que representa una densitat baixa, pròpia del territori rural al qual estem fent referència. No es pren com a referència la superfície total del municipi, ja que més del 95% del sòl no és urbanitzable, per la qual cosa la dada representativa és la densitat d'habitatges al nucli urbà de Colldejou.

Densitat residencial

El teixit residencial del nucli urbà de Colldejou es pot agrupar d'acord amb el que s'estableix en el planejament i d'acord a les tipologies edificatòries, a saber:

- Zona de nucli antic: que comprèn les àrees d'edificació més antiga, i que està formada per habitatges unifamiliars, amb edificacions entre mitgeres alineades al vial.
- Eixample nucli antic: correspon a les àrees que s'han desenvolupat properes al nucli històric i han mantingut una coherència formal amb el nucli històric. Son habitatges majoritàriament unifamiliars amb edificacions entre mitgeres alineades al vial.
- Zona d'illa oberta: son parcel·les en filera amb habitatges unifamiliars i que compten amb un espai no edificable a cada parcel·la.
- Zona de cases aïllades: son habitatges unifamiliars aïllats i semi aïllats en forma de ciutat jardí.

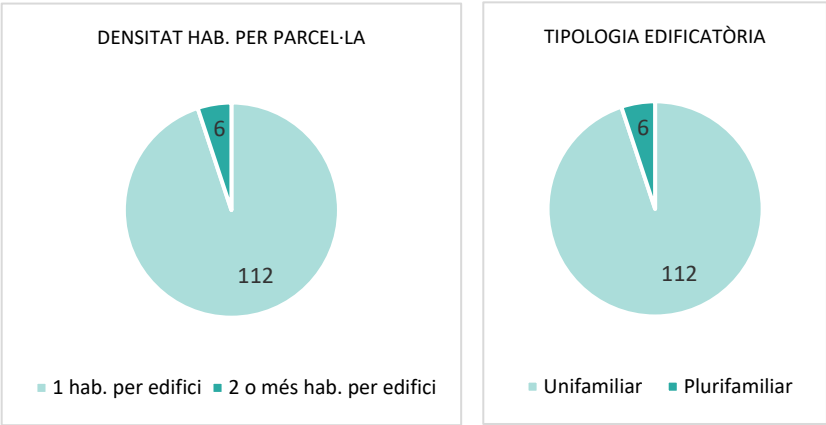
Amb l'anàlisi més detallada parcel·la per parcel·la, la gran majoria de parcel·les amb edificis residencials al municipi tenen 1 habitatge, el que suposa el 99,5% del nombre total d'habitatges. La densitat residencial representativa del municipi és de 1hab/parcel·la. Aquesta dada coincideix amb el que s'estableix al planejament, perquè la majoria de les parcel·les residencials estan situades a zones en les quals l'ús principal és l'habitatge unifamiliar i la densitat d'habitatge es fixa en 1 habitatge per parcel·la.

Tipologia edificatòria

La majoria dels habitatges es localitzen en edificis de tipologia unifamiliar, i només 6 habitatges estan en edificis de més d'un habitatge dividits en règim de propietat horitzontal.

Per tant, un 0,5% dels habitatges de Colldejou estan situats en edificis de tipologia plurifamiliar, i aquest mateix percentatge determina la quantitat d'habitatges que estan situats en una parcel·la amb més d'un habitatge per parcel·la.

Figures 35-36: Densitat residencial i tipologia edificatòria de Colldejou.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i el treball de camp.

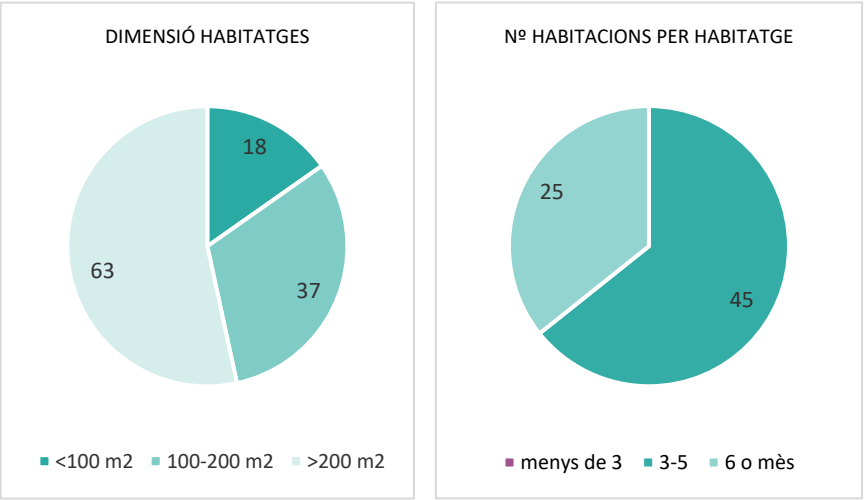
La ubicació dels dos únics edificis en règim de propietat horitzontal no respon a cap característica en concret, excepte que se situen en els extrems de les illes. No obstant, sí cal fer referència al fet que les parcel·les que es concentren en la zona del barri antic de Colldejou compten amb superfícies menors i, per tant, tenen un potencial de divisió horitzontal inferior a causa de l'espai que es requereix per a disposar dels nuclis verticals complint amb la normativa d'accessibilitat vigent.

Dimensió

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, les dades del Cens 2011 i del Cadastre ens indiquen que a Colldejou més del 50% dels habitatges tenen una superfície superior a 200m², mentre que només 8 habitatges es troben per sota dels 100m² de superfície. En general, el municipi té habitatges de dimensions més grans que la mitja catalana.

Les dades relatives a la dimensió dels habitatges se situen en la línia del que s'ha analitzat prèviament respecte al nombre d'habitacions per habitatge. Segons dades d'IDESCAT, l'any 2022 no hi havia a Colldejou habitatges amb menys de 3 habitacions, mentre que més del 25% dels habitatges en tenien més de 6.

Figures 37 i 38: Dimensió dels habitatges i nº habitacions per habitatge.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i Cens 2011.

Si es pren en consideració la superfície de les parcel·les i l'altura de les edificacions, es corrobora que gairebé el 100% dels habitatges de Colldejou estan edificats en més d'una planta, perquè atès que la superfície de les parcel·les se situa al voltant dels 100 m² de mitjana, per a arribar a l'edificabilitat màxima permesa s'ha de construir en altura.

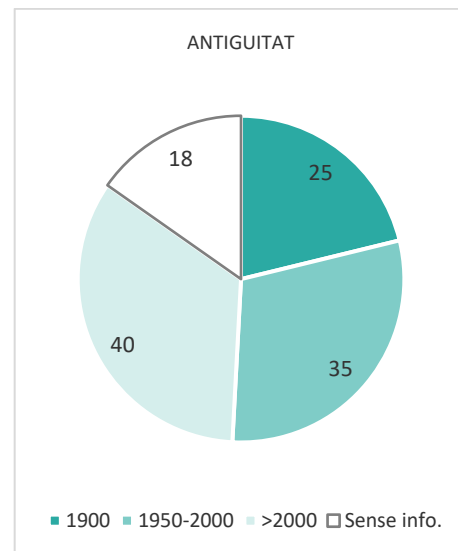
En el pla de la figura 42 s'observa que la distribució dels habitatges en el municipi en funció de la seva dimensió no respon a cap característica en concret; en general, el tret comú és la considerable grandària que comparteixen.

Antiguitat

Per analitzar l'antiguitat del parc residencial s'han utilitzat dades del Cadastre. Per tant, cal realitzar les següents consideracions:

- El Cadastre estableix l'any 1900 com el de construcció de totes les edificacions aixecades abans del segle XX.
- Les rehabilitacions integrals canvien l'antiguitat de l'habitatge segons Cadastre, per això, caldrà creuar aquesta dada amb la dinàmica rehabilitadora per a poder diferenciar aquells habitatges antics però rehabilitats, dels habitatges construïts més recentment.
- No hi ha cap habitatge que datï entre els anys 1900 i 1950. Encara no és descartable que no es construís cap habitatge nou durant la primera meitat del Segle XX, això contrasta amb l'augment de població que es va experimentar durant aquelles dècades.

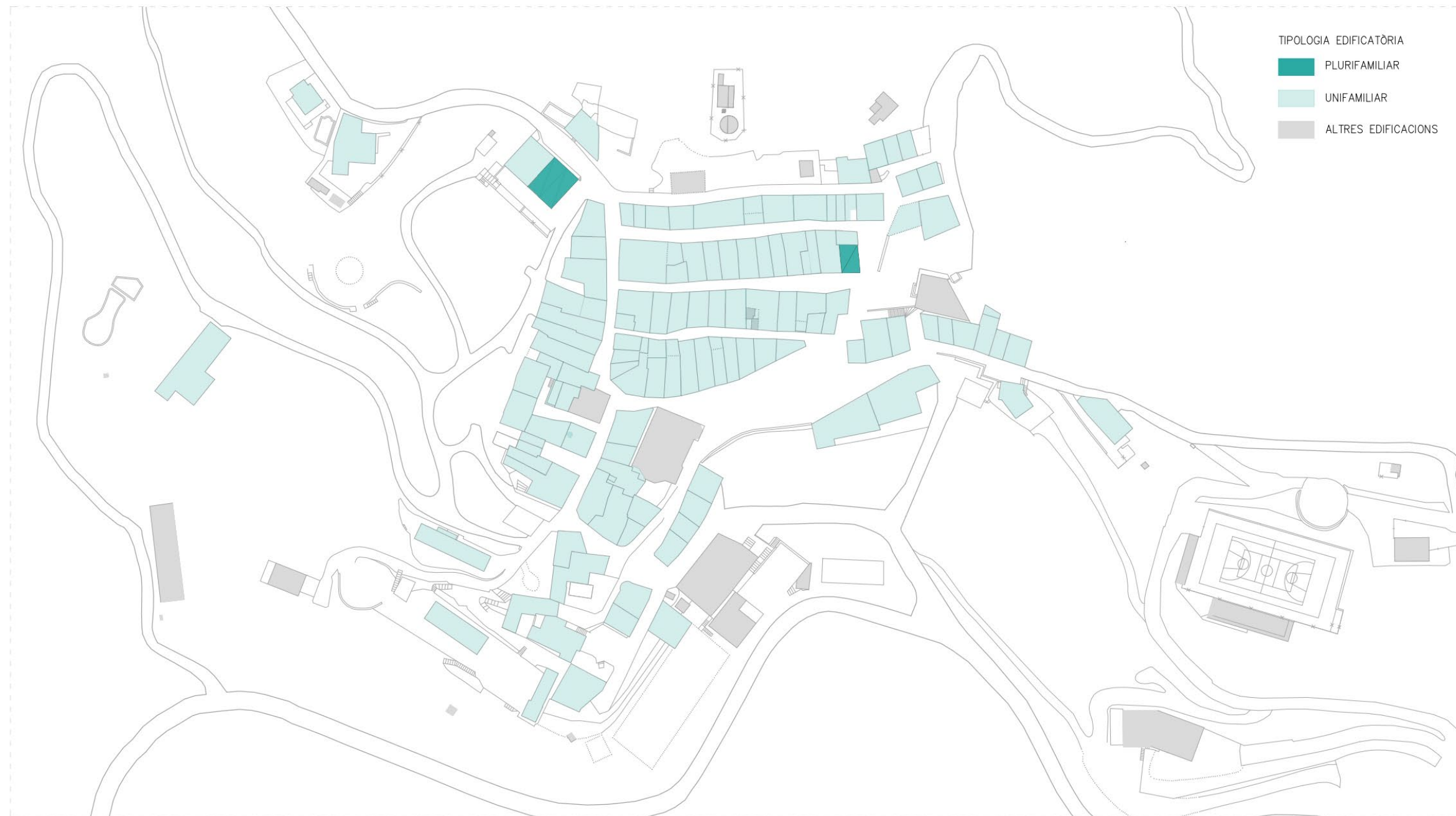
Figura 39: Antiguitat parc d'habitatges.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre.

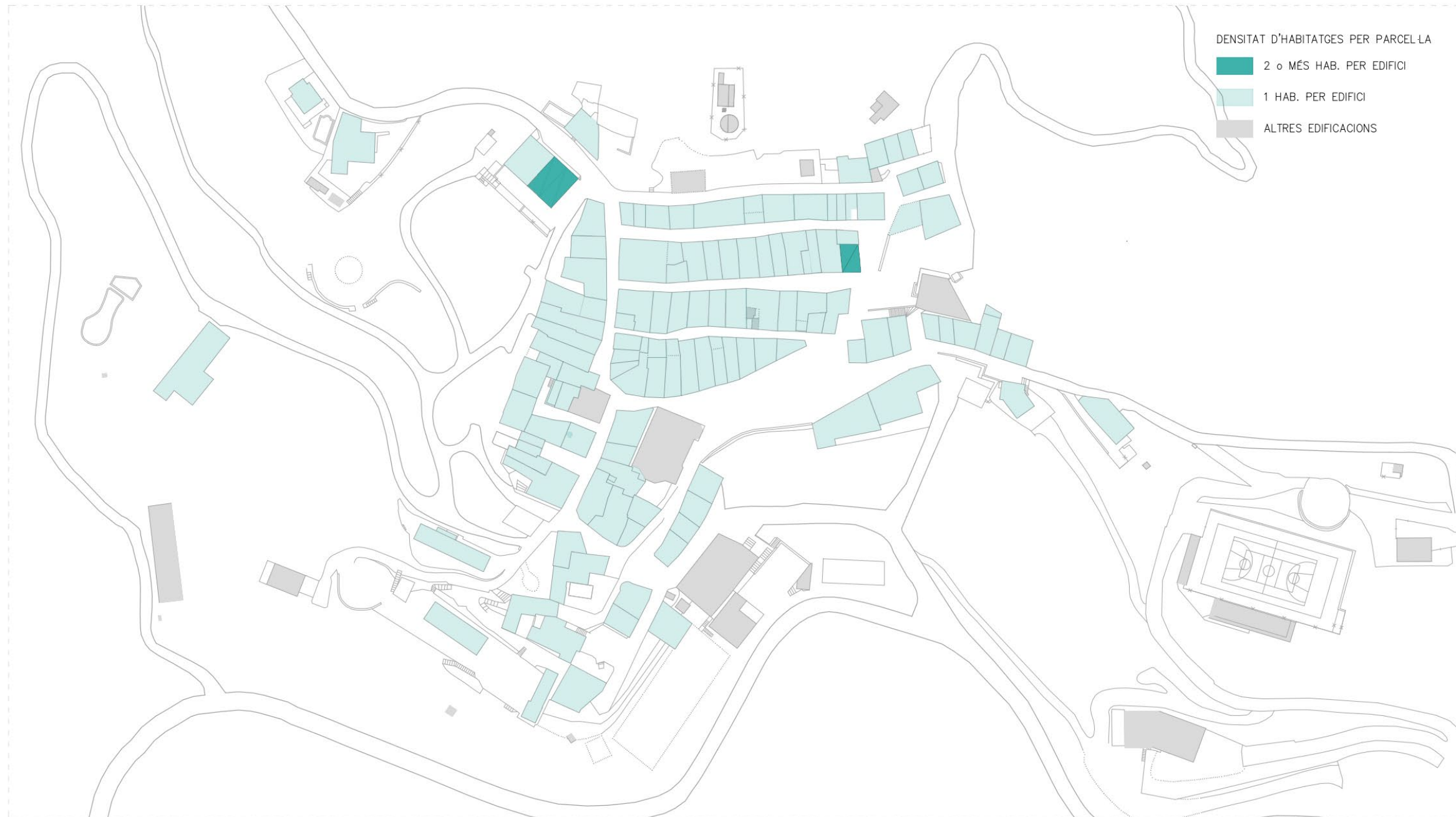
En el pla de la figura 43 s'observa que, si bé els habitatges amb una antiguitat màxima de 25 anys se situen fora del nucli històric de Colldejou, també s'hi troben alguns en algunes illes del centre històric. Això, ens indica que al llarg de l'últim segle hi ha hagut importants rehabilitacions en els habitatges més antics.

Figura 40: Tipologia edificatòria, Colldejou, 2023



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i el treball de camp

Figura 41: Densitat residencial (habitatges/parcel·la) Colldejou, 2023



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i el treball de camp

Figura 42: Dimensió habitatges, Colldejou,



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

Figura 43: Antiguitat habitatges, Colldejou,



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

- **Qualitat del parc d'habitatge**

L'objecte d'aquest capítol és analitzar l'estat general del parc residencial pel que fa al seu estat de conservació, la dinàmica rehabilitadora, la seva accessibilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.

L'anàlisi s'ha desenvolupat a partir de les dades de les fonts esmentades prèviament, amb especial atenció en el treball de camp, ja que la reduïda dimensió del municipi ha permès fer un estudi específic de cadascun dels habitatges de Colldejou. El treball de camp es basa principalment en un anàlisi visual dels edificis, que ha permès detectar quins són els habitatges en pitjor estat de conservació. A més, i aprofitant que es disposava d'informació actualitzada relativa a l'estat d'ocupació i utilització de cadascun dels immobles de Colldejou, s'ha posat especial interès en aquells que es troben buits o que són utilitzats com a segona residència.

Estat de conservació

Les dades analitzades s'han obtingut a partir del cens del 2011 i el treball de camp realitzat, que lliura una informació més actualitzada. Es distingeixen 4 nivells de conservació:

- Normal: Construccions que no necessiten reparacions importants.
- Regular: Construccions amb patologies lleus que no comprometen les condicions d'habitabilitat i estabilitat.
- Deficient: Construccions amb patologies constructives o estructurals greus que necessiten reparacions importants per a complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat i/o estabilitat.
- Ruïnós: Construccions declarades o susceptibles de ser declarades en ruïna.

Com es deia més amunt, el treball de camp s'ha realitzat primordialment sobre una selecció prèvia d'edificis, entre els quals es troben els habitatges buits o utilitzats com a segona residència, ja que una de les preocupacions que incentiva el desenvolupament d'aquest pla és l'augment de la quantitat d'habitatge desocupat del municipi. Per això, s'ha considerat fonamental conèixer amb més detall quin és l'estat de conservació d'aquests habitatges i quina és la necessitat real d'intervenir-hi.

Es fa una inspecció des de l'exterior analitzant l'estat de la façana, la coberta, dels tancaments, així com el de les instal·lacions i dels elements estructurals que es trobaven a la vista.

Les patologies lleus detectades consisteixen primordialment en el deteriorament natural dels mateixos materials constructius; s'observen petites fissures superficials, humitats o despeniments de pintura en la façana, així com instal·lacions amb alguna deficiència com, per exemple, canalons amb fissures o amb falta de manteniment.

Les patologies greus detectades obeeixen fonamentalment a situacions en les quals falta per acabar l'evolvent o la coberta, i a deficiències estructurals que es manifesten a través d'esquerdes significatives en elements constructius. Aquestes patologies es troben principalment a construccions sotmeses a processos de rehabilitació inacabats per falta de recursos, que ara pateixen un deteriorament progressiu més accentuat del normal al trobar-se i totalment exposades a l'exterior.

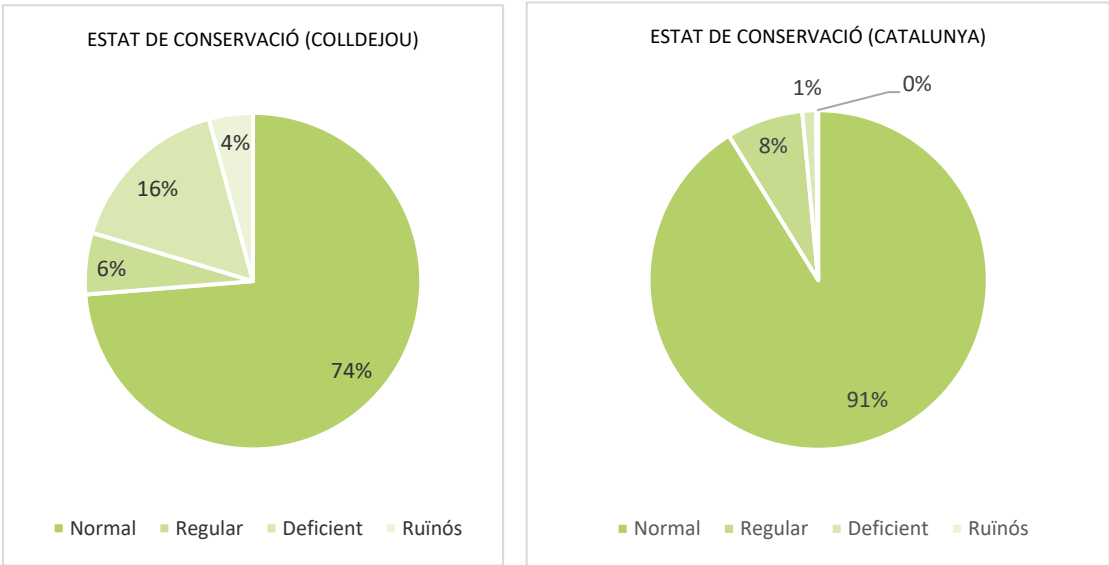
Les construccions declarades en ruïna són aquelles que han de ser derrocades i construïdes de nou, perquè no compten ni amb les fonamentacions ni l'estructura corresponent.

En la figura 46 s'observa com gairebé el 75% dels habitatges de Colldejou (87 habitatges) es troben en un bon estat de conservació, si bé alguns poden presentar deficiències menors, tots ells podrien ser habitats sense necessitat d'intervenir de forma prèvia.

En oposició a aquesta dada, el 25% restant presenta greus patologies o es troba en estat de ruïna, per tant, no es poden utilitzar/habitar sense dur-hi a terme una gran rehabilitació que afecti l'estructura o a elements constructius importants, com l'evolvent o la coberta.

En aquest sentit, el parc d'habitatge de Colldejou presenta un estat de conservació molt pitjor que la mitjana de Catalunya: només el 2% del total dels habitatges de Catalunya es troba en un estat deficient i ruïnós. Aquest és, sens dubte, la dada més cridanera de Colldejou: un 25% del total del parc d'habitatge no pot ser habitat.

Figures 44-45: Estat de conservació dels habitatges, 2023.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cens 2011 i el treball de camp.

En la figura 48 es mostra solament l'estat de conservació dels habitatges buits, que actualment són 32 habitatges. D'aquests 32 habitatges, 20 es troben en un estat deficient o de ruïna, de manera que requereixen una gran rehabilitació o han de ser reconstruïdes per tal de ser habitables.

Això significa que el 65% dels habitatges buits no podrien formar part de l'oferta d'habitatge disponible de Colldejou tret que fossin objecte d'una considerable inversió econòmica. D'altra banda, el 35% dels habitatges buits es troben en un estat de conservació prou apte per a ser habitats sense necessitat de grans reparacions.

Figura 46: Estat de conservació, Colldejou,



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

Figura 47: Estat de conservació habitatges buits, Colldejou,



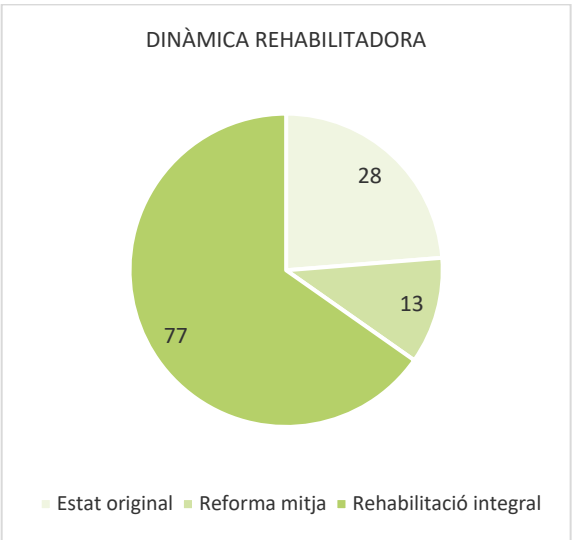
Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

Dinàmica rehabilitadora

En relació a la dinàmica rehabilitadora del municipi, destacar que, segons la informació obtinguda de l'Ajuntament, al municipi no s'han donat llicències per a construir habitatges d'obra nova ni per a fer rehabilitacions des de l'any 2008. Això no ha d'significar que no s'hagin realitzat; simplement, no hi ha constància documental.

En tot cas, prenent en consideració les dades cadastrals, els habitatges de Colldejou poden classificar-se en 3 grups: els que es troben en el seu estat original, els que han patit una reforma mitjana i, finalment, aquells que han estat sotmesos a una rehabilitació integral. Cal recordar, segons s'ha dit abans, que el Cadastre modifica l'any de construcció dels edificis d'aquest últim grup.

Figura 48: Dinàmica rehabilitadora, Colldejou



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Ajuntament de Colldejou.

Les dades indiquen que:

- 28 habitatges, que representen gairebé el 25% del total, no han patit cap mena de rehabilitació que es trobi documentada en registres oficials, mentre que la resta sí s'han beneficiat d'algun tipus de reforma.
- Els habitatges que han patit una rehabilitació integral es troben dispersos per tot el municipi. No és possible concloure que cap zona en concret hagi experimentat una acció rehabilitadora superior a les demés.
- Tant els habitatges construïts amb anterioritat a l'any 1900 com els que es van aixecar durant el segle XX han estat objecte de rehabilitació.
- Els habitatges buits són els que presenten un pitjor estat de conservació donat que, en la majoria dels casos, no han estat objecte de cap tipus d'actuació rehabilitadora.

Accessibilitat

Sobre la base del treball de camp realitzat s'ha comprovat que els edificis de Colldejou presenten condicions d'accessibilitat desfavorables, des de graons i altres barreres arquitectòniques, fins a grans pendents a nivell de carrer que afecten l'entorn construït.

Cal remarcar que el municipi conté un elevat nombre de cases unifamiliars que, donades les seves característiques constructives habituals, no solen ser accessibles ni disposen d'ascensor.

Els únics dos edificis plurifamiliars de Colldejou, que tenen PB+2 i PB+3 respectivament, tampoc tenen ascensor, donat que es van aixecar sota normatives tècniques, anteriors a l'entrada en vigor del CTE de l'any 2007. Com s'ha esmentat prèviament, l'únic habitatge dut a terme amb posterioritat a aquesta dada, és la que està situada al carrer Baix 32-34. Les normatives anteriors referents a accessibilitat no obliguen a instal·lar ascensors en habitatges de menys de PB+3.

A banda de l'existència o no d'ascensor, que ha estat el factor d'anàlisi principal, s'han considerat altres aspectes que caracteritzen l'accessibilitat als habitatges de l'edifici com, per exemple: les condicions de la vorera, la pendent dels carrers, l'existència de barreres entre el carrer i l'accés a l'habitatge, i l'existència o no de plantes baixes accessibles i amb els serveis bàsics d'habitatge.

En aquest sentit, cal destacar que molts dels habitatges de Colldejou no tenen una planta baixa accessible perquè en planta baixa disposen d'un espai reservat per aparcament, tal com defineix el planejament.

La proposta més factible per a incorporar ascensors als edificis de Colldejou que no en disposen, consisteix a instal·lar l'ascensor com a element exterior al volum edificat.

Aquesta possibilitat es pot contemplar en els habitatges aïllats que disposen d'un espai sense ocupar dins de la seva parcel·la; no obstant, això és totalment inviable a la majoria de les edificacions residencials de Colldejou, perquè la instal·lació d'un element auxiliar al volum edificat suposa l'ocupació total de la vorera.

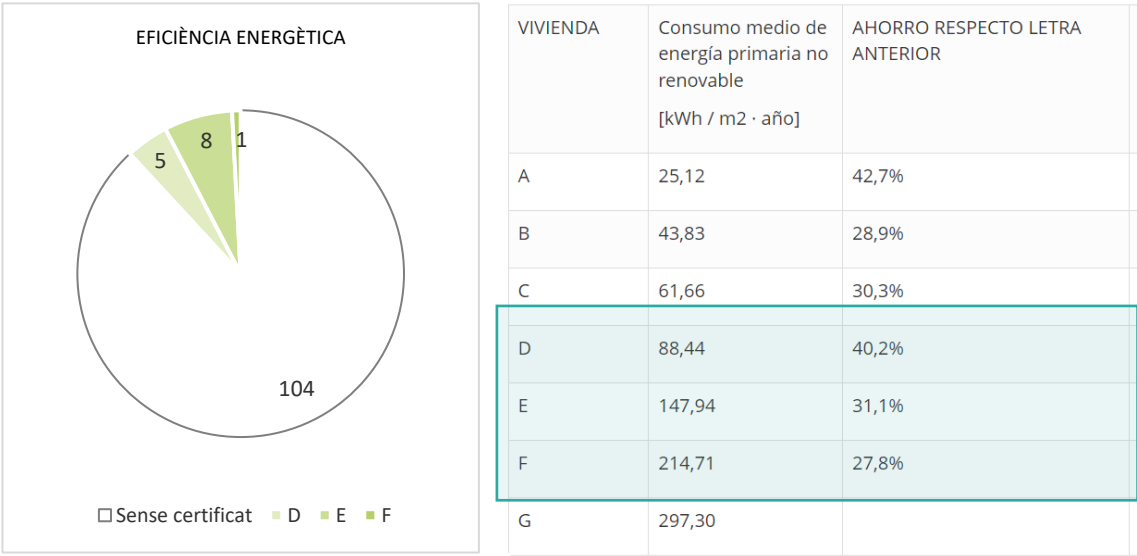
Eficiència energètica

A la següent taula podem observar que, segons dades d'ICAEN, només un 11% dels habitatges de Colldejou tenen el certificat energètic registrat. D'aquests, la majoria disposen d'un certificat de classe E. Tant la poca quantitat de certificats registrats, com la baixa qualificació obtinguda en la majoria dels existents, permeten extreure dues conclusions:

- Que la majoria de les edificacions de Colldejou es van edificar o rehabilitar a l'empara de normatives antigues.
- Que el mercat immobiliari, tant de lloguer com de compravenda d'habitatge, a Colldejou, es troba estancat des de fa anys, ja que actualment és una exigència comptar amb el CEE per llogar o per vendre un habitatge.

A més, tenint en compte que la majoria dels habitatges han estat construïts amb anterioritat a l'any 2007, prèvia entrada en vigor del CTE, es pot estimar que les diferents solucions constructives utilitzades en l'envolupant dels edificis no compleixen amb les exigències actuals. D'altra banda, aquells habitatges construïts amb anterioritat a l'any 1987 no estan subjectes tampoc la Norma Bàsica de l'Edificació (NBE-CT-79), de manera que les façanes podrien no disposar d'aïllament tèrmic ni de dues fulles amb cambra d'aire.

Figura 49: CEE habitatges de Colldejou, any 2023.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Ajuntament de Colldejou.

A part de l'estalvi energètic i econòmic que suposa, cada lletra superior implicarà també una major qualitat de vida amb la disminució del soroll, l'augment del confort i de la qualitat dels materials de l'habitatge, per tant, es considera necessari potenciar la rehabilitació donant a conèixer les ajudes existents i els beneficis fiscals que es poden obtenir en realitzar obres en les quals es millori l'eficiència energètica dels habitatges.

Figura 50: Dinàmica rehabilitadora, Colldejou,



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

Figura 51: CEE habitatges Colldejou, any 2023.



Font: elaboració pròpia en base a dades del ICAEN.

- Ús del parc d'habitatges

Tipologia dels habitatges

Analitzar les diferents tipologies d'habitatge que predominen a Colldejou és una part clau d'aquest document, perquè una de les preocupacions inicials tant dels ens municipals com dels propis veïns i veïnes de Colldejou és la quantitat d'habitatge desocupat o buit del municipi.

De la comparativa per tipologia d'habitatges en l'àmbit provincial i del conjunt de Catalunya, tal com s'ha vist al capítol anterior “A.2 Les persones”, en el Cens 2011 de l'INE es pot destacar:

- Un pes major de la suma dels habitatges buits i secundaris al municipi i a la província de Tarragona, en detriment dels principals, en comparació amb la resta de Catalunya.
- Un percentatge d'habitatges buits inferior a Colldejou, en comparació a la província i Catalunya.

Figura 52: Taula comparativa d'habitatges per tipus (Any 2011)

	Colldejou	Província de Tarragona	Catalunya
Principals	60,87%	59,50%	76,23%
Secundaris	30,43%	26,71%	12,17%
Buits	8,70%	13,79%	11,61%
Total	100%	100%	100%

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011.

Pel que fa la situació actual, la informació consultada a partir del Cens 2021 mostra les següents dades respecte al percentatge d'habitatges principals (no es compta amb la dada actualitzada que distingeix entre secundàries o buits). Com pot veure's es manté una situació semblant a la de l'any 2011 a nivell provincial i de Catalunya, mentre que a Colldejou s'aprecia un descens significatiu:

- Catalunya: 76% habitatges principals.
- Província Tarragona: 58% habitatges principals.
- Colldejou: 54% habitatges principals.

Si es compara l'evolució de la tipologia d'habitatges a Colldejou sobre la base de les dades dels dos Censos realitzats per l'INE, en 10 anys es detecta una disminució de la quantitat d'habitatges principals, la qual cosa implica una falta de consolidació de la funció residencial en el municipi. En contraposició, s'aprecia un creixement dels habitatges desocupats:

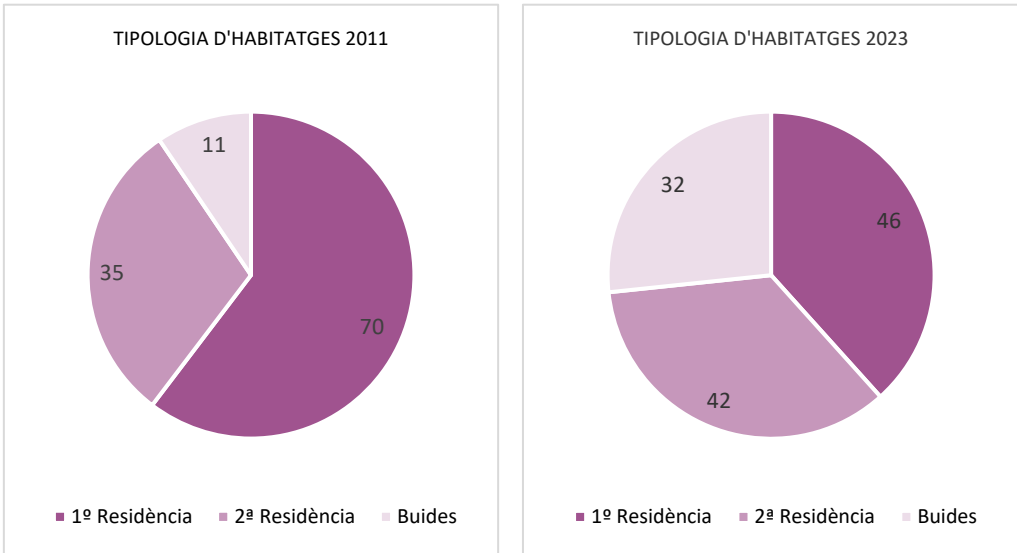
2011 → 60,87 % habitatges principals
2021 → 54 % habitatges principals

No obstant això, prenent en consideració el que estableix la *Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, que defineix com habitatges buits aquells que romanen desocupats permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, i considerant les dades aportades pel propi municipi en desembre 2023, el panorama actual a Colldejou és molt diferent de la situació registrada del IDESCAT de l'any 2011 i de l'any 2021; el que ens indica que pot haver-hi algun resultat alterat.

Es poden complementar les dades d'habitatges buits del Cens amb les dades facilitades per l'Ajuntament de Colldejou que són més fiables, ja que provenen de les dades del IBI i dels contractes de subministrament d'aigua. La informació obtinguda ha estat contrastada amb les veïnes i veïns de Colldejou en la sessió participativa, en la qual se'ls va demanar identificar parcel·les buides que no s'haguessin pres en consideració. Per tant, es considera que la informació compartida per l'Ajuntament és la més veraç i precisa per a dur a terme la redacció d'aquest Pla.

Sobre la base del treball de camp realitzat durant el quart trimestre de 2023 i la base de dades de l'Ajuntament, la situació actual de Colldejou és la que es mostra en els següents gràfics, en els que es compara la situació actual amb la de l'any 2011:

Figures 53-54: Tipologia d'habitatges Colldejou, any 2011 i 2023.



Font: Elaboració pròpia segons dades del Ajuntament de Colldejou.

L'any 2023 la situació en Colldejou és la següent:

- 27 % habitatges buits (32 ud.)
- 35 % habitatges secundaris buits (42 ud.)
- 38 % habitatges principals buits (46 ud.)

Aquesta dada posa de manifest que en els últims 12 anys la quantitat d'habitatges buits s'ha triplicat; ha passat de representar el 8% del parc d'habitatge al 27%. en contraposició, s'ha reduït el nombre d'habitatges utilitzats com a primera residència. Aquesta dinàmica, com s'ha dit prèviament, preocupa els habitants, perquè l'escassetat d'habitatges principals pot reduir encara més l'oferta d'habitatge disponible. D'altra banda, posa de manifest la pèrdua progressiva de població.

Respecte a la distribució dels habitatges buits en el municipi, s'observa a la figura 55 que aquests no es concentren a una zona o localització específica, sinó que es troben dispersos per tot el nucli urbà, fins al punt que, tal i com es pot veure en el pla, cap illa de Colldejou es troba completament consolidada per habitatges de primera residència.

D'acord amb les dades de que disposa l'Ajuntament de Colldejou actualment només hi ha un habitatge que sigui propietat d'una entitat bancària. Aquest habitatge és, precisament, l'únic que es troba en venda. També es troba desocupat, per tant, es comptabilitza com buit.

Tant els agents municipals com els mateixos veïns i veïnes de Colldejou, consideren la desocupació permanent d'habitatges com un dels principals problemes vinculats a l'habitatge però, alhora, també la perceben com una de les principals potencialitats per generar habitatge assequible al municipi. L'estat de conservació s'identifica com una de les principals causes d'aquesta desocupació; així com el fenomen del despoblament que pateixen els municipis rurals.

Regim de tinença

Pel que fa al règim de tinença, la gran majoria d'habitatges, un 97%, estan en règim de propietat, mentre que el 3% restant es troben en règim de lloguer (només 2 habitatges, ja que el tercer habitatge que apareix en la figura 56, es tracta d'un habitatge d'ús turístic). Coincideix que aquests dos habitatges en règim de lloguer es troben en les úniques finques en règim de propietat horitzontal.

Com s'ha vist prèviament, l'oferta d'habitatge de lloguer a Colldejou és pràcticament nul·la, el que reforça l'idea que l'habitatge a Colldejou respon a una tipologia de tinença molt concreta (la propietat), i que el municipi no ofereix formes alternatives de tinença. La pròpia arquitectura de les edificacions és un factor que també condiciona aquesta rigidesa del regim de tinença, ja que la tipologia edificatòria és també molt homogènia, i respon majoritàriament a habitatges unifamiliars aïllats de grans dimensions.

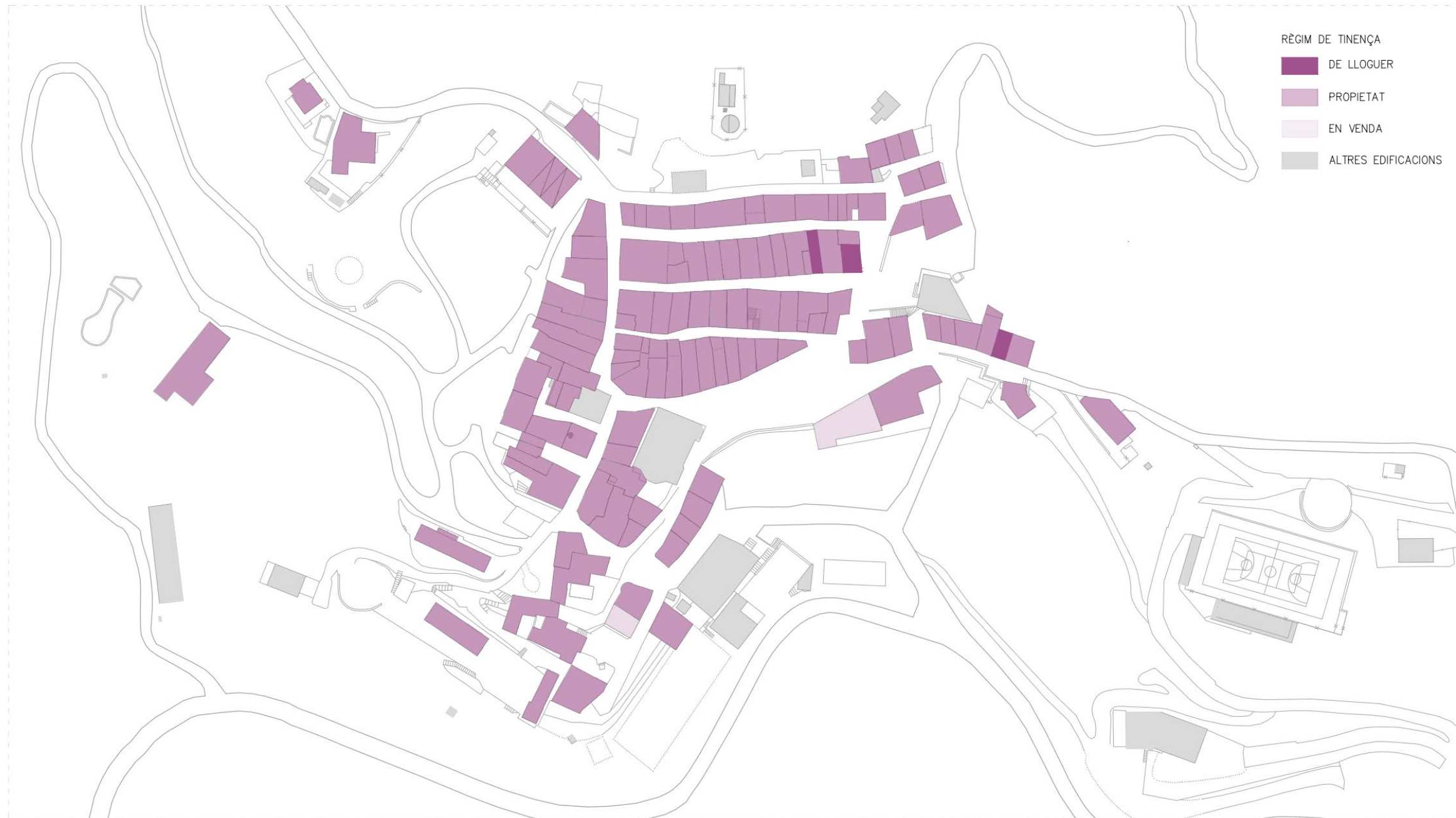
La desconfiança en el mercat de lloguer i la falta d'informació sobre les ajudes existents que ofereixen garanties de pagament als propietaris, fa que molts veïns no es decideixin per posar el seu habitatge per a llogar.

Figura 55: Tipologia habitatges, Coldejou any 2023.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Ajuntament.

Figura 56: Regim de tinença, Colldejou any 2023.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Cadastre i del Cens 2011.

2.4. El planejament

• Planejament d'aplicació o de referència

El principal instrument de planejament urbanístic general vigent a Colldejou és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 15 de juliol de 2010 i publicat al DOGC en data 17 de febrer de 2011, modificat puntualment el mes de març de 2020, pel que fa a alguns dels paràmetres de la Clau 5, subzona 5b1 "Aïllada parcel·la mitjana amb condicions topogràfiques singulars", regulada a l'article 99 de les normes urbanístiques del POUM

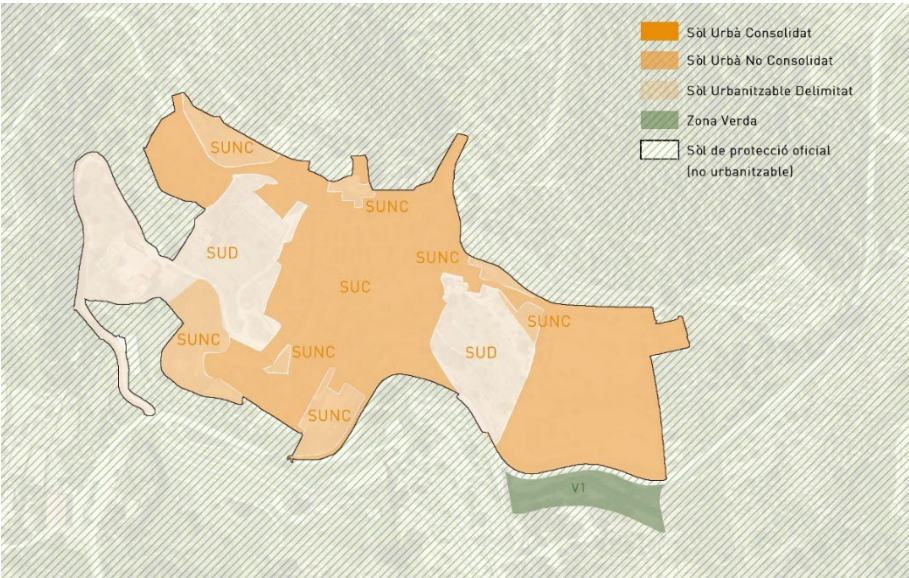
Els altres planejaments d'aplicació, o en fase de redacció, són els següents:

- Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona(aprovat gener 2010)
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (aprovació provisional febrer 2024)

Cal destacar que la redacció del POUM es va fer amb una projecció de població estimada en 250 habitants per l'any 2020; no obstant això, l'any 2022 la població és de 172, segons IDESCAT. El POUM es va redactar en previsió d'aquest possible creixement poblacional i, per tant, entre altres objectius, planteja una classificació del sòl ambiciosa que contempla diferents modalitats de creixement urbà.

Tal com s'ha vist en el primer capítol "A.1 El territori", més del 99% de la superfície del municipi de Colldejou és sòl classificat com a no urbanitzable (SNU). La preservació del medi natural de Colldejou s'ha fet mitjançant la categorització d'unes zones en funció del seu ús o valor a protegir, i podem diferenciar entre terrenys protegits per la Xarxa Natura 2000 (que són zones catalogades o protegides pel Departament de Medi Ambient) i els sòls qualificats com de protecció especial. En aquest sentit, el POUM planteja controlar els usos periurbans i compactar els creixements urbans per tal que no es dispersin sense ordre per tot el territori. A continuació es mostra la distribució de les diferents classes de sòl al nucli urbà de Colldejou:

Figura 57: Superfícies segons classificació del sòl.



Font: elaboració pròpia en base al POUM i MUC.

Figura 58: Superfícies segons classificació del sòl municipi Colldejou.

	Sòl (Ha)	Sòl (%)
SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)	4,24	0,3 %
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC)	0,96	0,1%
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)	1,99	0,1%
SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	1428,79	99,5 %
TOTAL	1435,98	100%

Font: elaboració pròpia en base a dades del POUM.

Sòl urbà consolidat (SUC)

El sòl urbà consolidat (SUC) de Colldejou es defineix com un model de nucli antic compacte amb límits desdibuixats en teixits de ciutat-jardí desiguals degut a successives ampliacions i a la manca de normativa fins la redacció del POUM. El Planejament existent regula els diferents teixits que conformen el nucli urbà i estableix els criteris de conservació i millora per cadascun. A continuació s'enumeren algunes paràmetres de la normativa urbanística més rellevants per a la redacció d'aquest pla:

- Clau 1: zona de nucli antic:
 - Densitat máx. d'habitatges: 1 habitatge / 115 m2
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Clau 2: zona d'eixample de nucli antic:
 - Densitat máx d'habitatges: 1 habitatge / 100 m2
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Clau 4: zona d'illa oberta – cases en filera:
 - Densitat màxima d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la
 - Ús principal: habitatge unifamiliar
- Clau 5: zona de cases aïllades
 - Densitat màxima d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la (5a,5b,5c, 5dHP)
 - Densitat màxima d'habitatge: 4 habitatge / parcel·la (5d)
 - Ús principal: habitatge unifamiliar

Amb caràcter general, el planejament preveu la conservació de les estructures edificatòries i dels espais existents en el sòl urbà consolidat amb regulació dels fronts edificats, així com la consolidació de la trama urbana, que comprèn aquells terrenys que, en alguns casos, encara estan pendents de ser edificats.

Sòl urbà no consolidat (SUNC)

En el sòl urbà no consolidat (SUNC) el POUM defineix plans de millora urbana (2 àmbits) i polígons d'actuació urbanística (5 àmbits) com creixements progressius del sòl consolidat formalitzant nous accessos al municipi. El objectiu és integrar en l'estructura urbana existent els nous espais lliures i els

equipaments amb noves tipologies arquitectòniques, per fer conviure la tipologia edificatòria actual amb les noves propostes.

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

Com a sòl urbanitzable delimitat es defineixen dos sectors que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement estimat de la població i de l'activitat econòmica. El desenvolupament d'aquests sectors requereix de la definició i aprovació de plans parcials urbanístics.

Estat d'execució del sòl residencial

Des de l'aprovació del POUM no s'han produït importants desenvolupaments urbans en el municipi, i des de l'any 2010 no s'han registrat noves llicències d'obra, per tant el creixement residencial d'aquests és mínim. hi ha una edificació en procés de construcció, que porta parada des de fa diversos anys i la seva execució podria reprendre's en un termini de temps curt.

A la següent taula es mostren els diferents sectors i polígons d'actuació i el seu estat:

Figura 58: Desenvolupament del planejament vigent.

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT							
Sector	Classificació del Sòl	Nom	Sup. Sector/ Polígon (m2)	Edificabilitat (m2st/m2)	Densitat maxima	Nº max. Habitatges	Estat
SUD-1	SUD	Horts de la Font	6132,0	0,3	20 hab/Ha	12	No desenvolupat
SUD-2	SUD	Camí de la Rubina	13754,0	0,3	20 hab/Ha	28	No desenvolupat
PMU1	SUNC	Carrer de Baix Sector sud-oest	3164,4	0,3	22 hab/ha	7	No desenvolupat
PMU2	SUNC	Carrer de Baix Sector sud-est	1837,4	1,2		10	No desenvolupat
PAU1	SUNC	Camí del Cementiri	433,2	0,7		2	No desenvolupat
PAU2	SUNC	Carrer de Baix	215,6	1,7		3	No desenvolupat
PAU3	SUNC	Camí de la Mola	708,9	1		8	No desenvolupat
PAU4	SUNC	Carrer de la Font	532,9	0,4		2	No desenvolupat
PAU5	SUNC	Carrer del Forn	2681,8	0,4		6	No desenvolupat
TOTAL			29460,2			78	

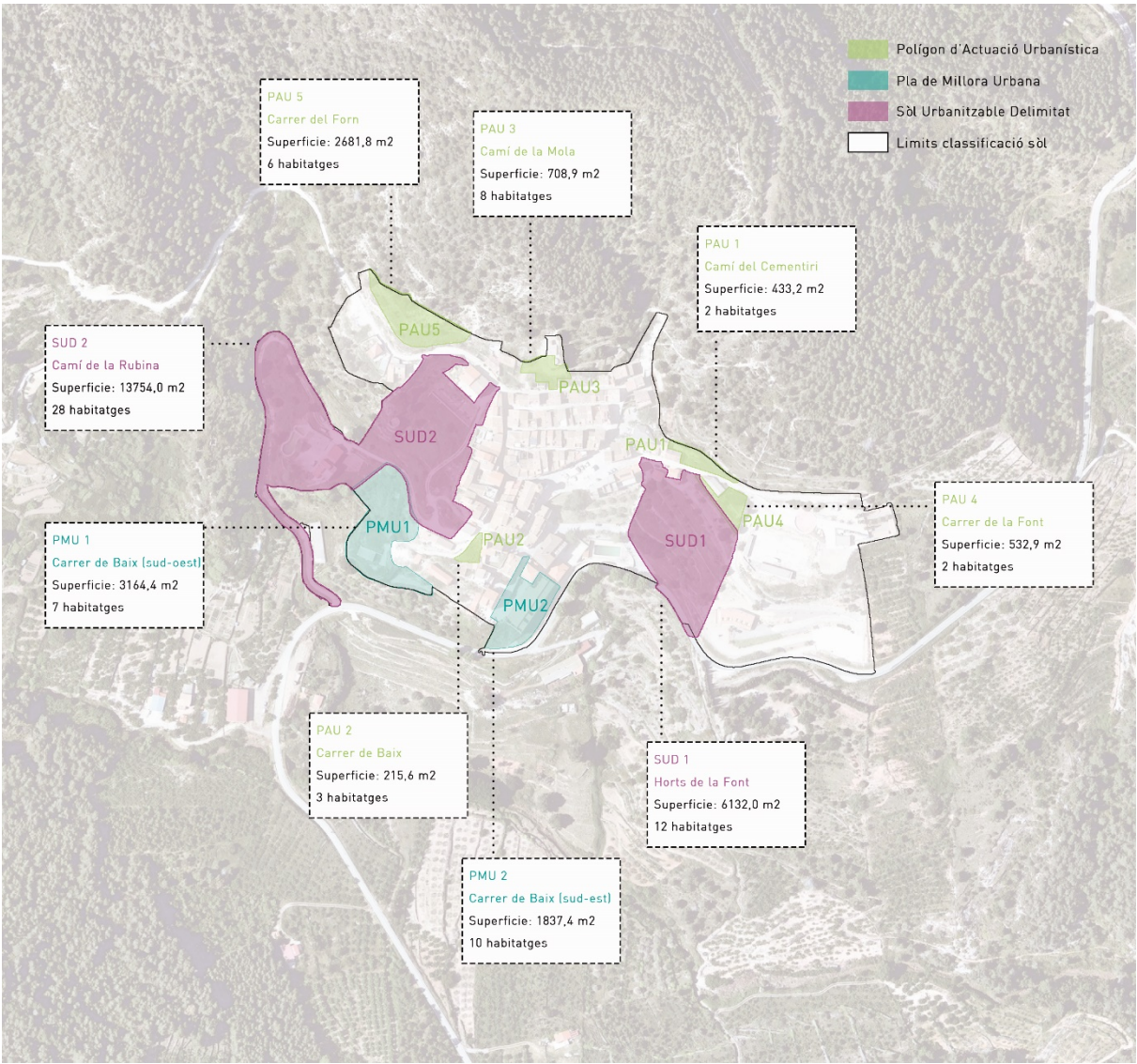
Font: Elaboració pròpia en base al POUM.

De forma més concreta, el Planejament vigent preveu una superfície d'extensió urbana de 2,9 Ha i preveu la construcció de 78 habitatges nous, tant en sectors de sol urbà no consolidats com en sectors de sòl urbanitzable delimitats; aquests últims pendents de desenvolupament urbanístic mitjançant instruments de planejament derivat. Aquests instruments son lluny aprovar-se, donat que l'Ajuntament

no te intenció de desenvolupar-los. Com s'ha dit, el POUM es va redactar abans de la crisi econòmica de l'any 2008 i, per això, conserva una mirada més ambiciosa i molt allunyada de la actual realitat de Colldejou.

En situar gràficament els sectors, s'aprecia com la superfície total ocupada per tots ells és molt significativa (2,9Ha), en relació a la superfície total del nucli urbà de Colldejou. Els PAU són els sectors més delimitats i el desenvolupament dels quals acabaria de reblir la trama urbana actual.

Figura 59: Situació del àmbits amb potencial d'habitatge.



Font: Elaboració pròpia en base al POUM.

És important tenir en compte que si es desenvolupés algun dels àmbits marcats, s'hauria de complir amb l'exigència del POUM relacionada amb l'habitatge protegit; de manera que, d'acord amb els articles 153-157 de les normes urbanístiques del POUM, ha de reservar-se un mínim del 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció pública, amb la finalitat de millorar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.

• Potencials i previsions de creixement residencial

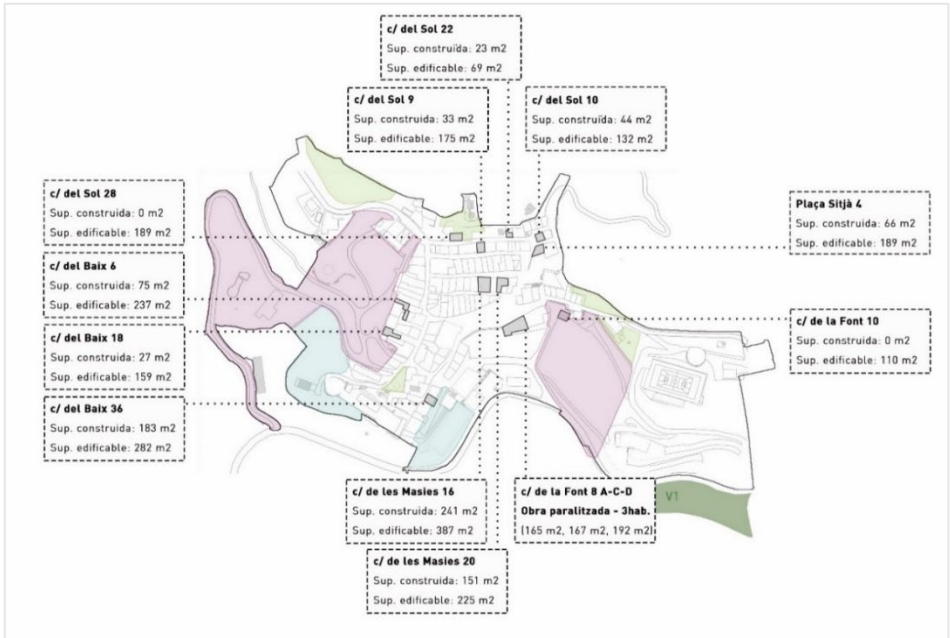
Sòl urbà consolidat (SUC)

En sòl urbà consolidat les possibilitats de creixement residencial es basen en:

- L'activació d'habitatges buits, que és un gran repte per a Colldejou perquè suposen gairebé el 30% del parc residencial existent. Es considera que, en l'escenari d'aquest PLH, es pot incentivar aquesta activació que, s'estima, afecta a 32 habitatges.
- L'edificació de solars buits.
- El rebliment de les parcel·les infraedificades: s'han identificat 12 parcel·les en aquesta situació dins del sòl urbà consolidat. En aquest sentit, és important fer referència a la dificultat que implica materialitzar aquest augment del sostre edificat, ja que substituir les edificacions existents suposa una inversió econòmica molt elevada.
- La densificació de les parcel·les: tal i com s'ha analitzat anteriorment, la pràctica totalitat de les parcel·les de Colldejou tenen una densitat d'1 habitatge per parcel·la. Recordem que només hi ha dos edificis plurifamiliars a tot el municipi. Malauradament, no és menys cert que, com s'ha dit, la majoria dels habitatges unifamiliars existents no resulten segregables, sobretot pel que fa a les finques situades al nucli antic, on les parcel·les tenen una superfície més reduïda.

A pesar de la dificultat d'execució del POUM en els seus termes actuals, no cap dubte que la projecció de creixement i urbanització que proposa, per bé que ambiciosa, va en la direcció correcta i ofereix una idea clara de quin ha de ser el principal objectiu de les polítiques municipals de Colldejou en matèria d'habitatge durant els propers anys: augmentar l'oferta d'habitatge disponible per frenar el despoblament.

Figura 60: Identificació finques infraedificades.



Font: elaboració pròpia en base a dades del Ajuntament i treball de camp.

Sòl urbà no consolidat (SUNC)

Pel que fa al sòl urbà no consolidat, està format per 5 àmbits definits com Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i 2 àmbits definits com Plans de Millora Urbana (PMU). Actualment, no es preveu el desenvolupament de cap dels àmbits.

D'aquests sectors, es proposa que en l'escenari d'aquest PLH, es pugui activar els mecanismes de gestió urbanística per a executar les directrius dels PAUs. Això, sota el benentès que son els àmbits que presenten una gestió potencialment més senzilla i perquè, a més, estan qualificats com a Clau 2a o 5d, que permet l'ús residencial, tant a través d'habitatge unifamiliar com plurifamiliar. Per tant, es considera una oportunitat per a augmentar l'habitatge disponible a Colldejou.

Per a dur a terme el desenvolupament d'aquests PAUs s'ha de realitzar el projecte de reparcel·lació així com la urbanització corresponent, tal com apareix reflectit en les fitxes de cadascun dels àmbits incloses al POUM. De forma més precisa, els PAUs que permeten l'edificació d'habitatge plurifamiliar són el PAU1, PAU2, PAU4, PAU5. El desenvolupament d'aquests 4 àmbits suposaria la possibilitat d'edificar 13 nous habitatges a Colldejou, el que comportaria un augment aproximat del 10% del parc total d'habitatges.

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

No es preveu el desenvolupament de cap pla parcial durant l'àmbit temporal d'execució d'aquest PLH (2024-2030).

El desenvolupament previst per aquests sectors és fruit de les expectatives de creixement que es tenien en redactar el POUM. Expectatives que, avui, avui, ja no guarden connexió amb la realitat. Les actuals prioritats passen, en primer lloc, per consolidar el parc d'habitatge construït i, en segon lloc, per activar els àmbits per acabar de consolidar la trama urbana.

Com a conclusió, es considera que el planejament vigent permet el desenvolupament de nous habitatges residencials, tant aprofitant les edificacions i solars existents, com mitjançant el desenvolupament de noves zones destinades a aquest ús.

D'acord amb la realitat de Colldejou, i prenent en consideració la informació proporcionada per l'Ajuntament i els propis veïns, l'augment del parc d'habitatge disponible passa per aprofitar el construït (sobre la base de les dades obtingudes, moltes de les finques marcades com infraedificades coincideixen amb algunes de les identificats com a habitatges buits) i, en segona instància, per consolidar nous desenvolupaments en les zones amb menys traves urbanístiques prèviament esmentades.

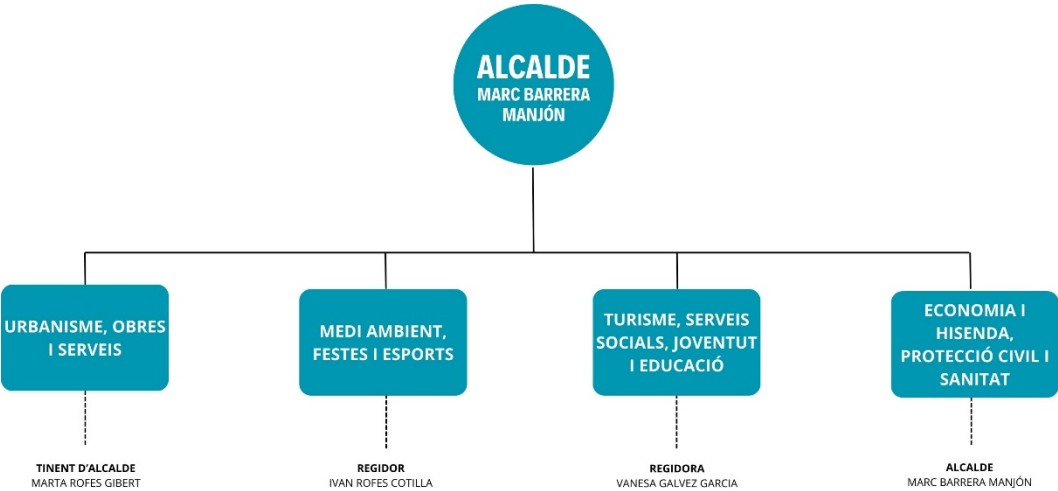
Finalment, cal esmentar que el *Decret llei 17/2019, de 23 de desembre 2019, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge*, permet ubicar allotjaments dotacionals en claus urbanístiques reservades per a equipaments, mecanisme que pot ser d'utilitat per augmentar el llinar residencial del municipi.

2.5. Funcionament municipal vinculat amb l'habitatge e iniciatives existents

- Organigrama polític o tècnic

A nivell polític l'Ajuntament de Colldejou gestiona les polítiques d'habitatge a través de la regidoria de Urbanisme i Obres i la regidoria de Serveis Socials. En tot cas, les decisions o possibles actuacions que es valoren en aquesta matèria són consensuades entre tots els regidors.

Figura 61: Organigrama polític i tècnic Colldejou (2024)



Font: elaboració pròpia en base a dades de l'Ajuntament de Colldejou.

A nivell tècnic no hi ha cap servei específic que centralitzi els tràmits relacionats amb l'habitatge. Totes les gestions, sol·licituds, tràmits i consultes es fan a través de la Secretaria o amb la regidora Marta Rofes.

La difusió de la informació en matèria d'habitatge, així com el contacte amb altres administracions públiques, com l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal del Baix Camp, també ho fa directament la regidora d'Urbanisme i Obres; Marta Rofes.

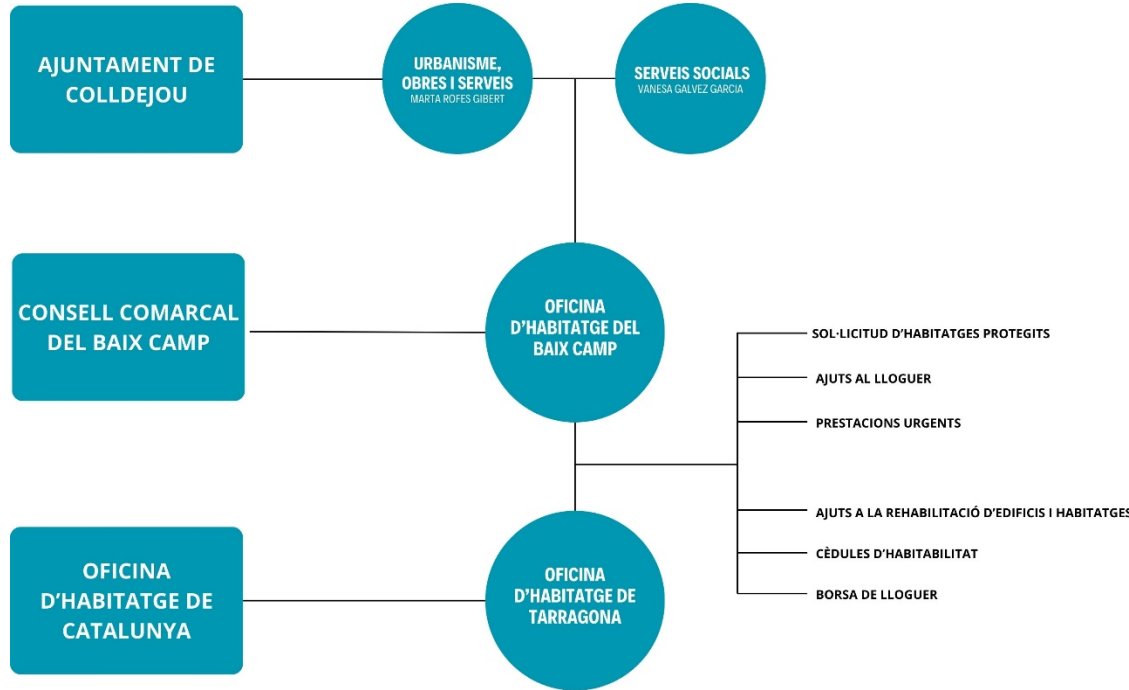
En un municipi d'aquesta escala tan petita, els recursos, tant tècnics com econòmics, són molt limitats. Per tant, és clau la col·laboració amb el Consell Comarcal del Baix Camp, que disposa d'un servei especialitzat en matèria d'habitatge; l'oficina d'Habitatge del Baix Camp, disponible per tots els ciutadans. Actualment, no s'ha signat cap conveni de col·laboració entre Colldejou i alguna oficina d'habitatge supramunicipal.

Alguns dels serveis que ofereix l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal i que podrien ser especialment interessants per als veïns de Colldejou són:

- La tramitació de les cèdules d'habilitat.
- La borsa de lloguer.
- Les ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges.

Des d'un àmbit territorial superior, l'Oficina d'habitatge de Catalunya, també té a disposició d'aquestes petits municipis serveis vinculats a l'habitatge; que poden ser interessants per a Colldejou, com les ajudes a la rehabilitació amb la finalitat de frenar el despoblament, així com la propera redacció de l'Estatut dels municipis rurals de Catalunya.

Figura 62: Serveis supramunicipals en matèria d'habitatge.



Font: elaboració pròpia a dades web.

- Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

Actualment, no hi ha cap immoble ni habitatge de propietat municipal.

Des de l'Ajuntament no s'han detectat altres equipaments que estiguin en desús o tinguin potencial per a ser reconvertits en habitatges socials.

El POUM de Colldejou inclou la reserva d'un mínim del 30% del sostre per a l'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció pública amb la finalitat de millorar l'accés als ciutadans a un habitatge digne.

3. DIAGNOSI

3.1. Resum de la situació de l'habitatge al municipi

3.1.1 Problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

- El perfil socioeconòmic de la població del municipi és de nivell mig. L'Índex Socioeconòmic Territorial de Colldejou (IST=109) es troba en un nivell lleugerament superior a la mitjana de Catalunya (IST=100) i molt per sobre la mitjana de la comarca (IST=95).
- El preu mitjà en la compravenda i del lloguer d'habitatges a Colldejou (considerant que les dades disponibles son exigües) és equivalent als preus de la comarca, i molt inferior a les dades del conjunt de Catalunya.
En el cas de la compravenda el preu mitjà a Colldejou es troba entre 1500-2000 €/m2, a la comarca del Baix Camp el preu mitjà és 1708, 51 €/m2, mentre que a Catalunya és de 2453,04 €/m2.

Així, l'esforç econòmic requerit per accedir a un habitatge de propietat és inferior al d'altres àmbits geogràfics.

- Degut a que la tipologia unifamiliar domina el parc d'habitatges del municipi, la superfície mitjana dels habitatges es molt superior a la resta d'àmbits territorials, i encara els preus de compravenda son més baixos, els habitants troben que són elevats per el seus estalvis.

La falta d'habitatges de lloguer i l'elevada presència d'immobles grans de tipologia unifamiliar, provoca que persones amb un poder adquisitiu baix, com la gent jove, hagi de marxar a altres municipis per trobar un habitatge que s'adapti a les seves necessitats, o mantenir-se a l'habitatge familiar, sense poder independitzar-se.

Malgrat aquesta situació, Colldejou podria ser receptor de famílies que busquen viure en un entorn rural i que podrien adaptar-se a la tipologia d'habitatge unifamiliar. El problema, com ja s'adverteix al llarg d'aquest PLH, és la manca d'habitatge disponible.

- La ubicació de Colldejou i la manca de transport públic provoca dificultats en la mobilitat que afecten especialment la gent gran. Aquesta situació, afegida a la dependència de Colldejou respecte d'altres municipis per a satisfer determinats serveis bàsics, contribueix a l'aïllament i a la pèrdua de població. Dinàmica, d'altra banda, que es veu reforçada pel progressiu fet envelliment de la població.

En contraposició, una de les conseqüències de la pandèmia provocada per la COVID-19 ha estat l'increment de l'interès per viure en llocs més aïllats i en entorns naturals, fet que afavoreix l'arribada de noves famílies a municipis rurals, com Colldejou.

- Actualment, Colldejou no disposa d'habitatges públics ni gaudeix de sòl municipal disponible per a dur a terme una promoció d'aquestes característiques. L'Ajuntament no té capacitat econòmica per desenvolupar promocions d'habitatge de protecció oficial.
- El POUM de Colldejou estableix, d'acord amb la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge*, que s'haurà de reservar un mínim del 30% del sostre de ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge de protecció pública, amb la finalitat de millorar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.
- El govern municipal de Colldejou te voluntat de destinar més recursos a les polítiques d'habitatge. Entre altres iniciatives, l'Ajuntament valora adquirir habitatge per destinar-lo a lloguer social, o adquirir algun solar amb objecte de cedir-lo a agents privats per promoure la construcció de més habitatge, tot mantenint la titularitat del sòl.

3.1.2 Problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial.

- El parc residencial de Colldejou es caracteritza perquè el 99,5% dels habitatges son unifamiliars. Només hi ha dos edificis plurifamiliars, que disposen en total de 6 habitatges.

L'elevat percentatge d'habitatge unifamiliar provoca que la superfície mitjana dels immobles del municipi sigui molt superior a la del conjunt de Catalunya. A Colldejou, més del 50% dels habitatges tenen una superfície superior als 200m2. D'altra banda, la gran dimensió dels habitatges dificulta la seva transformació en habitatge assequible.

- El parc d'habitatge de Colldejou es troba, en general, en bon estat de conservació: gairebé el 75% dels habitatges de Colldejou (87 habitatges) estan en un bon estat de conservació i, si bé alguns poden presentar deficiències menors, tots ells podrien ser habitatges sense necessitat d'intervenir de forma prèvia.
- D'acord amb el treball de camp fet, els casos de deficiències més greus es concentren en els habitatges desocupats. El 65% dels habitatges buits es troben en un estat deficient o ruïnós i, per tant, no formen part de l'oferta d'habitatge disponible de Colldejou. El mal estat de conservació d'aquestes habitatges s'associa a dues situacions bàsiques: l'antiguitat del parc i la manca de manteniment.
- El 27% dels habitatges de Colldejou son habitatges buits. Cap illa de Colldejou es troba completament consolidada per habitatges de primera residència, perquè els habitatges buits es distribueixen de manera molt desigual pel nucli urbà.

L'activació d'aquests habitatges és una línia prioritària per fer front a la manca d'habitatge disponible i, per això, cobra molta rellevància la tasca de detecció de l'Ajuntament per a iniciar accions proactives de conscienciació i captació.

El 99,5% dels habitatges buits es troben en mans de persones físiques. A març de 2024, a Colldejou hi ha un habitatge que és propietat d'una entitat bancària, que es troba actualment en venda i desocupat, per tant, es comptabilitza com buit.

- Segons dades de l'Ajuntament, no s'ha tramitat cap lloguer a través de la Borsa d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Camp.
- Els edificis de Colldejou presenten condicions d'accessibilitat desfavorables, des de graons i altres barreres arquitectòniques, fins a grans pendents a nivell de carrer que afecten l'entorn construït. Cal remarcar que el municipi conté un elevat nombre de cases unifamiliars que habitualment no són accessibles per tipologia. Cal destacar que molts dels habitatges de Colldejou no tenen una planta baixa accessible perquè en planta baixa disposen d'un espai reservat per aparcament, tal com defineix també el planejament.
- A nivell d'eficiència energètica, el parc d'habitatges requereix de determinades millores: només un 11% dels habitatges tenen el certificat registrat i, d'aquest petit percentatge, la majoria dels certificats energètics registrats son de classe E.

3.1.3 Problemàtiques i perspectives del planejament i sòl municipal

- El planejament urbanístic del municipi preveu un augment a llarg termini del parc d'habitatges sobredimensionat respecte del creixement real de la població.

El potencial total d'habitatge segons el planejament vigent és de 78 habitatges nous, sense diferenciar entre habitatge lliure o protegit.

No hi ha un objectiu específic d'habitatge d'ús social fixat per a Colldejou a través del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, en tot cas, cal complir amb la reserva del Planejament de destinar el 30% de les noves edificacions residencials a habitatges protegits als PAU que així quedi establert.

- La dinàmica constructiva dels últims anys no és molt significativa, si bé després de la disminució dràstica provocada per la crisi econòmica de 2008, s'aprecia un lleuger increment.
- La modificació puntual del POUM permetrà que els propietaris de les dues parcel·les amb accés pel Carrer de Baix i que confronten per la part superior amb el Carrer de la Font, puguin edificar prenent en consideració les condicions topogràfiques del terreny i d'acord amb els nous paràmetres urbanístics de la subzona 5b1: aïllada parcel·la mitjana amb condicions topogràfiques singulars.
- Durant l'any 2024 s'iniciaran les obres per a l'execució d'una plaça a la ubicació de l'antic safareig, de propietat municipal, que a la seva finalització lliuraran a Colldejou un nou espai públic.

- Més enllà de l'esmentat safareig, Colldejou no disposa de sòl públic sense edificar susceptible d'acollir habitatge de protecció oficial.

3.1.4 La capacitat d'intervenció municipal

- Colldejou no té un pressupost específic per a desenvolupar polítiques d'habitatge.
- Actualment, l'Ajuntament desenvolupa serveis en matèria d'habitatge des del departament de Urbanisme, Obres i Serveis, i té un conveni de col·laboració amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Camp.
- Hi ha voluntat municipal d'ampliar el nombre de polítiques d'habitatge a desenvolupar.
- Els recursos humans de que disposa actualment l'Ajuntament estan dimensionats a la grandària del municipi, però no a les necessitats dels habitants de Colldejou.
- A Colldejou no hi ha entitats socials treballant en matèria d'habitatge.
- L'Ajuntament no aprofita totes les possibilitats administratives, subvencions o ajudes existents per a desenvolupar polítiques d'habitatge.

3.2. Debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats

ANÀLISIS DAFO	
Fortaleeses	Debilitats
1 Bona comunicació amb altres municipis	1 Manca de transport públic
2 Contacte amb la natura	2 Pocs serveis bàsics
3 Població homogènea	3 Pèrdua i envelliment de la població
4 Proximitat entre l'Administració i ciutadania	4 30 % Habitatges buits
5 Acord polític	5 Poca oferta d'habitatge de lloguer
6 Bon estat de conservació dels habitatges	6 Rigidesa del parc residencial
7 Reducció de l'impost ICIO del 50% per primera residència.	7 No hi ha propietats municipals (0% HPO)
8 Redacció del Pla d'habitatge	8 Manca de mesures per activar els habitatges buits
	9 Manca estructura tècnica en habitatge
	10 Pocs recursos econòmics
	11 Desconeixement de la normativa i dels recursos informatius existents.
Oportunitats	Amenaces
1 Enclavament turístic (mar + muntanya)	1 Major oferta de serveis en municipis propers.
2 El parc d'habitatge existent	2 Oferta de tipologies d'habitatges més diversa en altres municipis
3 Ajuts a la rehabilitació	3 Dificultats comunicació i coordinació amb propietaris
4 Habitatges buits susceptibles de ser habitatge assequible	4 Foment de nous sectors de creixement
5 Parcel·les infraedificades	5 Manca d'oferta d'habitatge
6 Programa promoció habitatge en el món rural	6 Futurs hereus dels habitatges sense preocupació pel poble.
7 Oficina d'habitatge del Consell comarcal	
8 Borsa de lloguer del Consell Comarcal	
9 Bonificacions per la millora de l'eficiència energètica	

3.3. Síntesi: elements clau per a la definició de la política local d'habitatge

Es considera que els elements clau per a definir l'encaix estratègic són els següents:

- Existència de voluntat municipal per desenvolupar polítiques d'habitatge.
- És necessari incrementar els recursos econòmics assignats al desenvolupament de polítiques d'habitatge.
- Es necessita un equip tècnic municipal especialitzat en el desenvolupament de polítiques d'habitatge.
- La quantitat d'habitatges buits del municipi pot ser una oportunitat per a augmentar l'oferta d'habitatge disponible del municipi, tant de compra com de lloguer.
- La rehabilitació del parc construït serà un objectiu clau.
- A l'hora de dissenyar les polítiques municipals en matèria d'habitatge, cal considerar i aprofitar-se de les ajudes i subvencions existents de la Generalitat destinades a la rehabilitació, així com les disposicions que s'aprovin a través de l'Estatut de Municipis Rurals de Catalunya per a frenar el despoblament en els municipis rurals.

4. ENCAIX ESTRATÈGIC

4.1. Reptes

Un cop desenvolupada la primera part d'anàlisi i diagnosi envers la situació actual de l'habitatge al municipi de Colldejou, aquest Pla fa un seguit de propostes i planteja una sèrie de reptes dirigits a assolir l'objectiu principal de frenar el despoblament del municipi:

Millorar l'atenció a la ciutadania

En primer lloc, un dels elements troncats de la política d'habitatge de Colldejou passa per millorar l'atenció a la ciutadania. Una millor comunicació amb la població, ha de permetre fer arribar les diverses polítiques i propostes municipals en matèria d'habitatge a aquelles persones que més se'n poden beneficiar. Alhora, pot constituir una eina efectiva per conscienciar la ciutadania al respecte dels seus drets i deures en relació a l'habitatge.

Per tal de realitzar una bona atenció és clau que la ciutadania pugui accedir a la informació rellevant de forma simple, que conegui els recursos que té al seu abast i que pugui realitzar els tràmits amb l'administració de forma senzilla i centralitzada.

Millorar la coordinació amb altres agents del territori

La política d'habitatge és per definició transversal i involucra una diversitat d'agents, tant de l'administració com de l'àmbit privat. Aquesta diversitat sovint es tradueix en actuacions aïllades que s'implementen sense una estratègia conjunta. Es considera necessari reforçar el paper municipal tot millorant la coordinació entre agents i fent efectiu el lideratge local sobre les polítiques d'habitatge.

Promoure nou habitatge i incentivar models alternatius de tinença

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge planteja el repte de promoure habitatges de nova construcció, a la vegada que es dona resposta a la demanda de noves tipologies d'habitatge que s'adaptin millor a les necessitats de les persones que hi viuran i que trenquin amb la rigidesa del model actual que ofereix el municipi. L'adquisició de sòl o habitatge públic per part de l'Ajuntament facilitaria aquest objectiu.

Mobilitzar l'habitatge buit o en desús

Actualment, el 27% dels habitatges de Colldejou estan en situació de desocupació permanent. Percentatge molt elevat que mostra la necessitat de fomentar la mobilització d'aquests habitatges per augmentar l'oferta de parc disponible. La mobilització de l'habitatge buit o en desús permetrà disposar d'habitatge assequible en un termini molt inferior a la promoció de nou habitatge. L'Ajuntament de Colldejou ja ha iniciat una campanya de detecció d'habitatge permanentment desocupat o en desús, fet que ajudarà a abordar aquest repte.

Fomentar la rehabilitació

Un 75% dels habitatges del municipi de Colldejou es troben en un bon estat de conservació. Les deficiències més greus es concentren en els habitatges desocupats. El 65% dels habitatges buits es troben en un estat de conservació deficient o ruïnós. És necessari fomentar el manteniment i la

rehabilitació d'aquests habitatges, que en el seu estat actual dificulten el creixement de la població del municipi, generen situacions de risc i empitjoren les condicions de qualitat de vida dels habitants.

Aquest repte requerirà de la intervenció municipal per tal de facilitar el procés i fer l'acompanyament a les persones propietàries, mitjançant la mediació i el suport en la gestió a la propietat immobiliària.

Garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals

El bon ús del parc d'habitatge és clau per garantir el dret a l'habitatge de la població. L'administració ha de vetllar pel seu compliment, evitant i revertint usos anòmals com ara, la desocupació permanent i el deure de conservació de la propietat.

4.2. Missió

Treballar per garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania de Colldejou, fent de l'habitatge un element cohesionador i integrador a través del lideratge de l'administració municipal, però de forma coordinada i en col·laboració amb la resta d'agents del territori.

4.3. Objectiu general

L'objectiu general i prioritari és evitar el despoblament del municipi de Colldejou. Per aconseguir-ho es plantegen els següents objectius específics:

- Reforçar el paper municipal en la política d'habitatge i la coordinació amb altres agents.
- Mobilitzar l'habitatge buit i en desús per a garantir la seva funció social.
- Augmentar l'oferta d'habitatge disponible.
- Millorar l'estat de conservació dels habitatges.
- Protegir l'ús residencial i el bon ús del parc d'habitatges.

5. EIXOS I LÍNES D'ACTUACIÓ

Els grans objectius que aborda aquest Pla Local d'Habitatge, i les estratègies que s'han definit per tal d'assolir-los s'han traduït en una sèrie d'eixos i línies d'actuació que agrupen el conjunt d'actuacions previstes. Son les següents:

5.1 Reforçar el rol municipal en matèria d'habitatge

5.1.1 Crear un equip de treball municipal en matèria d'habitatge

5.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions

5.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball .

5.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania

5.2 Nova promoció d'habitatge

5.2.1 Desenvolupament dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà

5.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge

5.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades

5.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

5.3 Mobilitzar el parc d'habitatge en desús.

5.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús

5.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits

5.3.3 Creació de la web del Banc d'Habitatges

5.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat

5.3.5 Modificacions fiscals per a incentivar la introducció d'habitatge en el mercat

5.3.6 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat

5.4 Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges

5.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

5.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer i fomentar el manteniment dels habitatges

5.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

5.4.4 Modificacions fiscals per afavorir el manteniment i la rehabilitació dels edificis

5.1. Reforçar el rol municipal en matèria d'habitatge

L'habitatge és una matèria transversal que abarca múltiples disciplines, com l'urbanisme, l'arquitectura, la sostenibilitat, l'economia o l'atenció social. Aquesta realitat diversa pot afavorir la intervenció de forma aïllada per resoldre problemàtiques concretes. El desenvolupament de polítiques d'habitatge implica la intervenció de diferents agents, tant de l'Administració municipal i supramunicipal, com agents privats i entitats socials.

Una línia d'actuació principal del Pla Local d'Habitatge és estructurar una política d'habitatge integral que doni coherència al conjunt d'actuacions que es realitzen des de l'Ajuntament, amb una visió global, que defineixi les estratègies a seguir. Per fer-ho, serà necessari reforçar el paper municipal però, sobretot, reformar la relació amb les administracions de la resta de nivells territorials, donada la dimensió i els recursos de que disposa l'Ajuntament de Colldejou.

Per poder aconseguir aquesta acció global cal que l'Ajuntament disposi d'una persona o equip de persones encarregades de dur a terme les diferents actuacions municipals vinculades a l'habitatge. En primer lloc, és necessari conèixer la situació real del municipi per poder donar resposta a les problemàtiques identificades. En segon lloc, cal difondre tant entre la ciutadania de Colldejou com entre els agents extramunicipals la política d'habitatge que es vol desenvolupar i els serveis que s'ofereixen. En tercer lloc, s'ha d'atendre a la ciutadania de la manera més propera i eficient possible, per garantir que els administrats accedeixin als serveis que l'administració posa al seu abast.er assolir l'objectiu de reforçar el paper municipal en matèria d'habitatge i enfortir les relacions amb altres administracions supramunicipals, es plantegen les següents línies d'actuació:

- Crear un equip de treball municipal en matèria d'habitatge
- Impulsar la relació amb altres administracions
- Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball
- Millorar l'atenció a la ciutadania

5.1.1 Crear un equip de treball municipal en matèria d'habitatge

Finalitat

Augmentar els recursos humans municipals, disposar de personal capacitat per atendre les diferents problemàtiques i impulsar polítiques d'habitatge per combatre-les.

Contingut

Actualment, Colldejou no compta amb els recursos personals ni econòmics necessaris per a poder implementar totes les actuacions que es proposen en aquest PLH.

Per això, és primordial disposar d'un equip tècnic amb capacitat de reforçar i consolidar les actuacions municipals vinculades a l'habitatge, així com reforçar les relacions amb altres administracions. La creació del equip de treball reforçarà el rol dels serveis municipals vinculats a l'habitatge i serà el punt de partida per facilitar l'accés de la ciutadania als serveis i recursos en matèria d'habitatge oferts per l'Ajuntament i per altres administracions supramunicipals.

La creació d'un equip de treball en un municipi d'aquestes dimensions implica establir un servei d'atenció en matèria d'habitatge concret i conegut pels ciutadans, que en tot moment haurien de poder identificar fàcilment qui són les persones encarregades de dur a terme totes les funcions relacionades amb la planificació, gestió i coordinació de les polítiques d'habitatge. A més, haurà de fixar-se un horari d'atenció setmanal que sigui conegut pels veïns i veïnes.

A partir d'aquest equip de treball, es pretén realitzar una acció global en matèria d'habitatge formada per 3 línies bàsiques: en primer lloc, una inversió de recursos i temps en la formació d'aquest equip de treball, que haurà de mantenir-se mitjanament actualitzat al respecte de les diferents iniciatives i recursos (ajudes, subvencions, normatives) en matèria d'habitatge aprovades per altres administracions autonòmiques, estatals o comunitàries.; en segon lloc, cal difondre entre la ciutadania i els agents externs les diferents polítiques i iniciatives en matèria d'habitatge que l'Ajuntament te intenció de desenvolupar, els serveis que s'ofereixen i els convenis existents amb altres administracions; en tercer lloc, cal posar el focus en el vincle amb altres administracions supramunicipal, ja que Colldejou necessita comptar amb una xarxa més àmplia tant de recursos tècnics com econòmics.

Accions

- Determinar les persones responsables que formaran d'aquest equip de treball.
- Determinar els perfils professionals necessaris per impulsar les polítiques d'habitatge establertes.
- Donar a conèixer a la ciutadania i altres agents del territori l'existència d'aquest equip de coordinació i gestió en matèria d'habitatge.

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Serveis

Agents

Consell Comarcal Baix Camp

Ajuntaments d'altres municipis

Ciutadans del municipi

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions.
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.1 Desenvolupaments dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge.
- 2.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades.
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús.
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits.
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges.
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat.
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat.
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació.
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges.
- 2.4.3 Protecció i Disciplina urbanística.

5.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions.

Finalitat

Reforçar la coordinació i el treball en xarxa amb altres agents municipals.

Contingut

Els municipis petits no tenen recursos per disposar d'una oficina d'habitatge pròpia. Per donar resposta a les necessitats que aquelles solen cobrir, des de diferents municipis s'estan impulsant oficines d'habitatge supramunicipals, amb la voluntat de tirar endavant projectes propis. En aquest cas, el Consell Comarcal del Baix Camp és l'entitat de referència pels Ajuntaments petits de la comarca, com Colldejou.

Colldejou, com a municipi petit, no compta amb els recursos personals ni econòmics per a poder implementar totes les actuacions que es desenvoluparan en aquest PLH. Per això, és primordial disposar d'un equip tècnic amb capacitat de reforçar i consolidar les relacions amb aquestes institucions supramunicipals, tot promovent el treball en xarxa i nodrint-se les unes de les altres.

La relació amb administracions supramunicipals que tinguin competències en matèria d'habitatge com, per exemple, el Consell Comarcal, la Diputació o la Generalitat, constitueix un element fonamental pel correcte disseny i la implementació efectiva de les polítiques d'habitatge dirigides a complir amb l'objectiu comú de frenar el despoblament dels petits municipis que formen part del territori rural català.

Aquesta major vinculació amb entitats de diferent nivell territorial es pot concretar en les següents accions proposades, a realitzar de la mà del Consell Comarcal que, com es diu més amunt, és o hauria de ser l'entitat supramunicipal amb la qual Colldejou té un contacte més directe:

- Compartir el registre d'habitatges buits amb el Consell Comarcal perquè les actualitzacions que es vagin incorporant estiguin a la disposició de totes les administracions involucrades.
- Fer un seguiment i participar de l'agenda d'activitats del Consell Comarcal.
- Convocar reunions trimestrals amb l'Oficina d'Habitatge, per a reforçar el vincle existent amb el Consell Comarcal i estar actualitzades de les novetats que sorgeixin en matèria d'habitatge.

A pesar que el Consell Comarcal actui com a font de recursos, no es fa càrrec d'impulsar iniciatives ni de coordinar els mateixos municipis; per tant, en l'àmbit d'aquest pla, es proposa incrementar la relació amb municipis propers, a través d'una col·laboració estratègica que els permeti sumar i agrupar els seus esforços i així proposar actuacions conjuntes, i no dependre únicament de la iniciativa del Consell Comarcal.

Crear una xarxa entre municipis ha d'afavorir l'intercanvi de coneixements, idees i accions que s'estiguin duent a terme i permetrà desenvolupar projectes compartits i resoldre problemes comuns de forma més àgil. Hi ha exemples d'èxit de projectes desenvolupats gràcies a la col·laboració intermunicipal, com és el cas de Subirats que, en xarxa amb altres 7 municipis, ha aconseguit finançament per a desenvolupar un projecte de rutes enoturístiques.

Per tant, es suggereix: identificar els municipis propers que s'enfronten al mateix repte de frenar el despoblament que està patint Colldejou, crear una xarxa de municipis interessats i desenvolupar estratègies conjuntes com, per exemple, la organització de programacions conjuntes d'activitats

infantils i esportives, o la creació d'una web del banc d'habitatges disponibles dels municipis, actuació que es desenvoluparà més endavant en el punt 2.3.3.

Accions

- Compartir bases de dades amb altres administracions.
- Fer un seguiment i participar de l'agenda d'activitats del Consell Comarcal.
- Convocar reunions trimestrals amb l'oficina d'habitatge del Consell Comarcal.
- Incrementar la relació amb municipis propers

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Serveis

Agents

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Oficina d'Habitatge del Baix Camp

Ajuntaments d'altres municipis

Actuacions vinculades

- 2.1.1 Crear un equip de treball en matèria d'habitatge
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

5.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.

Finalitat

Capacitar als professionals de l'equip de treball en matèria d'habitatge per oferir una millor atenció a la ciutadania.

Contingut

Colldejou, com a petit municipi, és un escenari clau per a l'aplicació d'enfocaments i pràctiques innovadores en matèria d'habitatge, tant pel que fa a la implementació de fórmules alternatives d'accés a l'habitatge com a la cerca de sistemes de construcció sostenible i saludable. És per això que es proposa que els professionals que formin part de l'equip de treball assisteixin als cursos o seminaris que es plantegen des d'entitats de major abast territorial, perquè tenen com a objectiu:

- Fer una aproximació a les necessitats i reptes de les polítiques d'habitatge als petits municipis, emfatitzant la necessitat d'abordar-les des d'una òptica pròpia, supramunicipal i multisectorial.
- Analitzar i difondre experiències innovadores d'accés i tinença de l'habitatge, a partir d'aportacions realitzades pels mateixos municipis.
- Aportar coneixement amb relació a enfocaments innovadors en matèria d'habitatge sobre la base de solucions concretes de l'àmbit de la bioarquitectura i la construcció sostenible.

Alguns dels organismes o entitats que realitzen cursos o formacions en matèria d'habitatge i que poden ser d'interès són: la Federació de municipis de Catalunya, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i la Unitat de Formació de la Diputació de Tarragona.

D'altra banda, les polítiques d'habitatge requereixen d'un constant seguiment per avaluar el seu impacte en el marc d'un mercat canviant. Es proposa fer aquest seguiment de les actuacions proposades en aquest pla amb un informe anual, a partir de la informació disponible a les bases de dades que, en el marc d'aquest Pla, desenvoluparà o actualitzarà l'equip de treball de l'Ajuntament com, per exemple, el Registre de propietats buides al qual es fa referència en el punt 2.3.1. A més, aquesta informació s'haurà de complementar amb les bases de dades disponibles de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que continguin informació rellevant com, per exemple, el Registre del Grans Tenidors.

Finalment, durant l'any 2024 s'aprovarà de manera definitiva l'Estatut de Municipis Rurals de Catalunya, per tant, en l'àmbit d'aquest Pla, es proposa estar al dia del procés d'aprovació, ja que segons la definició recollida en el text legal, Colldejou seria un municipi petit d'interès especial, afectat per les mesures de discriminació positiva que estableix l'esmentat cos normatiu. Algunes de les disposicions que incorpora l'esborrany de l'estatut i que poden ajudar a complir amb l'objectiu de frenar el despoblament de Colldejou són les següents:

- En les disposicions transitòries finals s'insta a tramitar en el termini d'un any alguna modificació legal perquè l'administració pugui actuar sobre els immobles en desús.
- En les disposicions finals es proposa regular en el termini d'un any les places turístiques i segones residències de manera proporcional a la població fixa.

- Es creen deduccions per a l'adquisició, lloguer o rehabilitació d'un habitatge anterior al 1970, destinat a habitatge habitual durant un mínim de tres anys, per a famílies amb fills menors i una base imposable inferior als 36.000 euros. En aquest cas, per un màxim de 15 anys es podran deduir el 20% de les quanties satisfetes a tal fi als municipis d'especial atenció, amb un límit anual de 6.000 euros, de 600 en el cas del lloguer.

Accions

- Assistir a cursos formatius en matèria d'habitatge per municipis petits per a portar a terme les actuacions d'aquest Pla.
- Participar de xerrades i trobades amb altres municipis i entitats supramunicipals.
- Seguiment i avaluació del Pla Local d'Habitatge.
- Estar pendents de l'aprovació de l'Estatut de Municipis Rurals de Catalunya.

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Serveis

Agents

Federació de municipis de Catalunya

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Unitat de Formació de la Diputació de Tarragona

Associació de Micropobles de Catalunya

Actuacions vinculades

- 2.1.1 Crear un equip de treball en matèria d'habitatge
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania

Finalitat

Atendre a la ciutadania de la manera més propera i eficient possible, per garantir que els administrats accedeixin als serveis en matèria d'habitatge que l'administració posa al seu abast.

Contingut

Actualment, Colldejou no compta amb un departament d'habitatge, de manera que les demandes d'aquest tarannà recauen íntegrament sobre la mateixa secretaria de l'Ajuntament.

L'estratègia proposada en aquest Pla consisteix en reforçar els recursos humans existents en matèria d'habitatge, mitjançant la creació d'un equip de treball que potenciï el lideratge municipal, basant-se en la integració de totes les actuacions que es desenvolupin tant a escala municipal com supramunicipal.

Aquest equip de treball, farà una tasca de conscienciació i assessorament en matèria d'habitatge i urbanisme, posant especial èmfasi en la poca oferta d'habitatge disponible, i aprofitant la proximitat entre els veïns i les veïnes i els agents municipals de Colldejou. És necessari que la població de Colldejou conegui o sigui conscient de quina és la realitat actual del municipi, quines alternatives tenen per a rehabilitar les seves cases, quines subvencions i ajudes tenen a l'abast, quines bonificacions o incentius fiscals s'apliquen o s'aplicaran en relació a la tinença d'habitatges buits, així com quines garanties i serveis s'ofereixen des del Consell Comarcal del Baix Camp , i altres iniciatives existents vinculades amb l'habitatge. És important desenvolupar tasques de prevenció i que la informació arribi a temps per a evitar, entre altres coses, una major pèrdua d'habitatge.

Per tot això, el Pla proposa reforçar els serveis que s'ofereixen actualment, tot ampliant els camps d'assessorament, a través de diverses accions que tinguin com a objectiu comú l'apropament dels serveis municipals i supramunicipals en matèria d'habitatge a la ciutadania:

- Disposar d'un punt d'atenció que sigui la porta d'entrada de les demandes de les veïnes, i que realitzi la corresponent derivació al servei que correspongui. Prenent en consideració els recursos disponibles i la grandària de Colldejou, es suggereix fixar un dia d'atenció setmanal o establir un servei de cita prèvia segons convingui. Serà fonamental que les persones o la persona que estigui a càrrec de l'atenció disposi de informació actualitzada al respecte de totes les actuacions en matèria d'habitatge que es vagin a realitzar en l'àmbit municipal i supramunicipal i que tingui contacte directe amb el Consell Comarcal del Baix Camp per tal d'oferir una atenció coordinada.
- Dissenyar una estratègia de comunicació que potenciï les actuacions clau en matèria d'habitatge, de manera que la seva difusió a la ciutadania sigui prioritària. Es planteja fer una anàlisi dels canals de comunicació existents i reforçar aquells que tenen més arribada als veïns de Colldejou, així com mantenir-los coordinats per a evitar que la informació que lliuren no estigui alineada. En aquest sentit, es proposa:
 - o Reservar un espai informatiu al web de l'Ajuntament on s'actualitzi la informació sobre les ajudes i subvencions existents. Vincular-la amb la web del banc d'habitatges, que es crearà en el marc del punt 2.3.3 d'aquest Pla.

- o Utilitzar la revista "Lo Collet" per a difondre actuacions o avanços que hi hagi en matèria d'habitatge a Colldejou, així com a municipis pròxims que puguin servir de referència.
- o Intensificar l'ús de les xarxes socials per a difondre les notícies i els serveis en relació a l'habitatge.
- o Aprofitar els actes populars per a difondre informació i promoure trobades, xerrades o activitats, tot fomentant la participació dels veïns i veïnes de Colldejou i d'altres municipis pròxims per a desenvolupar estratègies conjuntes, i dotar de més dinamisme al municipi.

- Aprofitar la proximitat amb els veïns i veïnes del municipi i organitzar trobades presencials, en grup o de forma individual, per escoltar les necessitats col·lectives i els possibles problemes que obstrueixen la funció social de l'habitatge. Aquestes trobades servrien per apropar la informació a la ciutadania i donar a conèixer els serveis que s'ofereixen des de l'Ajuntament o altres entitats supramunicipals.

Per a poder treballar de manera coordinada i acomplir les actuacions definides en aquest Pla, és fonamental disposar d'un equip de treball municipal que pugui fer un seguiment de manera conjunta de les actuacions que es desenvoluparan. La capacitat de l'equip de treball en matèria d'habitatge per a planificar la política d'habitatge municipal ha de permetre difondre les actuacions que es facin amb una visió global que les potenciï, i que la població pugui accedir d'una manera més eficient als serveis oferts.

Accions

- Crear un punt de gestió i atenció amb un horari d'atenció establert.
- Reforçar instruments de comunicació (reserva d'un espai informatiu a la web, revista del poble, aprofitar actes populars per a difondre informació, etc.)
- Organitzar trobades en grup o de forma individuals amb els veïns i veïnes del municipi

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Secretaria del Ajuntament

Actuacions vinculades

- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat

2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.2. Nova promoció d'habitatge.

L'ampliació del parc d'habitatge actual de Colldejou per atendre les necessitats de la població, tant el que fa al seu volum com a la seva capacitat econòmica, és un objectiu clau que requerirà de la diversificació de les actuacions a desenvolupar per poder donar-hi resposta.

Les necessitats d'habitatge de Colldejou fan necessari reforçar tots els mecanismes que permetin ampliar el parc d'habitatge. Una de les alternatives que es planteja és la creació d'habitatge de nova promoció, mecanisme que permetria incorporar habitatges de protecció pública al municipi, que actualment no en té cap.

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge en els propers anys i les limitacions econòmiques del municipi, fan necessari reforçar la promoció d'habitatge en col·laboració amb altres agents. Això també permetrà diversificar la tipologia d'habitatges construïts i els models d'accés, adequant-se a les diferents necessitats de la població:

- Promoció directa per part de l'Ajuntament
- Col·laboració amb altres ens públics, com Impsol o Incasol
- Promoció d'habitatges de protecció oficial, sobre sòls de titularitat privada
- Promoció i gestió per part de promotores privades, en sòl públic en dret de superfície
- Promoció i gestió per part de cooperatives en cessió d'ús

El Pla considera d'interès fer referència al programa *Arrelament*, aprovat a la comarca de les Garrigues, que l'Ajuntament de Colldejou podria estudiar i agafar com exemple. L'any 2021, el Departament de Territori va posar en marxa una prova pilot en el sistema urbà de les Garrigues Altes per identificar els àmbits d'actuació que resultaven prioritaris a l'hora d'intentar revertir la tendència a la pèrdua poblacional i impulsar accions concretes, a petita escala, per donar-hi resposta. *Arrelament* és un programa ambicions que vol reforçar la part del país que pateix la pèrdua crònica de població. L'eix vertebrador del programa és garantir el dret a l'habitatge i dinamitzar l'economia, posant en valor el sector primari a través de la planificació urbanística i territorial. Un cop signats els convenis amb els diferents Ajuntament, l'INCASÒL va poder contractar les direccions d'obra i l'execució de la rehabilitació d'alguns dels edificis públics.

Per assolir l'objectiu de disposar de nou habitatge disponible es planteja el desenvolupament de diverses línies d'actuació per donar resposta a la problemàtica:

- Desenvolupament dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà
- Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge
- Promoure la paralització de les obres paralitzades
- Fomentar la divisió horitzontal

5.2.1 Desenvolupament dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà

Finalitat

Consolidar el sòl urbà de Colldejou

Contingut

El desenvolupament dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats al Planejament ha de permetre donar resposta a la necessitat d'augmentar el parc residencial del municipi.

En aquest sentit, i en l'àmbit d'aquest PLH, s'han identificat els PAUs que permeten l'edificació d'habitatge plurifamiliar. Son els següents:

- PAU1: Camí del Cementiri; permetrà disposar 2 nous habitatges (Clau 2a)
- PAU2: Carrer de Baix; permetrà disposar 3 nous habitatges. (Clau 2a)
- PAU4: Carrer de la Font; permetrà disposar 2 nous habitatges. (Clau 2a)
- PAU5: Carrer del Forn; permetrà disposar 6 nous habitatges. (Clau 5d)

Amb la consolidació de la totalitat d'aquests àmbits es disposarà de fins a 13 habitatges nous.

En el PAU 5: Carrer del Forn, es podria disposar de sòl per habitatges protegits, donant resposta així a les exigències del POUM. No obstant això, donada l'extensió d'aquest àmbit, el procés de mediació podria ser el més complicat perquè agrupa finques que actualment són de diferents propietaris. En canvi, les finques afectades pels PAU1, 2, i 4, pertanyen a la mateixa persona, fet que podria facilitar el projecte de reparcel·lació. Malgrat només hi hagi un propietari, el projecte de reparcel·lació s'hauria de redactar igualment per adaptar les finques resultants a les necessitats del planejament. Es podria fer a través de l'anomenada reparcel·lació voluntària, per mitjà d'escriptura pública, però en qualsevol cas és un projecte de reparcel·lació.

Segons la modalitat de gestió que planteja el planejament de compensació bàsica, el desenvolupament d'aquests PAU's es a càrrec dels propis propietaris de les finques afectades. Això implica que la responsabilitat de desenvolupar el projecte de reparcel·lació i la urbanització és únicament del propietari. Els PAU's que inclouen un sol propietari, PAU 1,2 i 4, serien els més senzills a desenvolupar si existeix un interès per part de la propietat. En el cas del PAU 5, s'hauria de crear una junta de compensació i seria un procés més complex que requeriria altres professionals.

Per tal de facilitar les obres d'urbanització l'Ajuntament podria tenir un paper més actiu i encarregar-se del projecte de reparcel·lació i de les posteriors obres. Per això, l'Ajuntament hauria de canviar la modalitat de gestió prèviament, de la compensació bàsica a la cooperació. Un cop feta la cessió del terreny, l'Ajuntament s'encarregaria de la gestió, la urbanització i l'execució de les obres, passant després les quotes als propietaris. Posant d'aquesta manera sòl edificable urbanitzat a disposició de possibles compradors.

Considerant que es tracta d'una actuació complexa que necessita temps per a desenvolupar-la, es preveu que aquesta línia tingui una durada més extensa que l'àmbit temporal d'execució del PLH (2024-2030).

Accions

- Mediació i negociació amb els propietaris de les finques afectades pels PAU's
- Preveure la possibilitat d'adquirir sòl públic mitjançant la compra o la cessió
- Facilitar els tràmits administratius pels projectes de reparcel·lació i d'urbanització
- Excussió de les obres de urbanització

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris

Societat urbanística

Actuacions vinculades

- 2.1.1 Crear un equip de treball en matèria d'habitatge
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

5.2.2 Adquirir habitatge i sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge

Finalitat

Promoure la creació d'habitatges de titularitat municipal per oferir alternatives d'accés a l'habitatge.

Contingut

Actualment l'Ajuntament de Colldejou no disposa de cap habitatge de titularitat municipal, ni sòl públic que permeti la construcció d'habitatges a incorporar al parc públic. Per aquesta raó, aquesta actuació està dirigida a l'adquisició de sòl públic o a la captació d'habitatges privats per incrementar l'oferta d'habitatge assequible dins del municipi de Colldejou.

Considerant l'escassetat de recursos disponibles del municipi, el Pla proposa dirigir aquests recursos a la compra de sòl per, posteriorment, promoure la seva cessió en dret de superfície a diferents promotors, garantint així el manteniment de la titularitat pública del sòl de forma indefinida i, per tant, evitant la pèrdua de patrimoni públic.

L'ampliació del parc d'habitatge mitjançant la promoció d'habitatge nou permetrà donar resposta a la potencial demanda d'habitatge d'aquelles unitats de convivència interessades en residir a municipis rurals, així com ajustar-se a altres models de convivència.

Com s'ha comentat en el punt anterior, un cop l'Ajuntament disposi de sòl públic, una de les opcions es promoure convenis de col·laboració amb alguna societat de promoció urbanística com, per exemple, l'INCASOL. La finalitat es promoure aquests sòls de manera que s'ampliï el parc d'habitatge assequible de forma estable i permanent en el temps, prioritzant aquells règims de tinença que garanteixen el manteniment del patrimoni públic, com són el lloguer, o la cessió d'ús.

Accions

- Mediació i negociació amb propietaris per a la compra de sòl públic
- Contactar amb societats urbanístiques, com Impsol o Incasol, per estudiar la col·laboració.
- Contactar amb promotores privades
- Creació d'una taula d'habitatge cooperatiu per impulsar habitatge cooperatiu en cessió

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris

Societat urbanística

Promotores privades

Agents interessats en promoure habitatge cooperatiu

Actuacions vinculades

2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.

2.2.1 Desenvolupaments dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà

2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges

2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat

5.2.3 Promoure la finalització de les obres paralizades

Finalitat

Augmentar l'oferta d'habitatge disponible en el municipi

Contingut

Des de fa diversos anys es troben paralizades les obres de construcció de 3 habitatges situats en el nucli urbà de Colldejou. A més, d'acord amb l'article 41 de la *Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge*:

"1. Son utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:

- a) La desocupació permanent i injustificada a la qual es refereix l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòmala la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les seves obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des de la finalització del termini per a acabar-les."*

Encara que aquestes construccions no es trobin construïdes amb més del 80%, sinó en un 40% aproximadament, es considera prioritari trobar una solució perquè es configurin com a habitatges habituals. Donada la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge disponible i l'estat actual de les obres, el Pla proposa desencallar la situació i promoure la finalització de les obres en el termini màxim de 6 anys:

1. Mediació i negociació amb la propietat: contactar amb la propietat i informar que ens trobem davant d'una situació anòmala que cal resoldre. Facilitar a la propietat l'activació de l'expedient, regulació de la llicència, per tal de continuar amb les obres.
2. L'execució per fases: perquè la finalització dels treballs no comporti un desemborsament econòmic inassolible per la promotora de les obres, es proposa permetre reprendre els treballs de forma més laxa. Els terminis de llicència es podrien establir de manera independent per a cadascun dels habitatges, finalitzant les obres de manera consecutiva i no en paral·lel.

Accions

- Mediació amb la propietat dels habitatges en construcció
- Facilitació dels tràmits administratius

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietari del immoble ubicat en c/ de la Font 8

Actuacions vinculades

- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges
- 2.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

5.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

Finalitat

Augmentar el nombre d'habitatges creant edificis plurifamiliars

Contingut

Els resultats de l'anàlisi de la situació de l'habitatge de Colldejou són molt clars: només hi ha dos edificis plurifamiliars, i més de la meitat dels habitatges compten amb una superfície que supera els 200m2. Per això, una de les estratègies per a augmentar l'habitatge disponible és aprofitar el parc existent i incentivar la divisió dels immobles. Aquesta mesura, a més de generar habitatges que responguin a una tipologia edificatòria diferent, implica l'aparició d'habitatges de superfícies més delimitades que poden respondre a necessitats d'unitats de convivència que actualment no es troben cobertes a Colldejou.

És una estratègia ambiciosa, pel que s'estendrà més enllà dels 6 anys de durada d'aquest Pla. Abans de definir les accions a desenvolupar, es proposa dur a terme un treball de conscienciació previ en el marc del punt *"2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits"*, que faciliti el camí per a l'execució de la resta de les actuacions, que requereixen terminis més extensos. Les accions suggerides són:

- L'equip de treball definit en el punt 2.1 *"Crear un equip de treball municipal en matèria d'habitatge"*, haurà d'identificar les edificacions amb potencial de divisió horitzontal, analitzant les variables que s'estimen convenientes com: la grandària de la parcel·la, la superfície construïda i la possibilitat d'incloure un nucli vertical d'escales i ascensor, i aplicant com a criteri fonamental el respecte del caràcter i la volumetria de l'edificació original quan aquesta es trobi en la zona delimitada com a Barri antic. També caldrà prendre en consideració l'ús que se n'estigui fent de l'edificació: si es tracta d'un habitatge buit, podrà adquirir major rellevància, perquè la possibilitat de fer una divisió horitzontal pot animar al propietari a vendre. En el cas dels habitatges buits, totes aquestes dades quedaran recollides en el registre de propietats immobiliàries buides o en desús creat per l'Ajuntament, tal com s'explica en el punt 2.3.1.

- En segon lloc, i sempre que sigui necessari, per a dur a terme la divisió de les finques identificades s'haurà de modificar el POUM en tots aquells punts que siguin un obstacle per al desenvolupament dels objectius marcats, sempre que la modificació no suposi un perjudici per a l'interès general de Colldejou.

- Com a mesura complementària que pot ajudar a fomentar la divisió horitzontal, es proposa modificar l'Ordenança fiscal reguladora nº 4, per a incorporar una bonificació del 95% a l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, a favor de les obres de "especial interès", entenent com a tals les de divisió horitzontal perquè suposen un benefici social per als habitants de Colldejou.

Accions

- Identificar edificacions amb potencial de divisió horitzontal
- Modificar el POUM en cas de ser necessari
- Modificar l'Ordenança Fiscal, incorporant la bonificació del 95% del ICIO per "especial interès".

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris

Actuacions vinculades

- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.3. Mobilitzar el parc d'habitatge en desús

Els habitatges compleixen una funció social bàsica: oferir un lloc de residència adequat a les persones que hi viuen. L'administració, tal i com estableix la *Llei 18/2007 del dret a l'habitatge*, ha de garantir el manteniment d'aquesta funció i actuar davant les situacions anòmales que l'obstrueixen. Amb aquesta actuació ha de garantir el destí dels habitatges a l'ús que els és propi, tot impulsant polítiques que fomentin 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.

El municipi de Colldejou es caracteritza per tenir un gran nombre d'habitatges buits que obstrueixen la funció social de l'habitatge. La presència d'habitatges buits o en mal estat produeix la degradació de l'entorn i afecta a la convivència. Aquest fet, a més, redueix l'oferta del parc residencial produint l'expulsió de determinats col·lectius, com la gent jove, i dificulta el creixement de la població del municipi.

L'habitatge buit és considerat, tant pels agents municipals com pels mateixos veïns i veïnes de Colldejou, un dels principals problemes del municipi vinculats a l'habitatge. Alhora, no obstant, es percep com una de les principals potencialitats per generar habitatge assequible al municipi. En els últims 12 anys la quantitat d'habitatges buits s'ha triplicat: ha passat de representar el 8% del parc d'habitatge al 27% i, en conseqüència, s'han perdut habitatges principals.

Així doncs, les actuacions per garantir el bon ús dels habitatges es consideren necessàries, ja que milloren la qualitat de vida de les persones i de l'entorn, fomenten el manteniment o el creixement poblacional, i amplien l'oferta d'habitatge disponible. La intervenció pública per revertir aquest ús anòmal i augmentar l'oferta d'habitatge disponible en règim de compra o de lloguer serà fonamental durant els propers anys. .

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu de protegir l'ús residencial i el bon ús del parc d'habitatges, mobilitzant el parc d'habitatge en desús, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes per al desenvolupament d'aquest Pla:

- Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús.
- Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- Creació de la web del Banc d'Habitatges
- Promoure convenis de cessió entre els propietaris d'aquests habitatges buits i l'Oficina d'habitatges del Baix Camp.
- Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat.
- Modificacions fiscals per a incentivar la introducció d'habitatge en el mercat

5.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús.

Finalitat

Monitoritzar la situació actual del municipi respecte a l'habitatge, a fi d'aconseguir mobilitzar part del parc d'habitatge permanentment desocupat.

Contingut

L'Ajuntament de Colldejou ja ha realitzat tasques de detecció d'habitatges desocupats. Aquesta línia d'actuació planteja reforçar les eines de detecció creant un registre complert que permeti tenir un mapa de la situació real del municipi respecte l'habitatge buit. Les dades que poden aparèixer al registre són les següents:

- Direcció de l'habitatge.
- Dades del propietari (Nom i cognoms, direcció de l'habitatge habitual, contacte, altres propietats).
- Dades de l'habitatge (m2, nombre d'habitacions, estat de conservació, edificabilitat màxima).
- Motiu pel qual l'habitatge està desocupat.
- Temps de desocupació efectiva.

Disposar d'aquesta informació de forma centralitzada i actualitzada permet analitzar la situació any a any. L'Ajuntament podrà estudiar la situació del municipi en relació a l'habitatge buit, observant quines propietats tenen possibilitats de ser ocupades de forma immediata, les que prèviament requereixen d'obres de rehabilitació i les que, per altres motius, es mantindran en desús encara per més temps.

L'Ajuntament acompanyarà a les persones interessades en la mobilització del seu habitatge per incrementar l'oferta de mercat immobiliari i, així, afavorir l'increment de la població de Colldejou. L'Ajuntament realitzarà la detecció, l'estudi, la mediació i haurà de garantir la coordinació amb l'Oficina d'Habitatge del Baix Camp i amb l'Agència d'habitatge de Catalunya. Es planteja que l'Ajuntament comparteixi aquest registre perquè les actualitzacions que es vagin incorporant estiguin a disposició de totes les administracions involucrades.

Finalment, aquest registre permetrà a l'Ajuntament dur a terme tasques de disciplina urbanística, aplicar nous impostos o incrementar els que ja existeixen.

Accions

- Detectar els habitatges desocupats
- Elaboració del registre amb totes les dades plantejades
- Contacte amb la propietat de l'immoble
- Estudi i seguiments de les dades recollides
- Compartir la informació amb les administracions involucrades

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Oficina d'Habitatge del Baix Camp

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges
- 2.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

5.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits.

Finalitat

Conscienciar als propietaris de la necessitat de posar a disposició les cases i els habitatges en desús.

Contingut

L'Ajuntament vol treballar perquè els habitatges buits arribin al mercat de venda o de lloguer, augmentant l'oferta d'habitatge disponible al municipi i frenar el decreixement poblacional. Aquesta línia d'actuació planteja la posada en marxa d'una campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits per tal de mobilitzar-los i posar-los al servei del dret a l'habitatge.

El Pla proposa realitzar una campanya de sensibilització amb la finalitat de conscienciar els propietaris i propietàries de la necessitat de posar a disposició les cases o habitatges en desús i tancats per a joves o nouvinguts i contribuir així a revertir el despoblament del municipi. La campanya consistirà en la distribució de material de difusió, accions digitals en els perfils de xarxes socials, enviament de cartes, inserció de publicitat i l'organització de trobades presencials, entre d'altres. L'objectiu és arribar tant a propietaris com a persones dels seus respectius cercles personals. La idea és que el projecte culmini amb accions com la creació d'una web per facilitar el contacte entre oferents i demandants d'habitatges de la comarca o que alguns dels habitatges es posin directament dins la borsa de lloguer social gestionada pel Consell comarcal.

Accions

- Detectar els habitatges desocupats
- Elaboració del registre amb totes les dades plantejades
- Contacte amb la propietat de l'immoble
- Estudi i seguiments de les dades recollides
- Compartir la informació amb les administracions involucrades

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Oficina d'Habitatge del Baix Camp

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges

2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat

2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat

2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.3.3 Creació de la web del Banc d’Habitatges

Finalitat

Dinamitzar el parc d’habitatges buits i promoure’n la rehabilitació.

Contingut

Com ja s’ha comentat anteriorment, l’Ajuntament vol treballar perquè els habitatges buits arribin al mercat de venda o de lloguer i paralitzar el decreixement de la població del municipi. Aquesta línia d’actuació planteja la posada en marxa d’una web per facilitar el contacte entre oferents i demandants d’habitatges de la comarca, incorporar els habitatges buits al mercat, i animar a les persones propietàries a posar en circulació els immobles per ajudar a arrelar els joves de la comarca.

La web permetria tenir un registre de les persones inscrites, bé com a oferents d’habitatges, bé com a demandants i persones interessades. Seria un servei gratuït amb l’objectiu de promoure l’accés a l’habitatge de les persones que vulguin quedar-se a viure a la comarca, principalment els joves, i contribuir al repte de frenar el despoblament que viu el municipi. A més, es vol ajudar a trobar habitatge a aquelles persones de fora de la comarca que busquen establir-se en un ambient rural.

El Pla anima a l’Ajuntament de Colldejou a posar-se en contacte amb el Consell comarcal i amb els ajuntaments d’altres municipis de la comarca per crear la web de forma conjunta, ja que la necessitat de paralitzar el decreixement és un interès comú i compartit. A la comarca de les Garrigues ja tenen en funcionament aquesta web comarcal, la qual compta amb 40 demandants de casa per llogar o comprar, i 20 persones inscrites com a oferents d’habitatge. En total, s’ha formalitzat un contracte de compravenda i un de lloguer.

A més, la web serviria per publicar notícies relacionades amb l’habitatge, tals com les ajudes a la rehabilitació promogudes pels diferents organismes competents. D’altra banda, el personal tècnic designat per fer el seguiment de la web faria el filtratge de les ofertes, executaria el servei de mediació entre demandants i oferents, i faria l’acompanyament fins a la formalització del contracte.

Accions

- Contactar amb el Consell comarcal i altres ajuntaments
- Creació de la web del Banc d’habitatge
- Seguiment de la web
- Servei de mediació entre demandants i oferents
- Acompanyament amb la formalització del contracte

Responsables

Regidoria d’Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Consell comarcal del Baix Camp

Ajuntaments d’altres municipis de la comarca

Demandants i oferents d’habitatge

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l’equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l’atenció a la ciutadania.
- 2.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal
- 2.3.1 Creació d’un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.4 Captació d’habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l’habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat

Finalitat

Ampliar el parc d'habitatge assequible i disponible a partir de la reconversió de parc privat.

Contingut

L'Oficina d'habitatge del Baix Camp ofereix un servei gratuït que consisteix en un sistema de mediació en el mercat immobiliari a fi d'incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats a la comarca, amb el suport i la col·laboració de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La Borsa es nodreix d'habitatges existents del mercat lliure que estan desocupats. L'Oficina Comarcal d'Habitatge es fa càrrec de la tramitació, gestió i redacció dels contractes. Durant l'execució del contracte i fins la seva finalització es garanteix la informació i l'assessorament a propietaris i llogaters, així com el seguiment de la relació contractual i del bon ús de l'habitatge.

El Pla planteja que l'Ajuntament de Colldejou tingui un paper d'intermediari i d'acompanyament a les persones interessades per facilitar la inscripció dels habitatges buits a la borsa de lloguer i així garantir als propietaris el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes. A més, es planteja que l'Ajuntament estableixi un programa que reforci els incentius actuals de la Borsa.

Actualment, els avantatges per la propietat són els que ofereix la Generalitat vinculats a la Borsa de mediació per al lloguer social. A saber:

- Informació, tràmits, gestió i seguiment gratuït
- Redacció de contractes i seguiment contractual
- Control del bon ús de l'habitatge
- Garanties de pagament (despeses jurídiques gratuïtes, assegurança aval de lloguer màxim sis mesos, assegurança multirisc per desperfectes de fins a 3000€, mobles no inclosos.
- Desgravació fiscal

Per tal de reforçar la mobilització del parc d'habitatge buit es proposa ampliar i millorar els incentius i les garanties a la propietat per part de l'Ajuntament a través de les següents mesures:

- Bonificació del 95% de l'IBI
- Bonificacions fiscals per taxes municipals (plusvàlua municipal per herència, taxa de gestió de residus, ...)

A més, en cas que l'habitatge estigui en males condicions, aquests incentius es podran complementar amb el finançament de petites obres d'arranjament d'interiors per part de l'Ajuntament. En aquests casos, es proposa que la propietat cedeixi l'habitatge a l'Ajuntament, que s'encarregarà de realitzar les obres i deduirà el cost dels arranjaments del cànon de cessió. La realització de les obres per part de l'Ajuntament permetrà afavorir la contractació d'empreses de la comarca i de l'economia social.

Els habitatges captats podran tenir dos destins diferents:

- Borsa de lloguer social gestionada per l'Oficina d'Habitatge del Baix Camp amb l'acompanyament de l'Ajuntament per facilitar-ne els tràmits i els requisits
- Habitatge cedit a l'Ajuntament. L'Ajuntament pagarà un cànon a la propietat a canvi de la cessió i serà el responsable de llogar l'habitatge. En el cas que l'habitatge es destini a lloguer social i s'adjudiqui a persones en situació d'emergència derivades de Benestar social, l'Ajuntament es

podria beneficiar del finançament que ofereix la Generalitat a partir del programa 60/40 i del Fons social d'habitatge per subvencionar la diferencia entre el cost del cànon i la renda del lloguer.

Accions

- Contactar amb els propietaris d'habitatges buits
- Oferir el servei de la Borsa de lloguer de l'Oficina d'habitatge del Baix Camp
- Informar de tots els beneficis oferts tant per part del Consell Comarcal com del propi Ajuntament
- Acompanyament a les persones interessades en tot el procés

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Oficina d'habitatge del Baix Camp

Propietaris habitatges buits

Actuacions vinculades

2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.

2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.

2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal

2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús

2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits

2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges

2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat

2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

2.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

5.3.5 Modificacions fiscals per a incentivar la introducció d'habitatge en el mercat

Finalitat

Les eines fiscals poden ser utilitzades per a promoure la introducció d'habitatges en el mercat immobiliari de Colldejou, regulant el tràmit de declaració d'habitatge desocupat de manera permanent, penalitzant als propietaris que tinguin la titularitat d'habitatges buits sense causa justificada, i beneficiant a aquells que ofereixin la cessió dels seus habitatges a la Borsa de Lloguer Social.

Contingut

L'existència d'un elevat nombre d'habitatges buits a Colldejou requereix la utilització de les eines fiscals que l'Ajuntament té a la seva disposició. La primera d'elles és el recàrrec aplicable en l'Impost sobre Béns immobles (IBI), un dels tributs més importants dels quals disposen les corporacions municipals.

L'article 72.4 de la *Llei Reguladora de les Hisendes Locals (LRHL)* permet l'aplicació d'un recàrrec de l'IBI per als immobles desocupats amb caràcter permanent, categoria en la qual entrarà aquell que estigui "*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*".

L'aplicació d'aquest recàrrec implica la modificació de l'ordenança fiscal de l'IBI ja existent en el municipi, introduint l'aplicació d'aquest recàrrec, i definint les causes justificades perquè l'immoble romangui desocupat, que en tot cas hauran de comprendre les establertes en la LRHL (raons laborals o de formació, situació de dependència, segona residència, etc.). El recàrrec serà d'un 50% sobre la base liquidable de l'IBI. Per als immobles desocupats per un termini superior a 3 anys, el recàrrec serà del 100%. Per als immobles desocupats que, a més, pertanyin a propietaris que siguin titulars de dos o més immobles d'ús residencial en el terme municipal, s'aplicarà un recàrrec addicional de 50 punts percentuals.

La declaració d'un immoble com desocupat de manera permanent precisa l'obertura d'un expedient administratiu, en el qual es notifiqui al propietari els indicis que han donat origen al procediment, atorgant-li un tràmit d'audiència de quinze dies, de manera que pugui acreditar l'ocupació o justificar la desocupació. En cas contrari, se li notificarà la declaració com a immoble d'ús residencial desocupat, es practicarà lalta de l'immoble al registre municipal creat a aquest efecte, i es comunicarà la gestió del recàrrec a l'organisme tributari corresponent.

En paral·lel al recàrrec aplicat sobre l'IBI, l'Ajuntament podrà traslladar aquesta informació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), amb la finalitat que quedin registrades en el "*Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant*", de caràcter autonòmic. L'administració autonòmica podrà aplicar a aquests habitatges l'impost sobre els habitatges buits regulat a la *Llei 14/2015, de 21 de juliol*, sempre que pertanyin a persones jurídiques o persones físiques que tinguin més de 15 habitatges en propietat.

Per aquest motiu, és recomanable que les causes justificades de desocupació permanent establertes en l'ordenança fiscal de l'IBI incloguin les ja compreses a la *Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost*

sobre els habitatges buits, de manera que el tràmit de declaració pugui cobrir tant l'aplicació del recàrrec de l'IBI com la comunicació d'ofici a la AHC assenyalant la situació de l'immoble.

Finalment, una altra de les accions que es planteja per a fomentar la inserció d'habitatge a la Borsa de Lloguer, és la introducció de la bonificació del 95 % en la quota íntegra de l'impost per als "béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica", regulat en l'art.74.6 de la LRHL. D'aquesta manera, es genera un incentiu fiscal als propietaris que introdueixen el seu habitatge en el mercat immobiliari, garantint a més que la renda mensual establerta és conforme a l'estat de conservació de l'edifici i al preu mitjà per metre quadrat existent en el municipi.

Accions

- Modificar la Ordenança Fiscal de l'Impost sobre Béns Immobles.
- Comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya els immobles buits detectats.

Responsables

Regidoria de Protecció Civil, Economia i Hisenda i Sanitat

Agents

Agència Tributària de Catalunya

Agència de l'Habitatge de Catalunya

BASE- Gestió d'ingressos

Actuacions vinculades

- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat

5.3.6 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l'habitatge buit o infraocupat.

Finalitat

Dinamitzar el parc d'habitatges buits o infraocupat per augmentar l'oferta d'habitatge disponible.

Contingut

L'objectiu principal de l'Ajuntament és frenar el despoblament que Colldejou pateix des de fa anys.. Per aquest motiu, l'Ajuntament planteja crear nous programes per mobilitzar l'habitatge desocupat o infraocupat.

Com s'ha pogut estudiar durant la fase de diagnosi, més del 50% dels habitatges tenen una superfície superior a 200 m2 i només 8 habitatges es troben per sota dels 100 m2 de superfície. En general, el municipi té habitatges de dimensions més grans que la mitjana catalana. Segons dades d'IDESCAT, l'any 2022 no hi havia habitatges a Colldejou amb menys de 3 habitacions, i més del 25% dels habitatges tenien més de 6 habitacions.

Per aquest motiu, el Pla planteja la incorporació d'un servei experimental que tindrà la seva continuïtat en funció de l'èxit de persones participants. El servei municipal consistirà en la creació d'un **Programa d'habitatge intergeneracional**. Atès el nombre de persones grans que viuen soles al municipi en habitatges de 3 o més habitacions, i el creixent nombre de joves amb voluntat i capacitat d'emancipar-se, aquest servei posarà en contacte ambdues parts, que pactaran lliurement la relació de lloguer o cessió d'habitacions i espais. L'Ajuntament es limitarà a posar en marxa el servei oferint l'espai de trobada amb eines digitals i acompanyant-ho amb publicitat.

Aquest programa treballaria per dignificar l'envelliment de les persones grans amb rendes baixes i millorar la seva qualitat de vida a través de la convivència en una llar compartida. El projecte fomentaria els valors del civisme, l'autoorganització, el consens i l'ajuda mútua. Fomentaria valors socials culturals i formes de participació noves, millorant la cohesió social del municipi.

Existeixen altres programes per a mobilitzar els habitatges buits o permanentment desocupats. El programa **Reallotgem.cat** cerca aquests tipus d'habitatges per reallotjar, per la via de la cessió d'ús, persones en situació d'emergència social que, havent obtingut proposta favorable d'adjudicació d'habitatge per part de la Mesa d'Emergència de Catalunya o municipal, es troben encara pendents de reallotjament. El Pla proposa l'adhesió de Colldejou a aquest programa.

Per acabar, el Pla vol deixar constància de l'existència d'altres programes com el "**Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides**", de titularitat pública o privada, per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya que explicarem en detall en el següent punt 2.4.1.

Accions

- Contactar amb les persones grans residents del municipi
- Informar i posar en marxa el Programa d'habitatge intergeneracional
- Oferir l'espai de trobada i les eines digitals
- Acompanyament en la formalització del contracte
- Contactar amb l'Agència d'habitatge de Catalunya
- Adherir-se al programa Reallotge.cat

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Oficina d'habitatge del Baix Camp

Propietaris habitatges buits

Gent gran del municipi

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges

5.4. Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges.

Com s'ha explicat en apartats anteriors, si bé la majoria del parc d'habitatges de Colldejou es troba en bon estat de conservació, , un considerable 25% dels habitatges presenta greus patologies incompatibles amb la normativa d'habitabilitat o, directament, es troben en estat de ruïna.

Si bé el Pla centra una considerable proporció dels seus esforços en la mobilització dels habitatges permanentment desocupats (32 habitatges) no és menys cert que 20 d'aquests habitatges buits es troben en un estat deficient o de ruïna i requereixen d'una gran rehabilitació per tal de ser habitables. En altres paraules, el 65% dels habitatges buits no podrien formar part de l'oferta d'habitatge disponible de Colldejou, tret que fossin objecte d'una gran inversió.

Per tant, el Pla considera necessari fomentar el manteniment i la rehabilitació d'aquests habitatges ja que dificulten el creixement de la població del municipi, generant situacions de risc i empitjorant les condicions de qualitat de vida dels habitants. La rehabilitació d'aquests habitatges permetrà donar valor a les edificacions existents, facilitar la seva adequació a les noves necessitats i models de convivència, apostar per una transició energètica que generi habitatges més sostenibles, a més d'oferir resposta a l'objectiu principal del Pla: augmentar l'oferta d'habitatge disponible a Colldejou.

Línies d'actuació:

Per assolir l'objectiu de fomentar la rehabilitació i així mobilitzar el parc d'habitatge en desús, es plantegen les següents línies d'actuació, vinculades a les estratègies previstes pel desenvolupament d'aquest Pla:

- Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació
- Promoure la Masoveria Urbana
- Protecció i disciplina urbanística

5.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació.

Finalitat

Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges i l'oferta d'habitatge disponible.

Contingut

Colldejou viu un context d'estancament poblacional però, alhora, s'ha detectat una incipient demanda d'habitatge. Aquests possibles nous veïns veuen limitades les seves opcions de mudar-se al municipi per l'existència d'habitatges buits que no estan en el mercat per manca de conservació. Alhora, com a petit municipi, Colldejou té dificultats per afrontar intervencions de millora i conservació a les seves trames urbanes, fet que limita l'atractiu per a possibles nous residents.

Les competències autonòmiques en matèria d'habitatge s'exerceixen entre el Departament de Territori i el Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya. Coneixent les dificultats que travessen els municipis petits per donar resposta a les seves necessitats en matèria d'habitatge, és voluntat dels dos departaments continuar exercint mesures encaminades a facilitar que les persones i les famílies puguin instal·lar-se en nuclis rurals, a través de la rehabilitació d'habitatges en desús, donant resposta a la demanda d'habitatge assequible als nuclis de població més petits, contribuint així a evitar la pèrdua de població al món rural i de muntanya, i a incentivar la realització de projectes i actuacions singulars que estimulin i reforcin l'accés a l'habitatge en les diferents modalitats de tinença. Es considera també d'interès públic, econòmic i social, promoure la conservació del patrimoni i la millora estructural i energètica d'edificis buits en els entorns rurals i de muntanya.

A finals de l'any 2020, el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) publica la resolució que obre la convocatòria per a les proves pilot del Programa de promoció de l'habitatge en el món rural. Aquesta convocatòria anava adreçada a 372 municipis de l'àmbit rural, de menys de 500 habitants i de menys de 3.000 habitants amb 10 o més nuclis de població, amb l'objectiu de rehabilitar els habitatges en desús.

Actualment, aquest programa no està actiu però es preveu que s'obri una nova convocatòria. Està previst que al llarg de 2024 quedi aprovat de manera definitiva l'Estatut de Municipis Rurals de Catalunya. El Pla proposa estar al dia del procés d'aprovació, ja que segons la definició recollida en el text legal, Colldejou seria un municipi petit d'interès especial, afectat per les mesures de discriminació positiva que estableix aquest text legal.

El programa actua de la mà d'ajuntaments i ens locals, que identifiquen la demanda potencial d'habitatge per part de particulars en el municipi i detecten el parc en desús. La Generalitat es posarà a disposició dels ajuntaments per cercar els canals adequats per donar resposta a les necessitats detectades i mediarà entre la propietat i l'administració local per aconseguir la transformació d'edificis en desús en habitatges on hi visquin unitats de convivència.

Els incentius per rehabilitar habitatges rurals buits es destinaran tant a la població local com a possibles nous veïns que vulguin convertir-los en primera residència.

Els treballs de rehabilitació es centraran en la millora dels teixits i trames urbanes, la conservació del patrimoni i la millora estructural i energètica. De fet, la rehabilitació d'antics edificis desocupats en petits municipis haurà de tenir molt en compte l'eficiència energètica.

Serà responsabilitat de l'Ajuntament detectar els habitatges en desús, identificar la demanda per part de particulars i posar-se en contacte amb la Generalitat per aconseguir la transformació d'aquest.

A més del programa anteriorment explicat, existeixen altres ajuts per fomentar la rehabilitació dels habitatges que actualment estan actius, com per exemple:

- Ajuts europeus per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges
- Ajuts Habitatges Lloguer Social
- Ajuts a la instal·lació d'energies renovables

La funció de l'Ajuntament serà difondre la informació, assessorar i acompanyar al propietari interessat en tot el procés. Tota la informació es publicarà a la web creada en el marc d'aquest Pla, a la web del propi Ajuntament i es comunicarà a través de les xarxes socials. A més, l'Ajuntament facilitarà un horari d'atenció al públic, per a que la persona interessada pugui anar a informar-se personalment.

Accions

- Estar al dia del procés d'aprovació dels Estatuts de Municipis Rurals de Catalunya
- Estar al dia de la publicació de la nova convocatòria i dels requisits sol·licitats
- Revisar requisits i documentació necessària per sol·licitar la subvenció
- Contactar amb la Generalitat de Catalunya
- Informar, assessorar i acompanyar als propietaris
- Publicitar tota la informació mitjançant les eines digitals i l'horari d'atenció al públic

Responsables

Regidoria d'Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Oficina d'habitatge del Baix Camp

Propietaris habitatges buits

Actuacions vinculades

- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l'equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.2.2 Adquirir sòl públic per oferir alternatives d'accés a l'habitatge
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d'habitatges
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.4.2 Promoure la masoveria urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges
- 2.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

5.4.2 Promoure la Masoveria Urbana com alternativa al lloguer tradicional i fomentar el manteniment dels habitatges.

Finalitat

Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges i l’oferta d’habitatge disponible mitjançant fórmules de tinença alternatives.

Contingut

L’oferta d’habitatge disponible al municipi de Colldejou actualment és molt limitada, tant a nivell de compravenda com de lloguer. Al respecte dels habitatges en règim de lloguer, val a dir que Colldejou pràcticament no compta ni ha comptat mai amb habitatges en aquest règim de tinença. Actualment, hi ha només 2 habitatges en règim de lloguer al municipi, que es troben ja ocupats.

Malgrat l’oferta d’habitatge disponible sigui actualment escassa, el municipi té un fort potencial, ja que un 35% dels habitatges buits es troben en un estat normal o regular, segons classificació pròpia, i es podrien incorporar al mercat per pal·liar parcialment el problema. Una de les raons que fan que hi hagi habitatges buits al municipi és el mal estat d’aquests per la falta de manteniment. Sense una inversió per part de la propietat, que no sempre pot assumir la reforma, apareix la dificultat de vendre o llogar aquests habitatges, que tampoc són atractius pels possibles compradors o llogaters pel seu estat de conservació.

Una de les alternatives al lloguer tradicional és la Masoveria urbana. Aquest nou model consisteix en un acord entre la part propietària d’un immoble en desús i que requereix de diverses rehabilitacions, i la part masovera o llogatera. Ambdues parts marquen un temps determinat de carència de contracte de lloguer que justifiqui certa inversió de temps, material i recursos humans. Un model que possibilita inversions menors en rehabilitacions i reformes i, alhora, promou un lloguer assequible. És una eina per evitar la desocupació permanent dels habitatges i que ofereix a persones amb dificultats d’accés a l’habitatge la possibilitat d’optar-hi i, a la propietat, la de recuperar l’immoble rehabilitat després del temps acordat.

Aquest tipus de contracte, regulat per la *Llei 18/2007 de 28 de desembre*, implica que els llogaters han d’assumir un conjunt d’obres que es pacten amb els propietaris i que s’especifiquen al contracte. La rehabilitació de l’habitatge pot substituir totalment o parcialment l’obligació de pagar la renda, com estableix la Llei 4/2013 de 4 de juny, durant un temps determinat i mitjançant un acord entre les dues parts.

L’Ajuntament de Colldejou posarà en contacte a propietaris d’habitatges del municipi amb necessitats de rehabilitació amb persones interessades en la masoveria que vulguin fer-se càrrec de la gestió i rehabilitació d’un habitatge. En el marc d’aquest servei, l’Ajuntament proporcionarà una valoració de l’immoble on es concretaran les necessitats de rehabilitació de forma específica, buscarà les persones masoveres adients per a cada projecte i redactarà un contracte de masoveria urbana on haurà de constar el projecte tècnic, econòmic i financer de cada cas.

Existeixen plataformes que ajuden a fer aquest treball com ara:

- La Masovera, un espai virtual promogut per un col·lectiu de professionals que impulsa la masoveria urbana per un habitatge digne, la cura del patrimoni i el medi ambient. Acompanya a la part propietària en la mobilització dels seus immobles, n’estudien la seva viabilitat i en fan difusió fins a trobar la part llogatera més adient. Impulsen programes públics de masoveria

urbana contra el despoblament, la manca d’oferta d’habitatge assequible, social i d’emergència i pobresa energètica. A més, realitzen estudis per la implementació d’estratègies públiques que promouen la rehabilitació per a la descarbonització, la millora de l’eficiència energètica i l’accessibilitat dels habitatges.

- La Mula és un grup de persones que s’han ajuntat amb la voluntat de fer xarxa i facilitar l’accés a l’habitatge a persones i projectes afins. Els usuaris registrats poden assistir a les assemblees, accedir a informació sobre possibles projectes, o fer ús d’un espai virtual on demanar suport, recursos o ajuda. Els propietaris dels habitatges buits poden buscar al web perfils del seu interès. L’associació no fa d’intermediària, però facilita el contacte entre interessats i resol els dubtes dels participants.

Accions

- Informar i publicitar la iniciativa plantejada
- Organització de sessions informatives obertes per promoure la masoveria urbana
- Contacte amb els diferents propietaris i masoveres interessades
- Visita conjunta a l’immoble amb la part masovera
- Valoració de l’immoble que especifiqui les necessitats de rehabilitació de forma concreta
- Redacció del contracte de masoveria urbana
- Seguiment de les obres

Responsables

Regidoria d’Urbanisme, Obres i Servei

Agents

Propietaris habitatges buits

La Masovera

La Mula

Actuacions vinculades

- 2.1.3 Formació contínua dels professionals vinculats a l’equip de treball.
- 2.1.4 Millorar l’atenció a la ciutadania.
- 2.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades
- 2.3.1 Creació d’un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.3 Creació de la web del Banc d’habitatges
- 2.3.4 Captació d’habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.3.5 Adhesió i difusió de programes per mobilitzar l’habitatge buit o infraocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

5.4.3 Protecció i Disciplina urbanística

Finalitat

Garantir el correcte estat de conservació dels habitatges

Contingut

D'acord amb l'anàlisi contingut en aquest document, almenys el 26% del parc d'habitatges de Colldejou presenta alguna patologia incompatible amb les directrius d'habitabilitat: el 4% del parc es troba en estat ruïnós, el 16% en estat deficient, i el 6% pateix deficiències lleus. Sobre el total d'habitatges buits (32), resulta que el 65% (20) es troba en estat deficient o de ruïna i resulta, per tant, inhabitable.

Si bé l'Ajuntament té al seu abast determinades eines de caràcter constructiu o conciliador per abordar aquesta situació, no pot perdre's de vista que la responsabilitat de mantenir el parc d'habitatge en correcte estat de conservació recau, primordialment, sobre les persones propietàries, essent l'Administració la dipositora de l'obligació de garantir que els deures i responsabilitats inherents a l'estatut de la propietat es compleixin correcta i tempestivament. Per complir amb aquest objectiu la llei posa a l'abast de l'Ajuntament una sèrie d'eines de caràcter coercitiu que, si es fan servir amb cura i amb seny, han de permetre engegar processos de rehabilitació i incorporar a l'oferta d'habitatge disponible edificacions que, avui, són del tot inhàbils per allotjar persones.

Una de les primeres passes a adoptar per l'Ajuntament de Colldejou haurà de ser la declaració d'un àrea de conservació i rehabilitació (art. 36 i 37 LDH) que abasti la totalitat del terme municipal, que estaria plenament justificada donada la quantitat d'immobles en situació de conservació deficient o en estat de ruïna que presenta el municipi. Aquesta declaració, que haurà de fer-se pel ple de l'Ajuntament i en base a una memòria descriptiva sotmesa al tràmit d'informació pública, haurà de beneficiar-se directament de la prèvia creació de l'òrgan de treball en matèria d'habitatge i de la indexació de propietats immobiliàries que es proposa en aquest Pla Local d'Habitatge.

La declaració d'aquesta àrea de conservació habilitarà als propietaris i a l'Ajuntament per formalitzar convenis rehabilitadors (art. 39 LDH) per encetar conjuntament la conservació integral d'habitatges en mal estat, i permetrà l'accés a ajudes i subvencions autonòmiques dirigides a la rehabilitació d'immobles.

D'altra banda, facilitarà també les actuacions de protecció i disciplina urbanística per part del consistori, que podrà dictar, en els casos més greus, ordres d'execució i conservació per obligar les persones propietàries dels immobles en estat deficient o de ruïna a adoptar les mesures de rehabilitació que resultin pertinents, i imposar multes coercitives a aquells que ignorin el requeriments.

Finalment, no pot tampoc obviar-se la possibilitat d'imposar sancions a aquells propietaris que incompleixin amb l'obligació urbanística de conservació, si bé aquest Pla Local vol ser conseqüent amb la realitat de poble petit de Colldejou i la fortalesa de les seves relacions humanes, de vegades incompatibles amb la imposició de sancions pecuniàries al veïnat. En aquest sentit, val la pena recordar que les potestats de protecció i disciplina urbanística poden ser exercides, en últim terme, per les administracions autonòmiques, en especial quan ens trobem davant d'infraccions greus o molt greus de la normativa urbanística. Per tant, cal continuar explorant i reforçant les sinergies amb el consell comarcal i la Generalitat, que també han de tenir el seu paper en la rehabilitació del parc d'habitatge de Colldejou.

Accions

- Declarar un àrea de conservació i rehabilitació que abasti gran part del terme municipal de Colldejou.
- Encetar convenis de rehabilitació amb els propietaris de les edificacions en estat deficient o ruïnós.
- Dictar ordres d'execució i conservació sobre les propietats en estat deficient o ruïnós amb qui no pugui establir-se un conveni de rehabilitació.
- Imposar sancions per incompliment del deure de conservació.
- Notificar a la Generalitat de Catalunya les infraccions greus i molt greus de la normativa urbanística que es detectin en el terme municipal.

Responsables

Regidoria de Protecció Civil, Economia i Hisenda i Sanitat.

Agents

Consell Comarcal del Baix Camp

Actuacions vinculades

- 2.1.1 Crear un equip de treball en matèria d'habitatge
- 2.1.2 Impulsar la relació amb altres administracions
- 2.1.4 Millorar l'atenció a la ciutadania.
- 2.3.1 Creació d'un registre de propietats immobiliàries buides o en desús
- 2.3.2 Campanya de sensibilització dirigida als propietaris dels habitatges buits
- 2.3.4 Captació d'habitatge buit i permanentment desocupat
- 2.4.1 Adhesió, difusió i acompanyament en els programes de rehabilitació

5.4.4 Modificacions fiscals per afavorir el manteniment i la rehabilitació dels edificis

Finalitat

Afavorir les intervencions arquitectòniques al parc d'habitatge de Colldejou, introduint incentius fiscals a l'execució d'obres d'especial interès, així com obres de rehabilitació, accessibilitat, i aprofitament d'energia solar i tèrmica.

Contingut

El 25% del parc d'habitatge de Colldejou presenta patologies greus o es troba en estat de ruïna, de manera que aquestes edificacions no poden ser utilitzades com a habitatge sense realitzar prèviament una gran rehabilitació; resultant que el 62% d'elles, a més, són habitatges buits. D'altra banda, les condicions d'accessibilitat són molt desfavorables, atès que la majoria d'elles no disposen d'ascensor o mitjans d'accessibilitat anàlegs, i únicament un 11% tenen el Certificat d'Eficiència Energètica registrat, obtenint la majoria com a qualificació la lletra E.

La deficient situació arquitectònica del parc immobiliari contrasta amb la dinàmica rehabilitadora del municipi, atès que des de l'any 2006 no s'han atorgat llicències per a obra nova o rehabilitacions integrals. En el cas que s'hagin executat obres, s'han fet sense sol·licitar llicència municipal i, en conseqüència, sense pagar la taxa de serveis urbanístics ni abonar l'Impost sobre Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO).

Un dels problemes fonamentals resideix en l'escàs atractiu del municipi com a inversió immobiliària, del que es deriva l'escassa oferta d'habitatge per a venda i lloguer. En conseqüència, és necessari generar incentius perquè els propietaris estiguin disposats a invertir en la rehabilitació i reforma dels immobles, millorant la qualitat arquitectònica del parc d'habitatge i atraient amb això a nous habitants i/o inversors.

En tot cas, una de les eines fonamentals de les quals disposa el municipi és l'aplicació d'una sèrie de bonificacions fiscals en el ICIO i en l'IBI, regulades en l'art. 103.2 i 74 de la LRHL.

1) Pel que fa al ICIO, hem de recordar que l'ordenança fiscal de Colldejou inclou un tipus de gravamen aplicable del 2,1% sobre cost d'execució material de la construcció, instal·lació o obra, per la qual cosa pot ser una quantia important per als promotors d'aquestes actuacions.

Les bonificacions del ICIO que es plantegen introduir mitjançant la modificació de l'Ordenança són les següents:

- Fins al 95% per a aquelles obres, instal·lacions o construccions que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, foment de l'ocupació, etc. En aquests casos, haurà de ser el subjecte passiu el que sol·liciti la declaració al Ple de la Corporació, que l'aprovarà per majoria simple. Un dels plantejaments és que aquesta bonificació pugui aplicar-se a la construcció d'un immoble plurifamiliar, donada l'absència quasi absoluta d'aquesta mena d'edificació en el municipi.
- Fins al 90% per a aquelles obres, instal·lacions o construccions que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats.

- Fins al 95% per a aquelles obres, instal·lacions o construccions que incorporin mesures d'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar. A causa de l'antiguitat del parc d'habitatge de Colldejou, que en la seva pràctica totalitat és anterior a l'entrada en vigor del CTE de 2007, cal fomentar la instal·lació de plaques solars o fotovoltaiques.

- Fins al 50% per a obres de rehabilitació que es destinin a primera residència, i per a aquelles que es destinin a la instal·lació d'ascensors o a la millora de les condicions d'accessibilitat dels habitatges.

2) Pel que fa a l'IBI, es pot modificar l'ordenança per a introduir una bonificació de fins al 50% de la quota íntegra de l'impost per als béns immobles en els quals s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol, reforçant la bonificació del ICIO esmentada en l'apartat anterior.

Accions

- Modificar la Ordenança Fiscal de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.

Responsables

Regidoria de Protecció Civil, Economia i Hisenda i Sanitat.

Agents

Agència Tributària de Catalunya

Actuacions vinculades

- 2.2.1 Desenvolupaments dels PAU's amb l'objectiu de consolidar el sòl urbà
- 2.2.3 Promoure la finalització de les obres paralitzades
- 2.2.4 Fomentar la divisió horitzontal