ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

VOLUM I. MEMÒRIA

Desembre 2010



emc PLANS i PROJECTES

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA
Antoni Clapés, economista

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip de govern
Oficina Local d'habitatge
Serveis municipals

SEGUIMENT

Àrea de cooperació municipal (Diputació de Girona)

Anna Pla, tècnica d'habitatge
Anna Brunsó, tècnica de participació ciutadana

ÍNDEX

VOLUM I

0 INTRODUCCIÓ 4
0.1 DEFINICIÓ 4
0.2 MARC LEGAL 5
0.3 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA 6
1 ANÀLISI 7
1.1 SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPI 7
1.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS 10
1.3 ANÀLISI DEMOGRÀFICA: PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS 12
1.3.1 Metodologia i escenaris de la projecció demogràfica 15
1.3.2 Projeccions demogràfiques. Previsió de població i llars 20
1.4 DEMANDA D'HABITATGE 22
1.4.1 Característiques i perfil de la demanda 22
1.4.2 Caracterísitques i perfil de la demanda d'habitatge protegit 29
1.4.3 Sense llar i col·lectius en situació o risc d'exclusió social 34
1.5 MERCAT DE L'HABITATGE 39
1.5.1 Evolució del sector de l'habitatge a Catalunya i al municipi 39
1.5.2 L'oferta del mercat 42
1.5.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública 49
1.6 PARC D'HABITATGES 55
1.6.1 Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge 57
1.6.2 Detecció de situacions d'utilització anòmala 68
1.7 PLANEJAMENT URBANÍSTIC 72
1.7.1 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal 72
1.7.2 Planejament urbanístic municipal 78
1.8 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE 91
1.8.1 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge 91
1.8.2 Patrimoni municipal del sòl i habitatge 97
2 DIAGNOSI 99
2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS AL MUNICIPI 99
2.1.1 Demanda exclosa 99
2.1.2 Necessitats d'habitatge durant el PLH 105
2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS DEL PARC D'HABITATGES, ESPECIALMENT EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ 107
2.3 COHERÈNCIA ENTRE ELS RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I LES NECESSITATS D'HABITATGE 108

2.4 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE 109
2.5 CÀLCUL DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA 111
3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ 113
4 PROGRAMA D'ACTUACIÓ 115
4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES 115
4.2 CALENDARI 120
4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 120
5 EXECUCIÓ DEL PLA 121
5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH 121
5.1.1 Identificació del agents responsables de la gestió del PLH 121
5.1.2 Identificació del òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH 121
5.1.3 Eines de seguiment i avaluació del PLH 122
5.1.4 Definició del sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH 122
5.1.5 L'Avaluació del Pla local d'Habitatge 124
5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH 126
5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH 127

VOLUM II
6 ANNEXES 128
ANNEX 1. QUADRES RESUM 129
ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS 130
ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. 136
ANNEX 4. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES 137
ANNEX 5. AGENTS ENTREVISTATS 138
ANNEX 6. PARC D'HABITATGES 139
ANNEX 7. MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA 140
ANNEX 8. ÒRGANS DE COORDINACIÓ I SUPERVISIÓ 141
ANNEX 9. GLOSSARI 143

0 INTRODUCCIÓ

0.1 DEFINICIÓ

El Pla local d'habitatge és un instrument de planificació i programació d'habitatge, promogut en l'àmbit municipal per a un període de 6 anys. És un document que parteix de l'anàlisi de la situació urbanística, social i econòmica del municipi i, que en funció de la problemàtica existent en matèria d'habitatge, defineix les estratègies, actuacions i programes a desenvolupar pel govern local.

Així doncs, en el marc de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el PLH ha de determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge i esdevé la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. La tramitació administrativa d'aquest instrument està regulada en l'article 14 de la Llei.

El contingut del Pla s'estructura en el següents apartats:

a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació
c) L'avaluació economico-financera de les actuacions

El Pla ha d'identificar i preservar els interessos generals relacionats amb l'habitatge i cercar el desenvolupament sostenible econòmic, ambiental i social, per a corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori i millorar la qualitat de vida del conjunt de la població.

Els objectius dels instruments de planificació i programació d'habitatge són:

- Obtenir informació objectiva sobre el mercat d'habitatge al municipi en relació amb el parc existent, l'oferta immediata i la demanda amb l'objectiu de caracteritzar les necessitats d'habitatge al municipi.

- Analitzar l'estat del planejament actual i el seu nivell de desenvolupament per tal d'ampliar i gestionar correctament el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge a curt i mitjà termini.

- Proposar iniciatives encaminades a facilitar la creació de noves promocions d'habitatge, tant de lloguer com de venda, i tant de promoció privada com a pública.

- Determinar les condicions idònies amb vistes a afavorir les promocions d'habitatge subjectes a algun règim de protecció pública, i en especial en el cas de promoció pública.

- Definir àmbits possibles de concertació entre les diferents administracions implicades, operadors disponibles i altres agents públic i privats.

- Proposar les actuacions necessàries a nivell del planejament municipal per tal de fer viables aquestes iniciatives en matèria d'habitatge, en especial la conveniència o no de tramitar el document amb la forma d'un Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

- Proposar iniciatives per a la dinamització i intermediació en el parc d'habitatges de lloguer, la mobilització del parc d'habitatges vacants i la rehabilitació dels habitatges construïts, determinant els instruments de gestió més oportuns.

0.2 MARC LEGAL

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc de desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge. La definició d'aquest instrument es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

L'Estatut de Catalunya en l'article 84, estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge i en el seu article 14 defineix l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueix la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta, com ja s'ha dit al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei18/2007 i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys), la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació, l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat, el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat, i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament .

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

0.3 PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En data 24 de novembre de 2009 l'Àrea de Cooperació Municipal de la Diputació de Girona signa un acord de col·laboració tècnica i econòmica amb l'Ajuntament de Palafrugell per a la redacció del Pla Local d'Habitatge, i per a tal efecte l'Ajuntament contracta a l'empresa GMG Plans i Projectes, i la Diputació de Girona fa el seguiment de la redacció i del procés de participació ciutadana portat a terme per GMG Gestió i Participació. La redacció del document del PLH s'ha realitzat entre els mesos de maig i desembre de 2010.

Paral·lelament a l'inici del procés de redacció del PLH i d'acord amb el que estableix la normativa vigent, es va plantejar la necessitat que el pla es redacti de forma participada. La participació s'ha estructurat al voltant de 3 moments participatius consistents en: 1) una fase informativa donar a conèixer el procés de redacció del PLH i els espais i moments previstos per tal de recollir aportacions i promoure el debat ciutadà; 2) una fase de recollida d'aportacions ciutadanes per facilitar la recollida d'idees, suggeriments i propostes a tenir en compte en la redacció del PLH. En aquest espai es van realitzar diverses sessions de debat sectorial (tallers) amb els diferents agents socials del territori i, a la vegada, es va obrir la participació a tota la ciutadania a través d'un canal de recollida de suggeriments i d'aportacions telemàtiques, *l'espai Consensus.* Les diferents aportacions recollides al llarg del procés s'han tingut en consideració en el document final del PLH; 3) una fase de devolució coincidint amb el termini d'exposició pública del PLH.

El document final d'acord amb la normativa legal vigent haurà de ser aprovat pel Ple municipal i sotmetre's a un període d'informació pública d'un mínim d'un mes durant el qual es podran presentar al·legacions. Alhora, per tal de concertar polítiques amb l'administració de la Generalitat, l'Ajuntament haurà de comunicar l'acord d'aprovació del PLH al departament competent en matèria d'habitatge i trametre-li un exemplar.

1 ANÀLISI

1.1 SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPI

Marc territorial i medi físic

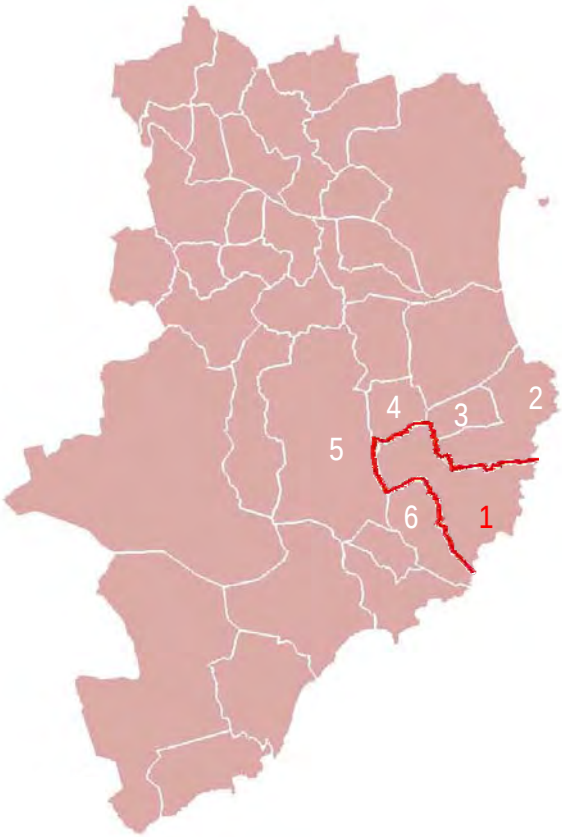
El municipi de Palafrugell té una extensió de 26,69 hectàrees i està situat a l'espai central de la façana litoral de la comarca del Baix Empordà, al nord-est de Catalunya.

Limita al nord amb Torrent, Regencós i Begur; a l'oest amb Forallac, al sud amb Mont-ras i a l'est amb el mar Mediterrani, amb una façana marítima de 11,7 km.

Es troba situat en el centre geogràfic de la Costa Brava, entre la serra de les Gavarres i el massís de Begur, ocupant la part central del litoral del Baix Empordà i configura part del corredor que allarga la plana baixempordanesa fins al Mediterrani.

La seva població sobrepassa els 22.000 habitants, i és el municipi més poblat de la comarca i un dels més poblats de la província de Girona. El 90% de la seva població viu al nucli principal de l'interior, la vila de Palafrugell, que es troba a la part central, més estreta i plana del terme municipal. També comprèn els nuclis costaners de Llafranc, Calella i Tamariu, que són actius centres turístics, les poblacions rurals de Llofriu, la Barceloneta, Santa Margarida i Ermedàs i les entitats perifèriques del nucli central de Vila Seca i El Bruguerol.

1. Palafrugell
2. Begur
3. Regencós
4. Torrent
5. Forallac
6. Mont-ras



Hidrologia

El nucli de Palafrugell es troba situat a cavall entre les conques de la riera d'Aubí al sud i la riera de les Brugueres, al nord-oest. En ambdós casos es tracta de les capçaleres de les rieres, que recullen aigües superficials: la riera d'Aubí discorre en direcció sud cap al terme de Mont-ras i desemboca al mar a Palamós; la riera de les Brugueres desemboca a la Riera Grossa i, a través de Regencós, es dirigeix cap al nord-est i desemboca al mar en el terme municipal de Pals.

De la mateixa manera que en moltes poblacions costaneres, l'alta urbanització del territori i l'ocupació de les zones naturalment inundables magnifica el fenomen de la inundació: al disminuir la capacitat d'infiltració del terreny augmenten els cabals que es desaigüen en superfície i a la vegada es redueixen les aportacions a les reserves subterrànies. El dimensionat de les canalitzacions destinades a absorbir les aigües pluvials no sempre és suficient i provoquen inundacions en carrers o soterranis, però en el cas de Palafrugell no es pot parlar pròpiament d'un risc d'inundacions provocat per avingudes.

En el cas dels nuclis costaners, les rieres han estat aprofitades pel traçat dels carrers, com en el cas de les rieres de Tamariu i Llafranc. Els petits cursos litorals travessen aquests nuclis i sovint han estat assimilats per la trama urbana en els seus trams finals. En casos de fortes pluges les aigües circulen pels carrers de manera que arriben a acumular-se gruixos de làmina d'aigua que provoquen la inundació dels baixos.

Xarxa de comunicacions

La xarxa viària del Baix Empordà està formada per un complex conjunt de carreteres comarcals i locals que configuren l'anell viari de la Costa Brava, i es tracta del principal sistema de comunicació de la comarca, ja que no disposa de carreteres nacionals, autopistes ni línies ferroviàries.

Els principals accessos per carretera al municipi formen part dels eixos de connexió de Palafrugell amb ciutats com Barcelona i Girona i les altres poblacions de la Costa Brava i, per tant, transporten un important volum de població estacional o de cap de setmana:

- La carretera C-31, que forma part de l'anomenat eix costaner de Vendrell fins a Figueres, com a principal via de comunicació amb Mont-ras en primer terme i Barcelona en direcció sud, i amb Regencós i Begur en direcció nord, i fins a Torruella de Montgrí o Pals.
- La carretera C-66, de Palafrugell a Banyoles que, travessant el nucli de la Barceloneta, connecta el municipi amb la Bisbal d'Empordà i Girona.

Altres accessos des de Palafrugell amb els nuclis costaners i rurals són:

- L'"Avinguda de Mar" (GIV-6548), autovia que connecta amb Calella i Llafranc –única via de doble calçada existent a la comarca-.
- La carretera comarcal GIV-6542 i el Camí Vell a Tamariu, dues vies de connexió amb aquest nucli costaner.
- La carretera GIP-6543 a Ermedàs.
- La carretera GIP-6531 a Begur, passant per la localitat d'Esclanyà.
- La carretera GI-654, extensió de l'Av. Generalitat, que connecta amb la C-31.

Actualment existeix un desdoblament de la carretera C-31 entre Palamós i Palafrugell, que ha suposat la conversió d'aquesta carretera en una via ràpida de quatre carrils. El projecte inclou un tram subterrani de 1.200 metres pel nucli urbà de Mont-Ras i l'enllaç nord de Palamós.

A més a més, la Generalitat ha impulsat un nou programa d'actuacions en grans eixos viaris 2009 – 2015, com és el cas de l'eix de les Gavarres: Palafrugell - la Bisbal d'Empordà – Medinyà de 30,7 Km de longitud.

Pel que fa a transport públic no existeix una línia urbana d'autobusos, però el servei interurbà amb la companyia Sarfa connecta alguns dels seus diferents nuclis costaners en els seus recorreguts. De totes maneres la seva freqüència és del tot insuficient i els preus molt elevats per la falta de competència en el sector.

Les estacions de ferrocarril més properes són les de Flaçà i Girona, a 25 i 41 Km respectivament, enllaçades amb el municipi a través de les línies d'autobús, i l'aeroport més proper és l'Aeroport de Girona- Costa Brava.

En el municipi hi ha un port esportiu a Llafranc, i els més propers són els d'Aiguablava, a Begur, el Port Marina de Palamós, el Port de Sant Feliu de Guíxols i el Port de l'Estartit.

Mobilitat

El vehicle particular constitueix el mitjà de transport més utilitzat amb diferència, tant pels desplaçaments obligats com pels no obligats, degut en gran part a la insuficient oferta de transport públic alternatiu. Com a conseqüència s'observen greus problemes de circulació, congestió i aparcament, sobretot en èpoques d'estiu amb la població estacional i la gran afluència de turistes.

Per a pal·liar la forta ocupació de l'espai viari provocada per l'estacionament de vehicles en superfície, l'Ajuntament de Palafrugell ha creat alguns aparcaments subterranis i zones blaves per regular l'aparcament en superfície. A més, té contemplats alguns solars del nucli històric com a alternatives d'aparcament futur i es planteja la possibilitat de crear aparcaments dissuasius (park & ride) a la primera corona del nucli històric per tal de limitar el pas de vehicles cap al centre i fomentar un centre amb prioritat pels vianants.

Economia

Actualment el municipi de Palafrugell té una estructura econòmica molt diversificada, essent el sector serveis el més important, amb un 61,96% de la població ocupada, seguida del sector de la construcció (24,92%) i el sector industrial, sobretot manufacturer (11,00%). El sector agrari representa només un 2,52% de la població ocupada.

La tendència en els darrers anys ha estat l'augment del sector serveis i la disminució dels altres sectors. L'índex d'atur a març 2009 era del 12,32% de la població activa.

Una de les principals fonts de riquesa del municipi ha estat la indústria surera, que actualment encara gaudeix de gran prestigi. Aquesta indústria estava enfocada en bona part a l'exportació de taps de suro per a tot el món.

La importància del seu litoral ha condicionat de gran manera el desenvolupament social i econòmic, transformant una vila tradicionalment dedicada a la indústria del suro en un centre turístic i de serveis plenament consolidat. Es tracta doncs d'un dels destins turístics i de segona residència més importants de les comarques gironines, de manera que la seva població es pot veure triplicada en el període estival.

1.2 ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL DELS NUCLIS URBANS

La superfície del terme es reparteix pràcticament en parts iguals entre l'ús urbà, l'agrícola i el forestal, amb una distribució molt delimitada: la superfície forestal (888 ha) es concentra als relleus principals i les terres de conreu (643 ha) omplen la plana al nord-oest i al sud-est del nucli de Palafrugell.

Nuclis

L'ús urbà es concentra principalment al nucli de Palafrugell, amb unes 316 ha entre sòl urbà i urbanitzable, en la part central del terme municipal. Els nuclis de Calella i Llafranc conformen un continu urbà de 258 ha i Tamariu ocupa unes 150 ha. La resta de nuclis rurals ocupen un total de 12 ha, entre La Barceloneta i Llofriu, situats al nord-oest del terme i Santa Margarida i Ermedàs, al sud-est, a més dels petits nuclis de l'Estació, el Cap de Gall i La Portalada.

Barris

Dins del teixit urbà del nucli de Palafrugell hi ha 15 zones que s'identifiquen com a barris però la major part de la seva extensió no s'inclou en cap barri concret. El nucli central conforma el barri de La Muralla, i alguns barris corresponen a nous sectors de creixement, com Mas Mascort, la Bòbila Nova, Pi Verd, Molí de Vent o La Punxa. Altres barris identifiquen petits àmbits com el Camp d'en Prats, Les Palmeres, Pisos Sant Martí o Pisos Aniversari. (veure plànol *I.09 Nuclis de població i barris*).

Districtes

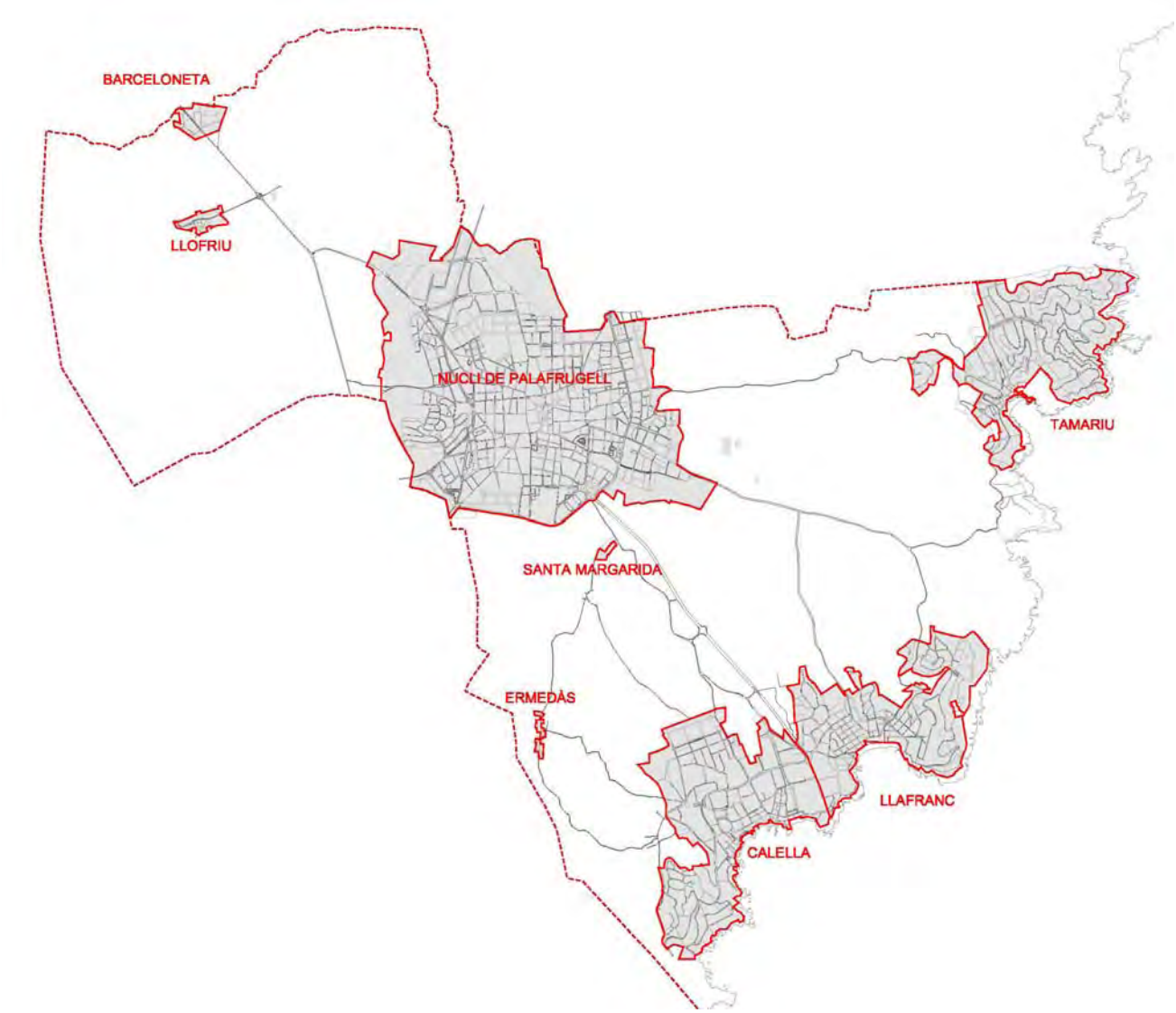
El terme de Palafrugell es distribueix en tres districtes: el primer districte inclou el nucli històric del barri de La Muralla i el terç est del nucli de Palafrugell i del terme fins a Tamariu; el segon districte abasta el terç sud, incloent Llafranc i Calella, i el tercer districte inclou el terç oest del nucli de Palafrugell i fins els límits nord-oest del terme, amb els nuclis de Llofriu i La Barceloneta (veure plànol *I.10- Districtes i seccions censals*).

Donat que cap d'aquestes distribucions és prou representativa de zones homogènies del municipi, per analitzar el parc d'habitatges i el mercat immobiliari s'ha utilitzat una altra distribució territorial (veure plànol I.13- Valors de mercat). Aquesta distribució es correspon amb zones homogènies pel que fa a preus d'oferta immobiliària, amb el nucli central (zona A) com a zona de preus més elevats, seguida de les zones veïnes pel nord i sud (zona B) i la resta de la corona concèntrica a est i oest (zona C).

Morfologia urbana

El municipi té una distribució territorial molt singular: el nucli urbà de Palafrugell es situa al seu centre geogràfic, justament on el terme municipal té la menor amplada, i després s'obre cap a l'est en la franja costanera, on assoleix la major dimensió entre els nuclis de Tamariu, Llafranc i Calella, i cap a l'oest cap a les Gavarres, on trobem els nuclis rurals de Llofriu i La Barceloneta.

Aquesta configuració geogràfica condiciona el creixement urbanístic del municipi: per una banda en el nucli de Palafrugell els nous creixements es situen en una corona concèntrica fins a topar amb els límits del terme, i en els nuclis costaners es disposen linealment entre les franges de protecció marítimoterrestres i del PEIN.



Equipaments i dotacions

El POUM de Palafrugell preveu una superfície d'espai lliure de dotació pública de 887.324 m² amb la següent distribució territorial:

Palafrugell	480.424 m²
Calella - Llafranc	285.953 m²
Tamariu	114.764 m²
Nuclis rurals	6.183 m²
TOTAL	887.324 m²

Les diferències entre el nucli de Palafrugell, els nuclis costaners i els nuclis rurals també es manifesten en les dotacions públiques actuals i previstes pel planejament: el nucli de Palafrugell requereix un nivell de dotacions superior per garantir la qualitat de vida dels seus ciutadans, mentre que als nuclis costaners, al no disposar de població de primera residència sinó només en períodes molt concrets, les necessitats són molt inferiors.

El POUM de 2006 corregia el dèficit històric d'espais lliures per habitant del municipi, creant dos tipus de zones verdes: un de característiques lineals (cursos rieres, eixos viaris, etc) i els parcs urbans de dimensions considerables, com el Parc de les Torretes i el Parc de la Creu de Roquinyola, com a alternativa a les petites places urbanes.

En els nuclis costaners els espais lliures es concentren en els espais a protegir, com les rieres del Canadell, de Llafranc o el Mas del Llor a Tamariu i àrees amb forta pressió urbanística (muntanya de Sant Sebastià o Aigua Xelida).

El nucli de Palafrugell també concentra una major superfície destinada a equipaments, repartits territorialment però respectant una certa dimensió dels espais, per a permetre una certa polivalència d'usos. Actualment es disposa de quatre CEIP's públics, dos instituts d'educació secundària i dos escoles d'educació infantil com a centres docents públics, a més dels privats o concertats. A nivell esportiu destaca la gran superfície de la zona sud, al costat dels Pisos aniversari, amb el pavelló de patinatge, la pista d'atletisme i futbol, la piscina municipal, etc. o el camp de Gregal. El POUM preu dues reserves més d'equipaments esportius, a Mas Mascort, actuant de transició entre el sòl residencial i l'industrial, i a l'àrea del Bruguerol, entre la nova xarxa viària de Tamariu i l'Avinguda del Mar. També destaca una gran superfície adossada al nou tram del vial de cirucmval.lació, al nord del nucli de Palafrugell, que podria tenir un ús d'activitats econòmiques supramunicipal, ja que està situada en una zona estratègica i molt ben comunicada entre Begur i Regencós.

1.3 ANÀLISI DEMOGRÀFICA: PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS

La realitat demogràfica de Palafrugell a principis de l'any 2010 té les següents característiques:

- La població estava per sobre dels 22.900 habitants i en els últims nou anys la població ha crescut en uns 4.600 habitants, el que representa un increment anual del 2,5%, per sobre del nivell de Catalunya però inferior al de la comarca.

- Aquest creixement es pot atribuir bàsicament a la immigració estrangera, que en termes net ha suposat una entrada de 4.200 persones (principalment provinents del Marroc i de Romania), al creixement vegetatiu (uns 750 habitants, que en bona part és induït per l'alta natalitat del col·lectiu estranger) i finalment les migracions autòctones netes de sortida per 350 persones.

- Cal esmentar que en els últims quatre anys s'ha intensificat la corrent de sortida de població autòctona que es pot estimar en unes 150 persones per any.

- El saldo vegetatiu de la població presenta en els darrers nou anys un valor positiu. Els naixements han incrementat any a any impulsats per l'efecte de la immigració, mentre que les defuncions s'han mantingut més o menys estables, amb una certa tendència a augmentar.

- Con s'ha vist el saldo migratori ha estat la causa principal d'aquest augment de la població i en aquest sentit el creixement de les migracions estrangeres ha estat superior a la mitjana de les altres poblacions catalanes. Alguns valors a considerar serien els següents (dades disponibles fins 2008):

    a) La taxa de creixement de la població estrangera en els darrers cinc anys ha estat del 13,1% anual. En aquest nou anys aquesta població ha passat de representar un 10% del total a un 26% a finals de 2009.

    b) En quan a la migració autòctona, que presenta un saldo negatiu en els darrers anys, mostra com una gran part dels moviments de població procedeixen/tenen destí de/a la mateixa comarca.

- A principis del 2010 prop d'un 26% del cens (uns 5.958 habitants) corresponia a persones d'origen estranger, concentrats als edificis més antics i amb una densitat de persones per llar superior a la de les llars autòctones.

Cal ressaltar que més del 75% de la població d'origen estranger tenia menys de 39 anys i més del 50% menys de 29 anys. En el tram d'edat entre 25 i 35 anys representaven prop del 40% del total de població en el mateix tram d'edat.

- La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (tram d'edats de 20 a 39 anys). A principis del 2010 la població en aquest tram representava un 32% del total de la població de Palafrugell. Cal esmentar que si bé l'estructura de la piràmide de població de Palafrugell és molt semblant a la de la comarca i la catalana, això no hagués estat possible sense l'aportació de la immigració.

- Al següent quadre es poden comparar l'edat mitjana de la població de Palafrugell, de la província de Girona i de Catalunya de l'exercici 2008:

Àmbit	Edat mitjana de la població		
	Homes	Dones	Total
Catalunya	38,78	41,59	40,17
Província de Girona	38,49	40,68	39,57
Palafrugell	37,92	40,42	39,16

- Addicionalment a la demanda per emancipació també cal doncs considerar una demanda provinent de les separacions i divorcis, així com de les noves llars d'origen estranger per reagrupament familiar o noves altes al municipi.

L'estimació de la demanda d'habitatge ve determinada, bàsicament, per la interacció de la projecció demogràfica del municipi i el parc d'habitatges disponibles.

L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori. Aquest moviment té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre l'oferta i la demanda. La nostra anàlisi pretén ser una predicció de les dues variables a un horitzó de 7 anys.

La demanda d'habitatge varia en funció de l'edat de la població. Si dividim la població en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys) trobem que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge se situa entre els 25 i 35 anys, mentre que la demanda d'habitatge pel conjunt d'individus entre 35 i 50 anys és de tipus secundari o de reposició. Pels majors de 50 anys i menors a 25 la demanda baixa significativament.

L'emancipació està molt relacionada amb els nivells d'ocupació i renda, que condicionen la capacitat dels individus per a l'adquisició d'un habitatge.

Durant l'última dècada s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant l'última dècada s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del "*baby boom*" (1965-1976).

- Disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:
    - Augment de les llars sense fills.
    - Augment de les llars amb un únic membre (al 2001 representaven a Espanya el 21% de les llars).

- Augment de les llars monoparentals.
- Disminució del nombre de fills per família.
- Envelliment de la població.

El municipi de Palafrugell tenia a l'exercici 2001 una grandària mitjana de la llar de 2,8 persones per llar, (inferior al 2,86 de mitjana espanyola de l'exercici 2001 i inferior a la mitjana europea (2,5) de l'exercici 2000). Es calcula que en l'últim quinquenni la grandària mitjana de la llar s'ha reduït lleugerament fins a les 2,7 persones per llar del 2009. Les projeccions realitzades en base a l'anàlisi de la demanda situen a finals de l'exercici 2016 la grandària de la llar en 2,7 persones. Aquesta reducció respecte el 2001 vindria explicada principalment per l'increment de les separacions i divorcis, l'increment de les llars amb un sol membre (parlem aquí també de les llars monoparentals que cada cop tenen més pes en la societat catalana) i en contrapartida l'efecte dels moviments migratoris (amb força pes a Palafrugell).

L'evolució de la població durant els últims anys ha estat la següent (dades disponibles fins 31-12-2008):

	1.1.2001	1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008
Població Total	18.322	19.115	19.635	19.813	20.509	21.307	21.412	22.109
Naixements	182	195	247	260	237	290	265	345
Defuncions	161	163	179	181	192	155	177	190
Creixement natural	21	32	68	79	45	135	88	155
Migració estrangera	772	438	54	633	742	155	743	256
migració nacional	0	50	56	-16	11	-185	-134	-155
Saldo migratori	772	488	110	617	753	-30	609	101
Creixement Total	793	520	178	696	798	105	697	256
Població Total	19.115	19.635	19.813	20.509	21.307	21.412	22.109	22.365
Increment % anual		*2,72%*	*0,91%*	*3,51%*	*3,89%*	*0,49%*	*3,26%*	*1,16%*
	1.1.2002	1.1.2003	1.1.2004	1.1.2005	1.1.2006	1.1.2007	1.1.2008	1.1.2009

A 31 de desembre de 2009 la població s'havia situat segons al Padró Municipal en 22.902 persones, de les quals 5.984 eren d'origen estranger (3.178 del Marroc i 1.089 de Romania).

1.3.1 METODOLOGIA I ESCENARIS DE LA PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA

Dades disposades

El model utilitzat per a les nostres previsions opera amb una sèrie de dades recollides de les bases estadístiques de l'Ajuntament de Palafrugell i de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Les bases de dades, referents a la composició de la població son les següents:

- Taula de grups d'edat, de cinc en cinc anys, corresponents a inicis de l'any 2009.
- Taula de naixements, de l'exercici 2008 i anteriors, corresponents a grups d'edat de les dones residents al municipi de Palafrugell.
- Mortalitat, de l'exercici 2008 i anteriors, corresponent a grups d'edat de les persones residents al municipi de Palafrugell.
- Taxes de principalitat de l'exercici 2001.
- Padró d'habitants del municipi de Palafrugell corresponent a inicis de l'exercici 2010.
- Flux migratori històric i piràmides d'edat de la població immigrant.
- Taules de composició de les famílies per grups d'edat de l'exercici 2001.
- Parc d'habitatges totals, i estat de conservació de l'exercici 2001.

Addicionalment, hem utilitzat les anteriors bases de dades corresponents a altres exercicis per al càlcul de taxes i indicadors històrics, que ens permetin projeccions més acurades.

Composició de la demanda d'habitatges.

Les variables que composarien la demanda serien les següents:

- Població per trams d'edats en base a la projecció de la taxa conjuntural de natalitat, la taxa conjuntural de mortalitat i el moviment migratori.
- Edat d'emancipació.
- Coeficient persones divorciades o separades respecte el total de població.
- Creació de llars de les persones immigrants.
- Disponibilitat parc existent habitatges.
- Disponibilitat útil.
- Grandària mitjana de les llars i taxa de persona principal.

Per a l'estimació del creixement de població i llars, segregarem el nostre estudi en tres parts diferenciades:

- Projecció de la població en base a les variables de natalitat, mortalitat i flux migratori.

- Anàlisi de les causes de generació de llars: emancipació, ruptures matrimonials o de parella i immigració/emigració.

- Necessitats de nous habitatges.

Taxes de natalitat

Utilitzar la Taxa bruta de natalitat (total de naixements per cada 1.000 habitants) d'un municipi per preveure futurs naixements pot comportar errors, sobretot si es preveuen moviments en l'estructura de la piràmide d'edats i es realitzen anàlisis comparatius amb altres municipis. Així doncs, calcularem la Taxa Conjuntural de Fecunditat (nombre mitjà de fills per dona), que per la seva forma de càlcul es veu molt menys influenciada per l'estructura d'edat de la població.

El valor mínim de la Taxa Conjuntural de Fecunditat que assegura un reemplaçament generacional és de 2,1 fills per dona. Com hem pogut veure al quadre de creixement de població històric, les taxes experimentades han comportat un creixement natural elevat, sobretot si el comparem amb els experimentats per altres municipis catalans.

No obstant, si comparem la Taxa Conjuntural de Fecunditat de Palafrugell de l'últim quinquenni vers les taxes resultants al conjunt de Catalunya, adjuntes al següent quadre, observarem que a Palafrugell han estat superiors, excepte en l'any 2006 en que la natalitat va caure de forma considerable. Aquest diferencia, però sembla que es va escurçant en el 2008. L'increment de la natalitat i les més elevades taxes de reproducció de les famílies d'immigrants vindrien a ser les principals causes.

El context actual fa creure que en la pròxima dècada l'índex conjuntural de natalitat continuarà un creixement més accelerat del que s'ha produït fins al moment. En aquest sentit, les projeccions realitzades per l'IDESCAT no consideren cap escenari on la taxa conjuntural de fecunditat sigui decreixent o constant.

Indicador Conjuntural de Fecunditat		
Històric	Catalunya	Palafrugell
2004	1,41	1,62
2005	1,43	1,70
2006	1,45	1,49
2007	1,46	1,80
2008	1,54	1,57

Considerant les dades històriques, les projeccions realitzades per IDESCAT, el grau de compliment d'aquestes, i les particularitats del municipi de Palafrugell hem realitzat les següents estimacions:

Previsions Indicador Conjuntural de Fecunditat a Palafrugell	
Anys	Escenari
2009	1,55
2010	1,56
2011	1,57
2012	1,58
2013	1,59
2014	1,59
2015	1,60
2016	1,60

Cal, no obstant, apuntar que només hem plantejat un escenari degut a que quan es realitzen estudis de la demanda d'habitatges a un horitzó de 8 anys, les variacions que es puguin produir a les taxes de fecunditat tenen escassa o nul·la incidència.

Taxes de mortalitat

Una piràmide d'edats envellida o rejovenida pot comportar que la taxa de mortalitat (número de morts per cada mil persones) estigui lleugerament sobrevalorada o infravalorada. Pel nostre estudi hem considerat la suma de les taxes específiques de mortalitat per edats simples per a un any. La composició per trams d'edat utilitzada al nostre estudi està calculada en base a la mitjana dels cinc últims anys i corregida per la taxa de mortalitat mitjana de Catalunya.

La taxa de mortalitat calculada presenta poques variacions per períodes menors o iguals a 10 anys. Així doncs, considerarem la taxa obtinguda per a grups d'edats, a partir de la mitjana, estable per a tota la nostra projecció.

Edat d'emancipació.

Aquesta variable només la calcularem per població autòctona, ja que les motivacions a l'emancipació i l'estructura de la llar de les persones estrangeres són molt diferents a la població autòctona. Per a les persones estrangeres considerem que formaran llars de grandària mitjana entre 3 i 4 persones.

Amb la finalitat de conèixer la demanda d'habitatges, fixarem el comportament de la població de cadascun dels grups d'edat en els quals és significatiu el fenomen d'emancipació i el mantindrem constant en el període estudiat.

Partim de les dades del *"Consejo de Juventud de España*" dels exercicis 2000 i 2003 que fixen la proporció de joves que romanen en el domicili familiar (dades resultants de la realització d'enquestes a Catalunya). A partir d'aquestes fem un càlcul ajustat per a la població de Palafrugell, tenint en compte la composició de les llars.

Coeficient emancipació	
Grups d'edat	%
15-19	3,73
20-24	22,14
25-29	49,75
30-34	84,03
35-39	94,65

Per obtenir el nombre de llars que es generen en un any fixem que un 9% del nombre d'emancipats formaran llars individuals i un 91% ho farà en parella o amb altres fórmules de convivència. Aquests percentatges els hem extret de les taules de composició de llars unipersonals i nombre de parelles de fet o matrimonis mitjà de la població de Palafrugell a l'exercici 2001 pels grups d'edat entre 15 i 39.

Coeficient de divorcis i separacions

Aquest coeficient fa referència al nombre de persones divorciades o separades en proporció al nombre d'individus per trams d'edat. Per obtenir el nombre de llars demandades hem considerat que un membre de la parella es quedarà a la llar existent i l'altre demandarà un nou habitatge. La demanda resultant ha estat corregida per la projecció en base a dades històriques de persones divorciades que crearan una llar amb altre parella.

Al nostre estudi hem considerat que el percentatge de persones divorciades o separades per tram d'edats es manté al nivell actual. Per la població d'origen estranger s'ha considerat un percentatge inferior.

Hem utilitzat les dades sobre l'estat civil per grups d'edat a la població de Palafrugell i les dades sobre llars monoparentals i unifamiliars de l'exercici 2001, així com les estadístiques posteriors sobre separacions i divorcis. També s'ha contemplat la taxa bruta de divorcialitat de l'exercici 2008 de Catalunya i de la província de Girona (Font: IDESCAT).

Saldo Migratori

El saldo migratori és la diferència entre el número d'immigracions i el d'emigracions en el decurs d'un període.

La projecció de la població a 7 anys es veurà influenciada, principalment, per les variacions en el flux migratori. Així doncs, serà una de les principals variables que incidirà en la demanda d'habitatge principal.

Per l'establiment dels diferents escenaris hem considerat les següents particularitats:

- Immigració per motius de reagrupament familiar
- Estimacions del ritme de creixement de la població estrangera a Espanya per províncies entre els anys 2009-2016, realitzades per L'Institut Nacional d'Estadística, ajustades en funció de la situació actual de desacceleració econòmica.
- Considerem saldos migratoris nets (immigracions menys emigracions).

En consideració a aquestes particularitats es contemplem diverses possibilitats en relació al flux migratori:

- En relació a les migracions autòctones:
    a) Es redueix a la meitat la mitjana dels últims anys en que hi havia una entrada neta de 70 persones anuals.
    b) Les migracions autòctones són negatives en nivells similars a les de l'escenari anterior.
    c) No es produeixen migracions autòctones.
- En relació a les migracions estrangeres:
    a) Les migracions extracomunitàries per motiu laboral es redueixen segons les projeccions elaborades per l'INI en el període 2009-16.
    b) Les migracions estrangeres es redueixen dràsticament. Es manté un saldo positiu com a conseqüència dels reagrupaments familiars, però aquest també es va reduint.
    c) Les migracions estrangeres es redueixen dràsticament. Es manté un saldo positiu com a conseqüència dels reagrupaments familiars, però aquest també es va reduint. I a mitjans del període remunta el saldo positiu de migracions estrangeres només per motius laborals

En funció d'aquestes possibilitats es defineixen quatre escenaris:

ESCENARI	
Escenari A:	Hi ha migracions autòctones d'entrada influïdes per l'oferta residencial actual i les migracions estrangeres, tot i que es redueixen respecte anys anteriors es mantenen.
Escenari B:	Hi ha migracions autòctones de sortida i les migracions estrangeres només es contemplen per motius de reagrupament familiar.
Escenari C:	No hi ha migracions autòctones, però en canvi si que n'hi ha d'estrangeres, les quals els primers anys són per reagrupaments familiars i a partir de mitjans del període del PLH també corresponen a noves entrades (motiu laboral).
Escenari D:	Endogen: sense migracions.

Disponibilitat parc existent habitatges i disponibilitat útil.

La disponibilitat de parc existent correspon a l'estimació dels habitatges ocupats que es buidarien durant l'any, és a dir, al decrement de persones principals (per mortalitat).

La disponibilitat útil es refereix al nombre d'habitatges reutilitzables que s'estima en un 92% dels que es buiden per mortalitat. La resta correspon a habitatges que es troben en estat ruïnós, o mal estat (índex del cens de població i habitatges de Palafrugell per a l'exercici 2001).

Demanda d'habitatge secundari

L'habitatge secundari és l'utilitzat els caps de setmana o per períodes de vacances, tant per residents al municipi com per no residents.

La taxa de possessió d'habitatge secundari es mesura en funció del nombre de llars d'un determinat grup de persones principals.

Aquesta variable no la considerem en el nostre càlcul perquè no forma part de la demanda d'habitatge principal.

Grandària mitja de les llars i taxa de persona principal

- Llars autòctones :

  - Les llars de les persones autòctones han passat d'una grandària mitja de la llar de 2,8 en l'any 2001 a 2,7 a finals del 2009. Tanmateix, aquest coeficient no és sempre representatiu ja que depèn en gran mesura de l'estructura de la població. Per aquest motiu, al nostre model, utilitzarem la taxa de persona principal per a grups d'edat.

  - Es designa com a persona principal a una de les persones que integra una llar. La taxa de persona principal és la resultant de dividir el número total de persones principals en un moment donat entre el total de població. Quan més elevada sigui la taxa, més propensió tenen els individus a formar una nova llar.

  - Al nostre càlcul hem utilitzat les taxes corresponents a l'exercici 2001 per a grups d'edat del municipi de Palafrugell i les hem ajustat en base als moviments experimentats fins a l'exercici 2009.

- Llars estrangeres:

    - Com ja en comentat anteriorment, hem considerat que les llars formades per persones d'origen estranger tenen una dimensió mitjana de 3 persones.

La demanda d'habitatge social.

Per a la seva estimació s'han classificat les llars de nova creació en base als seus ingressos anuals estimats. Les dades de base corresponen a les de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població elaborada per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, a l'Estadística d'Estructura Salarial 2002 (Idescat) i a la distribució de les llars a Espanya per trams d'ingressos anuals en l'exercici 2005 i que van esser publicades per l'INE (corregint els ingressos segons la inflació acumulada 2006-2009). Addicionalment s'ha aplicat un coeficient corrector per la diferència entre la renda anual neta mitjana de les taules de base i la de Palafrugell.

Per a la població immigrant estrangera s'han adequat els resultats als nivells d'ingressos d'aquestes llars respecte les autòctones.

En total es podria estimar que un mínim del 65% de la demanda seria susceptible d'adquirir habitatge protegit.

1.3.2 PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES. PREVISIÓ DE POBLACIÓ I LLARS

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors s'han fet les projeccions corresponents al termini del Pla local d'habitatge, és a dir, fins a finals de l'any 2016. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a quatre escenaris diferents, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris.

Comentarem detalladament aquestes projeccions més endavant, però avancem ja les previsions de demanda de noves llars que en resulten dels diferents escenaris.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

En conjunt, de l'anàlisi realitzada en podem treure les següents conclusions:

- La població de finals 2009 d'uns 22.900 habitants podria arribar a finals del 2016 entre els 24.000 i els 26.000 habitants.

- La mitjana anual de demanda neta d'habitatge està en un interval entre 84 (escenari B) i 142 anuals (escenari A). L'interval s'obra en funció de la intensitat dels moviments migratoris. En cas que la ràtio d'habitants per llar s'acosti a la mitjana europea de 2,5 hi ha un total de 700 noves llars latents, tot i que aquesta situació es poc versemblant per a ser considerada en el període del PLH.

- La formació de noves llars per al període 2008-2016 està en un interval entre 590 i 997. Un mínim del 65% d'aquestes pot correspondre a població susceptible d'adquirir habitatge protegit. La renta familiar disponible del municipi és lleugerament inferior a la catalana.

- Observacions a fer:
  - Hi ha una important incertesa sobre el comportament futur del saldo migratori.
  - Cal monitoritzar la incorporació al mercat dels habitatges provinents de mortalitat.

Escenaris de futur

Les projeccions s'han realitzat en els quatre escenaris descrits anteriorment:

- Segons les nostres previsions el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent.
- En relació al flux migratori es contemplen els escenaris esmentats.

En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i dels escenaris de futurs esmentats es preveu la demanda de noves llars descrita anteriorment i que es detalla en els annexos.

A continuació es detallen els resultats globals de l'escenari A, que és el més versemblant segons les previsions de l'Ajuntament. S'afegeixen com annex els resultats detallats dels quatre escenaris de projecció realitzats, que ens donen el ventall de possibilitats en funció de les variables expressades, si bé el que acabem de comentar és el que podria semblar més versemblant segons l'Ajuntament i l'oferta residencial del municipi.

PROJECCIONS DE LES LLARS A L'ESCENARI A :

	CREIXEMENT NET DE POBLACIÓ								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
	22.902	436	424	413	427	451	473	507	26.033
Naixements		318	328	333	340	344	348	354	2.365
Defuncions		(-) 187	(-) 194	(-) 198	(-) 195	(-) 189	(-) 195	(-) 205	(-) 1.363
Saldo migratori		305	290	278	282	296	320	358	2.129
	CREIXEMENT NOVES LLARS								
Llars actuals (estimació)	8.559	153	143	136	136	140	142	147	9.556
								acumulat:	997
								Grandària llars	2,7
Emancipacions (persones)		214	208	202	196	191	187	183	1.381
Noves llars moviment vegetatiu									
Emancipació		117	113	110	107	104	102	99	752
Separats		21	22	22	23	24	24	25	161
Defuncions		(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 70	(-) 73	(-) 489
Total		71	65	61	60	60	57	51	425
Noves llars saldo migratori		82	78	75	76	80	86	96	573

1.4 DEMANDA D'HABITATGE

1.4.1 CARACTERÍSTIQUES I PERFIL DE LA DEMANDA

Metodologia

Amb la finalitat de conèixer les característiques de la demanda d'habitatge al municipi de Palafrugell s'ha procedit a realitzar un estudi de camp per tal de determinar especialment la motivació de la demanda, el perfil dels sol·licitants i les particularitats de l'habitatge desitjat.

L'estudi de la demanda és doncs el recull dels resultats obtinguts a través d'un treball de camp basat d'una banda en les respostes obtingudes, a un qüestionari prèviament definit per l'equip redactor, per part de les persones que entrat a sol·licitar un habitatge a alguna de les oficines d'agents de la propietat immobiliària del municipi durant els mesos de maig i juny de 2010. D'altra banda, per a l'anàlisi qualitativa s'ha emprat com a mètode de treball l'entrevista semiestructurada, tècnica qualitativa de recollida d'informació que permet obtenir respostes directes i una informació sistematitzada segons categories o nivells d'anàlisi determinats.

Prèviament a la realització de les entrevistes, es va realitzar una recerca i selecció dels agents clau que intervenen en el municipi de Palafrugell en matèria d'habitatge (agents de la propietat immobiliària, entitats financeres, constructores, promotores, etc). S'ha procurat un repartiment territorial de les entrevistes a fi de copsar les diferències o similituds entre nuclis, i, el nombre d'entrevistes i la dimensió de la mostra s'ha determinat al llarg del procés valorant el contingut de la informació obtinguda i el moment de la saturació d'aquesta.

Un cop realitzat el primer contacte telefònic, un equip de professionals de l'àmbit de les ciències socials, va dur a terme durant els mesos de maig i juny de 2010 les entrevistes pròpiament dites a fi de detectar les idees principals i fer-ne un buidat que permetés extreure'n conclusions generalitzades. Val a dir que la majoria de les qüestions plantejades a les entrevistes han estat d'opinió i per tant, permeten extreure valoracions i obtenir el discurs entorn als temes plantejats. Tanmateix, les idees recollides mitjançant les entrevistes als agents clau del territori s'han contrastat amb la visió dels responsables tècnics de diferents àrees municipals.

El present estudi, doncs, incorpora de manera agregada i coherent les diferents fonts d'informació a fi d'obtenir un anàlisi prou acurada de la demanda d'habitatge al municipi i poder avaluar els factors de coincidència o no coincidència entre l'oferta existent i la demanda explícita i latent.

Finalment, per a la realització d'aquest apartat, volem fer especial menció al fet que la seva elaboració ha estat possible gràcies a la col·laboració de diferents professionals relacionats amb l'àmbit de l'habitatge a Palafrugell, els quals han accedit a ser entrevistats, dedicant temps i atenció a l'equip redactor del Pla (vegeu la relació d'agents entrevistats a l'annex).

Manifestació i motivació de la demanda

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil dels demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Diferents formes de demanda requereixen diferents formes d'intervenció pública. Per aquest motiu, és necessari presentar algunes consideracions prèvies sobre la forma com s'identifica la demanda d'habitatge en el municipi. Així doncs, en primer lloc, la demanda d'habitatge està composada per:

- Una demanda efectiva o explícita, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.

  A Palafrugell, segons els agents entrevistats, existeix actualment una demanda efectiva si bé aquesta es concreta amb una demanda lligada a preus assequibles que sovint es decanta pel lloguer.

- Una demanda latent, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben en una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge, és a dir, aquelles persones amb una capacitat adquisitiva per sota els preus del mercat. Dins aquest grup s''identifiquen:

  - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per un motiu de manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos de la llar).

  - Persones que, tot i disposar d'un habitatge, es troben mal allotjades degut a problemes associats a l'accessibilitat a l'habitatge, la seva adequació, o trobar-se en un situació de sobreocupació, no disposar d'habitabilitat, etc.

En segon lloc, es diferencia en dos grups de demanda en funció de la seva motivació:

- Pel primer dels grups la motivació principal és la millora de la situació residencial o reposició d'habitatge. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'aspiració d'habitatge més que no pas per la necessitat d'habitatge.

  - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (dimensions més grans, jardí, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, zona més valorada, qualitat de vida, millors equipaments etc.). També llars formades per gent gran que viu als nuclis costaners i en arribar a una edat determinada busca un habitatge al nucli principal el qual disposa de tots els serveis.

  - Llars que busquen l'accés a la propietat, és a dir, persones que ja disposen d'un habitatge en altres formes de tinència i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.

- Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó l'accés a l'habitatge en condicions adequades. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge digne.

Finalment, cal tenir en compte la especificitat del municipi en quant a la demanda d'habitatge d'ús temporal o de segona residència. Es tracta d'un grup, la motivació principal del qual és llogar un habitatge o apartament per un període molt determinat de l'any (mesos d'estiu) o bé adquirir-lo per fer-ne un ús de caps de setmana o estiu.

Aquesta població flotant, associada al turisme i a la segona residència, suposa un increment del voltant de 30.000 persones més durant els dos mesos d'estiu i es concentren principalment als nuclis costaners. La problemàtica en matèria d'habitatge d'aquest tipus de demanda és la presència d'allotjaments sense ús durant un període llarg de l'any.

Perfils de la demanda d'habitatge

A partir de les entrevistes realitzades es poden definir els següents grups o perfils principals de demanda d'habitatge al municipi:

- Joves en edat d'emancipació

És el principal col·lectiu de demanda d'habitatge a Palafrugell ja que podem considerar que un 50% de la demanda està configurada per joves.

Està formada per persones d'entre 20 i 35 anys que volen accedir per primera vegada a un habitatge i es caracteritza principalment per ser una demanda de caràcter endogen, és a dir, formada per fills de famílies del mateix municipi.

Són persones que volen emancipar-se de manera individual, situació poc freqüent degut a la necessitat de tenir un doble ingrés pel pagament de l'habitatge, o bé amb parella, situació més habitual. Un dada rellevant és que, segons el Pla Local de Joventut 2008-2011, els joves de Palafrugell s'emancipen abans que la mitjana de Catalunya i la comarca amb un diferencial d'un 3,3% i un 1,3% respectivament, malgrat els alts preus dels habitatges de lloguer i de compra.

L'accés a l'habitatge està fortament condicionat per la baixa capacitat d'estalvi d'aquest col·lectiu, el qual es veu afectat per una temporalitat laboral i uns baixos ingressos. Per tant, la majoria necessiten un aval dels pares o de patrimoni familiar. Aquesta situació ha fet que la demanda principal d'habitatge que era de compra s'hagi vist gradualment substituïda per altres vies d'accés a l'habitatge, especialment el lloguer i l'habitatge protegit.

Així doncs, la demanda d'habitatges en règim de lloguer ha incrementat de manera important derivat en una bona part a la manca d'estalvis d'aquest col·lectiu per fer front al 20% del preu total de l'entrada de l'habitatge i a les despeses de gestió derivades de la compra d'un habitatge d'obra nova així com de les difícils i dures condicions per la sol·licitud i obtenció de préstecs hipotecaris. Aquesta situació de manca d'estalvis pel finançament de l'habitatge afecta també, com veurem més endavant, al col·lectiu immigrant, tant jove com adult, i a les llars monoparentals, especialment aquelles amb fills a càrrec.

Així doncs, queda palès que per tal que els joves puguin accedir a un habitatge de compra, l'ajut i el suport econòmic dels pares o familiars és fonamental pel pagament de l'entrada. Conseqüentment són, per tant, els joves que disposen d'una xarxa familiar de suport i els joves amb rendes mitges-altes els que poden optar per un habitatges de compra d'obra nova o bé de segona mà.

Les aspiracions immediates en quant a tipologia varien en funció del perfil del sol·licitant però en general destaca la demanda d'un habitatge amb un nombre mig de 2-3 habitacions. El preu desitjat i assumible per aquelles llars joves amb unes rendes mitges que busquen un habitatge d'obra nova o semi-nova es situaria entre els 150.000-170.000€ i per a les llars amb uns ingressos més modestos, les quals són les majoritàries, l'habitatge buscat és en règim de lloguer amb un preu mensual no superior als 500€.

Dins el col·lectiu jove, cal destacar l'existència d'altres formes d'accés a l'habitatge com els pisos compartits i el lloguer d'habitacions.

- Separacions o divorcis

Es tracta de la demanda provinent del trencament d'una parella després d'un procés de divorci o separació en què és habitual que un dels dos membres de la parella es converteix en nou demandant d'habitatge. És un perfil que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius: en primer lloc, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles, aspecte que fa difícil tant el manteniment de

l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge; i en segon lloc, les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Aquesta situació esdevé encara més agreujada quan es tracta de famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.
La demanda per part d'aquest col·lectiu representa al voltant del 10% de la demanda d'habitatge al municipi i, a causa de les dificultats econòmiques, busquen un habitatge de lloguer. Tot i així, de les entrevistes realitzades, s'extreu que una part d'aquest grup busca un habitatge de compra per una qüestió d'estabilitat.

Pel que fa la tipologia de l'habitatge sol·licitat varia sensiblement en funció de les característiques de llar, és a dir, si es tracta d'una persona sola o d'una persona amb un o més fills o bé de persones que han patit un procés de separació i han tornat a ajuntar-se. Així doncs, per a aquest col·lectiu, existeix la necessitat d'habitatges de dimensions més reduïdes de 2 habitacions però també d'habitatges amb superfícies que permetin disposar de 3 i 4 habitacions.

- Joves-adults per millora residencial o reposició

La demanda per millora residencial o de reposició és tant de caràcter endogen, és a dir, del propi municipi de Palafrugell com de caràcter exogen, és a dir, de famílies procedents d'altres municipis sobretot de la mateixa comarca, principalment de Pals, Palamós o bé de la província de Barcelona.

Quantitativament, el col·lectiu de millora residencial representa entorn el 10% del total de la demanda i el col·lectiu de millora residencial. Principalment, té a veure amb un canvi residencial de millora de tipologia d'habitatges, és a dir, el pas d'un pis a una casa de majors dimensions, amb jardí o terrassa per tal de gaudir d'una millor qualitat de vida. En aquest sentit, cal mencionar que existeix certa emigració de veïns de Palafrugell cap a municipis veïns com per exemple Mont-ras o Regencós que ofereixen un producte atractiu d'habitatge unifamiliar i que utilitzen i es beneficien dels serveis que ofereix Palafrugell. La millora residencial està formada també per parelles joves amb fills que busquen un canvi de lloguer a propietat o bé d'un pis amb poques habitacions a un altre de més superfície.

Pel que fa a la tipologia d'habitatge desitjat, la demanda està orientada a la compra d'un habitatge d'obra nova, però també tot i que en menor mesura de segona mà. Es tracta d'un perfil de llars familiars adultes amb un o més fills i per tant busca principalment un habitatge de tipologia unifamiliar i de més dimensions, amb un preu al voltant dels 200.000€.

És un perfil de demanda que es troba estretament relacionat amb la venda del seu habitatge habitual, és a dir, necessita disposar d'un comprador per tal de poder realitzar la transacció de compra del nou habitatge amb una quota a pagar resultant suficientment atractiva i assumible. La situació d'estancament del mercat de compra-venda comporta que actualment es comporti com a demanda latent ja que bona part dels potencials compradors estan pagant una hipoteca o bé no poden vendre el seu habitatge.

- Immigració extracomunitària

La població d'origen estranger a Palafrugell representa el 26,1% del total de residents dels quals un 7% són de països de la Unió Europea, principalment de Romania, i un 19,1% són de països extracomunitaris principalment procedents del Marroc.

Per tant, constitueix un grup de demanda d'habitatge rellevant al municipi si bé aquesta s'ha reduït i ha passat a formar part de la demanda latent amb uns canals de recerca d'habitatge que acostumen a ser directament a través dels mateixos propietaris. A partir del treball de camp realitzat i de l'estudi de Cáritas del 2005 s'ha constatat que aquest col·lectiu immigrant es veu afectat per situacions de desconfiança i discriminació per

part dels propietaris i immobiliàries a l'hora d'arrendar un habitatge en determinades zones i sobretot a la gent més jove.

La capacitat inicial d'estalvi d'aquestes persones és molt reduïda per fer front a la compra d'un habitatge i en conseqüència la tipologia d'habitatge buscat és en règim de lloguer a un preu entorn els 300€, tot i que sovint també es troben amb situacions difícils per al pagament dels avals i complicacions en les condicions d'accés al lloguer.

Aquest col·lectiu, no es troba distribuït de forma homogènia en el municipi i es concentra en determinades zones i barris del nucli de Palafrugell com La Sauleda, pisos de l'Aniversari, pisos de Sant Martí, La Punxa i en alguns carrers entorn de l'església on els preus de l'habitatge són més econòmics i assequibles. En canvi, a la zona de la costa no hi ha pràcticament presència d'aquest col·lectiu.

Es destaca la presència de situacions de relloguer dels habitatges o de lloguer d'habitacions que afecten sobretot a la població nouvinguda i des de serveis socials es remarca la presència d'algunes situacions de pisos desocupats de manera temporal per fer front a les dificultats econòmiques de la llar.

A través de les entrevistes als agents financers, s'ha constatat que en anys anteriors va ser un col·lectiu que degut a les condicions i salaris laborals així com les facilitats en els préstecs immobiliaris va poder adquirir un habitatge en règim de propietat i, actualment, es troba en una difícil situació per afrontar el pagament de la quota hipotecària. En aquest sentit, tant els bancs i caixes com les pròpies famílies busquen mesures i solucions per resoldre la problemàtica de l'habitatge ja sigui mitjançant operacions de refinançament amb allargament de terminis de pagament per tal de poder reduir la quota mensual, compartint l'habitatge, per tal de no arribar a la situació final de dació de l'habitatge i desnonament.

- Adults i famílies per a segona residència

El municipi de Palafrugell presenta les peculiaritats pròpies d'un municipi de la costa brava catalana i conseqüentment una part de la demanda d'habitatge estar vinculada a la segona residència i a l'ús temporal dels habitatges durant l'any i està formada principalment per famílies amb un cert nivell adquisitiu de la província de Barcelona i de persones procedents de la resta de la Unió Europea.

Cal diferenciar el perfil dels demandants en els diversos nuclis costaners: mentre que Calella i Tamariu són principalment famílies amb fills tant de Barcelona com de l'estranger, a Llafranc el perfil està format per parelles principalment de la capital catalana. En general, a la zona de la costa un 70% de la demanda prové de públic estranger, del qual aproximadament un 80% és de països europeus i el 20% restant no comunitari (Rússia, Nova Zelanda, entre d'altres).

El col·lectiu procedent d'Europa es caracteritza per un mig-alt poder adquisitiu i busca en un primer moment una segona residència que a mitjà termini, un cop jubilats, podrà acabar convertint-se en habitatge habitual. Val a dir, però, que els darrers anys les persones estrangeres d'origen comunitari (anglesos, holandesos, francesos) han canviat la compra pel lloguer d'habitatges o apartaments durant els mesos d'estiu.

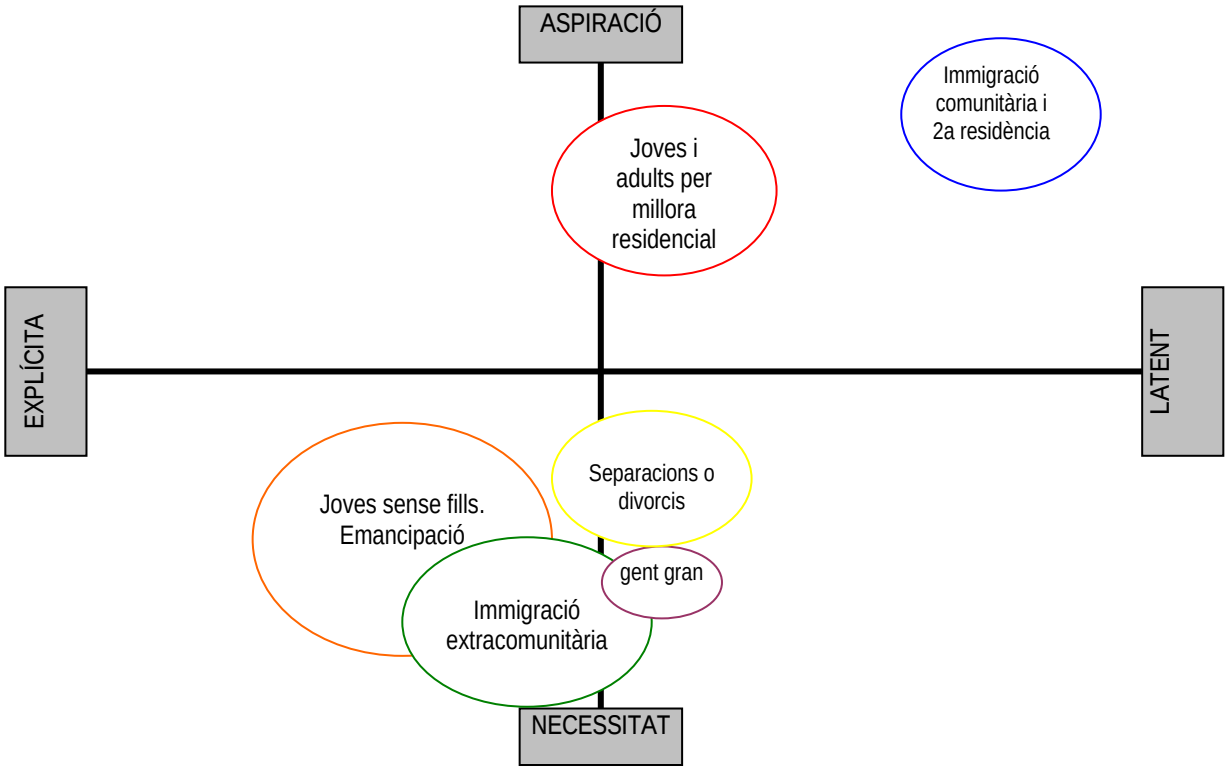
Les famílies d'origen català veuen la compra d'un habitatge com una qüestió d'inversió i utilitzen l'habitatge majoritàriament durant els mesos d'estiu i les vacances de setmana santa.

- Gent gran

El col·lectiu de gent gran, en bona part, disposa d'un habitatge de propietat derivat de la cultura entorn la compra de l'habitatge establerta en tot el territori català. Al municipi, la demanda d'habitatge per part d'aquest col·lectiu representa un percentatge molt residual i tant sols es duen a terme algunes operacions de manera molt puntual.

Sovint, però, les persones d'edat avançada són un grup afectat per **situacions d'habitatges que no s'adeqüen als problemes de mobilitat** derivats de l'envelliment (per exemple manca d'ascensor a l'edifici o presència d'escales i/o desnivells a l'interior del domicili) o bé busquen un habitatge de dimensions més reduïdes, d'**obra nova i en una zona més cèntrica** (sovint són persones grans que viuen als nuclis costaners) i propera als diferents serveis que ofereix el nucli de Palafrugell. En aquest darrer cas, són persones que es troben amb una bona situació econòmica i el canvi residencial depèn en bona mesura de la venda de l'habitatge habitual i la compra d'un de nou per un preu inferior o bé amb una quota mensual resultant gairebé imperceptible.

Esquema de la demanda actual en funció de la seva manifestació i motivació



El quadre següent resumeix els diferents perfils de demanda detectats en funció de la tipologia predominant d'habitatge sol·licitat (obra nova, segona mà o lloguer) així com les característiques d'aquest i el preu màxim orientatiu assumible pel comprador.

Tal i com s'observa, l'obra nova i semi-nova és pràcticament "exclusiva" pels col·lectius en edat jove-adulta que tenen capacitat d'estalvi o que tenen un habitatge en propietat i el motiu de la recerca del nou habitatge és la millora residencial amb una prèvia venda del seu habitatge habitual. La gent gran, també representa un grup de demanda d'habitatge d'obra nova o semi-nova al centre del nucli de Palafrugell ja que aquest compleix amb les condicions d'accessibilitat a l'interior de l'habitatge i en relació amb els serveis de l'entorn necessàries pel desenvolupament de la seva vida quotidiana.

La demanda de segona mà és una opció present, sobretot quan per part del demandant hi ha una voluntat explícita de compra i el preu final de l'habitatge és atractiu. Són les llars formades per parelles joves en edat d'emancipació amb una capacitat econòmica mitja-alta amb ingressos per part de dos membres i també el col·lectiu de joves i adults que volen realitzar una millora residencial per gaudir d'un habitatge de majors dimensions i en una zona o municipi amb més qualitat de vida que l'actual.

La demanda d'habitatge en règim de lloguer és la que predomina actualment en el conjunt de la demanda degut a la vulnerabilitat econòmica i laboral de la població i és freqüent en els perfils de joves en edat d'emancipació, persones d'origen estranger extracomunitari i persones que han patit un divorci o una separació. Val a dir també, que les famílies i persones d'origen estranger amb un major poder adquisitiu que anteriorment compraven un habitatge de segona residència, avui en dia estan optant pel lloguer de temporada.

Finalment, cal destacar l'estigmatització d'algunes zones del nucli de Palafrugell pel fet de concentrar un nombre important de població nouvinguda i la preferència de demanda d'habitatge en altres barris i sectors. Els nuclis costaners presenten una dinàmica completament diferenciada amb una demanda motivada sobretot per la millora residencial i l'ús temporal dels habitatges el qual es concreta en segones residències o bé en lloguer de temporada.

Resum del perfil de la demanda segons motivació, tipologia i preu

Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Dimensió de l'habitatge (orientativa)	Ubicació	Preu màxim (orientatiu)
Joves sense fills, emancipació	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer i lloguer amb opció de compra. Els casos amb major poder adquisitiu poden optar per la compra	60-80m^2 2-3 habitacions	Palafrugell nucli: Pi Verd, centre,...	150.00-170.000€ < 500€
Adults per separacions o divorcis	Necessitat i creació d'una nova llar	Lloguer i en menor mesura compra	60-70m^2 2 habitacions	Palafrugell nucli: Pi Verd, centre	300-500€
Joves i adults per millora residencial	Millora de l'habitatge actual, de zona o de règim de propietat	Especialment obra nova i semi-nova però també de pis a casa encara que sigui de segona mà. Habitatge més gran i confortable i de propietat	Joves: 2-3habitacions Adults: 3 i 4 habitacions. 100m^2 i més	Palafrugell nucli: Pi Verd, centre, Bòvila nova, ...	200.000-250.000€
Immigració extracomunitària	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Lloguer	60-80m^2 2-3 habitacions	La Sauleda, Pisos de Sant Martí, Aniversari, La Punxa	300€
Famílies de la província Barcelona i immigració comunitària	Segona residència i ús temporal	Compra, sobretot d'un habitatge unifamiliar. Actualment, s'està optant més pel lloguer temporal d'estiu	3-4 habitacions o més	Nuclis costaners: Calella, Tamariu i Llafranc	-
Gent gran	Accés a un habitatge adaptat a les seves necessitats i vida diària	Habitatge accessible i en una zona més cèntrica prop dels serveis.	60-70m^2 2 habitacions	Centre	-

1.4.2 CARACTERÍSITQUES I PERFIL DE LA DEMANDA D'HABITATGE PROTEGIT

L'anàlisi del perfil dels sol·licitants d'habitatge assequible està subjecta a la dificultat d'obtenció de dades sistemàtiques que puguin proporcionar una informació verídica sobre les necessitats reals de la població en matèria d'habitatge i conseqüentment poder actuar i programar les polítiques corresponents.

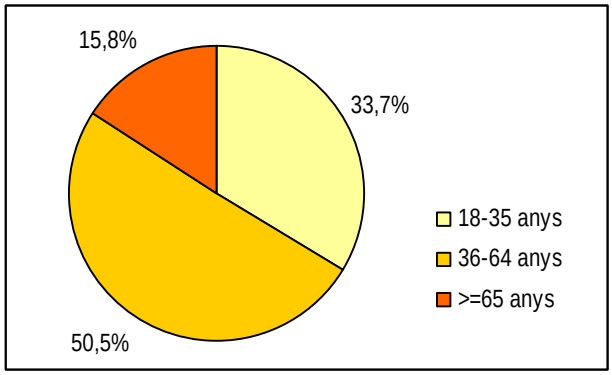
En aquest sentit, el maig de 2009, el govern de la Generalitat aprovava el decret 106/2009 pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial en el marc del que estableix la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
El registre únic de sol·licitants té la finalitat de garantir una homogeneïtzació de les dades, proporcionar informació sobre les necessitats reals i la distribució territorial dels habitatges protegits, promoure la transparència en la gestió dels habitatges protegits i assegurar un control eficaç en la seva adjudicació i transmissió.

L'Ajuntament de Palafrugell, des de l'oficina municipal d'habitatge, gestiona les sol·licituds d'inscripció al registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya. Hem obtingut la informació dels 95 demandants inscrits actualment i, malgrat ser una informació parcial, hem utilitzat aquesta com a base per a poder definir les característiques i establir una visió del perfil dels demandants d'habitatge protegit en el conjunt del municipi així com el grau de correspondència amb la tipologia i el volum ofertat.

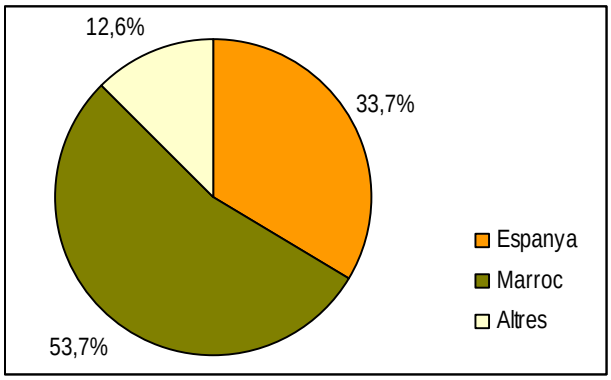
Pel que fa l'edat dels inscrits, destaca de forma considerable el col·lectiu entre 36 i 64 anys el qual configura la meitat dels demandants (48 persones) , seguit pels joves menors de 35 anys (32 persones). Finalment, el 15% restant està format per persones grans majors de 65 anys (15 persones). Aquest fet és important a tenir en compte a l'hora de decidir la tipologia de les futures promocions d'habitatge protegit així com les bases d'adjudicació.

En quant a la nacionalitat, més del 50% són sol·licitants d'origen marroquí, col·lectiu amb una forta presència al municipi. Aquest col·lectiu es caracteritza principalment per tenir dos perfils: l'un format per homes joves sols i l'altre per famílies amb fills en què la dona no té ingressos i el cap de família es troba en una situació econòmica i laboral difícil. Ara bé, un 33% dels sol·licitants són de nacionalitat espanyola, dels quals la meitat són persones d'edat avançada (el 100% dels sol·licitants majors de 65 anys tenen nacionalitat espanyola) i la resta es distribueixen de manera equitativa entre joves menors de 35 anys i adults.

Sol·licitants segons edat



Sol·licitants segons nacionalitat

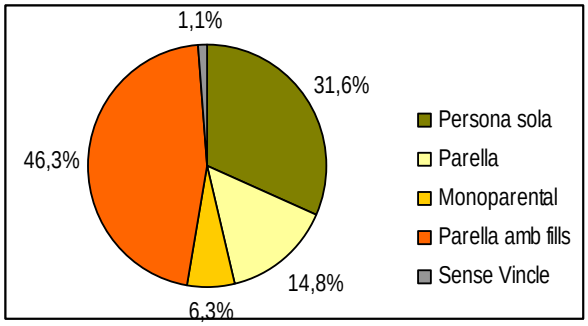


Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Pel que fa la situació familiar, derivat de l'edat dels demandants, gairebé la meitat dels sol·licitants viu amb parella i fills i per tant amb una necessitat d'habitatges de més de 2 o més habitacions. En segon lloc destaquen les llars unipersonals formades per o bé persones majors de 65 anys o bé per joves que volen iniciar el seu procés d'emancipació i que amb un únic ingrés a la llar no poden pagar l'habitatge al preu del mercat lliure. Tot i així, un nombre important de joves viuen en parella o bé amb parella i fills.

Per tant, en relació al nombre de fills de les llars de convivència, hi ha una certa paritat entre els que en tenen (48%) i els que no (52%). El nombre mitjà de fills és d'entre 1 i 2 fills mentre que les llars amb 3 o més fills són pràcticament residuals tot i que cal tenir-les presents per reservar part dels habitatges a aquest col·lectiu.

Situació familiar i membres de la futura llar de convivència

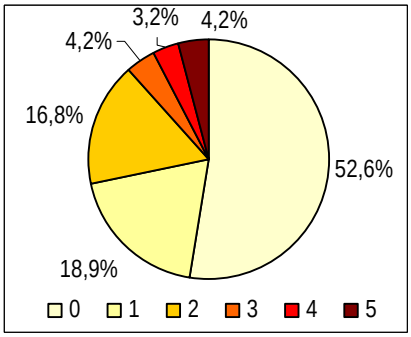


Situació familiar	18-35 anys	36-64 anys	>=65 anys	TOTAL	%
Persona sola	12	6	12	30	31,58%
Parella	7	4	3	14	14,75%
Monoparental	1	5	-	6	6,31%
Parella amb fills	11	33	-	44	46,31%
Sense vincle	1	-	-	1	1,05%
TOTAL	32	48	15	95	100%

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Nombre de fills de la unitat familiar

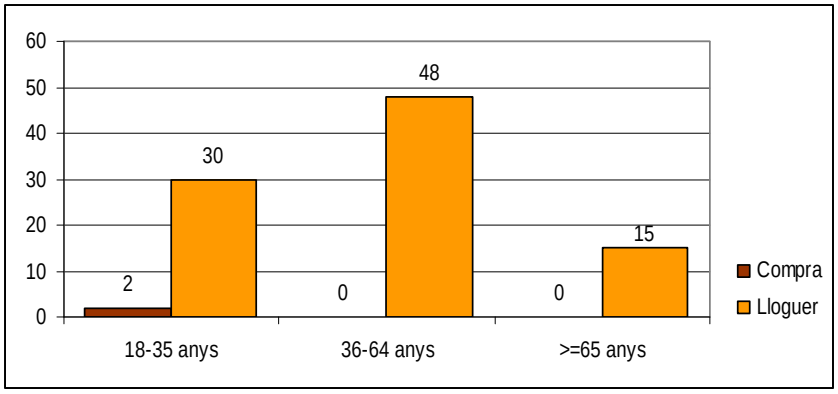
Núm. fills	18-35 anys	36-64 anys	>=65 anys	TOTAL	%
0	21	14	15	50	52,63%
1	7	11	-	18	18,95%
2	3	13	-	16	16,84%
3	1	3	-	4	4,21%
4	-	3	-	3	3,16%
5	-	4	-	4	4,21%
TOTAL	32	48	15	95	100%



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Un 98% dels sol·licitants declara buscar un habitatge protegit en règim de lloguer mentre que només un 2% afirma voler un habitatge de propietat. La capacitat d'estalvi de les llar i la situació laboral impossibiliten el fet de plantejar-se l'opció de compra, sent el lloguer la forma més adient per assegurar-se l'accés i el pagament de l'habitatge. Destaca que els únics dos casos de demanda de compra són joves menors de 35 anys.

Règim de l'habitatge desitjat



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Els ingressos de la llar són un dels principals aspectes a tenir en consideració ja que aquests són força reduïts i condicionen especialment l'accés a l'habitatge en règim de propietat.

La renda bruta familiar disponible (RBFD) per habitant del municipi ens permet tenir una primera visió del perfil socioeconòmic de la població. A la taula següent es mostra l'evolució de RBFD per habitant a Palafrugell i en el conjunt de la província de Girona entre el 2000 i el 2004. Aquesta, és clar, ha incrementat al llarg dels anys municipi, de la mateixa manera que en el conjunt de la província però en tots els anys, la renda per habitant de Palafrugell es trobava per sota la de la mitjana del conjunt de municipis de la província, i el darrer any observat, el 2004, aquesta es trobava 7,3 punts per sota la mitjana gironina.

Renda bruta familiar disponible per habitant (2000-2004)

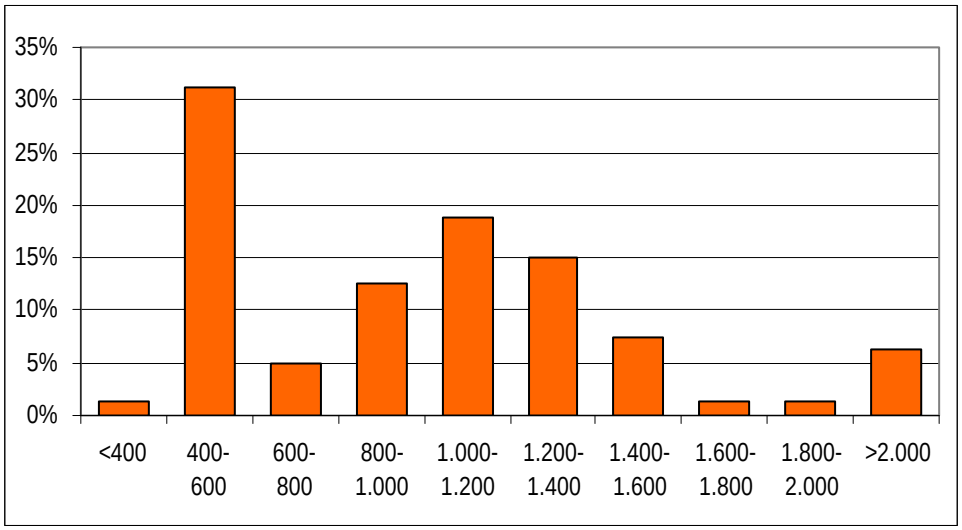
	2000	2001	2002	2003	2004
PALAFRUGELL	11.500	12.000	12.300	13.100	13.800
Província de Girona	12.807,37	13.300,97	13.900,84	14.227,98	14.887,87

Font: Diputació de Girona

Els ingressos dels sol·licitants registrats a l'oficina municipal d'habitatge ens permeten visualitzar la capacitat econòmica dels demandants d'habitatge protegit a Palafrugell. Tenint en compte només aquells registrats dels quals es disposen dades d'ingressos (80 persones), observem que un 50% disposa d'us ingressos bruts mitjans mensuals superiors als 1.000€ mentre que l'altre 50% estaria per sota aquesta xifra. Destaca de forma notable que el 31% de les llars té uns ingressos mensuals d'entre 400 i 600€ i que només un 8,7% superen els 1.600€ al mes.

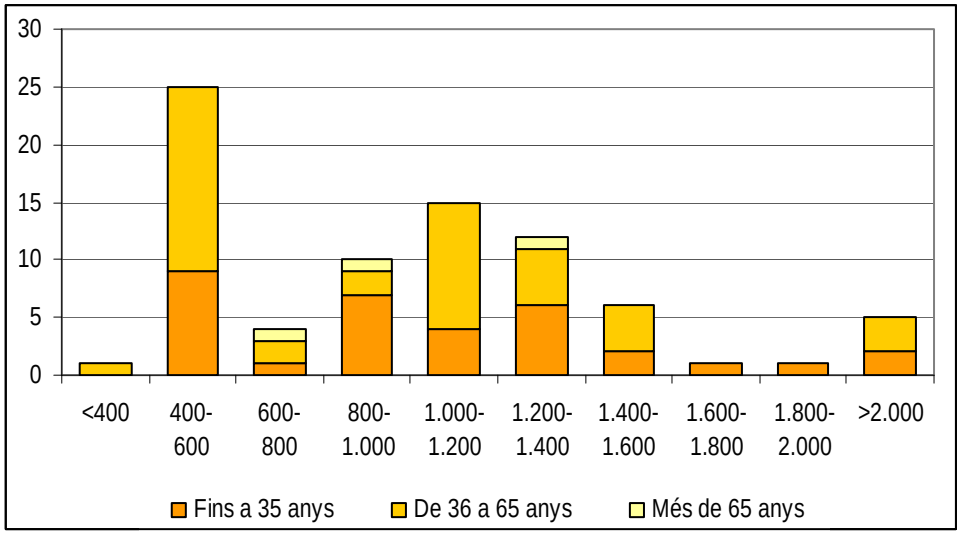
Si creuem els ingressos amb l'edat del sol·licitant, les persones majors de 65 anys tenen majoritàriament un ingrés mensual entre els 600 i 1.000€. Entre el col·lectiu jove trobem des d'un percentatge important amb ingressos inferiors als 1.000€ a un 12% que té més de 1.600€ mensuals i per tant seria susceptible a optar a algun tipologia d'habitatge protegit en règim de compra. En canvi, els demandants d'edats compreses entre els 36 i els 65 anys tenen o bé uns ingressos inferiors a 1.000€ (el 45%) o entre 1.000 i 1.600€, fet que dificulta l'accés a un habitatge de propietat.

Ingressos bruts mensuals dels sol·licitants registrats



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Ingressos bruts mensuals segons edat dels sol·licitants



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Oficina Municipal d'Habitatge

Resum de les característiques generals de la demanda d'habitatge

Actualment, la demanda explícita d'habitatge s'ha vist reduïda com a conseqüència del context de situació econòmica però tot i així, els diferents agents entrevistats coincideixen en el fet que, malgrat les dificultats laborals i de concessió de préstecs, la demanda continua manifestant-se, sobretot aquella lligada a una necessitat residencial.

En resum, podem afirmar que la demanda d'habitatge a Palafrugell presenta les següents característiques:

- La demanda explícita s'ha reduït si bé aquesta continua manifestant-se pel règim de lloguer ja que aquest és el que presenta uns preus més assumibles i assequibles. La demanda de segons residència s'ha frenat i es manté latent a l'espera d'un canvi de cicle econòmic.

- Els agents financers afirmen que el darrer any 2009 i principis del 2010 no s'han produït pràcticament operacions de compra i per tant de concessió d'hipoteques per a la compra d'habitatge i que només s'han efectuat refinançaments, subrogacions i adequacions de les condicions hipotecaries dels préstecs existents.

- La demanda es caracteritza principalment per ser de caràcter endogen, és a dir, de persones del mateix municipi de Palafrugell, i les zones preferents són aquelles més valorades o menys estigmatitzades per la seva situació social (per exemple el Pi Verd, centre, la Bòvila nova, etc).

- El perfil del demandant varia significativament entre el nucli de Palafrugell, caracteritzat per una demanda endògena formada per joves en edat d'emancipació o bé joves-adults amb voluntat de millora residencial; i els nuclis costaners on el perfil predominant té un poder adquisitiu més elevat i està format per famílies de la província de Barcelona o bé de la unió europea.

- El col·lectiu jove representa el pes més rellevant del conjunt de la demanda. Les seves aspiracions han variat els darrers anys degut a la manca d'estalvis per fer front tant a la quota i les despeses inicials de la compra com a la pròpia hipoteca, passant a sol·licitar un habitatge en règim de lloguer o lloguer amb opció a compra.

- La demanda per part de població d'origen estranger es concentrada principalment en aquelles zones o barris amb un preu de l'habitatge més assequible com La Sauleda, els pisos de Sant Martí, pisos de l'Aniversari, etc.

- El perfil de persones soles en edat adulta per motiu de separació o divorci així com de millora residencial és habitual en el municipi. El primer busca un habitatge de lloguer o de segona mà a un preu econòmic assumible per un únic ingrés i amb una tipologia que varia sensiblement en funció de les característiques de llar, i el segon busca un habitatge de compra i de majors dimensions.

- Pel que fa la tipologia, la demanda d'habitatge lliure es concentra principalment en l'habitatge de 2 o 3 habitacions, la qual presenta cert desajust amb l'oferta existent al municipi. En canvi, tot i que els darrers anys s'han construït habitatges d'una sola habitació, aquests tenen una baixa demanda.

- Existeix una baixa capacitat d'estalvi dels demandants d'habitatge i una renda mitjana bruta mensual per habitant a Palafrugell és d'uns 1.000-1.100€.

- El principal col·lectiu de demanda d'habitatge protegit és el d'una llar adulta d'entre 36 i 65 anys amb fills (50% dels demandants), seguit dels joves menors de 35 anys (33%) sols o amb parella.

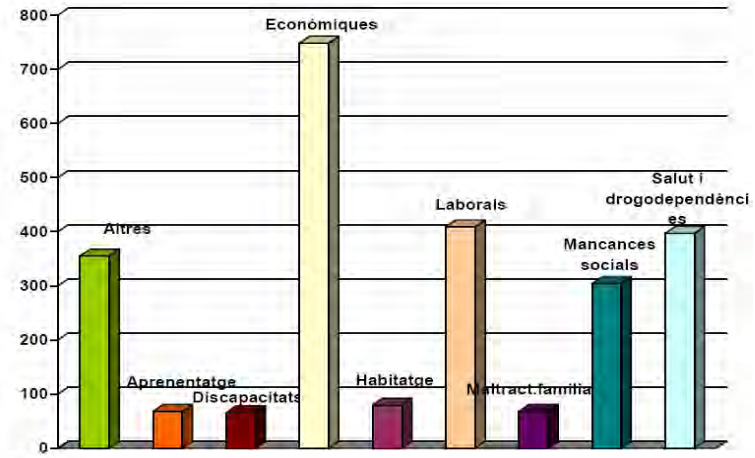
- Tenint en compte l'edat del sol·licitant d'habitatge assequible i els seus ingressos mitjans (800-1.000€) es constata que la tipologia més adequada a la seva capacitat adquisitiva és la de règim general de lloguer.

1.4.3 SENSE LLAR I COL·LECTIUS EN SITUACIÓ O RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

L'exclusió social és una situació que està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però que sovint va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc. Per tant, existeixen diferents factors d'exclusió social que sovint s'interelacionen i es retroalimenten.

L'actual context de recessió econòmica i d'atur en els diferents sectors, tant de producció com de serveis, està comportant un increment del nombre de casos que han d'atendre els serveis socials, els quals estan realitzant un major volum de feina, i l'aparició de nous perfils de persones usuàries d'aquest servei, les quals uns anys enrere no requerien d'aquest suport. Aquests nous usuaris estan fortament relacionats amb problemàtiques econòmiques i laborals que repercuteixen en les necessitats bàsiques i elementals de la llar.

Problemàtiques socials ateses segons tipus, 2009



Font: Benestar Social i Ciutadania. Memòria 2009.

L'Àrea de Benestar Social i Ciutadania de Palafrugell, constituïda en àrea bàsica de serveis socials des de 2006, ha sofert les conseqüències de la crisi econòmica, la qual està arrossegant a moltes famílies a situacions d'especial gravetat, sobretot a aquells col·lectius més vulnerables com són la gent gran, famílies amb fills a càrrec i baix nivell d'ingressos, el col·lectiu immigrant, les llars monoparentals, etc.

Segons dades extretes del Projecte d'Intervenció Integral (PII) de La Sauleda-Carrer Ample presentat a la convocatòria 2009 pel Fons de Barris, els serveis socials d'atenció primària municipals tenien un total de 2.001 expedients oberts i actius en el conjunt del municipi més 347 de gent gran major de 65 anys. Per tant, el percentatge de població amb un expedient social obert i actiu al municipi era del 8,95%.

El perfil d'usuaris dels serveis socials en quant a gènere, és força paritari, un 52% són dones i un 48% homes i principalment en edat compresa entre 25 i 44 anys (aquest grup d'edat representa gairebé el 30% de les persones ateses). Tanmateix, el grup infància significa el 26% de les persones ateses, sobretot per qüestions relacionades amb l'aprenentatge i mancances socials i familiars, i el col·lectiu format per persones majors de 75 anys el qual representa l'11% de les persones ateses, principalment per situacions lligades a la salut i la dependència.

Amb la finalitat d'atendre de manera específica als grups que pateixen exclusió o risc d'exclusió, analitzem aquelles persones que es troben sense llar i els col·lectius que es troben en situació o risc d'exclusió social i

que per aquest motiu requereixen un habitatge o un allotjament amb una activitat de tutela o de seguiment per part de professionals dels serveis socials durant un període de temps de curta o llarga durada.

L'any 2005, Cáritas Parroquial de Palafrugell va encarregar un estudi[1] per tal d'analitzar l'estat de la pobresa, la marginació i l'exclusió socials als municipis de Palafrugell i Mont-ras, identificar amb el màxim de concreció els possibles "espais" de pobresa desatesos i analitzar els serveis que treballen en aquest sentit.

L'estudi destacava que els problemes d'exclusió residencial estan estretament relacionats amb el deteriorament físic de les edificacions, la manca d'equipaments d'aquests o bé la seva inaccessibilitat i afecten sobretot al col·lectiu format per la gent gran, la població immigrant i també els joves, col·lectiu que presenta fortes dificultats per poder accedir a un habitatge als preus del mercat lliure, els quals són incompatibles amb la situació econòmica i laboral d'aquest grup social determinant la seva emancipació.

En aquest informe es denuncia l'increment de preus que va tenir lloc al municipi a principis del segle XXI i les diferències existents entre el nucli de Palafrugell i els nuclis costaners,així com també dins el mateix casc urbà. En aquest sentit, parla de l'estigmatització de certs barris com La Sauleda, els pisos de Sant Martí i els de l'edifici Aniversari on els preus dels habitatges són més modestos i per tant on s'hi concentra la població amb menys recursos econòmics. D'altra banda, la zona del casc antic presenta una problemàtica de degradació de les antigues cases de poble, amb els lavabos fora de la casa i amb problemes adaptar l'habitatge a la mobilitat dels seus residents.

Es destaca les situacions de relloguer dels habitatges i d'amuntegament que afecten sobretot al col·lectiu immigrant i que es centren principalment a la zona de la Sauleda, als pisos de Sant Martí, a l'edifici Aniversari, en alguns carrers entorn de l'església i a la Punxa, creant en alguns casos situacions de guetització. A més a més, el col·lectiu nouvingut es veu afectat per situacions de desconfiança i discriminació per part dels propietaris i immobiliàries a l'hora d'arrendar un habitatge en determinades zones. Finalment, remarca la presència de nombrosos pisos desocupats o ocupats de manera temporal.

Les dades d'aquest informe de Cáritas s'han pogut actualitzar i contrastar amb les proporcionades per l'àrea de Benestar Social i Ciutadania per l'any 2008, 2009 i el primer semestre de 2010. Cal tenir en consideració que les dades de l'any 2009 són incomplertes degut a certs problemes a l'hora d'insertar-les a la base de dades. Per tant, per quantificar el nombre de problemàtiques en matèria d'habitatge hem emprat les dades del primer semestre del 2010 com a referència per extrapolar-les al llarg de l'any i hem comparat al xifra resultant amb la del 2008.

Les problemàtiques més significatives detectades són les relacionades amb la manca d'habitatge, les situacions de desnonaments, les quals han incrementat fruït de la situació econòmica i laboral així com les de manca de serveis i subministrament en els habitatges.

El 2008 va ser un any de desbordament del servei amb l'entrada en funcionament de la Llei de dependència i la plena situació de la crisi econòmica afectant a les llars i famílies. L'any següent, va iniciar-se un fenomen de mobilitat residencial dins del propi municipi; llars que per tal de resoldre la seva situació d'increment de deutes i del pagament de l'habitatge buscaven un allotjament més econòmic en el municipi.

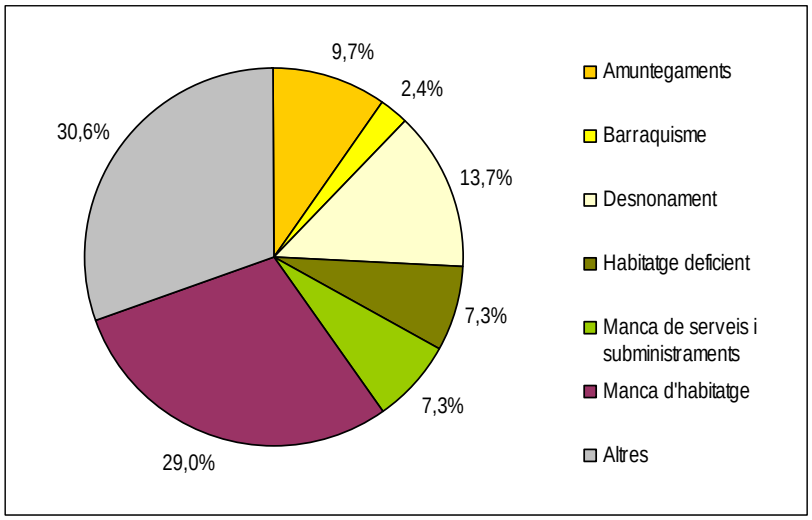
En alguns casos, la sobreocupació es convertia en la solució per a reduir les despeses de la llar i els diferents subsidis (PIRMI, LISI, PIES,...) permetien fer front al pagament de l'hipoteca i evitar el desnonament. El quadre i gràfic següents mostren el nombre de casos atesos en matèria d'habitatge i la seva distribució.

[1] Feu, J. i Besalú, X. (2005). *Pobresa, marginació i exclusió social a Palafrugell i Mont-ras.*

Problemàtiques detectades en matèria d'habitatge

	2008	2009	1r sem. 2010
Amuntegaments	12	6	5
Barraquisme	3	0	3
Desnonament	17	10	16
Habitatge deficient	9	5	3
Manca de serveis i subministraments	9	10	8
Manca d'habitatge	36	23	16
Altres	38	26	19
TOTAL	124	80	70

Font: Benestar Social i Ciutadania



Font: elaboració pròpia a partir de dades de Benestar Social i Ciutadania

En general, doncs, podem resumir així les principals causes de l'exclusió social residencial a les Palafrugell:

- Manca d'habitatge: Aquest col·lectiu està format per persones que tenen una mancança real d'habitatge digne i adequat ja que no disposen de domicili i dormen al ras, o bé viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials o bé en habitatges sense títol legal. És un col·lectiu sovint marcat per altres problemàtiques socials com per exemple conductes addictives o mancances socials i familiars, que aguditzen la seva situació de vulnerabilitat i fragilitat. A Palafrugell s'ha detectat al voltant d'unes 30-35 persones amb manca d'habitatge. Els serveis socials en fan un seguiment i proporcionen o bé un ajut econòmic o bé els deriven al centre d'acollida més proper, La Sopa (Girona).

- Habitatge deficient: Fa referència a aquells col·lectius que viuen en un habitatges amb una estructura deficient que condiciona l'habitabilitat dels mateixos o bé amb barreres arquitectòniques importants. Anualment s'atenen uns 6-9 casos en aquesta situació, els quals no s'inclouen en el còmput de col·lectius en exclusió residencial ja que estan comptabilitzats com a situacions d'infrahabitatge (veure apartat 1.6.1)

- Manca de serveis i subministraments: Fa referència a persones, sobretot al col·lectiu nouvingut amb un baix poder adquisitiu i llars amb problemes de desestructuració familiar, que no poden fer front al pagament dels serveis i subministraments bàsics de l'habitatge llum, aigua i gas) i per solventar el deute requereixen d'un ajut per part de l'administració. Ara bé, existeix també un perfil format per persones arrelades des de fa temps al municipi que actualment es troben en una situació econòmica delicada i acudeixen als serveis socials per demanar ajuts pel pagament dels subministres. Aquestes ajudes signifiquen un aproximadament un 7% del conjunt d'ajuts dels serveis socials i el nombre d'afectats ha incrementat els darrers anys fins a una mitjana de 15 casos anuals.

- Desnonaments: Els serveis socials atenen una mitjana anual de 10 casos de desnonament per impagaments de la quota hipotecària mensual de l'habitatge. A partir de les entrevistes realitzades a les entitats bancàries del municipi, s'ha constat que les situacions de dificultat per a pagar l'habitatge tant pel que fa la hipoteca com el lloguer així com els subministraments bàsics s'han incrementat de manera especial els darrers anys lligades a la difícil situació econòmica que pateixen moltes llars del municipi i es veu amb preocupació el futur un cop finalitzin les prestacions d'atur. Val a dir, però, que les pròpies famílies davant una situació d'aquestes característiques intenten buscar una solució, sovint sorprenents com per exemple llogar una habitació més econòmica i rellogar el pis "desnonat".

- Sobreocupació: És una problemàtica fortament relacionada amb la manca de recursos econòmics en què persones de diferents famílies conviuen en un mateix habitatge fent-ne un ús intensiu. L'informe de Cáritas presentat l'any 2005 ja advertia de la presència d'aquestes situacions i els serveis socials tenen detectats unes 10-12 situacions vinculades sobretot a la població nouvinguda i repartides per tot el nucli de Palafrugell. Es té la percepció que és una problemàtica latent ja que sovint s'atenen persones que tenen habitacions llogades, habitacions compartides o bé famílies que viuen en una sola habitació però que, tal i com hem mencionat, sovint permet resoldre en un moment puntual situacions de deutes i impagaments. Els casos de sobreocupació són fluctuants i s'analitzen més endavant (veure apartat 1.6.2) i per tant no s'inclouen com a col·lectius en exclusió residencial sinó com a situacions d'infrahabitatge.

- Barraquisme: En el conjunt del municipi hi ha detectats uns 3 casos de barraquisme però de la mateixa manera que els casos de sobreocupació, aquesta problemàtica es considera a l'apartat 1.6.2 com a situacions d'infrahabitatge a tenir en compte i a resoldre.

- Altres: Amb una mitjana de 38-40 casos, aquesta categoria engloba diferents situacions, no mencionades anteriorment, amb una problemàtica en matèria d'habitatge com per exemple persones amb greus dificultats econòmiques, amb problemes de salut, d'inadequació de l'habitatge a les seves necessitats, etc. S'ha detectat alguns casos, tot i que de manera residual, de llars unipersonals formades per persones d'edat avançada que viuen en habitatges que no s'adeqüen a les seves necessitats quotidianes, impedint així l'autonomia de la persona i la seva mobilitat. Són qüestions relacionades amb barreres físiques dins i fora de l'habitatge o de manteniment i intervenció en l'edifici o habitatge que, lligades a les baixes pensions i capacitat adquisitiva d'aquest col·lectiu, n'impedeixen el pagament. Actualment aquestes situacions es resolen a través d'ajuts directes o altres mecanismes de l'Ajuntament o bé amb ajuts que provenen d'un programa comarcal o de la Generalitat.

  Cal mencionar també que anualment s'atenen al voltant de 39 casos de violència domèstica i existeix un protocol clar i eficient per fer front a aquestes situacions. Els casos que presenten un especial risc es deriven en primer lloc a un allotjament alternatiu de la comarca a fi d'esperar la valoració de la situació i tramitar l'expedient a una casa d'acollida de la Generalitat. Entretant, s'ofereix a les persones afectades un allotjament pont a una casa fora del municipi per tal d'evitar el trobament entre l'agressor i la víctima, i seria convenient poder disposar d'un nombre suficient d'aquest tipus d'allotjament pont a la comarca per tal que les dones puguin desplaçar-se des del municipi.

En resum podem afirmar que els serveis socials atenen una mitjana de 90-100 casos anuals relacionats directament amb l'exclusió residencial: manca d'habitatge, de serveis i subministraments, desnonaments, entre d'altres. Aquestes situacions representen aproximadament entre un 2,6 i un 2,9% del total de persones ateses durant el darrer any i un 1% de les llars del municipi. Bona part d'aquests casos es traduiran en una necessitat d'allotjament temporal per resoldre la seva situació i per tant es creu convenient preveure una reserva d'habitatges destinats a aquests col·lectius.

Ara bé, la política i línia d'actuació dels serveis socials es basa en el foment de la responsabilitat individual per tal d'evitar la prestativitat i per tant reduir la cronificació de les prestacions. En aquest sentit, s'incideix en la sensibilització dels usuaris per tal que adquireixin capacitat de decisió i es mobilitzen els recursos formatius per incidir en la recerca laboral i l'ocupació i es creu necessari disposar d'algun habitatge d'inserció que pugui donar resposta immediata a les situacions més urgents i irresolubles a través dels diferents serveis i ajuts existents. El setembre de 2010 es preveu presentar un projecte per posar en funcionament un habitatge d'aquestes característiques que l'Ajuntament té llogat a la Generalitat i posar-lo en funcionament a finals d'aquest mateix any. És un habitatge protegit de 3 habitacions que servirà per atendre situacions d'urgència de forma temporal amb suport per part dels tècnics de serveis socials.

1.5 MERCAT DE L'HABITATGE

1.5.1 EVOLUCIÓ DEL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA I AL MUNICIPI

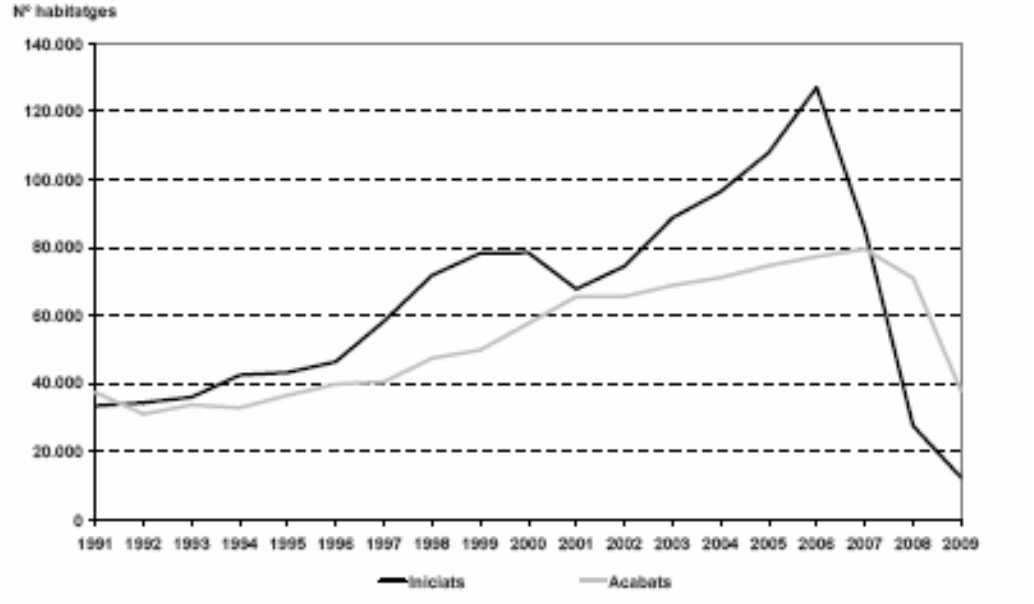
Conjuntura del sector de l'habitatge a Catalunya

Després d'un inici de segle caracteritzat per una situació econòmica favorable i creixent, a finals del 2007 es produeix un canvi de tendència a nivell mundial i s'ha entrat en un període d'important recessió econòmica. El sector de la construcció, el qual havia estat a Catalunya un dels principals motors de creixement de l'economia, s'ha vist fortament afectat i, conseqüentment ha contribuït a un decreixement del producte interior brut català el qual l'any 2009 va caure un -4,1%.

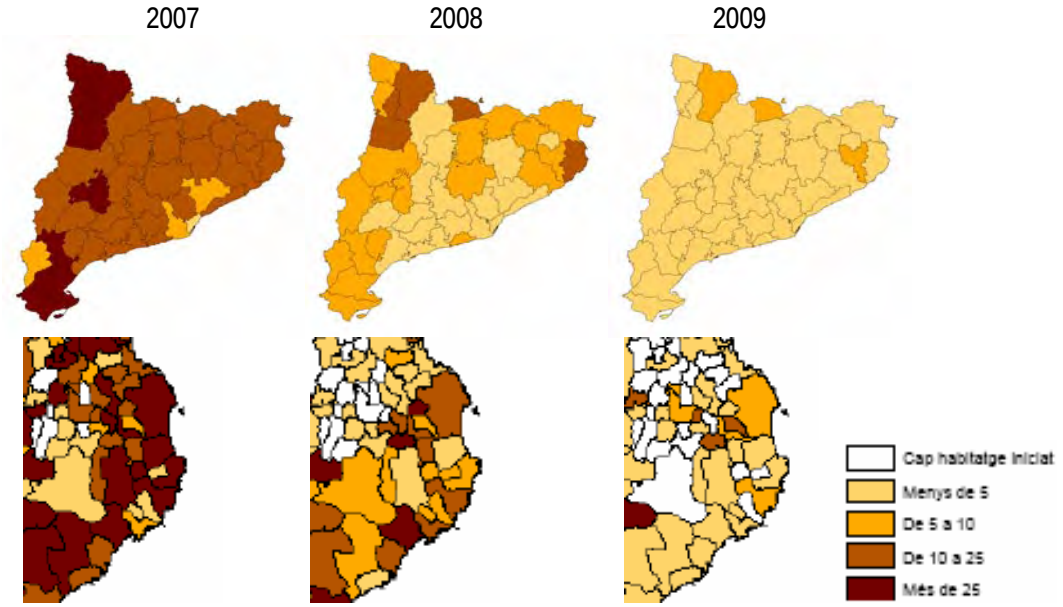
Segons la Secretaria d'Habitatge, aquest descens ha estat especialment accentuat en el subsector de l'edificació d'habitatge nou amb una reducció del nombre de visats d'obra nova entorn el 55% respecte el 2008 així com del nombre d'hipoteques constituïdes entre el 2008 i el 2009 es va reduir un 21% i un ritme mitjà de vendes a Catalunya el 2009 de l'1,9% dels habitatges d'una promoció al mes.

Tanmateix, els preus dels habitatges d'obra nova, i de segona mà han experimentat un descens rellevant des del 2007 així com també,a partir de d'inicis del 2009, ho ha fet el preu del lloguer mitjà. Així doncs, el preu mig de l'obra nova a Catalunya el 2009 va baixar un 6,8% segons dades de la Secretaria d'Habitatge respecte l'any anterior i el de segona mà un 4,459%, i, el mercat de lloguer, per primer vegada experimenta un retorcés del preus amb un descens del 6,4%.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Catalunya (1991-2009)



Font: Secretaria d'Habitatge



Aquesta davallada del sector de la construcció ha tingut els seus efectes directes en el mercat laboral, amb una pèrdua directa i indirecta de llocs i conseqüentment un increment de la taxa d'atur. El nombre total d'aturats a Catalunya va incrementar un 32,7% entre el 2008 i el 2009 de les quals un 26% van correspondre al sector de l'habitatge. Així doncs, amb el tancament de l'any 2009 l'atur directe de la construcció arribava als 101.571 desocupats, el 18% del total d'aturats de Catalunya.

En aquest context, el nombre de persones que es troben en una situació vulnerable i que per tant pateixen situacions de risc o exclusió residencial han incrementat de forma significativa al llarg dels darrers anys i a curt termini es preveu una tendència de continuïtat o fins i tot acusació d'aquesta fase recessiva.

El descens dels ingressos de les llars i la pèrdua del poder adquisitiu han repercutit, entre d'altres sectors, en el sector de l'habitatge produint-se un augment de la morositat en el retorn de préstecs hipotecaris, un creixement del parc en construcció o construït pendent de vendre, una frenada del ritme constructiu i de vendes, l'aturada d'obres, entre d'altres. Així, malgrat que els tipus d'interès hipotecaris han experimentat una reducció significativa els tres darrers anys i per tant ha permès alleugerir l'esforç econòmic familiar pel pagament de l'habitatge, i que al mateix temps el descens del preu dels immobles ha permès reduir l'esforç econòmic de les llars per accedir a l'habitatge, es continuen generant fortes tensions entre l'oferta i la demanda que repercuteixen en el conjunt del sector. Segons dades del Banc d'Espanya, la morositat hipotecària global en el conjunt d'Espanya ha passat del 2,4% a finals de l'any 2008 al 2,9% al finals de 2009.

Situació del sector de l'habitatge a Palafrugell

A partir del tombant de segle el mercat immobiliari va experimentar un increment exponencial i entre el 2003 i el 2007 el preu dels habitatges al municipi es va més que doblar. És en aquest moment que es produeix un punt d'inflexió i el mercat immobiliari comença un període de retorcés i estancament.

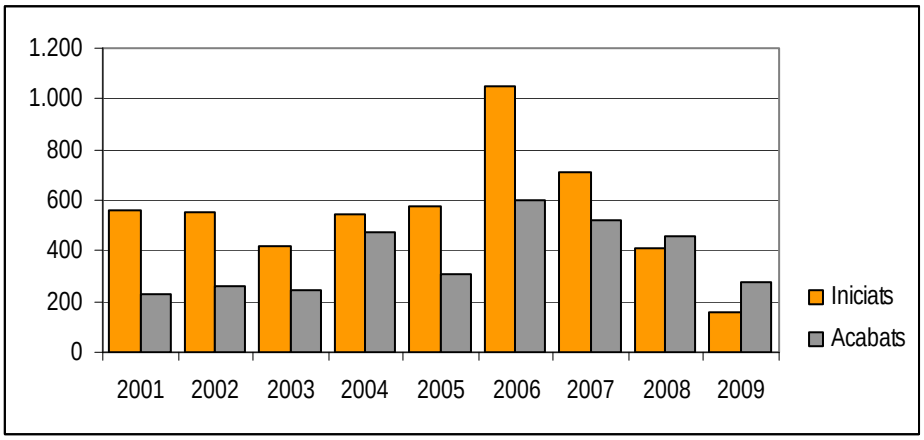
Conseqüentment, els preus dels habitatges d'obra nova han disminuït els darrers 3 anys fins un 30-35% i malgrat aquesta forta reducció el ritme de vendes no ha millorat. Segons dades de la Secretaria d'Habitatge, la mitjana d'habitatges per promoció a Palafrugell és de 10 unitats, és a dir, promocions d'una grandària

petita-mitjana, i l'any 2009 el percentatge d'habitatge en oferta sobre el total de les promocions en curs era del 56,7%, superior a la mitjana catalana que es trobava al 42,1%, indicant un baix ritme de vendes. En relació amb els municipis costaners veïns, Palafrugell tenia un volum d'oferta d'obra nova pendent de vendre superior a Roses i Sant Feliu de Guíxols, però inferior a Palamós que tenia l'any 2009 un 70,3% dels habitatges en oferta. Pel que fa la mida de les promocions, Palafrugell és dels municipis mencionats el que presenta una grandària més petita.

La intensitat de la construcció al Baix Empordà el 2008 va ser de 12,2 habitatges iniciats per 1.000 habitants i l'any 2009 d'un 3,8, això és una variació interanual del nombre d'habitatges iniciats del 68,5%. Tot i el baix ritme constructiu és una de les comarques més dinàmiques concretament la cinquena amb un nombre més elevat de visats d'obra nova. L'evolució dels habitatges iniciats i acabats els darrers anys al municipi de Palafrugell mostren clarament aquest cicle de creixement amb el seu màxim l'any 2006 i l'actual davallada de la construcció. El darrer any 2009 es van iniciar només 160 habitatges mentre que els habitatges acabats van ser 277. Tot i que els certificats finals d'obra superin els projectes visats, el fort ritme constructiu dels anys anteriors ha comportat que actualment existeixi un parc en construcció i pendent de vendre molt rellevant, el qual caldrà tenir en compte a l'hora d'avaluar les necessitats d'habitatge.

L'opinió dels agents immobiliaris i entitats financeres entrevistades també apunten cap el mateix sentit, és a dir, que el sector de la construcció es troba immobilitzat i que el ritme constructiu està estancat amb obres aturades, llicències pendents d'iniciar i obra nova construïda pendents de vendre.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Palafrugell, 2001-2009



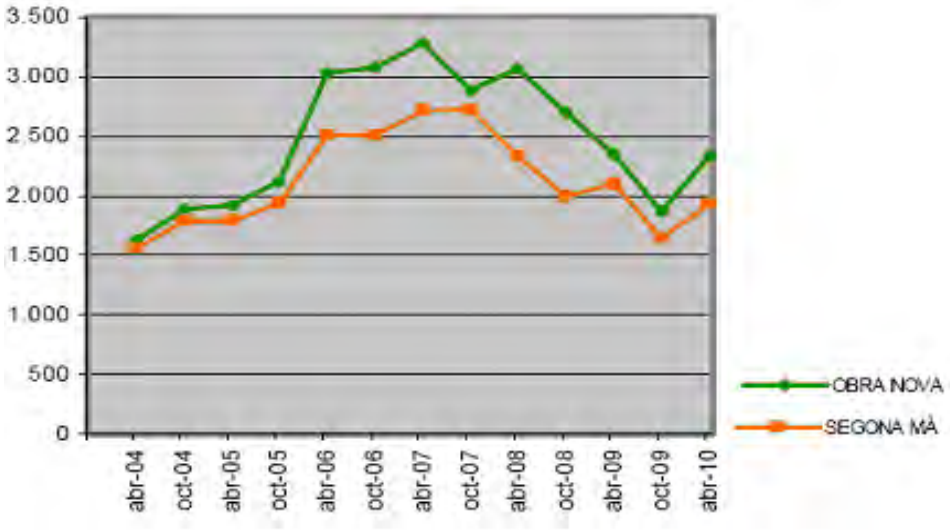
Font: Secretaria d'Habitatge

El règim de lloguer, doncs, ha passat a tenir un paper fonamental en el mercat immobiliari del municipi. En aquest sentit, segons les dades de la Secretaria d'Habitatge a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasol, l'any 2008 Palafrugell va passar a tenir més de 100 contractes anuals de lloguer, xifra que s'ha mantingut per l'any 2009. Tot i així, si comprem aquesta dada amb els municipis propers de Sant Feliu de Guíxols i Roses, el nombre de contractes anuals de lloguer és força baix ja que aquests dos municipis van registrar el darrer any 2009 un total de 280 i 365 contractes cadascun. En canvi, Palamós no es troba dins dels municipis amb més de 100 contractes anuals de lloguer.

Els preus de l'habitatge també han experimentat el canvi de cicle econòmic i, després de mostrar un increment constant pel que fa l'obra nova i la segona mà,amb un punt màxim l'any 2006 i 2007, aquest s'ha reduït de forma dràstica fins a xifres similars a les del 2005. Cal destacar que segons el darrer estudi del Col·legi d'Agents de la propietat Immobiliària i gremi de promotors i constructors d'edificis de Girona a l'abril del 2010, els preus de l'habitatge semblava que havien repuntat lleugerament respecte el segon semestre del

2009. Ara bé, caldrà esperar al proper estudi del mes d'octubre de 2010 per corroborar un possible canvi de tendència en el sector o bé considerar que el lleuger increment de preus ha estat fruit d'una conjuntura puntual.

Evolució del preu mig de l'obra nova i la segona mà a Palafrugell



Font: API i GIPCE

1.5.2 L'OFERTA DEL MERCAT

Consideracions prèvies i metodologia

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i molt especialment en un context econòmic tant variant com l'actual. Així doncs, les dades i resultats que es representen en aquest apartat representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda una imatge de l'oferta d'habitatge a Palafrugell i en els municipis de l'entorn més immediat del moment en que s'ha recollit la mostra i realitzat el seu anàlisi.

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha tingut en compte diferents fonts d'informació especialitzades:

- Dades anuals que proporciona la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat per a l'anàlisi de l'evolució dels preus i característiques dels diferents segments de l'oferta i la seva comparació amb municipis de l'entorn.

- Estudis semestrals de preus de mercat dels habitatges d'obra nova, segona mà i lloguer a la província de Girona elaborats i publicats pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària i el gremi de Promotors Constructors d'Edificis de Girona.

- Mostra de 313 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els webs de portals immobiliaris *Idealista i Habitaclia* recollida durant el mes de maig de 2010. Cal mencionar que, en el cas de percebre l'existència del mateix habitatge en oferta en els diferents portals immobiliaris estudiats, especialment pel que fa l'obra nova, s'ha representat només una vegada a fi de no repetir i duplicar unitats.

- Entrevistes qualitatives realitzades per part de l'equip redactor del PLH a diferents agents clau que intervenen en el sector de l'habitatge a Palafrugell, tals com agents de la propietat immobiliària,

entitats financeres, constructors i tècnics municipals (veure relació de persones o entitats entrevistades a l'annex).

Per tal d'aprofundir en certs aspectes diferenciadors dins el propi municipi, s'ha estudiat el mercat de l'habitatge a nivell del nucli estricte de Palafrugell i dels nuclis de la costa ja que representen dues casuístiques completament diferents tant pel que fa les característiques de l'oferta com també els perfils de demanda. Els altres nuclis que configuren el terme municipal com Llofriu, Ermedàs i La Barceloneta no s'han tingut en compte per a l'anàlisi de l'oferta ja que al tractar-se de nuclis rurals de petites dimensions no s'ha identificat un mercat de l'habitatge actiu.

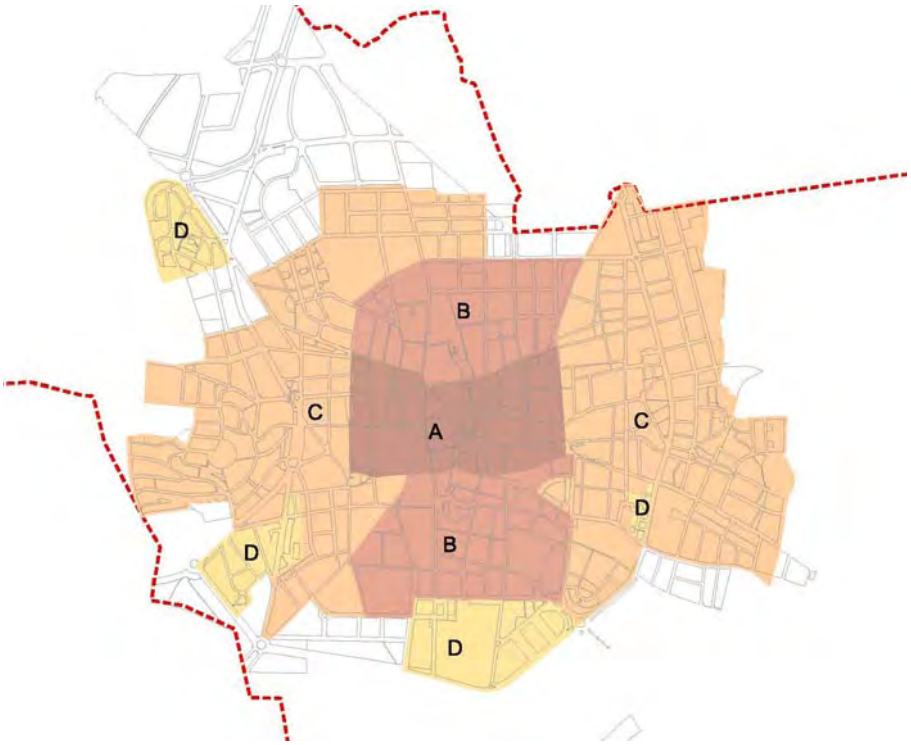
Dins el nucli de Palafrugell s'ha diferenciat 4 zones orientatives en funció de les dinàmiques i característiques intrínseques derivades de la morfologia i creixement urbà així com de la població resident:

- Zona A: Àmbit corresponent a l'interior de l'antiga muralla i el seu entorn més immediat tant a est com a oest. Es considera la zona més ben valorada en quant a habitatge.

- Zona B: Àmbits situats al nord (carrer de les Cases Noves, carrer de les Manufactures del Suro i carrer del Terme) i al sud (carrer de Palamós, carrer de Frederic Martí Carreras, carrer dels Forns i carrer Picasso) de la zona A, considerats com a zones bastant valorades.

- Zona C: Són els àmbits corresponents més enllà del perímetre dibuixat per la zona A i B i són considerats com a zones amb un preu estàndard i mitjà en el conjunt del nucli.

- Zona D: Aquesta zona està formada per petits sectors discontinus en el territori com La Sauleda, els Pisos de l'Aniversari, els Pisos de Sant Martí que es caracteritzen per una tipologia en forma de polígon d'habitatge construït durant els anys 60-70 i La Punxa i, conseqüentment, presenten diferències significatives respecte la resta del nucli en quant a tipus d'edificacions, estat de conservació i característiques socioeconòmiques dels seus residents.



Volum de l'oferta

El volum d'oferta d'habitatge a Palafrugell és elevat i variat i hi trobem habitatges en règim de compra d'obra nova i segona mà així com també de lloguer i, com a característica específica del municipi, de lloguer de temporada.

En general destaca l'habitatge de segona mà, el qual aglutina més de la meitat de l'oferta detectada, però tot i així hi ha un parc important d'obra semi nova pendent de vendre, és a dir, habitatges que es van finalitzar fa un o dos anys però encara no han tingut comprador. Com hem mencionat anteriorment, el lloguer és un règim que ha anat agafant força els últims anys, tot i que segons els agents entrevistats s'observa una oferta de lloguer per sota la demanda. Actualment representa al voltant del 12-13% del conjunt de l'oferta immobiliària del municipi, sense tenir en compte el lloguer de curta i mitja temporada. Pel que fa aquest darrer, existeixen lloguers per setmanes, quinzenes, mesos, mig any i 11 mesos.

Precisament, si es compra el ritme de vendes amb el de lloguer s'observa que aquest darrer és molt més elevat amb una mitjana del 90% dels pisos llogats per un 56% de venuts. Les entrevistes amb els agents immobiliaris i les entitats bancàries corroboren aquestes dades i afirmen que la venda està aturada.

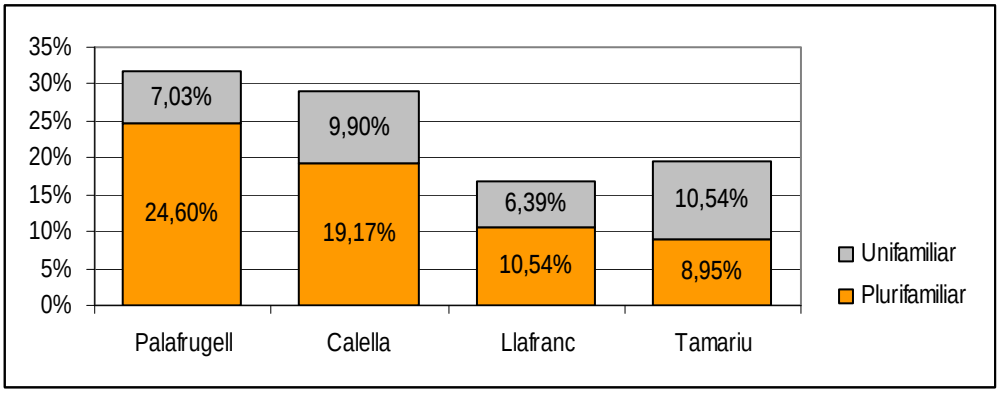
Tipologia

La tipologia predominant de l'oferta al municipi és la plurifamiliar (un 64%) si bé els habitatges unifamiliars tenen un pes rellevant en el municipi (36%), especialment a la zona de la costa o als nuclis rurals, on es concentren més de ¾ parts de l'oferta d'aquesta tipologia. Les zones, però, del nucli de Palafrugell com Vila-seca, el Bruguerol i el Molí de Vent es caracteritzen també per una tipologia unifamiliar de casa adossada mentre que en els nous desenvolupaments i transformacions com els àmbits del Pi Verd, Bòvila Nova, La Sauleda l'habitatge és majoritàriament plurifamiliar així com a la zona del centre on es combina aquesta tipologia amb la de casa antigues reformades.

Tipologia	Mostra observada	%
Plurifamiliar	201	64,22%
Unifamiliar	112	35,78%
Total	313	100,00%

Pel que fa la seva localització, l'oferta majoritària es troba en el nucli de Palafrugell, seguit de Calella, Tamariu i per últim Llafranc. En els nuclis rurals, tal i com s'ha mencionat anteriorment, no s'ha constatat una oferta significativa, malgrat que s'ha localitat una promoció d'obra nova a Llofriu. Dins el nucli de Palafrugell predomina clarament l'habitatge plurifamiliar i l'oferta es troba distribuïda força homogènia, és a dir, existeix mercat tant de venda com de lloguer a pràcticament tots els barris. En els nuclis de la costa existeix un major equilibri entre ambdues tipologies i actualment hi ha pocs habitatges d'obra nova en venda, si bé hi ha algunes promocions de cases unifamiliars, i el producte es basa principalment en el lloguer de segona residència o de temporada.

Distribució del conjunt de l'oferta segons volum, tipologia i nucli



Font: elaboració pròpia a partir de la mostra dels portals immobiliaris

Preu dels habitatges

Per a l'anàlisi del preu dels habitatges ofertats s'observa que al llarg del darrer any han disminuït de forma general si bé cal tenir en compte certs matisos. Palafrugell es situa com un dels municipis amb un preu més econòmic de les principals poblacions de la costa gironina tant pel que fa l'obra nova com la segona mà.

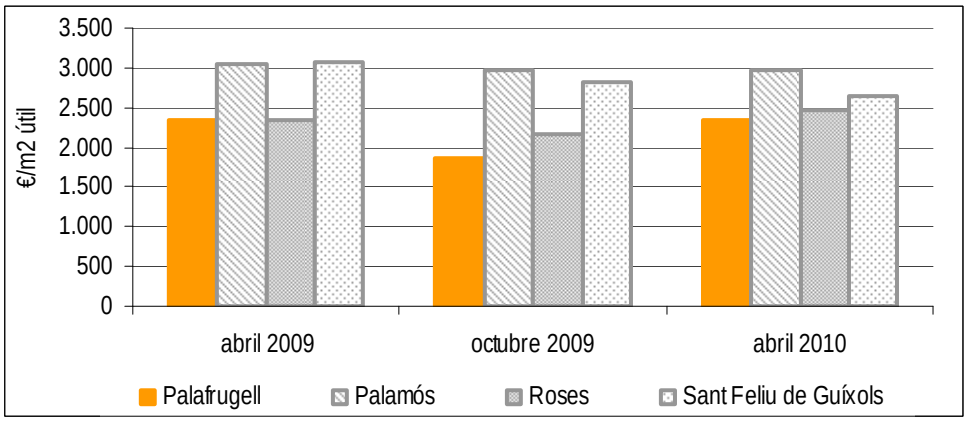
L'habitatge d'obra nova d'entre 70-90m^2 a una zona estàndard del municipi (zona C) tenia un preu de 2.300€/m^2 segons l'estudi realitzat el mes d'abril del 2010. Aquest preu és superior a l'observat en el darrer estudi del mes d'octubre de 2009 però coincident amb el de l'abril de 2009. Si ens fixem en l'evolució dels preus d'anys anteriors veiem que aquests varien significativament en funció de l'època de l'any que es recull la mostra, sent els mesos de tardor i hivern més baixos i els mesos de primavera i estiu els més cars.

En relació amb municipis costaners propers com Palamós, Roses i Sant Feliu de Guíxols, el preu de l'obra nova del nucli de Palafrugell es troba per sota de tots ells i destaca especialment l'elevat preu per metre quadrat del municipi de Palamós (gairebé a 3.000€/m^2).

Dins de Palafrugell els preus varien en funció de la zona, és a dir, si aquesta és més o menys valorada. Així doncs, es poden trobar preus mínims entorn els 120.000€ a la Sauleda i preus de fins a 300.000€ a les zona de dins de muralla o bé entre 300.000 i 600.000€ per a cases antigues reformades.

Segons les entrevistes realitzades, el preu fixat com a màxim per tal de poder vendre un habitatge es situa a la ratlla dels 200.000€ i pel que fa un habitatge unifamiliar entre els 250.000-300.000€.

Evolució del preu mig de l'obra nova de 70-90m^2



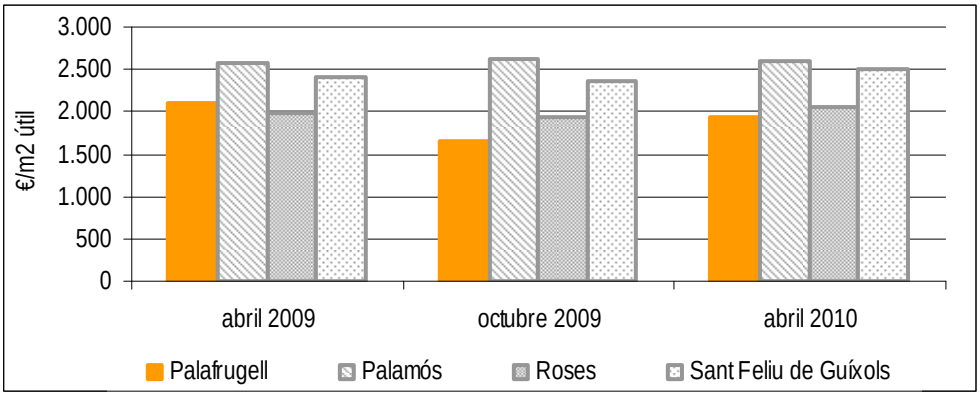
Tipologia	Municipi	abril 2009	octubre 2009	abril 2010
Obra nova	Palafrugell nucli	2.350	1.875	2.333
	Palamós	3.050	2.975	2.975
	Roses	2.333	2.175	2.474
	Sant Feliu de Guíxols	3.076	2.820	2.648

Font: API i GIPCE

El preu de l'habitatge de segona mà ha anat disminuït els últims anys fins a pràcticament estabilitzar-se però, tot i així, el preu mig d'un habitatge plurifamiliar a la zona estàndard de Palafrugell era el mes d'abril de 1.930€/m^2, això és una reducció interanual del (2009-2010) de -7,9%.

Els preus de venda varien considerablement en funció de la tipologia i la grandària de l'habitatge i per tant es poden trobar pisos de110.000€ fins a 400.000€ i cases de 300.000€ a més de 600.000€. A partir de la mostra obtinguda dels portals immobiliaris i les entrevistes, es constata també una forta diferència entre el nucli de Palafrugell i les zones de costa, especialment el front marítim, com a conseqüència de la tipologia ofertada i la qualitat de l'entorn, i es remarca que el nucli de Llafranc és un dels mercats més tancats i exclusius.

Evolució del preu mig de segona mà de 70-90m^2



Tipologia	Municipi	abril 2009	octubre 2009	abril 2010
Segona mà	Palafrugell nucli	2.100	1.650	1.934
	Palamós	2.578	2.621	2.588
	Roses	1.996	1.945	2.045
	Sant Feliu de Guíxols	2.409	2.360	2.496

Font: API i GIPCE

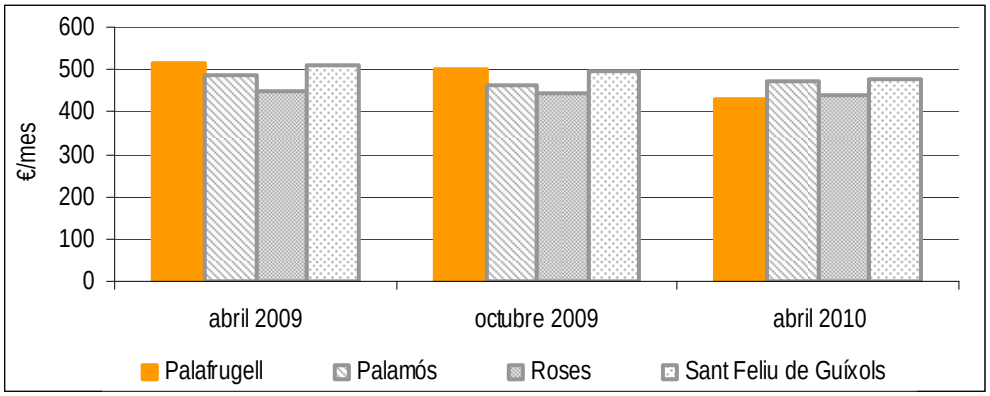
Pel que fa el preu del lloguer, aquest ha disminuït en els darrers anys i mostra una oferta més àmplia i no presenta diferències significatives entre els habitatges d'obra nova i de segona mà, si bé aquests darrers actualment tenen un preu més ajustat. El lloguer és doncs, ara per ara, el segment que més s'ajusta a les característiques i el poder adquisitiu de la demanda.

El preu mínim del lloguer d'un habitatge plurifamiliar a Palafrugell es situa entorn els 300€, tot i que es poden trobar alguns allotjaments per 250€ en algunes zones menys valorades i amb certes mancances, i el màxim és d'uns 600€ mentre que per un habitatge unifamiliar els preus oscil·len de manera considerable em funció de les característiques de l'habitatge i de la seva ubicació: als nuclis de la costa la quota mensual de lloguer d'una casa unifamiliar arriba als 2.500€ i, em canvi, a la zona del nucli de Palafrugell el preu mig d'un

habitatge unifamiliar es troba al voltant dels 850€/mes, i a les zones amb cases antigues del Molí del Vent el preu es redueix sensiblement.

De els entrevistes s'extreu que per tal d'accedir a un habitatge de lloguer cal tenir uns ingressos mínims de 1.600€ mensuals, qüestió que dificulta l'emancipació de joves sols.

Evolució del preu mig del lloguer 55-70m²



Tipologia	Municipi	abril 2009	octubre 2009	abril 2010
Lloguer	Palafrugell nucli	517	500	429
	Palamós	488	463	474
	Roses	450	444	441
	Sant Feliu de Guíxols	508	494	475

Font: API i GIPCE

El lloguer de temporada abasta des de setmana santa fins a principis d'octubre i és un dels segments més importants del mercat de l'habitatge en els nuclis costaners ja que els propietaris obtenen un major rendiment pel lloguer durant els 2 mesos centrals d'estiu que durant tot l'any i els suposa una menor despesa de manteniment, neteja, etc.

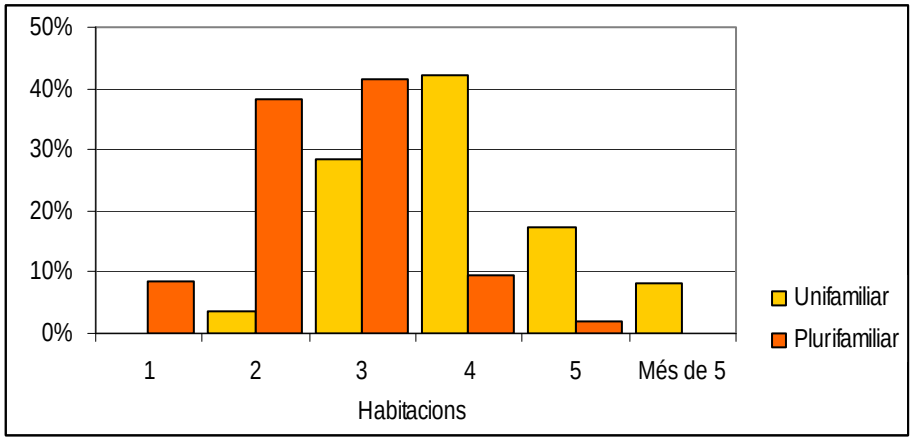
A la costa, el preu del lloguer per una setmana durant els mesos de juliol i agost oscil·la entre els 600€ i els 1.200€ per setmana en ple mes d'agost. Aquests preus també varien en funció de la zona i la seva localització respecte la línia de mar. A Calella, per exemple, a la zona de Sant Roc (centre) el lloguer d'una setmana el mes d'agost es troba entorn els 1.000-1.200€, a la zona del golfet (segona línia de mar) el preu es redueix a 600-700€/setmana d'agost i a tercera línia de mar, a la zona del prat Xirlo el lloguer d'un setmana d'agost es troba entre els 550-650€. El preu mig de lloguer durant 6 mesos és de 4.500-6.500€,

Superfície i nombre d'habitacions

La superfície mitjana del parc existent l'any 2001 era de 91,72m². L'anàlisi del conjunt de l'oferta actual del mercat immobiliari mostra una mitjana de 156m², si bé la dels habitatges plurifamiliars és de 88m² i la dels unifamiliars de 270m². El nombre mig d'habitacions de l'oferta (3), també varia, és clar, en funció de la tipologia d'habitatge. Així doncs la mitjana dels habitatges plurifamiliars és de 2,5 habitacions i la dels unifamiliars de 3,9 habitacions.

Tot i que bona part de l'oferta està constituïda per habitatges de 2-3 habitacions, els agents entrevistats coincideixen en el fet que els últims anys s'ha construït força habitatge d'una sola habitació per tal de reduir el preu final de venda de l'habitatge i que aquest no ha trobat un mercat de demanda al municipi.

Distribució de l'oferta d'habitatges segons tipologia i nombre d'habitacions



Font: Portals immobiliaris, maig 2010

Els habitatges de lloguer ofertats són en general de dimensions menors que els de compra, amb una mitjana de 2,9 habitacions i una superfície de 124m^2 i de 3,3 habitacions i 172m^2 de mitjana respectivament. Pel que fa els habitatges de compra-venda podem corroborar que la nova edificació té unes dimensions més reduïdes ja que la mitjana dels habitatges de venda de segona mà és de 3,4habitacions i dels d'obra nova de 2,6.

Resum de les característiques generals de l'oferta d'habitatge

- Actualment no es realitzen operacions de compra-venda i el lloguer s'ha convertit en el segment més dinàmic i amb un major nombre de transaccions. Darrerament, l'opció de lloguer amb opció de compra comença a ser habitual i està agafant interès tant pels promotors com pels compradors.

- Existeix un important estoc d'obra nova i semi-nova pendent de vendre o en construcció fruït de l'elevat ritme constructiu dels últims anys.

- El mercat de lloguer és actualment el predominant al municipi i es denota un desequilibri entre una demanda creixent per aquest règim de propietat i una falta d'oferta. En aquest sentit el ritme del lloguers és el doble d'elevat que el de vendes. Pel que fa els nuclis costaners, aquest lloguer és de temporada.

- El nucli de Palafrugell concentra la major part de l'oferta actual i en tots els barris es pot trobar habitatges de lloguer i de venda tant de primera com de segona mà.

- La tipologia ofertada es majoritàriament d'habitatge plurifamiliar si bé hi ha una alta presència d'habitatge unifamiliar (36%), però localitzada especialment als nuclis de la costa.

- El preu dels habitatges del nucli de Palafrugell es troba per sota el dels municipis costaner veïns. L'abril del 2010, l'obra nova d'entre 70-90 m^2 a una zona estàndard del municipi tenia un preu de 2.300 €/m^2; la segona mà es trobava entorn els 1.930 €/m^2; i el lloguer mig d'un habitatge de 55 a 70 m^2 era de 430 €/mes.

- El nombre mig d'habitacions de l'oferta és de 3 estances, si bé varia en funció de la tipologia (2,5 pels plurifamiliars i 3,9 pels unifamiliars). S'ha constatat, però, un parc relativament important d'habitatges d'una habitació en estoc.

- El municipi presenta un desajust principalment derivat dels preus de l'oferta existent i les condicions de fiançament i les característiques de la demanda.

1.5.3 L'OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL O D'INICIATIVA PÚBLICA

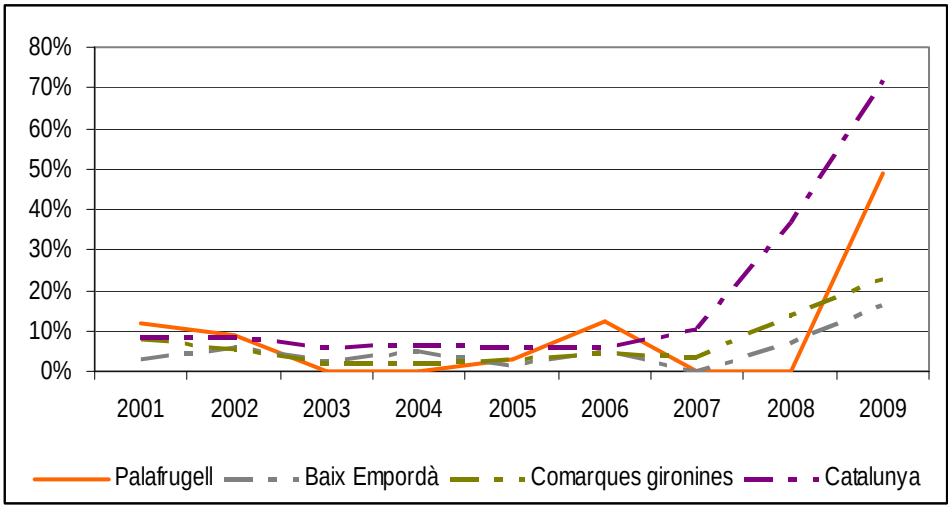
Palafrugell ha destacat històricament per la seva producció d'habitatges destinats a polítiques socials. Ja en els anys seixanta es van construir grups de cases per a treballadors de la indústria surera, com les cases de la zona del Molí de Vent, també conegudes com les "cases de xocolata" o les cases de preus assequibles dels carrers Terral i Mossèn Cinto Verdaguer, construïdes per la Obra Sindical del Hogar i conegudes com les "cases barates". Es tracta de cases unifamiliars de dimensions reduïdes i que en realitat no han estat mai qualificades d'habitatges de protecció oficial, tot i que la seva funció era la mateixa.

Posteriorment, als anys setanta, es van construir grans blocs d'habitatge per acollir famílies amb pocs recursos provinents del sud d'Espanya amb les primeres onades migratòries. D'aquesta època destaquen els "Pisos Aniversari", els edificis del barri de la Sauleda i de Sant Martí o el bloc de la Plaça del Sol.
A partir dels anys vuitanta i noranta es construeixen els primers blocs a través de l'Incasol, com els de la Plaça Mirepoix a El Bruguerol, o La Punxa, al carrer País Valencià, però també es continuen construint blocs de protecció oficial a través d'altres agents, com Zaja, SA amb els blocs de la Plaça Europa o la Fundació Social Dehaso amb la segona fase dels "Pisos Aniversari".

Més recentment l'Incasol ha impulsat la construcció de noves promocions d'habitatge protegit, com un bloc de 16 habitatges de protecció oficial i un bloc de 52 habitatges dotacionals al Pi Verd o els 54 habitatges de protecció oficial del Carrilet, i que han suposat un increment molt important en la producció d'habitatges d'aquestes característiques en el municipi, destacant per sobre d'altres municipis del Baix Empordà i de les comarques gironines.

Aquest increment dels habitatges protegits coincideix temporalment amb la frenada del ritme constructiu del mercat lliure, seguint una trajectòria similar a la del conjunt de Catalunya, deguda a les variacions que ha experimentat el sector de l'habitatge en els darrers anys, per la situació del mercat financer, el mercat residencial i la política d'habitatge.

Habitatges de protecció pública iniciats sobre el total d'habitatges visats 2001-2009



Font: Direcció General d'Habitatge

En el quadre següent s'observa l'oferta d'habitatge destinat a polítiques socials a Palafrugell des dels anys seixanta, elaborat a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge (1993 a 2007) i ampliada amb altres fonts. Tal i com es pot observar, el parc històric destinat a polítiques socials fins l'any 2008 es podria considerar de 1.299 unitats.

Posteriorment s'ha restat els habitatges que han estat desqualificats, segons fonts municipals, i s'ha fet una estimació dels que es podrien haver desqualificat en les promocions de les que no es disposa aquesta informació. En aquests casos s'ha analitzat el període de vigència de les qualificacions de protecció oficial i s'ha aplicat un coeficient de reducció de les qualificacions del 0,7% anual a partir de l'any d'extinció de la seva qualificació. Així s'estima que es podrien haver desqualificat unes 395 unitats, resultant un parc total d'habitatges de protecció oficial de 902 unitats.

	promoció	promotor	adreça	HPO venda	nº d'habitatges destinats a polítiques socials històrics HPO lloguer	HDP	HI	HT	TOTAL
1	PI VERD 2a FASE	INCASOL	Av. Pompeu Fabra, 165 - C/ del Terme, 100			52			**52**
2	PI VERD	INCASOL	Plaça Mestre Joan Planes, 9, 11, 14 i 17	16					**16**
3	EL BRUGUEROL	INCASOL	Plaça Mirepoix - C/Pozo Alcón	22	2				**24**
4	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 20-26	9	12				**21**
5	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 1-15	16	14				**30**
6	EL CARRILET	INCASOL	C/ Fitor, 30-38	10	40		4		**54**
7	RAMIR DEULOFEU	Fundació FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL	C/ Ramir Deulofeu, 83-89	27					**27**
8	"PISOS ANIVERSARI" AVINGUDA ESPANYA	SOCIAL DEHASO	C/ Daro, 49-57- C/ Ample, 136-146- Av. Espanya	127					**127**
9	MESTRE ANGEL LOPEZ	GRUP ATER, S.L	C/ Mestre Angel López Sánchez	14					**14**
10	SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Cruïlles, 19	32					**32**
11	POMPEU FABRA- SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra i C/ Sant Isidre, 9-12	15					**15**
12	POMPEU FABRA	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra, 127-129	5					**5**
13	MESTRE BONAY VIDAL	GRUP ATER, S.L	Av. Mestre Bonay i Vidal, 15-35	10					**10**
14	MANUEL DE FALLA	JUAN ARIZA COLMENERO	C/ Manuel de Falla, 25-27	1					**1**
15	TORRENT	JOSE CORTÉS COLMENERO	C/ Torrent, 52	1					**1**
16	CASES MOLÍ DE VENT		C/ Ribagorça, 1-44- Baix Llobregat, 1-23- Guilleries, 1-42- Penedès, 1-15 i Vallès, 2-22					113	**113**
17	BLOC PLAÇA DEL SOL		Plaça del Sol, 1- Mestre Sagrera, 2	41					**41**
18	EDIFICIS LA SAULEDA		C/ del Carrilet, 24-41 i C/ de Campillos 2-23	246					**246**
19	EDIFICI ANIVERSARI C/ AMPLE		C/ del Daro 41-47 C/Ample 130-134	158					**158**
20	CASES C/ TERRAL	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Terral, 1-20- C/ Garbí, 1-16- C/ Gregal, 1-17- C/ Antonio Machado, 1-13- C/ Pompeu Fabra, 55-67					60	**60**
21	CASES C/ MN. CINTO VERDAGUER	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Mn. Cinto Verdaguer, 1-23 -C/ de Balmes, 1-11					20	**20**
22	HABITATGES "ANIVERSARI" C/ AMPLE		C/ Ample 87-93	56					**56**
23	HABITATGES "ANIVERSARI" ST. JORDI		C/ Emilia Pardo Bazán, 3-7	24					**24**
24	BLOCS PLAÇA D'EUROPA	ZAJA, SA	C/ F. Martí Carreras 1 i 2, Pg. Migdia, Av. Corts Catalanes- Pça. Europa	48					**48**
25	BARRIS I BUIXÓ, 7-13		C/ Barris i Buixó, 7-13	32					**32**
26	CASES BRUGUEROL/ ALBENIZ		C/ Bruguerol- C/ Isaac Albeniz	72					**72**
27	BLOCS SANT MARTÍ (?)		Av. Garcia Lorca, 2-14- Juan de Herrera, 18-22						**0**
28	HABITATGES PER MESTRES	CEIP Barceló i Matas-Espai Dona	C/ Pals, 77						**0**
				982	68	52	4	193	**1.299**

HPO Habitatges de protecció oficial
HDP Habitatges dotacionals públics
HI Habitatges d'inserció
HT Habitatges per a treballadors

	promoció	promotor	adreça	TOTAL	desqualificacions any const.	any desqualif.	2010 període desqualif.	desqualif	HPO restants
1	PI VERD 2a FASE	INCASOL	Av. Pompeu Fabra, 165 - C/ del Terme, 100	**52**	2008	-	-		52
2	PI VERD	INCASOL	Plaça Mestre Joan Planes, 9, 11, 14 i 17	**16**	2007	2097	-		16
3	EL BRUGUEROL	INCASOL	Plaça Mirepoix - C/Pozo Alcón	**24**	1987	1992	18	3,02	21
4	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 20-26	**21**	1996	2006	4	0,59	20
5	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 1-15	**30**	1996	2006	4	0,84	29
6	EL CARRILET	INCASOL	C/ Fitor, 30-38	**54**	2007	2097	-		54
7	RAMIR DEULOFEU	Fundació FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL	C/ Ramir Deulofeu, 83-89	**27**	1997	2007	3	5,00	22
8	"PISOS ANIVERSARI" AVINGUDA ESPANYA	SOCIAL DEHASO	C/ Daro, 49-57- C/ Ample, 136-146- Av. Espanya	**127**	1999	2014	-	4,00	123
9	MESTRE ANGEL LOPEZ	GRUP ATER, S.L	C/ Mestre Angel López Sánchez	**14**	2002	2017	-		14
10	SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Cruïlles, 19	**32**	2001	2016	-		32
11	POMPEU FABRA- SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra i C/ Sant Isidre, 9-12	**15**	2002	2017	-		15
12	POMPEU FABRA	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra, 127-129	**5**	2002	2017	-		5
13	MESTRE BONAY VIDAL	GRUP ATER, S.L	Av. Mestre Bonay i Vidal, 15-35	**10**	2002	2017	-		10
14	MANUEL DE FALLA	JUAN ARIZA COLMENERO	C/ Manuel de Falla, 25-27	**1**	1994	1999	11	0,08	0
15	TORRENT	JOSE CORTÉS COLMENERO	C/ Torrent, 52	**1**	1993	1998	12	0,08	0
16	CASES MOLÍ DE VENT		C/ Ribagorça, 1-44- Baix Llobregat, 1-23- Guilleries, 1-42- Penedès, 1-15 i Vallès, 2-22	**113**	1970-74		-	113,00	0
17	BLOC PLAÇA DEL SOL		Plaça del Sol, 1- Mestre Sagrera, 2	**41**	1970	1975	35	10,05	31
18	EDIFICIS LA SAULEDA		C/ del Carrilet, 24-41 i C/ de Campillos 2-23	**246**	1976	1981	29	49,94	196
19	EDIFICI ANIVERSARI C/ AMPLE		C/ del Daro 41-47 C/Ample 130-134	**158**	1977	1982	28	30,97	127
20	CASES C/ TERRAL	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Terral, 1-20- C/ Garbí, 1-16- C/ Gregal, 1-17- C/ Antonio Machado, 1-13- C/ Pompeu Fabra, 55-67	**60**	1964		-	60,00	0
21	CASES C/ MN. CINTO VERDAGUER	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Mn. Cinto Verdaguer, 1-23 -C/ de Balmes, 1-11	**20**	1964-65		-	20,00	
22	HABITATGES "ANIVERSARI" C/ AMPLE		C/ Ample 87-93	**56**	1973	1978	32	12,54	43
23	HABITATGES "ANIVERSARI" ST. JORDI		C/ Emilia Pardo Bazán, 3-7	**24**	1992	1997	13	2,18	22
24	BLOCS PLAÇA D'EUROPA	ZAJA, SA	C/ F. Martí Carreras 1 i 2, Pg. Migdia, Av. Corts Catalanes- Pça. Europa	**48**	1986	1991	19	6,38	42
25	BARRIS I BUIXÓ, 7-13		C/ Barris i Buixó, 7-13	**32**	1987	1992	18	4,00	28
26	CASES BRUGUEROL/ ALBENIZ		C/ Bruguerol- C/ Isaac Albeniz	**72**	1986		-	72,00	0
27	BLOCS SANT MARTÍ (?)		Av. Garcia Lorca, 2-14- Juan de Herrera, 18-22	**0**	1960-76	1965	45	0,00	0
28	HABITATGES PER MESTRES	CEIP Barceló i Matas-Espai Dona	C/ Pals, 77	**0**	1969	1974	36	0,00	0
				1.299				394,68	**902**

HPO qualificats definitivament abans del 31/12/94 es poden desqualificar a partir dels 5 anys.
HPO qualificats definitivament a partir 1/1/1995, 10 anys
HPO qualificats definitivament a partir 1/1/1998, 15 anys
HPO qualificats definitivament a partir 2004, 90 anys

HPO Habitatges de protecció oficial
HDP Habitatges dotacionals públics
HI Habitatges d'inserció
HT Habitatges per a treballadors

Per tant el parc computable a 2010 com a habitatge de protecció oficial és de 902 unitats.

Localització de les promocions d'HPO històriques i existents



De totes maneres, les darreres promocions d'habitatge protegit no han obtingut sempre els resultats esperats: per exemple, la promoció de Carrilet 54 encara està parcialment desocupada perquè els bancs no han concedit el préstec hipotecari als adjudicataris i que actualment s'està tramitant el canvi d'habitatge en règim de compra a lloguer; els destinats a gent gran de la promoció de Pi Verd 2a fase van tenir 31 sol·licituds però bona part d'ells no eren pensionistes i els que eren propietaris no volien deixar el seu pis actual en lloguer, dos requisits que es demanaven.

A més a més d'aquest parc protegit, el municipi compta amb 12 places (Llar residència 2000) repartides en 2 pisos del carrer Ample per a nois i noies disminuïts de tota la comarca i 4 habitatges més a la promoció del Carrilet 54 gestionats per la Fundació Vimar que actuen com a habitatges d'inserció. També hi ha una residència assistida de 150 places a la zona de Pi Verd, inaugurada el novembre de 2009 i que permet acollir a persones d'edat avançada de tota la comarca.

Pel que fa a centre d'acollida de transeünts es va a Girona, sociosanitaris a Palamós i d'infància (CRAE) a Sant Feliu de Guíxols.

Per altra banda, des del novembre de 2006 el municipi compta amb l'Oficina Local d'Habitatge, amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Entre altres funcions, l'OLH gestiona les xarxes de cessió i mediació d'habitatges per al lloguer social, i actualment (setembre de 2010) compta amb un total de 15 habitatges, distribuïts sobretot pel centre del nucli de Palafrugell.

Localització dels habitatges dins dels programes de cessió i mediació gestionats per l'OLH



1.6 PARC D'HABITATGES

Segons les dades del cens de l'any 2001 el parc d'habitatges del municipi de Palafrugell era en aquell moment de 15.216 habitatges, dels quals 6.566 (43,2%) eren classificats com a principals convencionals. La resta el formaven els habitatges secundaris, amb 7.628, i 989 habitatges buits (33 eren classificats com "altre tipus" en els Cens de 2001). Del parc d'habitatges principals, el 11,5% eren en règim de lloguer, percentatge per sota del conjunt de Catalunya (16,6%) i al de la província de Girona (15,4%).

Per tant, aquestes primeres dades mostren que Palafrugell és un municipi amb forta presència de segones residències, de tipus familiar i en règim de propietat. La immigració que ha arribat en els últims anys al municipi també ha canviat les característiques del parc d'habitatges existent.

L'ocupació dels habitatges principals era de 2,8 habitants per habitatge aproximadament (Palafrugell tenia uns 18.322 habitants quan es va realitzar el cens a l'any 2001). La superfície mitjana dels habitatges era de 92,6 m^2, predominant els habitatges entre 75 i 90 m^2 que representaven el 30%, seguits dels d'entre 90 i 105 m^2 amb un 20%.

Un fet destacat del cens d'habitatges del 2001 era que ens confirmava una gran demanda per emancipació en els pròxims anys. En relació als eventuals habitatges susceptibles d'incorporació al mercat per destrucció de llars, el cens del 2001 ens informava que uns 633 habitatges estaven ocupats només per una persona de més de 65 anys.

A partir de les dades del parc d'habitatges del 2001 que hem comentat, les dades del padró municipal i les estadístiques disponibles sobre habitatges iniciats i acabats al municipi s'ha fet la següent estimació fins a l'actualitat:

Evolució 2001-2009*	Unitats			
	Principals	Població	Grandària mitjana llar	Increment de població
Parc d'habitatges 2001	6.566	18.322	2,8	
Nous habitatges acabats				
2002	258	19.115		793
2003	245	19.635		520
2004	475	19.813		178
2005	306	20.509		696
2006	598	21.307		798
2007	521	21.412		105
2008	456	22.109		697
2009	277	22.902	2,68	793
Total nous habitatges 2001-2009	3.136			4.580
Variació hab. buits o secundaris	(-) 1.143		2,30	Ràtio de les noves
Total habitatges principals 2009	8.559			Llars 2002-2009

*Les dades sobre el parc d'habitatge són d'IDESCAT i del Padró Municipal.

Al parc d'habitatges esmentat hi hauríem d'agregar els habitatges iniciats en construcció i que s'haurien de posar al mercat en els pròxims anys. Aquest volum d'habitatges s'han estimat inicialment en un interval entre 570 unitats (llicències dels últims dos anys) i 2.133 unitats (estimació d'habitatges iniciats –amb llicència- i sense acabar –certificat de final d'obra- en funció de les estadístiques sobre habitatges iniciats i acabats del Col·legi d'Aparelladors):

	Habitatges acabats	Habitatges iniciats	Estimació d'habitatges en construcció
2000-2001		847	847
2002	258	552	1.141
2003	245	420	1.316
2004	475	541	1.382
2005	306	573	1.649
2006	598	1.052	2.103
2007	521	714	2.296
2008	456	410	2.250
2009	277	160	2.133*

* aquesta dada com es pot llegir a continuació s'ha ajustat amb les llicències desistides

No obstant, cal esmentar que considerant que una bona part de les obres iniciades o amb llicència concedida han estat frenades o aturades per la situació de crisi del mercat, una part d'aquests 2.133 habitatges podrien no estar disponibles en forces anys i per altra banda les contínues incidències en les estadístiques d'obres iniciades (llicències retirades, etc.) fan més creïble un nombre d'habitatges en construcció susceptibles de tenir sortida en el període del PLH d'unes 570 unitats (2 anys de llicències). En aquest sentit, per tal d'afinar aquesta xifra s'ha analitzat per part de l'Ajuntament les estadístiques municipals de llicències de construcció d'habitatges, resultant que el total d'habitatges amb llicència aprovada i amb obres en curs de 828 habitatges, a més d'uns 274 habitatges acabats, pendents de la primera ocupació. Per altra banda també s'han posat de manifest un total de 397 habitatges potencials associats a llicencies desistides que a efectes de l'oferta futura es comprenen com a solars sense edificar.

Un altre aspecte a considerar del parc d'habitatges de Palafrugell és el gran nombre d'habitatges secundaris localitzat en bona part als nuclis Calella, Llafranc, Tamariu i Aigua Xelida. Segons dades municipals, les unitats cadastrals residencials d'aquests nuclis eren d'un total de 6.114 unitats. A efectes pràctics en funció dels consums d'aigua s'ha pogut estimar un parc d'habitatges secundaris amb ocupació d'unes 6.500 unitats, en tot el municipi.

Parc d'habitatges segons nucli

NUCLI	Número
Llofriu	124
Palafrugell (nucli+paratges)	10.617
Calella	3.903
Llafranc	1.209
Tamariu	1.002
PALAFRUGELL	16.855

Font: padró

En relació als habitatges buits i als no ocupats per estar en venda s'ha fet una estimació a partir de les dades sobre el consum d'aigua per trimestres, en aquest sentit, en l'any 2009 hi ha haver un total de 1.154 habitatges amb comptador d'aigua sense consum registrat no facturat al tercer trimestre. L'anàlisi detallada d'aquests efectuada posteriorment ha confirmat que bona part eren habitatges secundaris en venda o efectivament ocupats i per tant el nombre d'habitatges vacants és sensiblement inferior. La xifra d'habitatges buits com la oferta actual d'habitatges a municipi s'analitza més detalladament a l'apartat 1.6.2.

Finalment, també s'ha estimat uns altres 400-500 habitatges (en bona part recentment finalitzats i sense comptador d'aigua) que estan en procés de venda per part del seu promotor, i que en alguns casos han estat adquirits per entitats financeres. Algunes d'aquestes unitats es corresponen a les mencionades anteriorment com a acabades pendents de primera ocupació (274) i d'altres a habitatges antics sense ocupar de forma permanent.

Com a conclusió d'aquesta estimació del parc actual, podem fer les següents consideracions:

- En els últims vuit anys el parc d'habitatges principals ha crescut en 249 unitats anuals netes mentre que els habitatges nous per any arriben a les 392 unitats. En total el parc d'habitatges principals és de 8.559 unitats.

- Existeix a Palafrugell un parc d'habitatges no secundaris buits no superior a d'altres municipis, i que en bona part es poden atribuir a habitatges de nova promoció en venda. S'ha constatat la presència d'uns 274 habitatges acabats sense primera ocupació i, a més a més, cal tenir en consideració les unitats addicionals d'habitatges buits (veure apartat 1.6.2 per una anàlisi més detallada i acurada). Per altra banda s'ha estimat que el parc d'habitatges secundaris ocupats és d'unes 6.500 unitats concentrades principalment a les costes, a les que s'hauria d'afegit les unitats d'aquest tipologia que també estan al mercat de segona mà.

- A aquest parc d'habitatges buits i secundaris cal agregar l'estimació dels habitatges iniciats i en construcció i que s'acabaran en els pròxims anys (al voltant d'uns 828 habitatges). Així com els potencials procedents de llicències desistides per part del promotor (solars buits)

- L'any 2001 els habitatges principals de lloguer només representaven el 11% del total. En els últims anys aquest percentatge s'ha anat incrementant.

- L'edat mitja del parc d'habitatges existents en el 2001 era del voltant dels 37 anys. La significativa antiguitat d'una part del habitatges principals ha creat en alguns casos necessitats de rehabilitació.

1.6.1 CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES I DETECCIÓ DE SITUACIONS D'INFRAHABITATGE

Les situacions d'infrahabitatge fan referència a immobles que es destinen a habitatge sense tenir la cèdula d'habitabilitat o no reuneixen les condicions per a obtenir-la. Aquestes es regulen a través del decret 55/2009 sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Per a l'anàlisi de les característiques físiques del parc i la detecció de situacions d'infrahabitatge a Palafrugell hem partit de diverses fonts d'informació:

- El Cens d'habitatges de l'any 2001 elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), que malgrat presentar unes dades força antigues i anteriors al gran creixement i boom immobiliari experimentat en el país i a Palafrugell en concret, són les dades estadístiques que ens permeten tenir una visió àmplia i prèvia de molts aspectes del municipi i que són alhora comparables a la resta de la província.
- L'estudi realitzat per l'empresa EGI sobre les situacions anòmales de l'habitatge a Palafrugell el febrer de 2009, el qual reflecteix dades fonamentals sobre l'estat del parc d'habitatges a partir del mateix cens 2001 i n'exposa certes conclusions.

- L'anàlisi realitzat l'any 2008 pel Projecte d'Intervenció Integral La Sauleda-Carrer Ample sobre les característiques del parc en aquest àmbit, el qual aporta informació detallada de les problemàtiques no només arquitectòniques sinó també socials de l'àrea.
- La relació de llicències entre el 2002 i el 2010 que ens permeten detectar els enderrocs i les reformes d'habitatges o edificis, podent actualitzant així l'estat de conservació dels habitatges.
- Els expedients que es deriven de la sol·licitud d'ajuts a la rehabilitació i els test dels edificis i informes d'idoneïtat.

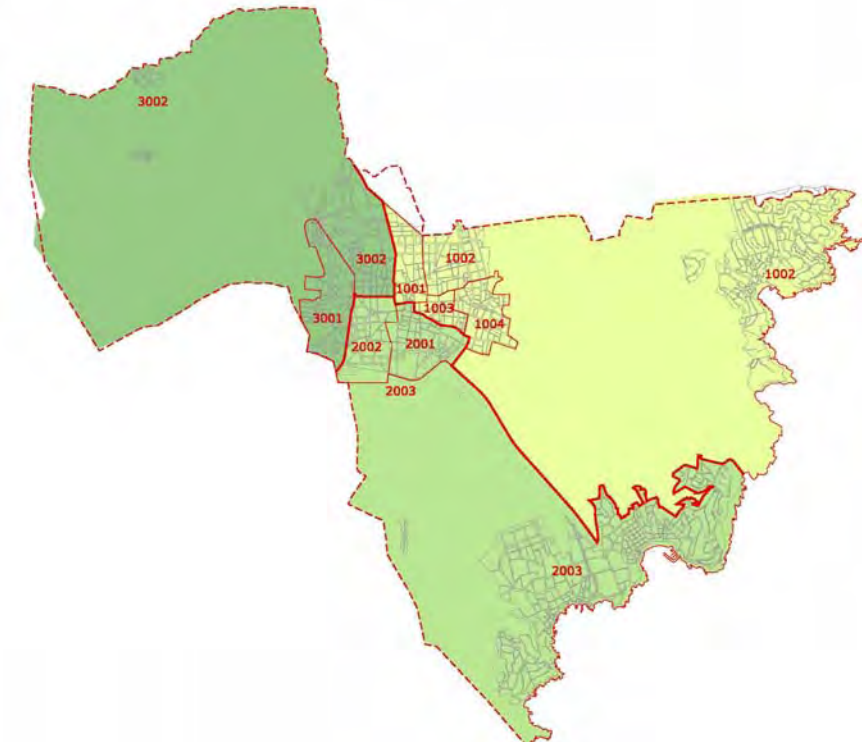
Cal mencionar que pel que fa la divisió censal del 2001, aquesta presenta algunes variacions respecte la divisió administrativa actual que utilitza l'Ajuntament. Així, mentre que l'any 2001 hi havia un total de 3 districtes i 9 seccions censals, actualment hi ha 3 districtes però el nombre de seccions ha incrementat fins a 14 ja que s'han dividit algunes seccions per tal de representar de manera més precisa les característiques intrínseques de cada zona.

Per a l'anàlisi del parc d'habitatges, al referir-se a dades del cens, es representa la informació per les seccions del 2001 i es procurarà aprofundir en les dades més significatives mitjançant un treball de camp.

L'equivalència entre ambdues divisions és la següent:

Divisió administrativa segons cens 2001	Divisió administrativa el 2010
1001	1r 1a
1002	1r 2a A i 1a 2a B
1003	1r 3a
1004	1r 4a
2001	2n 1a i 2n 3a A
2002	2n 2a
2003	2n 3a B
3001	3r 3a i 3r 1a
3002	3r 2a B i 3r 2a A

Plànol de districtes i seccions censals segons el cens 2001



Tipologia edificatòria

	Edifici sol amb un habitatge familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb habitatges. familiars compartit amb locals	Edificis ppalment amb habitatges col·lectius	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
% Província	74,90%	18,88%	6,14%	0,08%	0,00%
% Municipi	74,90%	17,77%	7,26%	0,06%	0,01%
Total municipi	5.291	1.255	513	4	1

Font: Cens de població i habitatges 2001

Palafrugell per les seves característiques de municipi de costa té un nombre molt elevat d'habitatges secundaris, els quals representaven al voltant del 50,1% del total del parc. Aquesta característica es fa evident quan comparem la xifra amb el conjunt de la província (34%). En aquest sentit, les dades proporcionades pel Consistori indiquen un increment del nombre d'habitants durant els mesos de juny a setembre que arriba gairebé a triplicar el total de persones residents durant els mesos d'hivern.

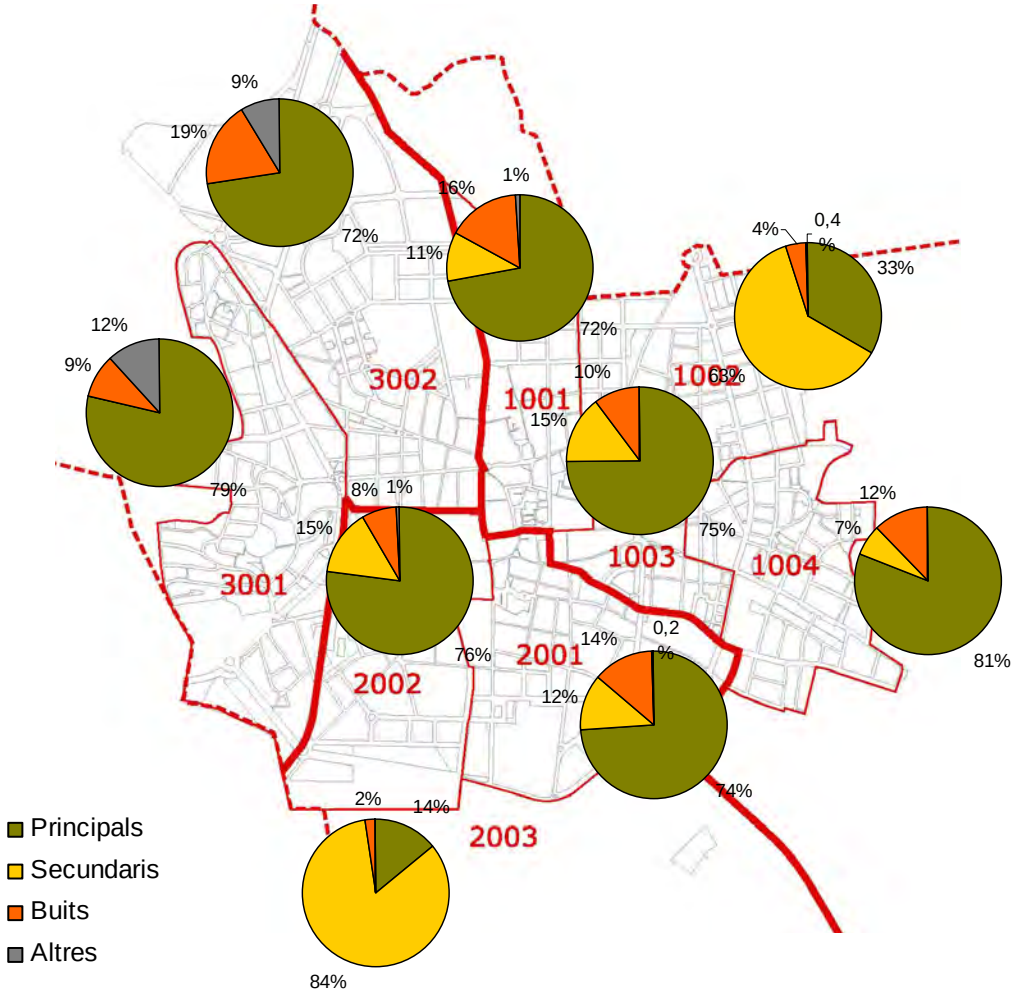
Les zones que concentren un major índex d'habitatges secundaris són, lògicament, els nuclis de costa: Calella, Llafranc i Tamariu, en total un 89% del total mentre que la resta es troba a la zona del centre i nucli antic on al voltant d'un 10-15% dels habitatges són de segona residència i per tant d'ús temporal. En canvi, al nucli de Palafrugell predomina l'habitatge d'ús principal convencional. A la zona oest hi ha un nombre, segons el cens, força elevat i superior a la mitjana municipal d'habitatges vacants i una tipologia d'habitatges que el cens anomena "*altres*", és a dir, habitatges que no s'ajusten a cap de les altres situacions com habitatges d'estudiants, habitatges destinats a lloguer de curt termini que estan utilitzades tot o gran part de l'any, etc.

Tipus d'habitatge familiar. Palafrugell, 2001

		Principals	Allotjaments	Secundaris	Buits	Altres	TOTAL
Província	Total	213.468	15	140.494	52.602	6.100	412.679
	%	51,7%	0,0%	34,1%	12,7%	1,4%	100%
Palafrugell	Total	6.566	2	7.628	989	31	15.216
	%	43,2%	0,0%	50,1%	6,5%	0,2%	100%

Font: Cens de població i habitatges 2001

Tipus d'habitatge familiar segons secció censal. Palafrugell, 2001



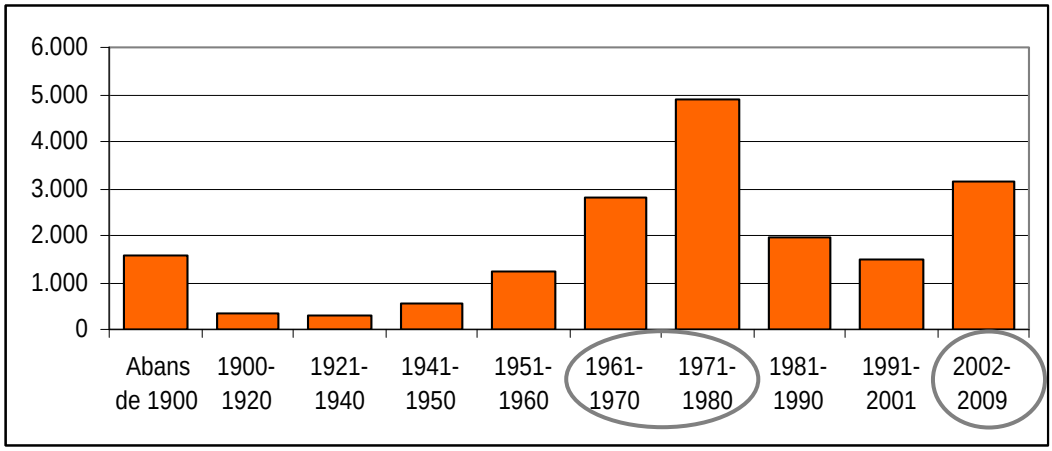
Font:Elaboració pròpia a partir de dades del cens de població i habitatges 2001

Antiguitat

El creixement i expansió del municipi ha anat lligat a dos períodes, l'un lligat als processos migratoris dels anys 60 i especialment dels 70 i l'altre al boom immobiliari de principis del segle XXI en què a Palafrugell es va traduir amb el desenvolupament de nous sectors residencials i àrees de transformació urbana. Així doncs, un 42% del parc actual va ser construït entre el 1960 i el 1980, concentrat a l'oest del nucli de Palafrugell i als nuclis de costa de Calella, Llafranc i Tamariu en forma d'habitatges de segona residència; i, un 17% s'ha construït els darrers 10 anys. Cal tenir en compte també aquells habitatges construïts abans del 1900, els quals presenten un volum significatiu dins el conjunt del parc (8,6%), localitzats principalment a la zona del nucli antic.

En general, Palafrugell té un parc amb una antiguitat mitjana de 36 anys, és a dir, un parc que pot començar a tenir símptomes d'envelliment i per tant necessitat de rehabilitació i intervenció.

Parc destinat principalment a habitatge segons any de construcció de l'edifici. Palafrugell



Font: Cens de població i habitatges 2001

Estat de conservació

L'anàlisi de l'estat de conservació del parc mostra que un 97,7% dels habitatges principals es trobaven en bon estat en el moment del cens de 2001, percentatge cinc punts superior a la mitjana de la província de Girona (92,7%). Contràriament, només un 0,42% (28 habitatges) estaven en estat ruïnós o dolent, és a dir, estaven afectats per problemàtiques com per exemple grans esquerdes o bombaments a les façanes, falta d'horitzontalitat en els sostres o terres, col·lapse de l'estructura, entre d'altres, podem considerar que es troben en una situació d'infrahabitatge. Aquesta xifra és molt baixa i inferior a la del conjunt de la província, la qual tenia el 2001 un 1,5% del parc principal en estat dolent o ruïnós.

Tanmateix, cal mencionar que un total de 124 habitatges familiars (1,89%) presentaven un estat deficient, és a dir, problemàtiques relacionades amb el mal estat dels baixants de pluja o l'evacuació d'aigües residuals, humitats a la part baixa dels edificis o bé filtracions en els sostres i cobertes. Aquests casos no es poden considerar com a infrahabitatge ja que les seves patologies estan contemplades en el Decret d'habitabilitat i per tant no impedeixen l'obtenció de la cèdula, però tot i així, caldrà tenir-los presents a l'hora de realitzar el treball de camp perquè al llarg d'aquests anys, si no s'ha portat terme cap intervenció en matèria de rehabilitació, alguns d'aquests habitatges potser s'han degradat i actualment poden presentar un pitjor estat de conservació.

És important diferenciar l'estat de conservació en funció del règim de tinença: un 82% és de propietat i un 11,5% de lloguer. Així, mentre que un 98,1% de les llars en règim de propietat es troben en bon estat, tant sols un 95,5% de les de lloguer tenen un estat de conservació bo. En canvi, només un 0,30%d e les llars en propietat podria considerar-se que es troben en una situació d'infrahabitatge per un 1,19% de les de lloguer. Alhora, pel que fa les deficiències més lleus, també són els habitatges en lloguer els que mostren un percentatge més alt. Aquest fet ens indica l'existència d'una major correlació entre manteniment de l'habitatge i el règim de propietat que amb el règim de lloguer, i per tant, una dificultat afegida en les llars de lloguer a l'hora de posar en marxa polítiques de rehabilitació i adequació dels habitatges i edificis.

Habitatges principals segons estat de conservació i règim de tinença. 2001

		Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
llars	% Província	0,5%	1,0%	5,7%	92,7%	100%
	% Palafrugell	0,24%	0,18%	1,89%	97,69%	100%
	Total Palafrugell	16	12	124	6.416	6.568
	% llars lloguer Palafrugell	0,66%	0,53%	3,30%	95,5%	758
	% llars propietat Palafrugell	0,18%	0,11%	1,66%	98,1%	5.406

Font: Cens de població i habitatges 2001

Desagregant les dades per districtes i seccions censals, s'observa que la secció 3001 i la 2002 són les que presenten una major volum d'habitatges en estat dolent o ruïnós, seguides de la 1002. Pel que fa la secció 1003, aquesta és la que presenta un major percentatge d'habitatges en estat deficient.

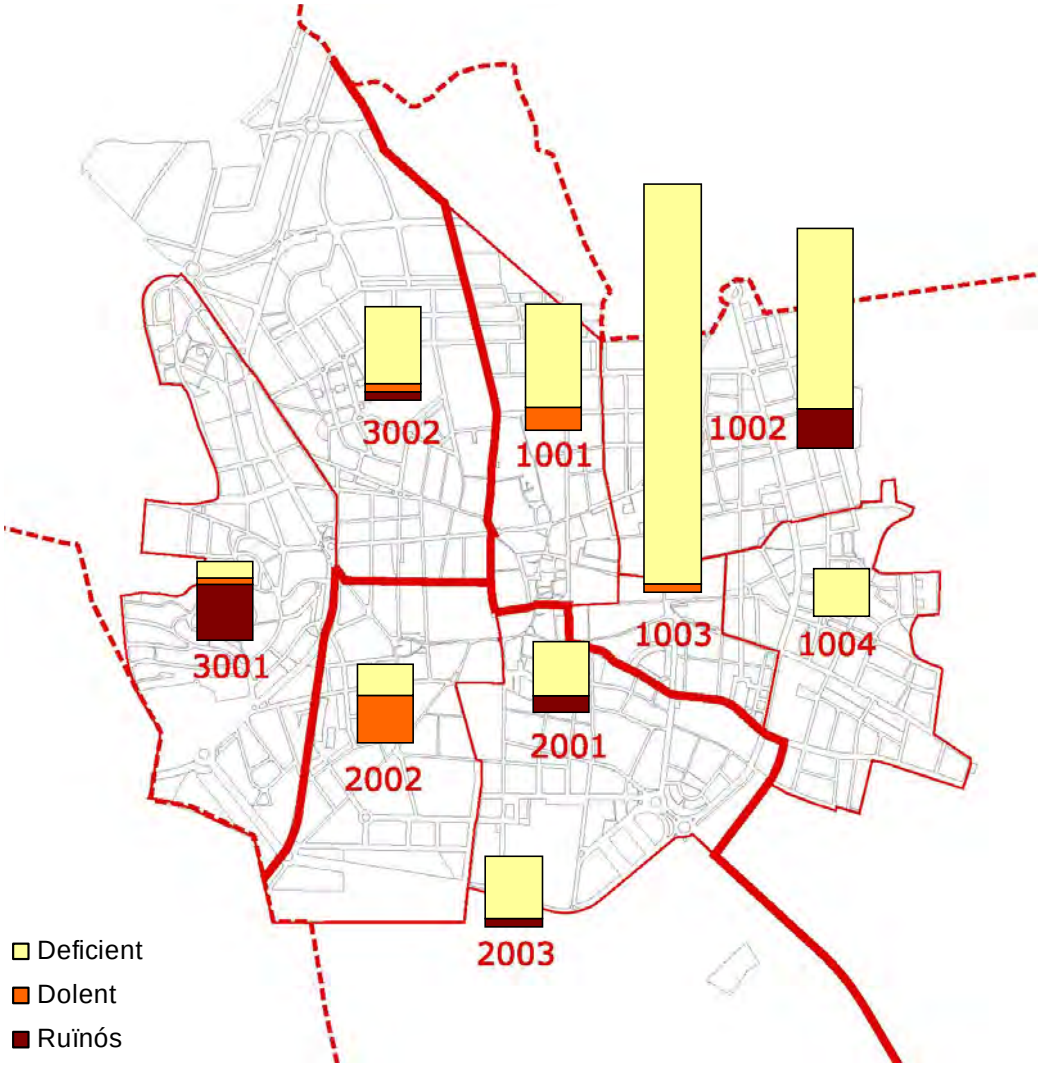
Habitatges principals segons estat de conservació i secció censal. Palafrugell, 2001

	TOTAL	Ruïnós o dolent		Deficient		Bo	
	Núm.	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Palafrugell	6.566	28	0,43%	124	1,89%	6.379	97,15%
1001	718	3	0,42%	13	1,81%	692	96,38%
1002	826	5	0,61%	23	2,78%	798	96,61%
1003	619	1	0,16%	51	8,24%	562	90,79%
1004	515	0	0,00%	6	1,17%	509	98,83%
2001	718	2	0,28%	7	0,97%	706	98,33%
2002	729	6	0,82%	4	0,55%	713	97,81%
2003	905	1	0,11%	8	0,88%	893	98,67%
3001	847	8	0,94%	2	0,24%	837	98,82%
3002	689	2	0,29%	10	1,45%	669	97,10%

Font: Cens de població i habitatges 2001

Si tenim en compte no només el parc principal sinó també el parc d'habitatges buit i secundari, els habitatges en mal estat o ruïnós, incrementen en 110 habitatges més, és a dir, un total de 138 habitatges.

Habitatges principals segons estat de conservació i secció censal. Palafrugell, 2001

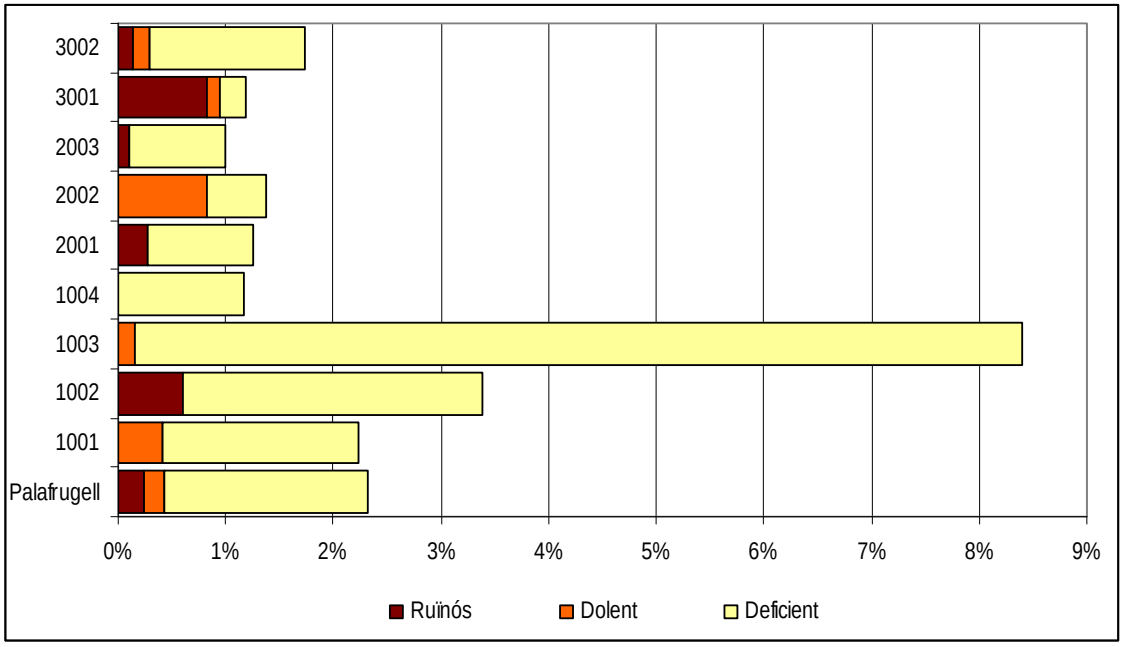


Parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació. Palafrugell, 2001

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Municipi	43,2%				50,2%				6,5%			
Total municipi	6.566				7.628				989			
MUNICIPI	Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació		
		ruïnós	dolent	def.		ruïnós	dolent	def.		ruïnós	dolent	def.
% Habitatges		0,24%	0,18%	1,89%		0,17%	0,25%	2,16%		1,31%	6,57%	9,91%
Total habitatges	37,5	16	12	124	32,4	13	19	165	45,6	13	65	98

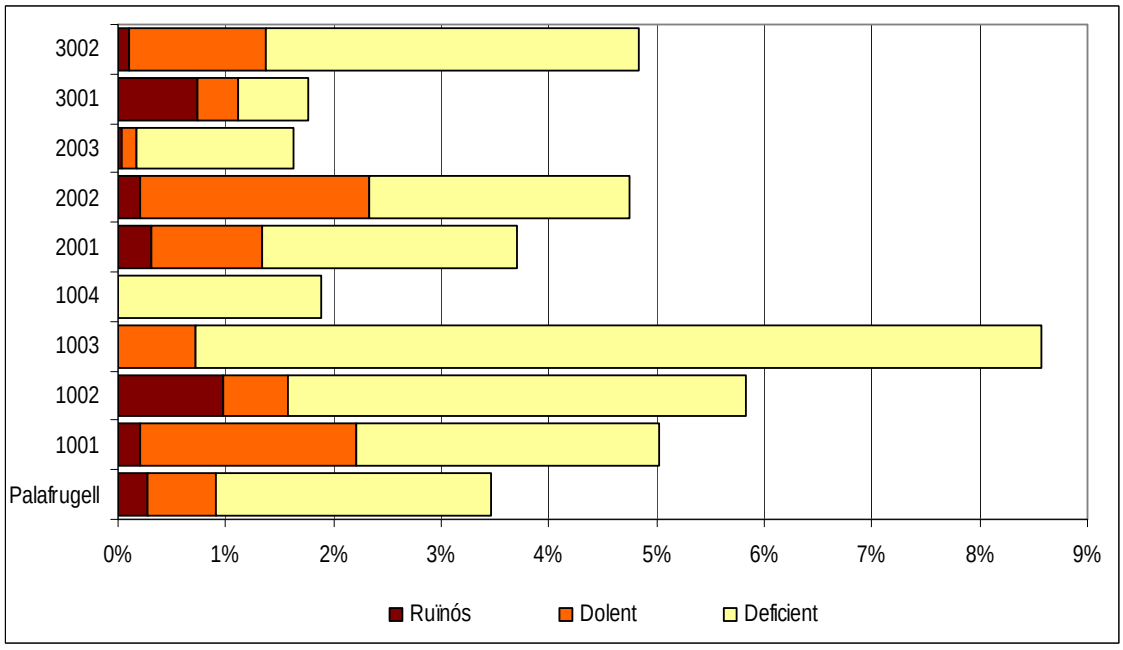
Font: Cens de població i habitatges 2001

Estat de conservació dels habitatges principals segons secció censal. Palafrugell, 2001



Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges 2001

Estat de conservació dels total habitatges segons secció censal. Palafrugell, 2001



Serveis i instal·lacions

Per completar l'estudi sobre la situació del parc i la detecció de situacions d'infrahabitatge, hem analitzat les dades del cens del 2001 referents a la manca de serveis o lavabo dins de l'habitatge o de sistema d'evacuació d'aigües residuals, les quals ens aporten informació sobre deficiències puntuals que, per si mateixes, suposen la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

En general s'observen pocs casos amb una problemàtica en quant a serveis instal·lacions, en total 43 habitatges principals sense sistemes d'evacuació d'aigües residuals, és a dir, sense clavegueram o a través d'altres sistemes com per exemple fosses sèptiques; i 33 habitatges sense servei o lavabo a l'interior de l'habitatge. Ambdues xifres es troben molt per sota la mitjana provincial, qüestió que remarca una feble problemàtica associada als serveis dels habitatges.

Dels 43 casos sense sistema d'evacuació d'aigües, el 72% (31 habitatges) es localitzen a la secció 1002 i els restants es troben distribuïts de forma equitativa en el territori de manera que no configuren nuclis o punts amb especial problemàtica. Pel que fa als 31 habitatges de la secció 1002, cal verificar amb els tècnics municipals si s'ha realitzat en els darrers anys connexions en aquesta zona. A més a més, aquests secció, a la zona de la costa també hi ah encara habitatges d'ús no habitual que no tenen cap sistema d'evacuació d'aigües residuals, ni mitjançant clavegueram ni foses sèptiques o altres tipus.

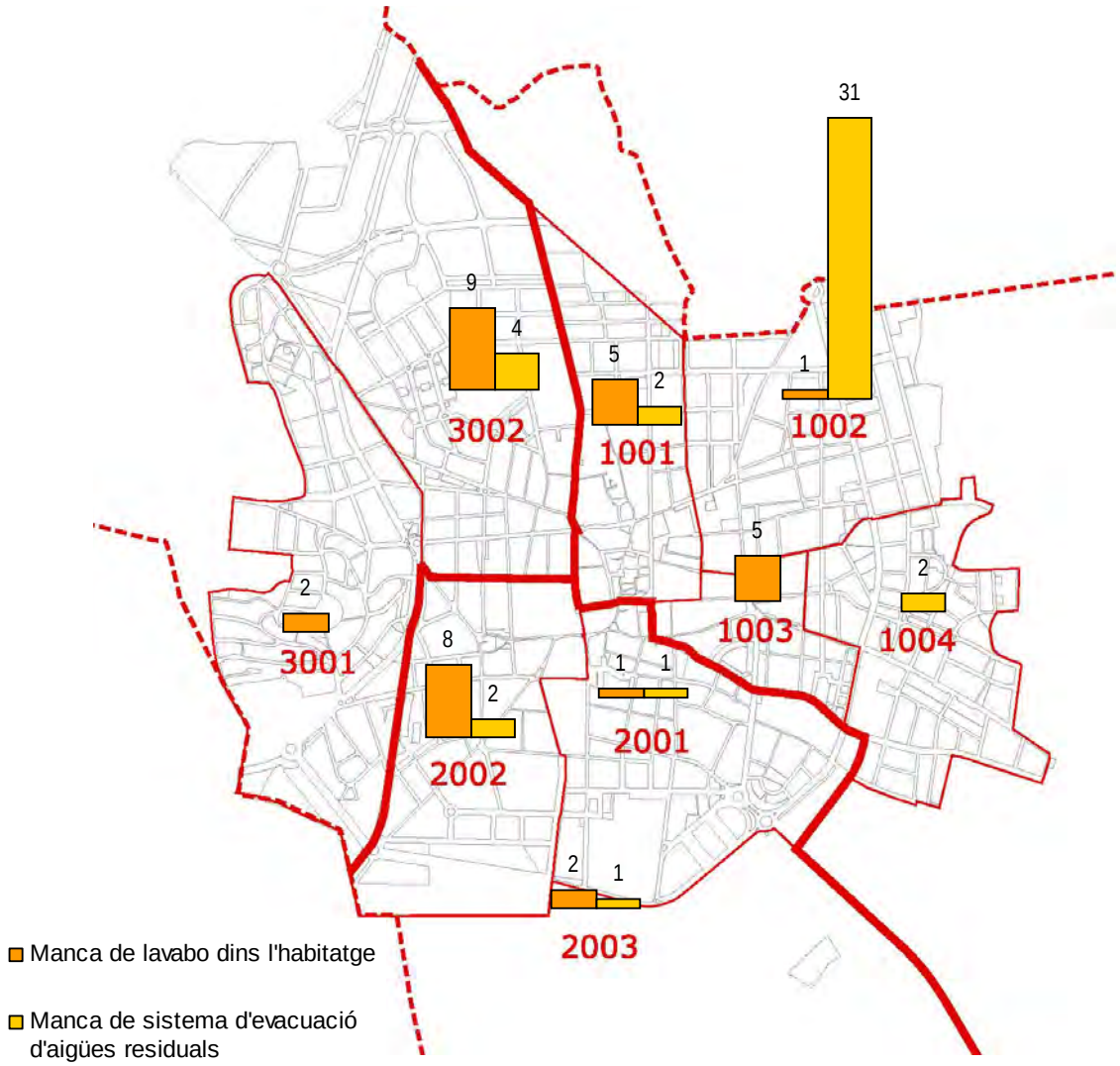
Els habitatges que no disposen de servei a dins l'habitatge es troben ubicats principalment en les seccions 2002 i 3002, i en menor mesura a la 1001 i 1003, això és en zones de construcció més antigues que configuren el nucli antic de Palafrugell. Aquestes situacions corresponen en la majoria dels casos a tipologies edificatòries de l'època però que al llarg del darrer decenni i a partir de les rehabilitacions es creu que es poden haver anat resolent segons els tècnics municipals.

Habitatges principals segons serveis i instal·lacions. Palafrugell, 2001

	Manca de servei dins l'habitatge	Manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals	TOTAL
1001	5	2	7
1002	1	31	32
1003	5	0	5
1004	0	2	2
2001	1	1	2
2002	8	2	10
2003	2	1	3
3001	2	0	2
3002	9	4	13
Palafrugell	33	43	76
% Palafrugell	0,50%	0,65%	1,16%
% Província	1,00%	1%	1,85%

Font: Cens de població i habitatges 2001

Manca de serveis en els habitatges principals segons secció censal (nombre absolut) Palafrugell, 2001



Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges 2001

Disponibilitat d'ascensor

El municipi, degut a la tipologia edificatòria que el caracteritza, no presenta un elevat nombre d'edificis amb ascensor (122 edificis d'un total de 7.064, és a dir, un 1,7%). Aquesta situació, en habitatges de poca alçada no suposa una problemàtica a tenir en compte, però la condició d'edificis amb més de quatre plantes sense ascensor suposa una barrera arquitectònica molt important, especialment per aquells col·lectius amb mobilitat reduïda.

Per tant, hem creuat la informació sobre disponibilitat d'ascensor i el nombre de plantes dels edificis, i hem obtingut que hi ha un total de 195 edificis sobre 278 de més de 3 plantes que no disposen d'ascensor, és a dir, un 70% del total d'edificis superiors a aquesta alçada i un 2,76% del total de parc edificat el 2001.

La secció censal amb un major nombre d'edificis sense ascensor és la 2003, és a dir, la referent als nuclis de costa de Calella i Llafranc amb un total de 77 edificis de més de 3 plantes sense aparell elevador, i en segon lloc la secció 1002 on 39 edificis no disposen d'ascensor. Aquests dos àmbits són també els que tenen un major nombre d'edificis de 4 o més plantes, però tanmateix, en proporció amb el nombre habitatges

d'aquestes característiques, la secció 2002 i la 3001 tindrien un elevat percentatge dels edificis de més de 3 plantes sense ascensor, el qual estaria al voltant del 70%. En quant a nombre de llars, un total de 1.982 habitatges en edificis de més de 4 o més plantes del conjunt del municipi no disposarien d'ascensor.

Edificis de 4 o més plantes segons disponibilitat d'ascensor. Palafrugell, 2001

Edificis de 4 plantes o més				
Secció censal	Total	Amb ascensor	Sense ascensor	% sense ascensor
1001	21	7	14	66,67%
1002	52	13	39	75,00%
1003	29	21	8	27,59%
1004	5	0	5	100,00%
2001	26	11	15	57,69%
2002	21	6	15	71,43%
2003	95	18	77	81,05%
3001	23	7	16	69,57%
3002	6	0	6	100,00%
Palafrugell	278	83	195	70,14%

Font: Cens de població i habitatges 2001

A partir de les llicències d'obra proporcionades per l'Ajuntament entre el 2001 i el 2010 s'ha comptabilitzat la instal·lació de 10 ascensors i amb el Pla de Barris s'ha realitzat el Test de l'Edifici a diferents edificacions i concretament es preveu la instal·lació de 4 ascensors a l'avinguda del Carrilet 24, 29, 31 i 37. Per tant, el nombre actual estimat d'edificis de més de 4 plantes sense ascensor és de 185 edificis.

Aproximació al volum d'infrahabitatge a Palafrugell

Per determinar el volum d'infrahabitatge s'ha tingut en compte els diferents aspectes mencionats anteriorment com són l'estat dels habitatges, la manca de serveis i la falta de sistema d'evacuació d'aigües residuals. Així doncs, per tal d'evitar situacions de repetició, s'ha tingut en compte que hi ha casos en què els habitatges presenten un dels tres problemes, situacions amb dos dels tres i finalment casos en que es produeixen simultàniament les tres deficiències. Al mateix temps, a partir de les llicències d'obra (casos de reformes dels habitatges, rehabilitacions de façana i cobertes, enderrocs), de les percepcions dels tècnics municipals, del recent estudi d'EGI sobre les característiques del parc d'habitatges i del treball de camp realitzat per GMG per contrastar aquesta informació, s'ha pogut avaluar el ritme i l'activitat rehabilitadora dels edificis del municipi.

En resum, podem considerar que Palafrugell no presenta un parc d'habitatges significatiu en condicions d'infrahabitatge, és dir, en estat dolent o ruïnós, sense serveis dins l'habitatge o amb manca de sistema d'evacuació d'aigües residuals. Podem estimar aquest parc en unes 23 unitats, és a dir, un 0,26% del total del parc principal i es concentren principalment a la zona de la Sauleda i el carrer ample, on actualment s'està portant a terme un Projecte d'Intervenció Integral.

Ara bé, cal tenir en consideració l'antiguitat d'una part del parc i per tant la presència de problemàtiques lleus en algunes de les edificacions com humitats, petits despreniments, cobertes deficients, etc. Aquestes situacions es concentraven segons el cens a la zona est i nord-est del nucli de Palafrugell, i representaven un total de 124 unitats del parc principal.

En aquest sentit i per tal d'aproximar aquesta dada a la realitat actual, s'ha contrastat la informació del cens amb un treball de camp exhaustiu per determinar l'estat de conservació del parc d'habitatges. Derivat d'aquest treball, s'ha comptabilitzat un total de 46 edificis o parcel·les en mal estat, els quals un 80% podria

considerar-se que no disposen de les condicions d'habitabilitat i el 20% restant presenten deficiències constructives lleus.

A més a més, cal destacar la presència de 185 edificis de més de 3 plantes sense ascensor, que dificulten l'autonomia de certs grups socials, amb l'acusament de la problemàtica que significa per a aquells col·lectius amb mobilitat reduïda.

1.6.2 DETECCIÓ DE SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA

Es considera com a utilització anòmala de l'habitatge el manteniment d'habitatges buits, és a dir habitatges que romanen desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, i la problemàtica de la sobreocupació, habitatges on possiblement conviuen un nombre excessiu de persones en relació als estàndards de superfície per persona fixats i per tant veuen malmesa la seva qualitat de vida a causa de l'amuntegament. Aquestes dues situacions són considerades per la Llei del Dret a l'Habitatge com a incomplidores de la funció social de la propietat de l'habitatge o de l'edifici (art. 5).

1.6.2.1 HABITATGES BUITS

La dificultat d'analitzar i determinar del parc vacant ens ha portat a estudiar i contemplar la informació que ens proporcionen 2 fonts d'origen divers:

1. Cens de població i d'habitatges del 2001

El cens del 2001 és actualment l'única font d'informació sistemàtica per a la quantificació del parc vacant a un nivell bàsic i d'àmbit territorial municipal. Ara bé, aquesta font presenta diverses problemàtiques ja que no va tenir en compte, per exemple, fenòmens com canvis d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, i alhora representa una informació de fa més de 9 anys coincidint en un període en què el nostre país ha sofert profunds canvis demogràfics i en mercat immobiliari, un dels principals sectors del país.

Malgrat tot, al ser l'única font d'informació disponible, ha servit de base de partida per a la quantificació del parc buit. Així doncs, segons el cens, l'any 2001 hi havia un total de 989 habitatges vacants, això és un 6,5% del parc total de Palafrugell. Aquest parc vacant es trobava molt per sobre tant del de la comarca del Baix Empordà com del conjunt de les comarques gironines, àmbits que tenien un parc vacant del 9,07% i 12,92% respectivament.

Cal destacar que Palafrugell, al tractar-se d'un municipi costaner gironí, presenta un important parc secundari, el qual cal no confondre amb parc vacant però que cal tenir present a l'hora de definir possibles polítiques d'habitatge al municipi.

Parc d'habitatges segons ús, 2001

Àmbit	Habitatges familiars					
	Principals		No principals			
	Convencionals	Allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres	Total
Palafrugell	6.566	2	7.628	989	31	15.216
	43,15%	0,01%	50,13%	6,50%	0,20%	100,00%
Baix Empordà	41,03%	0,01%	46,44%	9,07%	3,45%	100,00%
Comarques gironines	52,25%	0,00%	33,31%	12,92%	1,51%	100,00%

Font: Cens 2001

2. Consum del subministrament d'aigua

Aquesta font d'informació no respon a cap estadística pública i ens permet localitzar aquells indrets on es troben situacions extraordinàries i relacionar consums baixos o nuls amb l'existència d'habitatges buits. Cal tenir present que la majoria dels subministraments són prescindibles en major o menor mesura, atès que es poden suplir per d'altres (gas natural per electricitat i/o butà), donar de baixa abans de quedar el pis vacant, o fins i tot permanentment (telefonia), o representar consums que no estableixen una linealitat amb l'ocupació (consums residuals d'electricitat).

Així doncs, el consum que es presenta com la millor font d'informació a prendre en consideració és el consum d'aigua ja que té en compte fenòmens com canvi d'usos de l'habitatge o situacions de desocupació per rehabilitació, es tracta d'una font d'informació en temps real, possibilita la distinció entre població adscrita a l'immoble i resident i es considera menys volàtil enfront a la resta de subministraments. A més a més, ens permet afinar el nombre obtingut en el cens del 2001 i destriar aquells habitatges secundaris que sí que presenten algun consum d'aigua anual, considerant d'aquesta manera els habitatges estrictament buits durant 2 anys.

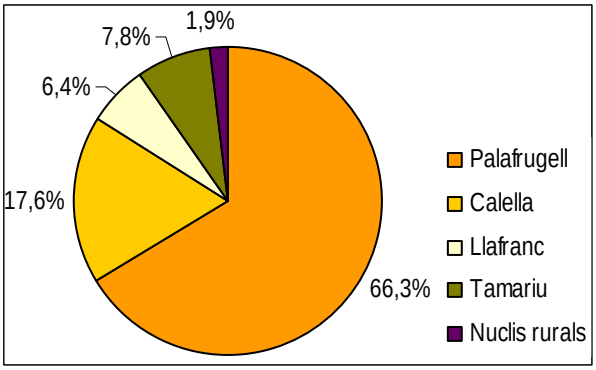
Per a la detecció dels possibles habitatges vacants hem considerat no només els habitatges amb consums zero sinó també aquells amb un consum mínim igual o inferior a 5m^3 anuals durant els anys 2008 i el 2009, el qual justifica la presència esporàdica d'algun dels propietaris dels immobles en una visita de rigor per tal de comprovar l'estat de conservació de l'immoble i/o realitzar tasques de manteniment.

En un posterior filtrat, hem tingut en compte de no comptabilitzar totes aquelles adreces que no corresponien a habitatges pel fet de tractar-se de punts de consum de la via pública, locals comercials o garatges o comptadors de comunitats de veïns.

Del creuament d'aquestes dades resulta un total de 854 habitatges en el conjunt del municipi que tindrien un consum anual igual o inferior a 5m^3 durant els darrers 2 anys, això és un 5,06% del parc total d'habitatges del municipi, i que per tant podríem considerar que aquests habitatges es troben desocupats de forma permanentment sense causa justificada.

D'aquests, un 66% (566 habitatges) es troben situats al nucli de Palafrugell repartits en els diferents barris i la resta en es localitzen en els nuclis costaners. Amb aquestes premisses, s'ha realitzat un treball de camp pel nucli de Palafrugell per contrastar aquestes primeres dades obtingudes.

Distribució per nuclis dels habitatges buits



Font: elaboració pròpia a partir dels consums d'aigua

Del conjunt d'habitatges observats presumptament buits (un total de 281) un 67,5% s'ha pogut corroborar que efectivament estaven desocupats ja sigui perquè s'ha pogut evidenciar amb un primer cop d'ull o perquè així ho han expressat els veïns. Dels habitatges restants, un 24% s'ha comprovat que o bé eren habitatges ocupats o bé no tenien un ús domèstic, i un 8,5% no s'ha pogut corroborar amb un primer nivell d'anàlisi si l'habitatge estava ocupat o desocupat.

Aplicant aquestes ràtios en el conjunt dels habitatges amb consums d'aigua inferiors a 5m^3 durant els dos darrers anys, obtenim un interval de possibles habitatges buits d'entre 492 i 650 en el conjunt del municipi, això és un 2,9-3,8% del total el parc. Pel que fa al nucli de Palafrugell, en el qual es vol fer especial èmfasi en la necessitat de fomentar l'ocupació i ús dels habitatges ja que és on es localitzen el major nombre d'habitatges principals, hi hauria entre 326 i 431 habitatges buits.

Parc d'habitatges desocupat, 2010

	Palafrugell	Calella	Llafranc	Tamariu	Nuclis rurals	TOTAL
Consums d'aigua	566	150	55	67	16	854
Treball de camp	326-431	86-114	32-42	39-51	9-12	492-650
% sobre total parc	1,9-2,5%	0,5-0,7%	0,2-0,3%	0,2-0,3%	0,5-0,7%	2,9-3,8%

Font: elaboració pròpia segons dades de consums d'aigua i treball de camp

Tanmateix, cal tenir en consideració l'existència d'uns 422 habitatges en tot el municipi, tal i com s'ha comentat en el punt anterior, que no es troben connectats a la xarxa d'aigua i que per tant es pot considerar que conformen una bossa d'habitatges, principalment d'obra nova pendent de vendre, que podran ocupar-se en els propers anys. En aquest sentit, a partir de les llicències d'obra nova i els expedients de primera ocupació, s'ha comptabilitzat uns 274 habitatges finalitzats però sense ocupar. Els habitatges restants poden fer referència a habitatges antics que no tenen connexió a la xarxa o que s'han donat de baixa, o bé per exemple a habitatges amb un únic comptador.

1.6.2.2 GRAU D'OCUPACIÓ DELS HABITATGES

Segons la Llei pel dret a l'habitatge:

> *"Habitatge sobreocupat és aquell en el que s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya. No s'entendrà que constitueixin situació de sobreocupació, als efectes d'aquesta Llei, les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu fins segon grau, encara que superin aquests estàndards".*

El Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, defineix a l'article 4 els estàndards de superfície per persona i llindar màxim d'ocupació dels habitatges a fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu en els articles 5.2.c i 41.1.b de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. L'estàndard mínim de superfície en els habitatges resulta de l'aplicació dels paràmetres següents:

Superfície útil mínima (m²)	Nombre de persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

La Llei defineix també, a l'article 43, un seguit d'actuacions per a evitar la sobreocupació dels habitatges com aprovar programes d'inspecció, delimitar i declarar àrees de tempteig i retracte les zones amb alta sobreocupació i establir zones de conservació i rehabilitació, atorgar ajuts per emprendre accions correctores de la situació, establir programes i acords de cooperació i de col·laboració amb el serveis socials per acollir les persones afectades, etc.

Donat que la mitjana de superfície mitjana dels habitatges principals de Palafrugell és actualment d'aproximadament 88m², significa que el llindar mitjà de la sobreocupació al municipi seria de 10 o més persones per llar. Cal tenir en compte que les dades del padró no sempre representen la composició real de les llars ja que és freqüent el cas de persones que no habiten al domicili on estan empadronades. Per tant, les dades de l'estructura de les llars ens poden donar informació d'un nombre aproximat de situacions de sobreocupació, però això no significa que no es puguin donar més o menys casos. Alhora, cal tenir present l'estructura familiar d'algunes de les nacionalitats residents al municipi les quals acostumen a formar llars força nombroses sense donar lloc a una problemàtica de sobreocupació.

A partir del padró municipal, hem analitzat l'estructura de les llars de Palafrugell i la seva dimensió. Destaca especialment les llars formades per dos membres i les unipersonals, ja que sumen entre les dues la meitat del total de les llars del municipi (26,2% i 24,9% respectivament). Les llars configurades per 3 i 4 membres, és a dir, principalment per una parella i un o dos fills, representen el 36,5% del conjunt de les llars, i s'observa un volum prou significatiu de llars formades per 5,6 o 7 membres (10,5% sobre el total).

Membres de la llar	Total llars
1	2058
2	2161
3	1647
4	1362
5	487
6	239
7	139
8	81
9	28
10	19
11	9
12	7
13	1
14	1
15	1
28	1

Font: padró municipal

Pel que fa el nombre de llars que podríem considerar sobreocupades segons els estàndards establerts pel decret d'habitabilitat, trobem que a Palafrugell hi hauria entre 30 i 35 habitatges amb 10 o més persones empadronades, excloent aquelles llars que es corresponen a residències de gent gran o a altres allotjaments col·lectius. A més a més, cal tenir present que segurament part de les llars de 8 i 9 membres poden trobar-se en una situació d'amuntegament en relació a la dimensió de l'habitatge. Aquests casos, però, s'hauran de corroborar a partir d'un treball de camp més aprofundit.

1.7 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1.7.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC SUPRAMUNICIPAL

Pel que fa al planejament territorial supramunicipal que afecta al municipi de Palafrugell hem de tenir en compte:

-Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).

- Plans territorials parcials:	- Pla Territorial Parcial de les comarques gironines
- Plans directors territorials:	- Pla director territorial de l'Empordà
- Plans sectorials:	- Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026 - Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya (2009-2015) - Pla director d'infraestructures 2001-2010 - Pla de ports de Catalunya - Pla de transport de viatgers de Catalunya (2008-2012)
- Plans directors urbanístics:	- Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC) - Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense el pla parcial aprovat (PDUSC-2) - Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques de Girona

PLANEJAMENT TERRITORIAL GENERAL:

El Pla territorial general de Catalunya (PTGC), aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que els ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla inclou les determinacions i criteris que defineixen les diferents zones del territori i la funció dels nuclis urbans segons les seves característiques, fa la previsió de l'emplaçament de les grans infraestructures i equipaments d'interès general i també defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

Palafrugell s'emmarca en l'Àrea Funcional Territorial (AFT) de les comarques gironines, una àrea equilibrada per un sistema urbà central de Girona-Cassà contrapesat per uns sistemes urbans mitjans de forta rellevància territorial, com Figueres o Olot, i Banyoles o el litoral, en menor grau.

L'AFT de les comarques gironines inclou cinc sistemes costaners, que engloben sistemes urbans lligats a la faixa litoral i que destaquen per l'activitat turística, determinant per a la definició dels seus aspectes socio-

econòmics i espacials. Destaquen per característiques congestives, sobretot en el paràmetre de l'ocupació del sòl apte per urbanitzar, provocat pel turisme i les segones residències, i el PTGC estableix la necessitat de potenciar el seu desenvolupament qualitatiu, tot preservant el medi ambient, el medi físic i resolent la prestació de serveis.

Palafrugell pertany al sistema costaner de proposta conformat per Torroella de Montgrí, Begur, Palafrugell, Palamós i Sant Feliu de Guíxols, formant part d'un seguit de municipis costaners d'una certa dimensió i prou diversificats econòmicament on, a part del turisme, l'agricultura i la indústria també hi són presents.

Juntament amb Mont-ras constitueixen una Àrea Bàsica Territorial (ABT), una unitat mínima en la que la qualitat de vida s'hi contempla de manera satisfactòria respecte la dotació de serveis i equipaments.

PLANS TERRITORIALS PARCIALS:

El Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat inicialment el 4 de febrer de 2010 i en fase d'exposició pública, defineix uns criteris marcat per exigències de preservació de valors, convivència d'usos i sostenibilitat, enfrontats amb unes necessitats quantitatives d'ubicació d'habitatges i llocs de treball que determinen els escenaris econòmics i demogràfics. Els criteris es classifiquen en tres sistemes d'articulació de propostes:

Sistema d'espais oberts:
1. Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables
3. Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori.
4. Moderar el consum de sòl.

Sistema d'assentaments:
5. Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
6. Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebra el territori.
7. Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
9. Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
10. Vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements.
11. Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.

Sistema de mobilitat:
12. Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
13. Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes d'assentaments.
14. Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
15. Integrar els espais del transport i de la logística en la matriu territorial.

PLANS DIRECTORS TERRITORIALS:

El Pla director territorial de l'Empordà, aprovat definitivament el 3 d'octubre de 2006 (publicació DOGC núm. 4744 de 20 d'octubre de 2006), planteja els següents objectius estratègics:

- Reforçar la vertebració urbana de les comarques de l'Alt i Baix Empordà: redreçar un model d'implantació afectat per la dispersió i desarticulació dels creixements
- Protegir el paisatge en tant que factor identitari de l'Empordà i actiu econòmic.
- Limitar la segona residència de nova planta i fomentar la reutilització dels habitatges buits.

- Fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme, o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no se centrin en la producció immobiliària.
- Racionalitzar la xarxa viària respectuosa amb el medi, reduir la mobilitat obligada i facilitar el transport públic.

PLANS SECTORIALS:

- Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026
- Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya (2009-2015)
- Pla director d'infraestructures 2001-2010
- Pla de ports de Catalunya
- Pla de transport de viatgers de Catalunya (2008-2012)
- Pla d'espais d'interès natural (PEIN)

PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS:

- El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC), aprovat definitivament el 16 de juny de 2005, té com a objectiu principal la no consolidació, amb urbanització o edificació, dels espais costaners encara no transformats, classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat.

També pretén:
- Impedir la consolidació de barreres urbanes entre els espais interiors i els del sistema costaner.
- Protegir els valors dels espais costaners: ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders o per raó de llurs riqueses naturals.
- Preservar del procés de transformació urbanística els espais costaners afectats per riscos naturals o antròpics.
- Garantir l'efectivitat de les limitacions o servituds per a la protecció del domini públic marítim- terrestre.
- Millorar la qualitat de vida per raó de la funcionalitat dels espais costaners com a àmbits de reequilibri home-natura, del manteniment d'un recurs turístic bàsic i del recolzament de la biodiversitat en connectar els espais de l'interior amb els del litoral.

L'àmbit territorial del PDUSC abasta el territori comprès dins d'una franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre en tot el litoral de Catalunya, establint dues unitats territorials de regulació segons si els terrenys estan o no inclosos dins d'aquesta franja: Unitat territorial de regulació de sòl costaner (UTR-C) i de sòl costaner especial (UTR-CE).
Les primeres han de passar necessàriament a ser classificades com a sòl no urbanitzable pel planejament general mentre que les segones no necessàriament.

En les UTR-C el Pla Director preveu una única classe de sòl (no urbanitzable), una sola categoria de sòl (no urbanitzable costaner) i diverses subcategories de sòl no urbanitzable costaner:

- La corresponent a SNU subjecte al PEIN (NU-PIEN), que resta sotmesa al règim d'ús establert per la seva normativa específica
- Tres subcategories assenyalades pels números 1 (NU-C1), 2 (NU-C2) i 3 (NU-C3) en funció del seu grau de protecció, de major a menor respectivament.

En fase d'al.legacions l'Ajuntament de Palafrugell va proposar ampliar la superfície qualificada com a sòl no urbanitzable costaner a canvi de permetre la desclassificació de petites zones en els nuclis de Llafranc i Tamariu que donen continuïtat a nuclis urbans ja existents i que en cap cas impliquen un increment de l'efecte barrera terra-mar: les àrees anomenades Sa Rubia, Farena a Tamariu, i part del càmping de Llafranc.

- Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense el pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovat definitivament el 16 de desembre de 2005,

inclou tots aquells sectors d'aquestes característiques que es trobin total o parcialment inclosos dins la franja de 500 m comptada, en projecció horitzontal terra endins, a partir de l'atermenament del domini públic marítim terrestre.

Dins de Palafrugell trobem dos polígons d'actuació (Pa 2.2 Puig Gruí I i Pa 2.3 Puig Gruí II) on el planejament general urbanístic municipal haurà de classificar tot el seu àmbit com a sòl no urbanitzable costaner i, per tant, estaran subjectes a l'article 5.1 de la normativa (sòl no urbanitzable costaner).

- Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques de Girona, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 13 de març de 2009, abasta un total de 128,07 Ha de sòl, que seran les receptores d'un programa de 7.320 habitatges, dels quals un 50,2% es destinarien a la construcció d'habitatges protegits.

  El principal i primer objectiu de les ARE's és el de disposar, a curt termini, de sòl urbanitzat pel desenvolupament dels programes d'habitatge que es plantegen i, en el cas de les comarques gironines, es preveu que la disponibilitat de sòl es començarà a produir durant l'any 2010, i que es completarà el desplegament de tots els sectors l'any 2013. El sòl que en resulti completarà la creació de sòl per habitatge protegit que es ve generant a Catalunya des de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme l'any 2002.

  La quantificació dels objectius d'habitatge s'estableixen en base al requeriment d'habitatges amb necessitats d'ajut públic acumulats fins a la data i els que es produiran en els propers anys previstos pel Departament de Medi Ambient, pels treballs del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i pel Pacte Nacional de l'Habitatge. Amb un resultat de 16 Àrees Residencials Estratègiques en onze municipis de les comarques gironines, Palafrugell destaca amb tres àmbits :

ARE PI I MARGALL (PMU 1.7- 1.9): Manté la delimitació de la Modificació Puntual núm. 1 del POUM, aprovada definitivament el 28 de gener de 2009, que agrupa els dos sectors de millora urbana PMU 1.7 i PMU 1.9 Mascort nord i est, substituint-los per un sol sector que manté la superfície que definia el POUM i amb les següents característiques:

Superfície:	1,15 Ha
Edificabilitat bruta:	0,97 m^2st/ m^2sòl
Sostre edificable:	11.177,50 m^2
Ús principal:	Residencial
Densitat màxima:	100,8 hab/ha
Aprofitament urbanístic de cessió:	15%
Habitatges lliures:	53 (màxim 50%)
Habitatges protegits:	63 (mínim 50%)
Habitatges totals:	116



ARE PIVERD-EST: Sector de Sòl urbanitzable delimitat situat a l'extrem nord-est del nucli urbà de Palafrugell, de la que es pretén obtenir una important peça d'espais lliures i equipaments públics i desenvolupar un àmbit de sòl residencial i serveis.

Superfície:	2,43 Ha
Edificabilitat bruta:	0,50 m^2st/ m^2sòl
Sostre edificable:	12.150,01 m^2
Ús principal:	Residencial
Densitat màxima:	50 hab/ha
Aprofitament urbanístic de cessió:	15%



Habitatges lliures:	61
Habitatges protegits:	61
Habitatges totals:	122

ARE EL TERME: Sector de Sòl urbanitzable delimitat situat a l'extrem nord-est del nucli urbà de Palafrugell, de la que es pretén obtenir una important peça d'espais lliures i equipaments públics i desenvolupar un àmbit de sòl residencial i serveis.

Superfície:	2,89 Ha
Edificabilitat bruta:	0,55 m^2st/ m^2sòl
Sostre edificable:	15.932,89 m^2
Ús principal:	Residencial
Densitat màxima:	50 hab/ha
Aprofitament urbanístic de cessió:	15%
Habitatges lliures:	72
Habitatges protegits:	72
Habitatges totals:	144



PLANEJAMENT TERRITORIAL SECTORIAL

Comprenen tot l'àmbit de Catalunya, però, d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen només a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials, etc. que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable de la matèria de que es tracti. Els Plans sectorials vigents que afecten el municipi de Palafrugell són:

Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (PITC 2006-2026). La Secretaria per a la Mobilitat ha elaborat el Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (PITC) amb l'objectiu de definir de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per a Catalunya amb l'horitzó temporal de l'any 2026, i té el propòsit d'ampliar-lo amb la resta d'infraestructures, portuàries i aeroportuàries a curt termini, per tal de constituir un Pla complert d'infraestructures de Catalunya.

Aquest Pla continua la tradició interrompuda de la planificació d'infraestructures a Catalunya. Els dos primers plans d'infraestructures, el de la Mancomunitat de Catalunya (1922) i el Pla general d'obres públiques (1935), no arribaren a poder-se implementar per circumstàncies polítiques alienes als plans. El Pla de carreteres de 1985 (revisat el 1995) ha estat, així, el primer i l'únic pla d'infraestructures terrestres que arriba a esgotar el seu termini normalment.

El PITC té caràcter de pla territorial sectorial, d'acord amb la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, i de pla específic a l'efecte d'allò que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH): En el moment de redacció d'aquest Pla Local d'Habitatge el PTSH es troba en fase d'aprovació inicial i quan hagi assolit un grau suficient d'aprovació caldrà analitzar, com a mínim, els següents continguts, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.

b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:

- Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
- Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
- Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

c) La identificació al municipi d'àrees susceptibles d'ésser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada (si s'escau).

d) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.

e) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya mitjançant plans específics que afectin el municipi.

El PTSH d'acord amb l'anàlisi del comportament diferencial dels territoris proposa una territorialització de la informació, de la diagnosi i les propostes i aborda tres temes essencials per al desplegament de les propostes del Pla: demanda i necessitats d'habitatge, rehabilitació i compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Pel que fa el municipi de Palafrugell, el situa dins el nivell 2 d'àrea de demanda forta i acreditada formada per sistemes metropolitans i sistemes urbans amb unes necessitats d'habitatge superiors a 6.000 o bé un 10% per sobre la mitjana del conjunt dels àmbits i concretament en l'àmbit d'actuació denominat Palafrugell[2]. Les necessitats socials d'habitatge pel conjunt d'aquest àmbit són segons les projeccions de llars per l'any 2017 de 4.973.

Pel que fa les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges existent, el PTSH parteix de les necessitats establertes en el repte 2 del Pacte Nacional per a l'Habitatge i les necessitats detectades en el cens d'edificis i habitatges del 2001 corregides amb les actuacions de rehabilitació en el període 2002-2008. En el sistema urbà de Palafrugell estableix una necessitat total de rehabilitació (general i accessibilitat) del voltant de 3.012 unitats, això és uns 52 habitatges per cada 1.000 habitants.

Finalment, pel que fa l'Objectiu de Solidaritat Urbana, el qual es planteja en un horitzó temporal de vint anys, és a dir, per a l'any 2028 comptant des de l'entrada en vigor de la Llei del Dret a l'Habitatge, el PTSH fixa el repte pel primer decenni (2008-2017) d'un increment de 15.252 habitatges socials en els municipis de més de 5.000 habitants de les comarques gironines.

ALTRES PLANS I PROJECTES AMB INCIDÈNCIA EN L'HABITATGE

Tot i no ser una figura de planejament, cal fer referència al Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 signat l'octubre del 2007 per tots els agents implicats i interessats en el sector de l'habitatge per l'àmbit de tot Catalunya.

Aquest pacte arriba a uns compromisos que els Plans Locals d'Habitatge han de recollir, i amb els següents reptes principals: millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, millorar les condicions del parc d'habitatges, millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne i adequat per a les llars mal allotjades.

[2] Els municipis que conformen l'àmbit d'actuació anomenat Palafrugell són: Begur, Calonge, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Regencós i Vall-llobrega.

Per a fer front a aquests objectius, es proposen un seguit d'actuacions amb unes previsions de finançament. L'assoliment d'aquests compromisos s'avaluarà mitjançant una comissió de seguiment i requerirà de la col·laboració de les administracions públiques, les economies privades, les economies socials i altres agents.

Com a annex al document del Pacte s'adjunten les xifres relatives a la situació del parc d'habitatges dels municipis que han de fer front a l'objectiu de solidaritat urbana, que marca la Llei de l'habitatge aprovada el desembre del 2007, a l'article 73. És a dir, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca, hauran de disposar en el termini de vint anys amb un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte el total d'habitatges principals existents.

Les dades que hi figuren del municipi de Palafrugell són les següents:

										Parc social pendent	
Municipi	Població a 01/01/2006	Parc d'habitatge total. Any 2006	Parc d'habitatge principal. Any 2006	15% d'habitatge principal. Any 2006 (a)	Parc de lloguer anterior a 1985. Any 2006 (b)	Parc de titularitat pública (c)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda (d)	Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer (e)	Parc social existent. Any 2006 (f=b+c+d+e)	Escenari de Parc de titularitat pública (a-c)	Escenari de Parc social (a-f)
Palafrugell	21.307	16.980	7.329	1.099	175	77	247	-	498	1.022	601

Font: Pacte Nacional per a l'habitatge 2007-2016

El parc d'habitatges principals el 2006 era de 7.329 habitatges, i el 15% d'aquest -1.099 habitatges- s'hauria de destinar a polítiques socials. Segons dades del mateix Pacte, el parc social existent del municipi és de 499 habitatges i, per tant, tindria un dèficit històric de 600 habitatges amb algun règim de protecció.

Aquestes dades s'han actualitzat i el càlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana s'ha justificat en el punt 0.3 del present document, juntament amb la previsió de llars pel proper sexenni i el compliment de l'OSU durant el període de vigència del present Pla Local d'Habitatge.

El Projecte d'Intervenció Integral dels barris La Sauleda – Carrer Ample 2008-2012 s'està desenvolupant des de l'any 2008 i està plantejat com una intervenció integral per actuar en tots els àmbits previstos per la Llei 2/2004 de 4 de juny de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial i que desenvolupa el decret 3689/2004, de 7 de setembre.

El seu objectiu principal és facilitar la relació de la zona d'intervenció amb el conjunt del municipi, establint i potenciant les vies de connexió de l'àrea afectada amb la resta de la vila, al mateix temps que s'intervé dins la zona de La Sauleda- C. Ample per corregir les situacions de regressió urbanística i redirigir els processos d'exclusió cap a una integració laboral i social.

El projecte inclou actuacions de millora de l'espai públic i equipaments del barri però també programes de rehabilitació dels elements comuns dels edificis més degradats els quals, per falta de manteniment o manteniment inadequat s'han anat degradant. Concretament es contempla la instal·lació d'ascensors i rehabilitació de façanes dels edificis "La Sauleda" i "Aniversari", del carrer Ample.

1.7.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

1.7.2.1 CARACTERÍSTIQUES GENERALS

El planejament vigent del municipi és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007 i les seves posteriors modificacions:

- Modificació del POUM de Palafrugell: Núm. 1, sectors PMU-1.7 carrers Roses, Pi i Margall i Torrent, i PMU-1.9 "Mas Mascort Nord", per delimitació nou sector PMU-1.7/1.9 ARE 1 "Mas Mascort Nord i Est", de Palafrugell, publicada al DOGC núm. 5336 d'11 de març de 2009.

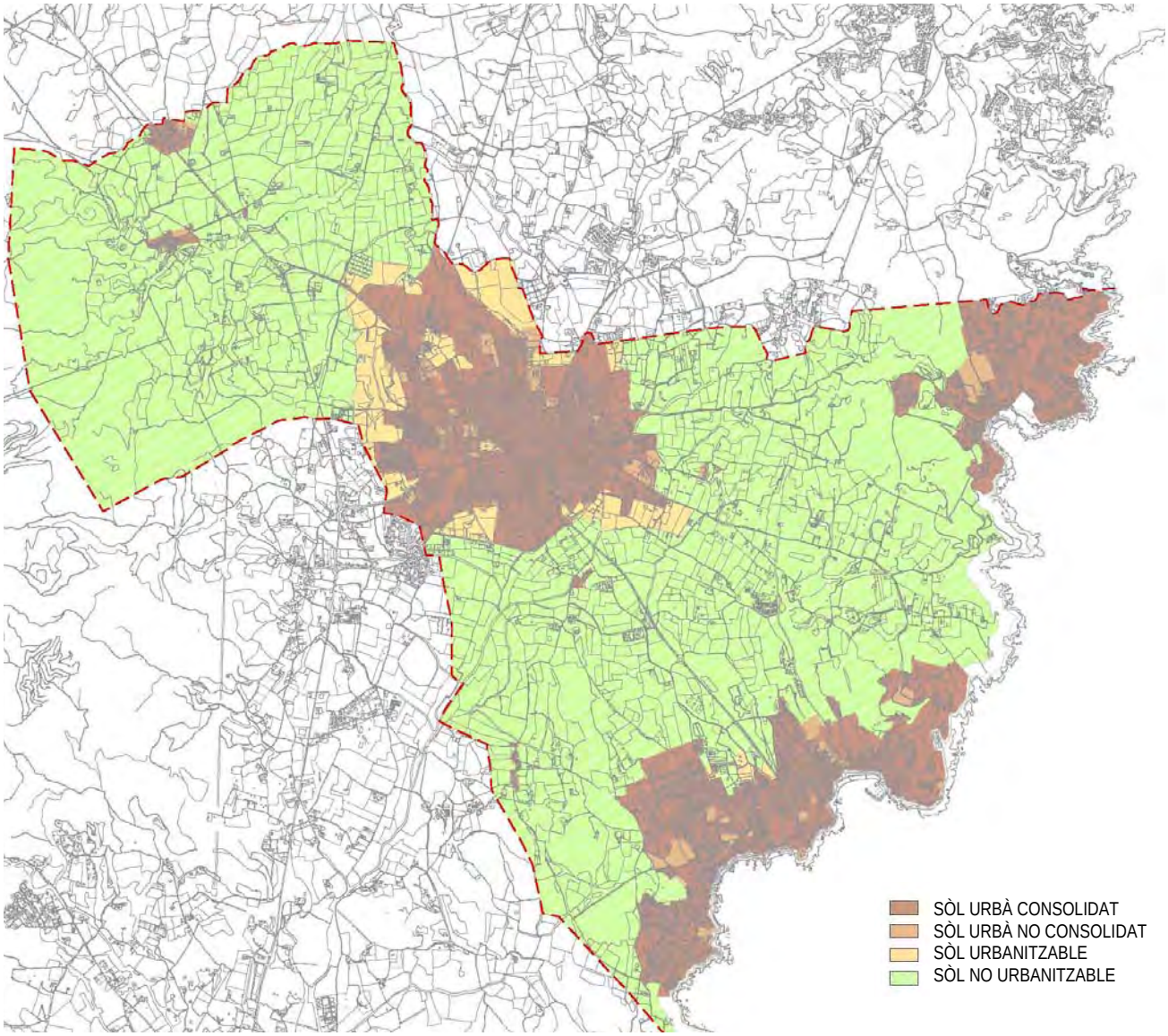
- Modificacions del POUM de Palafrugell: Núm. 2, sobre les Normes Urbanístiques; Núm. 3, de la fitxa de l'àmbit PA-1.5 "Accés a Palafrugell"; Núm. 4, de la fitxa de l'àmbit discontinu PMU-4.8 a/b "Carrer Chopitea - Av. Antoni J. Rovira"; Núm. 5, en relació a alineació carrer de la Sardana, de Palafrugell, publicades al DOGC núm. 5550 de 21 de gener de 2010.

Estructura de classificació del sòl:

El municipi de Palafrugell té una superfície de 2.715,42 ha, amb la següent classificació urbanística i distribució territorial, segons paràmetres del POUM:

	SÒL URBÀ	SÒL URBANITZ.	SÒL NO URB.	URBÀ + URBANITZ.
Palafrugell	277,99 ha	90,55 ha		386,54 ha
Calella - Llafranc	235,36 ha	4,42 ha		239,78 ha
Tamariu	104,43 ha	6,72 ha		111,15 ha
Nuclis rurals	13,98 ha	2,09 ha		16,07 ha
TOTAL	631,76 ha	103,78 ha	1.942,55 ha	735,54 ha

El 72,53% del territori està classificat com a sòl no urbanitzable, parcialment protegit pel Pla Director del Sistema Costaner i els Plans Especials d'Interès Natural de les muntanyes de Begur i de Les Gavarres. El sòl urbà es concentra en el nucli de Palafrugell i els nuclis costaners de Calella, Tamariu i Llafranc i, en menor mesura en els nuclis de La Barceloneta, Llofriu, Ermedàs i Santa Margarida. Els àmbits de creixement s'agrupen entorn al nucli de Palafrugell, completant la trama urbana i en un petit sector al nord de Calella.



Dins el sòl urbà el POUM delimita uns àmbits de sòl urbà no consolidat que, prèviament a iniciar-se el procés d'edificació, han d'obtenir la consideració de solar, han de garantir el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics i han de disposar de les determinacions que hagi fixat el planejament. Aquests àmbits es classifiquen en quatre tipus, en funció dels deures dels propietaris que s'assignen en cada cas, i que són:

Polígons de normalització de finques (PNF): Són aquells que únicament tenen el deure de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de manera prèvia a l'edificació els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistemes de comunicació que siguin necessaris per a que aquests sòls adquireixin la condició de solar.

Per tal de garantir el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics caldrà sotmetre aquests àmbits a un procés reparcel.latori, del qual no caldrà que es contempli la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 de la Llei d'urbanisme, atès que no tenen per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a.

El POUM defineix 15 polígons de normalització de finques en el nucli de Palafrugell i 6 als nuclis costaners.

Polígons d'actuació (PA): Es tracta d'àmbits que ja disposen d'una ordenació concreta, unes cessions, aprofitaments i usos admesos prefixats pel POUM, però que hauran de tramitar el projecte de reparcel.lació o taxació conjunta, amb l'objectiu de garantir el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, i un projecte d'urbanització que concreti les obres d'urbanització i rasants, que s'haurà de tramitar simultàniament.

Aquests polígons han de contemplar la cessió d'aprofitament urbanístic del 10% (art.43 LUC) i les reserves d'habitatge protegit establertes per l'art. 57 de la LUC, tot i que en alguns casos, que per la seva localització o tipologia edificatòria no eren adients, el POUM va traslladar a altres zones. En les fitxes concretes del POUM ja es recull els deures fixats per a cada polígon.

El POUM defineix 20 polígons d'actuació en el nucli de Palafrugell i 9 en els sectors costaners.

Sectors de millora urbana (PMU): Es tracta d'àmbits que tenen per objecte completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana o de transformació d'usos.

Aquests sectors s'hauran de desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, el qual, a més de determinar l'ordenació final de l'àmbit, haurà de fixar els següents paràmetres:

- L'índex d'edificabilitat bruta
- Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats
- Les cessions per a les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.
- L'àmbit precís d'intervenció, que pot ésser físicament discontinu.

Aquests sectors tenen els deures de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que determina l'art. 43 de la LUC i haurà de contemplar les reserves d'habitatge protegit que determina l'art. 53 de la LUC, que, en els casos que així es contempli en la memòria social del POUM, podran quedar exempts d'aquesta obligació o bé traslladar l'habitatge protegit a altres àrees més adequades per la tipologia d'edificació fixada.

El POUM defineix 11 sectors de millora urbana en el nucli de Palafrugell, 15 en els sectors costaners i 5 en els nuclis rurals.

Plans especials urbanístics (PEU): El POUM defineix dos sectors a desenvolupar mitjançant els corresponents Plans especials urbanístics i posteriorment mitjançant una reparcel.lació per cooperació:

- PEU 1.1 La Muralla, al nucli històric de Palafrugell: comprèn els terrenys dins les antigues muralles de Palafrugell i haurà de definir els usos i les activitats terciàries de l'àrea d'estudi, així com les característiques de l'espai públic i la seva relació amb l'entorn.
- PEU 3.1 Far de Sant Sebastià, a Llafranc: el seu objectiu serà arranjar i endreçar tots els elements i usos existents i previstos en aquesta àrea per tal de minimitzar el seu impacte ambiental (inclou edificacions catalogades, un BCIN i haurà de respectar les directrius del Pla Estratègic de la muntanya de Sant Sebastià).

Per altra banda, el nucli central de Palafrugell està afectat pel Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH), aprovat definitivament el 24 d'octubre de 1990 i revisat l'any 2007, amb la incorporació de 68 nous elements (aprovació definitiva de la revisió el 19 de desembre de 2007, edicte de 23 de gener de 2008, DOGC núm. 5062 de 4 de febrer de 2008). Aquest Pla especial cataloga els elements singulars de l'arquitectura i arqueologia del municipi, identifica les àrees de conservació de l'estructura urbana o de conservació dels valors històrics i ambientals. També valora les característiques d'aquests béns, el seu grau de protecció necessari i la previsió de les transformacions futures.

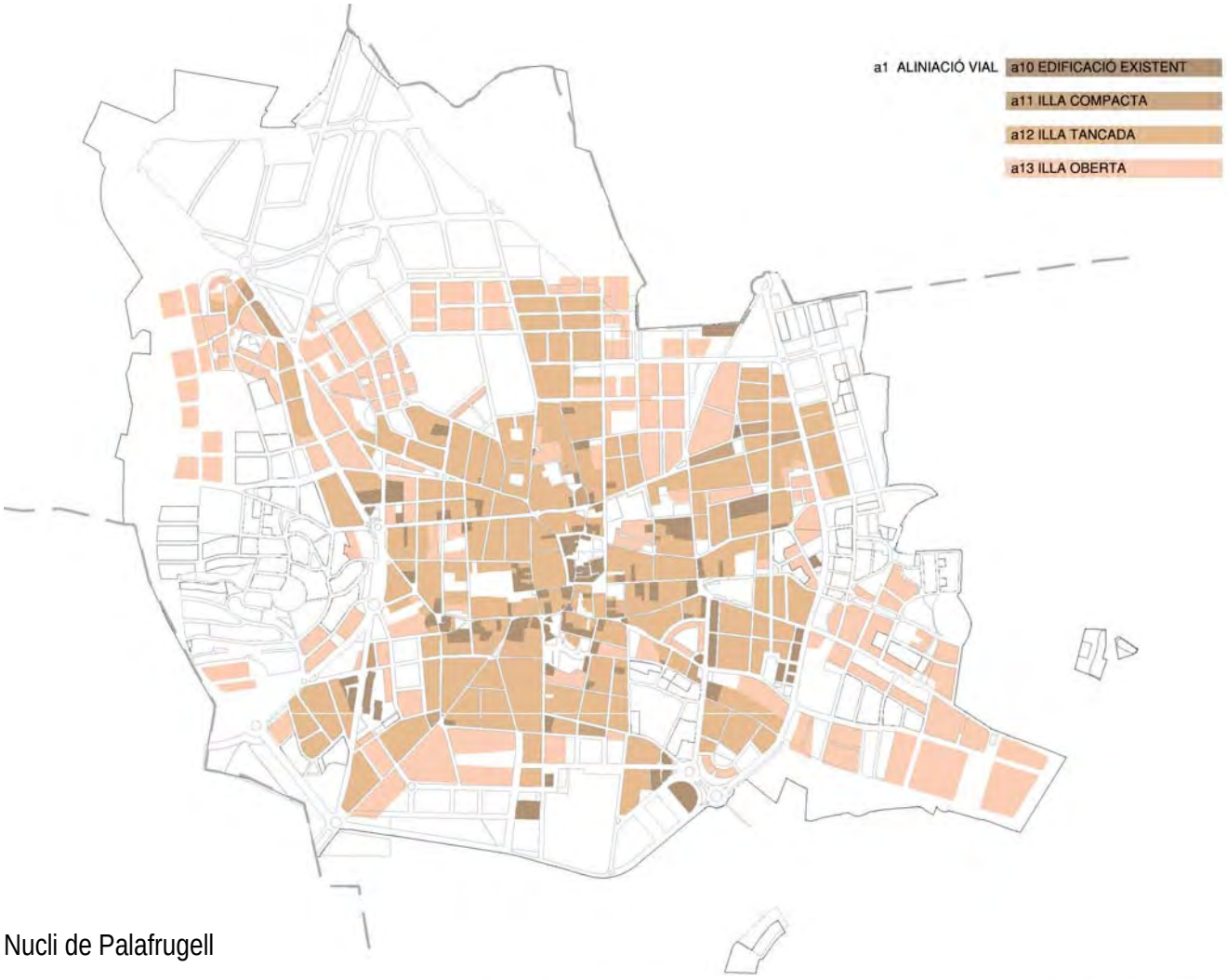
Plans parcials en sòl urbanitzable (PP):
Pel que fa al sòl urbanitzable, el POUM delimita 13 sectors a Palafrugell i un a Calella, a desenvolupar mitjançant el corresponent Pla parcial, el qual haurà de definir l'ordenació detallada, regular els paràmetres d'ordenació i definir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria per a sistemes urbanístics i el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector. Posteriorment haurà de realitzar el corresponent projecte de reparcel.lació i d'urbanització corresponents per tal d'obtenir la condició de solar i poder edificar.

Cal tenir en compte que també existeixen 6 sectors en sòl urbanitzable definits per l'antic planejament i que, tot i que ja disposen de pràcticament tot el planejament i la gestió urbanística desenvolupats i la urbanització pràcticament finalitzada, encara estan pendents de la seva finalització o recepció final de les obres i, per tant, encara no es poden considerar sòl urbà consolidat. D'aquests sectors en trobem 4 al nucli de Palafrugell (Piverd Sud, Can Salgues II, Pineda Gèlia i La Cruïlla) i 2 en els àmbits costaners (Prat Xirlo i Urbanització de Sant Sebastià).

1.7.2.2 SÒL URBÀ RESIDENCIAL

Les diferents zones residencials es qualifiquen segons el sistema d'ordenació en:

- Ordenació segons alineació a vial (clau a1): Domina el sòl urbà del nucli de Palafrugell i els centres històrics dels nuclis costaners. Es distingeix entre les següents claus urbanístiques, segons la tipologia edificatòria:
  - Edificació existent (clau a10): Reconeix les edificacions preexistents que superen la volumetria normalment admesa per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.
  - Illa compacta (clau a11): Illes amb el perímetre totalment edificable i limitacions generals pel que fa a il.luminació i ventilació.
  - Illa tancada (clau a12): Illa edificada en règim d'alineació de vial de manera que té tots els seus fronts edificats, amb una fondària edificable màxima establerta per les plantes superiors i pati d'illa edificable en planta baixa fins al 50% de l'espai interior de la parcel.la.
  - Illa oberta (clau a13): Illa edificada en règim d'alineació de vial que té alguna de els seves façanes no edificables, podent ser oberta per un, dos o tres costats.



Nucli de Palafrugell



Nuclis de Calella i Llafranc

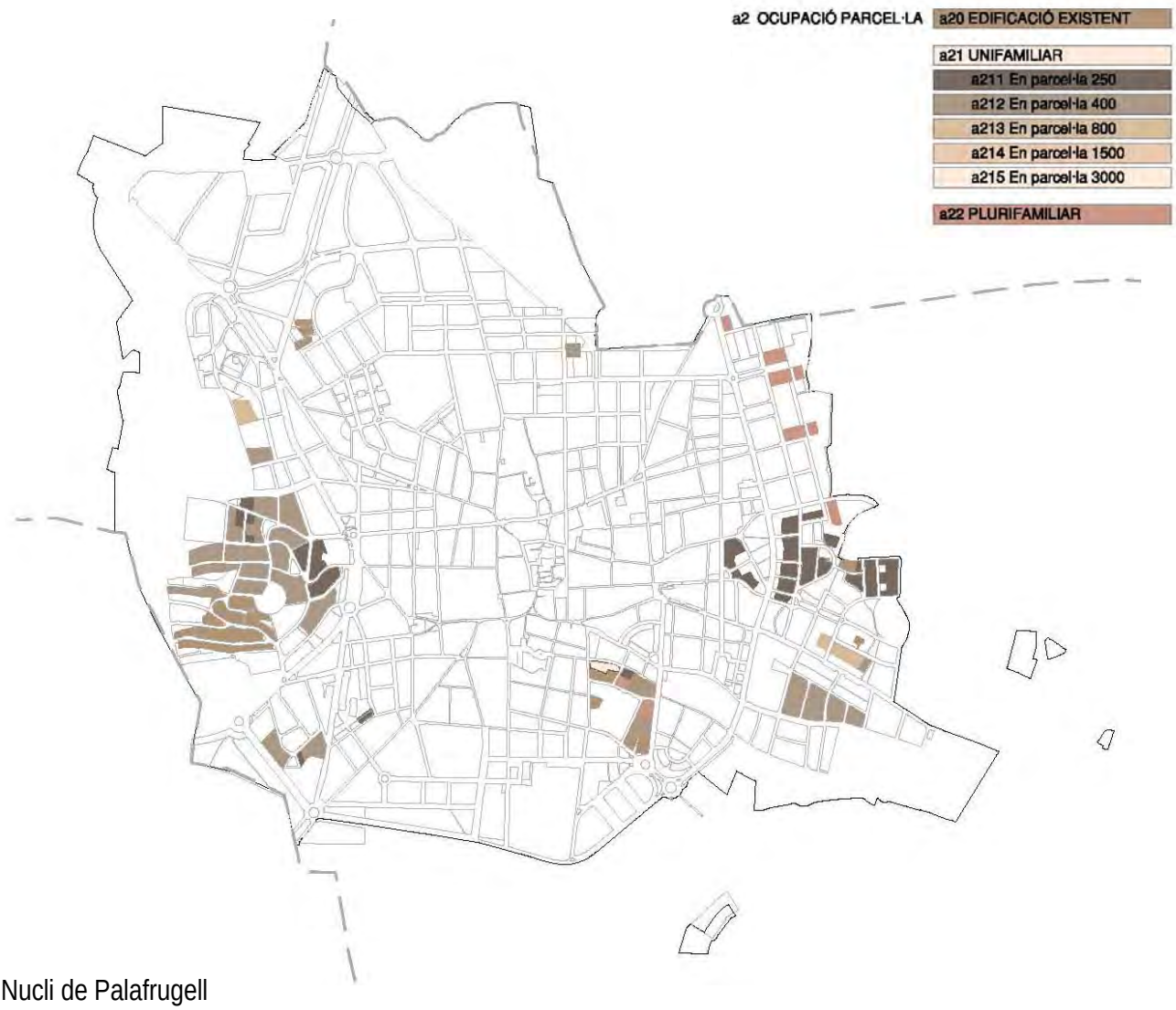


Nucli de Tamariu

- Ordenació segons l'ocupació de parcel.la (clau a2): Es tracta d'ordenacions en edificacions aïllades i que, segons la superfície i edificabilitat de la parcel.la es divideixen en:

  - a20 Edificació existent
  - a21 Unifamiliar: En funció de la superfície mínima de parcel.la podem trobar:
    - a211- parcel.la de 250 m^2
    - a212- parcel.la de 400 m^2
    - a213- parcel.la de 800 m^2
    - a214- parcel.la de 1.500 m^2
    - a215- parcel.la de 3.000 m^2
  - a22 Plurifamiliar: Edificacions aïllades amb regulació de densitat neta d'habitatges per parcel.la.

  La major part de les zones a21 Unifamiliars es troben als sectors costaners i molt puntualment a l'est i l'oest del nucli de Palafrugell.



Nucli de Palafrugell



Nuclis de Calella i Llafranc



Nucli de Tamariu

- Volumetria específica (clau a3): Es tracta de parcel.les amb una edificabilitat neta fixada però amb una ordenació a definir mitjançant el corresponent Pla parcial o Pla especial urbanístic.

  - a30 Edificació existent
  - a31 Configuració flexible: Es tracta d'ordenacions de configuració flexible que regulen les volumetries i disposició de les edificacions sobre els solars.

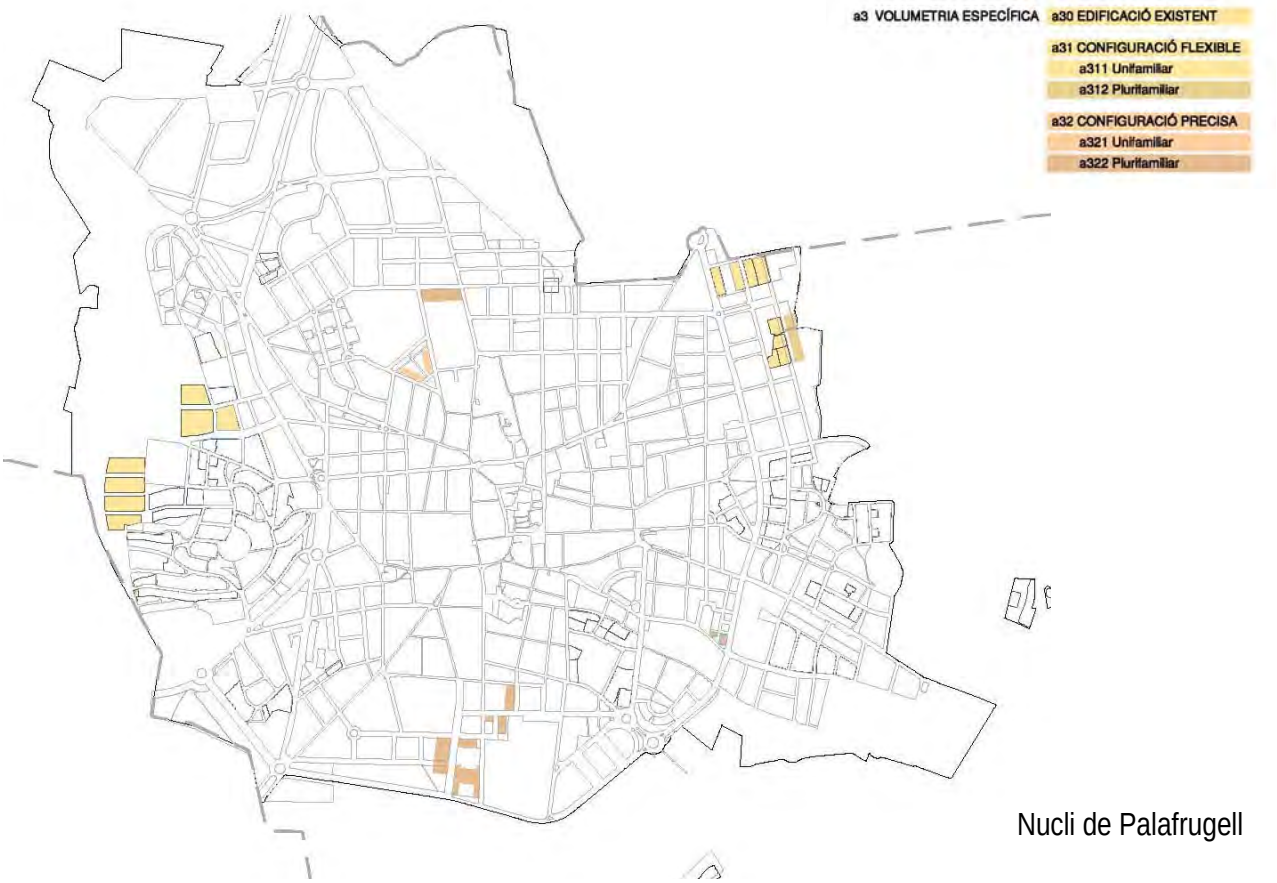
    Aquests conjunts han de ser edificats simultàniament segons un projecte global i amb una unitat arquitectònica, definits amb els següents paràmetres: a) ocupació màxima de parcel.la; b) nombre màxim de plantes; c) Separacions de l'edificació; d) espais comuns. Podrà adoptar les següents modalitats:

    - a311- agrupació unifamiliar
    - a312- agrupació plurifamiliar

    a32 Configuració precisa: L'ordenació de la forma de l'edificació adoptarà la configuració d'un sol mòdul, definint en el Pla les alineacions obligatòries i el nombre de plantes, de manera que resulti un envolvent màxim unívoc de l'edificació resultant i, per tant, de l'aprofitament urbanístic del solar.

    Els paràmetres específics són: a) alineacions d'edificació; b) cota de referència de la planta baixa; c) Alçada màxima i nombre de plantes. Podrà adoptar les següents modalitats:

    - a321- agrupació unifamiliar
    - a322- agrupació plurifamiliar



Nucli de Palafrugell

Nuclis de Calella i Llafranc



1.7.2.3 SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I URBANITZABLE RESIDENCIAL

El POUM contempla una sèrie d'intervencions de millora urbana en sòl urbà no consolidat, bàsicament provocades per l'existència de buits urbans que apareixen com a conseqüència del trasllat de determinades activitats. Destaquen les actuacions entre els carrers de Torres Jonama i el carrer Nou, que afecten els terrenys que han quedat lliures pel trasllat de l'estació d'autobusos i la fàbrica Vigas. També són importants tot el conjunt de reformes urbanes en les illes situades entre els carrers Pi i Margall i de la Garriga, en les quals, gràcies a la desaparició de la subestació i la línia d'alta tensió de l'illa de l'Energia o la fàbrica de suro, es poden crear illes amb noves qualitats paisatgístiques, amb nous itineraris per a vianants més amables i accessibles.

Els objectius dels àmbits de transformació dels nuclis costaners són radicalment diferents: amb ells es busca una contenció i, si és possible, una reducció del desenvolupament urbanístic d'aquests àmbits, per tal de preservar els valors paisatgístics i ambientals de la zona.

La major part de sectors i polígons que delimita el POUM en sòl urbà són d'ús principalment residencial, exceptuant alguns sectors terciaris i hotelers, i pel que fa al sòl urbanitzable trobem 10 sectors residencials, 3 sectors industrials o terciaris i un de mixt (residencial-terciari).

En general els nous sectors en sòl urbanitzable es troben en el nucli de Palafrugell, completant la segona corona concèntrica que envolta el teixit urbà existent. Els sectors industrials i terciaris es situen al nord, com a ampliació de la zona industrial de Les Brugueres, i amb continuïtat amb els sectors industrials de Begur i Regencós, i els sectors residencials i mixtes principals es situen a l'oest i sud-oest, consolidant el conjunt urbà entre els nuclis de Palafrugell i Mont-ras. També trobem una nova zona de creixement al sud-est del nucli de Palafrugell, format per tres nous sectors residencials en el paratge conegut com El Bruguerol, que, a més de completar l'oferta de sòl residencial, resol el sistema de comunicacions al nucli de Tamariu.

Tots els nous sectors i polígons residencials que comporten un increment del sostre residencial incorporen una reserva d'habitatge protegit del 30% del sostre total destinat a habitatge. En la memòria social es justifica el trasllat d'algunes reserves d'habitatge protegit de sectors i polígons que, per situació, dimensió o tipologia no es consideren adients per a aquest tipus de promoció cap als nous sectors en sòl urbanitzable del nucli de Palafrugell. Per exemple, no es considera convenient destinar habitatges de protecció als nuclis costaners, donada la manca de serveis i equipaments que comporta la temporalitat de la seva població, ni tampoc en petits sectors o polígons en l'interior del nucli de Palafrugell per les seves especials característiques. En canvi, entre tots els nous sectors en sòl urbanitzable del nucli de Palafrugell es distribueix proporcionalment un percentatge del 22% del sostre residencial destinat a habitatges de protecció oficial i d'un 11% a habitatges de preu concertat.

Donat que el planejament vigent és força nou (aprovat definitivament l'abril de 2007), la majoria dels sectors i polígons encara no han estat desenvolupats. Si bé en alguns casos s'ha iniciat el planejament derivat, la gestió urbanística i inclús la urbanització d'aquests àmbits, en cap cas encara no s'ha començat a edificar. En els plànols I.09a, I.09b i I.09b s'ha grafiat l'estat de tramitació de les diferents figures urbanístiques i de gestió, tant en el nucli de Palafrugell com en els sectors costaners. En general són els sectors industrials i i terciaris els que disposen de la tramitació del planejament derivat i gestió urbanística més avançada.

1.7.2.4 POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Per a determinar el potencial d'habitatges que encara admet el planejament urbanístic cal analitzar per separat el nivell de colmatació del sòl urbà consolidat i l'estat de tramitació del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable.

Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat:

L'estat de colmatació de la trama urbana residencial és força alt i en general es troben pocs solars buits al centre del nucli de Palafrugell. La majoria de solars pendents de construir es situen en la segona corona de creixement del nucli i predominen les zones on s'admet l'ús plurifamiliar (veure plànol I.15a- "Solars buits. Palafrugell").

Per contra, en els nuclis costaners trobem proporcionalment un major nombre de solars buits, si bé, al tractar-se de parcel.les destinades a habitatges unifamiliars, el nombre d'habitatges potencials que suposen és molt inferior.

	Habitatges potencials
PLURIFAMILIARS	**681**
Palafrugell	681
UNIFAMILIARS	**275**
Palafrugell	91
Calella i Llafranc	78
Tamariu	94
Llofriu i Barceloneta	12
TOTAL SOLARS BUITS	**956**

En conjunt s'ha estimat que el total de solars buits existents a juliol de 2010 podrien suposar un potencial total de 956 nous habitatges pendents de construir en sòl urbà consolidat, dels quals 275 serien unifamiliars i 681 plurifamiliars. Tots els solars buits plurifamiliars es troben al nucli de Palafrugell, si bé també hi podem trobar solars buits unifamiliars corresponents a 91 habitatges potencials. En canvi als nuclis costaners només resten solars buits unifamiliars. No s'ha considerat el nombre d'habitatges que encara admetria el planejament fins a esgotar l'edificabilitat en solars ja construïts, ja sigui mitjançant operacions d'enderroc i substitució del teixit existent o operacions de densificació mitjançant remuntes i ampliacions. Els solars i operacions d'aquest tipus inclosos en sectors i polígons delimitats pel POUM s'han comptabilitzat en el capítol de sòl urbà no consolidat.

Per altra banda, el canvi del cicle econòmic produït l'any 2007 i la conseqüent frenada del mercat immobiliari va suposar que un elevat nombre de promocions d'habitatges –que s'havien iniciat a ritme exponencial des de principis de segle-, es quedessin aturades. A partir del diferencial entre les llicències d'obra nova sol.licitades i els certificats de primera ocupació presentats en els darrers dos anys es pot afirmar que a Palafrugell actualment hi ha uns 828 habitatges amb llicència aprovada i en construcció i uns 274 habitatges acabats sense llicència de primera ocupació, és a dir, que es consideren pendents de vendre o ocupar. Per tant resulta que en el municipi podem trobar uns 1.102 habitatges en construcció o finalitzats però pendents de vendre. El treball de camp realitzat durant el juliol de 2010 confirma l'elevada presència de promocions senceres pendents de vendre per tot el municipi (veure plànols I.18 i I.19).

En darrer lloc, cal destacar l'existència de nombrosos habitatges vacants i secundaris en el municipi que serien susceptibles de transformar-se en habitatges principals mitjançant programes de rehabilitació, o que es podrien incorporar a les Borses de cessió i mediació, incrementant l'oferta de lloguer a preus assequibles del municipi. Per completar les dades que s'obtenen a partir dels consums d'aigua dels habitatges del municipi, i que permeten quantificar el nombre d'habitatges amb consums inferiors a 5m^3 anuals en els darrers dos anys,

s'ha realitzat un treball de camp en els carrers que es detectava una major problemàtica i s'ha establert que el parc d'habitatges desocupat permanentment podria oscil.lar entre les 492 i les 650 unitats, de les quals entre 326 i 431 es situarien en el nucli de Palafrugell (habitatges preferents per a les borses de lloguer).

Per tant, el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat es pot quantificar entre 2.550 i 2.708 unitats.

Potencial d'habitatges en sòl urbà no consolidat:

Donat que del nombre total d'habitatges que admetia el nou POUM en sòl urbà no consolidat encara no se n'ha construït cap, el potencial d'habitatges en aquest tipus de sòl –entre sectors de millora urbana i polígons d'actuació-, continua sent de 2.021 habitatges, dels quals 1.692 serien lliures, 217 de protecció oficial i 112 de preu concertat, situant-se tots els habitatges socials al nucli de Palafrugell.

		nº Hab.					
Codi	Nom	Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total
		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)
TOTALS PA Palafrugell		630	148	76			854
TOTALS PA Costes		73					73
TOTALS PA		703	148	76			927
TOTALS PMU Palafrugell		343	69	36			448
TOTALS PMU Costes		339					339
TOTALS PMU		682	69	36			787
TOTALS PNF Palafrugell		257					257
TOTALS PNF COSTES		50					50
TOTALS PNF		307					307
TOTAL SÒL URBÀ Palafrugell		1.230	217	112			1.559
TOTAL SÒL URBÀ Costes		462					462
TOTAL SÒL URBÀ		1.692	217	112			2.021

Els habitatges inclosos en els antics PMU 1.7 i PMU 1.9 (ara inclosos en l'Àrea Residencial Estratègica ARE Pi i Margall), s'han considerat en l'apartat d'ARE's.

Potencial d'habitatges en sòl urbanitzable:

De la mateixa manera, el potencial de nous habitatges en sòl urbanitzable continua sent el que determinava el POUM, ja que encara no s'ha construït cap habitatge dins d'aquests sectors, tot i que es troben en diferents estats de tramitació del planejament derivat, de la gestió urbanística i de les obres d'urbanització.

En global doncs, el potencial d'habitatges en sòl urbanitzable és de 3.248 nous habitatges, dels quals 2.224 serien lliures, 682 de protecció oficial i 342 de preu concertat, exceptuant els inclosos en les Àrees Residencials Estratègiques, que s'han comptabilitzat en l'apartat següent.

		nº Hab.					
Codi	Nom	Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total
		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)
TOTALS SUD Palafrugell		2.109	682	342			3.133
TOTALS SUD COSTES		115					115
TOTALS SUD		2.224	682	342			3.248

Potencial d'habitatges dins les Àrees Residencials Estratègiques:

		nº Hab.					
Codi	Nom	Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total
		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)
ARE SUD 1.1	Piverd-est	61	24	13	24		122
ARE SUD 1.4	El Terme	72	31	14	27	38	182
ARE PMU 1.7-1.9	Pi i Margall	53	27	16	20		116
TOTALS ARE's Palafrugell		**186**	**82**	**43**	**71**	**38**	**420**

POTENCIAL D'HABITATGES TOTAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

Del sumatori dels habitatges que encara admet el planejament vigent en sòl urbà i urbanitzable es pot obtenir entre 8.239 i 8.397 habitatges, dels quals un mínim de 1.587 tindrien algun règim de protecció (981 de protecció oficial, 497 de protecció oficial amb preu concertat, 71 habitatges concertats, 38 dotacionals) .

		nº Hab.					
		Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total
Sòl urbà consolidat		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)
	Solars buits	956					**956**
	Habitatges en construcció	828					**828**
	Habitatges pendents de vendre	274					**274**
	Habitatges vacants	492					**492**
		2.550					**2.550**
Sòl urbà no consolidat							
	PA	703	148	76			**927**
	PMU	682	69	36			**787**
	PNF	307					**307**
		1.692	217	112			**2.021**
Sòl urbanitzable							
		2.224	682	342			**3.248**
Àrees Residencials Estratègiques							
		186	82	43	71	38	**420**
Total potencial sòl urbà i urbanitzable		**6.652**	**981**	**497**	**71**	**38**	**8.239**

Cal tenir en compte però, que aquests habitatges serien els que es podrien obtenir desenvolupant totalment el planejament vigent, plantejat per un horitzó a llarg termini, i durant el període de vigència del present Pla local d'habitatge - sis anys-, només se n'arribaria a desenvolupar una petita part.

En la fase propositiva del present Pla local es farà una estimació dels sectors i polígons que es podrien arribar a desenvolupar durant els propers sis anys, ja sigui perquè tenen força avançat el planejament derivat i gestió urbanística, perquè formen part d'actuacions prioritàries per part de l'Ajuntament -com podria ser el cas de les Àrees residencials estratègiques-, o perquè es tracta d'operacions d'iniciativa pública que no depenen del sector immobiliari privat.

Aquestes actuacions d'alguna manera s'hauran de dimensionar per tal que puguin donar resposta a la demanda de la població al final del proper sexenni, tant a nivell quantitatiu com a nivell qualitatiu, ajustant els nous habitatges a les tipologies que responguin a les necessitats dels perfils de població estimats, després d'avaluar l'evolució socioeconòmica de la població del municipi.

1.8 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.8.1 ORGANITZACIÓ I RECURSOS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE

L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la d'Urbanisme (que inclou també el Pla de Barris –La Sauleda/C. Ample-) i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge (que inclou la Oficina Local d'Habitatge).

Palafrugell va entrar al Pla de Barris en la convocatòria del 2008. L'àmbit d'actuació comprèn el barri de la Sauleda i el polígon d'habitatge Aniversari al carrer Ample, ambdós fruït de la immigració dels anys 60 i 70, i un nucli compacte de cases unifamiliars típiques del nucli antic. Aquesta àrea es caracteritza per una morfologia urbana diversa. Les actuacions més importants són el Parc urbà "El Carrilet", la instal·lació d'ascensors i la rehabilitació de façanes als barris de la Sauleda i Aniversari i la millora i ampliació del centre cívic "La Sauleda". El pressupost per a aquest projecte (2008-2012) és d'uns 8,3 milions d'euros. La ajuda finalment concedida va ser 4,1 milions d'euros.

Davant la dimensió del projecte, des de l'Ajuntament es va crear una subregidoria dins de la d'Urbanisme dedicada al Pla de Barris. Aquesta secció disposa actualment de dos treballadors, un tècnic mig i un auxiliar administratiu. L'oficina en si consta de dos espais de treball amb un total de 57m2.

L'altre aspecte destacat en matèria d'habitatge és l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), que depèn de la regidoria Ciutadania, Benestar Social i Habitatge. L'OLH és un servei que es va posar en funcionament el novembre de 2006, amb el suport del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de millorar i facilitar l'accés a l'habitatge i la rehabilitació dels edificis a Palafrugell. Aquest servei ofereix informació sobre la normativa existent i la tramitació dels ajuts i les subvencions disponibles, en l'exercici 2009 va efectuar un total de 812 tràmits, principalment d'ajuts per lloguer i cèdules d'ocupació.

L'OLH ofereix informació sobre la normativa existent i la tramitació dels ajuts i les subvencions disponibles i fa les següents funcions:

<u>Funcions relatives a la rehabilitació d'habitatges</u>

- Informació i tramitació dels ajuts a la rehabilitació d'habitatges
- Tramitació de les Cèdules d'habitabilitat de segona ocupació per habitatge usat
- Fomentar la recuperació i rehabilitació dels edificis
- Vetllar pel manteniment i conservació dels edificis catalogats i protegits conjuntament amb l'Àrea d'Urbanisme, en especial la Secció de Patrimoni

<u>Funcions relatives a la millora de l'accés a l'habitatge</u>

- Informació general sobre temes d'habitatge.
- Informació sobre les promocions d'habitatges d'obra nova sotmesos a algun tipus de protecció pública, tant de compra com de lloguer (promoció pública i privada).
- Registre de sol·licituds i estudi de necessitats.
- Informació sobre els ajuts vigents per facilitar l'accés a l'habitatge, de compra o de lloguer.
- Dinamització del mercat de lloguer, tot posant en contacte l'oferta i la demanda d'habitatges, amb la creació de la Borsa Municipal (Programa de Cessió d'Habitatges i Xarxa de Mediació per la Lloguer Social).
- Gestió del Parc municipal d'habitatge social
- Servei Municipal d'Intermediació en matèria d'habitatge

Serveis gratuïts per als propietaris d'habitatges que els vulguin llogar

- Informació i assessorament jurídic
- Tramitació, gestió i redacció de contractes, i seguiment de la relació contractual
- Assegurança de caució i multirisc durant dos anys
- Control de pagament del lloguer
- Seguiment del bon ús de l'habitatge i mediació durant la vida del contracte

L'OLH actualment disposa de dos treballadors, un tècnic mig i un auxiliar administratiu, que si dediquen de forma exclusiva. També es disposa d'un arquitecte tècnic que ho compagina amb tasques de la regidoria d'Urbanisme. Les funcions d'aquest personal adscrit a l'Oficina són:

a) Tècnic de l'oficina (27,5h/setmanals):

1- Coordinació de l'Oficina.
2- Redacció d'informes requerits pel regidor.
3- Direcció, gestió, organització i tramitació de: (captació d'habitatges buits amb treball directe de carrer)
    - Programa de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, Adigsa, empresa pública de la Generalitat de Catalunya.
    - Programa de Cessió d'Habitatges d'Adigsa, empresa pública de la Generalitat de Catalunya.
4- Suport en el lliurament, registre i gestió (entrada de les dades a l'eina informàtica) de:
    - sol·licituds en període obert de convocatòria de l'Ajut al Lloguer Just.
    - sol·licituds de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE).
    - sol·licituds en període obert de sol·licituds de promocions amb protecció oficial.
    - cèdules de 1ª i 2ª ocupació.
    - sol·licituds d'inscripció al registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.
5- Mediació i coordinació en la redacció del Pla Local d'Habitatge amb la Diputació de Girona i l'empresa redactora del Pla.
6- Coordinació de la redacció del Pla Local d'Habitatge.
7- Elaboració d'una Guia d'Habitatge amb l'oficina de Pla de Barris.
8- Atenció:
    - Al públic.
    - Via e-mail.
    - Telefònica.

b) Arquitecte (10h/setmanals):

1- Elaboració dels inventaris fotogràfics i comprovació de les condicions d'habitabilitat dels programes de lloguer social d'Adigsa.

2- Cèdules d'habitabilitat de 2ª ocupació:
    - Organització i visites als habitatges.
    - Elaboració dels informes i requeriments.
    - Entrada de les dades i resultat de les cèdules a l'eina informàtica.
3- Ajuts a la rehabilitació, sol·licituds III i TEDI:
    - Revisió de la documentació registrada a l'oficina
    - Elaboració dels informes i requeriments.
    - Gestió del procés dels ajuts.
    - Entrada de les dades a l'eina informàtica.
    - Visites als habitatges dels III.
4- Seguiment de les obres de construcció dels 78 habitatges amb protecció oficial situats al sector Piverd de l'empresa Factor Habast.
5- Redacció d'informes relacionats amb temes d'habitatge (Adigsa, secretari, alcaldia...)
6- Atenció:
    - Al públic.
    - Via e-mail.
    - Telefònica.

c) Auxiliar administratiu (35h/setmanals):

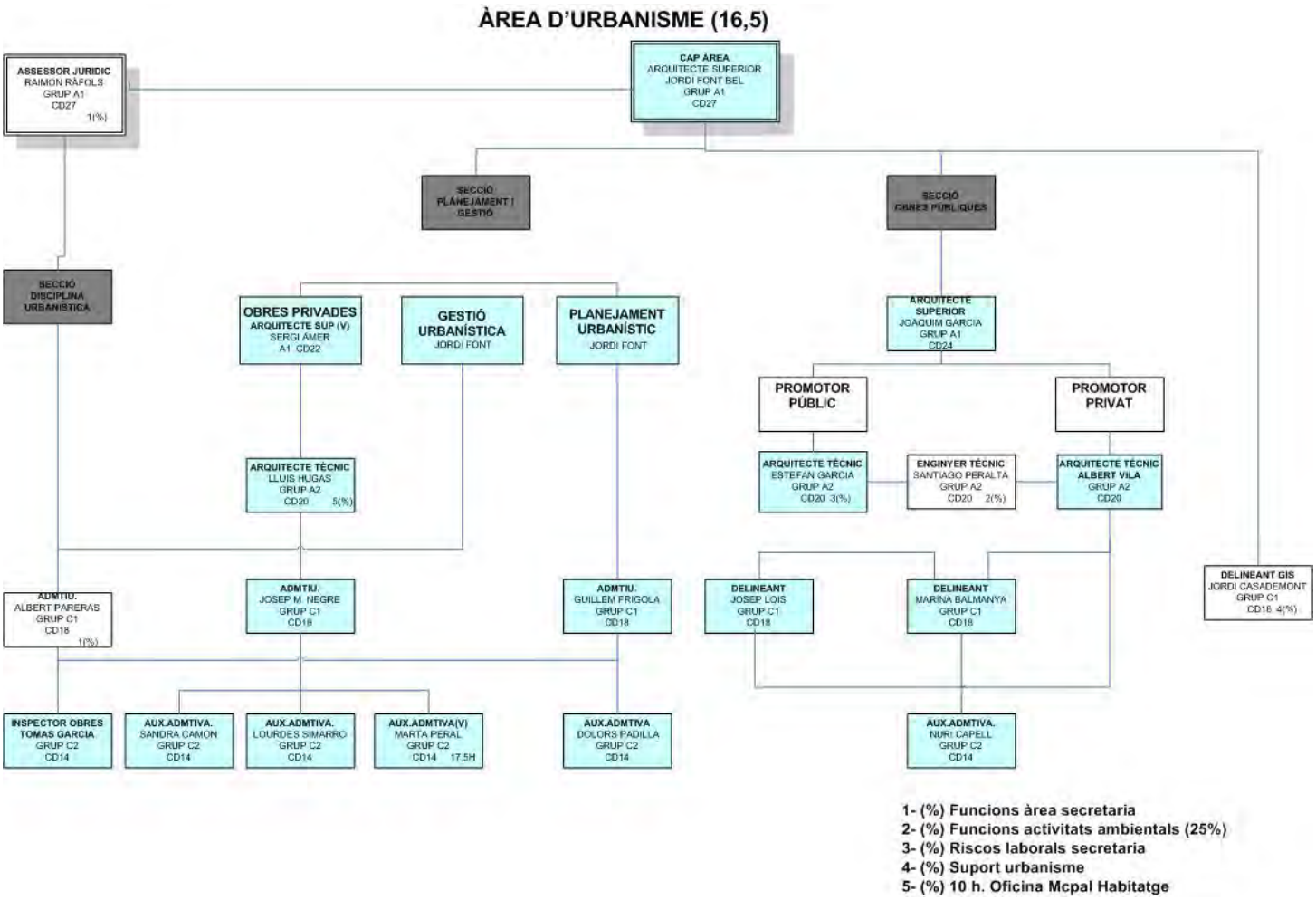
1- Recepció i informació directa.
2- Funcions de tramitació i administratives.
3- Informació, entrega i registre de les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació i derivació a l'arquitecte.
4- Entrega, recollida i gestió de:
    - sol·licituds en període obert de convocatòria de l'Ajut Personalitzat a l'Allotjament, per a deutes de lloguer o hipoteca.
    - sol·licituds en període obert de sol·licituds de promocions amb protecció oficial.
5- Lliurament, registre i gestió (entrada de les dades a l'eina informàtica) de:
    - sol·licituds en període obert de convocatòria de l'Ajut al Lloguer Just.
    - sol·licituds de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE).
    - sol·licituds d'inscripció al registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.
    - cèdules de 1ª i 2ª ocupació.
6- Lliurament, registre i tramitació de la documentació dirigida a Adigsa i Secretaria d'Habitatge. (instàncies, requeriments, adjudicacions de llistes d'espera...)
7- Atenció:
    - Al públic.
    - Via e-mail.

- Telefònica.

Per altra banda, l'Àrea d'Urbanisme compte amb el següent personal (alguns compartits amb altres àrees):

- 3 arquitectes superiors
- 1 assessor jurídic (compartit amb secretaria)
- 3 arquitectes tècnics (un compartit amb l'OLH i un amb riscos laborals)
- 3 delineants (un delineant del GIS amb suport a urbanisme)
- 1 enginyer tècnic (compartit amb activitats ambientals)
- 1 inspector d'obres
- 3 administratius (un compartit amb secretaria)
- 5 auxiliars administratius (un a mitja jornada)

L'organigrama de l'àrea és el següent:



En relació als recursos econòmics dels que disposa l'Ajuntament, les obligacions liquidades per part del a regidoria d'urbanisme ens mostra l'important activitat inversora de l'Ajuntament (euros)

	2009	2008	2007
Actuacions Urbanisme	6.958.101,42	3.789.199,58	4.201.039,83
Rehabilitació i manteniment edificis	4.077.051,26	1.478.262,00	1.819.461,53
Altres despeses del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge	114.740,64	86.480,23	245.984,88

Pel que fa a aquests recursos humans i monetaris consignats per l'Ajuntament en els últims anys, si bé són suficients per atendre les necessitats corrents de l'Ajuntament son insuficients per atendre els eventuals nous requeriments derivats de les possibles actuacions del Pla Local d'Habitatge i principalment la potenciació de la oficina local d'habitatge, en aquest sentit, aquesta major despesa no hauria de ser excessiva per el pressupost municipal en el seu conjunt.

Anàlisi de la situació econòmica de l'Ajuntament de Palafrugell

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Palafrugell, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació disposada (milers d'euros):

RESUM LIQUIDACIONS DE PRESSUPOST	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Ingressos corrents (cap. 1 a 5 del pressupost)	31.715	29.260	29.867	28.937	26.384	21.369
Impostos directes	13.494	12.819	12.030	11.856	11.055	9.870
Impostos indirectes	753	1.105	2.146	2.180	1.288	991
Taxes i altres ingressos	10.277	7.605	7.996	8.253	9.680	6.203
Transferències corrents	6.798	6.953	6.988	5.890	4.035	4.003
Ingressos patrimonials	393	769	705	758	327	302
Ingressos capital (cap. 6 a 9 del pressupost)	7.180	4.953	4.285	3.814	7.989	3.743
Alienació inversions reals	51	1.891	1.181	1.513	1.815	1.136
Transferències de capital	5.293	1.423	1.652	1.539	651	679
Actius financers	40	32	18	22	19	17
Passius financers	1.796	1.607	1.434	740	5.504	1.911
Total ingressos	38.896	34..213	34.152	32.751	34.373	25.112

Despeses corrents (cap. 1 a 4 del pressupost)	27.173	25.538	23.935	22.128	20.324	19.280
Despeses de personal	11.201	10.610	9.847	10.242	9.542	9.157
Despeses de béns corrents i serveis	12.451	11.670	11.350	10.422	9.541	8.958
Despeses financeres	225	429	406	280	229	215
Transferències corrents	3.296	2.829	2.332	1.184	1.012	949
Despeses capital (cap. 6 a 9 del pressupost)	12.586	7.637	8.250	6.320	9.983	7.677
Inversions reals	10.396	5.601	6.734	5.513	4.411	5.749
Transferències de capital	290	378	18	53	48	
Actius financers	40	31	19	14	19	17
Passius financers	1.860	1.627	1.479	740	5.504	1.911
Total despeses	39.759	33.175	32.185	28.448	30.307	26.957
Resultat pressupostari previ	(-) 864	1.038	1.967	4.303	4.066	(-) 1.845

Altres dades	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Superàvit /(dèficit) d'explotació	4.542	3.722	5.932	6.809	6.060	2.089
Superàvit (dèficit) de capital	-5.406	-2.684	-3.965	-2.506	-1.994	-3.934
Romanent de tresoreria	2.378	4.333	5.491	5.037	828	456
Resultat pressupostari	(-) 3.914	(-) 1.270	487	1.360	(-) 743	(-) 2.789
Endeutament	9.395 *29,6%*	9.460 *32,3%*	9.480 *31,7%*	9.525 *32,9%*	9.525 *36,1%*	9.525 *44,6%*
Estalvi net	2.682 *8,5%*	2.095 *7,2%*	4.453 *14,9%*	6.069 *21,0%*	556 *2,1%*	178 *0,8%*

La situació financera de l'Ajuntament de Palafrugell es caracteritza en els darrers anys per:

- Un romanent de tresoreria positiu, amb un xifra d'endeutament molt reduïda comparativament amb altres ajuntaments.
- Un superàvit d'explotació àmpliament positiu en tots els anys.
- Els ingressos corrents que es van augmentar de forma important fins a l'any 2006, però que a partir d'aquest any van tenir increments inferiors als de la despesa corrent. Això ha suposat pels anys 2008 i 2009 una reducció substancial del superàvit d'explotació. En tot cas, aquest superàvit segueix sent molt positiu i permet cobrir una part important de les inversions
- El resultat de capital és negatiu en tots els anys, atès que les inversions es poden finançar amb estalvi corrent i no cal recórrer al deute. En l'exercici 2009 les importants inversions realitzades suposen un resultat pressupostari negatiu que s'acumula al de l'any 2008, tot i així el romament de tresoreria es manté amb signe positiu.

- La ràtio endeutament està molt per sota del màxim legal. En el exercici 2009 es va situar en el 29,6% sobre els ingressos.

En base a les dades anteriors podem concloure que segons la informació disposada, l'Ajuntament de Palafrugell està en una molt bona i sanejada situació econòmico-financera, sobretot comparant amb altres ajuntaments. No cal dir que la situació de crisis afecta a les finances municipals, si bé l'Ajuntament partia d'una situació millor que d'altres administracions.

Tot i el context de crisi, en el 2009 l'Ajuntament va incrementar els ingressos corrents generant un superàvit corrent de 4.542 milers d'euros (un 22% més que en l'exercici anterior). No obstant cal preveure una reducció dels ingressos corrents per al 2010 (tant pels ingressos de l'Estat com pels propis de l'Ajuntament).

En aquest sentit caldrà mesurar adientment l'impacte del PLH sobre la despesa corrent de l'Ajuntament (que es preveu poc significatiu) i cercar el crèdit necessari per a la seva cobertura.

Pel que respecta al finançament de les promocions d'habitatge protegit, l'Ajuntament les promou mitjançant tercers i en tot cas, cal incidir en que haurien de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i les subvencions a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs associats a cada promoció han de ser el mitjà de finançament de les actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers.

1.8.2 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE

D'acord amb l'article 156 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic (art. 156.2): terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat (art. 104.1) i finques expropiades per la constitució o ampliació de PPSH (art. 104.1.c del DL 1/2005).

- Sòl i immobles procedents del Registre de solars (art. 169) i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars (art. 177)
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl (art. 151 i 154)
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte (art. 164)
- Import de les sancions urbanístiques (art. 215.3)
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH (art. 158 a 161)
- Imports per concessió del dret de superfície (art. 162)
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.

En sentit contrari, no queden obligatòriament afectes al PPSH recursos d'una altra procedència, com per exemple:

- Habitatges municipals
- Cessions d'aprofitament diferents de les ordinàries i la constitució de les quals estigui justificada per motius diferents dels del PPSH
- Patrimoni adquirit per compra
- Donacions si no són finalistes

Els ajuntaments poden augmentar de manera voluntària el volum del PPSH amb recursos no afectes com: habitatges, compres de sòl, aportacions dineràries, etc.

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals, i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH provenen de cessions d'aprofitament i són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

D'altra banda, els ingressos obtinguts en una promoció sobre PMSH que ja hagin assolit l'objectiu de dotar al municipi d'habitatge protegit, queda alliberat d'aquesta obligació, i es podran destinar a qualsevol dels altres objectius admesos.

Donat que no tot el sòl que rep l'Ajuntament és objecte de promoció pública, alguns d'ells –que per la seva dimensió o tipologia no es consideren adequats per a la promoció- queden en dipòsit en aquest PMSH per una possible permuta o alienació que permeti en el futur una actuació més viable.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge de Palafrugell fou creat i constituït el 31 de gener de 2007, i actualment consta dels béns indicats en el plànol *I.17- Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.*

Els béns que l'Ajuntament ha rebut en concepte cessió d'aprofitament que ja han estat invertits segons les condicions particulars del PMSH, ja no figuren en la llista precedent.

Cal tenir en compte que a més hi ha altres sectors que es troben en procés de desenvolupament dels instruments de planejament o gestió urbanística que aportaran nous sòls patrimonials a l'Ajuntament, incrementant el PMSH, i on es podran plantejar noves promocions.

2 DIAGNOSI

Com a resultat de l'avaluació del sector de l'habitatge, com ja hem començat a apuntar en els capítols precedents, podem concloure que:

- L'oferta total d'habitatge al municipi pot cobrir sobradament la demanda prevista pels propers anys, però hi ha un desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatge assequible.
- Un percentatge important del parc és de segona residència, i per tant ocupat de manera temporal. Alhora, existeix un volum d'habitatge d'obra nova en curs o pendent de vendre així com habitatges buits.
- Els nous sectors i polígons delimitats pel POUM estan pendents de desenvolupar i, per tant, admetrien encara més nous habitatges, però es tracta d'un potencial d'habitatges a desenvolupar en un termini més llarg que el de vigència del present PLH.
- L'Ajuntament de Palafrugell està en una molt bona i sanejada situació econòmico-financera però l'estructura organitzativa i els recursos en matèria d'habitatge, principalment per a la potenciació de la oficina local d'habitatge, es preveuen insuficients

A continuació es detallen aquests punts des del punt de vista de les necessitats d'habitatge, les necessitats de rehabilitació, els recursos municipals, el planejament urbanístic i l'assoliment de l'Objectiu de solidaritat urbana.

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS AL MUNICIPI

2.1.1 DEMANDA EXCLOSA

El creixement exponencial del mercat de l'habitatge de principis del segle XXI així com el canvi de cicle econòmic l'any 2007 ha provocat una baixa coincidència entre les característiques i la tipologia de l'oferta d'habitatge existent i les necessitats de determinats perfils demandants d'habitatge a Palafrugell, situació similar al què ha passat en el conjunt del territori català.

La principal font de desajust es troba en el nivell dels preus de l'habitatge i la capacitat adquisitiva de la població, acompanyat d'una insuficient oferta d'habitatge de lloguer o altres alternatives d'habitatge a preu assequible. Aquestes circumstàncies han portat a una situació en que un nombre important de població no veu satisfet el dret a l'habitatge.

Si bé és cert que l'exclusió residencial té una incidència cada cop més general, l'exclusió del mercat de l'habitatge afecta especialment determinats col·lectius, especialment joves, dones, immigrants i gent gran.

En el marc d'aquesta conjuntura econòmica general i específica del sector de la construcció, la política de l'administració en matèria d'habitatge els últims anys ha hagut d'adaptar-se per tal de fer front a les diverses i greus problemàtiques que envolten avui el sector de l'habitatge, especialment en donar resposta a les necessitats d'allotjament de la població. En aquest sentit, s'ha reforçat promoció d'habitatge protegit i les figures vinculades al finançament i el suport a les llars per accedir o fer front al pagament de l'habitatge.

El municipi de Palafrugell ha desenvolupat al llarg del temps una política activa en matèria d'habitatge protegit, dotacions i de lloguer, però malgrat tot, existeix un dèficit d'oferta d'habitatges a preu assequible i per tant considerables dificultats per accedir o mantenir un habitatge en condicions dignes per part d'importants grups de la societat.

Quantificació de la demanda exclosa

L'anàlisi dels perfils de demanda i les característiques de l'oferta d'habitatge de Palafrugell ens mostra un desajust entre les necessitats de determinats col·lectius i el parc en oferta disponible.

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars (apartat 1.3) amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (apartat 1.5).

Així doncs, és possible establir la *frontera d'accessibilitat* o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques del mateix. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mig de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra de 70 a 90m^2 en una zona estàndard del municipi (154.400 €).

- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (430€).

- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que el municipi de Palafrugell es troba ubicat a la zona B pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial per l'any 2010. Pel que fa els règims de venda s'ha considerat un habitatges de 80m^2 sense annexes i per les diferents formes de lloguer un habitatge amb una superfície mitjana de 60m^2 i les tipologies són les referents a la normativa vigent.

- La hipoteca resultant està calculada sobre el 80% del valor de l'habitatge amb un interès constant del 4,5% i a un termini de 30 anys.

Amb la distribució de la població per trams d'ingressos anuals de l'exercici 2006 publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida de l'IERMB i aplicant una correcció pel menor nivell d'ingressos que té Palafrugell (2% menys) respecte a la mitjana d'ingressos de la població del conjunt de Catalunya, s'obté el percentatge de població que no pot accedir a cada un dels segment de l'oferta. Val a dir que, en el cas de les llars joves, el càlcul d'aquest percentatge s'ajusta a la distribució dels ingressos de les llars joves catalanes que ofereix l'OBJOVI.

Comptant que la despesa en habitatge no superi el 40% dels ingressos disponibles per la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta diferenciant entre les llars joves i la resta de llars en general.

Aproximació a la demanda exclosa a Palafrugell

	Preu	Entrada 20%	80% del preu	Mensualitat hipoteca / lloguer	Ingressos mensuals necessaris (40% endeut.)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat preu de mercat 2a mà	154.400 €	30.880 €	123.520 €	626 €	1.565 €	18.776 €	34,0
Lloguer preu de mercat	430 €			430 €	1.075 €	12.900 €	16,6
HPCC	208.000 €	41.600 €	166.400 €	843 €	2.108 €	25.294 €	54,4
HPC	174.643 €	34.929 €	139.715 €	708 €	1.770 €	21.237 €	41,8
Preu concertat amb opció compra a 10 anys	801 €			801 €	2.002 €	24.024 €	50,5
HPO compra-venda règim general	126.131 €	25.226 €	100.905 €	511 €	1.278 €	15.338 €	24,3
HPO compra-venda règim especial	118.248 €	23.650 €	94.598 €	479 €	1.198 €	14.379 €	21,3
Lloguer règim general a 10 anys o opció de compra	434 €			434 €	1.085 €	13.014 €	17,4
Lloguer règim especial a 10 anys o opció de compra	406 €			406 €	1.016 €	12.186 €	15,0
Lloguer règim general a 25 anys	355 €			355 €	887 €	10.638 €	11,0
Lloguer a 25 anys règim especial	332 €			332 €	831 €	9.972 €	9,4

Així doncs, en termes generals podem establir que:

- Un 34% de les llars adultes no pot accedir a un habitatge en propietat de segona mà al preu mig del mercat de segona mà (un 35,5% de les llars joves). En aquest cas una llar hauria d'ingressar un mínim de 1.565€ mensuals per tal de no destinar més del 40% dels ingressos al seu pagament.
- Un 19,2% de les llars joves i un 16,6% de les llars adultes quedarien excloses de la frontera d'accessibilitat mínima del mercat lliure que marca el preu mig del lloguer, el qual a Palafrugell requereix uns ingressos mínims per llar de 1.075€ mensuals per tal de no dedicar més d'un 40% a la despesa en l'habitatge.
- Cal assenyalar la paradoxa que ha produït l'actual conjuntura del mercat immobiliari on els preus de l'habitatge concertat català i l'habitatge concertat estan per sobre els preus dels habitatges més econòmics del mercat lliure. Per tant, podem considerar que aquestes dues tipologies, actualment, no resoldrien les problemàtiques derivades de l'accés a l'habitatge del conjunt de la població del municipi i conseqüentment s'hauran de proposar altres tipologies o alternatives.
- L'habitatge protegit de règim general i especial de compra-venda resoldria una part de la demanda exclosa del mercat lliure de compra, però l'habitatge de lloguer en els seus diferents règims seria la tipologia que donaria resposta a un major nombre de demandants d'habitatge social.
- Un 9,4% de la població es podria considerar exclosa del preu establert pel lloguer protegit més econòmic (lloguer a 25 anys de règim especial). Aquest col·lectiu, que degut a la falta d'ingressos econòmics suficients no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit (al preu màxim del mòdul), necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges dotacionals o d'habitatges a un preu més assequible i inferior al màxim establert per la normativa vigent o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents.

- Tanmateix, cal considerar que el percentatge de població exclosa per cada règim pot reduir-se sensiblement ajustant les dimensions dels habitatges a les característiques específiques de la demanda o bé ajustant el preu de venda o de lloguer dels habitatges protegits o bé impulsant els habitatges de la borsa de cessió i mediació, i la població exclosa en general es podrà reduir a mesura que disminueixi el preu mig del mercat lliure.

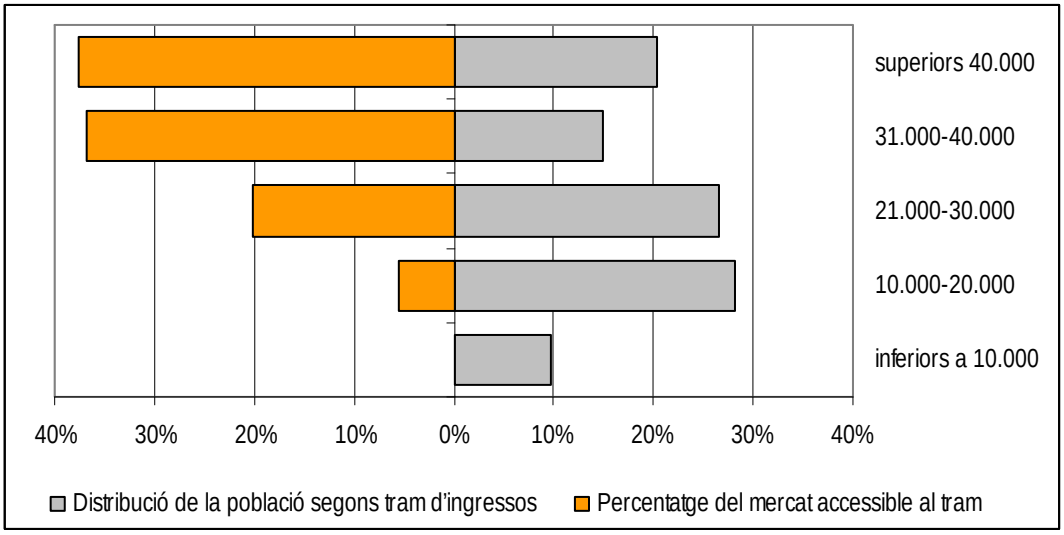
Una altra forma d'aproximar-se al desajust entre la demanda i l'oferta d'habitatge al municipi és a partir de la comparació entre la distribució de la població en funció dels diferents trams d'ingressos, i el percentatge del mercat de l'habitatge en propietat al qual cada tram tindria accés.

Com mostren la taula i el gràfic següents, un 75% de l'oferta del mercat immobiliari actual és únicament accessible per a un 35% de les llars, és a dir, aquelles amb uns ingressos anuals superiors a 31.000€. En canvi, el 38% de la població que pertany als trams de renta inferiors a 21.000€ té tant sols accés a un 5,6% dels habitatges en oferta del municipi, evidenciant que els preus màxims que aquests trams de renda podrien assumir estan molt allunyats dels que ofereix el mercat actual.

Relació entre els trams d'ingressos de les llars i les fronteres d'accessibilitat econòmica al mercat de l'habitatge. Palafrugell, 2010.

	Distribució de la població segons tram d'ingressos	Preu màxim accessible pel segment	Percentatge del mercat accessible al tram
inferiors a 10.000	9,80%	65.800 €	0,00%
10.000-20.000	28,10%	131.500 €	5,60%
21.000-30.000	26,64%	197.500 €	20,10%
31.000-40.000	14,92%	263.200 €	36,70%
superiors 40.000	20,43%	>263.200€	37,60%

Relació entre els trams d'ingressos de les llars i les fronteres d'accessibilitat econòmica del mercat de l'habitatge de Palafrugell, 2010



Per tant, tenint en consideració que l'oferta de lloguer existent en el mercat lliure és actualment del 10-12%, podem suposar que només una part de la demanda quedaria coberta amb aquesta tipologia mentre que la resta, un 5-7%, no hi podria accedir per un desajust entre el volum i la demanda. Així doncs, el nombre de llars excloses del mercat lliure de lloguer incrementaria fins al 23%.

Qualificació de la demanda exclosa

A partir de l'estudi de les projeccions demogràfiques de noves llars que marquen l'escenari A (aquell considerat com a més versemblant pel Consistori) i de l'anàlisi qualitatiu de la demanda es realitza el creuament entre les fronteres d'accessibilitat al mercat de l'habitatge comentades al punt anterior i les necessitats d'habitatge específiques de cada segment de demanda d'habitatge per tal d'obtenir d'una banda la demanda exclosa del mercat de l'habitatge lliure al municipi de Palafrugell al llarg del període de vigència del Pla Local d'Habitatge i d'altra banda el perfil dels col·lectius específics de risc d'exclusió.

Els col·lectius que configuren la demanda exclosa del mercat lliure són els següents:

Llars de nova creació

Demanda exclosa de primer accés a l'habitatge o emancipació. Les projeccions demogràfiques escollides estimen que durant el termini del PLH el 50,6% de les noves llars que es crearan seran per processos d'emancipació, percentatge que coincideix amb el fet que els joves són un dels principals col·lectius de demanda d'habitatge observat en l'anàlisi qualitatiu. Per quantificar la demanda exclosa dintre d'aquest grup es té en compte el nombre de llars anuals creades per emancipació considerades en les projeccions demogràfiques i es creua aquesta dada amb la distribució per trams d'ingressos corresponent a les llars joves de Catalunya (corregida pel municipi de Palafrugell). Es considera que el conjunt total de la demanda procedent de llars joves no disposen d'un habitatge ja que l'objectiu és l'emancipació i creació d'una llar i, alhora, es té en compte que una part d'aquesta demanda quedarà coberta a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.

Amb aquestes premisses s'obté que de les 505 noves llars netes creades per emancipació al llarg dels propers 6 anys segons l'escenari A, un 19% es troba exclosa de la frontera d'accessibilitat que marca el preu del lloguer lliure al municipi avui en dia. Per tant, un total de 97 llars joves requeriran d'habitatges destinats a polítiques socials, això és un 47% del total de llars excloses al llarg del PLH seran derivades de processos d'emancipació i per tant s'haurà d'adequar la tipologia a aquest col·lectiu.

Demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar (35-64 anys). A partir de l'índex de separació, divorci i viduïtat i l'estructura per edats del municipi, les projeccions demogràfiques estimen que un 10,8% de les noves llars al municipi es crearan a conseqüència de canvis en l'estructura familiar, això és, de separacions o divorcis. Per quantificar el volum d'exclusió dintre d'aquest segment de demanda s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població. S'estima que aquest col·lectiu no disposa d'un habitatge en propietat ja que el procés de separació comporta que un dels dos membres es quedi sense llar i, per tant, cal comptabilitzar-lo com a demanda de nou habitatge en la seva totalitat. Alhora, cal tenir en compte que una part d'aquesta demanda es cobrirà a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.

Amb aquestes premisses s'obté que de les 108 noves llars netes que es crearan durant la vigència del PLH segons l'escenari A, un 16% es troba exclosa del preu que marca el lloguer lliure al municipi. Per tant, 18 correspondran a llars que han patit canvis en l'estructura familiar i requeriran habitatges destinats a polítiques socials, això és un 9% del total de la demanda exclosa.

Demanda exclosa de llars adultes amb rendes baixes (35-64 anys). A partir de les dades sobre els fluxos de creació de creació i destrucció de llars que ofereixen les projeccions demogràfiques, s'estima que al voltant d'un 38,5% de les noves llars que es crearan correspondran a persones d'entre 35 i 64 anys, principalment procedents dels fluxes migratoris, tant autòctons com estrangers. Per quantificar el volum de demanda exclosa dintre d'aquest col·lectiu s'utilitza com a font la distribució per trams d'ingressos del conjunt de la població. Donat que no es considera demanda exclosa aquella que té un habitatge en propietat, se li ha aplicat el règim de tinença en tant que no propietat (un 11,5% segons el cens) i s'ha estimat que una part del conjunt de la demanda es cobrirà a través dels habitatges resultants per mortalitat de persones en edat avançada.
Amb aquestes premisses s'obté que de les noves llars que es crearan durant la vigència del PLH, 56 correspondran a fluxos madurs o llars adultes que requeriran d'habitatges destinats a polítiques socials, això és un 28% del total de la demanda exclosa.

Llars en risc o situació d'exclusió social

A més de l'exclusió residencial corresponent a les noves llars, cal considerar també la demanda exclosa de l'habitatge procedent dels col·lectius en risc o situació d'exclusió social (veure apartat 1.4.3), que corresponen, principalment, a persones que requereixen d'un allotjament temporal d'urgència i generalment tutelat ja que no disposen d'un domicili o bé pateixen una situació de desnonament, de sobreocupació, deutes en els subministraments bàsics, entre d'altres. També s'han considerat aquelles llars on resideixen persones grans i que no compleixen l'adequació a les necessitats derivades de l'envelliment.

Demanda exclosa de llars d'edat avançada (> 65 anys). Per quantificar el volum de demanda exclosa dintre d'aquest col·lectiu s'utilitza com a font l'estructura d'edats de la població segons la qual unes 1.494 llars estan formades per persones majors de 65 anys i 547 són llars unipersonals composades per persones majors de 75 anys, això és un 6,4% del total de llars del municipi. Donat que no es considera demanda exclosa aquella que té un habitatge en propietat, se li ha aplicat el règim de tinença en tant que no propietat (un 11,5% segons el cens) i el percentatge obtingut de l'anàlisi dels demandants d'habitatge protegit (veure apartat 1.4.2) en què un 15,7% de els persones registrades eren persones d'edat avançada. També s'ha tingut en consideració la informació qualitativa aportada pels tècnics municipals de l'oficina local d'habitatge i dels serveis socials en quant a necessitats d'habitatge per a la gent gran i la recent promoció, una part de la qual encara es troba en procés d'adjudicació, d'habitatges dotacionals per a gent gran. La demanda per part d'aquest col·lectiu el qual és força reduïda i va associada principalment a una necessitat de canvi de residència habitual per adequació d'aquesta a les condicions de mobilitat de la persona resident a fi d'evitar o superar les barreres arquitectòniques, la dependència i aïllament.

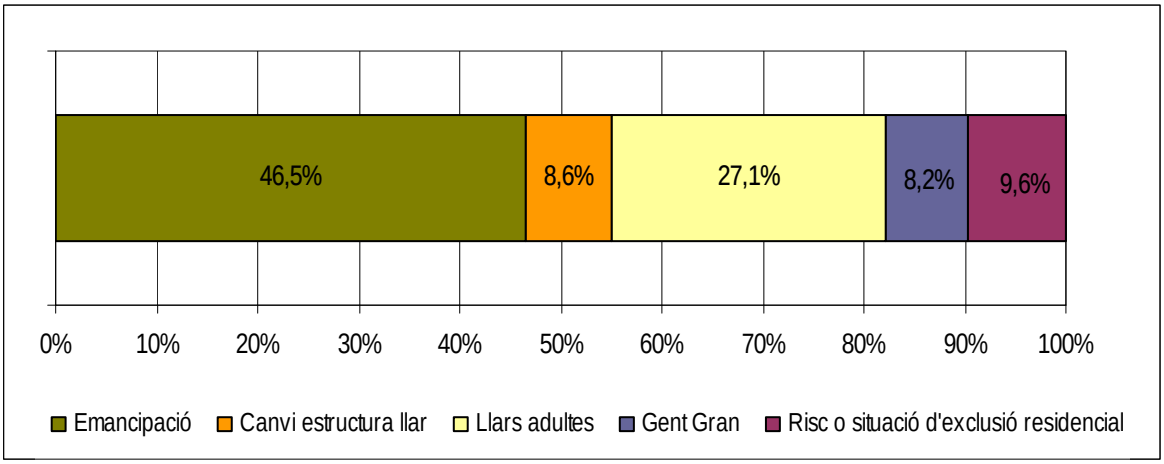
Així doncs, dels càlculs mencionats, obtenim que durant el PLH caldrà disposar d'unes 11 unitats d'habitatges destinats a polítiques socials en alguns de les seves modalitats (principalment dotacionals) per població major de 65 anys, això és un 5,4% del total de la demanda exclosa.

Demanda exclosa de col·lectius en risc d'exclusió social. A partir de les dades i l'entrevista amb els responsables dels serveis socials municipals i tal i com s'ha explicat a l'apartat 1.4.3 del present Pla, el conjunt de persones en risc d'exclusió residencial observat en el municipi és d'uns 90-100 casos anuals relacionats amb la manca d'habitatge, de serveis i subministraments, desnonaments, entre d'altres. Ara bé, no totes elles requereixen directament un habitatge sinó que només algunes d'elles comportaran la necessitat de disposar d'un habitatge, el qual haurà de ser temporal, per fer front a la situació d'exclusió.

Al mateix temps, cal tenir en consideració que els serveis socials municipals basen la seva tasca en la vessant educativa i amb plans de treball definits i no pas en l'assistencial, per tal de reinserir la persona que es troba en situació d'exclusió social. Així doncs, per quantificar la demanda procedent dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social s'ha exclòs les llars en situació de barraquisme i infrahabitatges ja que es tenen en compte a l'apartat 1.6 i s'ha considerat que una tercera part dels casos observats amb manca d'habitatge, en situació de desnonament, amb deutes de subministraments bàsics, de sobreocupació tindrien una necessitat residencial.

Amb aquestes premisses i tenint en compte que un mateix habitatge pot utilitzar-se per acollir diferents situacions temporals d'urgència i que per tant són allotjaments de tipus rotacional, s'estima que durant tot el període del PLH s'hauria de poder disposar d'un total de 20 places en habitatges d'inserció o tutelats per fer front a aquests casos de situació o risc d'exclusió social.

Tipificació de la demanda exclosa de l'habitatge lliure a Palafrugell



2.1.2 NECESSITATS D'HABITATGE DURANT EL PLH

Com hem comentat amb l'anàlisi de les projeccions demogràfiques, es preveu que durant el període el PLH es creïn 997 noves llars segons l'escenari A. A aquestes llars de noves creació cal afegir-n'hi al voltant d'unes 31 llars procedents de llars formades per gent gran mal allotjada i per persones que es troben en risc o situació d'exclusió residencial. Per tant, sumant ambdues demandes, obtenim que durant tot el PLH caldria disposar de 1.028 habitatges per cobrir el total de la demanda.

A partit del càlcul de la frontera d'accessibilitat al mercat lliure i les necessitats d'habitatge procedents de llars mal allotjades, s'ha constatat que un 20% de les llars que es crearan al llarg del PLH requeriran algun tipus d'habitatge social. Suposant que el percentatge de demanda exclosa de les noves llars es distribueix de forma homogènia durant tot el període del PLH i que els primers anys s'ha de donar sortida al col·lectiu en situació d'exclusió social, es calcula que amb la creació de 29 habitatges socials anuals, amb els seus diferents règims de protecció, es cobririen les necessitats de demanda d'habitatge assequible. L'aproximació a l'evolució de les necessitats d'habitatge i d'habitatge social a Palafrugell pels propers 6 anys serien les següents:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010-16
Demanda total d'habitatge	153	143	136	136	140	142	147	1.028
Demanda d'habitatge social	29	29	29	29	29	29	28	202

A partir de la quantificació de la demanda exclosa, s'estima la qualificació dels habitatges protegits a generar per tal de satisfer les necessitats de cada un dels col·lectius. Aquesta estimació, principalment, ve determinada per les fronteres d'accessibilitat que s'han vist en els punts anteriors. Per tant, s'ha distribuït la demanda en funció del primer segment de l'oferta que l'hi és accessible, entenent que, pel nivell d'ingressos, també es podria accedir a un segment d'oferta més econòmic.

A més a més, s'ha fet alguns ajustos en funció de les necessitats específiques de cada un dels diferents col·lectius. Així, per exemple, pel col·lectiu de persones majors de 65 anys s'ha descartat l'habitatge protegit en règim de propietat i preferiblement dotacional i pel col·lectiu en risc d'exclusió social s'ha optat per habitatges d'inserció.

El quadre següent resumeix la distribució de la demanda exclosa entre les diferents tipologies d'habitatge protegit. S'observa, en primer lloc, que l'habitatge protegit de preu concertat i concertat català no donen resposta a les necessitats de la demanda del municipi ja que la quota d'entrada i mensual és superior a la del conjunt de l'oferta actual de segona mà observada.

En segon lloc, l'habitatge protegit de compra de règim general i especial presenta certs obstacles pel demandant, el qual té un baix nivell d'estalvi per fer front a l'entrada i al crèdit hipotecari, i la quota mensual a pagar també és superior a la dels habitatges de compra-venda de segona mà en oferta si bé és inferior a la dels habitatges de lloguer. Per tant, tot i que a priori no es creu que aquesta tipologia sigui l'adequada per satisfer la demanda, podria donar resposta a part del col·lectiu de demanda exclosa del mercat lliure que prefereix la compra d'habitatge protegit enfront el lloguer.

Finalment, doncs, l'habitatge protegit en règim de lloguer és la tipologia que dóna resposta al global de la demanda exclosa del mercat lliure així com l'habitatge dotacional, l'habitatge protegit a un preu inferior al màxim establert per la normativa vigent i l'habitatge de lloguer procedent de les borses de cessió i mediació actualment en funcionament a Palafrugell.

Nombre i tipologia d'habitatges protegits necessaris segons col·lectiu de demanda a Palafrugell

Tipologia d'habitatge	Emancipació	Canvis en l'estructura familiar	Rendes Baixes	Gent Gran	Risc d'exclusió social	Total llars excloses
Lloguer règim general a 10 anys o opció de compra	6 0,58%	3 0,32%	10 1,01%	0 0,00%	0 0,00%	20 1,9%
Lloguer règim especial a 10 anys o opció de compra	6 0,58%	2 0,19%	6 0,61%	0 0,00%	0 0,00%	14 1,4%
Lloguer règim general a 25 anys o HPCC* opció de compra	12 1,16%	3 0,32%	11 1,02%	0 0,00%	0 0,00%	26 2,5%
Lloguer a 25 anys règim especial	6 0,58%	1 0,13%	4 0,41%	0 0,00%	0 0,00%	11 1,1%
Habitatge dotacional o altres habitatges a preus més assequible o XMLS* o HPO més ajuts al lloguer, etc	67 6,49%	8 0,77%	25 2,43%	11 1,07%	0 0,00%	111 10%
Habitatge d'inserció o tutelat	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	20 1,95%	20 1,9%
Demanda d'habitatge social	97 9,40%	18 1,74%	56 5,48%	11 1,07%	20 0,00%	202 19,6%
Demanda total	505	108	384	11	20	1.028

* HPCC = Habitatge protegit concertat català; XMLS = Xarxa de mediació per al lloguer social

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS DEL PARC D'HABITATGES, ESPECIALMENT EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Les dades del cens de població i habitatges de 2001 indiquen que el parc d'habitatges principal existent en aquell moment a Palafrugell era de 6.556 habitatges. Si tenim en compte el nombre de nous habitatges acabats entre 2002 i 2009, el total d'habitatges principals ha augmentat al llarg del darrer decenni un 30,5%, arribant fins a 8.559 unitats principals i 17.855 habitatges totals.

Tot i que el cens de 2001 és l'única font de dades estadística sobre l'estat del parc del municipi, aquesta ens permet aproximar l'abast de la problemàtica en matèria de rehabilitació i, l'estudi recent d'EGI del febrer del 2009, *Anàlisi de les situacions anòmales de l'habitatge a Palafrugell*, ens ha permès acotar i determinar amb major precisió les necessitats de rehabilitació. A més a més, s'ha realitzat un nou treball de camp durant el setembre de 2010 per tal d'ajustar aquesta informació referent a l'estat del parc a la realitat actual.

L'anàlisi del parc d'habitatges mostra un parc força jove amb una antiguitat mitjana de 36 anys i per tant amb una problemàtica relacionada amb l'estat de conservació baixa i un nombre de possibles infrahabitatges també reduït. En aquest sentit, el 2001 un 97% del parc es trobava en bon estat de conservació i el treball de camp realitzat corrobora el baix nombre d'edificacions dins el nucli de Palafrugell en estat ruïnós o dolent.

Segons el cens un total de 28 habitatges principals es trobaven en estat ruïnós o dolent (110 habitatges si tenim en consideració el parc total) i segons l'estudi de treball de camp d'EGI, 29 parcel·les del nucli de Palafrugell presentaven edificis en estat deficient. El treball de camp actualitzat ens indica que hi hauria un total de 36 parcel·les que no complirien amb les condicions mínimes d'habitabilitat i unes 10 tindrien deficiències estructurals lleus.

Tanmateix, cal tenir mencionar, que per a la redacció del PLH s'ha realitzat un treball de camp per comprovar l'estat actual de les 29 parcel·les localitzades a l'estudi esmentat i s'ha constatat que 4 d'elles es troben actualment en bon estat de conservació ja que han estat subjectes a alguna operació de millora i que 2 es trobaven dins d'un polígon d'actuació o d'un pla de millora urbana i per tant seran substituïdes en el moment que es dugui a terme la transformació de l'àmbit. Per tant, podem afirmar que hi ha una certa dinàmica de millora i rehabilitació de les edificacions.

Si bé la problemàtica no és significativa, s'ha constatat alguns dèficits d'accessibilitat en els edificis de 4 o més plantes. Així doncs, existeix aproximadament uns 185 edificis de més de 3 plantes que no disposen d'ascensor i per tant constitueixen una barrera arquitectònica rellevant per aquelles persones amb una mobilitat reduïda.

Al mateix temps, s'ha analitzat la possible presència de situacions d'ús inadequat o d'utilització anòmala del parc, especialment els casos de desocupació permanent dels habitatges i la sobreocupació. A partir de l'anàlisi realitzat s'ha comptabilitat un parc buit del 2,9-3,8% del total del parc existent i per tant es considera convenient actuar i prendre mesures per a l'optimització i utilització d'aquest parc existent, especialment en el nucli de Palafrugell. Pel que fa els casos de sobreocupació, aquests no són alarmants i es descarta l'utilització d'instruments i mesures com el tanteig i retracte, però es recomana fer un seguiment intensiu i pedagògic des de serveis socials per evitar-ne la seva proliferació i prolongació en el temps.

Finalment, destaca especialment la zona de La Sauleda- carrer Ample, creada durant la dècada dels seixanta i setanta per acollir la població nouvinguda. L'any 2009 va ser adjudicatària del fons que aporta la Generalitat per a la millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen atenció especial ja que la zona presentava problemàtiques relacionades amb la regressió urbanística, la conservació i accessibilitat dels habitatges així com també la persistència de dèficits socials importants.

A partir de les dades del cens i la seva actualització en funció de la informació proporcionada pel Consistori i el treball, es quantifica el parc que té necessitats de rehabilitació i el volum que representa sobre el parc total del municipi. Aquestes es poden veure a la taula següent:

Avaluació de les necessitats del parc i de rehabilitació

Problemàtica	Núm. aprox. d'habitatges o edificis	% sobre el parc	Tipus d'actuació
Habitatges ruïnós, en mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals o sense lavabo o dutxa dins l'habitatge	36 habitatges	0,4% (parc principal)	Foment de la rehabilitació a través dels ajuts públics existents per obtenció de la cèdul·la. Establir acords i protocols de col·laboració entre diferents àrees per a conèixer i poder controlar millor aquestes situacions. Transformació i millora urbana.
Habitatges en estat deficient (mal estat dels baixants, humitats, filtracions en els terrats o coberts)	75-100	0,9% (parc principal)	Foment de la rehabilitació a través dels ajuts públics existents. Foment de la rehabilitació a través d'ajuts i incentius municipals (per ex. reducció IBI), noves ordenances, etc En el cas de La Sauleda es compta amb els ajuts de la Llei de Barris.
Edifici de més de 3 plantes sense ascensor	185 edificis (108 al nucli de Palafrugell)	66,5% sobre el total d'edificis >3 plantes (cens 2001)	Llei de Barris preveu instal·lació d'ascensors a 15 edificis. Incentivar la instal·lació d'ascensors a la resta del municipi través d'informació, gestió i tramitació dels ajuts públics existents.
Habitatges buits	492-650	2,9-3,8% (parc total)	Potenciar l'Oficina Local d'Habitatge i els serveis de borsa de lloguer social i captació i incorporació dels habitatges vacants. Garantir als propietaris els cobrament de les rendes i la reparació dels desperfectes. Definir mesures per a incentivar la incorporació de l'habitatge vacant a la borsa de lloguer social.
Habitatges sobreocupats	30-35	0,17% (parc total)	Seguiment dels casos i establiment de protocols d'actuació per a la reducció de les situacions prolongades.

2.3 COHERÈNCIA ENTRE ELS RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I LES NECESSITATS D'HABITATGE

Tot i que la organització municipal de l'Ajuntament en matèria d'urbanisme és suficient per atendre l'activitat normal actual, es percep com insuficient per cobrir totes les necessitats detectades en matèria d'habitatge a planificar en el PLH.

En la mesura que fos possible, l'Ajuntament hauria de fer dotacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les necessitats que suposen les actuacions del PLH (que tampoc han de ser molt importants quantitativament en el marc del pressupost municipal en el seu conjunt) principalment la de consolidació de l'oficina local d'habitatge.

Cal considerar que en els darrers anys s'estan endegant al municipi un nombre significatiu de promocions d'habitatge protegit, ja sigui per operadors públics o privats.

Tot i així les previsions de demanda d'habitatge en els propers anys fan que aquesta oferta d'habitatge protegit pugui quedar insuficient. Per això, des del pressupost de l'Ajuntament i amb l'ajuda del finançament afecte rebut de la Generalitat de Catalunya i d'altres administracions s'hauria d'anar dotant els recursos necessaris per a desenvolupar el serveis en matèria d'habitatge per impulsar sobretot la mediació en la venda o lloguer d'habitatges ja construïts o en construcció.

Addicionalment, en el cas de les promocions d'habitatge cal esmentar que una vegada aconseguit el sòl, el finançament de les promocions d'habitatge protegit hauria de ser autosuficient considerant els ingressos per venda o lloguer previstos i els ajuts a rebre segons el Pla d'Habitatge vigent. En aquest sentit els préstecs qualificats associats a cada promoció són el mitjà de finançament d'aquestes actuacions mentre no es materialitza la venda o es recupera el cost via els lloguers. I per tant poden ser desenvolupats i gestionats per els diferents operadors (públics i privats, etc.) sense que l'Ajuntament aporti recursos del seu pressupost.

Addicionalment en el llarg termini els ingressos per eventuals aprofitaments urbanístics a rebre per l'Ajuntament poden complementar les dotacions de sòl previstes i guanyar nou sòl per a noves promocions d'habitatge protegit, alhora que amb la seva materialització aporten nous recursos per a finançar la resta de polítiques d'habitatge de l'Ajuntament.

Cal incidir en que aquesta autosuficiència atribuïda a les promocions d'habitatge no és automàtica, sinó que per al seu assoliment cal una òptima planificació dels recursos i de les necessitats de finançament que van sorgint atenent al calendari i la casuística de les diferents promocions.

Finalment, i atesa la situació actual de crisi econòmica, també cal assenyalar que abans d'endegar qualsevol actuació urbanística concreta l'Ajuntament hauria d'haver assegurat el seu finançament, tant a curt termini com a llarg termini. En tot cas destacar la situació sanejada de les finances municipals, que li permeten una capacitat de finançament molt superior a la d'altres ajuntaments similars.

2.4 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

Actualment el parc d'habitatges total de Palafrugell es composa de 16.855 habitatges, dels quals 8.559 són habitatges principals i 6.500 són secundaris.

Dins d'aquest parc total s'ha constatat que entre 492 i 650 unitats estan desocupades i, per tant, una part podrien tornar a sortir al mercat com a oferta de lloguer o venda de segona mà després d'un procés de rehabilitació. També podem trobar uns 274 habitatges d'obra nova pendent de vendre.

A més existeixen uns 828 habitatges en construcció distribuïts pel municipi i solars buits que podrien suposar la creació de 956 nous habitatges en sòl urbà consolidat (681 plurifamiliars al nucli de Palafrugell).

Per tant el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat es pot quantificar entre 2.550 i 2.708 unitats. Considerant a més els nous sectors i polígons en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable veiem que el planejament vigent admetria encara un total entre 8.239 i 8.397 nous habitatges, dels quals 981 serien de protecció oficial i 497 amb preu concertat, 71 habitatges concertats i 38 dotacionals.

Per altra banda les necessitats d'habitatge pels propers sis anys s'ha estimat en 1.028 nous habitatges, dels quals 231 haurien de ser habitatges destinats a polítiques socials per complir amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana i la demanda exclosa segons els perfils socioeconòmics de la població estimada pels propers sis anys (la demanda exclosa determina una necessitat de 202 habitatges socials).

Projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
1.028 habitatges	Entre 1.594 i 1.752 habitatges	6.645 habitatges
71 habitatges **lloguer protegit** 111 habitatges **dotacionals o de la borsa de lloguer social o altres a preus més assequibles per sota el preu màxim del mòdul protegit** 20 habitatges **d'inserció**	Entre 492 **i 650 habitatges buits** (sense segona residència) (325-430 a Palafrugell) 274 **habitatges nous pendents** de vendre (245 a Palafrugell) 828 **habitatges en construcció**	956 nous habitatges **en solars buits** edificables en sòl urbà consolidat (681 plurifamiliars) 5.689 **habitatges** en **àmbits de nou creixement** (981 HPO, 497 HPC, 71 HC, 38 HDP).

A l'annex, en el quadre *Q3. Programació d'habitatges socials dins el període del PHL*, es pot observar el nombre i tipologia d'habitatges que resultarien al llarg dels propers 6 anys. Els nous sectors i polígons residencials que es desenvoluparan, suposaran la construcció de nous habitatges de protecció, tot i que sovint dependran de la iniciativa privada i els terminis de sortida al mercat podrien variar sensiblement i, alguns d'ells, anar més enllà del període de vigència del present PLH. Tot i així, des del Consistori s'aposta perquè properament es desenvolupin els següents sectors:

Sector o polígon	HPCC	HPC	HPO	HDP	Total
ARE Pi i Margall (PMU 1.7 i 1.9)	20	16	23		63
PA 1.16 (c/Torres Jonama-Nou-Girona)		7	14		21
PA 1.18 (c/Torroella-Mestre Sagrera)		9	17		26
Pa 1.13 Piverd Sud (1)			78		78
PA 1.2 Carrer Flaçà-La Punxa + turó Bruguerol		4	7		11
Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire				16	16
TOTAL	20	36	139	16	215

La promoció d'habitatges protegits al municipi es distribueix de forma força homogènia dins el PLH. En aquest sentit, els primers en adjudicar-se seran els 78 habitatges de Pi Verd que ja es troben en construcció a través de la Cooperativa Factor Habast i que suposaran l'obtenció d'un important volum de nous habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

A més a més, donant continuïtat a la tasca de l'OLH de fomentar les borses de cessió i mediació i ampliant els programes de captació d'habitatges, s'estima que es podran recuperar anualment uns 5-10 habitatges buits o pendents de vendre mitjançant borses de lloguer o transformació d'habitatges lliures en habitatges protegits a preus assequibles, això és un total de 40 habitatges a finals del PLH.

Per tant, podem observar que el propers 6 anys es podrà cobrir les necessitats d'habitatge assequible tant a nivell quantitatiu com qualitatiu. Es preveu que l'oferta sigui equilibrada i coherent amb el perfil i característiques dels demandants però tot i així hi ha determinats segments de l'oferta que caldrà impulsar, sobretot els habitatges de preus més assequibles que permetran donar resposta a la demanda de rendes més baixes, i preveure que en el moment de la construcció o de l'adjudicació dels habitatges, si s'escau, es pugui sol·licitar un canvi de règim a fi d'ajustar-lo al perfil dels demandants.

2.5 CÀLCUL DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, a continuació s'estableixen els criteris utilitzats per a quantificar l'objectiu del present PLH.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- *Habitatges amb protecció oficial* (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- *Habitatges d'inserció*: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- *Allotjaments d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- *Habitatges cedits a l'administració pública*: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- *Habitatges en contractes de copropietat*: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- *Habitatges d'empreses per als treballadors*: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- *Habitatges de preu intermedi*: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

A continuació es procedeix al càlcul de l'objectiu de solidaritat urbana que defineix la Llei:

El parc principal d'habitatges actual de Palafrugell, segons dades de l'Idescat i del padró actualitzades d'acord amb el nombre d'expedients d'inici i final d'obra, consta, a 1 de gener de 2010, de 8.559 habitatges, dels quals podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents:

- Habitatges de protecció oficial de venda i lloguer: 846
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades any 2006 d'acord amb el Pacte Nacional per l'Habitatge: 175
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: 20
- Habitatges dotacionals públics: 52 (Pi Verd)
- Habitatges d'inserció: 4 (El Carrilet)
- Habitatges d'empreses per a treballadors: 265 històrics (no considerats)

Per tant, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de 1.097 habitatges, sense considerar habitatges en contractes de copropietat, cedits a l'administració pública o en règim de masoveria urbana ni habitatges de preu intermedi.

S'ha descomptat els habitatges que consten com a desqualificats, segons dades de la Secretaria d'Habitatge, i en el cas de les promocions a les quals se'ls ha extingit el període de vigència de la seva qualificació d'HPO s'ha considerat un coeficient de desqualificació del 0,7% anual des de l'any de finalització de la qualificació (veure annex).

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir per el PLH, a falta de la definició reglamentària, s'ha considerat la suma dels següents aspectes:

1. La part proporcional del "dèficit històric", entenent com a tal la diferència entre el 15% dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. En els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit.

   El 15% dels habitatges principals existents a l'any 0 són 1.284 i el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actual és de 1.097 habitatges: això implica que en els propers 6 anys caldria disposar d'uns 9 habitatges complementaris anuals per assolir la part proporcional d'aquest dèficit (56 habitatges complementaris al final del PLH).

2. La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15% de l'increment d'habitatges principals previst pel PLH en aquest període, considerant que el parc d'habitatges principals al final del PLH és el resultant de les projeccions de noves llars.

   El nombre de llars principals estimat pel final del període del PLH (2016) seria de 9.556 segons l'escenari demogràfic A. Per tant, l'increment o la mobilització del parc d'habitatges seria de 997 habitatges, i el 15% suposarien 150 habitatges destinats a polítiques socials.

3. La part corresponent a la disminució dels habitatges del parc destinat a polítiques socials per desqualificació: s'ha considerat un coeficient de desqualificació d'un 0,7% anual pels habitatges de protecció als quals hagi vençut el període de qualificació. Resulta que durant els propers sis anys es podrien desqualificar unes 25 unitats, entre els habitatges de protecció i els de lloguer anterior a 1985.

Del sumatori de les quantitats descrites anteriorment resultaria una necessitat de 231 habitatges destinats a polítiques socials necessaris al final del PLH per complir amb l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

El recàlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana a partir de l'entrada en vigor del Reglament es produirà amb motiu del següent PLH que redacti el municipi, i a la vegada haurà d'actualitzar el còmput d'acord amb el parc real d'habitatges principals segons hagi evolucionat el mercat de l'habitatge.

3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

De la diagnosi sobre la situació de l'habitatge a Palafrugell podem concloure que el municipi presenta un parc d'habitatges suficient per donar resposta a la demanda dels propers 6 anys però aquest no s'ajusta a les característiques dels sol·licitants, els quals disposen d'un baixa capacitat d'estalvi i un poder adquisitiu mig-baix. Pel que fa l'oferta d'habitatge existeix actualment un volum suficient d'habitatges en construcció i pendents de vendre així com una bossa d'habitatges desocupats i el potencial del planejament vigent, tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà no consolidat, permet cobrir la demanda total d'habitatge durant el període del PLH. Per tant, no es creu prioritari, a curt-mitjà termini, desenvolupar nous sectors i polígons tenint en compte el potencial del parc existent i, en canvi, es considera cabdal plantejar uns objectius i estratègies més enllà del desenvolupament urbanístic per fer front a les necessitats de la població en matèria d'habitatge.

En conseqüència, i fent nostres els reptes que planteja el Pacte Nacional per l'Habitatge de Catalunya 2007-2016, el Pla Local d'Habitatge de Palafrugell 2011-2016 es marca els següents objectius generals:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves, mitjançant la provisió d'un volum d'habitatge assequible i d'ajuts al pagament d'allotjament. En aquest sentit, es preveu impulsar en la mesura que sigui possible fórmules per incrementar el parc de lloguer a través de la rehabilitació d'habitatges i posterior incorporació a la borsa de lloguer social.

- Millorar les condicions del parc d'habitatges, mitjançant el foment del manteniment del parc existent i la millora de l'accessibilitat. Pel que fa a la construcció de nous habitatges, es potenciarà la innovació en la concepció i el disseny del l'habitatge des de la perspectiva de gènere, per tal de reconèixer-lo com a espai on es desenvolupen les necessitats bàsiques quotidianes i de la qualitat constructiva i bon comportament energètic.

- Millorar l'allotjament de la gent gran i les persones amb diversitat funcional, mitjançant mesures que contribueixin a eradicar el nombre de llars mal allotjades que actualment existeixen entre aquests col·lectius.

- Prevenir l'exclusió social residencial, mitjançant la previsió d'habitatges d'inclusió i la gestió dels ajuts existents amb la finalitat de donar resposta als casos més greus d'exclusió residencial.

Aquests objectius generals es concreten amb les següents línies estratègiques i actuacions específiques pel present Pla Local d'Habitatge de Palafrugell.

- Assegurar el dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne i assequible mitjançant el foment de nous habitatges protegits, principalment en règim de lloguer, i dels ajuts al pagament de l'habitatge així com la flexibilització de les condicions d'accés al lloguer social de les borses de cessió i mediació per a possibilitar l'accés a l'habitatge a les persones més vulnerables econòmicament com a mesura complementària a l'oferta d'habitatge protegit.

- Obtenir nous habitatges protegits en règim de lloguer i promoguts per tercers agents que permetin donar resposta a la demanda d'habitatge social a Palafrugell, tant d'emancipació com de llars adultes amb rendes baixes, i promoure habitatges dotacionals per fer front a les necessitats temporals dels col·lectius més vulnerables.

- Gestionar les cessions d'aprofitament i el PMSH per incrementar el sòl per habitatge protegit, mitjançant permutes i alienacions lligades a posteriors adquisicions. Els recursos per obtenir aquestes reserves de terreny poden provenir tant de l'alienació de les finques del PMSH no aptes per una promoció d'habitatge protegit, com de l'aprofitament obtingut per cessió en desenvolupament de sectors urbanístics o industrials, com dels diners obtinguts en altres actuacions (per exemple dret de superfície per habitatges de lloguer promoguts per altres agents).

- Gestionar els habitatges protegits i els habitatges per criteris socials mitjançant un treball coordinat i transversal entre departaments i àrees del propi Consistori i, sempre que sigui possible, amb les entitats sense ànim de lucre presents en el municipi per tal de fomentar la inclusió social i la reducció dels casos d'exclusió més urgents.

- Fomentar la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al lloguer social, a través de la mediació entre el mercat privat i la demanda de preus assequibles i agilització i flexibilització dels tràmits per evitar la desocupació de forma prolongada dels habitatges destinats a polítiques socials.

- Difondre i tramitar els diferents ajuts al lloguer i a l'emancipació dels diversos plans d'habitatges estatal i autonòmic a través de l'Oficina Local d'Habitatge.

- Optimitzar, reutilitzar i rehabilitar el parc d'habitatges existent a fi d'assegurar un desenvolupament del municipi sostenible i coherent amb la demanda del territori. Es pretén incentivar la incorporació d'habitatges buits a les borses de cessió i mediació actualment en funcionament en el municipi i incentivar que les promocions d'obra nova en construcció o pendents de vendre sol·licitin un canvi de qualificació a habitatge protegit.

  També es preveu donar continuïtat a la informació, gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació que ofereix la Generalitat i a la col·locació d'ascensors a edificis de 4 o més plantes a fi de resoldre la problemàtica de mobilitat quotidiana dels seus residents i afavorir la seva autonomia i desenvolupament personal.

  - Complementar els ajuts que ofereix la Generalitat per a la rehabilitació o restauració de façanes i per a petites reformes en els habitatges ocupats per persones d'edat avançada que comportin una millora tant del paisatge urbà com de l'habitatge i la qualitat de vida dels residents.

  - Proposar nous instruments que contribueixin i fomentin la rehabilitació en aquelles zones amb més deficiències en els habitatges i edificis del municipi i assegurar l'habitabilitat del parc d'habitatges existent a través de mesures que eradiquin les possibles situacions d'infrahabitatge.

  - Realitzar convenis amb els promotors o les entitats de crèdit per a la cessió d'habitatges o edificis que es troben pendents de finalitzar o provenen de dacions a les entitats financeres

per tal d'incorporar els habitatges a la borsa de lloguer social o la seva transformació en habitatge protegit.

- Aplicar mesures incentivadores per tal d'aconseguir transformar habitatges desocupats en nova oferta pel mercat de segona mà i en habitatges de lloguer que passin a formar part de la borsa d'habitatge social per tal de garantir un lloguer just que no superi el 30% dels ingressos de les persones beneficiàries.

- Informar i donar suport a l'accés a l'habitatge mitjançant la consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge com a finestreta única per atendre tots els temes relacionats amb l'habitatge, en col·laboració amb els diferents departaments i àrees del Consistori, realitzant tasques d'assessorament, gestió i tramitació dels expedients de rehabilitació, dels ajuts existents en els diferents plans d'habitatges estatal, autonòmic o local, del programa de mediació i cessió d'habitatges buits, i d'informació i gestió dels habitatges protegits.

  - Ampliar l'horari del personal de l'Oficina Local d'Habitatge i reforçar-lo a través de programes d'ocupació, de manera que pugui assumir l'ampliació dels seus serveis i funcions i pugui donar una resposta àgil i efectiva a la ciutadania.

  - Crear un observatori de l'habitatge a fi de mantenir actualitzada la informació relacionada amb el mercat de l'habitatge, l'estat, és, etc, que actuï de manera coordinada amb els diferents departaments municipals.

4 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

4.1 ACTUACIONS I PROGRAMES

Les actuacions proposades per aquest Pla Local d'Habitatge es poden agrupar en sis camps d'actuació, lligats als objectius i estratègies definits:

- Planejament i gestió urbanística
- Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl
- Promoció d'habitatge
- Rehabilitació i millora del parc d'habitatges
- Accés i ús adequat dels habitatges
- Recursos, organització i coneixement

CAMP 1: PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

En aquest camp es proposen actuacions encaminades a obtenir sòl apte per a la promoció d'habitatge protegit:

1.1. Intervenir en el desenvolupament del planejament general o derivat de sectors residencials on es pugui obtenir sòl apte per a la promoció d'habitatge protegit, preparant sòl per a noves promocions, principalment municipals.

Seguiment i tramitació de les corresponents figures urbanístiques (Modificació puntual del POUM, Pla parcial o Pla de millora urbana), dels sectors residencials i mixtes del nucli de Palafrugell d'iniciativa pública, que ja han iniciat la tramitació urbanística, o on l'ajuntament disposi de terrenys patrimonials (en aquest cas no se n'ha considerat cap).

També inclou altres tipus de modificació del planejament general per a delimitar nous sectors o polígons, modificar paràmetres urbanístics o establir noves reserves per a habitatges dotacionals:

1.1a Modificació puntual del POUM per a canviar la qualificació urbanística a habitatge dotacional d'un solar situat al carrer Bellcaire –actualment destinat a equipament socio-cultural- i establir la reserva per a aquest nou ús.

1.2. Desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial.
Seguiment i tramitació dels Projectes de reparcel·lació dels sectors desenvolupats en l'actuació anterior i d'altres polígons residencials del nucli de Palafrugell amb la gestió urbanística ja iniciada:

1.2a PR de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 i 1.9)

1.3. Redacció, tramitació i execució dels projectes d'urbanització dels sectors i polígons d'actuació definits en els punts anteriors, pas previ i imprescindible per tal de poder portar a terme les corresponents promocions d'habitatge protegit.

1.3a PU de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 i 1.9)

1.3b PU del PA 1.18 (C/ Torroella- Mestre Sagrera)

CAMP 2: PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

2.1. Funcionament del Patrimoni municipal de sòl i habitatge. Gestionar el fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, integrant-hi els sòls procedents de cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic i els imports per concessió del dret de superfície o per alienació i cessió de béns afectes, entre d'altres.

Els béns que l'integren hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals i els ingressos obtinguts mitjançant la seva gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

2.2. Transmissió / cessió de sòl de béns del PMSH mitjançant constitució de dret de superfície, alienació, permuta o cessió gratuïta de sòl en les futures promocions d'HPO que es desenvolupin a través de tercers agents o en solars no adequats per a la promoció d'habitatges de protecció oficial. Anàlisi dels diferents sistemes de transmissió i cessió de sòl –a títol onerós o gratuït- i establiment de les contraprestacions econòmiques, si s'escau.

2.2a ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 i 1.9)

2.2b PA 1.18 Torroella – Mestre Sagrera

2.2c PMU 3.1 Riera de Llafranc II

2.2d PMU 4.8 Chopitea- Av. Antoni J. Rovira (Calella)

2.2e UA Ub 3.8z (Llafranc)

2.3. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

Utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, de manera temporal, per part d'un concessionari –promotor d'habitatges socials- mantenint-se la titularitat pública del sòl.

2.3a Solar per a habitatges dotacionals- carrer Bellcaire

CAMP 3: PROMOCIÓ D'HABITATGES

Per satisfer la demanda d'habitatge protegit caldrà promoure la construcció d'aquests habitatges, sigui des de l'iniciativa privada o pública.

Les promocions municipals es plantejaran en sectors procedents del desenvolupament del planejament i gestió urbanística que es defineixin en el primer camp d'actuació o sobre sòl del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i es definirà la proporció de cada règim de tinença (venda o lloguer, règim general o especial, preu concertat, etc).

Es potenciarà sobretot les promocions de lloguer a través de tercers agents (fundacions o entitats sense ànim de lucre), que permetran obtenir uns beneficis a l'Ajuntament en concepte de transmissió de sòl, sense haver d'assumir els costos de construcció i promoció.

Les primeres promocions que es podrien dur a terme són sobre solars patrimonials o en les que s'estan finalitzant les operacions d'adquisició de sòl.

En altres sectors, pendents del desenvolupament, de la gestió urbanística o d'urbanització, es farà una estimació de la reparcel·lació per determinar quants habitatges pertocarien a l'Ajuntament en concepte del 10% de cessió per poder fer la programació de les promocions municipals.

3.1. Seguiment de les promocions d'habitatges de protecció oficial de venda i de lloguer: Promocions d'habitatge protegit realitzades a través de tercers agents sobre sòl d'origen municipal, de les quals l'Ajuntament només en fa el seguiment per a garantir que la construcció dels habitatges es faci en els terminis, nombre, règim i qualificació establerts pel planejament.

3.1a ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 i 1.9)

3.1b PA 1.16 Carrers Torres Jonama – Nou - Girona

3.1c PA 1.18 Torroella – Mestre Sagrera

3.1d Pa 1.13 Piverd Sud (1)- construcció de dos blocs de 58 + 20 HPO a través de la cooperativa Factor Habast.

3.2. Seguiment de les promocions d'habitatge dotacional públic: Promoció d'habitatge per a joves, gent gran, persones amb diversitat funcional i altres col·lectius amb necessitats especials, per prevenir l'exclusió social facilitant l'allotjament dels sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.

Aquestes promocions es duran a terme en solars qualificats específicament amb el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.

El sistema de gestió podrà ser similar al de les actuacions d'habitatge protegit de l'actuació anterior, també a través de tercers agents.

3.2a Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire

CAMP 4: REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

Vista la situació del parc d'habitatges del municipi i la situació del mercat immobiliari es considera molt important prioritzar les actuacions d'aquest camp d'actuació, per donar sortida al parc vacant existent abans de desenvolupar nou sòl.

4.1. Informació, gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors. Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. Aquesta actuació pretén donar continuïtat i reforçar la tasca que realitza l'oficina local d'habitatge facilitant als ciutadans la informació sobre els ajuts i gestionant-ne la seva tramitació.

4.2. Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran. El Projecte d'arranjaments d'habitatges per a la gent gran consisteix en facilitar reformes bàsiques en l'habitatge per a garantir l'accessibilitat i la seguretat principalment en banys i cuines. El programa podria estar lligat a un taller ocupacional, en col·laboració amb el Projecte IMPULS de la Generalitat, dins del Pla Extraordinari d'Ocupació Local (PEOL).

4.3. Concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació o restauració de les façanes d'edificis. L'actuació pretén fomentar la rehabilitació del parc existent en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera complementària als ajuts que estableix la Generalitat. Amb caràcter general seran subvencionables aquelles actuacions que tinguin per objecte restaurar o rehabilitar les façanes dels edificis, tenint especial consideració pels edificis catalogats o protegits pel Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH). I es prioritzaran.

4.4. Definició i aplicació de mesures per a eradicar situacions d'infrahabitatge. Des de l'OLH es fomentarà la rehabilitació a través dels ajuts públics existents per obtenció de la cèdul·la. Tanmateix, per tal d'eradicar les possibles situacions d'infrahabitatge, la Llei del dret a l'habitatge estableix diverses actuacions per part de les administracions competents.

4.5 Declaració de conjunt d'especial interès a la zona dels pisos de Sant Martí. Es proposa declarar aquesta zona com a conjunt d'especial interès, entenent aquest com un àmbit territorial que per raons d'urgència i seguretat, d'especial envelliment del parc i de la situació social de les persones ocupants dels seus habitatges, necessiten un complement dels ajuts per a al rehabilitació d'edificis i d'habitatges

CAMP 5: ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

5.1. Informació , gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge. L'actuació pretén donar continuïtat i reforçar aquest servei ja existent al municipi i desenvolupat per l'oficina local d'habitatge.

5.2. Gestió de la Borsa Social i la Borsa Jove d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació pel Lloguer Social i programa de cessió d'habitatges. Es proposa donar continuïtat i reforçar aquest servei que l'OLH ja desenvolupa.

5.3. Gestió del registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit. Palafrugell va signar conveni el 15 de gener de 2010 amb Adigsa pel qual es cedeix l'ús del programa informàtic de registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.

Així doncs, el Consistori disposa d'un registre de sol·licitants municipal vinculat al de la Generalitat, i per tant és el propi ajuntament qui assumeix les tasques de gestió del registre.

5.4. Gestió d'habitatges protegits i d'habitatges per criteris socials. Es tracta d'un servei no reglat de gestió pública d'habitatge propi del municipi i que es troba actualment en funcionament i es pretén donar-li continuïtat amb la finalitat de gestionar de forma integral el parc públic d'habitatge, assumint els aspectes comercials, jurídics, tècnics i socials.

5.5. Programa de mediació i captació d'habitatges buits per incorporar a la borsa de lloguer social o transformar a HPO. Es tracta sobretot del foment del servei de la Borsa de lloguer social que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge a través d'un treball intensiu de detecció de pisos buits de forma permanent o pisos nous i semi-nous pendents de vendre o bé habitatges en construcció al municipi que es puguin afegir a la borsa municipal de lloguer o transformar a HPO. Per dur a terme aquesta tasca es preveu el reforç del personal de l'OLH amb dues noves persones "captadores d'habitatges" mitjançant el programa IMPULS a l'ocupació de la Generalitat de Catalunya.

5.6. Definició i aplicació de mesures per a eradicar les situacions de sobreocupació. La Llei del dret a l'habitatge estableix diverses actuacions per part de les administracions competents. Des de l'Ajuntament es farà inspeccions en els sectors urbans on sembla que es detecten possibles casos de sobreocupació i mitjançant el treballadors de l'àrea de Benestar Social s'informarà prèviament sobre les condicions d'utilització dels habitatges, i si 'escau s'estudiaran altres mesures.

5.7. Programa de mediació i gestió de comunitats. Es tracta d'un servei no reglat que es desenvolupa en el marc del Projecte d'Intervenció Integral de La Sauleda-carrer Ample i que pretén realitzar un treball informatiu i pedagògic a les comunitats de veïns sobre la normativa de convivència consistent en una mediació directa a les escales dels edificis amb conflictivitat veïnal. Alhora, el PLH vol posar èmfasi en la necessitat de la mediació i el suport per tal de donar a conèixer a les comunitats els diferents ajuts existents en matèria de rehabilitació d'habitatges i instal·lació d'ascensors i els processos a seguir.

CAMP 6: RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

6.1. Consolidació i ampliació de l'Oficina Local d'Habitatge municipal. Derivat de l'anàlisi i diagnosi del Pla es considera que l'estructura i recursos actuals no són suficients ni per atendre adequadament a la demanda existent ni pel correcte desenvolupament de les actuacions del Pla. En aquest sentit, es proposa la seva consolidació i ampliació a través de l'ampliació de les hores de dedicació del personal actual i la dotació de nou personal.

6.2. Observatori local de l'habitatge. L'observatori ha de portar a terme tasques relacionades amb la recerca, tractament i difusió de l'evolució del mercat immobiliari al municipi així com les seves problemàtiques derivades de l'estat del parc d'habitatges o de les condicions d'accés i ús adequat d'aquest a fi de conèixer en termes quantitatius i qualitatius i d'una manera constant i periòdica la situació de l'habitatge a Palafrugell.

4.2 CALENDARI

En el quadre resum *Q2- Programació de les actuacions* s'han llistat el conjunt de totes les actuacions previstes pel PLH, agrupades per camps.

Pel que fa al camp de Planejament i gestió urbanística s'ha programat el desenvolupament de les diferents actuacions fent una estimació temporal dels treballs de redacció i tramitació de les diferents figures urbanístiques, en funció del seu estat actual i en coherència amb les actuacions prèvies/ condicionants i amb les posteriors/ derivades.

Pel que fa a Promoció d'habitatges només es contemplen com a actuacions concretes del PLH aquelles en les que l'Ajuntament ja disposa del sòl PMSH o en aquelles que, tot i tenir pendent la gestió urbanística, preveu poder obtenir-lo durant els propers sis anys.

A partir d'aquest desplegament temporal s'han distribuït els habitatges creats per cadascuna de les diferents tipologies (concertat, català, preu concertat, de protecció oficial i dotacionals) i per cadascun dels sis anys del PLH (Quadre Q3- Programació d'habitatges protegits). Es poden quantificar els habitatges obtinguts a través del desenvolupament dels sectors i polígons de planejament derivat i els obtinguts d'habitatges actualment en construcció. Aquest quadre representa només l'oferta d'habitatge social planificada però no mostra l'oferta total del municipi, ja que cal comptar també amb part del mercat de segona mà.

Tanmateix, el quadre Q3 mostra el desplegament de les actuacions de captació i mediació referents a la incorporació d'habitatges a la borsa de lloguer i que permetran donar continuïtat a l'Oficina local d'habitatge, la qual tindrà un desenvolupament constant al llarg del PLH així com un cop finalitzats els sis anys.

Les actuacions de rehabilitació i millora del parc d'habitatges, d'accés i ús adequats als habitatges i de recursos, organització i coneixement tenen una programació contínua en el temps ja que bona part d'elles fan referència a serveis, ajuts i programes que ofereix el municipi i que es pretén fomentar i consolidar des del Consistori.

4.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

A les fitxes detallades de les actuacions (Annex 2) s'ha fet una avaluació estimativa, feta a partir de preus globals, dels costos i ingressos que pot suposar el desenvolupament de cada actuació i el quadre Q4- Resum econòmic-financer es pot veure el resum dels costos i ingressos al llarg dels 6 anys d'implantació del PLH pel conjunt de les actuacions plantejades.

El balanç final presenta unes despeses de -834.564€, les quals es concentren principalment en l'execució del projecte d'urbanització de l'ARE Pi i Margall (sectors antics PMU 1.7 i 1.9), la gestió de l'Oficina Local d'Habitatge, tot i que alhora aquesta també obté uns ingressos derivats dels convenis amb la Generalitat, i dels ajuts municipals a la rehabilitació complementaris als ja existents de l'administració autonòmica.

Cal tenir en compte que la transmissió o cessió de solars inclosos en el PMSH podria reportar uns beneficis a l'Ajuntament que podrien contrarrestar aquest balanç negatiu del PLH però no s'han considerat perquè caldrà establir el sistema de transmissió de sòl a l'analitzar en detall els costos i beneficis de les promocions d'habitatge i analitzar la seva viabilitat.

Les despeses i beneficis de les promocions d'habitatge tampoc no s'han considerat perquè es realitzaran a través d'un tercer agent, qui es farà càrrec dels costos de construcció i gestió i a la vegada n'obtindrà els beneficis per la venta o lloguer dels habitatges.

5 EXECUCIÓ DEL PLA

5.1 GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLH

El Programa d'Actuació (actuacions i programes, calendari i avaluació econòmico-finançera) inclòs en el document del Pla Local d'Habitatge és la proposta-guia que ha conduir l'actuació municipal en matèria d'habitatge al llarg del període de vigència de l'esmentat Pla.

L'execució eficaç de les propostes recollides en el PLH requereix, més enllà del compromís del govern municipal, l'establiment i posada en marxa dels mecanismes de gestió i avaluació necessaris, que permetin passar del document del PLH aprovat pel Ple municipal, a la programació anual de les actuacions, a la gestió efectiva d'allò programat, a l'avaluació de l'execució realitzada i, si s'escau, a la reprogramació corresponent (sense entrar en els eventuals supòsits de revisió del Pla)

Per fer possible aquesta seqüència, cal definir les estructures, persones, funcions i mecanismes de gestió i avaluació del Pla.

5.1.1 IDENTIFICACIÓ DEL AGENTS RESPONSABLES DE LA GESTIÓ DEL PLH

L'agent responsable de la gestió del PLH és l'Ajuntament de Palafrugell.

Una vegada aprovat el PLH caldrà definir al Director del PLH (màxim responsable de la seva gestió executiva) i les seves funcions concretes, així com en cada moment els agents responsables de les diferents actuacions definides en el PLH del quals encara no s'hagi pogut identificar els responsables, així com aquells altres col·laboradors en aquestes actuacions amb funcions de caràcter sectorial (serveis socials, joventut, etc.) o transversal (secretaria, intervenció, participació, etc.)

5.1.2 IDENTIFICACIÓ DEL ÒRGANS MUNICIPALS DIRECTAMENT IMPLICATS EN LA GESTIÓ DEL PLH

Els òrgans de l'ajuntament que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions del PLH i, si s'escau, de la seva reformulació o reprogramació són els següents:

- Nivell de direcció i supervisió política del Pla (Comissió de Seguiment a crear a l'efecte una vegada aprovat al PLH), amb la finalitat de prendre decisions per garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i acordar les reprogramacions necessàries per a la correcta implantació del PLH.

- Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla (Director del PLH a nomenar a l'efecte), amb les finalitats de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les actuacions del pla, i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i proposes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La figura del Director del PLH hauria de tenir la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindria associades diferents tasques orientades a garantir la correcta dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, serien:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

Cal destacar que la figura del Director del PLH té un paper vertebrador dins del procés de gestió i avaluació, exercint les funcions, d'una banda, d'interrelació entre els òrgans de coordinació interna existents, polític i tècnic i, d'altra, de representació i interlocució tant amb els òrgans de participació ciutadana com amb altres agents externs implicats en l'execució del Pla (Generalitat de Catalunya, Diputació de Girona i altres agents).

A efectes operatius caldria constituir un òrgan de caire tècnic gestor del PLH encapçalat pel Director del PLH i on hi podrien tenir cabuda membres de les àrees d'Urbanisme i d'habitatge de l'Ajuntament.

Per tenir més detall sobre les funcions i el funcionament d'aquests òrgans veure l'annex 8 d'aquest document.

5.1.3 EINES DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL PLH

Una vegada es constitueixi la Comissió de Seguiment del PLH i nomenat el Director d'aquest i l'òrgan gestor corresponent s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.) que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim caldrà definir anualment la programació de les diferents actuacions (programa anual), que haurà de concretar les acciones necessàries a realitzar en cada instancia de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com els models d'informes de seguiment que permetin observar el grau de desenvolupament temporal, física i financera de cada actuació.

5.1.4 DEFINICIÓ DEL SISTEMA D'INDICADORS PER A L'AVALUACIÓ DEL PLH

L'apartat 8.b de l'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge estableix que els Plans Locals d'Habitatge hauran d'establir els mecanismes de seguiment i avaluació del desplegament del Pla i els indicadors de qualitat de la gestió.

En general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de gestió, procés o activitat, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de resultat o impacte, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

La validesa dels indicadors depèn del fet que reuneixin determinades qualitats en relació amb aspectes tals com:

a) Rellevància: la informació aportada ha de ser imprescindible per informar, controlar, avaluar i prendre decisions.
b) Pertinença: el concepte que expressa l'indicador ha de ser clar i es manté en el temps.
c) Objectivitat: el càlcul a partir de les magnituds observades no és ambigu.
d) Inequívoc: l'indicador no permet interpretacions contraposades.
e) Accessibilitat:la seva obtenció té un cost acceptable i és fàcil de calcular i interpretar.

Els objectius de les diferents actuacions proposades en el PLH en ajuden a realitzar una primera proposta de indicadors clau per a realitzar el seguiment i avaluació del PLH que en tot cas hauria de ser complementat posteriorment.

a) Rehabilitació i millora del parc d'habitatges

1. Programes d'arranjament d'habitatges per gent gran, tramitació d'ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors, concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació i restauració de façanes i altres actuacions.

Indicadors:
- Nombre d'actuacions per tipologia
- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH

b) Accés i ús adequat del habitatges

1. Tramitació d'ajuts per a l'accés a l'habitatge

Indicadors:
- Nombre d'actuacions per tipologia
- Percentatge que representa l'acumulat d'actuacions executades des de l'inici del PLH respecte les previstes en el PLH

2. Servei de mediació i cessió d'habitatges de particulars (habitatges buits)

Indicadors:
- Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment
- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

3. Gestió de la borsa social i de la borsa jove d'habitatge

Indicadors:
- Nombre d'habitatges en lloguer per aquest procediment
- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

c) Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Indicadors:
- Nombre de m² de sostre d'habitatge protegit o dotacional cedit mitjançant dret de superfície o concessió.
- Percentatge que representa l'acumulat de m² de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH.

- Nombre d'habitatges protegits o dotacionals provinents de promocions en sól cedit per l'Ajuntament que han estat llogats
- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

d) Seguiment de promocions de nous habitatges protegits

Indicadors:
- Nombre d'habitatges protegits venuts o llogats
- Percentatge que representa l'acumulat d'habitatges des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

- Nombre de m² de sostre d'habitatge protegit venut o llogat
- Percentatge que representa l'acumulat de m2 de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

- Nombre de m² de sostre d'habitatge protegit susceptible de llicència per a construcció
- Percentatge que representa l'acumulat de m² de sostre des de l'inici del PLH respecte els previstos en el PLH

Aquests indicadors, tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluessin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m² de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH)

Finalment cal incidir, en que si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge; una vegada aprovat cal procedir a la Gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment, caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal del realitzat les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

5.1.5 L'AVALUACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessari la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermedia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla-

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, al igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, valorant-se els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.

- L'adequació del sistema de seguiment implantat, analitzant-se els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.

- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.

- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.

- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

Es proposa que tant l'avaluació intermèdia com l'avaluació es desenvolupin entorn als següents apartats:

- Funcionament de l'estructura orgànica i funcional del PLH
- Assoliment d'objectius establerts en les actuacions
- Grau de compliment de les estratègies
- Contribució a l'objectiu de solidaritat urbana
- Compliment de les previsions demogràfiques
- Compliment de les necessitats d'habitatges
- Canvis significatius en l'entorn
- Valoració dels agents implicats i la ciutadania
- Implicacions de futur per al PLH
- Propostes de millora i correccions (en el cas de l'avaluació intermèdia)

En funció de les avaluacions periòdiques del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

5.2 PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLH

Un cop aprovat el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Palafrugell, caldrà establir mecanismes i indicadors que permetin el seguiment del desenvolupament del mateix durant la seva execució, amb la finalitat de promoure la corresponsabilització dels agents econòmics, tècnics i socials del territori en l'assoliment dels objectius del Pla.

La participació ciutadana en l'execució del PLH s'implementarà a través de la creació i funcionament d'un òrgan coordinador tècnic que serà l'interlocutor dels òrgans executius del Pla (el Director del PLH i la Comissió de Seguiment de caire polític).

Aquest òrgan tindrà com a principal funció ser un espai de treball conjunt pel que fa a la gestió i execució del Pla i, a la vegada, d'informació i coordinació de les funcions de seguiment. També serà el marc per a consensuar l'orientació i definició dels processos de participació que es generin a l'entorn de les actuacions previstes en el PLH i per a fer-ne el seguiment i supervisió dels mateixos.

La composició de l'òrgan coordinador tècnic estaria encapçalada pel Director del PLH i hi tindrien cabuda representants tècnics i polítics de les àrees d'urbanisme i habitatge de l'Ajuntament, però en funció del moment d'implementació en què es trobi el PLH els membres podran anar variant.

Així doncs, en aquelles sessions que es consideri convenient per part de la direcció s'hi incorporaran representants d'entitats, promotors d'habitatge, immobiliàries i constructores del municipi. En les referents a participació ciutadana hi hauran de ser presents, també, els responsables polítics i tècnics de participació ciutadana del municipi.

Pel que fa al règim de convocatòries, l'òrgan coordinador tècnic es reunirà com a mínim un cop l'any, amb motiu de la reunió anual de la comissió de seguiment política del PLH, i totes les vegades que es consideri necessari per informar dels treballs d'execució del PLH realitzats i de les accions previstes.

Amb la finalitat d'implicar a la ciutadania en general en l'assoliment d'objectius i en el seguiment del desenvolupament de les actuacions que se'n derivin, es contempla incorporar la participació ciutadana a través d'altres espais i moments de caire informatiu oberts a tota la població.

Pel que fa la difusió, es donarà a conèixer l'execució del Pla així com les actuacions desenvolupades a través dels mitjans de comunicació locals (web de l'Ajuntament i espai *Consensus*, butlletí municipal, notes de premsa i accions de difusió dirigides específicament a promotors, immobiliàries i constructores i a entitats i associacions municipals).

5.3 CONCERTACIÓ DEL PLH

L'article 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu apartat 14.a, diu que els PLH hauran d'establir els mecanismes que permetin articular la gestió del Pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles; i que, pel que fa al finançament públic, hauran de proposar els compromisos financers que requereixin de concertació amb l'Administració de la Generalitat.

El finançament públic de l'Ajuntament, ja s'ha exposat i valorat a l'apartat d'avaluació econòmica-financera de les actuacions del PLH

Pel que fa al finançament públic de la Generalitat, una primera aproximació als compromisos que es derivaran de les propostes del PLH es el següent:

a) Actuacions del PLH de planejament i gestió urbanística, gestió de sòl i/o promoció d'habitatges que es proposa que l'Ajuntament concerti la seva execució amb la Generalitat, INCASOL i altres empreses del seu àmbit (veure detall a les fitxes d'actuacions)

b) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat a l'Ajuntament per a l'execució d'actuacions previstes en el PLH (veure detall a les fitxes d'actuacions)

c) Subvencions o altres aportacions de la Generalitat als privats que es derivin de les actuacions del PLH: (veure detall a les fitxes d'actuacions relatius a les promocions de lloguer i d'altres).

La quantificació del finançament previst depèn del ritme d'execució de les diferents actuacions previstes que pel que fa a l'habitatge protegit s'estima en uns 215 nous habitatges i pel que fa a les altres actuacions del PLH anirà en funció de la programació que s'acordi finalment de les diferents línies d'actuació del PLH.

GMG PLANS i PROJECTES

UNIÓ, 1
08221 TERRASSA
TEL. 93 786 92 45
FAX 93 783 72 46
www.gmg.cat
gmg@gmg.cat

ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

VOLUM II. ANNEXES

Desembre 2010



CMC PLANS i PROJECTES

6 ANNEXES

ANNEX 1. QUADRES RESUM

ANNEX 2. FITXES D'ACTUACIONS

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANNEX 4. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES

ANNEX 5. AGENTS ENTREVISTATS

ANNEX 6. PARC D'HABITATGES

ANNEX 7. MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

ANNEX 8. ÒRGANS DE COORDINACIÓ I SUPERVISIÓ

ANNEX 9. GLOSSARI

ANNEX 1. QUADRES RESUM

Q1. POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

Q2. PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

Q3. PROGRAMACIÓ D'HABITATGES

Q4. RESUM ECONÒMIC- FINANCER

Q1- POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

		nº Hab.						estat tramitació			
Codi	Nom	Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total	Planejament	Gestió urban.	Urbanització	Sist. actuació
		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)				
PA-1.1	a/b Cessió zona verda solars carrer Taronjeta	35	10	5			50				Cooperació
PA-1.2	a/b Carrer Flaçà - La Punxa + turó del Bruguerol	26	7	4			37				Cooperació
PA-1.3	Carrer Flaçà - Coll de Morena	6					6				Compensació
PA-1.4	Plaça del Parlament	12					12				Compensació
PA-1.5	Accés a Palafrugell	10	3	2			15		AD + P	AD	Compensació
PA-1.6	El Bruguerol Nord	41	12	6			59				Compensació
PA-1.7	Carrers de la Font - Girona - Clavé	21	6	3			30				Compensació
PA-1.8	Carrer Torres i Jonama - Plaça Onze de Setembre	11	3	2			16				Compensació
PA-1.9	Regularització solars carrers Sant Pere - Daró	19	6	3			28				Compensació
PA-1.10	Carrers Torres Jonama - Girona	20					20				Compensació
PA-1.11	Av. Espanya - Av. Generalitat	32	9	4			45				Cooperació
PA-1.12	Carrers Torroella - Torres i Jonama	37	10	5			52				Compensació
PA-1.13	Paratge Can Salgues	43	12	6			61		AD + P		Compensació
PA-1.14	Comercial de Laminados	61	17	9			87		AI	AI	Cooperació
PA-1.15	Carrers Pio Baroja - Miguel de Unamuno	63	18	9			90				Compensació
PA-1.16	Carrers Torres Jonama - Nou - Girona	70					70		AD + P	AD + P	Compensació
PA-1.17	Carrer Torroella i carrer Calonge	26	8	4			38		AD + P		Compensació
PA-1.18	Torroella - Mestre Sagrera	61	17	9			87		AD + P	AD + P	Cooperació
PA-1.19	Carrer Cases Noves amb carrer Torroella	26	7	4			37		AD + P		Compensació
PA-1.20	Carrer Banyoles	10	3	1			14		AD + P		Compensació
TOTALS PA Palafrugell		**630**	**148**	**76**			**854**				
PA-2.1	Aigua Gelida	33					33				Compensació
PA-2.2	Carrer Aiguablava-Carrer Muga	4					4				Compensació
PA-2.3	Riera Mas del Llor Oest 2	12					12				Compensació
PA-3.1	Carrers Pella i Forgas - Enric Prat de la Riba	4					4				Cooperació
PA-3.2	a/b Carrer Méxic a Urb. Sant Sebastià	6					6				Cooperació
PA-3.3	Carrers Punta d'en Blanc - Sant Feliu de Guixols	1					1				Cooperació
PA-3.4	Hotel al carrer Farena										Compensació
PA-4.1	Carrer Ermità Corbera	9					9				Compensació
PA-4.2	Av Costa de la Llum	4					4				Compensació
TOTALS PA Costes		**73**					**73**				
TOTALS PA		**703**	**148**	**76**			**927**				
PMU-1.1	Plaça Mil·lenari							AI			Compensació
PMU-1.2	Fàbrica Vigas	23	6	3			32				Compensació
PMU-1.3	Plaça de la Bòbila	68					68				Compensació
PMU-1.4	Convent dels Carmelites	52	15	8			75				Compensació
PMU-1.5	Energia	60	17	9			86	AD			Compensació
PMU-1.6	Carrers Manufactures del Suro - Pi i Maragall - Roses	46	13	7			66				Compensació
PMU-1.8	Carrers Torroella - Marçal de la Trinxeria	30					30	AD + P			Compensació
PMU-1.10	Carrer Pi i Margall Nord Est	44	12	6			62				Compensació
PMU-1.11	El Bruguerol 3b	20	6	3			29				Compensació
TOTALS PMU Palafrugell		**343**	**69**	**36**			**448**				
PMU-2.1	Carrer Rosselló	14					14				Cooperació
PMU-2.2	Riera Mas del Llor est	15					15	AI			Compensació
PMU-2.3	Riera Mas del Llor oest 1	13					13	AD + P		AD + P + R	Compensació
PMU-3.1	Riera de Llafranc - II	25					25				Compensació
PMU-3.2	Riera de Llafranc III	17					17				Compensació
PMU-3.3	Vial connexió Plaça Jaume I - Carrer Mossèn Rafael Duran	2					2				Cooperació
PMU-3.4	Riera de Llafranc I - Parcel·la al final del carrer Pinell.	19					19	AD			Compensació
PMU-4.1	Carrers Gelpí - Tarrus	20					20				Compensació
PMU-4.2	Cessió de vialitat i zona verda a l'urb. El Golfet (Els Forcats)	4					4				Compensació
PMU-4.3	Jardins Rubió i Tudurí	28					28				Compensació
PMU-4.4	Moby Dick	43					43				Compensació
PMU-4.5	Hotel La Torre										Compensació
PMU-4.6	Passeig de la Torre - Carrer St. Feliu de Guixols	8					8				Compensació
PMU-4.7	Carrer Sard	25					25	AD + P			Compensació
PMU-4.8	a/b Carrer Chopitea - Av. Antoni J. Rovira	86					86	AD + P	AD + P	AD + P	Cooperació
PMU-5.1	Barceloneta	16					16				Compensació
PMU-5.2	Llofriu- Carrer del Ramal										Compensació
PMU-5.3	a/b Cap de Gall 1										Cooperació
PMU-5.4	Cap de Gall 2	4					4				Compensació
PMU-5.5	La Portalada										Cooperació
TOTALS PMU Costes		**339**					**339**				
TOTALS PMU		**682**	**69**	**36**			**787**				
PNF-1.1	Peatonal Plaça de la Punxa	4					4				Compensació
PNF-1.2	Carrers Padró Gran - Torretes	19					19				Compensació
PNF-1.3	Carrers de Pals - Pere Guilló	8					8				Compensació
PNF-1.4	Regularització solars Juan de Herrera-Sagunto-Genís i Sagrera	20					20				Compensació
PNF-1.5	Reparcel·lació PERI Cementiri Vell	14					14				Compensació
PNF-1.6	Av. Pompeu Fabra - Carrer Bruguerol - Nord	33					33				Cooperació
PNF-1.7	Av. Pompeu Fabra - Carrer Bruguerol - Sud	30					30				Cooperació
PNF-1.8	Av. de Josep Vergés i Matas - carrer de Ramir Deulofeu	26					26				Cooperació
PNF-1.9	Carrer de Galícia	25					25				Compensació
PNF-1.10	Carrer Isabel Vila i Pujol amb carrer Vilaseca	3					3				Compensació
PNF-1.11	Carrer Baix Camp	17					17				Cooperació
PNF-1.12	Carrers de Palamós - Av. del Carrilet	15					15				Cooperació
PNF-1.13	Barri del Ninot	15					15				Cooperació
PNF-1.14	Plaça José Barba Ramos "Pepe"	9					9				Compensació
PNF-1.15	Carrer Ullastret - carrer Esclanyà.	19					19			AI	Compensació
TOTALS PNF Palafrugell		**257**					**257**				
PNF-2.1	Carrer del Cau	3					3				Compensació
PNF-2.2	Carrer de la Riera de Tamariu	12					12	AI			Compensació
PNF-3.1	Carrer Xarembecu	13					13	AD + P			Compensació
PNF-3.2	Carrers Roger de Flor, Sta. Rosa i Roger de Llúria										Rep. Econòmica
PNF-4.1	Cant del Ocells										Compensació
PNF-4.2	Av. Antoni J. Rovira	12					12				Compensació
PNF-4.3	Port Pelegrí - Francesc Estrabau	10					10				Compensació
TOTALS PNF COSTES		**50**					**50**				
TOTALS PNF		**307**					**307**				
TOTAL SÒL URBÀ Palafrugell		**1.230**	**217**	**112**			**1.559**				
TOTAL SÒL URBÀ Costes		**462**					**462**				
TOTAL SÒL URBÀ		**1.692**	**217**	**112**			**2.021**				

		nº Hab.						estat tramitació			
Codi	Nom	Lliure	HPO	HPC	HC	HDP	Total	Planejament	Gestió urban.	Urbanització	Sist. actuació
		(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)	(ut)				
Pa 1.13	Piverd Sud (1)	215	78	39			332	AD + P	AD + P	en execució	Compensació
Pa 1.16	Can Salgues II	260					260	AD + P	AD + P	en execució	Compensació
Pa 1.20	Pineda Gelia							AD + P	AD + P	finalitzades	Compensació
Pa 1.10	La Cruïlla	47					47	AD + P	AD + P	en execució	Compensació
SUD-1.2	Els Forns	57	24	12			93	AD		AI	Compensació
SUD-1.3	Creu Roquinyola	229	109	54			392				Compensació
SUD-1.5	Territori La Costa	115	71	36			222			AI	Compensació
SUD-1.6	Bruguerol Sud	265	118	59			442				Compensació
SUD-1.7	a/b Casal - Bruguerol Est	231	89	45			365	AD	AD	AI	Compensació
SUD-1.8	Coll de la Morena 1	149					149				Cooperació
SUD-1.9	Coll de la Morena 2	458	193	97			748	AD + P		AD	Cooperació
SUD-1.10	Ca l'Oleguer	83					83	AD			Compensació
SUD-1.11	La Fanga							AD + P	AD + P	AD + P + R	Compensació
SUD-1.12	Brugueres 2							AD + P	AD + P	AD + P	Compensació
	Modificació PP Brugueres 2							AI			
SUD-1.13	Circumval·lació Nord							AD + P	AD + P	AD + P + 2ª AI	Cooperació
TOTALS SUD Palafrugell		**2.109**	**682**	**342**			**3.133**				
Pa 4.3	Prat Xirlo	34					34	AD + P	AD + P	finalitzades	Compensació
Ub 3.8z	Concentració edificabilitat Urb. Sant Sebastià							AD + P	AD		
SUD-4.1	a/b Nord de Calella	81					81				Cooperació
TOTALS SUD COSTES		**115**					**115**				
TOTALS SUD		**2.224**	**682**	**342**			**3.248**				
ARE SUD 1.1	Piverd-est	61	24	13	24		122	AD + P			Cooperació
ARE SUD 1.4	El Terme	72	31	14	27	38	182	AD + P			Cooperació
ARE PMU 1.7-1.9	Pi i Margall	53	27	16	20		116	AD + P			Cooperació
TOTALS ARE's Palafrugell		**186**	**82**	**43**	**71**	**38**	**420**				
TOTAL SÒL URBÀ I URBANITZABLE MUNICIPI		**4.102**	**981**	**497**	**71**	**38**	**5.689**				

QUADRE Q.2- PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

Actuacions			Programació					
Camp	Tipus d'actuació	Estat de tramitació	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA								
1.1	Seguiment i tramitació del planejament general o derivat de sectors residencials							
1.1a	Qualificació sist. habitatges dotacionals terreny C/ Bellcaire							
1.2	Seguiment i tramitació dels Projectes de reparcel.lació							
1.2a	PR de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7- 1.9)							
1.3	Redacció, tramitació i execució de Projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials							
1.3a	PU i obres d'urbanització de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7- 1.9)							
1.3b	Obres d'urbanització del PA 1.18 (C/ Torroella- Mestre Sagrera)							
2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL								
2.1	Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge							
2.2	Transmissió / cessió de sòl dels béns del PMSH							
2.2a	ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7- 1.9)							
2.2b	PA 1.18- Carrers Torroella- Mestre Sagrera							
2.2c	PMU 3.1- Riera de Llafranc II							
2.2d	PMU 4.8 Chopitea- Calella							
2.2e	Ub 3.8z- Llafranc							
2.3	Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.							
2.3a	Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire							
3. PROMOCIÓ D'HABITATGES								
3.1	Seguiment de les promocions d'HPO (venda o lloguer) realitzades a través de tercers agents							
3.1a	ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7- 1.9)							
3.1b	PA 1.16- Carrers Torres Jonama- Nou- Girona							
3.1c	PA 1.18- Carrers Torroella- Mestre Sagrera							
3.1d	Pa 1.13 Piverd Sud (1)							
3.2	Seguiment de les promocions d'habitatge dotacional públic realitzades a través de tercers agents							
3.2a	Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire							
4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES								
4.1	Informació, gestió i tramitació dels ajut de la Generalitat per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors							
4.2	Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran							
4.3	Concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació o restauració de les façanes d'edificis							
4.4	Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions d'infrahabitatge							
4.5	Declaració de Conjunt d'especial interès							
5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES								
5.1	Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge							
5.2	Gestió de la Borsa Social i Borsa Jove d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació pel lloguer social							
5.3	Gestió del registre municipal de sol.licitants d'habitatge protegit							
5.4	Gestió d'habitatges protegits i d'habitatges per criteris socials							
5.5	Programa de mediació i captació d'habitatges buits per incoporar a la borsa de lloguer o transformar a HPO							
5.6	Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions de sobreocupació							
5.7	Programa de mediació i gestió de les comunitats de veïns							
6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT								
6.1	Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge municipal							
6.2	Observatori local de l'habitatge							

QUADRE Q.3: PROGRAMACIÓ D'HABITATGES SOCIALS DINS DEL PERÍODE DEL PLH

	2011						2012						2013						2014						2015						2016						TOTAL PLH						
	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	TOTAL
Recuperació d'habitatges buits o pendents de vendre mitjançant borses	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	40	40
Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16
Total sòl urbà consolidat	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16	40	56
Sectors de planejament i polígons d'actuació																																										
1 ARE Pi i Margall (PMU 1.7 i 1.9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	16	27	0	0	0	20	16	27	0	0	63
2 PA 1.16 (c/ Torres Jonama-Nou-Girona)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	14	0	0	21
3 PA 1.18 (c/ Torroella- Mestre Sagrera)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	17	0	0	26
4 Pa 1.13 Piverd Sud (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	78
5 PA 1.2 c/ Flaçà- La Punxa + turó Bruguerol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7	0	0	11
Total sòl urbà no consolidat i urbanitzable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	7	14	0	0	0	0	9	17	0	0	0	0	4	7	0	0	0	20	16	27	0	0	0	20	36	143	0	0	199
Total habitatges socials amb actuacions del PLH	0	0	0	0	0	10	0	0	0	78	0	10	0	0	7	14	0	5	0	0	9	17	0	5	0	0	4	7	16	5	0	20	16	27	0	5	0	20	36	143	16	40	255
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*10*	*0*	*0*	*0*	*78*	*0*	*20*	*0*	*0*	*7*	*92*	*0*	*25*	*0*	*0*	*16*	*109*	*0*	*30*	*0*	*0*	*20*	*116*	*16*	*35*	*0*	*20*	*36*	*143*	*16*	*40*							
acumulat						*10*						*98*						*124*						*155*						*187*						*255*							

QUADRE Q.4- RESUM ECONÒMIC - FINANCER. AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Camp d'actuació		Programació						
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	113.284	226.568	226.568	113.284	0	0	679.704
1.1 Seguiment i tramitació del planejament general o derivat de sectors residencials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Seguiment i tramitació de Projectes de reparcel.lació de polígons residencials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Redacció, tramitació i execució de Projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	113.284	226.568	226.568	113.284	0	0	679.704
2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
2.1 Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
2.2 Transmissió/ cessió de sòl dels béns del PMSH	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
3.1 Seguiment de les promocions d'HPO (venda o lloguer) realitzades a través de tercers agents	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Seguiment de les promocions d'habitatge dotacional públic realitzades a través de tercers agents	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	18.000	18.000	18.000	18.000	15.000	15.000	102.000
4.1 Informació, gestió i tramitació dels ajut de la Generalitat per a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
4.2 Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	3.000	3.000	3.000	0	0	9.000
4.3 Concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació o restauració de les façanes d'edificis	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	90.000
4.4 Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions d'infrahabitatge	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
4.5 Declaració de Conjunt d'especial interès	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	3.000	0	0	0	0	0	3.000
5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.1 Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Gestió de la Borsa Social i Borsa Jove d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació pel lloguer social	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.3 Gestió del registre municipal de sol.licitants d'habitatge protegit	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.4 Gestió d'habitatges protegits i d'habitatges per criteris socials	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.5 Programa de mediació i captació d'habitatges buits per incoporar a la borsa de lloguer o transformar a HPO	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.6 Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions de sobreocupació	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
5.7 Programa de mediació i gestió de les comunitats de veïns	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	Ingressos	62.380	62.440	53.380	53.380	53.380	53.380	338.340
	Despeses	65.200	65.200	65.200	65.200	65.200	65.200	391.200
6.1 Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge	Ingressos	62.380	62.440	53.380	53.380	53.380	53.380	338.340
	Despeses	65.200	65.200	65.200	65.200	65.200	65.200	391.200
6.2 Observatori local de l'habitatge	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	Ingressos	62.380	62.440	53.380	53.380	53.380	53.380	338.340
	Despeses	196.484	309.768	309.768	196.484	80.200	80.200	1.172.904
	Total	-134.104	-247.328	-256.388	-143.104	-26.820	-26.820	-834.564

CAMP 1. Els treballs de redacció i tramitació del planejament derivat, gestió urbanística i projectes d'urbanització de sectors i polígons d'iniciativa privada no es valoren per ser costos a assumir pels promotors privats.

En sectors i polígons d'iniciativa pública no es valoren per ser costos assumits pel Departament de Gestió Urbanística

Només s'ha valorat les despeses proporcionals del PR i PU de sectors o polígons d'iniciativa privada on l'Ajuntament participa amb drets inicials per PMSH

CAMP 2. El funcionament i gestió del PMSH es considera inclòs dins el funcionament ordinari del Departament d'Urbanisme i Habitatge municipal

La contraprestació econòmica que rep l'Ajuntament per la cessió de sòl, alienació, permuta o dret de superfície no es valora, ja que caldrà quantificar-la en el moment en que s'estableixi el sistema d'actuació i s'analitzi la viabilitat de la promoció.

CAMP 3. En les promocions municipals que es realitzin a través de tercers agents no s'ha valorat despeses ni beneficis de les actuacions.

CAMP 5: Tots els costos de les actuacions del camp 5 es consideren inclosos dins de l'Oficina Local d'Habitatge (camp 6)

ANNEX 2. FITXES DE LES ACTUACIONS

1. Planejament i gestió urbanística

1.1. Seguiment i tramitació del planejament general o derivat de sectors residencials.

1.1a Qualificació de sistema d'habitatges dotacionals al terreny del carrer Bellcaire.

1.2. Seguiment i tramitació dels Projectes de reparcel.lació

1.2a PR de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 - 1.9)

1.3. Redacció, tramitació i execució de projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials.

1.3a PU de l'ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 - 1.9)

1.3b PU del PA 1.18 (C/ Torroella- Mestre Sagrera)

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016			
actuació	1.1a QUALIFICACIÓ I ESTABLIMENT DE RESERVES DE TERRENYS PER AL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS		
instrument	1.1. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT GENERAL O DERIVAT		
camp	1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	1.1a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	Carrer Bellcaire, s/n

Contingut:

Redacció i tramitació de la Modificació Puntual del POUM per a canviar la qualificació urbanística a habitatge dotacional d'un equipament sociocultural.

Objectius:

Disposar de sòl de titularitat municipal per a la construcció de 16 habitatges socials.

Marc Legal:

- Art. 34.3, 57.5, 58.1g i disposició addicional 2a del DL 1-2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Art. 33, 64 i 66 i Disp. Transitòria 9a del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006, de 18 de juliol).
- Art. 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Col.lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació

Agent:

Ajuntament de Palafrugell o tercers mitjançant una concessió administrativa de sòl.

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament Urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

Actuacions posteriors / derivades:

2.3a- Concessió administrativa de sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics (C/ Bellcaire, s/n).

3.2a- Seguiment de la promoció dels 16 habitatges dotacionals públics al carrer Bellcaire, s/n.

Documentació complementària:

Necessita l'aprovació definitiva del DPTOP de la Generalitat de Catalunya.

Consideracions:

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció de la modif. puntual del POUM												
2	Tramitació de la modif. Puntual del POUM												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacionals	Mediació lloguer social	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges								16			16
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
Total	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges								16			16

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: [x] AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: [ ] CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: [ ]

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
El departament urbanístic realitzarà els treballs de redacció, tramitació i aprovació de la Modificació puntual del POUM.	Indicadors de procés:	- Aprovació inicial - Exposició al públic - Informes de serveis tècnics i altres organismes
	Indicadors de resultat:	-Aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM - Promoció d'habitatges dotacionals

OBSERVACIONS

El cost de redacció de la Modificació puntual del POUM i del seu seguiment i tramitació es considera inclòs en els pressupostos del departament de Planejament Urbanístic municipal i per això no s'ha considerat.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016			
actuació	1.2a PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ DE l'ARE PI I MARGALL (antics PMU 1.7- 1.9)		
instrument	1.2. DESENVOLUPAMENT DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ RESIDENCIAL		
camp	1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	1.2a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	ARE Pi i Margall (sectors PMU 1.7 i 1.9)

Contingut:

Redacció i tramitació del Projecte de reparcel.lació de l'ARE Pi i Margall.

Objectius:

- Portar a terme les operacions tècniques i jurídiques necessàries per a definir la nova estructura de la propietat derivada de l'ordenació prevista en el planejament.

Marc Legal:

- DL 1-2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població de Palafrugell en general, i col·lectius susceptibles d'accedir a l'habitatge protegit, en particular.

Agent:

Consorci Incasol- Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Gestió Urbanística

Actuacions prèvies / condicionants:

- Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les comarques gironines (aprovat definitivament).

Actuacions posteriors / derivades:

- 1.3a- Urbanització de l'ARE Pi i Margall.

- 2.2a- Transmissió/ cessió de sòl sobre béns PMSH de l'ARE Pi i Margall.

- 3.1a- Seguiment de les promocions d'HPO, HPC i HC de l'ARE Pi i Margall

Consideracions:

Preencaix de reparcel.lació realitzat amb els valors publicats en el PDU ARE's comarques gironines i suposant una adjudicació preferencial d'habitatges de més a menys grau de protecció en les cessions a l'Ajuntament de Palafrugell.

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del Projecte de Reparcel.lació												
2	Tramitació del Projecte de Reparcel.lació												

HABITATGES

		Lliures	Preu Inter-medi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²	1.059,39		1.707,73	653,53			2.361,26				3.420,65
	Habitatges	12		20	8			28				40
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²	3.591,98			661,76	2.232,59		2.894,35				6.488,33
	Habitatges	41			8	27		34				76
Total	Sòl m²											
	Sostre m²	4.651,37		1.707,73	1.315,29	2.232,59		5.255,61				9.906,98
	Habitatges	53		20	16	27		63				116

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: x CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: ☐

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES			2.894,35	34
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte de Reparcel.lació fins a la inscripció al Registre de la propietat i control dels indicadors	Indicadors de procés:	- Aprovació inicial - Exposició al públic - Informes de serveis tècnics i altres organismes
	Indicadors de resultat:	-Aprovació definitiva del Projecte de reparcel.lació -Inscripció al Registre de la propietat

OBSERVACIONS

El cost de redacció del Projecte de reparcel.lació és a càrrec del Consorci Ajuntament- Incasol i el cost del seu seguiment i tramitació es considera inclòs en les despeses ordinàries del departament de gestió urbanística municipal.

L'Ajuntament rebria 2.894,35 m2 de sostre (corresponent a 8 HPC i 27 HPO) en concepte del 15% de cessió d'aprofitament urbanístic i 3.420,65 m2 de sostre (corresponents a 8HPC, 20 HC i 12 hab. lliures) pels drets inicials aportats, segons un primer encaix de reparcel.lació.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016			
actuació	1.3a URBANITZACIÓ DE l'ARE PI I MARGALL (antics PMU 1.7- 1.9)		
instrument	1.3. REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I EXECUCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ		
camp	1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	1.3a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2014	Adreça:	ARE Pi i Margall (sectors PMU 1.7 i 1.9)

Contingut:

Redacció, tramitació i execució del Projecte d'Urbanització de l'ARE Pi i Margall (sectors antics PMU 1.7 i 1.9).

Objectius:

Executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar el polígon residencial, o completar les que defineixi el planejament i portar-les a terme.

Marc Legal:

- DL 1-2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població de Palafrugell en general

Agent:

Consorci Incasol- Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic i llicències

Actuacions prèvies / condicionants:

- Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les comarques gironines (aprovat definitivament).
- 1.2a- Projecte de reparcel.lació de l'ARE Pi i Margall.

Actuacions posteriors / derivades:

- 2.2a- Transmissió/ cessió de sòl sobre béns PMSH de l'ARE Pi i Margall.
- 3.1a- Seguiment de les promocions d'HPO, HPC i HC de l'ARE Pi i Margall

Documentació complementària:

Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

Imatge actuació:



Consideracions:

L'Ajuntament rebria 2.894,35 m2 de sostre (corresponent a 8 HPC i 27 HPO) en concepte del 15% de cessió d'aprofitament urbanístic i 3.255,53 m2 de sostre (corresponents a 8HPC, 20 HC i 10 hab. lliures) pels drets inicials aportats, segons un primer encaix de reparcel.lació.

D'acord amb el Llibre 3.1-"Bases tècniques i econòmiques" del PDU de les ARE's de les comarques gironines, les despeses d'urbanització totals de l'ARE són de 1.758.957€. L'Ajuntament té un 38,64% de drets inicials pels sòls patrimonials que aporta.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Redacció del Projecte d'urbanització												
2	Tramitació del Projecte d'urbanització												
3	Execució de les obres d'urbanització												

HABITATGES

		Lliures	Preu Inter-medi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio-nals	Media ció lloguer social	Rehab ilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²	1.059,39		1.707,73	653,53			2.361,26				3.420,65
	Habitatges	12		20	8			28				40
En altres classes de sòl (cessió obligatòria)	Sòl m²											
	Sostre m²	3.591,98			661,76	2.232,59		2.894,35				6.488,33
	Habitatges	41			8	27		34				76
Total	Sòl m²											
	Sostre m²	4.651,37		1.707,73	1.315,29	2.232,59		5.255,61				9.906,98
	Habitatges	53		20	16	27		63				116

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: [ ] AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: [x] CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: [ ]

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents	113.284	226.569	226.569	113.284			679.707
	Despeses Capital							
	Total despeses	113.284	226.569	226.569	113.284			679.707

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte d'urbanització.	Indicadors de procés:	Estat de tramitació, aprovacions parcials i definitiva del Projecte d'Urbanització
	Indicadors de resultat:	Execució de les obres

OBSERVACIONS

Les despeses de redacció i tramitació del Projecte d'urbanització dels projectes d'iniciativa municipal no es consideren perquè són a càrrec del Consorci Incasol- Ajuntament, i les despeses de tramitació es consideren incloses dins el pressupost ordinari del Departament de Planejament i llicències. L'Ajuntament rep el 15% d'aprofitament urbanístic del sòl ja urbanitzat, però participa com a propietari en les despeses de l'obra d'urbanització pels terrenys de propietat municipal (38,64% drets inicials).

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016			
actuació	1.3b URBANITZACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 1.18 (C/ TORROELLA- MESTRE SAGRERA)		
instrument	1.3. REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I EXECUCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ		
camp	1. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	*codi*	1.3b

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	Carrers Torroella- Mestre Sagrera

Contingut:

Seguiment de les obres d'urbanització del Projecte d'Urbanització del PA 1.18 (C/ Torroella- Mestre Sagrera)

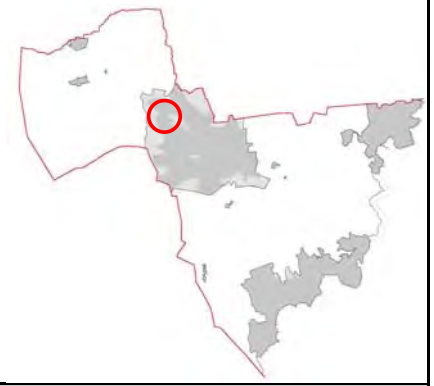
Objectius:

Executar les obres d'urbanització necessàries per a urbanitzar el polígon residencial, o completar les que defineixi el planejament i portar-les a terme.

Marc Legal:

- DL 1-2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població de Palafrugell en general

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic i llicències

Actuacions prèvies / condicionants:

- Projecte de reparcel.lació del PA 1.18 (aprovat definitivament)

Actuacions posteriors / derivades:

- 2.2b- Transmissió/ cessió de sòl sobre béns PMSH del PA 1.18
- 3.1c- Seguiment de les promocions d'HPO i HPC del PA 1.18

Documentació complementària:

Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

Consideracions:

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

	fases	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Execució de les obres d'urbanització												

HABITATGES

		Lliures	Preu Inter-medi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	HPO total	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabilitació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl (cessió obligatòria)	Sòl m²											
	Sostre m²				743,84	1.487,67		2.231,51				2.231,51
	Habitatges				9	17		26				26
Total	Sòl m²											
	Sostre m²				743,84	1.487,67		2.231,51				2.231,51
	Habitatges				9	17		26				26

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: [ ] AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: [x] CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: [ ]

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Els agents municipals pertinents realitzaran el seguiment del projecte d'urbanització.	Indicadors de procés:	Estat de tramitació, aprovacions parcials i definitiva del Projecte d'Urbanització
	Indicadors de resultat:	Execució de les obres

OBSERVACIONS

L'Ajuntament rep el 10% d'aprofitament urbanístic del sòl ja urbanitzat, i, per tant, no participa en les despeses de l'obra d'urbanització. Les despeses pel seguiment i supervisió de les obres d'urbanització per part d'un tècnic municipal es considera inclòs dins les despeses ordinàries del Departament de Planejament urbanístic i llicències.

2. Patrimoni municipal de sòl i habitatge i gestió de sòl

2.1. Gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

2.2. Transmissió/ cessió de sòl de béns del PMSH.

- 2.2a ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 – 1.9)
- 2.2b PA 1.18- Carrers Torroella- Mestre Sagrera
- 2.2c. PMU 3.1- Riera de Llafranc II
- 2.2d. PMU 4.8 Chopitea- Av. Antoni J. Rovira (Calella)
- 2.2e. UA Ub 3.8z (Llafranc)

2.3. Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

- 2.3a Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.1. GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.1

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Constitució i gestió del fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'hi integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment d'obligacions
- Import de les sancions urbanístiques
- Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística
- Sòls procedents de la delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents de l'exercici del dret de tanteig i retracte
- Sòl i immobles procedents del registre de solars
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície.

Localització gràfica:



Objectius:

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc).
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Marc Legal:

- D 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- DL 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC).
- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. (art. 163)
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art. 122.3 i 123.3 de la Llei del dret a l'habitatge.

Observacions:

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH són d'ús residencial, els import obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

Beneficiaris:

Població de Palafrugell en general

Agent:

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió i funcionament del PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
Control del correcte funcionament del PMSH i fer el seguiment de les previsions.	Indicadors de procés:	-Funcionament efectiu i gestió del PMSH
	Indicadors de resultat:	- Nous béns integrats - Ingressos obtinguts

OBSERVACIONS

El cost del funcionament del PMSH es considera inclòs en el cost total de la Secció de Patrimoni Municipal de Béns de l'Ajuntament.

Totes les vendes de sòl o constitucions de dret de superfície de l'Ajuntament envers altres agents estan indicades en les corresponents fitxes de les promocions d'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2. CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE, ALIENACIÓ, PERMUTA O CESSIÓ GRATUÏTA DE SÒL DE SOLARS MUNICIPALS DEL PMSH		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Indefinida

Contingut:

Anàlisi de les possibilitats de transmissió o cessió dels sòls del PMSH a un tercer agent per a que pugui executar la promoció d'habitatges protegits, establiment d'aquest sistema i contraprestació econòmica, si s'escau.

Constitució de dret de superfície: Dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys. La constitució pot ser gratuïta o onerosa i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableixen els articles 158 a 161 del TRLLS. Si l'ús d'aquests terrenys és residencial, les edificacions han d'ésser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública.

Alienació de sòl: Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH per concurs o directa a canvi d'una contraprestació econòmica. Si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, s'ha de destinar a atendre necessitats d'habitatge social.

Permuta de sòl: Permuta de recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH en qualsevol àmbit del municipi, en aquells casos que els terrenys no siguin adients per a tipologuies d'HPO pel que fa a dimensió, tipologia, ús o situació, per altres terrenys més adients per a la promoció d'HPO.

Cessió gratuïta: Condicionada al fet d'atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, finalitats d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar reserves. Si els terrenys són d'ús residencials s'han de destinar obligatòriament a la construcció d'habitatge protegit.

Localització gràfica:



Objectius:

- Incrementar els recursos del fons del PMSH
- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo*

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge social

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Instruments relacionats:

Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer o venta.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Anàlisi i formalització del sistema de transmissió o cessió de sòl												
2	Disposició del sòl/ contraprestació econòmica Ajuntament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

Anàlisi de l'instrument jurídic que permeti transmetre o cedir el sòl i valoració de la contraprestació econòmica que rebrà l'Ajuntament de l'agent promotor per a aquesta transacció.

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, que pot arribar a ser gratuïta.

En el cas del Dret de Superfície, aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2a. CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE, ALIENACIÓ O CESSIÓ GRATUÏTA DE SÒL DEL SOLAR MUNICIPAL DE L'ARE PI I MARGALL		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2014	Any final	2016	Adreça:	ARE Pi i Margall- antics PMU 1.7- 1.9

Contingut:

Anàlisi de les possibilitats de transmissió o cessió dels sòls del PMSH a un tercer agent per a que pugui executar la promoció d'habitatges protegits:

Constitució de dret de superfície: Dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'Ajuntament perdi la propietat dels terrenys. La constitució pot ser gratuïta o onerosa i adjudicar-se de manera directa o per concurs, amb els condicionaments que estableixen els articles 158 a 161 del TRLLS. Si l'ús d'aquests terrenys és residencial, les edificacions han d'ésser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública.

Alienació de sòl: alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH per concurs o directa. Si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, s'ha de destinar a atendre necessitats d'habitatge social.

Cessió gratuïta: condicionada al fet d'atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, finalitats d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar reserves. Si els terrenys són d'ús residencials s'han de destinar obligatòriament a la construcció d'habitatge protegit.

Localització gràfica:



Objectius:

- Incrementar els recursos del fons del PMSH
- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Imatge actuació:



Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo*

Beneficiaris:	Gestor Principal (Ajuntament):
Demandants d'habitatge social	Secció de Patrimoni Municipal de Béns
Agent:	**Instruments relacionats:**
Ajuntament de Palafrugell	Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Formalització del sistema de transmissió o cessió de sòl												
2	Disposició del sòl/ contraprestació econòmica Ajuntament												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES		0						
SORTIDES		0						
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

Anàlisi de l'instrument jurídic que permeti transmetre o cedir el sòl i valoració de la contraprestació econòmica que rebrà l'Ajuntament del Consorci Incasòl-Ajuntament per a la transmissió o cessió de sòl pel solar municipal de l'ARE Pi i Margall que l'ajuntament obté mitjançant la cessió d'aprofitament.

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, però s'ha considerat el cas més desfavorable per l'Ajuntament, és a dir, que aquesta sigui gratuïta.

Si finalment s'opta pel Dret de Superfície, aquesta forma de disposició dels terrenys del PMSH comporta per al beneficiari la limitació de tractar-se d'un dret temporal, la qual cosa orienta les possibles promocions cap al règim de lloguer protegit.

Els ingressos obtinguts s'han indicat en les actuacions del camp 3 (promoció d'habitatges).

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2b. PERMUTA O ALTRES SISTEMES DE TRANSMISSIÓ/ CESSIÓ DE SÒL AL SOLAR MUNICIPAL DEL PA 1.18		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2b

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2016	Adreça:	PA 1.18- Carrers Torroella- Mestre Sagrera

Contingut:

Anàlisi de les possibilitats de transmissió o cessió dels sòls del PMSH a un tercer agent per a que pugui executar la promoció d'habitatges protegits.

Possibilitat d'establir una permuta d'aquests sòls per a altres més idonis o estratègics per a la promoció d'habitatges de protecció oficial.

Localització gràfica:



Objectius:

- Incrementar el fons del PMSH
- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta: dret de superfície dels terrenys provinents de cessió d'aprofitament i que es volen destinar a habitatge de lloguer.

Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 171).
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge.
- Llei 22/2001 de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent (art. 1 a 5).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Demandants d'habitatge social

Imatge actuació:



Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Instruments relacionats:

Promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer.

PROGRAMACIÓ

	fases	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Anàlisi de les possibilitats de transmissió de sòl												
2	Permuta dels terrenys per a altres més idonis												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Explotació del superficiari

OBSERVACIONS

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, que pot arribar a ser gratuïta.

En el cas de la permuta entre solars no es consideren ingressos econòmics i, en qualsevol cas, caldrà valorar-ho en funció de la parcel.la a permutar.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2c. ALIENACIÓ O ALTRES SISTEMES DE TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DEL SOLAR PATRIMONIAL DEL PMU 3.1 RIERA DE LLAFRANC		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2c

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Carrers Rascassa- Font d'en Xecu- Marquès de Llafanc- Monutriol de Llafranc

Contingut:

Alienació del sòl de cessió obtingut a la reparcel.lació del PMU 3.1 Riera de Llafranc II i de la finca municipal obtinguda pels drets inicials, ja que es tracta de terrenys no adients per a tipologuies d'HPO pel que fa a dimensió, tipologia, us i situació, a canvi d'una contraprestació econòmica que es destinarà a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta o quan els solars obtinguts no són adients per a l'HPO.
- Incrementar i optimitzar els recursos del fons del PMSH.
- En general, les finalitats del PMSH que estableix l'art. 160 del TRLLU 1/2010 amb les limitacions de l'art. 163.2.

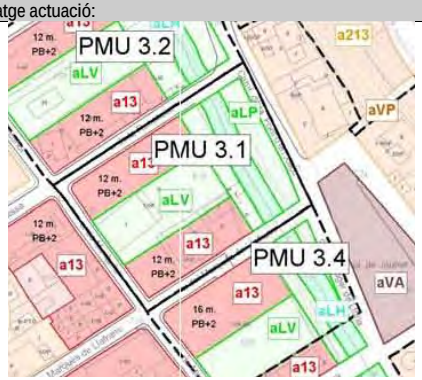
Localització gràfica:



Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 167 i 168).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Imatge actuació:



Actuacions prèvies / condicionants:

Prèviament a la alienació del solar PMSH caldria fer:

- Redacció i tramitació del Pla de millora urbana PMU 3.1
- Redacció i tramitació del Projecte de reparcel.lació
- Redacció i tramitació del Projecte d'Urbanització i execució de les obres d'urbanització del PMU 3.1 Riera de Llafranc

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits

Consideracions:

Si els terrenys són d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge protegit, el producte obtingut de la seva alienació passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Alienació o permuta de béns afectes al PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Béns adscrits al PMSH
	Indicadors de resultat:	- Béns adscrits al PMSH

OBSERVACIONS

L'alienació o permuta dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en el qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

L'Ajuntament rebria 540 m2 de sòl (en una finca de 232,50 m2) en concepte del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic i 264,60 m2 de sostre (en una finca de 113,93 m2) pels drets inicials aportats, segons un primer encaix de reparcel.lació.

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, però s'ha considerat el cas més desfavorable per l'Ajuntament, és a dir, que aquesta sigui gratuïta.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2d. PERMUTA O ALTRES SISTEMES DE TRANSMISSIÓ DE SÒL DEL SOLAR PATRIMONIAL DEL PMU 4.8 CHOPITEA- AV. A.J. ROVIRA		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2d

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Carrer Chopitea- Av. Antoni J. Rovira- Calella

Contingut:

Permuta del sòl de cessió obtingut a la reparcel.lació del PMU 4.8 Chopieta, ja que es tracta de terrenys no adients per a tipologuies d'HPO pel que fa a dimensió, tipologia, ús i situació, a canvi d'un solar en una ubicació i qualificació urbanística més adient per a un règim de protecció pública.

Anàlisi de la possibilitat d'altres formes de transmissió / cessió del sòl.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta o quan els solars obtinguts no són adients per a l'HPO.
- Incrementar i optimitzar els recursos del fons del PMSH.
- En general, les finalitats del PMSH que estableix l'art. 160 del TRLLU 1/2010 amb les limitacions de l'art. 163.2.

Localització gràfica:



Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 167 i 168).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Imatge actuació:



Actuacions prèvies / condicionants:

- Redacció i tramitació del Pla de millora urbana PMU 4.8

- Redacció i tramitació del Projecte de reparcel.lació

- Redacció i tramitació del Projecte d'Urbanització i execució de les obres d'urbanització del PMU 4.8

Tots ells ja han estat tramitats i aprovats definitivament.

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits

Consideracions:

Si els terrenys són d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge protegit, el producte obtingut de la seva alienació passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Alienació o permuta de béns afectes al PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m^2)	Sostre (m^2)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Béns adscrits al PMSH
	Indicadors de resultat:	- Béns adscrits al PMSH

OBSERVACIONS

L'alienació o permuta dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en el qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

L'Ajuntament rebria dues finques resultants com a cessió del 10% d'aprofitament urbanístic. Es planteja la permuta de la finca número 6, de 294,58 m2 de sòl i 360 m2 de sostre.

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, però s'ha considerat el cas més desfavorable per l'Ajuntament, és a dir, que aquesta sigui gratuïta.

En el cas de la permuta entre solars no es consideren ingressos econòmics i, en qualsevol cas, caldrà valorar-ho en funció de la parcel.la a permutar.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.2e. ALIENACIÓ O PERMUTA DEL SOLAR DE LA UA Ub 3.8Z PMSH DE O ALTRES SISTEMES DE TRANSMISSIÓ DE SÒL		
instrument	2.2. TRANSMISSIÓ / CESSIÓ DE SÒL DELS BÉNS DEL PMSH		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.2e

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Carrer Argentina -Ub 3.8z- Llafranc

Contingut:

Permuta o alienació del sòl de cessió obtingut a la reparcel.lació del Ub 3.8z de Llafranc, ja que es tracta de terrenys no adients per a tipologuies d'HPO pel que fa a dimensió, tipologia, ús i situació, a canvi d'un solar en una ubicació i qualificació urbanística més adient per a un règim de protecció pública.

Anàlisi de la possibilitat d'altres formes de transmissió / cessió del sòl.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta o quan els solars obtinguts no són adients per a l'HPO.
- Incrementar i optimitzar els recursos del fons del PMSH.
- En general, les finalitats del PMSH que estableix l'art. 160 del TRLLU 1/2010 amb les limitacions de l'art. 163.2.

Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 167 i 168).
- Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Actuacions prèvies / condicionants:

- Redacció i tramitació del Projecte de reparcel.lació del UA Ub 3.8z (aprovat definitivament)

- Redacció i tramitació del Projecte d'Urbanització i execució de les obres d'urbanització del UA Ub 3.8z

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatges protegits

Localització gràfica:



Imatge actuació:



Consideracions:

Si els terrenys són d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge protegit, el producte obtingut de la seva alienació passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Alienació o permuta de béns afectes al PMSH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Dinerari (€)		Sòl (m²)		Sostre (m²)		(habitatges)
ENTRADES								
SORTIDES								
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA								
FINANÇAMENT ALTRES								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Béns adscrits al PMSH
	Indicadors de resultat:	- Béns adscrits al PMSH

OBSERVACIONS

L'alienació o permuta dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en el qual s'hauria de destinar efectivament a atendre necessitats d'habitatge social.

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció, s'haurà de determinar el valor de la transmissió o cessió del sòl, però s'ha considerat el cas més desfavorable per l'Ajuntament, és a dir, que aquesta sigui gratuïta.

En el cas de la permuta entre solars no es consideren ingressos econòmics i, en qualsevol cas, caldrà valorar-ho en funció de la parcel.la a permutar.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011 - 2016			
actuació	2.3.a CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DEL SÒL AL SOLAR DEL CARRER BELLCAIRE		
instrument	2.3. CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DEL SÒL DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS		
camp	2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	*codi*	2.3a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2016	Adreça:	C/ Bellcaire, s/n

Contingut:

Utilització privativa del domini públic del solar situat al carrer Bellcaire, de manera temporal, per part de l'Ajuntament de Palafrugell, per a promoure-hi 16 habitatges dotacionals públics, destinats a atendre les necessitats residencials temporals dels col.lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge o de les persones en situació o risc d'exclusió social.

Objectius

Fer viable la promoció i construcció d'habitatges destinats a col.lectius específics quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front a les tasques de gestió que això comporta.

Tècnica jurídica que permet la utilització privativa del domini públic que integra el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals, de manera temporal, per part d'un concessionari (en aquest cas promotor d'habitatges socials), mantenint-se la titularitat pública del sòl.

Localització gràfica:



Recursos humans

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Marc Legal:

- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (art. 34.5 i 58.1)
- Reglament d'Obres i Serveis dels Ens Locals.
- Llei municipal i règim local de Catalunya.
- RDL 2/2008, *de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo* (art. 36 a 41)

Beneficiaris:

Població amb necessitats especials en matèria d'habitatge o en situació o risc d'exclusió social.

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Secció de Patrimoni Municipal de Béns

Actuacions prèvies/ condicionants:

1.1a- Qualificació i establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.

Actuacions posteriors / derivades:

3.2a. Seguiment de la promoció d'HDP al carrer Bellcaire.

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

	fases	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Adjudicació concessió administrativa de sòl												
2	Disposició de la concessió administrativa de sòl.												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	(habitatges)
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

	Indicadors	
	Indicadors de procés:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic
	Indicadors de resultat:	- Ingressos municipals - Utilització privativa del domini públic

OBSERVACIONS

En funció de la viabilitat econòmica en el moment de fer-se la promoció s'haurà de determinar el valor de la concessió administrativa de sòl. Provisionalment s'ha considerat que l'Ajuntament no percebria ingressos per aquest concepte, ja que aquest seria el cas més desfavorable.

3. Promoció d'habitatges

3.1. Seguiment de les promocions d'HPO realitzades a través de tercers agents

3.1a ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 – 1.9)

3.1b PA 1.16- Carrers Torres Jonama- Nou- Girona

3.1c PA 1.18- Carrers Torroella- Mestre Sagrera

3.1d Pa 1.13 Piverd Sud (1)

3.2. Seguiment de les promocions d'habitatge dotacional públic realitzades a través de tercers agents

3.2a Habitatges dotacionals al carrer Bellcaire

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016			
actuació	3.1a- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DE L'ARE PI I MARGALL (PMU 1.7 i 1.9)		
instrument	3.1. SEGUIMENT DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT DE TERCERS AGENTS		
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	3.1a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2014	Any final	2016	Adreça:	ARE Pi i Margall (antics PMU 1.7 i 1.9)

Contingut:

Seguiment de la construcció i promoció de 7 HPO de règim especial (HPO RE), 20 HPO de règim general (HPO RG), 16 habitatges de protecció oficial amb preu concertat (HPC) i 20 habitatges concertats (HC).

Localització gràfica:



Objectius:

- Garantir que la promoció i construcció dels habitatges de protecció oficial es faci en els terminis, règim i qualificació establerts pel planejament.
- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.

Marc Legal:

- POUM de Palafrugell (DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007) i modificacions posteriors.
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.

Imatge actuació:



Agent:

Consorci Incasol- Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

- PDU de les ARE's de les comarques gironines.
- 1.2a- Projecte de reparcel.lació de l'ARE Pi i Margall.
- 1.3a- Projecte d'urbanització de l'ARE Pi i Margall.
- 2.2a- Transmissió/ cessió de sòl sobre els béns PMSH de l'ARE Pi i Margall.

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció

Consideracions:

L'Ajuntament rebria 8 HPC i 27 HPO en concepte del 15% de cessió d'aprofitament urbanístic i 8HPC, 20 HC i 12 hab. lliures pels drets inicials aportats, segons una primer encaix de reparcel.lació.

Només es considera la promoció dels habitatges amb algun règim de protecció.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												

HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO llogu er	Total Protegit	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²			1.707,73	653,53			2.361,26				2.361,26
	Habitatges			20	8			28				28
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²				661,76	2.232,59		2.894,35				2.894,35
	Habitatges				8	27		34				34
Total	Sòl m²											
	Sostre m²			1.707,73	1.315,29	2.232,59		5.255,61				5.255,61
	Habitatges			20	16	27		63				63

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENERALITAT DE CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits construïts i adjudicats -Beneficis obtinguts de l'operació

OBSERVACIONS

La transmissió de sòl de l'Ajuntament a l'agent extern pot comportar una entrada dinerària al PPSH si es pacta un Dret de Superfície o es realitza una alienació de sòl (i per tant representaria una sortida de sòl i sostre del bé inclòs en el PMSH). Els ingressos i despeses de la promoció no es consideraran, al tractar-se d'una promoció a càrrec del tercer agent.

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Departament de Projectes i control d'obres municipals.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016			
actuació	3.1b- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DEL PA 1.16 (C/ TORRES JONAMA- NOU- GIRONA)		
instrument	3.1. SEGUIMENT DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT DE TERCERS AGENTS		
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	3.1b

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2013	Adreça:	Carrers Torres Jonama- Nou- Girona

Contingut:

Seguiment de la construcció i promoció de 14 HPO i 7 habitatges de protecció oficial amb preu concertat (HPC)- actualment en construcció.

Localització gràfica:



Objectius:

- Garantir que la promoció i construcció dels habitatges de protecció oficial es faci en els terminis, règim i qualificació establerts pel planejament.
- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.

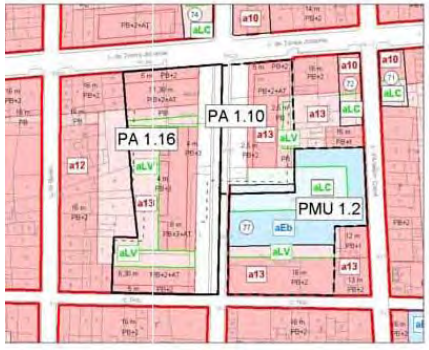
Marc Legal:

- POUM de Palafrugell (DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007) i modificacions posteriors.
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.

Imatge actuació:



Agent:

A definir

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

- Projecte de reparcel.lació del PA 1.16
- Projecte d'urbanització del PA 1.16

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció
- Gestió dels lloguers

Consideracions:

S'ha considerat que:
- la promoció es realitzarà a través d'un tercer agent, el qual constituirà un dret de superfície sobre els terrenys municipals on ha de realitzar la promoció.
- es realitzarà una única promoció de 21 habitatges de protecció oficial de règim general a 10 anys de lloguer.
- el mateix agent promotor gestionarà els lloguers

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

HABITATGES

		Lliures	Preu intermedi	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Total Protegit	Dotacio-nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²				579,68	1.159,36		1.739,04				1.739,04
	Habitatges				7	14		21				21
Total	Sòl m²											
	Sostre m²				579,68	1.159,36		1.739,04				1.739,04
	Habitatges				7	14		21				21

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits construïts i adjudicats -Beneficis obtinguts de l'operació

OBSERVACIONS

La transmissió de sòl de l'Ajuntament a l'agent extern pot comportar una entrada dinerària al PPSH si es pacta un Dret de Superfície o es realitza una alienació de sòl (i per tant representaria una sortida de sòl i sostre del bé inclòs en el PMSH). Els ingressos i despeses de la promoció no es consideraran, al tractar-se d'una promoció a càrrec del tercer agent.

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Departament de Projectes i control d'obres municipals.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016			
actuació	3.1c- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DEL PA 1.18 (C/ TORROELLA- MESTRE SAGRERA)		
instrument	3.1. SEGUIMENT DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT DE TERCERS AGENTS		
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	3.1c

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:	Carrers Torroella- Mestre Sagrera

Contingut:

Seguiment de la construcció i promoció de 17 HPO i 9 habitatges de protecció oficial amb preu concertat (HPC).

Localització gràfica:



Objectius:

- Garantir que la promoció i construcció dels habitatges de protecció oficial es faci en els terminis, règim i qualificació establerts pel planejament.
- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.

Marc Legal:

- POUM de Palafrugell (DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007) i modificacions posteriors.
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.

Imatge actuació:



Agent:

A definir

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

- Projecte de reparcel.lació del PA 1.18 (aprovat definitivament).
- 1.3b- Urbanització del PA 1.18
- 2.2b- Transmissió/ cessió de sòl sobre béns PMSH del PA 1.18.

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció
- Gestió dels lloguers

Consideracions:

S'ha considerat que:
- la promoció es realitzarà a través d'un tercer agent, el qual constituirà un dret de superfície sobre els terrenys municipals on ha de realitzar la promoció.
- es realitzarà una única promoció de 26 habitatges de protecció oficial de règim general a 10 anys de lloguer.
- el mateix agent promotor gestionarà els lloguers

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Total Protegit	Dotacio -nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²				743,84	1.487,67		2.231,51				2.231,51
	Habitatges				9	17		26				26
Total	Sòl m²											
	Sostre m²				743,84	1.487,67		2.231,51				2.231,51
	Habitatges				9	17		26				26

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits construïts i adjudicats -Beneficis obtinguts de l'operació

OBSERVACIONS

La transmissió de sòl de l'Ajuntament a l'agent extern pot comportar una entrada dinerària al PPSH si es pacta un Dret de Superfície o es realitza una alienació de sòl (i per tant representaria una sortida de sòl i sostre del bé inclòs en el PMSH). Els ingressos i despeses de la promoció no es consideraran, al tractar-se d'una promoció a càrrec del tercer agent.

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Departament de Projectes i control d'obres municipals.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016			
actuació	3.1d- PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DEL Pa 1.13 Piverd Sud (1)		
instrument	3.1. SEGUIMENT DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT DE TERCERS AGENTS		
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	3.1d

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	Carrer Begur- Mestre Vicenç Roure i Armadà

Contingut:

Seguiment de la construcció i promoció de 78 habitatges de protecció oficial.

Objectius:

- Garantir que la promoció i construcció dels habitatges de protecció oficial es faci en els terminis, règim i qualificació establerts pel planejament.
- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.

Marc Legal:

- POUM de Palafrugell (DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007) i modificacions posteriors.
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- D 55/2009 sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Població demandant d'habitatge que no pot accedir als preus del mercat lliure, però sí als preus de l'HPO.

Agent:

Cooperativa Factor Habast

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

- Projecte de reparcel.lació del Pa 1.13 (aprovat definitivament).
- Projecte d'urbanització del Pa 1.13 (aprovat definitivament).

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció
- Gestió dels lloguers

Consideracions:

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

	fases	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Total Protegit	Dotacio -nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m²											
	Sostre m²						6.810	6.810				6.810
	Habitatges						78	78				78
Total	Sòl m²											
	Sostre m²						6.810	6.810				6.810
	Habitatges						78	78				78

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits construïts i adjudicats -Beneficis obtinguts de l'operació

OBSERVACIONS

La transmissió de sòl de l'Ajuntament a l'agent extern pot comportar una entrada dinerària al PPSH si es pacta un Dret de Superfície o es realitza una alienació de sòl (i per tant representaria una sortida de sòl i sostre del bé inclòs en el PMSH). Els ingressos i despeses de la promoció no es consideraran, al tractar-se d'una promoció a càrrec del tercer agent.

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Departament de Projectes i control d'obres municipals.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016			
actuació	3.2a- PROMOCIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS AL CARRER BELLCAIRE		
instrument	3.2. SEGUIMENT DE LES PROMOCIONS D'HABITATGE DOTACIONAL DE TERCERS AGENTS		
camp	3. PROMOCIÓ D'HABITATGES	*codi*	3.2a

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2013	Any final	2015	Adreça:	Carrer Bellcaire s/n

Contingut:

Seguiment de la construcció i promoció de 16 habitatges habitatges dotacionals públics.

Objectius:

- Facilitar l'accés a l'habitatge dels joves, la gent gran, les persones amb diversitat funcional i altres col.lectius amb necessitats especials en matèria d'habitatge.
- Prevenir l'exclusió residencial facilitant l'allotjament dels sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.

Marc Legal:

- POUM de Palafrugell (DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2007) i modificacions posteriors.
- *RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de la Vivienda i Rehabilitación 2009-2012.*
- Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012.
- Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.

Localització gràfica:



Beneficiaris:

Joves, gent gran, discapacitats i altres col.lectius dependents o amb necessitats especials, i sense llar i altres persones en situació o risc d'exclusió social.

Agent:

Cooperativa Factor Habast

Gestor Principal (Ajuntament):

Departament de Planejament urbanístic

Actuacions prèvies / condicionants:

1.1a- Qualificació i establiment de reserves de terrenys per al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals.

2.3a- Concessió administrativa de sòl

Actuacions posteriors / derivades:

- Adjudicació i gestió de la promoció
- Gestió dels lloguers

Consideracions:

L'art. 3 de la LLDH defineix com a habitatges dotacionals públics aquells destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o els sense llar.

Imatge actuació:



PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Construcció habitatges												
2	Adjudicació habitatges												
3	Gestió lloguers												

HABITATGES

		Lliures	Preu interme di	HPO concertat català	HPO concertat	HPO gral, especial	HPO lloguer	Total Protegit	Dotacio -nals	Mediació lloguer social	Rehabili-tació	Total
En sòl de titularitat o origen municipal	Sòl m²											
	Sostre m²											
	Habitatges											
En altres classes de sòl	Sòl m²								700			700
	Sostre m²											
	Habitatges								16			16
Total	Sòl m²								700			700
	Sostre m²											
	Habitatges								16			16

Situació dels habitatges un cop finalitzada l'actuació:
PLANEJATS: ☐ AMB SÒL GESTIONAT O URBANITZAT: ☐ CONSTRUÏTS, MOBILITZATS, REHABILITATS: X

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							

AFECTACIÓ P.P.S.H.	Dinerari (€)	Sòl (m²)	Sostre (m²)	habitatges
ENTRADES				
SORTIDES				
FINANÇAMENT GENER. CATALUNYA				
FINANÇAMENT ALTRES				

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Control del correcte desenvolupament de la promoció en totes les seves fases per part de l'agent corresponent.	Indicadors de procés:	-Projecte d'edificació, licitació de les obres, evolució de la construcció.
	Indicadors de resultat:	-Nombre d'habitatges protegits construïts i adjudicats -Beneficis obtinguts de l'operació

OBSERVACIONS

La transmissió de sòl de l'Ajuntament a l'agent extern pot comportar una entrada dinerària al PPSH si es pacta una concessió administrativa de sòl (i per tant representaria una sortida de sòl i sostre del bé inclòs en el PMSH). Els ingressos i despeses de la promoció no es consideraran, al tractar-se d'una promoció a càrrec del tercer agent.

Les despeses de l'Ajuntament per seguiment de la promoció es consideren incloses en les despeses ordinàries del Departament de Projectes i control d'obres municipals.

4. Rehabilitació i millora del parc d'habitatges

4.1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts de la Generalitat a la rehabilitació i instal.lació d'ascensors.

4.2. Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran.

4.3. Concessió de subvencions municipals per a la rehabilitació o restauració de les façanes d'edificis

4.4. Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions d'infrahabitatge.

4.5. Declaració de Conjunt d'especial interès.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	4.1 INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS DE LA GENERALITAT PER A LA REHABILITACIÓ I PER A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Els Plans d'Habitatge de la Generalitat estableixen ajuts per als propietaris per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. Aquesta actuació pretén donar continuïtat i reforçar la tasca que realitza l'oficina local d'habitatge facilitant als ciutadans la informació sobre els ajuts i gestionant-ne la seva tramitació.

Cal tenir en consideració que les actuacions de rehabilitació que es vulguin acollir a aquests ajuts han de disposar de perceptiva autorització municipal i ajustar-se a la legalitat urbanística vigent. A més a més, és necessari que prèviament l'edifici tingui seguretat estructural i un funcionament correcte de les instal·lacions generals, o els aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació. El Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 elimina els TEDI i III i els substitueix per un informe tècnic elaborat per professionals amb titulació d'arquitectes superior o arquitecte tècnic a partir del qual l'administració emetrà el Certificat d'Aptitud, qualificant l'edifici d'apte o no apte. El certificat d'aptitud serà emès per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé pels ens locals que hagin volgut assumir aquesta competència. En aquest cas, caldrà que comuniquin la informació necessària a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per poder fer el seguiment de la qualitat del parc d'edificis. Aquest certificat té una vigència de 10 anys transcorreguts els quals caldrà renovar-lo seguint el mateix procediment i dins de l'any següent al de la seva caducitat.

En els casos amb necessitat de rehabilitacions més lleus serà suficient fomentar els ajuts de la Generalitat de Catalunya, segons Decret 13/2010. Principalment, es posarà el focus d'atenció en el nucli de Palafrugell a la zona de la Sauleda-carrer Ample i als habitatges de la seccions censals 1002 i 1003 situades a l'est del nucli. Tanmateix, caldrà continuar fent inspeccions per tal de detectar altres rehabilitacions necessàries a la resta de zones del municipi en general.

Pel que fa l'accessibilitat als edificis, s'ha observat la presència del voltant d'un centenar de finques de més de 3 plantes dins el nucli de Palafrugell que podrien no disposar d'ascensor. Val a dir que la supressió de barreres arquitectòniques no és especialment fàcil i per tant s'haurà d'estudiar la seva viabilitat. En aquests casos, el paper de l'administració pot funcionar com a catalitzador per tal promoure, mediar o realitzar estudis unitaris, plans de millora urbana d'accessibilitat, o altres, que permetin una resolució centralitzada i més viable d'aquest dèficit.

Finalment, mencionar que en els casos on per gravetat i impacte és molt necessària la rehabilitació, la figura d'un mediador es considera de vital importància.

Objectius:

- Procurar el manteniment i rehabilitació del parc d'habitatges del municipi
- Fomentar l'accessibilitat als habitatge a tots els col·lectius
- Millorar la qualitat de vida dels residents i la imatge de la ciutat
- Dinamitzar, de manera indirecte, el mercat d'habitatge de lloguer.

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- RD 2066/08 PEVR 2009-2012 (capítol III)
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.
- Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Beneficiaris:

Comunitats de propietaris; titulars d'edificis d'habitatges d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns; titulars d'edificis d'un sol habitatge per a la rehabilitació d'elements que formen part de l'edifici.

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) així com l'actuació de l'Oficina Local d'Habitatge

Cost econòmic/ finançament:

Ajuntament: Cost del personal i els mitjans materials de l'OLH imputables a la informació, gestió i tramitació dels ajuts.

Generalitat: El cost dels ajuts.

PROGRAMACIÓ

fases	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
Informació, gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors												

EDIFICIS

Previsió d'ascensors instal·lats	15-20 edificis
Previsió d'edificis rehabilitats	50-60 edificis

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts per part de la Generalitat als particulars per a la rehabilitació i la col·locació d'ascensors. Ajuts procedents també de la Llei de Barris.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la millora del parc d'habitatges existent i en l'accessibilitat dels edificis. - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Estudis de viabilitat de les actuacions - Núm. de sol·licituds ateses i tramitades - Núm. d'obres de rehabilitació i instal·lació d'ascensors iniciades/acabades
	Indicadors de resultat:	- Núm. de sol·licituds favorables atorgades - Núm. d'ascensors instal·lats - Núm. d'edificis i habitatges rehabilitats - Núm. de llars beneficiades - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses d'aquesta actuació, les quals corresponen principalment a personal, estan reflexades a l'actuació 6.1 sobre consolidació i ampliació de l'oficina local d'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	4.2 PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'HABITATGES PER A LA GENT GRAN
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2012	Any final	2014	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

El Projecte d'arranjaments d'habitatges per a la gent gran consisteix en facilitar reformes bàsiques en l'habitatge per a garantir l'accessibilitat i la seguretat principalment en banys i cuines. Aquest programa és una de les mesures d'acompanyament als serveis socials municipals davant els efectes de la crisi econòmica i aporta el suport tècnic i la provisió dels serveis:

- Intervencions en banys: instal·lació de plats de dutxa, pica de lavabo, tassa de wàter, aixetes, agafadors i barana basculant. Instal·lació d'escalfadors elèctrics.
- Intervencions en cuines: pica, aixetes, campana extractora, substitució de cuina de gas per cuina elèctrica (prioritàriament per a persones en procés de demència)
- Instal·lacions elèctriques: actuacions de millora de la seguretat i l'accessibilitat.
- Altres petites millores d'accessibilitat: adaptació de portes i manetes, petites rampes,...

El programa podria estar lligat a un taller ocupacional, en col·laboració amb el Projecte IMPULS de la Generalitat, dins del Pla Extraordinari d'Ocupació Local (PEOL)

Objectius:

L'objectiu d'aquest programa és la millora de l'accessibilitat dels domicilis de la gent gran mitjançant obres no estructurals que millorin la seva autonomia funcional, i la promoció de l'ocupació de persones en atur o en processos d'inserció sociolaboral.

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 que deroga l'anterior Decret 455/2004, de 14 de desembre, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.

Beneficiaris:

Els beneficiaris dels arranjaments són persones grans, majors de 65 anys, amb mancances en l'autonomia personal i amb pocs recursos econòmics. Es prioritzen les persones majors de 65 anys amb discapacitat i les persones majors de 80 anys que viuen soles o amb altres persones grans. Els beneficiaris de l'acció de foment de la inserció laboral són persones en atur o en procés d'inserció sociolaboral.

Agent

Ajuntament de Palafrugell mitjançant la contractació d'empreses que realitzaran les actuacions als domicilis .

Gestor Principal:

Regidoria de Benestar Social

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i els instruments d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) així com l'actuació 6.1 de L'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Publicació de la subvenció												
2	Període d'obres de rehabilitació i adaptació funcional dels habitatges												

HABITATGES

Previsió de llars de gent gran adequades	15-20 llars

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital		3.000€	3.000€	3.000€			9.000€
	Total despeses		3.000€	3.000€	3.000€			9.000€
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts a la rehabilitació d'habitatges per obres d'adaptació interior per a persones amb problemes de mobilitat reduïda (fins a un 40% del pressupost protegible)						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Aprovació del programa
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'inscripcions rebudes - Nombre d'habitatges arranjats i llars beneficiades - Pressupost executat - Cofinançament per part d'altres organismes públics

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	4.3 CONCESSIÓ DE SUBVENCIONS MUNICIPALS PER A LA REHABILITACIÓ O RESTAURACIÓ DE LES FAÇANES D'EDIFICIS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'actuació pretén fomentar la rehabilitació del parc existent en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera complementària als ajuts que estableix la Generalitat.

S'han obert i aprovat unes bases específiques per la convocatòria 2010-11 (fins el 30 de maig de 2011) i es pretén donar continuïtat a aquesta subvenció al llarg del PLH. Amb caràcter general seran subvencionables aquelles actuacions que tinguin per objecte restaurar o rehabilitar les façanes dels edificis, tenint especial consideració pels edificis catalogats o protegits pel Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH). I es prioritzaran:

- Aquelles que estiguin incloses en el PEPIPH
- En funció del nivell de protecció de l'immoble que estableixi el PEPIPH
- Que l'edifici es trobi situat en zones d'interès turístic o en espais de difusió pública.

Els ajuts tenen un import màxim per sol·licitant de 2.500 euros i aquest no podrà superar el 25% del total de la inversió.

Objectius:

Incentivar la millora de la qualitat urbana del terme municipal de Palafrugell, i en concret de les façanes dels edificis, tenint especial consideració pels edificis catalogats o protegits pel Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH).

Marc Normatiu:

- Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 (art. 35)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra.

Beneficiaris:

Qualsevol propietari que acrediti la titularitat de l'immoble, mitjançant escriptura pública i/o nota informativa del Registre de la propietat de Palafrugell, i estigui al corrent de les seves obligacions tributàries amb l'Ajuntament.

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Àrea d'Urbanisme

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4)

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Concessió de la subvenció municipal												

HABITATGES

Previsió de llars beneficiades	35-40 llars

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	90.000€
	Despeses Capital							
	Total despeses	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	90.000€
FINANÇAMENT AJUNTAMENT		L'import total de les subvencions concedides no superarà, en cap cas, el crèdit previst en el pressupost de despeses de l'Ajuntament, d'import 15.000 euros, així com el romanent econòmic que es produeixi en cada exercici.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la rehabilitació i millora del parc d'habitatges del municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Aprovació de les bases de la convocatòria i revisió d'aquestes, si s'escau.
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'ajuts sol·licitats / atorgats - Nombre d'edificis rehabilitats - Nombre de llars beneficades - Import de la subvenció executada

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	4.4 DEFINICIÓ I APLICACIÓ DE MESURES D'HABITABILITAT PER ERADICAR SITUACIONS D'INFRAHABITATGE
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'anàlisi i diagnosi del Pla ha detectat que al voltant d'un 0,4% del parc principal trobar-se en mal estat, sense lavabo o dutxa dins l'habitatge o altres situacions d'immobles que es destinen a habitatge sense tenir la cèdula d'habitabilitat o no reuneixen les condicions per a obtenir-la.

Des de l'OLH es fomentarà la rehabilitació a través dels ajuts públics existents per obtenció de la cèdul·la. Tanmateix, per tal d'eradicar les possibles situacions d'infrahabitatge, la Llei del dret a l'habitatge estableix les següents actuacions per part de les administracions competents:

- Aprovació i execució de programes d'inspecció.
- En el cas de zones amb una altra concentració d'aquests immobles, declaració com a àrees de conservació i rehabilitació.
- Establiment d'acords amb les associacions, entitats i col·legis professionals que actuïn en el mercat immobiliari.
- Acords i protocols de col·laboració entre diferents àrees per a conèixer i poder controlar millor aquestes situacions i reallotjar les persones afectades.

La declaració d'infrahabitatge s'acordarà, tramitant-ne prèviament l'expedient contradictori, d'acord amb el procediment establert en la legislació de procediment administratiu, i es podrà inscriure en el Registre de la Propietat.

Objectius:

Eradicació de situacions d'infrahabitatge al municipi, entenent com a tals els immobles que es destinin a habitatge sense tenir cèdula d'habitabilitat ni reunir les condicions per a obtenir-la.

Marc Legal:

- Llei del Dret a l'Habitatge (art. 44)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Beneficiaris:

Ocupants d'aquest tipus d'immobles

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal

Àrea d'Urbanisme (treball transversal entre l'àrea d'Urbanisme i l'àrea de Benestar Social)

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i l'actuació 6.1 referent a l'Oficina Local d'Habitatge

Documentació complementària (si s'escau)

En el marc de la Llei pel dret a l'habitatge, cal tenir en compte l'eina informàtica que es preveu "Sistema de gestió de cèdul·les d'Habitabilitat" que de manera coordinada amb els col·legis professionals i agents del territori crearà una base de dades amb informació sobre les cèdul·les d'habitabilitat.

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Definició de mesures												
2	Aplicació de mesures												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts a la rehabilitació d'habitatges per obres per assolir condicions d'habitabilitat en habitatge usat i obres d'adequació de les instal·lacions (fins al 40% del pressupost protegible i un 25% respectivament).						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
La gestió es durà a terme des del mateix ajuntament a través d'un equip transversal format tant per tècnics d'urbanisme com tècnics socials. L'avaluació de l'actuació i redefinició, si s'escau, es farà en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eradicació de les situacions d'infrahabitatge i la millora del parc d'habitatges del municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Mesures definides
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'inspeccions efectuades - Núm. d'infrahabitatges detectats - Núm. d'infrahabitatges eradicats

OBSERVACIONS

* Les despeses del cost del personal i medis materials per a tirar endavant els programes d'inspecció i altres mesures administratives es considera inclòs dins les despeses del mateix Ajuntament.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	4.5 DECLARACIÓ DE CONJUNT D'ESPECIAL INTERÈS
camp	4. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2011	Adreça:	Zona entorn del pisos de Sant Martí

Contingut:

El municipi de Palafrugell va ser adjudicatari l'any 2008 del fons de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial per a l'àmbit de La Sauleda-carrer Ample. Ara bé, l'anàlisi i diagnosi del Pla ha detectat que hi ha altres zones del municipi que presenten deficiències en els edificis i habitatges, especialment l'àmbit est del nucli de Palafrugell i concretament la zona al voltant dels pisos de Sant Martí.

Es proposa declarar aquesta zona com a conjunt d'especial interès, entenent aquest com un àmbit territorial que per raons d'urgència i seguretat, d'especial envelliment del parc i de la situació social de les persones ocupants dels seus habitatges, necessiten un complement dels ajuts per a al rehabilitació d'edificis i d'habitatges.

Les persones titulars dels edificis i habitatges inclosos en conjunts d'especial interès poden accedir als següents ajuts:

- Programa general de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges. S'incrementa un 10% els ajuts generals.
- Projecte i direcció d'obra. La subvenció pot cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra que no pot superar el 7% del pressupost protegible de l'obra.

El pagament de la subvenció es pot fer amb caràcter previ a la finalització de les obres, un cop finalitzat el projecte, les diagnosis i, si s'escau, la direcció d'obres, amb la conformitat dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

El pagament de la subvenció dels projectes i de la direcció d'obres es pot fer directament als tècnics o professionals que els hagin elaborat o executat, amb el consentiment previ de les persones o entitats promotores de les actuacions, o a l'administració local.

Objectius:

Dotar a les àrees del municipi on es concentren els habitatges amb problemes de conservació o rehabilitació, d'un instrument integral per a aplicar les mesures de foment de la rehabilitació i millorar així el parc del municipi, la imatge urbana i les condicions dels seus residents.

Marc Legal:

- Llei del Dret a l'Habitatge (art. 44)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Beneficiaris:

Residents en edificis i habitatges dins el conjunt d'especial interès

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal

Àrea d'Urbanisme

Altres instruments relacionats:

Els instruments de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4)) i els d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5)

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Declaració del conjunt d'especial interès												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents	3.000€						3.000€
	Despeses Capital							
	Total despeses	3.000€						3.000€
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en la rehabilitació i millora del parc d'habitatges existent - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Declaració del conjunt
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'edificis i habitatges residencials subvencionats - Núm. de llars beneficades - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* S'ha considerat un import per a les despeses de redacció i declaració del conjunt d'especial interès.

5. Accés i ús adequat dels habitatges

5.1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge.

5.2 Gestió de la Borsa Social i Borsa Jove d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació pel lloguer social.

5.3. Gestió del registre municipal de sol.licitants d'habitatge protegit.

5.4. Gestió d'habitatges protegits i d'habitatges per criteris socials.

5.5. Programa de mediació i captació d'habitatges buits per a incorporar a la borsa de lloguer o transformar a HPO.

5.6. Definició i aplicació de mesures d'habitabilitat per a eradicar situacions de sobreocupació.

5.7. Programa de mediació i gestió de les comunitats de veïns.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.1. INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ D'AJUTS A L'ACCÉS D'HABITATGE
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'actuació pretén donar continuïtat i reforçar aquest servei ja existent al municipi i desenvolupat per l'oficina local d'habitatge. Es tracta d'un servei reglat de gestió pública d'habitatge que proporciona als ciutadans informació i assessorament d'atenció secundària sobre les especificitats dels habitatges de protecció pública i tramitació dels ajuts a l'accés, amb els següents productes:

- Informació i tramitació dels ajuts a l'adquirent: préstecs convinguts, per al pagament de l'entrada i de la hipoteca.
- Informació i derivació al DMAH per als ajuts al promotor: préstecs convinguts per a reforçar la cohesió social, per a la viabilitat econòmica, per a la sostenibilitat, per a la mobilitat interior, per a l'adquisició d'habitatge lliure per a destinar-lo a lloguer protegit.
- Informació sobre els sistema de prestacions per al pagament del lloguer de la Llei 18/2007: prestacions permanents al pagament del lloguer, i prestacions especials d'urgència al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.
- Informació sobre els estímuls als propietaris i els inversors, de la Llei 18/2007: garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.
- Informació i tramitació dels ajuts sobre la Renda Bàsica d'Emancipació que ofereix el Ministeri d'Habitatge per a joves entre 20 i 30 anys emancipats o que vulguin emancipar-se.

Objectius:

- El foment de l'accés a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Normatiu:

- Llei pel dret a l'habitatge 18/2007 (art. 69, 70, 71 i 72)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Ordre 402/2009 de prestacions permanents per al pagament del lloguer
- Ordre 559/2009 de prestacions econòmiques d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.
- Reial decret 366/2009 pel que es modifica el RD 1472/2007 que regula la renda bàsica d'emancipació dels joves

Beneficiaris:

Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública.

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats

Tots els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i els instruments del camp recursos, organització i coneixement (camp 6)

PROGRAMACIÓ

		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Ajuts a l'accés a l'habitatge												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Ajuts al lloguer just, a la Renda Bàsica d'Emancipació i ajuts personalitzats a l'allotjament.						

HABITATGES

Total de llars beneficiades dels ajuts al lloguer	300-350 llars anuals

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge social i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	-Nombre de sol·licituds ateses i tramitades
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'ajuts favorables i atorgats segons tipologia d'ajut - Nombre de RBE favorables - Nombre total de persones beneficiades - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

*Les despeses i ingressos corrents es comptabilitzen dins l'actuació de l'Oficina Local d'Habitatge.

És perceptiu subscriure conveni amb l'Administració de la Generalitat per tal d'obtenir subvenció per la prestació d'aquest servei.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.2. GESTIÓ DE LA BORSA JOVE I SOCIAL D'HABITATGE ADSCRITES A LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'Ajuntament disposa d'un conveni signat amb Adigsa per a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social que consisteix en un servei de mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris i llogaters amb ingressos baixos. Es proposa donar continuïtat i reforçar aquest servei el qual ofereix els següents productes:

- Mediació pública en el mercat del lloguer privat per incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats, mediant entre propietaris (garanties de pagament i rescabalament de danys) i llogaters amb ingressos baixos (garanties de lloguer just):
  - Gestió de la Base de dades de llogaters potencials
  - Localització i captació d'habitatges per llogar.
  - Elaboració d'inventaris, de contractes i subscripció de pòlisses.
  - Seguiment de la relació arrendatícia i resolució d'incidències.
  - Gestió dels crèdits d'emancipació
- Gestió i tramitació d'ajuts al lloguer
  - Tramitació i seguiment dels ajuts al pagament del lloguer de col·lectius amb dificultats: per majors de 65 anys en pròrroga forçosa, per usuaris del parc públic, per persones que es trobin en situacions especials, per menors de 35 anys, per el pagament del lloguer.
- Gestió i tramitació d'ajuts al propietari que ofereix l'habitatge de lloguer o cessió a la borsa: tramitació dels ajuts a propietaris.
- Gestió del programa de cessió d'habitatges desocupats.
  - Localització i captació d'habitatges desocupats.
  - Assessorament als propietaris
  - Tramitació dels ajuts als propietaris.
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer.
  - Subscripció de convenis de cessió amb l'oficina i/o ADIGSA

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69, 70 i 72)
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.

Beneficiaris:

- Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM.
- Llogaters d'habitatges entre 18 i 35 i propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota mercat.- Propietaris d'habitatges que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat (borsa jove)
- Propietaris d'habitatges lliures desocupats.
- Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al lloguer) (borsa social)

Agent:
Ajuntament de Palafrugell
Gestor Principal:
Oficina Local d'Habitatge
Altres instruments relacionats
Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
fases		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió de la Borsa jove i social d'habitatge												

HABITATGES

Estimació d'habitatges a la BLL jove i social	5 habitatges nous anuals

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		La Generalitat dóna ajuts a la captació d'habitatges per a la borsa de lloguer social i ajuts al seguiment de la mediació del lloguer.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'optimització del parc d'habitatges i la disminució de la demanda exclosa - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de propietaris contactats - Nombre d'habitatges captats/mobilitzats - Nombre d'ajuts al lloguer tramitats
	Indicadors de resultat:	- Nombre de contractes anuals - Nombre d'habitatges llogats i llars beneficiades - Nombre d'ajuts al lloguer atorgats - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

*Les despeses corresponents a l'estructura i la gestió de la borsa de lloguer jove i social així com els ingressos corrents estimats derivats del conveni per la XMLS es comptabilitzen dins l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge. Si la prestació d'aquest servei s'integra dins de l'OLH els costos queden minimitzats.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.3 GESTIÓ DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya (RSHPOC) es concep com un conjunt de bases de dades integrades de caràcter permanent en la que hi figuren inscrits totes les persones sol·licitants d'HPO de Catalunya. La creació del RSHPOC s'acompanya d'una nova regulació dels procediments d'adjudicació dels HPO a Catalunya, on destaca l'obligació de tota persona que opti a accedir a un HPO (ja sigui de promoció pública o privada) d'estar inscrita en aquest registre.

A nivell operatiu, suposa pels ens locals la necessitat d'adaptar - o substituir – els registres o bases de dades, i els procediments emprats fins al moment en les adjudicacions d'habitatge protegit i obliga a tots els registres a compartir les seves dades per tal de crear una base única on apareguin totes les persones sol·licitants d'HPO a Catalunya (fitxer mínim comú).

La inscripció en el registre és un requisit imprescindible per a ser adjudicatari d'un habitatges protegit, tot i que queden fora d'aquest criteri els habitatges per a situacions d'emergència social així com cessions d'HPO a entitats sense ànim de lucre que sol·licitin un HPO per a destinar-lo a fer front a situacions d'emergència en l'àmbit assistència i benestar social.

El RSHPOC permet doncs:

- Disposar d'informació actualitzada sobre el nombre, el perfil i la distribució territorial dels/de les sol·licitants d'HPO.
- Oferir als/a les sol·licitants informació sobre l'oferta d'HPO ja sigui de promoció pública o privada.
- Establir un procediment operatiu i transparent de gestió i control de l'adjudicació dels HPO.

Palafrugell va signar conveni el 15 de gener de 2010 amb Adigsa pel qual es cedeix l'ús del programa informàtic de registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Així doncs, el Consistori disposa d'un registre de sol·licitants municipal vinculat al de la Generalitat, i per tant és el propi ajuntament qui assumeix les tasques de gestió del registre. Les tasques inclouen la inscripció, actualització i cancel·lació de les dades dels/de les sol·licitants del municipi. D'aquesta manera, la competència de regular les inscripcions i adjudicacions es manté en mans de la Generalitat però la gestió de les inscripcions i adjudicacions la fan els ajuntaments.

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.
- Promoure la transparència de la gestió d'aquesta tipologia d'habitatge.

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 92-97)
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012

Beneficiaris:

Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatge de protecció pública i persones inscrites al registre únic.

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Altres instruments relacionats:

Els instruments del camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i l'actuació 6.1 de l'Oficina Local d'Habitatge.

PROGRAMACIÓ

Ffases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió del registre municipal de sol·licitants												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Es compta amb el previst en el conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la gestió de l'oferta i demanda d'habitatge de protecció i en el coneixement de les necessitats d'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Creació del registre - Creació de metodologies i eines necessàries per la seva gestió, explotació i actualització
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'altes al registre -Nombre d'estudis/informes realitzats amb les dades del registre - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents de personal i gestió del registre es comptabilitzen dins l'Oficina Local d'Habitatge. Si els costos s'integren dins l'OLH, aquests queden minimitzats.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.4 GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS I D'HABITATGES PER CRITERIS SOCIALS
camp	5 ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta d'un servei no reglat de gestió pública d'habitatge propi del municipi i que es troba actualment en funcionament i es pretén donar-li continuïtat amb la finalitat de gestionar de forma integral el parc públic d'habitatge, assumint els aspectes comercials, jurídics, tècnics i socials. Els serveis que s'ofereixen són els següents:

- Gestió comercial de les promocions (convocatòries, adjudicacions, rotacions)
- Gestió jurídica (cobrament de lloguer, impagaments, etc)
- Gestió tècnica (manteniment preventiu i corrector)
- Gestió de comunitats de propietaris i veïns
- Tramitacions dels ajut al pagament de lloguer
- Informació i assessorament sobre els habitatges amb finalitats socials
- Gestió integral dels habitatges per criteris social

Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- El foment de polítiques integrals per a prevenir l'exclusió residencial
- La promoció del manteniment i la rehabilitació
- La dinamització del mercat de lloguer
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012

Beneficiaris:

Propietaris, llogaters i altres usuaris dels habitatges municipals i col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge i àrea de Benestar Social (coordinació i treball transversal)

Actuacions relacionades:

Totes aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i el de recursos, organització i coneixement (camp 6)

PROGRAMACIÓ

Fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Gestió dels habitatges protegits i per criteris socials												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'atenció als col·lectius que requereixen una atenció especial - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Creació i gestió del registre - Creació de metodologies i eines necessàries per la seva gestió, explotació i actualització
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'altes al registre - Actuacions dutes a terme per resoldre els casos inscrits al registre - Reducció del nombre de persones en situació d'exclusió residencial - Pressupost executat (ingressos-despeses)

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents de personal i gestió estan incloses les despeses de personal de l'Ajuntament i l'oficina local d'habitatge (actuació 6.1) la qual és prestadora integral de serveis.

Tot i que es tracta d'un servei no reglat, es pot subscriure conveni amb Adigsa en cas que hi hagi HPO d'Adigsa al municipi, per a la cessió de la gestió d'aquest.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.5 PROGRAMA DE MEDIACIÓ I CAPTACIÓ D'HABITATGES BUITS PER INCORPORAR A LA BORSA DE LLOGUER SOCIAL O TRANSFORMAR A HPO
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2012	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Es tracta sobretot del foment del servei de la Borsa de lloguer social que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge a través d'un treball intensiu de detecció de pisos buits de forma permanent o pisos nous i semi-nous pendents de vendre o bé habitatges en construcció al municipi que es puguin afegir a la borsa municipal de lloguer o transformar a HPO. D'aquesta manera es vol fomentar l'optimització i ocupació del parc existent, donar sortida a l'estoc d'habitatges i incrementar el parc d'habitatge social al municipi.

Les funcions a desenvolupar són les següents:

- La localització de pisos vacants, en construcció i/o pendents de vendre que es podrien adscriure tant a la Borsa de lloguer i realització d'una base de dades que reculli la informació obtinguda.
- Mediació pública del mercat privat per al contacte i foment de la confiança dels propietaris.
- Mediació per a la transformació en HPO del parc que compleixi amb els requisits o bé de la derivació d'aquest parc als serveis que ofereix l'OLH.

Per dur a terme aquesta tasca es preveu el reforç del personal de l'OLH amb dues noves persones "captadores d'habitatges" mitjançant el programa IMPULS a l'ocupació de la Generalitat de Catalunya.

Cal considerar la possibilitat des de l'Ajuntament d'establir exempcions fiscals als propietaris que posin a la borsa el seu habitatge, com per exemple una rebaixa en l'import de l'IBI, per tal d'incentivar aquesta pràctica i afavorir l'accés a l'habitatge així com l'ocupació d'aquests.

Objectius:

- La difusió del servei de la Borsa de lloguer social i l'increment del nombre de pisos
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant
- La dinamització del mercat de lloguer
- El foment de la confiança dels propietaris davant l'arrendament de l'immoble
- Fer front a la conjuntura econòmica del moment actual del sector de l'habitatge

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre pel qual s'aprova el Plan Estatal por la Vivienda y la Rehabilitación 2009-2012.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- Llei 13/2009, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Beneficiaris:

- Llogaters d'habitatges amb ingressos per sota 5,5 vegades l'IPREM.
- Propietaris d'habitatges lliures desocupats.
- Propietaris i promotors d'habitatges pendents de vendre o en construcció que els ofereixin a un lloguer per sota el mercat
- Llogaters d'habitatges de més de 65 anys en contractes de pròrroga forçosa, del parc públic, que es trobin en situacions especials, o menors de 35 anys, amb ingressos màxims de 5.500 € anuals i ingressos <2,5 IPREM (per ajuts al pagament del lloguer).

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5), rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4) i el de recursos, organització i coneixement (camp 6)

PROGRAMACIÓ

		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Programa de mediació i captació d'habitatges												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT		Els ajuts als propietaris que posin els habitatges a disposició d'aquestes borses seran els establerts pel Pla de l'habitatge 2009-2012. Al mateix temps, ofereix ajuts als promotors que qualifiquin de protegit el parc finalitzat pendent de vendre.						

HABITATGES

Estimació d'habitatges buits o pendents de vendre captats a la borsa de lloguer	10 habitatges

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en el foment i ús del parc d'habitatges existent i l'habitatge assequible - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de gestions realitzades - Nombre d'habitatges mediats i captats per la borsa - Realització de la base de dades
	Indicadors de resultat:	- Nombre d'habitatges incorporats a la borsa - Nombre d'habitatges lliures reconvertits a HPO - Grau de rotació dels habitatges de la borsa - Grau de satisfacció dels propietaris de pisos buits i/o promotors - Grau de satisfacció dels llogaters - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

* Les despeses i ingressos per a aquesta actuació es comptabilitzen a l'actuació 6.1 de consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge.

Els propietaris que posin un habitatge a disposició de la Xarxa de mediació per al lloguer social, podran beneficiar-se de garanties públiques per al cobrament del lloguer i de la reducció de les despeses en el cas d'haver de fer obres de rehabilitació o de posada a punt, a més de l'assessorament legal i obtenció d'un rendiment pel patrimoni inactiu.

Els promotors que posin a disposició de l'Administració el parc pendent de vendre mitjançant el Programa de cessió d'ús, podran obtenir una remuneració per aquest motiu i es se'ls garantirà el bon estat del pis una vegada finalitzat el període del programa (que no serà inferior als sis anys).

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.6 DEFINICIÓ I APLICACIÓ DE MESURES D'HABITABILITAT PER ERADICAR LES SITUACIONS DE SOBREOCUPACIÓ
camp	5. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final		Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

Per tal d'eradicar les situacions de sobreocupació, la Llei del dret a l'habitatge estableix les actuacions següents per part de les administracions competents:

- Aprovació i execució de programes d'inspecció.
- En el cas de zones amb una altra concentració d'aquests immobles, declaració com a àrees de tanteig i retracte.
- Expropiació temporal de l'usdefruit per a llogar-lo en condicions adequades.
- Atorgament d'ajuts als propietaris.
- Establiment d'acords amb les associacions, entitats i col·legis professionals que actuïn en el mercat immobiliari.
- Acords de col·laboració amb els serveis socials competents per a reallotjar les persones afectades.
- Execució subsidiària per l'Administració de les obres necessàries.

L'anàlisi i diagnosi del Pla quantifica en uns 30-35 els possibles casos de sobreocupació al municipi, és a dir, llars on hi consten empadronades 10 o més persones. A més a més, remarca que hi ha al voltant d'un centenar de llars formades per 8 i 9 membres, les quals algunes d'elles podrien fer referència també a casos d'amuntegament.

L'Ajuntament farà inspeccions en els sectors urbans on sembla que es detecten possibles casos de sobreocupació i mitjançant el treballadors de l'àrea de Benestar Social s'informarà prèviament sobre les condicions d'utilització dels habitatges. Posteriorment, es buscaran fórmules i acords per reallotjar a les persones afectades en habitatges dotacionals, habitatges de les borses de lloguer social o en habitatges de propietat municipal.

Objectius:

Eradicar les situacions de sobreocupació, entenent com a habitatge sobreocupat aquell en què un nombre excessiu de persones en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya, exceptuant les unitats de convivència vinculades per lligams de parentiu sempre que l'excés d'ocupació no comporti incompliments manifestos de les condicions de salubritat i higiene ni generi problemes greus de convivència amb l'entorn.

Marc Normatiu:

- Art. 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012

Beneficiaris:

Població que es troba en aquestes situacions

Agent

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal

Àrea de Benestar Social

Altres instruments relacionats:

Tots els de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4)

PROGRAMACIÓ

fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Definició de mesures												
2	Aplicació de mesures												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
La gestió es durà a terme des del mateix ajuntament a través d'un equip transversal format tant per tècnics d'urbanisme com tècnics socials a partir de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'utilització dels habitatges i l'eradicació de situacions anòmales - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Nombre de mesures definides i implementades. - Núm. de reunions de treball interdepartamentals.
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'inspeccions realitzades. - Núm. d'habitatge sobreocupats detectats i eradicats - Núm. de llars reallotjades

OBSERVACIONS

* Les despeses del cost del personal i mitjans materials per a tirar endavant aquesta actuació es considera incloses dins les despeses del propi Ajuntament.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	5.7 PROGRAMA DE MEDIACIÓ I GESTIÓ DE LES COMUNITATS DE VEÏNS
camp	5. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi, especialment a La Sauleda

Contingut:

Es tracta d'un servei no reglat que es desenvolupa en el marc del Projecte d'Intervenció Integral de La Sauleda-carrer Ample i que pretén realitzar un treball informatiu i pedagògic a les comunitats de veïns sobre la normativa de convivència consistent en una mediació directa a les escales dels edificis amb conflictivitat veïnal.

Alhora, el PLH vol posar èmfasi en la necessitat de la mediació i el suport per tal de donar a conèixer a les comunitats els diferents ajuts existents en matèria de rehabilitació d'habitatges i instal·lació d'ascensors i els processos a seguir. Així doncs, es planteja una intervenció i lideratge per part del Consistori desplegat en tres moments:

- Comunicació: prèvia a la implementació del projecte que es vulgui realitzar
- Diagnosi de les dificultats davant l'execució
- Acompanyament en l'execució del projecte

Objectius:

- Treballar les causes que provoquen la conflicitivitat en els edificis comunitaris,
- Informar, assessorar i donar suport en matèria d'habitatge
- Mediació amb les comunitats de veïns per a fomentar la rehabilitació i manteniment dels edificis
- Afavorir la convivència entre els veïns i veïnes
- Fomentar l'autonomia en la resolució dels conflictes entre els veïns i veïnes
- Evitar la resolució de conflictes per la via judicial
- Oferir recursos per a resoldre problemes o situacions
- Millorar la convivència en els edificis comunitaris

Marc Normatiu:

- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Llei 5/2006 del dret civil català. Títol V

Beneficiaris:

Conjunt de la població

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Àrea de Benestar Social i Oficina del Pla de Barris

Actuacions relacionades:

Aquelles relacionades amb el camp d'accés i ús adequat dels habitatges (camp 5) i les de rehabilitació i millora del parc d'habitatges (camp 4).

PROGRAMACIÓ

Fases		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
1	Programa de mediació i gestió de comunitats												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents							
	Ingressos capital							
	Total ingressos							
DESPESES	Despeses Corrents							
	Despeses Capital							
	Total despeses							
FINANÇAMENT GENERALITAT								

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació de l'actuació per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'actuació en l'eficiència de la mediació i resolució de conflictes en comunitats veïnals - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'actuació	Indicadors de procés:	- Núm de comunitats que han accedit al programa - Núm. de mediacions realitzades - Núm. de sessions informatives i divulgatives
	Indicadors de resultat:	- Núm. de persones beneficiades - Índex de satisfacció de les persones beneficiàries - Núm. d'edificis rehabilitats mitjançant mediació i participació

OBSERVACIONS

*Les despeses corrents de personal es consideren incloses dins les de l'Ajuntament i en el Projecte d'Intervenció Integral

La Diputació de Girona dóna suport a la planificació de polítiques d'habitatge a nivell municipal

6. recursos, organització i coneixement

6.1. Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge municipal.

6.2. Observatori local de l'habitatge.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	6.1 CONSOLIDACIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE
camp	6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Carrer Progrés, 13

Contingut:

L'ajuntament de Palafrugell va posar en marxa l'Oficina Local d'Habitatge el 2006, situada al carrer Progrés, 13 a l'edifici de Can Genís. Aquesta actua com a finestreta única especialitzada en matèria d'habitatge i facilita la informació, gestió i la tramitació dels diferents ajuts i qüestions relacionades amb l'habitatge al municipi. L'oficina ha de tenir una doble naturalesa: d'una banda, ha de ser un ens amb caràcter instrumental que presta els serveis propis que li permet l'autonomia local i, d'altra banda, un ens col·laborador amb la Generalitat que presti els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Derivat de l'anàlisi i diagnosi del Pla es considera que l'estructura i recursos actuals no són suficients ni per atendre adequadament a la demanda existent ni pel correcte desenvolupament de les actuacions del Pla. En aquest sentit, es proposa la seva consolidació i ampliació a través de l'ampliació de les hores de dedicació del personal actual i la dotació de nou personal.

L'OLH ha de donar continuïtat a les funcions que realitza actualment i ampliar-les, prestant d'aquesta manera les següent funcions:

- Informació sobre:
  - El mercat de l'habitatge
  - Les polítiques d'habitatge locals i supralocals
  - Els habitatges de promoció pública
  - La normativa vigent i els ajuts vigents
  - Interpretació i derivació dins dels serveis de l'OLH

- Gestió i tramitació:
  - Del registre de sol·licitants (vinculat al de la Generalitat)
  - Dels habitatges destinats a polítiques socials del municipi
  - Dels ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges i cèdul·les d'habitabilitat
  - De la borsa de lloguer social i lloguer jove
  - Tramitació d'ajuts al pagament del lloguer
  - Control de l'habitabilitat dels habitatges
  - Gestió dels serveis municipals d'habitatge

Objectius:

- Informació i difusió de les polítiques d'habitatge
- El foment de l'accés assequible a l'habitatge
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.
- Potenciar i millorar la relació entre l'administració municipal i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat).
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

Marc Normatiu:

- Llei pel dret a l'Habitatge 18/2007
- Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012
- Plan Estatal de la Vivenda i la Rehabilitación 2009-2012
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

Beneficiaris:

Població en general

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes les actuacions del PLH

PROGRAMACIÓ

		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
2	Consolidació de l'OLH												

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA*

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ

ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
INGRESSOS	Conveni Oficina Habitatge	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	90.000€
	Conveni XMLS	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	90.000€
	Tramit. Ajuts a la rehab.	540	600	540	540	540	540	3.300€
	Tramit. a l'accés	90	90	90	90	90	90	540€
	Tramit. RBE	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000€
	Tramit. pagament lloguer	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	67.500€
	Mediació lloguer	4.500	4.500	2.250	2.250	2.250	2.250	18.000€
	Seguiment mediació	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	12.000€
	Total ingressos	53.380€	53.440€	51.130€	51.130€	51.130€	51.130€	311.340€
DESPESES	Despeses Corrents	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	391.200€
	Despeses capital							
	Total despeses	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	65.200€	391.200€
FINANÇAMENT GENERALITAT		Pagament fix pel manteniment de l'OLH i pel conveni de la xarxa de mediació de lloguer social i variables en funció dels tràmits realitzats.						

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
Avaluació del funcionament del PIH i de l'OLH per part dels òrgans de gestió i seguiment pertinents i redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'OLH en els serveis i coneixement de la situació de l'habitatge al municipi - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'OLH	Indicadors de procés:	- Núm. de persones contractades - Núm. d'usuaris atesos - Núm. de serveis oferts - Núm. de tràmits realitzats
	Indicadors de resultat:	- Núm. d'ajuts atorgats (RBE, rehabilitació, etc) - Núm. d'habitatges captats - Núm. de llars allotjades en habitatges mitjançant la XMLS - Pressupost executat (ingressos-despeses) - Cofinançament de la Generalitat i altres agents

OBSERVACIONS

Pel que fa les despeses s'ha tingut en compte els salaris dels treballadors de l'OLH així com les despeses corrents de funcionament (difusió, publicitat, material d'oficina, neteja i assegurança, transport i missatgeria, manteniment informàtic, ...) valorades amb una mitjana de 1.700€ anuals.

En concret, pel càlcul de les despeses de personal s'ha considerat el següent:

- 1 tècnic coordinador de l'oficina a 35h. És a dir, s'amplia les hores de dedicació passant de les actuals 27,5 a 35h/setmanals.
- 1 arquitecte a 10h/setmanals
- 1 auxiliar administrativa a 35h/setmanals
- 2 captadors d'habitatge, el sou dels quals es finançarà a través de la Generalitat

Pel càlcul dels ingressos derivats dels pagaments variables s'ha tingut en compte el següent nombre de tràmits al llarg del PLH,:

- 55 ajuts a la rehabilitació
- 30 ajuts anuals a l'accés
- 100 a la RBE anuals
- 225 ajuts anuals al pagament del lloguer
- 5 habitatges nous anuals captats en el conveni de mediació de la borsa de lloguer (durant els 2 primers anys 10 habitatges anuals) dels quals es considera que una mitjana de 10 anuals faran seguiment.

PLA LOCAL HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011-2016	
actuació	6.2. OBERVATORI LOCAL D'HABITATGE
camp	6. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

DESCRIPCIÓ

Any inici:	2011	Any final	2016	Adreça:	Tot el municipi

Contingut:

L'observatori ha de portar a terme tasques relacionades amb la recerca, tractament i difusió de l'evolució del mercat immobiliari al municipi així com les seves problemàtiques derivades de l'estat del parc d'habitatges o de les condicions d'accés i ús adequat d'aquest a fi de conèixer en termes quantitatius i qualitatius i d'una manera constant i periòdica la situació de l'habitatge a Palafrugell.

Per tant, l'observatori servirà de plataforma per planificar, estudiar i analitzar les diferents dinàmiques sociodemogràfiques i econòmiques i de mercat de l'habitatge.

Objectius:

- Disposar d'un anàlisi aprofundit i periòdic de les matèries relacionades amb l'habitatge al municipi.
- Informar sobre la situació i evolució del mercat immobiliari.
- Donar a conèixer el nombre de població exclosa i les seves característiques socioeconòmiques.
- Fomentar i difondre els diferents serveis locals i supralocals en matèria d'habitatge
- Informar i comunicar les novetats municipals en temes d'habitatge

Beneficiaris:

La ciutadania en general

Agent:

Ajuntament de Palafrugell

Gestor Principal:

Oficina Local d'Habitatge

Actuacions relacionades:

Totes les actuacions del PLH

PROGRAMACIÓ

Fases		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
		1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem	1er sem	2n sem
2	Observatori local d'habitatge														

AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA *

ÒRGAN PRESSUPOSTARI ACTUACIÓ									
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
INGRESSOS	Ingressos Corrents								
	Ingressos Capital								
	Total ingressos								
DESPESES*	Despeses Corrents								
	Despeses Capital								
	Total despeses								
FINANÇAMENT GENERALITAT									

GESTIÓ I AVALUACIÓ

Descripció	Indicadors	
La gestió i avaluació anirà a càrrec de l'OLH que en farà el seguiment i actualització pertinents i la redefinició, si s'escau, en funció de: - Indicadors de procés i resultat - Impacte de l'observatori local d'habitatge en - Sostenibilitat tècnica i econòmica de l'observatori	Indicadors de procés:	- Creació de l'observatori local
	Indicadors de resultat:	- Estudis i/o informes realitzats - Convenis amb altres administracions, universitats, etc - Pressupost destinat i executat

OBSERVACIONS

* Les despeses es consideren incloses dins el personal de l'OLH.

La Diputació de Girona dóna suport a la planificació de polítiques d'habitatge a nivell municipal

ANNEX 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

Plànols d'Informació:

- I.01.- SITUACIÓ
- I.02.- ORTOFOTOMAPA.
- I.03- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI
- I.04.- PLANEJAMENT SUPRAMUNICIPAL
  - I.04a- Pla Director Territorial de l'Empordà
  - I.04b- Pla Territorial de les Comarques Gironines
- I.05- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- I.06- ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
  - I.06a- Qualificacions en sòl no urbanitzable
  - I.06b- Àrees de protecció i delimitació d'àrees de tanteig i retracte
- I.07- QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
  - I.07a- Palafrugell
  - I.07b- Llafranc i Calella
  - I.07c- Tamariu i Llofriu
- I.08.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT (Àmbits de planejament derivat i gestió en sòl urbà)
  - I.08a- Palafrugell
  - I.08b- Llafranc i Calella
  - I.08c- Tamariu i Llofriu
- I.09.- ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS I POLÍGONS
  - I.09a- Palafrugell
  - I.09b- Llafranc i Calella
  - I.09c- Tamariu i Llofriu
- I.10.- NUCLIS, BARRIS I DISTRICTES MUNICIPALS
  - I.10a- Nuclis de població i barris
  - I.10b- Districtes i seccions censals
- I.11.- DOTACIONS MUNICIPALS: equipaments, zones verdes i aparcaments
- I.12- TRAMES RESIDENCIALS
  - I.12a- Palafrugell
  - I.12b- Llafranc i Calella
  - I.12c- Tamariu i Llofriu
- I.13.- HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL
- I.14.- VALORS DE MERCAT
- I.15.- SOLARS BUITS
  - I.15a- Palafrugell
  - I.15b- Llafranc i Calella
  - I.15c- Tamariu i Llofriu
- I.16- ELEMENTS CATALOGATS
  - I.16a- Palafrugell
  - I.16b- Calella
  - I.16c- Llafranc
  - I.16d- Tamariu i Llofriu
- I.17- PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE
- I.18- PROMOCIONS D'HABITATGE EN CURS
- I.19- EDIFICIS EN ESTAT DOLENT O DEFICIENT

ANNEX 4. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2010

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2010
TOTAL	**11.584**	**11.318**	*49,4%*	**22.902**	**318**	**187**	**305**	**23.338**	**214**	**74**	**82**	**(-) 67**	**117**	**21**	**153**
0-4	746	759	*50,4%*	1.505	-	2	26	1.541	-	-	-	-	-	-	-
5-9	647	538	*45,4%*	1.185	-	-	15	1.266	-	-	-	-	-	-	-
10-14	585	515	*46,8%*	1.100	-	-	15	1.132	-	-	-	-	-	-	-
15-19	559	538	*49,0%*	1.097	9	-	19	1.116	6	0	7	-	3	0	10
20-24	701	703	*50,1%*	1.404	49	-	22	1.364	31	0	7	-	17	0	24
25-29	928	907	*49,4%*	1.835	92	-	79	1.816	57	2	26	-	31	0	57
30-34	1.169	978	*45,6%*	2.147	102	1	47	2.137	91	6	16	-	49	2	67
35-39	1.090	863	*44,2%*	1.953	57	-	28	2.024	29	10	9	-	16	3	28
40-44	935	822	*46,8%*	1.757	9	-	21	1.819	-	12	7	-	-	3	10
45-49	835	821	*49,6%*	1.656	-	1	16	1.692	-	13	5	-	-	4	9
50-54	705	721	*50,6%*	1.426	-	6	6	1.475	-	10	2	-	-	3	5
55-59	617	564	*47,8%*	1.181	-	4	4	1.232	-	9	1	-	-	3	4
60-64	521	540	*50,9%*	1.061	-	8	3	1.081	-	5	1	-	-	1	2
65-69	439	461	*51,2%*	900	-	9	-	924	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	364	431	*54,2%*	795	-	13	-	804	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	348	469	*57,4%*	817	-	28	3	790	-	1	1	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	232	323	*58,2%*	555	-	39	-	572	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	116	232	*66,7%*	348	-	39	-	351	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	40	98	*71,0%*	138	-	24	-	150	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	6	30	*83,3%*	36	-	7	-	45	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.714	220	8.561	71	67	153
menys 20 anys	43	-	44	-	-	10
20-34 anys	1.736	-	1.797	-	-	148
35-39 anys	1.047	-	1.005	-	-	28
40-49 anys	1.906	-	1.864	-	-	19
50-64 anys	2.055	-	1.973	-	-	11
més de 65 anys	1.927	-	1.878	-	-	(-) 64

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	demanda de llars per flux migratori 2010
	117	21	82
menys 20 anys	3	0	7
20-34 anys	97	2	49
35-39 anys	16	3	9
40-49 anys	-	7	12
50-64 anys	-	7	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	100	19	7	7	2	**138**	**82**	**220**
Menys de 8.800	0	7	1	0	0	0	**9**	**9**	**19**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**11**	**23**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**14**	**30**
18.501 a 24.400	1	16	3	1	1	0	**22**	**18**	**40**
24.401 a 34.100	1	28	5	2	2	0	**38**	**13**	**51**
Més de 34.100	1	29	5	3	3	0	**41**	**17**	**57**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**11.838**	**11.500**	*49,3%*	**23.338**	**328**	**194**	**290**	**23.762**	**208**	**76**	**78**	**(-) 70**	**113**	**22**	**144**
0-4	771	770	*50,0%*	1.541	-	2	25	1.581	-	-	-	-	-	-	-
5-9	677	590	*46,6%*	1.266	-	-	14	1.349	-	-	-	-	-	-	-
10-14	605	527	*46,5%*	1.132	-	-	14	1.163	-	-	-	-	-	-	-
15-19	573	543	*48,6%*	1.116	10	-	18	1.133	6	0	7	-	3	0	10
20-24	683	681	*49,9%*	1.364	47	-	21	1.323	31	0	7	-	17	0	24
25-29	916	900	*49,6%*	1.816	94	-	75	1.783	55	2	24	-	30	0	55
30-34	1.150	987	*46,2%*	2.137	105	1	45	2.131	87	6	15	-	47	2	64
35-39	1.124	899	*44,4%*	2.024	63	-	27	2.097	29	10	9	-	16	3	28
40-44	979	839	*46,1%*	1.819	9	-	20	1.880	-	12	6	-	-	4	10
45-49	863	829	*49,0%*	1.692	-	1	15	1.729	-	14	5	-	-	4	9
50-54	733	743	*50,3%*	1.475	-	6	6	1.526	-	10	2	-	-	3	5
55-59	635	596	*48,4%*	1.232	-	4	4	1.281	-	9	1	-	-	3	4
60-64	538	543	*50,2%*	1.081	-	8	3	1.103	-	5	1	-	-	1	2
65-69	451	473	*51,2%*	924	-	10	-	946	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	373	431	*53,6%*	804	-	13	-	814	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	341	449	*56,8%*	790	-	26	3	766	-	1	1	(-) 11	-	0	(-) 9
80-84	240	332	*58,0%*	572	-	39	-	595	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	126	226	*64,2%*	351	-	41	-	349	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	46	104	*69,3%*	150	-	27	-	158	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	10	35	*77,2%*	45	-	10	-	49	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.858	213	8.714	74	70	144
menys 20 anys	43	-	43	-	-	10
20-34 anys	1.676	-	1.736	-	-	143
35-39 anys	1.073	-	1.047	-	-	28
40-49 anys	1.952	-	1.906	-	-	19
50-64 anys	2.138	-	2.055	-	-	11
més de 65 anys	1.976	-	1.927	-	-	(-) 66

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	113	22	78	-	-
menys 20 anys	3	0	7		
20-34 anys	94	2	46		
35-39 anys	16	3	9		
40-49 anys	-	8	11		
50-64 anys	-	7	4		
més de 65 anys	-	2	1		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	96	19	8	7	2	**135**	**78**	**213**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**9**	**18**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**10**	**22**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**14**	**29**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**21**	**17**	**39**
24.401 a 34.100	1	27	5	2	2	0	**37**	**12**	**50**
Més de 34.100	1	28	5	3	3	0	**40**	**16**	**56**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**12.085**	**11.677**	***49,1%***	**23.762**	**333**	**198**	**278**	**24.175**	**202**	**78**	**75**	**(-) 71**	**110**	**22**	**137**
0-4	798	783	*49,5%*	1.581	-	2	24	1.620	-	-	-	-	-	-	-
5-9	707	642	*47,6%*	1.349	-	-	14	1.433	-	-	-	-	-	-	-
10-14	625	538	*46,2%*	1.163	-	-	14	1.194	-	-	-	-	-	-	-
15-19	587	546	*48,2%*	1.133	10	-	17	1.149	6	0	7	-	3	0	10
20-24	665	658	*49,8%*	1.323	45	-	20	1.280	30	0	7	-	17	0	23
25-29	897	886	*49,7%*	1.783	92	-	72	1.736	53	2	23	-	29	0	53
30-34	1.131	1.000	*46,9%*	2.131	109	1	44	2.130	83	6	15	-	45	2	62
35-39	1.160	937	*44,7%*	2.097	67	-	26	2.172	30	11	9	-	16	3	28
40-44	1.024	856	*45,5%*	1.880	10	-	19	1.943	-	13	6	-	-	4	10
45-49	893	836	*48,4%*	1.729	-	1	14	1.766	-	14	5	-	-	4	9
50-54	761	765	*50,1%*	1.526	-	6	6	1.579	-	10	2	-	-	3	5
55-59	654	628	*49,0%*	1.281	-	4	4	1.331	-	9	1	-	-	3	4
60-64	557	547	*49,6%*	1.103	-	8	3	1.126	-	5	1	-	-	1	2
65-69	463	483	*51,1%*	946	-	10	-	970	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	383	431	*52,9%*	814	-	14	-	824	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	336	430	*56,2%*	766	-	25	3	745	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	251	344	*57,8%*	595	-	42	-	615	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	132	217	*62,3%*	349	-	39	-	349	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	50	108	*68,3%*	158	-	27	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	36	*74,3%*	49	-	14	-	46	-	-	-	(-) 6	-	-	(-) 6
100 i més	1	5	*83,3%*	5	-	5	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	8.994	208	8.858	76	71	137
menys 20 anys	42	-	43	-	-	10
20-34 anys	1.618	-	1.676	-	-	138
35-39 anys	1.087	-	1.073	-	-	28
40-49 anys	2.000	-	1.952	-	-	18
50-64 anys	2.221	-	2.138	-	-	11
més de 65 anys	2.027	-	1.976	-	-	(-) 68

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	110	22	75
menys 20 anys	3	0	7
20-34 anys	91	2	45
35-39 anys	16	3	9
40-49 anys	-	8	11
50-64 anys	-	7	3
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	93	19	8	7	2	**133**	**75**	**208**
Menys de 8.800	0	6	1	1	0	0	**9**	**8**	**17**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**12**	**10**	**22**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**15**	**13**	**28**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**21**	**17**	**38**
24.401 a 34.100	1	26	5	2	2	0	**37**	**12**	**48**
Més de 34.100	1	27	6	3	3	0	**39**	**15**	**55**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**12.324**	**11.851**	***49,0%***	**24.175**	**340**	**195**	**282**	**24.602**	**196**	**80**	**76**	**(-) 70**	**107**	**23**	**136**
0-4	824	796	*49,1%*	1.620	-	2	24	1.661	-	-	-	-	-	-	-
5-9	737	696	*48,6%*	1.433	-	-	14	1.520	-	-	-	-	-	-	-
10-14	646	548	*45,9%*	1.194	-	-	14	1.225	-	-	-	-	-	-	-
15-19	600	549	*47,8%*	1.149	10	-	18	1.164	6	0	7	-	3	0	10
20-24	646	634	*49,6%*	1.280	44	-	21	1.237	30	0	7	-	16	0	23
25-29	871	866	*49,9%*	1.736	92	-	73	1.680	51	1	24	-	28	0	52
30-34	1.113	1.017	*47,7%*	2.130	113	-	44	2.136	80	6	15	-	44	2	60
35-39	1.197	975	*44,9%*	2.172	71	-	26	2.250	30	11	9	-	16	3	28
40-44	1.069	874	*45,0%*	1.943	10	-	19	2.007	-	13	6	-	-	4	10
45-49	923	843	*47,7%*	1.766	-	1	14	1.805	-	14	5	-	-	4	9
50-54	790	788	*49,9%*	1.579	-	6	6	1.636	-	11	2	-	-	3	5
55-59	672	660	*49,6%*	1.331	-	4	4	1.380	-	9	1	-	-	3	4
60-64	575	551	*48,9%*	1.126	-	8	3	1.149	-	5	1	-	-	2	2
65-69	475	495	*51,0%*	970	-	10	-	994	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	393	431	*52,3%*	824	-	14	-	834	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	331	414	*55,5%*	745	-	24	3	728	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 8
80-84	260	355	*57,7%*	615	-	41	-	638	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 16
85-89	137	212	*60,7%*	349	-	39	-	348	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	53	110	*67,5%*	163	-	30	-	163	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	34	*72,6%*	46	-	11	-	46	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	4	*83,3%*	5	-	5	-	2	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	9.130	206	8.994	75	70	136
menys 20 anys	42	-	42	-	-	10
20-34 anys	1.563	-	1.618	-	-	135
35-39 anys	1.092	-	1.087	-	-	28
40-49 anys	2.046	-	2.000	-	-	19
50-64 anys	2.303	-	2.221	-	-	11
més de 65 anys	2.083	-	2.027	-	-	(-) 67

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	107	23	76
menys 20 anys	3	0	7
20-34 anys	88	2	45
35-39 anys	16	3	9
40-49 anys	-	8	11
50-64 anys	-	7	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	90	19	8	7	2	**130**	**76**	**206**
Menys de 8.800	0	6	1	1	0	0	**9**	**9**	**17**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**12**	**10**	**22**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**13**	**28**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**21**	**17**	**38**
24.401 a 34.100	1	26	6	2	2	0	**36**	**12**	**48**
Més de 34.100	1	26	6	3	3	0	**39**	**15**	**54**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**12.568**	**12.034**	***48,9%***	**24.602**	**344**	**189**	**296**	**25.053**	**191**	**82**	**80**	**(-) 68**	**104**	**24**	**139**
0-4	851	810	*48,8%*	1.661	-	2	26	1.705	-	-	-	-	-	-	-
5-9	769	751	*49,4%*	1.520	-	-	15	1.607	-	-	-	-	-	-	-
10-14	667	558	*45,6%*	1.225	-	-	15	1.257	-	-	-	-	-	-	-
15-19	612	552	*47,4%*	1.164	10	-	19	1.179	6	0	7	-	3	0	10
20-24	627	610	*49,3%*	1.237	43	-	22	1.194	30	0	7	-	16	0	23
25-29	839	841	*50,1%*	1.680	89	-	76	1.617	49	1	25	-	27	0	52
30-34	1.098	1.038	*48,6%*	2.136	119	-	46	2.151	76	6	15	-	42	2	59
35-39	1.235	1.015	*45,1%*	2.250	73	-	27	2.334	30	11	9	-	16	3	29
40-44	1.115	892	*44,5%*	2.007	10	-	20	2.074	-	14	7	-	-	4	11
45-49	955	850	*47,1%*	1.805	-	1	15	1.845	-	15	5	-	-	4	9
50-54	822	814	*49,8%*	1.636	-	6	6	1.696	-	11	2	-	-	3	5
55-59	689	691	*50,1%*	1.380	-	4	4	1.428	-	9	1	-	-	3	4
60-64	594	555	*48,3%*	1.149	-	8	3	1.173	-	5	1	-	-	2	3
65-69	487	507	*51,0%*	994	-	10	-	1.020	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	402	432	*51,8%*	834	-	13	-	846	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	328	400	*54,9%*	728	-	24	3	712	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 8
80-84	271	367	*57,6%*	638	-	42	-	660	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	141	206	*59,4%*	348	-	38	-	348	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
90-94	54	109	*67,0%*	163	-	28	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	33	*71,9%*	46	-	11	-	43	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	2	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	9.269	207	9.130	72	68	139
menys 20 anys	41	-	42	-	-	10
20-34 anys	1.514	-	1.563	-	-	134
35-39 anys	1.091	-	1.092	-	-	29
40-49 anys	2.090	-	2.046	-	-	20
50-64 anys	2.386	-	2.303	-	-	11
més de 65 anys	2.147	-	2.083	-	-	(-) 65

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	104	24	80
menys 20 anys	3	0	7
20-34 anys	84	2	47
35-39 anys	16	3	9
40-49 anys	-	8	11
50-64 anys	-	7	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	87	20	8	7	2	**127**	**80**	**207**
Menys de 8.800	0	6	1	1	0	0	**9**	**9**	**18**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**10**	**22**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**14**	**28**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**20**	**18**	**38**
24.401 a 34.100	1	25	6	2	2	0	**35**	**13**	**48**
Més de 34.100	1	25	6	3	3	0	**38**	**16**	**54**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**12.822**	**12.231**	***48,8%***	**25.053**	**348**	**195**	**320**	**25.526**	**187**	**84**	**86**	**(-) 70**	**102**	**24**	**142**
0-4	879	826	*48,4%*	1.705	-	2	28	1.737	-	-	-	-	-	-	-
5-9	801	806	*50,2%*	1.607	-	-	16	1.643	-	-	-	-	-	-	-
10-14	688	568	*45,2%*	1.257	-	-	16	1.339	-	-	-	-	-	-	-
15-19	624	555	*47,1%*	1.179	11	-	20	1.213	6	0	8	-	3	0	11
20-24	608	586	*49,1%*	1.194	41	-	23	1.214	29	0	8	-	16	0	24
25-29	804	813	*50,3%*	1.617	86	-	82	1.583	48	1	27	-	26	0	54
30-34	1.086	1.065	*49,5%*	2.151	124	-	49	2.132	74	7	16	-	40	2	59
35-39	1.276	1.057	*45,3%*	2.334	76	1	29	2.325	29	12	10	-	16	3	29
40-44	1.162	912	*44,0%*	2.074	10	-	22	2.144	-	14	7	-	-	4	11
45-49	988	857	*46,4%*	1.845	-	1	17	1.907	-	15	5	-	-	4	10
50-54	854	841	*49,6%*	1.696	-	7	7	1.731	-	11	2	-	-	3	5
55-59	706	722	*50,6%*	1.428	-	4	4	1.477	-	10	1	-	-	3	4
60-64	614	560	*47,7%*	1.173	-	8	3	1.224	-	5	1	-	-	2	3
65-69	501	520	*50,9%*	1.020	-	11	-	1.040	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 4
70-74	413	433	*51,2%*	846	-	13	-	869	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	326	386	*54,2%*	712	-	23	3	721	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 8
80-84	281	380	*57,5%*	660	-	46	-	638	-	1	-	(-) 19	-	0	(-) 18
85-89	145	203	*58,3%*	348	-	40	-	363	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	54	109	*66,7%*	163	-	28	-	167	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	12	31	*71,5%*	43	-	9	-	50	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	7	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	9.411	212	9.269	74	70	142
menys 20 anys	42	-	41	-	-	11
20-34 anys	1.473	-	1.514	-	-	136
35-39 anys	1.083	-	1.091	-	-	29
40-49 anys	2.131	-	2.090	-	-	21
50-64 anys	2.468	-	2.386	-	-	12
més de 65 anys	2.215	-	2.147	-	-	(-) 66

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	102	24	86
menys 20 anys	3	0	8
20-34 anys	83	2	51
35-39 anys	16	3	10
40-49 anys	-	9	13
50-64 anys	-	8	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	85	19	9	8	2	**126**	**86**	**212**
Menys de 8.800	0	6	1	1	0	0	**9**	**10**	**18**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**11**	**22**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**14**	**15**	**29**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**20**	**19**	**39**
24.401 a 34.100	1	24	5	2	2	0	**35**	**14**	**48**
Més de 34.100	1	25	6	3	3	0	**37**	**17**	**55**

Escenari A

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**13.086**	**12.440**	***48,7%***	**25.526**	**354**	**205**	**358**	**26.033**	**183**	**86**	**96**	**(-) 73**	**99**	**25**	**146**
0-4	896	841	*48,4%*	1.737	-	2	32	1.768	-	-	-	-	-	-	-
5-9	826	818	*49,8%*	1.643	-	-	18	1.688	-	-	-	-	-	-	-
10-14	718	621	*46,4%*	1.339	-	-	18	1.425	-	-	-	-	-	-	-
15-19	646	566	*46,7%*	1.213	11	-	23	1.248	6	0	9	-	3	0	12
20-24	623	591	*48,7%*	1.214	40	-	26	1.236	29	0	8	-	16	0	24
25-29	789	793	*50,1%*	1.583	85	-	92	1.556	48	1	30	-	26	0	56
30-34	1.073	1.059	*49,7%*	2.132	124	-	54	2.110	72	7	18	-	39	2	59
35-39	1.255	1.071	*46,0%*	2.325	81	1	32	2.326	28	12	11	-	15	3	29
40-44	1.196	948	*44,2%*	2.144	13	1	25	2.221	-	15	8	-	-	4	12
45-49	1.033	874	*45,8%*	1.907	-	1	19	1.974	-	16	6	-	-	4	11
50-54	884	847	*48,9%*	1.731	-	7	7	1.771	-	12	2	-	-	3	5
55-59	733	743	*50,3%*	1.477	-	4	5	1.527	-	10	1	-	-	3	4
60-64	632	592	*48,4%*	1.224	-	8	4	1.275	-	5	1	-	-	2	3
65-69	518	523	*50,2%*	1.040	-	10	-	1.063	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	424	444	*51,2%*	869	-	14	-	891	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	335	386	*53,6%*	721	-	24	4	730	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 8
80-84	276	363	*56,8%*	638	-	45	-	619	-	1	-	(-) 18	-	0	(-) 18
85-89	152	211	*58,1%*	363	-	42	-	378	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	60	107	*64,0%*	167	-	29	-	168	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	15	35	*69,4%*	50	-	11	-	54	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	2	5	*76,2%*	7	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2016
	9.557	220	9.411	78	73	146
menys 20 anys	43	-	42	-	-	12
20-34 anys	1.440	-	1.473	-	-	140
35-39 anys	1.073	-	1.083	-	-	29
40-49 anys	2.167	-	2.131	-	-	23
50-64 anys	2.549	-	2.468	-	-	12
més de 65 anys	2.285	-	2.215	-	-	(-) 70

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	99	25	96
menys 20 anys	3	0	9
20-34 anys	81	2	56
35-39 anys	15	3	11
40-49 anys	-	9	14
50-64 anys	-	8	5
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	83	19	9	8	2	**124**	**96**	**220**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**11**	**19**
8.801 a 13.700	0	8	2	1	0	1	**11**	**13**	**24**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**14**	**17**	**30**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**20**	**21**	**41**
24.401 a 34.100	1	24	5	2	2	0	**34**	**15**	**49**
Més de 34.100	1	24	5	3	3	0	**37**	**19**	**56**

Escenari A

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2016				
1.1.2010 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2017 POBLACIÓ
22.902	2.365	(-) 1.363	2.129	26.033

DEMANDA 2010-2016			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
573	(-) 489	752	161
997			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda segons motivació principal	**Total llars**	153	144	137	136	139	142	146	997
	Accés primer habitatge	117	113	110	107	104	102	99	752
	Separació, divorci, altres	21	22	22	23	24	24	25	161
	Migracions	82	78	75	76	80	86	96	573
	Mortaldat	(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 70	(-) 73	(-) 489

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	**Total demanda**	138	135	133	130	127	126	124	913
	Menys de 8.800	9	9	9	9	9	9	8	62
	8.801 a 13.700	12	12	12	12	11	11	11	82
	13.701 a 18.500	15	15	15	14	14	14	14	102
	18.501 a 24.400	22	21	21	21	20	20	20	145
	24.401 a 34.100	38	37	37	36	35	35	34	252
	Més de 34.100	41	40	39	39	38	37	37	271

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	**Total demanda**	82	78	75	76	80	86	96	573
	Menys de 8.800	9	9	8	9	9	10	11	65
	8.801 a 13.700	11	10	10	10	10	11	13	75
	13.701 a 18.500	14	14	13	13	14	15	17	100
	18.501 a 24.400	18	17	17	17	18	19	21	128
	24.401 a 34.100	13	12	12	12	13	14	15	90
	Més de 34.100	17	16	15	15	16	17	19	115

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	**Total demanda**	220	213	208	206	207	212	220	1.486
	Menys de 8.800	19	18	17	17	18	18	19	127
	8.801 a 13.700	23	22	22	22	22	22	24	157
	13.701 a 18.500	30	29	28	28	28	29	30	201
	18.501 a 24.400	40	39	38	38	38	39	41	273
	24.401 a 34.100	51	50	48	48	48	48	49	342
	Més de 34.100	57	56	55	54	54	55	56	387

Escenari A

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	153	144	137	136	139	142	146	997
	Menys de 8.800	13	12	11	11	12	12	13	85
	8.801 a 13.700	16	15	14	14	15	15	16	105
	13.701 a 18.500	21	19	18	18	19	19	20	135
	18.501 a 24.400	28	26	25	25	26	26	27	183
	24.401 a 34.100	36	33	32	31	32	32	33	229
	Més de 34.100	40	38	36	36	36	37	38	259

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
població	**Total població**	**23.338**	**23.762**	**48.299**	**24.602**	**25.053**	**25.526**	**26.033**
	Població 0-4 anys	1.541	1.581	24.175	1.661	1.705	1.737	1.768
	Població 05-09 anys	1.266	1.349	-	1.520	1.607	1.643	1.688
	Població 10-14 anys	1.132	1.163	1.620	1.225	1.257	1.339	1.425
	Població 15-19 anys	1.116	1.133	1.433	1.164	1.179	1.213	1.248
	Població 20-24 anys	1.364	1.323	1.194	1.237	1.194	1.214	1.236
	Població 25-29 anys	1.816	1.783	1.149	1.680	1.617	1.583	1.556
	Població 30-34 anys	2.137	2.131	1.280	2.136	2.151	2.132	2.110
	Població 35-39 anys	2.024	2.097	1.736	2.250	2.334	2.325	2.326
	Població 40-44 anys	1.819	1.880	2.130	2.007	2.074	2.144	2.221
	Població 45-49 anys	1.692	1.729	2.172	1.805	1.845	1.907	1.974
	Població 50-54 anys	1.475	1.526	1.943	1.636	1.696	1.731	1.771
	Població 55-59 anys	1.232	1.281	1.766	1.380	1.428	1.477	1.527
	Població 60-64 anys	1.081	1.103	1.579	1.149	1.173	1.224	1.275
	Població 65-69 anys	924	946	1.331	994	1.020	1.040	1.063
	Població 70-74 anys	804	814	1.126	834	846	869	891
	Població 75-79 anys	790	766	970	728	712	721	730
	Població 80-84 anys	572	595	824	638	660	638	619
	Població 85-89 anys	351	349	745	348	348	363	378
	Població 90-94 anys	150	158	615	163	163	167	168
	Població 96-99 anys	45	49	349	46	43	50	54
	Població 99 anys i més	6	5	163	2	2	7	6
llars	**Total llars**	**8.714**	**8.858**	**8.994**	**9.130**	**9.269**	**9.411**	**9.557**
	menys 20 anys	43	43	42	42	41	42	43
	20-34 anys	1.736	1.676	1.618	1.563	1.514	1.473	1.440
	35-39 anys	1.047	1.073	1.087	1.092	1.091	1.083	1.073
	40-49 anys	1.906	1.952	2.000	2.046	2.090	2.131	2.167
	50-64 anys	2.055	2.138	2.221	2.303	2.386	2.468	2.549
	més de 65 anys	1.927	1.976	2.027	2.083	2.147	2.215	2.285
Ocupació mitjana llar		**2,68**	**2,68**	**5,37**	**2,69**	**2,70**	**2,71**	**2,72**

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2010

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2010
TOTAL	**11.584**	**11.318**	*49,4%*	**22.902**	**318**	**187**	**58**	**23.091**	**211**	**74**	**30**	**(-) 67**	**115**	**21**	**99**
0-4	746	759	*50,4%*	1.505	-	2	13	1.530	-	-	-	-	-	-	-
5-9	647	538	*45,4%*	1.185	-	-	7	1.258	-	-	-	-	-	-	-
10-14	585	515	*46,8%*	1.100	-	-	7	1.124	-	-	-	-	-	-	-
15-19	559	538	*49,0%*	1.097	9	-	9	1.106	6	0	5	-	3	0	8
20-24	701	703	*50,1%*	1.404	49	-	2	1.346	31	0	2	-	17	0	19
25-29	928	907	*49,4%*	1.835	92	-	8	1.755	56	1	9	-	31	0	40
30-34	1.169	978	*45,6%*	2.147	102	1	(-) 1	2.085	89	5	5	-	49	2	55
35-39	1.090	863	*44,2%*	1.953	57	-	(-) 1	1.990	29	10	3	-	16	3	21
40-44	935	822	*46,8%*	1.757	9	-	6	1.800	-	12	3	-	-	3	6
45-49	835	821	*49,6%*	1.656	-	1	4	1.680	-	13	2	-	-	4	6
50-54	705	721	*50,6%*	1.426	-	6	0	1.468	-	10	0	-	-	3	3
55-59	617	564	*47,8%*	1.181	-	4	0	1.227	-	9	0	-	-	3	3
60-64	521	540	*50,9%*	1.061	-	8	1	1.079	-	5	1	-	-	1	2
65-69	439	461	*51,2%*	900	-	9	-	923	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	364	431	*54,2%*	795	-	13	-	804	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	348	469	*57,4%*	817	-	28	1	788	-	1	1	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	232	323	*58,2%*	555	-	39	-	572	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	116	232	*66,7%*	348	-	39	-	351	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	40	98	*71,0%*	138	-	24	-	150	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	6	30	*83,3%*	36	-	7	-	45	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.660	166	8.561	71	67	99
menys 20 anys	41	-	44	-	-	8
20-34 anys	1.703	-	1.797	-	-	114
35-39 anys	1.039	-	1.005	-	-	21
40-49 anys	1.898	-	1.864	-	-	12
50-64 anys	2.051	-	1.973	-	-	8
més de 65 anys	1.926	-	1.878	-	-	(-) 64

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	demanda de llars per flux migratori 2010
	115	21	30
menys 20 anys	3	0	5
20-34 anys	96	2	16
35-39 anys	16	3	3
40-49 anys	-	7	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	98	18	7	7	2	**136**	**30**	**166**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**3**	**13**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**4**	**16**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**5**	**20**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**22**	**7**	**28**
24.401 a 34.100	1	28	5	2	2	0	**38**	**5**	**42**
Més de 34.100	1	28	5	3	3	0	**40**	**6**	**46**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**11.707**	**11.384**	*49,3%*	**23.091**	**318**	**194**	**53**	**23.268**	**203**	**75**	**28**	**(-) 70**	**110**	**21**	**90**
0-4	765	765	*50,0%*	1.530	-	2	12	1.553	-	-	-	-	-	-	-
5-9	672	586	*46,6%*	1.258	-	-	7	1.331	-	-	-	-	-	-	-
10-14	601	523	*46,5%*	1.124	-	-	7	1.149	-	-	-	-	-	-	-
15-19	569	538	*48,6%*	1.106	9	-	9	1.115	6	0	4	-	3	0	8
20-24	674	672	*49,9%*	1.346	47	-	2	1.290	31	0	2	-	17	0	19
25-29	886	870	*49,5%*	1.755	90	-	7	1.674	53	1	8	-	29	0	38
30-34	1.121	963	*46,2%*	2.085	102	1	(-) 1	2.023	84	5	5	-	46	2	52
35-39	1.106	885	*44,5%*	1.990	61	-	(-) 2	2.028	29	10	3	-	16	3	21
40-44	969	832	*46,2%*	1.800	9	-	5	1.842	-	12	3	-	-	3	6
45-49	857	823	*49,0%*	1.680	-	1	4	1.705	-	14	2	-	-	4	6
50-54	729	739	*50,3%*	1.468	-	6	0	1.511	-	10	0	-	-	3	3
55-59	633	594	*48,4%*	1.227	-	4	0	1.273	-	9	0	-	-	3	3
60-64	537	542	*50,2%*	1.079	-	8	1	1.099	-	5	0	-	-	1	2
65-69	451	472	*51,2%*	923	-	10	-	945	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	373	431	*53,6%*	804	-	13	-	814	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	341	448	*56,8%*	788	-	26	1	764	-	1	0	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	240	332	*58,0%*	572	-	39	-	593	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	126	226	*64,2%*	351	-	41	-	349	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	46	104	*69,3%*	150	-	27	-	158	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	10	35	*77,2%*	45	-	10	-	49	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.751	160	8.660	74	70	90
menys 20 anys	39	-	41	-	-	8
20-34 anys	1.614	-	1.703	-	-	109
35-39 anys	1.057	-	1.039	-	-	21
40-49 anys	1.936	-	1.898	-	-	12
50-64 anys	2.131	-	2.051	-	-	8
més de 65 anys	1.974	-	1.926	-	-	(-) 67

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	110	21	28	-	-
menys 20 anys	3	0	4		
20-34 anys	92	2	15		
35-39 anys	16	3	3		
40-49 anys	-	7	5		
50-64 anys	-	7	1		
més de 65 anys	-	2	0		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	94	18	7	7	2	**132**	**28**	**160**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**3**	**12**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**12**	**4**	**16**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**15**	**5**	**20**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**21**	**6**	**27**
24.401 a 34.100	1	27	5	2	2	0	**36**	**4**	**41**
Més de 34.100	1	27	5	3	3	0	**39**	**6**	**45**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**11.824**	**11.444**	***49,2%***	**23.268**	**319**	**198**	**50**	**23.439**	**194**	**75**	**27**	**(-) 71**	**106**	**22**	**84**
0-4	783	770	*49,6%*	1.553	-	2	12	1.573	-	-	-	-	-	-	-
5-9	697	634	*47,7%*	1.331	-	-	7	1.405	-	-	-	-	-	-	-
10-14	617	531	*46,2%*	1.149	-	-	7	1.172	-	-	-	-	-	-	-
15-19	578	537	*48,2%*	1.115	10	-	8	1.123	6	0	4	-	3	0	7
20-24	648	641	*49,7%*	1.290	45	-	2	1.234	30	0	2	-	16	0	19
25-29	843	831	*49,7%*	1.674	87	-	6	1.591	51	1	8	-	28	0	36
30-34	1.074	950	*46,9%*	2.023	104	1	(-) 1	1.964	79	6	5	-	43	2	49
35-39	1.121	907	*44,7%*	2.028	64	-	(-) 2	2.064	29	10	3	-	16	3	21
40-44	1.001	841	*45,6%*	1.842	9	-	5	1.882	-	12	3	-	-	4	6
45-49	879	825	*48,4%*	1.705	-	1	4	1.729	-	14	2	-	-	4	6
50-54	754	758	*50,1%*	1.511	-	6	0	1.556	-	10	0	-	-	3	3
55-59	649	624	*49,0%*	1.273	-	4	0	1.318	-	9	0	-	-	3	3
60-64	554	545	*49,6%*	1.099	-	8	1	1.118	-	5	0	-	-	1	2
65-69	462	483	*51,1%*	945	-	10	-	968	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	383	431	*52,9%*	814	-	14	-	824	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	335	429	*56,2%*	764	-	25	1	742	-	1	0	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	250	343	*57,8%*	593	-	42	-	612	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	132	217	*62,3%*	349	-	39	-	349	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	50	108	*68,3%*	158	-	27	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	36	*74,3%*	49	-	14	-	46	-	-	-	(-) 6	-	-	(-) 6
100 i més	1	5	*83,3%*	5	-	5	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	8.834	155	8.751	76	71	84
menys 20 anys	37	-	39	-	-	7
20-34 anys	1.528	-	1.614	-	-	104
35-39 anys	1.061	-	1.057	-	-	21
40-49 anys	1.974	-	1.936	-	-	12
50-64 anys	2.209	-	2.131	-	-	8
més de 65 anys	2.024	-	1.974	-	-	(-) 69

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	106	22	27
menys 20 anys	3	0	4
20-34 anys	87	2	15
35-39 anys	16	3	3
40-49 anys	-	8	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	89	18	8	7	2	**128**	**27**	**155**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**3**	**12**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**4**	**15**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**5**	**19**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**20**	**6**	**26**
24.401 a 34.100	1	25	5	2	2	0	**35**	**4**	**40**
Més de 34.100	1	26	5	3	3	0	**38**	**5**	**43**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**11.936**	**11.503**	***49,1%***	**23.439**	**311**	**195**	**51**	**23.606**	**186**	**76**	**28**	**(-) 70**	**102**	**22**	**81**
0-4	800	774	*49,2%*	1.573	-	2	12	1.583	-	-	-	-	-	-	-
5-9	722	683	*48,6%*	1.405	-	-	7	1.480	-	-	-	-	-	-	-
10-14	634	539	*45,9%*	1.172	-	-	7	1.196	-	-	-	-	-	-	-
15-19	587	536	*47,8%*	1.123	10	-	8	1.131	6	0	4	-	3	0	7
20-24	623	611	*49,5%*	1.234	41	-	2	1.180	30	0	2	-	16	0	18
25-29	799	793	*49,8%*	1.591	82	-	6	1.508	48	1	8	-	26	0	35
30-34	1.027	937	*47,7%*	1.964	103	-	(-) 1	1.908	74	6	5	-	41	2	47
35-39	1.136	928	*45,0%*	2.064	66	-	(-) 2	2.100	28	10	3	-	15	3	21
40-44	1.033	849	*45,1%*	1.882	9	-	5	1.921	-	13	3	-	-	4	6
45-49	902	827	*47,8%*	1.729	-	1	4	1.755	-	14	2	-	-	4	6
50-54	779	777	*49,9%*	1.556	-	6	0	1.603	-	10	0	-	-	3	3
55-59	665	653	*49,6%*	1.318	-	4	0	1.362	-	9	0	-	-	3	3
60-64	571	547	*48,9%*	1.118	-	8	1	1.139	-	5	0	-	-	1	2
65-69	474	494	*51,0%*	968	-	10	-	991	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	393	431	*52,3%*	824	-	14	-	834	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	330	412	*55,5%*	742	-	24	1	724	-	1	0	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	259	353	*57,7%*	612	-	41	-	635	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 16
85-89	137	212	*60,7%*	349	-	39	-	348	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	53	110	*67,5%*	163	-	30	-	163	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	34	*72,6%*	46	-	11	-	46	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	4	*83,3%*	5	-	5	-	2	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	8.915	151	8.834	75	70	81
menys 20 anys	36	-	37	-	-	7
20-34 anys	1.448	-	1.528	-	-	100
35-39 anys	1.055	-	1.061	-	-	21
40-49 anys	2.010	-	1.974	-	-	12
50-64 anys	2.287	-	2.209	-	-	8
més de 65 anys	2.080	-	2.024	-	-	(-) 68

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	102	22	28
menys 20 anys	3	0	4
20-34 anys	83	2	15
35-39 anys	15	3	3
40-49 anys	-	8	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	85	18	8	7	2	**124**	**28**	**151**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**8**	**3**	**12**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**4**	**15**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**14**	**5**	**19**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**20**	**6**	**26**
24.401 a 34.100	1	24	5	2	2	0	**34**	**4**	**38**
Més de 34.100	1	25	5	3	3	0	**37**	**6**	**42**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**12.044**	**11.562**	***49,0%***	**23.606**	**308**	**189**	**55**	**23.780**	**178**	**77**	**29**	**(-) 68**	**97**	**22**	**80**
0-4	811	773	*48,8%*	1.583	-	2	13	1.591	-	-	-	-	-	-	-
5-9	747	733	*49,5%*	1.480	-	-	7	1.555	-	-	-	-	-	-	-
10-14	650	546	*45,6%*	1.196	-	-	7	1.220	-	-	-	-	-	-	-
15-19	595	535	*47,3%*	1.131	10	-	9	1.138	6	0	5	-	3	0	8
20-24	598	582	*49,3%*	1.180	39	-	2	1.127	29	0	2	-	16	0	18
25-29	754	753	*50,0%*	1.508	78	-	7	1.424	46	1	8	-	25	0	34
30-34	981	926	*48,6%*	1.908	104	-	(-) 1	1.853	69	6	5	-	38	2	44
35-39	1.151	949	*45,2%*	2.100	68	-	(-) 2	2.137	28	11	3	-	15	3	21
40-44	1.064	857	*44,6%*	1.921	9	-	5	1.958	-	13	3	-	-	4	7
45-49	925	829	*47,3%*	1.755	-	1	4	1.780	-	14	2	-	-	4	6
50-54	805	798	*49,8%*	1.603	-	6	0	1.652	-	10	0	-	-	3	3
55-59	680	682	*50,1%*	1.362	-	4	0	1.405	-	9	0	-	-	3	3
60-64	588	550	*48,3%*	1.139	-	8	1	1.159	-	5	1	-	-	1	2
65-69	486	505	*51,0%*	991	-	10	-	1.015	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	402	432	*51,8%*	834	-	13	-	846	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	327	397	*54,9%*	724	-	24	1	708	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	269	365	*57,5%*	635	-	42	-	655	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	141	206	*59,4%*	348	-	38	-	348	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
90-94	54	109	*67,0%*	163	-	28	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	33	*71,9%*	46	-	11	-	43	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	2	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	8.995	148	8.915	72	68	80
menys 20 anys	35	-	36	-	-	8
20-34 anys	1.373	-	1.448	-	-	96
35-39 anys	1.040	-	1.055	-	-	21
40-49 anys	2.041	-	2.010	-	-	13
50-64 anys	2.363	-	2.287	-	-	8
més de 65 anys	2.143	-	2.080	-	-	(-) 65

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	97	22	29
menys 20 anys	3	0	5
20-34 anys	79	2	15
35-39 anys	15	3	3
40-49 anys	-	8	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	81	18	8	7	2	**120**	**29**	**148**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**3**	**11**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**11**	**4**	**14**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**5**	**18**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**6**	**25**
24.401 a 34.100	1	23	5	2	2	0	**33**	**5**	**37**
Més de 34.100	1	23	5	3	3	0	**36**	**6**	**41**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**12.154**	**11.626**	***48,9%***	**23.780**	**300**	**192**	**63**	**23.951**	**173**	**78**	**32**	**(-) 69**	**94**	**22**	**79**
0-4	820	770	*48,4%*	1.591	-	2	14	1.574	-	-	-	-	-	-	-
5-9	773	782	*50,3%*	1.555	-	-	8	1.580	-	-	-	-	-	-	-
10-14	667	553	*45,3%*	1.220	-	-	8	1.293	-	-	-	-	-	-	-
15-19	604	534	*46,9%*	1.138	10	-	10	1.163	6	0	5	-	3	0	8
20-24	574	553	*49,1%*	1.127	35	-	3	1.137	29	0	3	-	16	0	18
25-29	710	714	*50,2%*	1.424	73	-	9	1.368	45	1	9	-	25	0	34
30-34	936	917	*49,5%*	1.853	103	-	(-) 0	1.774	66	5	5	-	36	2	43
35-39	1.167	970	*45,4%*	2.137	70	-	(-) 1	2.076	27	11	3	-	15	3	21
40-44	1.095	864	*44,1%*	1.958	9	-	6	1.996	-	13	3	-	-	4	7
45-49	949	831	*46,7%*	1.780	-	1	4	1.824	-	14	2	-	-	4	6
50-54	833	819	*49,6%*	1.652	-	7	1	1.676	-	11	0	-	-	3	3
55-59	695	710	*50,6%*	1.405	-	4	0	1.446	-	9	0	-	-	3	3
60-64	606	553	*47,7%*	1.159	-	8	1	1.205	-	5	1	-	-	1	2
65-69	498	517	*50,9%*	1.015	-	11	-	1.033	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 4
70-74	413	433	*51,2%*	846	-	13	-	868	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	324	384	*54,2%*	708	-	23	1	717	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 8
80-84	279	376	*57,4%*	655	-	44	-	633	-	1	-	(-) 18	-	0	(-) 17
85-89	145	203	*58,3%*	348	-	40	-	363	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	54	109	*66,7%*	163	-	28	-	167	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	12	31	*71,5%*	43	-	9	-	50	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	7	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	9.075	148	8.995	73	69	79
menys 20 anys	34	-	35	-	-	8
20-34 anys	1.306	-	1.373	-	-	95
35-39 anys	1.020	-	1.040	-	-	21
40-49 anys	2.067	-	2.041	-	-	13
50-64 anys	2.438	-	2.363	-	-	8
més de 65 anys	2.210	-	2.143	-	-	(-) 66

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	94	22	32
menys 20 anys	3	0	5
20-34 anys	76	2	17
35-39 anys	15	3	3
40-49 anys	-	8	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	78	18	8	7	2	**117**	**32**	**148**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**4**	**12**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**10**	**4**	**15**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**6**	**18**
18.501 a 24.400	1	12	3	1	1	0	**19**	**7**	**26**
24.401 a 34.100	1	22	5	2	2	0	**32**	**5**	**37**
Més de 34.100	1	23	5	3	3	0	**35**	**6**	**41**

Escenari B

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**12.260**	**11.691**	***48,8%***	**23.951**	**296**	**201**	**75**	**24.121**	**167**	**79**	**36**	**(-) 73**	**91**	**23**	**77**
0-4	812	762	*48,4%*	1.574	-	2	16	1.554	-	-	-	-	-	-	-
5-9	792	788	*49,9%*	1.580	-	-	9	1.605	-	-	-	-	-	-	-
10-14	692	601	*46,5%*	1.293	-	-	9	1.369	-	-	-	-	-	-	-
15-19	621	542	*46,6%*	1.163	10	-	11	1.190	6	0	6	-	3	0	9
20-24	584	553	*48,6%*	1.137	36	-	3	1.147	29	0	3	-	16	0	19
25-29	684	684	*50,0%*	1.368	70	-	11	1.315	44	1	10	-	24	0	35
30-34	894	880	*49,6%*	1.774	99	-	1	1.696	63	5	6	-	34	2	42
35-39	1.119	957	*46,1%*	2.076	71	-	(-) 0	2.017	25	11	3	-	14	3	20
40-44	1.111	886	*44,4%*	1.996	10	-	7	2.035	-	14	3	-	-	4	7
45-49	983	841	*46,1%*	1.824	-	1	5	1.867	-	15	3	-	-	4	7
50-54	855	821	*49,0%*	1.676	-	7	1	1.701	-	11	0	-	-	3	3
55-59	718	728	*50,3%*	1.446	-	4	0	1.488	-	9	0	-	-	3	3
60-64	622	583	*48,4%*	1.205	-	8	1	1.251	-	5	1	-	-	2	2
65-69	514	519	*50,2%*	1.033	-	10	-	1.053	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	424	444	*51,2%*	868	-	14	-	890	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	333	384	*53,6%*	717	-	24	1	726	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	274	360	*56,8%*	633	-	43	-	614	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	152	211	*58,1%*	363	-	42	-	377	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	60	107	*64,0%*	167	-	29	-	168	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	15	35	*69,4%*	50	-	11	-	54	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	2	5	*76,2%*	7	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2016
	9.152	150	9.075	77	73	77
menys 20 anys	35	-	34	-	-	9
20-34 anys	1.247	-	1.306	-	-	95
35-39 anys	995	-	1.020	-	-	20
40-49 anys	2.085	-	2.067	-	-	14
50-64 anys	2.511	-	2.438	-	-	8
més de 65 anys	2.279	-	2.210	-	-	(-) 70

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	91	23	36
menys 20 anys	3	0	6
20-34 anys	74	2	19
35-39 anys	14	3	3
40-49 anys	-	8	6
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	76	17	8	7	2	**114**	**36**	**150**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**4**	**12**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**10**	**5**	**15**
13.701 a 18.500	0	8	2	1	1	0	**13**	**6**	**19**
18.501 a 24.400	1	12	3	1	1	0	**18**	**8**	**26**
24.401 a 34.100	1	22	5	2	2	0	**31**	**6**	**37**
Més de 34.100	1	22	5	3	3	0	**34**	**7**	**41**

Escenari B

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2016				
1.1.2010 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2017 POBLACIÓ
22.902	2.170	(-) 1.356	405	24.121

DEMANDA 2010-2016			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
209	(-) 488	715	154
591			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda segons motivació principal	Total llars	99	90	84	81	80	79	77	591
	Accés primer habitatge	115	110	106	102	97	94	91	715
	Separació, divorci, altres	21	21	22	22	22	22	23	154
	Migracions	30	28	27	28	29	32	36	209
	Mortaldat	(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 69	(-) 73	(-) 488

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	Total demanda	136	132	128	124	120	117	114	869
	Menys de 8.800	9	9	9	8	8	8	8	59
	8.801 a 13.700	12	12	11	11	11	10	10	78
	13.701 a 18.500	15	15	14	14	13	13	13	97
	18.501 a 24.400	22	21	20	20	19	19	18	138
	24.401 a 34.100	38	36	35	34	33	32	31	240
	Més de 34.100	40	39	38	37	36	35	34	258

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	Total demanda	30	28	27	28	29	32	36	209
	Menys de 8.800	3	3	3	3	3	4	4	24
	8.801 a 13.700	4	4	4	4	4	4	5	27
	13.701 a 18.500	5	5	5	5	5	6	6	36
	18.501 a 24.400	7	6	6	6	6	7	8	47
	24.401 a 34.100	5	4	4	4	5	5	6	33
	Més de 34.100	6	6	5	6	6	6	7	42

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	Total demanda	166	160	155	151	148	148	150	1.079
	Menys de 8.800	13	12	12	12	11	12	12	83
	8.801 a 13.700	16	16	15	15	14	15	15	105
	13.701 a 18.500	20	20	19	19	18	18	19	133
	18.501 a 24.400	28	27	26	26	25	26	26	185
	24.401 a 34.100	42	41	40	38	37	37	37	272
	Més de 34.100	46	45	43	42	41	41	41	300

Escenari B

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	99	90	84	81	80	79	77	591
	Menys de 8.800	8	7	6	6	6	6	6	45
	8.801 a 13.700	10	9	8	8	8	8	8	58
	13.701 a 18.500	12	11	10	10	10	10	10	73
	18.501 a 24.400	17	15	14	14	14	14	13	101
	24.401 a 34.100	25	23	21	20	20	20	19	149
	Més de 34.100	28	25	23	23	22	22	21	165

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
població	**Total població**	**23.091**	**23.268**	**46.827**	**23.606**	**23.780**	**23.951**	**24.121**
	Població 0-4 anys	1.530	1.553	23.439	1.583	1.591	1.574	1.554
	Població 05-09 anys	1.258	1.331	-	1.480	1.555	1.580	1.605
	Població 10-14 anys	1.124	1.149	1.573	1.196	1.220	1.293	1.369
	Població 15-19 anys	1.106	1.115	1.405	1.131	1.138	1.163	1.190
	Població 20-24 anys	1.346	1.290	1.172	1.180	1.127	1.137	1.147
	Població 25-29 anys	1.755	1.674	1.123	1.508	1.424	1.368	1.315
	Població 30-34 anys	2.085	2.023	1.234	1.908	1.853	1.774	1.696
	Població 35-39 anys	1.990	2.028	1.591	2.100	2.137	2.076	2.017
	Població 40-44 anys	1.800	1.842	1.964	1.921	1.958	1.996	2.035
	Població 45-49 anys	1.680	1.705	2.064	1.755	1.780	1.824	1.867
	Població 50-54 anys	1.468	1.511	1.882	1.603	1.652	1.676	1.701
	Població 55-59 anys	1.227	1.273	1.729	1.362	1.405	1.446	1.488
	Població 60-64 anys	1.079	1.099	1.556	1.139	1.159	1.205	1.251
	Població 65-69 anys	923	945	1.318	991	1.015	1.033	1.053
	Població 70-74 anys	804	814	1.118	834	846	868	890
	Població 75-79 anys	788	764	968	724	708	717	726
	Població 80-84 anys	572	593	824	635	655	633	614
	Població 85-89 anys	351	349	742	348	348	363	377
	Població 90-94 anys	150	158	612	163	163	167	168
	Població 96-99 anys	45	49	349	46	43	50	54
	Població 99 anys i més	6	5	163	2	2	7	6
llars	**Total llars**	**8.660**	**8.751**	**8.834**	**8.915**	**8.995**	**9.075**	**9.152**
	menys 20 anys	41	39	37	36	35	34	35
	20-34 anys	1.703	1.614	1.528	1.448	1.373	1.306	1.247
	35-39 anys	1.039	1.057	1.061	1.055	1.040	1.020	995
	40-49 anys	1.898	1.936	1.974	2.010	2.041	2.067	2.085
	50-64 anys	2.051	2.131	2.209	2.287	2.363	2.438	2.511
	més de 65 anys	1.926	1.974	2.024	2.080	2.143	2.210	2.279
Ocupació mitjana llar		**2,67**	**2,66**	**5,30**	**2,65**	**2,64**	**2,64**	**2,64**

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2010

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2010
TOTAL	**11.584**	**11.318**	*49,4%*	**22.902**	**318**	**187**	**88**	**23.121**	**212**	**74**	**30**	**(-) 67**	**116**	**21**	**100**
0-4	746	759	*50,4%*	1.505	-	2	13	1.530	-	-	-	-	-	-	-
5-9	647	538	*45,4%*	1.185	-	-	7	1.258	-	-	-	-	-	-	-
10-14	585	515	*46,8%*	1.100	-	-	7	1.124	-	-	-	-	-	-	-
15-19	559	538	*49,0%*	1.097	9	-	9	1.107	6	0	5	-	3	0	8
20-24	701	703	*50,1%*	1.404	49	-	5	1.348	31	0	2	-	17	0	19
25-29	928	907	*49,4%*	1.835	92	-	17	1.764	56	1	9	-	31	0	40
30-34	1.169	978	*45,6%*	2.147	102	1	10	2.095	90	5	5	-	49	2	56
35-39	1.090	863	*44,2%*	1.953	57	-	6	1.998	29	10	3	-	16	3	21
40-44	935	822	*46,8%*	1.757	9	-	6	1.802	-	12	3	-	-	3	6
45-49	835	821	*49,6%*	1.656	-	1	4	1.680	-	13	2	-	-	4	6
50-54	705	721	*50,6%*	1.426	-	6	0	1.468	-	10	0	-	-	3	3
55-59	617	564	*47,8%*	1.181	-	4	0	1.227	-	9	0	-	-	3	3
60-64	521	540	*50,9%*	1.061	-	8	1	1.079	-	5	1	-	-	1	2
65-69	439	461	*51,2%*	900	-	9	-	923	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	364	431	*54,2%*	795	-	13	-	804	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	348	469	*57,4%*	817	-	28	1	788	-	1	1	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	232	323	*58,2%*	555	-	39	-	572	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	116	232	*66,7%*	348	-	39	-	351	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	40	98	*71,0%*	138	-	24	-	150	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	6	30	*83,3%*	36	-	7	-	45	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.661	167	8.561	71	67	100
menys 20 anys	41		44			8
20-34 anys	1.704		1.797			115
35-39 anys	1.040		1.005			21
40-49 anys	1.898		1.864			12
50-64 anys	2.051		1.973			8
més de 65 anys	1.926		1.878			(-) 64

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	demanda de llars per flux migratori 2010
	116	21	30
menys 20 anys	3	0	5
20-34 anys	97	2	16
35-39 anys	16	3	3
40-49 anys	-	7	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	99	19	7	7	2	**137**	**30**	**167**
Menys de 8.800	0	7	1	0	0	0	**9**	**3**	**13**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**4**	**16**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**5**	**20**
18.501 a 24.400	1	16	3	1	1	0	**22**	**7**	**28**
24.401 a 34.100	1	28	5	2	2	0	**38**	**5**	**43**
Més de 34.100	1	29	5	3	3	0	**41**	**6**	**47**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**11.723**	**11.398**	*49,3%*	**23.121**	**319**	**194**	**83**	**23.329**	**205**	**75**	**28**	**(-) 70**	**112**	**22**	**92**
0-4	765	765	*50,0%*	1.530	-	2	12	1.554	-	-	-	-	-	-	-
5-9	672	586	*46,6%*	1.258	-	-	7	1.331	-	-	-	-	-	-	-
10-14	601	523	*46,5%*	1.124	-	-	7	1.149	-	-	-	-	-	-	-
15-19	569	538	*48,6%*	1.107	9	-	9	1.115	6	0	4	-	3	0	8
20-24	675	673	*49,9%*	1.348	47	-	4	1.293	31	0	2	-	17	0	19
25-29	890	874	*49,5%*	1.764	91	-	16	1.689	54	1	8	-	30	0	38
30-34	1.127	968	*46,2%*	2.095	102	1	9	2.044	86	5	5	-	47	2	53
35-39	1.110	889	*44,5%*	1.998	61	-	5	2.044	29	10	3	-	16	3	21
40-44	969	832	*46,2%*	1.802	9	-	5	1.846	-	12	3	-	-	4	6
45-49	857	823	*49,0%*	1.680	-	1	4	1.705	-	14	2	-	-	4	6
50-54	729	739	*50,3%*	1.468	-	6	0	1.511	-	10	0	-	-	3	3
55-59	633	594	*48,4%*	1.227	-	4	0	1.273	-	9	0	-	-	3	3
60-64	537	542	*50,2%*	1.079	-	8	1	1.099	-	5	0	-	-	1	2
65-69	451	472	*51,2%*	923	-	10	-	945	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	373	431	*53,6%*	804	-	13	-	814	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	341	448	*56,8%*	788	-	26	1	764	-	1	0	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	240	332	*58,0%*	572	-	39	-	593	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	126	226	*64,2%*	351	-	41	-	349	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	46	104	*69,3%*	150	-	27	-	158	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	10	35	*77,2%*	45	-	10	-	49	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.753	162	8.661	74	70	92
menys 20 anys	39		41			8
20-34 anys	1.615		1.704			110
35-39 anys	1.057		1.040			21
40-49 anys	1.936		1.898			12
50-64 anys	2.131		2.051			8
més de 65 anys	1.974		1.926			(-) 67

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	112	22	28	-	-
menys 20 anys	3	0	4		
20-34 anys	93	2	15		
35-39 anys	16	3	3		
40-49 anys	-	7	5		
50-64 anys	-	7	1		
més de 65 anys	-	2	0		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	95	19	7	7	2	**133**	**28**	**162**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**3**	**12**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**4**	**16**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**5**	**20**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**21**	**6**	**27**
24.401 a 34.100	1	27	5	2	2	0	**37**	**4**	**41**
Més de 34.100	1	28	5	3	3	0	**40**	**6**	**45**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**11.856**	**11.473**	***49,2%***	**23.329**	**320**	**198**	**80**	**23.531**	**198**	**76**	**27**	**(-) 71**	**108**	**22**	**86**
0-4	783	770	*49,6%*	1.554	-	2	12	1.575	-	-	-	-	-	-	-
5-9	697	634	*47,7%*	1.331	-	-	7	1.405	-	-	-	-	-	-	-
10-14	617	531	*46,2%*	1.149	-	-	7	1.172	-	-	-	-	-	-	-
15-19	578	537	*48,2%*	1.115	10	-	9	1.123	6	0	4	-	3	0	7
20-24	650	643	*49,7%*	1.293	45	-	4	1.239	30	0	2	-	16	0	19
25-29	850	839	*49,7%*	1.689	87	-	16	1.611	52	1	8	-	28	0	37
30-34	1.084	959	*46,9%*	2.044	104	1	9	1.995	81	6	5	-	44	2	50
35-39	1.130	914	*44,7%*	2.044	65	-	5	2.090	29	10	3	-	16	3	21
40-44	1.004	843	*45,6%*	1.846	9	-	5	1.891	-	12	3	-	-	4	6
45-49	879	825	*48,4%*	1.705	-	1	4	1.729	-	14	2	-	-	4	6
50-54	754	758	*50,1%*	1.511	-	6	0	1.556	-	10	0	-	-	3	3
55-59	649	624	*49,0%*	1.273	-	4	0	1.318	-	9	0	-	-	3	3
60-64	554	545	*49,6%*	1.099	-	8	1	1.118	-	5	0	-	-	1	2
65-69	462	483	*51,1%*	945	-	10	-	968	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	383	431	*52,9%*	814	-	14	-	824	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	335	429	*56,2%*	764	-	25	1	742	-	1	0	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	250	343	*57,8%*	593	-	42	-	612	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	132	217	*62,3%*	349	-	39	-	349	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	50	108	*68,3%*	158	-	27	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	36	*74,3%*	49	-	14	-	46	-	-	-	(-) 6	-	-	(-) 6
100 i més	1	5	*83,3%*	5	-	5	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	8.839	157	8.753	76	71	86
menys 20 anys	37		39			7
20-34 anys	1.531		1.615			106
35-39 anys	1.062		1.057			21
40-49 anys	1.974		1.936			12
50-64 anys	2.209		2.131			8
més de 65 anys	2.025		1.974			(-) 69

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	108	22	27
menys 20 anys	3	0	4
20-34 anys	89	2	15
35-39 anys	16	3	3
40-49 anys	-	8	5
50-64 anys	-	7	1
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	91	19	8	7	2	**130**	**27**	**157**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**3**	**12**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**12**	**4**	**15**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**5**	**19**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**21**	**6**	**27**
24.401 a 34.100	1	26	5	2	2	0	**36**	**4**	**40**
Més de 34.100	1	26	5	3	3	0	**39**	**5**	**44**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**11.984**	**11.547**	***49,1%***	**23.531**	**313**	**195**	**171**	**23.820**	**191**	**77**	**37**	**(-) 70**	**104**	**22**	**93**
0-4	801	775	*49,2%*	1.575	-	2	12	1.587	-	-	-	-	-	-	-
5-9	722	683	*48,6%*	1.405	-	-	7	1.480	-	-	-	-	-	-	-
10-14	634	539	*45,9%*	1.172	-	-	7	1.196	-	-	-	-	-	-	-
15-19	587	536	*47,8%*	1.123	10	-	9	1.131	6	0	2	-	3	0	5
20-24	625	613	*49,5%*	1.239	42	-	14	1.193	30	0	4	-	16	0	20
25-29	809	802	*49,8%*	1.611	82	-	47	1.558	50	1	12	-	27	0	40
30-34	1.043	952	*47,7%*	1.995	103	-	24	1.967	77	6	6	-	42	2	50
35-39	1.149	940	*45,0%*	2.090	67	-	14	2.146	29	11	4	-	16	3	22
40-44	1.038	853	*45,1%*	1.891	9	-	14	1.944	-	13	4	-	-	4	7
45-49	902	827	*47,8%*	1.729	-	1	10	1.762	-	14	3	-	-	4	7
50-54	779	777	*49,9%*	1.556	-	6	5	1.608	-	10	1	-	-	3	4
55-59	665	653	*49,6%*	1.318	-	4	3	1.365	-	9	1	-	-	3	4
60-64	571	547	*48,9%*	1.118	-	8	2	1.140	-	5	0	-	-	1	2
65-69	474	494	*51,0%*	968	-	10	-	991	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	393	431	*52,3%*	824	-	14	-	834	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	330	412	*55,5%*	742	-	24	2	725	-	1	0	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	259	353	*57,7%*	612	-	41	-	635	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 16
85-89	137	212	*60,7%*	349	-	39	-	348	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	53	110	*67,5%*	163	-	30	-	163	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	34	*72,6%*	46	-	11	-	46	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	4	*83,3%*	5	-	5	-	2	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	8.932	164	8.839	75	70	93
menys 20 anys	34		37			5
20-34 anys	1.459		1.531			109
35-39 anys	1.058		1.062			22
40-49 anys	2.012		1.974			14
50-64 anys	2.289		2.209			10
més de 65 anys	2.080		2.025			(-) 68

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	104	22	37
menys 20 anys	3	0	2
20-34 anys	85	2	22
35-39 anys	16	3	4
40-49 anys	-	8	6
50-64 anys	-	7	3
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	87	19	8	7	2	**127**	**37**	**164**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**4**	**13**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**5**	**16**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**7**	**21**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**20**	**8**	**28**
24.401 a 34.100	1	25	5	2	2	0	**35**	**6**	**41**
Més de 34.100	1	25	5	3	3	0	**38**	**8**	**45**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**12.156**	**11.664**	***49,0%***	**23.820**	**316**	**189**	**181**	**24.128**	**185**	**79**	**40**	**(-) 68**	**101**	**23**	**95**
0-4	813	775	*48,8%*	1.587	-	2	13	1.603	-	-	-	-	-	-	-
5-9	747	733	*49,5%*	1.480	-	-	7	1.555	-	-	-	-	-	-	-
10-14	650	546	*45,6%*	1.196	-	-	7	1.221	-	-	-	-	-	-	-
15-19	596	536	*47,3%*	1.131	10	-	9	1.139	6	0	2	-	3	0	6
20-24	605	588	*49,3%*	1.193	41	-	15	1.147	29	0	4	-	16	0	20
25-29	779	779	*50,0%*	1.558	81	-	50	1.501	47	1	13	-	26	0	39
30-34	1.012	955	*48,6%*	1.967	105	-	26	1.945	73	6	7	-	40	2	48
35-39	1.176	970	*45,2%*	2.146	70	-	15	2.205	29	11	4	-	16	3	23
40-44	1.077	867	*44,6%*	1.944	9	-	15	1.998	-	13	4	-	-	4	8
45-49	930	832	*47,2%*	1.762	-	1	11	1.795	-	14	3	-	-	4	7
50-54	808	800	*49,8%*	1.608	-	6	6	1.663	-	11	1	-	-	3	4
55-59	681	684	*50,1%*	1.365	-	4	4	1.413	-	9	1	-	-	3	4
60-64	589	551	*48,3%*	1.140	-	8	2	1.162	-	5	0	-	-	1	2
65-69	486	505	*51,0%*	991	-	10	-	1.015	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	402	432	*51,8%*	834	-	13	-	846	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	327	398	*54,9%*	725	-	24	2	709	-	1	0	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	269	365	*57,5%*	635	-	42	-	655	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	141	206	*59,4%*	348	-	38	-	348	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
90-94	54	109	*67,0%*	163	-	28	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	33	*71,9%*	46	-	11	-	43	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	2	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	9.027	163	8.932	72	68	95
menys 20 anys	32		34			6
20-34 anys	1.392		1.459			107
35-39 anys	1.046		1.058			23
40-49 anys	2.046		2.012			15
50-64 anys	2.368		2.289			10
més de 65 anys	2.143		2.080			(-) 65

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	101	23	40
menys 20 anys	3	0	2
20-34 anys	82	2	23
35-39 anys	16	3	4
40-49 anys	-	8	7
50-64 anys	-	7	3
més de 65 anys	-	2	0

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	84	19	8	7	2	**123**	**40**	**163**
Menys de 8.800	0	6	1	1	0	0	**8**	**4**	**13**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**5**	**16**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**14**	**7**	**21**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**20**	**9**	**28**
24.401 a 34.100	1	24	5	2	2	0	**34**	**6**	**40**
Més de 34.100	1	24	6	3	3	0	**37**	**8**	**45**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**12.335**	**11.793**	***48,9%***	**24.128**	**314**	**192**	**197**	**24.447**	**180**	**80**	**43**	**(-) 69**	**98**	**23**	**95**
0-4	827	776	*48,4%*	1.603	-	2	14	1.600	-	-	-	-	-	-	-
5-9	773	782	*50,3%*	1.555	-	-	8	1.581	-	-	-	-	-	-	-
10-14	668	553	*45,3%*	1.221	-	-	8	1.294	-	-	-	-	-	-	-
15-19	604	535	*46,9%*	1.139	10	-	10	1.165	6	0	3	-	3	0	6
20-24	584	563	*49,1%*	1.147	38	-	16	1.161	29	0	4	-	16	0	20
25-29	748	754	*50,2%*	1.501	77	-	54	1.469	47	1	14	-	25	0	40
30-34	983	962	*49,5%*	1.945	108	-	28	1.901	70	6	7	-	38	2	47
35-39	1.204	1.002	*45,4%*	2.205	71	-	16	2.169	28	11	4	-	15	3	22
40-44	1.117	881	*44,1%*	1.998	10	-	16	2.054	-	14	4	-	-	4	8
45-49	958	837	*46,6%*	1.795	-	1	12	1.849	-	15	3	-	-	4	7
50-54	838	825	*49,6%*	1.663	-	7	6	1.693	-	11	2	-	-	3	5
55-59	698	714	*50,6%*	1.413	-	4	4	1.459	-	9	1	-	-	3	4
60-64	607	555	*47,7%*	1.162	-	8	2	1.211	-	5	1	-	-	2	2
65-69	498	517	*50,9%*	1.015	-	11	-	1.034	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 4
70-74	413	433	*51,2%*	846	-	13	-	868	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	324	385	*54,2%*	709	-	23	2	719	-	1	1	(-) 9	-	0	(-) 8
80-84	279	377	*57,4%*	655	-	44	-	634	-	1	-	(-) 18	-	0	(-) 17
85-89	145	203	*58,3%*	348	-	40	-	363	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	54	109	*66,7%*	163	-	28	-	167	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	12	31	*71,5%*	43	-	9	-	50	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	7	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	9.122	164	9.027	73	69	95
menys 20 anys	30		32			6
20-34 anys	1.333		1.392			107
35-39 anys	1.029		1.046			22
40-49 anys	2.075		2.046			15
50-64 anys	2.445		2.368			10
més de 65 anys	2.210		2.143			(-) 66

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	98	23	43
menys 20 anys	3	0	3
20-34 anys	80	2	25
35-39 anys	15	3	4
40-49 anys	-	8	7
50-64 anys	-	7	3
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	82	18	8	7	2	**121**	**43**	**164**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**5**	**13**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**11**	**6**	**16**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**7**	**21**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**10**	**29**
24.401 a 34.100	1	23	5	2	2	0	**33**	**7**	**40**
Més de 34.100	1	24	5	3	3	0	**36**	**9**	**45**

Escenari C

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**12.518**	**11.929**	***48,8%***	**24.447**	**319**	**201**	**223**	**24.788**	**175**	**81**	**49**	**(-) 73**	**95**	**23**	**95**
0-4	825	775	*48,4%*	1.600	-	2	16	1.603	-	-	-	-	-	-	-
5-9	792	789	*49,9%*	1.581	-	-	9	1.606	-	-	-	-	-	-	-
10-14	692	602	*46,5%*	1.294	-	-	9	1.369	-	-	-	-	-	-	-
15-19	622	543	*46,6%*	1.165	10	-	11	1.191	6	0	3	-	3	0	6
20-24	596	565	*48,7%*	1.161	39	-	18	1.176	29	0	5	-	16	0	21
25-29	734	735	*50,1%*	1.469	76	-	61	1.439	46	1	16	-	25	0	41
30-34	958	944	*49,6%*	1.901	108	-	32	1.864	67	6	8	-	37	2	47
35-39	1.169	1.000	*46,1%*	2.169	74	-	18	2.138	27	11	5	-	14	3	22
40-44	1.143	910	*44,3%*	2.054	12	-	18	2.112	-	14	5	-	-	4	9
45-49	998	851	*46,0%*	1.849	-	1	14	1.905	-	15	4	-	-	4	8
50-54	864	829	*49,0%*	1.693	-	7	7	1.726	-	11	2	-	-	3	5
55-59	724	734	*50,3%*	1.459	-	4	5	1.506	-	9	1	-	-	3	4
60-64	625	586	*48,4%*	1.211	-	8	2	1.260	-	5	1	-	-	2	2
65-69	515	519	*50,2%*	1.034	-	10	-	1.054	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	424	444	*51,2%*	868	-	14	-	890	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	334	385	*53,6%*	719	-	24	2	728	-	1	1	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	274	360	*56,8%*	634	-	43	-	615	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	152	211	*58,1%*	363	-	42	-	377	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	60	107	*64,0%*	167	-	29	-	168	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	15	35	*69,4%*	50	-	11	-	54	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	2	5	*76,2%*	7	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2016
	9.217	167	9.122	77	73	95
menys 20 anys	29		30			6
20-34 anys	1.282		1.333			108
35-39 anys	1.007		1.029			22
40-49 anys	2.097		2.075			17
50-64 anys	2.522		2.445			11
més de 65 anys	2.279		2.210			(-) 70

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	95	23	49
menys 20 anys	3	0	3
20-34 anys	78	2	29
35-39 anys	14	3	5
40-49 anys	-	8	8
50-64 anys	-	7	4
més de 65 anys	-	2	1

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	80	18	8	7	2	**119**	**49**	**167**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**6**	**14**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**11**	**6**	**17**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**8**	**22**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**11**	**30**
24.401 a 34.100	1	23	5	2	2	0	**33**	**8**	**40**
Més de 34.100	1	23	5	3	3	0	**35**	**10**	**45**

Escenari C

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2016				
1.1.2010 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2017 POBLACIÓ
22.902	2.219	(-) 1.356	1.023	24.788

DEMANDA 2010-2016			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
254	(-) 488	734	156
656			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda segons motivació principal	Total llars	100	92	86	93	95	95	95	656
	Accés primer habitatge	116	112	108	104	101	98	95	734
	Separació, divorci, altres	21	22	22	22	23	23	23	156
	Migracions	30	28	27	37	40	43	49	254
	Mortaldat	(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 69	(-) 73	(-) 488

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	Total demanda	137	133	130	127	123	121	119	890
	Menys de 8.800	9	9	9	9	8	8	8	60
	8.801 a 13.700	12	12	12	11	11	11	11	80
	13.701 a 18.500	15	15	14	14	14	13	13	99
	18.501 a 24.400	22	21	21	20	20	19	19	141
	24.401 a 34.100	38	37	36	35	34	33	33	245
	Més de 34.100	41	40	39	38	37	36	35	264

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	Total demanda	30	28	27	37	40	43	49	254
	Menys de 8.800	3	3	3	4	4	5	6	29
	8.801 a 13.700	4	4	4	5	5	6	6	33
	13.701 a 18.500	5	5	5	7	7	7	8	44
	18.501 a 24.400	7	6	6	8	9	10	11	57
	24.401 a 34.100	5	4	4	6	6	7	8	40
	Més de 34.100	6	6	5	8	8	9	10	51

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	Total demanda	167	162	157	164	163	164	167	1.144
	Menys de 8.800	13	12	12	13	13	13	14	89
	8.801 a 13.700	16	16	15	16	16	16	17	113
	13.701 a 18.500	20	20	19	21	21	21	22	143
	18.501 a 24.400	28	27	27	28	28	29	30	198
	24.401 a 34.100	43	41	40	41	40	40	40	285
	Més de 34.100	47	45	44	45	45	45	45	315

Escenari C

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	100	92	86	93	95	95	95	656
	Menys de 8.800	8	7	6	7	7	8	8	51
	8.801 a 13.700	10	9	8	9	9	10	10	65
	13.701 a 18.500	12	11	10	12	12	12	12	82
	18.501 a 24.400	17	16	15	16	17	17	17	114
	24.401 a 34.100	26	24	22	23	23	23	23	164
	Més de 34.100	28	26	24	26	26	26	26	181

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
població	**Total població**	**23.121**	**23.329**	**47.011**	**23.820**	**24.128**	**24.447**	**24.788**
	Població 0-4 anys	1.530	1.554	23.531	1.587	1.603	1.600	1.603
	Població 05-09 anys	1.258	1.331	-	1.480	1.555	1.581	1.606
	Població 10-14 anys	1.124	1.149	1.575	1.196	1.221	1.294	1.369
	Població 15-19 anys	1.107	1.115	1.405	1.131	1.139	1.165	1.191
	Població 20-24 anys	1.348	1.293	1.172	1.193	1.147	1.161	1.176
	Població 25-29 anys	1.764	1.689	1.123	1.558	1.501	1.469	1.439
	Població 30-34 anys	2.095	2.044	1.239	1.967	1.945	1.901	1.864
	Població 35-39 anys	1.998	2.044	1.611	2.146	2.205	2.169	2.138
	Població 40-44 anys	1.802	1.846	1.995	1.944	1.998	2.054	2.112
	Població 45-49 anys	1.680	1.705	2.090	1.762	1.795	1.849	1.905
	Població 50-54 anys	1.468	1.511	1.891	1.608	1.663	1.693	1.726
	Població 55-59 anys	1.227	1.273	1.729	1.365	1.413	1.459	1.506
	Població 60-64 anys	1.079	1.099	1.556	1.140	1.162	1.211	1.260
	Població 65-69 anys	923	945	1.318	991	1.015	1.034	1.054
	Població 70-74 anys	804	814	1.118	834	846	868	890
	Població 75-79 anys	788	764	968	725	709	719	728
	Població 80-84 anys	572	593	824	635	655	634	615
	Població 85-89 anys	351	349	742	348	348	363	377
	Població 90-94 anys	150	158	612	163	163	167	168
	Població 96-99 anys	45	49	349	46	43	50	54
	Població 99 anys i més	6	5	163	2	2	7	6
llars	**Total llars**	**8.661**	**8.753**	**8.839**	**8.932**	**9.027**	**9.122**	**9.217**
	menys 20 anys	41	39	37	34	32	30	29
	20-34 anys	1.704	1.615	1.531	1.459	1.392	1.333	1.282
	35-39 anys	1.040	1.057	1.062	1.058	1.046	1.029	1.007
	40-49 anys	1.898	1.936	1.974	2.012	2.046	2.075	2.097
	50-64 anys	2.051	2.131	2.209	2.289	2.368	2.445	2.522
	més de 65 anys	1.926	1.974	2.025	2.080	2.143	2.210	2.279
Ocupació mitjana llar		**2,67**	**2,67**	**5,32**	**2,67**	**2,67**	**2,68**	**2,69**

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2010

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2010	Emancipats any 2010	persones separades any 2010	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2010
TOTAL	**11.584**	**11.318**	*49,4%*	**22.902**	**318**	**187**	**-**	**23.033**	**212**	**73**	**-**	**(-) 67**	**116**	**21**	**70**
0-4	746	759	*50,4%*	1.505	-	2	-	1.520	-	-	-	-	-	-	-
5-9	647	538	*45,4%*	1.185	-	-	-	1.249	-	-	-	-	-	-	-
10-14	585	515	*46,8%*	1.100	-	-	-	1.117	-	-	-	-	-	-	-
15-19	559	538	*49,0%*	1.097	9	-	-	1.098	6	0	-	-	3	0	3
20-24	701	703	*50,1%*	1.404	49	-	-	1.343	31	0	-	-	17	0	17
25-29	928	907	*49,4%*	1.835	92	-	-	1.749	56	1	-	-	31	0	31
30-34	1.169	978	*45,6%*	2.147	102	1	-	2.084	90	5	-	-	49	2	51
35-39	1.090	863	*44,2%*	1.953	57	-	-	1.992	29	10	-	-	16	3	19
40-44	935	822	*46,8%*	1.757	9	-	-	1.796	-	12	-	-	-	3	3
45-49	835	821	*49,6%*	1.656	-	1	-	1.675	-	13	-	-	-	4	4
50-54	705	721	*50,6%*	1.426	-	6	-	1.467	-	10	-	-	-	3	3
55-59	617	564	*47,8%*	1.181	-	4	-	1.227	-	9	-	-	-	3	3
60-64	521	540	*50,9%*	1.061	-	8	-	1.078	-	5	-	-	-	1	1
65-69	439	461	*51,2%*	900	-	9	-	923	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	364	431	*54,2%*	795	-	13	-	804	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	348	469	*57,4%*	817	-	28	-	788	-	1	-	(-) 11	-	0	(-) 11
80-84	232	323	*58,2%*	555	-	39	-	571	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	116	232	*66,7%*	348	-	39	-	351	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	40	98	*71,0%*	138	-	24	-	150	-	-	-	(-) 10	-	-	(-) 10
95-99	6	30	*83,3%*	36	-	7	-	45	-	-	-	(-) 3	-	-	(-) 3
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2010	Demandes noves per persones principals 2010	Habitatges principals ocupats 2009	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2010
	8.631	137	8.561	71	67	70
menys 20 anys	38	-	44	-	-	3
20-34 anys	1.688	-	1.797	-	-	99
35-39 anys	1.036	-	1.005	-	-	19
40-49 anys	1.893	-	1.864	-	-	7
50-64 anys	2.050	-	1.973	-	-	7
més de 65 anys	1.925	-	1.878	-	-	(-) 65

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2010	demanda de llars per divorcis 2010	demanda de llars per flux migratori 2010
	116	21	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	97	2	-
35-39 anys	16	3	-
40-49 anys	-	7	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	99	19	7	7	2	**137**	**-**	**137**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**-**	**9**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**-**	**12**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**-**	**15**
18.501 a 24.400	1	16	3	1	1	0	**22**	**-**	**22**
24.401 a 34.100	1	28	5	2	2	0	**38**	**-**	**38**
Més de 34.100	1	29	5	3	3	0	**41**	**-**	**41**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2011

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2011	Emancipats any 2011	persones separades any 2011	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2011
TOTAL	**11.676**	**11.357**	*49,3%*	**23.033**	**316**	**194**	**-**	**23.155**	**205**	**74**	**-**	**(-) 70**	**112**	**21**	**64**
0-4	760	760	*50,0%*	1.520	-	2	-	1.533	-	-	-	-	-	-	-
5-9	667	582	*46,6%*	1.249	-	-	-	1.313	-	-	-	-	-	-	-
10-14	597	520	*46,5%*	1.117	-	-	-	1.134	-	-	-	-	-	-	-
15-19	564	533	*48,6%*	1.098	9	-	-	1.098	6	0	-	-	3	0	3
20-24	673	670	*49,9%*	1.343	47	-	-	1.281	31	0	-	-	17	0	17
25-29	883	866	*49,5%*	1.749	89	-	-	1.663	54	1	-	-	30	0	30
30-34	1.120	963	*46,2%*	2.084	101	1	-	2.020	86	5	-	-	47	2	48
35-39	1.106	886	*44,5%*	1.992	61	-	-	2.031	29	10	-	-	16	3	19
40-44	966	830	*46,2%*	1.796	9	-	-	1.835	-	12	-	-	-	3	3
45-49	854	821	*49,0%*	1.675	-	1	-	1.695	-	13	-	-	-	4	4
50-54	729	738	*50,3%*	1.467	-	6	-	1.508	-	10	-	-	-	3	3
55-59	633	594	*48,4%*	1.227	-	4	-	1.272	-	9	-	-	-	3	3
60-64	537	541	*50,2%*	1.078	-	8	-	1.097	-	5	-	-	-	1	1
65-69	451	472	*51,1%*	923	-	10	-	944	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	373	431	*53,6%*	804	-	13	-	814	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	340	447	*56,8%*	788	-	26	-	762	-	1	-	(-) 11	-	0	(-) 10
80-84	240	331	*58,0%*	571	-	39	-	593	-	1	-	(-) 16	-	0	(-) 15
85-89	126	226	*64,2%*	351	-	41	-	349	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	46	104	*69,3%*	150	-	27	-	158	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	10	35	*77,2%*	45	-	10	-	49	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	5	*83,3%*	6	-	6	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2011	Demandes noves per persones principals 2011	Habitatges principals ocupats 2010	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2011
	8.694	133	8.631	74	70	64
menys 20 anys	33	-	38	-	-	3
20-34 anys	1.585	-	1.688	-	-	95
35-39 anys	1.050	-	1.036	-	-	19
40-49 anys	1.926	-	1.893	-	-	7
50-64 anys	2.128	-	2.050	-	-	7
més de 65 anys	1.973	-	1.925	-	-	(-) 67

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2011	demanda de llars per divorcis 2011	demanda de llars per flux migratori 2011		
	112	21	-	-	-
	-	-	-		
menys 20 anys	3	0	-		
20-34 anys	93	2	-		
35-39 anys	16	3	-		
40-49 anys	-	7	-		
50-64 anys	-	7	-		
més de 65 anys	-	2	-		

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	95	19	7	7	2	**133**	**-**	**133**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**-**	**9**
8.801 a 13.700	0	9	2	0	0	1	**12**	**-**	**12**
13.701 a 18.500	0	11	2	1	1	0	**15**	**-**	**15**
18.501 a 24.400	1	15	3	1	1	0	**21**	**-**	**21**
24.401 a 34.100	1	27	5	2	2	0	**37**	**-**	**37**
Més de 34.100	1	28	5	3	3	0	**39**	**-**	**39**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2012

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2012	Emancipats any 2012	persones separades any 2012	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2012
TOTAL	**11.763**	**11.392**	***49,2%***	**23.155**	**312**	**198**	**-**	**23.269**	**198**	**75**	**-**	**(-) 71**	**108**	**22**	**58**
0-4	772	761	*49,6%*	1.533	-	2	-	1.542	-	-	-	-	-	-	-
5-9	687	626	*47,7%*	1.313	-	-	-	1.377	-	-	-	-	-	-	-
10-14	610	524	*46,2%*	1.134	-	-	-	1.151	-	-	-	-	-	-	-
15-19	569	529	*48,2%*	1.098	9	-	-	1.099	6	0	-	-	3	0	3
20-24	644	637	*49,7%*	1.281	45	-	-	1.220	30	0	-	-	16	0	17
25-29	837	825	*49,6%*	1.663	84	-	-	1.576	52	1	-	-	28	0	29
30-34	1.072	949	*47,0%*	2.020	101	1	-	1.958	81	5	-	-	44	2	46
35-39	1.122	909	*44,8%*	2.031	64	-	-	2.068	29	10	-	-	16	3	19
40-44	997	838	*45,7%*	1.835	9	-	-	1.875	-	12	-	-	-	4	4
45-49	874	821	*48,4%*	1.695	-	1	-	1.716	-	14	-	-	-	4	4
50-54	752	756	*50,1%*	1.508	-	6	-	1.550	-	10	-	-	-	3	3
55-59	649	623	*49,0%*	1.272	-	4	-	1.317	-	9	-	-	-	3	3
60-64	553	544	*49,6%*	1.097	-	8	-	1.116	-	5	-	-	-	1	1
65-69	462	482	*51,1%*	944	-	10	-	967	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	383	431	*52,9%*	814	-	14	-	824	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	334	428	*56,1%*	762	-	25	-	740	-	1	-	(-) 10	-	0	(-) 10
80-84	250	343	*57,8%*	593	-	42	-	611	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	132	217	*62,3%*	349	-	39	-	349	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	50	108	*68,3%*	158	-	27	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	36	*74,3%*	49	-	14	-	46	-	-	-	(-) 6	-	-	(-) 6
100 i més	1	5	*83,3%*	5	-	5	-	5	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2012	Demandes noves per persones principals 2012	Habitatges principals ocupats 2011	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2012
	8.753	130	8.694	76	71	58
menys 20 anys	29	-	33	-	-	3
20-34 anys	1.487	-	1.585	-	-	91
35-39 anys	1.051	-	1.050	-	-	19
40-49 anys	1.959	-	1.926	-	-	7
50-64 anys	2.204	-	2.128	-	-	7
més de 65 anys	2.022	-	1.973	-	-	(-) 69

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2012	demanda de llars per divorcis 2012	demanda de llars per flux migratori 2012
	108	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	89	2	-
35-39 anys	16	3	-
40-49 anys	-	7	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	91	19	7	7	2	**130**	**-**	**130**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**-**	**9**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**12**	**-**	**12**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**-**	**14**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**21**	**-**	**21**
24.401 a 34.100	1	26	5	2	2	0	**36**	**-**	**36**
Més de 34.100	1	26	5	3	3	0	**38**	**-**	**38**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2013

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2013	Emancipats any 2013	persones separades any 2013	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2013
TOTAL	**11.845**	**11.424**	***49,1%***	**23.269**	**306**	**195**	**-**	**23.380**	**191**	**76**	**-**	**(-) 70**	**104**	**22**	**56**
0-4	783	759	*49,2%*	1.542	-	2	-	1.545	-	-	-	-	-	-	-
5-9	706	671	*48,7%*	1.377	-	-	-	1.441	-	-	-	-	-	-	-
10-14	622	529	*45,9%*	1.151	-	-	-	1.168	-	-	-	-	-	-	-
15-19	575	524	*47,7%*	1.099	9	-	-	1.099	6	0	-	-	3	0	3
20-24	616	604	*49,5%*	1.220	42	-	-	1.158	30	0	-	-	16	0	16
25-29	792	785	*49,8%*	1.576	79	-	-	1.490	50	1	-	-	27	0	27
30-34	1.023	934	*47,7%*	1.958	101	-	-	1.896	77	5	-	-	42	2	44
35-39	1.137	932	*45,0%*	2.068	66	-	-	2.106	29	10	-	-	16	3	19
40-44	1.028	847	*45,2%*	1.875	9	-	-	1.914	-	13	-	-	-	4	4
45-49	894	821	*47,9%*	1.716	-	1	-	1.736	-	14	-	-	-	4	4
50-54	776	774	*49,9%*	1.550	-	6	-	1.594	-	10	-	-	-	3	3
55-59	664	653	*49,6%*	1.317	-	4	-	1.360	-	9	-	-	-	3	3
60-64	570	546	*48,9%*	1.116	-	8	-	1.136	-	5	-	-	-	1	1
65-69	473	493	*51,0%*	967	-	10	-	989	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	393	431	*52,3%*	824	-	14	-	834	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	329	411	*55,5%*	740	-	24	-	722	-	1	-	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	259	352	*57,7%*	611	-	41	-	633	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 16
85-89	137	212	*60,7%*	349	-	39	-	348	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	53	110	*67,5%*	163	-	30	-	163	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	13	34	*72,6%*	46	-	11	-	46	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	1	4	*83,3%*	5	-	5	-	2	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2013	Demandes noves per persones principals 2013	Habitatges principals ocupats 2012	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2013
	8.809	126	8.753	75	70	56
menys 20 anys	26	-	29	-	-	3
20-34 anys	1.395	-	1.487	-	-	87
35-39 anys	1.041	-	1.051	-	-	19
40-49 anys	1.990	-	1.959	-	-	8
50-64 anys	2.280	-	2.204	-	-	7
més de 65 anys	2.077	-	2.022	-	-	(-) 68

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2013	demanda de llars per divorcis 2013	demanda de llars per flux migratori 2013
	104	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	85	2	-
35-39 anys	16	3	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	87	19	8	7	2	**126**	**-**	**126**
Menys de 8.800	0	6	1	0	0	0	**9**	**-**	**9**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**-**	**11**
13.701 a 18.500	0	10	2	1	1	0	**14**	**-**	**14**
18.501 a 24.400	1	14	3	1	1	0	**20**	**-**	**20**
24.401 a 34.100	1	25	5	2	2	0	**35**	**-**	**35**
Més de 34.100	1	25	5	3	3	0	**37**	**-**	**37**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2014

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2014	Emancipats any 2014	persones separades any 2014	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2014
TOTAL	**11.923**	**11.457**	***49,0%***	**23.380**	**301**	**189**	**-**	**23.492**	**185**	**77**	**-**	**(-) 68**	**101**	**22**	**55**
0-4	791	754	*48,8%*	1.545	-	2	-	1.545	-	-	-	-	-	-	-
5-9	726	715	*49,6%*	1.441	-	-	-	1.503	-	-	-	-	-	-	-
10-14	635	533	*45,7%*	1.168	-	-	-	1.185	-	-	-	-	-	-	-
15-19	580	520	*47,3%*	1.099	9	-	-	1.100	6	0	-	-	3	0	3
20-24	587	571	*49,3%*	1.158	40	-	-	1.097	29	0	-	-	16	0	16
25-29	746	744	*49,9%*	1.490	76	-	-	1.404	47	1	-	-	26	0	26
30-34	976	921	*48,6%*	1.896	100	-	-	1.835	73	5	-	-	40	2	41
35-39	1.152	954	*45,3%*	2.106	67	-	-	2.144	29	10	-	-	16	3	19
40-44	1.059	855	*44,7%*	1.914	9	-	-	1.953	-	13	-	-	-	4	4
45-49	914	821	*47,3%*	1.736	-	1	-	1.756	-	14	-	-	-	4	4
50-54	801	793	*49,8%*	1.594	-	6	-	1.639	-	10	-	-	-	3	3
55-59	679	681	*50,1%*	1.360	-	4	-	1.403	-	9	-	-	-	3	3
60-64	587	549	*48,3%*	1.136	-	8	-	1.156	-	5	-	-	-	1	1
65-69	485	504	*51,0%*	989	-	10	-	1.012	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	402	432	*51,8%*	834	-	13	-	846	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	326	396	*54,9%*	722	-	24	-	706	-	1	-	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	269	364	*57,5%*	633	-	42	-	652	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	141	206	*59,4%*	348	-	38	-	348	-	-	-	(-) 15	-	-	(-) 15
90-94	54	109	*67,0%*	163	-	28	-	163	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	13	33	*71,9%*	46	-	11	-	43	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	2	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2014	Demandes noves per persones principals 2014	Habitatges principals ocupats 2013	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2014
	8.863	123	8.809	72	68	55
menys 20 anys	23	-	26	-	-	3
20-34 anys	1.309	-	1.395	-	-	83
35-39 anys	1.024	-	1.041	-	-	19
40-49 anys	2.015	-	1.990	-	-	8
50-64 anys	2.353	-	2.280	-	-	7
més de 65 anys	2.139	-	2.077	-	-	(-) 66

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2014	demanda de llars per divorcis 2014	demanda de llars per flux migratori 2014
	101	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	82	2	-
35-39 anys	16	3	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	83	19	8	7	2	**123**	**-**	**123**
Menys de 8.800	0	5	1	0	0	0	**8**	**-**	**8**
8.801 a 13.700	0	8	2	0	0	1	**11**	**-**	**11**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**14**	**-**	**14**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**-**	**19**
24.401 a 34.100	1	24	5	2	2	0	**34**	**-**	**34**
Més de 34.100	1	24	5	3	3	0	**36**	**-**	**36**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2015

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2015	Emancipats any 2015	persones separades any 2015	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2015
TOTAL	**12.000**	**11.492**	***48,9%***	**23.492**	**296**	**192**	**-**	**23.596**	**180**	**77**	**-**	**(-) 69**	**98**	**22**	**51**
0-4	797	748	*48,4%*	1.545	-	2	-	1.523	-	-	-	-	-	-	-
5-9	745	758	*50,4%*	1.503	-	-	-	1.518	-	-	-	-	-	-	-
10-14	647	538	*45,4%*	1.185	-	-	-	1.249	-	-	-	-	-	-	-
15-19	585	515	*46,8%*	1.100	10	-	-	1.117	6	0	-	-	3	0	3
20-24	559	538	*49,0%*	1.097	37	-	-	1.098	29	0	-	-	16	0	16
25-29	701	703	*50,1%*	1.404	71	-	-	1.343	47	1	-	-	25	0	26
30-34	928	907	*49,4%*	1.835	100	-	-	1.749	70	5	-	-	38	1	40
35-39	1.167	977	*45,5%*	2.144	69	-	-	2.082	28	10	-	-	15	3	18
40-44	1.090	863	*44,2%*	1.953	9	-	-	1.992	-	13	-	-	-	4	4
45-49	934	822	*46,8%*	1.756	-	1	-	1.795	-	14	-	-	-	4	4
50-54	826	813	*49,6%*	1.639	-	7	-	1.658	-	11	-	-	-	3	3
55-59	694	709	*50,6%*	1.403	-	4	-	1.443	-	9	-	-	-	3	3
60-64	604	552	*47,8%*	1.156	-	8	-	1.202	-	5	-	-	-	2	2
65-69	497	515	*50,9%*	1.012	-	11	-	1.029	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 4
70-74	413	433	*51,2%*	846	-	13	-	868	-	2	-	(-) 5	-	1	(-) 5
75-79	323	383	*54,2%*	706	-	23	-	715	-	1	-	(-) 9	-	0	(-) 9
80-84	278	374	*57,4%*	652	-	44	-	630	-	1	-	(-) 18	-	0	(-) 17
85-89	145	203	*58,3%*	348	-	40	-	362	-	-	-	(-) 16	-	-	(-) 16
90-94	54	109	*66,7%*	163	-	28	-	167	-	-	-	(-) 11	-	-	(-) 11
95-99	12	31	*71,5%*	43	-	9	-	50	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	0	2	*83,3%*	2	-	2	-	7	-	-	-	(-) 1	-	-	(-) 1

Grups d'edat	Llars finals any 2015	Demandes noves per persones principals 2015	Habitatges principals ocupats 2014	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2015
	8.914	120	8.863	73	69	51
menys 20 anys	21	-	23	-	-	3
20-34 anys	1.230	-	1.309	-	-	81
35-39 anys	999	-	1.024	-	-	18
40-49 anys	2.034	-	2.015	-	-	8
50-64 anys	2.425	-	2.353	-	-	7
més de 65 anys	2.205	-	2.139	-	-	(-) 67

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2015	demanda de llars per divorcis 2015	demanda de llars per flux migratori 2015
	98	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	80	2	-
35-39 anys	15	3	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	81	18	8	7	2	**120**	**-**	**120**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**-**	**8**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**11**	**-**	**11**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**-**	**13**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**-**	**19**
24.401 a 34.100	1	23	5	2	2	0	**33**	**-**	**33**
Més de 34.100	1	24	5	3	3	0	**36**	**-**	**36**

Escenari D

Previsions demanda d'habitatge 2010-2016 - PALAFRUGELL. Total

Any 2016

Grups d'edat	Homes	Dones	% Dones	Total	Previsions naixements segons edat mare	Previsions mortalitat	Total creixement fluxe migratori	PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2016	Emancipats any 2016	persones separades any 2016	demanda de llars per flux migratori	oferta mortalitat	demanda emancipació	demanda divorcis	DEMANDA NOVES LLARS 2016
TOTAL	**12.071**	**11.525**	***48,8%***	**23.596**	**289**	**200**	**-**	**23.685**	**175**	**78**	**-**	**(-) 72**	**95**	**22**	**46**
0-4	785	738	*48,4%*	1.523	-	2	-	1.496	-	-	-	-	-	-	-
5-9	759	759	*50,0%*	1.518	-	-	-	1.531	-	-	-	-	-	-	-
10-14	667	582	*46,6%*	1.249	-	-	-	1.313	-	-	-	-	-	-	-
15-19	597	520	*46,5%*	1.117	10	-	-	1.134	6	0	-	-	3	0	3
20-24	564	533	*48,6%*	1.098	36	-	-	1.098	29	0	-	-	16	0	16
25-29	673	670	*49,9%*	1.343	67	-	-	1.281	46	1	-	-	25	0	25
30-34	883	866	*49,5%*	1.749	96	-	-	1.663	67	5	-	-	37	1	38
35-39	1.119	962	*46,2%*	2.082	70	-	-	2.019	27	10	-	-	14	3	17
40-44	1.106	886	*44,5%*	1.992	10	-	-	2.031	-	13	-	-	-	4	4
45-49	965	830	*46,2%*	1.795	-	1	-	1.834	-	14	-	-	-	4	4
50-54	846	812	*49,0%*	1.658	-	7	-	1.678	-	11	-	-	-	3	3
55-59	717	726	*50,3%*	1.443	-	4	-	1.483	-	9	-	-	-	3	3
60-64	620	582	*48,4%*	1.202	-	8	-	1.247	-	5	-	-	-	2	2
65-69	512	517	*50,2%*	1.029	-	10	-	1.048	-	3	-	(-) 4	-	1	(-) 3
70-74	424	444	*51,2%*	868	-	14	-	889	-	2	-	(-) 6	-	1	(-) 5
75-79	332	383	*53,5%*	715	-	24	-	724	-	1	-	(-) 10	-	0	(-) 9
80-84	272	357	*56,8%*	630	-	43	-	609	-	1	-	(-) 17	-	0	(-) 17
85-89	152	211	*58,1%*	362	-	41	-	378	-	-	-	(-) 17	-	-	(-) 17
90-94	60	107	*64,0%*	167	-	29	-	168	-	-	-	(-) 12	-	-	(-) 12
95-99	15	35	*69,4%*	50	-	11	-	54	-	-	-	(-) 4	-	-	(-) 4
100 i més	2	5	*76,2%*	7	-	6	-	6	-	-	-	(-) 2	-	-	(-) 2

Grups d'edat	Llars finals any 2016	Demandes noves per persones principals 2016	Habitatges principals ocupats 2015	Disponibilitat parc existent habitatges	Disponibilitat útil	Necessitat nova construcció 2016
	8.960	118	8.914	77	72	46
menys 20 anys	19	-	21	-	-	3
20-34 anys	1.158	-	1.230	-	-	79
35-39 anys	970	-	999	-	-	17
40-49 anys	2.046	-	2.034	-	-	8
50-64 anys	2.494	-	2.425	-	-	7
més de 65 anys	2.273	-	2.205	-	-	(-) 70

Grups d'edat	demanda de llars per emancipació 2016	demanda de llars per divorcis 2016	demanda de llars per flux migratori 2016
	95	22	-
	-	-	-
menys 20 anys	3	0	-
20-34 anys	78	2	-
35-39 anys	14	3	-
40-49 anys	-	8	-
50-64 anys	-	7	-
més de 65 anys	-	2	-

nivell ingressos nets familiars anuals 2009	menys 20 anys	20-34 anys	35-39 anys	40-49 anys	50-64 anys	més de 65 anys	total demanda residents	total demanda migracions	total demanda
	demanda residents								
	3	79	17	8	7	2	**118**	**-**	**118**
Menys de 8.800	0	5	1	1	0	0	**8**	**-**	**8**
8.801 a 13.700	0	7	2	0	0	1	**10**	**-**	**10**
13.701 a 18.500	0	9	2	1	1	0	**13**	**-**	**13**
18.501 a 24.400	1	13	3	1	1	0	**19**	**-**	**19**
24.401 a 34.100	1	23	5	2	2	0	**32**	**-**	**32**
Més de 34.100	1	23	5	3	3	0	**35**	**-**	**35**

Escenari D

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2010-2016				
1.1.2010 POBLACIÓ	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	MIGRATORI	1.1.2017 POBLACIÓ
22.902	2.138	(-) 1.355	-	23.685

DEMANDA 2010-2016			
IMMIGRACIÓ	MORTALDAT	EMANCIP.	DIVORCIS
-	(-) 487	734	153
399			

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda segons motivació principal	Total llars	70	64	58	56	55	51	46	399
	Accés primer habitatge	116	112	108	104	101	98	95	734
	Separació, divorci, altres	21	21	22	22	22	22	22	153
	Migracions	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mortaldat	(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 69	(-) 72	(-) 487

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda bruta segons nivell d'ingressos

Demanda bruta per emancipació i separacions

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - emancipacions i separacions (€)	Total demanda	137	133	130	126	123	120	118	887
	Menys de 8.800	9	9	9	9	8	8	8	60
	8.801 a 13.700	12	12	12	11	11	11	10	79
	13.701 a 18.500	15	15	14	14	14	13	13	99
	18.501 a 24.400	22	21	21	20	19	19	19	141
	24.401 a 34.100	38	37	36	35	34	33	32	244
	Més de 34.100	41	39	38	37	36	36	35	263

Demanda bruta per saldo migratori

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos - saldo migratori(€)	Total demanda	-	-	-	-	-	-	-	0
	Menys de 8.800	0	0	0	0	0	0	0	0
	8.801 a 13.700	0	0	0	0	0	0	0	0
	13.701 a 18.500	0	0	0	0	0	0	0	0
	18.501 a 24.400	0	0	0	0	0	0	0	0
	24.401 a 34.100	0	0	0	0	0	0	0	0
	Més de 34.100	0	0	0	0	0	0	0	0

Demanda bruta total

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda bruta segons ingressos total (€)	Total demanda	137	133	130	126	123	120	118	887
	Menys de 8.800	9	9	9	9	8	8	8	60
	8.801 a 13.700	12	12	12	11	11	11	10	79
	13.701 a 18.500	15	15	14	14	14	13	13	99
	18.501 a 24.400	22	21	21	20	19	19	19	141
	24.401 a 34.100	38	37	36	35	34	33	32	244
	Més de 34.100	41	39	38	37	36	36	35	263

Escenari D

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: Demanda neta segons nivell d'ingressos

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Demanda neta segons ingressos (€)	**Total demanda**	70	64	58	56	55	51	46	399
	Menys de 8.800	5	4	4	4	4	3	3	27
	8.801 a 13.700	6	6	5	5	5	5	4	36
	13.701 a 18.500	8	7	7	6	6	6	5	44
	18.501 a 24.400	11	10	9	9	9	8	7	63
	24.401 a 34.100	19	18	16	15	15	14	13	110
	Més de 34.100	21	19	17	17	16	15	14	118

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
població	**Total població**	**23.033**	**23.155**	**46.487**	**23.380**	**23.492**	**23.596**	**23.685**
	Població 0-4 anys	1.520	1.533	23.269	1.545	1.545	1.523	1.496
	Població 05-09 anys	1.249	1.313	-	1.441	1.503	1.518	1.531
	Població 10-14 anys	1.117	1.134	1.542	1.168	1.185	1.249	1.313
	Població 15-19 anys	1.098	1.098	1.377	1.099	1.100	1.117	1.134
	Població 20-24 anys	1.343	1.281	1.151	1.158	1.097	1.098	1.098
	Població 25-29 anys	1.749	1.663	1.099	1.490	1.404	1.343	1.281
	Població 30-34 anys	2.084	2.020	1.220	1.896	1.835	1.749	1.663
	Població 35-39 anys	1.992	2.031	1.576	2.106	2.144	2.082	2.019
	Població 40-44 anys	1.796	1.835	1.958	1.914	1.953	1.992	2.031
	Població 45-49 anys	1.675	1.695	2.068	1.736	1.756	1.795	1.834
	Població 50-54 anys	1.467	1.508	1.875	1.594	1.639	1.658	1.678
	Població 55-59 anys	1.227	1.272	1.716	1.360	1.403	1.443	1.483
	Població 60-64 anys	1.078	1.097	1.550	1.136	1.156	1.202	1.247
	Població 65-69 anys	923	944	1.317	989	1.012	1.029	1.048
	Població 70-74 anys	804	814	1.116	834	846	868	889
	Població 75-79 anys	788	762	967	722	706	715	724
	Població 80-84 anys	571	593	824	633	652	630	609
	Població 85-89 anys	351	349	740	348	348	362	378
	Població 90-94 anys	150	158	611	163	163	167	168
	Població 96-99 anys	45	49	349	46	43	50	54
	Població 99 anys i més	6	5	163	2	2	7	6
llars	**Total llars**	**8.631**	**8.694**	**8.753**	**8.809**	**8.863**	**8.914**	**8.960**
	menys 20 anys	38	33	29	26	23	21	19
	20-34 anys	1.688	1.585	1.487	1.395	1.309	1.230	1.158
	35-39 anys	1.036	1.050	1.051	1.041	1.024	999	970
	40-49 anys	1.893	1.926	1.959	1.990	2.015	2.034	2.046
	50-64 anys	2.050	2.128	2.204	2.280	2.353	2.425	2.494
	més de 65 anys	1.925	1.973	2.022	2.077	2.139	2.205	2.273
Ocupació mitjana llar		**2,67**	**2,66**	**5,31**	**2,65**	**2,65**	**2,65**	**2,64**

ANNEX 5. AGENTS ENTREVISTATS

Immobiliàries

- Corredormató
- Espai per viure
- Finques Cavallers
- Finques Chopitea
- Finques Costa Brava
- Finques Miquel
- Finques Valenzuela

Entitats financeres

- Banco Santander
- Caixa Girona
- Caixa laietana

ANNEX 6. PARC D'HABITATGES

Taula núm. 1
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: antiguitat del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis i llars. Palafrugell. Any 2001.

		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total	Antig Mitjana
edificis	% Província	14,0%	3,4%	3,0%	3,6%	7,8%	11,6%	23,9%	18,4%	14,1%	100%	36,89
	% Municipi	18,66%	3,89%	2,45%	4,66%	10,79%	15,29%	22,44%	13,59%	8,24%	100%	-
	Total municipi	1.318	275	173	329	762	1.080	1.585	960	582	7.064	43,06
llars	% Província	11,3%	3,3%	3,2%	3,7%	8,2%	14,8%	24,0%	14,6%	16,9%	100%	35,22
	% Municipi	14,93%	2,57%	1,42%	2,45%	7,61%	17,32%	27,49%	12,95%	13,27%	100%	-
	Total municipi	980	169	93	161	500	1.137	1.805	850	871	6.566	37,34

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 2
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars i població. Palafrugell. Any 2001.

		Propietat				Lloguer	Cedida	Altres
		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació			
llars	% Província	78,5%	46,1%	25,1%	7,3%	15,4%	2,2%	4,0%
	% Municipi	82,31%	44,79%	29,22%	8,30%	11,54%	2,34%	3,81%
	Total municipi	5.406	2.942	1.919	545	758	154	250
Població	Total estrangers	883	193	643	47	924	48	31
	%Total estrangers	46,82%	10,23%	34,09%	2,49%	48,99%	2,55%	1,64%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 3
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen i edat de la persona de referència. Palafrugell. 2001

		Ruinòs	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	0,9%	1,3%	5,5%	92,3%	100%
	% Municipi	0,34%	1,25%	3,00%	95,41%	100%
	Total municipi	24	88	212	6.740	7.064
llars	% Província	0,5%	1,0%	5,7%	92,7%	100%
	% Municipi	0,24%	0,18%	1,89%	97,69%	100%
	Total municipi	16	12	124	6.416	6.568
	Lloguer	5	4	25	724	758
	Propietat	10	6	90	5.300	5.406
	% llars lloguer municipi	0,08%	0,06%	0,38%	11,02%	11,54%
	% llars propietat	0,15%	0,09%	1,37%	80,69%	82,31%
població	Total població	44	33	358	17.887	18.322
	% Total població	0,24%	0,18%	1,95%	97,63%	100%
	Total estrangers	0	14	99	1.804	1.917
	% Total estrangers	0,00%	0,73%	5,16%	94,11%	100%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 4
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Palafrugell. Any 2001.

		Menys 30 m^2	31-45 m^2	46-60 m^2	61-75 m^2	76-90 m^2	91-105 m^2	106-120 m^2	121-150 m^2	151-180 m^2	Més de 180 m^2	Total	Superf. Mitjana
llars	% Província	0,27%	1,81%	6,40%	14,39%	30,62%	18,27%	10,92%	8,47%	3,35%	5,50%	100%	97,37
	% Municipi	0,17%	1,29%	6,56%	17,87%	30,13%	20,62%	9,90%	6,61%	2,39%	4,46%	100%	-
	Total municipi	11	85	431	1.174	1.979	1.354	650	434	157	293	6.568	91,72
població	% Població	0,13%	0,93%	5,04%	16,96%	30,33%	21,17%	10,71%	7,03%	2,55%	5,15%	100,00%	
	Total municipi	24	169	917	3.088	5.522	3.853	1.949	1.279	465	938	18.204	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 5
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència. Palafrugell. Any 2001.

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta	Manca calefacció	Manca de servei	Manca ascensor	Manca condició accessibil.
% Província	0,31%	0,83%	42,44%	31,96%	1,00%	81,06%	78,62%
% Municipi	0,14%	0,65%	41,82%	43,27%	0,50%	84,77%	83,78%
Total municipi	9	43	2.746	2.841	33	5.566	5.501

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 6
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, població i llars. Palafrugell. Any 2001.

		Edifici sol con un hab. familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb habs. familiars compartit amb locals	Edificis ppalment amb hab. col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	74,90%	18,88%	6,14%	0,08%	0,00%
	% Municipi	74,90%	17,77%	7,26%	0,06%	0,01%
	Total municipi	5.291	1.255	513	4	1

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

Taula núm. 7
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació. Palafrugell. Any 2001

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
% Municipi	43,2%				50,2%				6,5%			
Total municipi	6.566				7628				989			
MUNICIPI	Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació			Edat mitja	Estat conservació		
		ruinòs	dolent	def.		ruinòs	dolent	def.		ruinòs	dolent	def.
% Habitat.		0,24%	0,03%	1,89%		0,17%	0,25%	2,16%		1,31%	6,57%	9,91%
Total hab.	37,5	16	2	124	32,4	13	19	165	45,6	13	65	98

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001 publicades per INE.

ANNEX 7. MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'ELABORACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

Memòria participativa

Novembre 2010

Impulsat per:

ajuntament de palafrugell
habitatge

Realitzat per:

GMG GESTIÓ I PARTICIPACIÓ

Amb el suport de:

Diputació de Girona

PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

Iniciativa:
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Amb el suport de:
DIPUTACIÓ DE GIRONA

Diputació de Girona

Gestió:
Anna Pla, Tècnica d'Habitatge. Assistència i Cooperació Econòmica. Àrea de Cooperació Municipal. (Diputació de Girona)

Participació ciutadana:
Anna Brunsó, Tècnica de participació ciutadana. Assistència i Cooperació Econòmica. Àrea de Cooperació Municipal (Diputació de Girona)

Amb el suport tècnic de :

GESTIÓ I PARTICIPACIÓ

Andrea March, Tècnica de participació ciutadana

Equip redactor:

PLANS i PROJECTES

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA
Antoni Clapés, economista

Novembre 2010

ÍNDEX

FITXA TÈCNICA....4
INTRODUCCIÓ....5
1. OBJECTIUS....5
2. METODOLOGIA PARTICIPATIVA....6
2.1 ESQUEMA DEL PROCÉS....6
2.2 FASES DEL PROCÉS I ACCIONS REALITZADES....7
2.2.1 FASE INFORMATIVA....7
2.2.2 FASE DE RECOLLIDA D'APORTACIONS CIUTADANES....8
2.2.3 FASE DE DEVOLUCIÓ....11
3. RESULTATS DEL PROCÉS....11
3.1 SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DELS TALLERS PARTICIPATIUS....11
3.1.1 TALLER AMB AGENTS EXTERNS....11
3.1.2 TALLER AMB UN GRUP DE JOVES....13
3.1.3 TALLER AMB TÈCNICS/TÈCNIQUES MUNICIPALS....15
3.2 VALORACIÓ DELS TALLERS PER PART DELS/ DE LES PARTICIPANTS....16
3.2.1 VALORACIÓ DEL TALLER AMB AGENTS EXTERNS....18
3.2.2 VALORACIÓ DEL TALLER AMB JOVES....20
3.2.3 VALORACIÓ DEL TALLER AMB TÈCNICS/QUES MUNICIPALS....22
4. PARTICIPANTS....25
ANNEXOS....26

FITXA TÈCNICA

Procés: Participació ciutadana en l'elaboració del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Palafrugell.

Promou el procés: Ajuntament de Palafrugell, amb el suport de la Diputació de Girona.

Adreçat a: Tota la ciutadania, amb especial esment a la convocatòria d'agents externs relacionats amb el sector de l'habitatge; de joves; d'entitats; i dels tècnics i tècniques municipals de les diferents àrees de l'Ajuntament.

Dates: Maig 2010-novembre 2010.

Eines utilitzades: Debat en grups i aportacions per targes.

Nombre de participants: 38 persones, aproximadament.

Suport tècnic: GMG Gestió i Participació Ciutadana, S.L

INTRODUCCIÓ

El present document recull la memòria del procés de participació ciutadana que ha tingut lloc durant la redacció del Pla Local d'Habitatge de Palafrugell (d'ara en endavant PLH).

L'Ajuntament de Palafrugell endegà, amb el suport de la Diputació de Girona i de GMG Plans i Projectes, equip redactor del Pla, l'elaboració del PLH, un document de caràcter estratègic que defineix els objectius i concreta les actuacions a promoure des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Tal i com preveu la nova llei pel dret a l'habitatge (LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya), la tramitació del PLH ha d'incorporar mecanismes de participació ciutadana.

Així doncs, l'Ajuntament ha desenvolupat, amb el suport de la Diputació de Girona i l'empresa GMG Gestió i Participació, un procés participatiu que s'inicià coincidint amb la fase de redacció del document d'Avanç Pla i incorpora la participació ciutadana al llarg de totes les fases d'elaboració i tramitació del PLH.

En el marc del procés participatiu del Pla, s'han celebrat sessions de debat sectorials i s'ha obert la participació a través d'un canal de recollida de suggeriments i d'aportacions telemàtiques, a través de l'espai *Consensus*. Totes les aportacions recollides al llarg del procés s'analitzen part de l'equip redactor del PLH, des del punt de vista tècnic, i per l'equip de govern municipal, des del punt de vista polític i estratègic, per valorar quines incorporar al PLH i quines no.

En el moment de lliurament de la memòria participativa del procés, queda pendent celebrar la sessió de retorn oberta a tota la ciutadania, que es realitzarà coincidint amb el termini d'exposició pública del PLH.

1. OBJECTIUS

GENERALS

- Consensuar, mitjançant la participació ciutadana, el Pla Local d'Habitatge.
- Introduir metodologies participatives en el disseny del Pla local d'Habitatge.
- Estimular la reflexió a l'entorn de les polítiques municipals d'habitatge.

ESPECÍFICS

- Contrastar la diagnosi de l'Avanç de PLH amb la ciutadania.
- Definir els objectius del PLH i les actuacions a seguir.
- Establir mecanismes de seguiment del PLH amb participació ciutadana

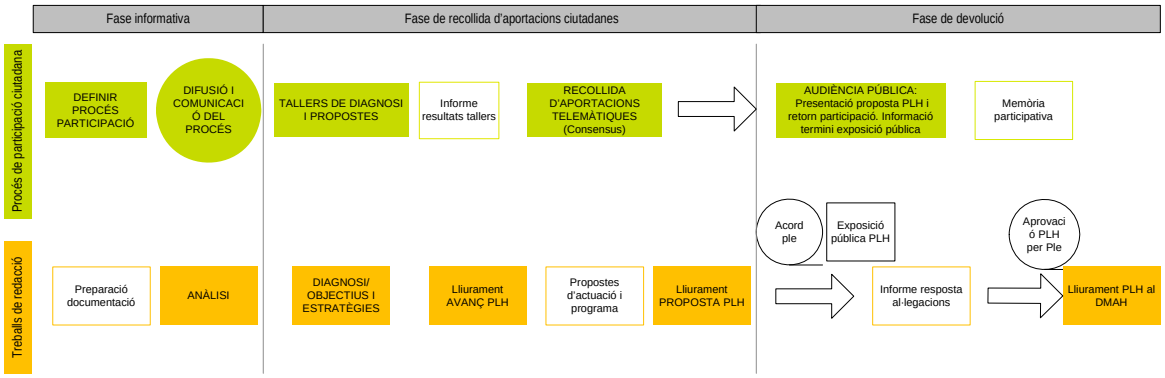
2. METODOLOGIA PARTICIPATIVA

2.1 ESQUEMA DEL PROCÉS

Es va enfocar el procés tenint en compte que els treballs de redacció del Pla Local d'Habitatge s'estaven iniciant.

El calendari del procés de participació ciutadana va anar lligat al pla de treball del PLH i es va estructurar en tres fases: la fase informativa, transversal en tot el procés; la fase de recollida d'aportacions ciutadanes, en què es van obrir espais de debat i reflexió col·lectiva sobre les polítiques d'habitatge al municipi; i la fase de devolució dels resultats, encara pendent de realitzar-se i que permetrà presentar la proposta de PLH en una audiència pública.

A continuació, es representa gràficament l'estructura que ha seguit el procés:



La comunicació i difusió del procés es va iniciar tan bon punt els treballs de redacció començaven i ha estat present al llarg de tot el procés.

En fase d'Avanç Pla, la participació es va articular a través de sessions de debat sectorials (amb agents externs; amb joves; i amb tècnics/ques municipals) per debatre i consensuar quines són les principals problemàtiques al municipi en relació a l'habitatge i recollir propostes de millora.

D'altra banda, el procés s'obrí a tota la ciutadania a través de l'espai *Consensus*, des d'on es publicava informació referent al procés i es podien presentar comentaris i suggeriments.

Paral·lelament, amb l'objectiu de garantir el seguiment del procés de participació i de vincular-lo a totes les fases d'elaboració del Pla, es van realitzar diverses reunions de treball polítco-tècniques entre els representants polítics de les diverses àrees implicades en el procés (Àrea de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge i Àrea de Participació Ciutadana), tècnics municipals, la tècnica d'habitatge i la tècnica de participació ciutadana de la Diputació de Girona, així com l'equip redactor i l'empresa encarregada de donar suport tècnic al procés participatiu.

2.2 FASES DEL PROCÉS I ACCIONS REALITZADES

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, la participació ciutadana en la redacció del PLH de Palafrugell s'ha vehiculat a través de 3 fases:

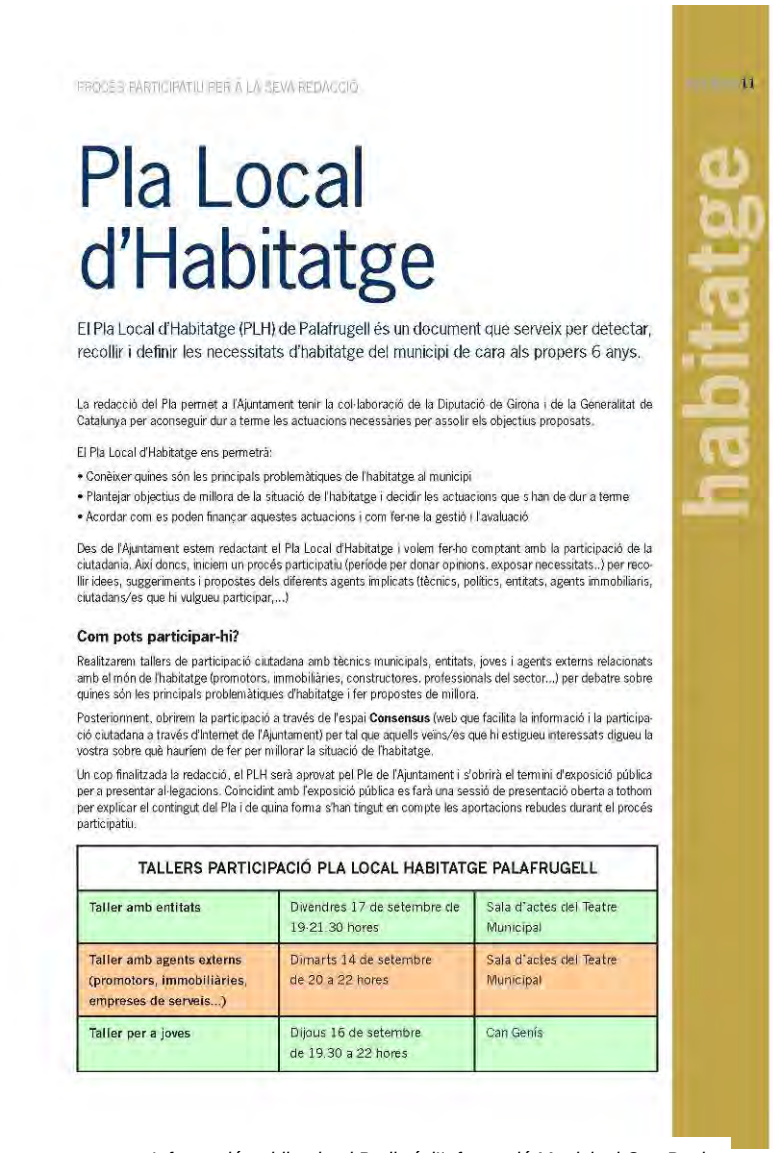
2.2.1 FASE INFORMATIVA

L'objectiu d'aquesta fase era donar a conèixer el procés de redacció del PLH i els mecanismes participatius previstos per recollir aportacions i promoure el debat ciutadà.

Prèviament, es van detectar els agents a implicar en el procés amb la finalitat de dissenyar de forma adient els mecanismes participatius a implementar.

Per difondre el procés d'elaboració del PLH i els espais de què disposava la ciutadania per intervenir-hi, es van utilitzar diverses eines de comunicació locals: portal web de l'Ajuntament de Palafrugell i espai *Consensus*, butlletí municipal, cartes de convocatòria, notes de premsa, accions de difusió a les entitats i associacions del municipi, etc..

La informació va estar present en totes les fases del procés, per tal de comunicar-lo a la ciutadania a mesura que els esdeveniments s'anaven succeint, oferint transparència.



PROCÉS PARTICIPATIU PER A LA SEVA REDACCIÓ

Pla Local d'Habitatge

habitatge

El Pla Local d'Habitatge (PLH) de Palafrugell és un document que serveix per detectar, recollir i definir les necessitats d'habitatge del municipi de cara als propers 6 anys.

La redacció del Pla permet a l'Ajuntament tenir la col·laboració de la Diputació de Girona i de la Generalitat de Catalunya per aconseguir dur a terme les actuacions necessàries per assolir els objectius proposats.

El Pla Local d'Habitatge ens permetrà:

- Conèixer quines són les principals problemàtiques de l'habitatge al municipi
- Plantejar objectius de millora de la situació de l'habitatge i decidir les actuacions que s'han de dur a terme
- Acordar com es poden finançar aquestes actuacions i com fer-ne la gestió i l'avaluació

Des de l'Ajuntament estem redactant el Pla Local d'Habitatge i volem fer-ho comptant amb la participació de la ciutadania. Així doncs, iniciem un procés participatiu (període per donar opinions, exposar necessitats...) per recollir idees, suggeriments i propostes dels diferents agents implicats (tècnics, polítics, entitats, agents immobiliaris, ciutadans/es que hi vulgueu participar,...)

Com pots participar-hi?

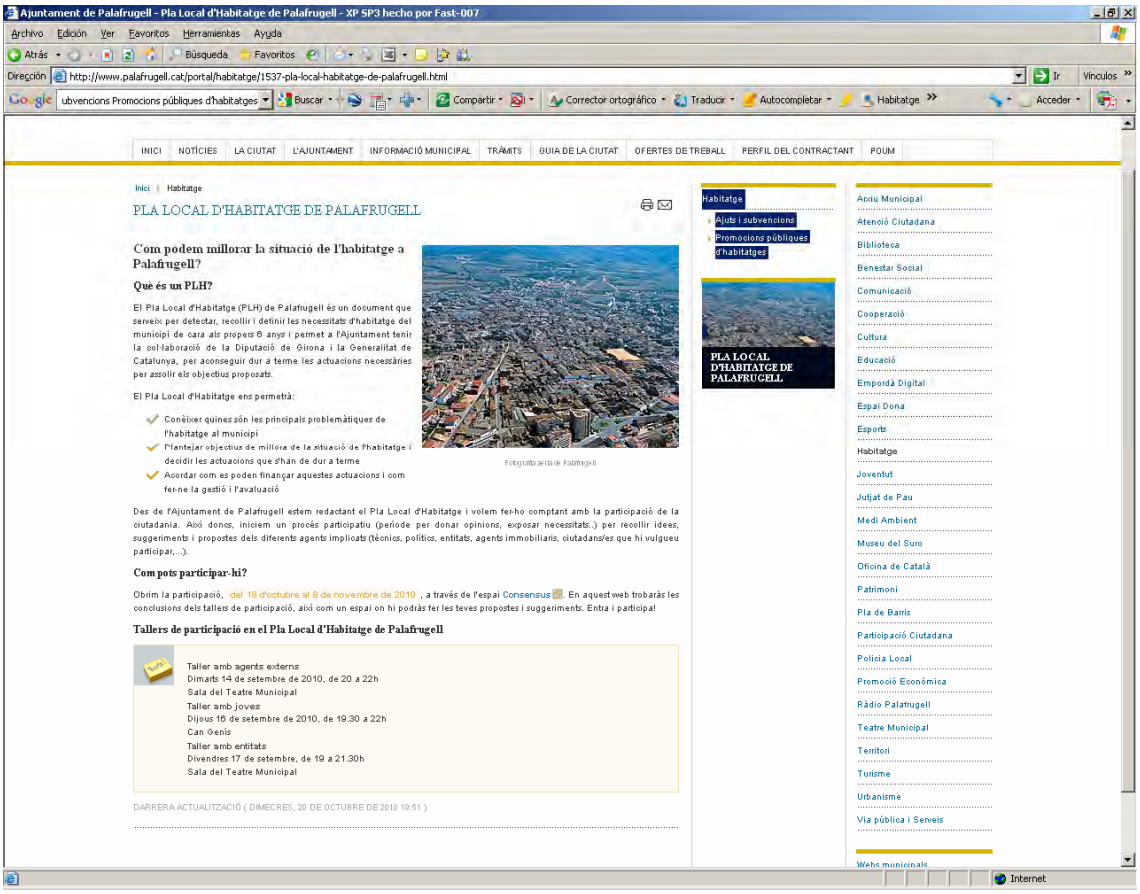
Realitzarem tallers de participació ciutadana amb tècnics municipals, entitats, joves i agents externs relacionats amb el món de l'habitatge (promotors, immobiliàries, constructores, professionals del sector...) per debatre sobre quines són les principals problemàtiques d'habitatge i fer propostes de millora.

Posteriorment, obrirem la participació a través de l'espai **Consensus** (web que facilita la informació i la participació ciutadana a través d'Internet de l'Ajuntament) per tal que aquells veïns/es que hi estigueu interessats digueu la vostra sobre què hauríem de fer per millorar la situació de l'habitatge.

Un cop finalitzada la redacció, el PLH serà aprovat pel Ple de l'Ajuntament i s'obrirà el termini d'exposició pública per a presentar al·legacions. Coincidint amb l'exposició pública es farà una sessió de presentació oberta a tothom per explicar el contingut del Pla i de quina forma s'han tingut en compte les aportacions rebudes durant el procés participatiu.

TALLERS PARTICIPACIÓ PLA LOCAL HABITATGE PALAFRUGELL		
Taller amb entitats	Divendres 17 de setembre de 19-21.30 hores	Sala d'actes del Teatre Municipal
Taller amb agents externs (promotors, immobiliàries, empreses de serveis...)	Dimarts 14 de setembre de 20 a 22 hores	Sala d'actes del Teatre Municipal
Taller per a joves	Dijous 16 de setembre de 19.30 a 22 hores	Can Genís

Informació publicada al Butlletí d'Informació Municipal Can Bech Núm.16 Agost/Setembre 2010



Informació publicada al web de l'Ajuntament, a l'inici del procés participatiu.

Així mateix, es van realitzar 2 reunions informatives dirigides als representants dels grups polítics municipals per presentar l'estat dels treballs de redacció del Pla i les accions de participació que s'anaven desenvolupant. Concretament, es va celebrar una sessió informativa de presentació a l'equip de govern (setembre de 2010) i una sessió informativa dirigida als representants de tots els grups polítics municipals (octubre de 2010). V*egeu Annex 5 per consultar el contingut de les presentacions.*

2.2.2 FASE DE RECOLLIDA D'APORTACIONS CIUTADANES

Per tal de facilitar la recollida d'idees, suggeriments i propostes a tenir en compte en la redacció del PLH, es van utilitzar diversos mecanismes:

A. TALLERS DE DIAGNOSI I PROPOSTES

En fase inicial de redacció de l'Avanç i un cop l'equip redactor va disposar d'estudis previs d'anàlisi i diagnosi, es van realitzar tallers participatius sectorials amb diversos agents del territori on, mitjançant metodologies participatives, es realitzà una diagnosi participativa de la situació de l'habitatge al municipi, que va permetre contrastar els treballs realitzats pels redactors del PLH.

Així mateix, els tallers van comptar amb una part propositiva en què es van recollir propostes de millora de la situació de l'habitatge a Palafrugell.

Es van celebrar els següents tallers:

TALLERS PARTICIPATIUS PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL			
AGENT	DIA	LLOC	NOMBRE DE PARTICIPANTS
Taller amb agents externs (immobiliàries, promotores, agències de serveis, constructores, etc.)	Dimarts 14 de setembre de 2010 de 20 a 22 hores	Sala del Teatre	6 persones
Taller amb joves	Dijous 16 de setembre de 2010 de 19.30 a 22 hores	Can Genís	20, dels quals 7 es queden a la part de debat
Taller amb tècnics/ques municipals	Dimecres 22 de setembre de 2010 de 9 a 11.30 hores	Sala de plens	12 persones

D'altra banda, es va convocar una sessió amb entitats i associacions del municipi pel divendres 17 de setembre, però no es va poder celebrar per manca de quòrum.





Els tres tallers participatius realitzats van seguir el programa següent:

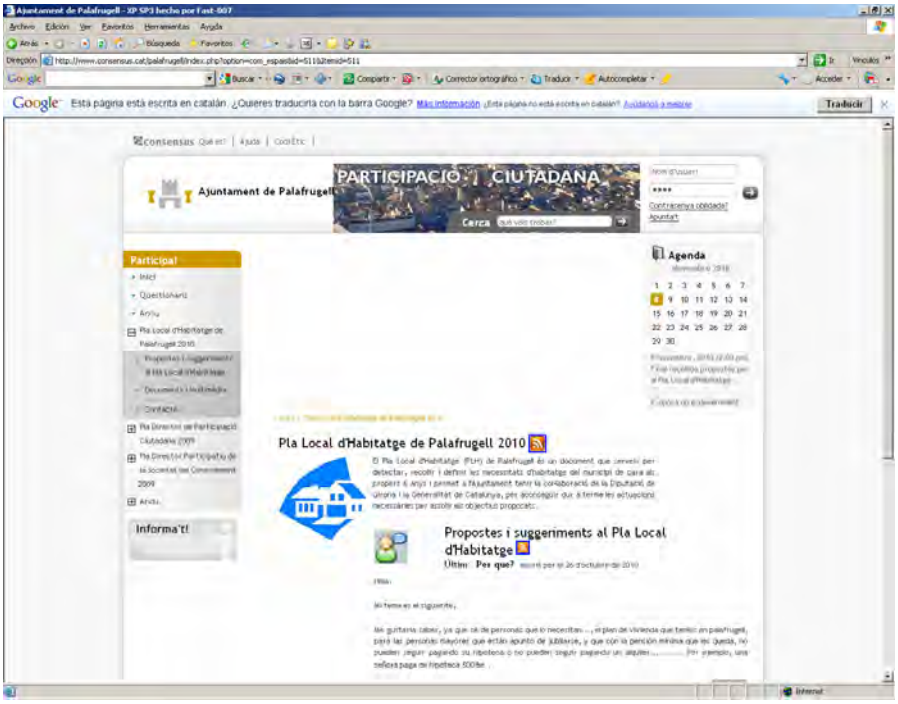
- Rebuda i lliurament de material.
- Benvinguda institucional, a càrrec del Regidor de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge i del Regidor de Participació Ciutadana.
- Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, a càrrec de GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.
- Presentació de les dinàmiques de participació, a càrrec de GMG Gestió i Participació.
- Debat sobre la situació de l'habitatge al municipi i elaboració de propostes de millora.
- Plenari. Posada en comú de les conclusions del debat.
- Cloenda.

B. ALTRES SUGGERIMENTS I APORTACIONS (ESPAI CONSENSUS)

Del 28 d'octubre al 8 de novembre de 2010, coincidint amb la fase d'elaboració de propostes d'actuació del PLH, es va obrir un canal de recollida de suggeriments a través del web de participació ciutadana de l'Ajuntament de Palafrugell: www.consensus.cat/palafrugell.

Es va rebre un comentari a través del *Consensus* i un correu electrònic amb suggeriments i comentaris (*vegeu Annex 4*).





Imatges de l'espai Consensus, a través del qual es van recollir aportacions ciutadanes i es va posar a disposició de la ciutadania la informació referent al procés participatiu

2.2.3 FASE DE DEVOLUCIÓ

Coincidint amb el termini d'exposició pública del PLH que s'obrirà per tal que s'hi puguin fer al·legacions, es celebrarà una sessió informativa de retorn oberta a la ciutadania. Es realitzarà amb un doble objectiu: a) presentar a la ciutadania la proposta de PLH; b) i fer una devolució del procés de participació ciutadana per tal d'explicar de quina forma s'hi han incorporat les aportacions rebudes al llarg del procés.

La sessió seguirà el següent ordre del dia:

- Benvinguda institucional.
- Presentació dels treballs realitzats i explicació de com s'han incorporat les aportacions ciutadanes al PLH.
- Torn obert de paraules.

3. RESULTATS DEL PROCÉS

3.1 SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DELS TALLERS PARTICIPATIUS

A continuació es presenten les conclusions dels tallers realitzats (*vegeu documents annexos per consultar totes les aportacions dels tallers. També s'adjunten els suggeriments rebuts a través del Consensus i del correu electrònic).*

En negreta i sobre fons gris apareixen els blocs temàtics plantejats. Destacades amb un quadre negre apareixen les idees generals consensuades per les persones participants. La lletra cursiva recull comentaris elaborats per l'equip tècnic que es va encarregar de la dinamització del grup de debat, per tal de facilitar la comprensió de les aportacions rebudes i dels debats generats.

3.1.1 TALLER AMB AGENTS EXTERNS

A. DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Hi ha molts habitatges buits i això s'hauria d'aprofitar, enlloc de construir-ne de nous.

Es comenta que hi ha més habitatges buits que els comptabilitzats a l'Avanç presentat per l'equip redactor del PLH, perquè es compten com a buits aquells habitatges que tenen comptador d'aigua sense utilització. El grup matisa que tanmateix molts pisos es construeixen (parcial o totalment) i que com no es venen no es donen d'alta a SOREA. Es tracta d'habitatges que no tenen comptadors i no es tenen en compte com a buits, però ho estan.

- Sobre les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) no existeixen ajuts ni subvencions per poder fer front a les demandes de la població exclosa en termes d'habitatge.

Comenten que és un element a tenir en compte a l'hora de buscar solucions a la demanda exclosa residencial.

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Existeix una important quantitat de població que no pot accedir a un habitatge (tant de compra com de lloguer) i cal donar-hi solucions.

Es posa l'accent en el fet que això succeeix tant si ens referim a l'habitatge del mercat lliure com a l'habitatge que està en regim de protecció. Es comenta, però, que resulta molt difícil trobar la manera de facilitar l'accés a l'habitatge: "com fer-ho?" " amb quin finançament?".

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- L'oferta d'habitatges al mercat lliure és excessiva en relació a la demanda.

Es destaca que hi ha molts habitatges que degut a que no es venen s'han quedat buits (construïts total o parcialment) i que actualment estan en mans de les entitats bancàries "sense poder moure's."

- Dificultat dels Ajuntaments a l'hora de mobilitzar habitatges buits.

Segons els/les participants, l'oferta pública en moments de crisi no ofereix resposta a la problemàtica. Els Ajuntaments no tenen diners per mobilitzar els habitatges buits que hi ha (els que no es van poder vendre després del 2008). A aquest fet se li afegeix que no hi ha ajuts ni subvencions extra municipals per desenvolupar les ARE.

B. PROPOSTES

PROPOSTA 1. MOBILITZAR ELS HABITATGES JA CONSTRUÏTS I NO CONSTRUIR MÉS HABITATGES

Es comenta que alguns d'aquests pisos "podrien ser els que s'han quedat els bancs per la crisi". Aquesta estratègia permetria donar resposta a les necessitats de la demanda exclosa residencial.
Es considera que cal optimitzar i mobilitzar el parc d'habitatges existent abans de construir-ne de nous, tenint en compte l'elevat nombre d'habitatges buits, tant d'obra nova com de segona mà que hi ha a Palafrugell

PROPOSTA 2. REALITZAR UNA VALORACIÓ DE COSTOS DEL QUE IMPLICA L'ABASTAMENT DE SERVEIS (AIGUA POTABLE, LLUM, ...) A LES NOVES CONSTRUCCIONS

És necessari avaluar costos abans d'engegar qualsevol obra nova.

PROPOSTA 3. QUE ELS NUCLIS QUE JA ESTAN CONSOLIDATS NO ES DEGRADIN URBANÍSTICAMENT

Es comparteix la idea que en alguns casos es construeixen tipologies d'habitatges que trenquen amb el paisatge urbà de la zona.
Així doncs, es proposa evitar, per exemple, construir blocs de pisos en zones residencials (nuclis ja consolidats) on predominen els habitatges unifamiliars.

3.1.2 TALLER AMB UN GRUP DE JOVES

A. DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Hi ha blocs de pisos que no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.
- Alguns habitatges presenten un estat deficient (humitats, problemes a la façana...).
- Hi ha un elevat nombre d'habitatges buits.

Es comenta que tot i que no són molt nombrosos, sí que hi ha blocs de pisos que presenten problemes d'accessibilitat, ja que o bé no tenen ascensor o, si en tenen, tenen esglaons a l'entrada del bloc. Es tracta dels habitatges més antics, que, sovint, tenen problemes d'humitats també, i els participants expliquen que no es troben concentrats en un únic barri sinó que estan repartits per Palafrugell: per exemple a la zona del nucli, al carrer Palamós; al barri de La Sauleda o de Sant Martí.

D'altra banda, s'assenyala la gran quantitat d'habitatges buits i en construcció que hi ha. "Com pot ser que no puguem accedir a un pis, amb la quantitat de pisos buits que hi ha?"

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Els joves no ho tenen fàcil per accedir a un habitatge ja que hi ha desajustos entre l'oferta i la demanda, tant pel que fa al règim de tinença com als preus:
    - Es busquen pisos de 2-3 habitacions en règim de lloguer. Es demanda més lloguer del que es troba.
    - Els preus són més cars del que es pot assumir (si tenim en compte el preu/mes i els dos mesos de fiança). Màxim assumible pels demandants: 250 o 300 euros/mes.
    - No es troben pisos en bones condicions (sense problemes d'humitats, etc...) per sota dels 400 euros/mes, *"un preu al que no s'arriba i menys si hi has de sumar els dos mesos de fiança". Al llarg del debat es posa de manifest que aquest fet va lligat a la situació actual del mercat laboral.*

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- Manca oferta de lloguer, a uns preus més assequibles.

Fa uns anys sí que es podien pagar 400 euros/mes però "ara és del tot impossible". Es constata que tot i que els preus han baixat, "no és suficient".

B. PROPOSTES

PROPOSTA 1. INCENTIVAR I INCREMENTAR L'OFERTA DE LLOGUER

Es comenta que l'opció del lloguer és l'única a la que poden optar la majoria de joves i que cal promoure'l, a uns preus més baixos i facilitant les condicions d'accés (revisant requisits demanats: mesos de fiança, avals,etc). El lloguer amb opció a compra es desestima, ja que es considera que "a la pràctica no és viable, ningú s'acaba passant a la compra perquè no surt rentable".

Aquesta actuació ha d'anar acompanyada de mesures que ofereixin garanties a llogaters (els pisos han de complir uns mínims, tant de preu com de condicions d'habitabilitat) i propietaris (per evitar la por que tenen actualment a posar pisos al mercat).

PROPOSTA 2. PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ I LA DOTACIÓ D'AJUTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER

Es proposa revisar els requisits per accedir a un habitatge de protecció.

Alguns dels participants són sol·licitants d'un pis de protecció i comenten que porten anys esperant a que se'ls hi adjudiqui un. Es posa de manifest que hi ha persones amb problemes econòmics reals i que els requisits a l'hora de formular la sol·licitud d'un pis de protecció no afavoreixen a persones que tenen necessitats però que tenen problemes per demostrar administrativament la seva situació.

D'altra banda, també expliquen que hi ha persones que són adjudicatàries i han de renunciar-hi perquè no poden pagar el que es demana.

PROPOSTA 3. MOBILITZAR ELS HABITATGES BUITS

S'explica que no només seria bo per les persones que demanden un habitatge sinó també pel propietari ja que "mantenir l'habitatge li costa diners". Els/les participants afegeixen que cal buscar solucions i cercar les millors alternatives tant per a uns com pels altres: propostes que donin garanties als propietaris però que també facilitin l'accés dels joves a un habitatge(garantir uns mínims estàndards).

PROPOSTA 4. PROMOURE SUBVENCIONS ALS PROPIETARIS PER A LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ D'HABITATGES

Els participants veuen aquesta opció com una via per a promoure l'ocupació, tenint en compte que a Palafrugell molts treballadors s'han dedicat al sector de la construcció i ara mateix es troben en situació d'atur.

PROPOSTA 5. ADAPTAR HABITATGES PER A PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA I GENT GRAN

Aquesta proposta sorgeix per la necessitat detectada de millorar la qualitat de vida de persones amb mobilitat reduïda i gent gran que viu en blocs de pisos antics i que no poden ni accedir ni sortir amb facilitat. Tot i que es comenta que els casos que presenten deficiències no són nombrosos, es proposa actuar per donar resposta als problemes existents derivats d'aquesta situació.

3.1.3 TALLER AMB TÈCNICS/TÈCNIQUES MUNICIPALS

A. DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Es detecten molts **habitatges buits**.

Es comenta que la gran part d'habitatges buits es troben concentrats a la zona cèntrica, "tot i que estan repartits per tot el municipi" i que són majoritàriament unifamiliars. Alguns no se sap si estan tancats o si ho sembla, degut a l'estat de l'habitatge (façana, coberta, ...)

- Hi ha més habitatges **en mal estat** que els detectats als estudis d'anàlisi i diagnosi previs

Alguns participants comenten que l'estat dels habitatges presentat per l'equip redactor és massa "optimista", considerant que hi ha més casos dels detectats en mal estat (façanes, problemes d'accessibilitat, cobertes,humitats, ...)

- Es detecten casos **d'edificacions en sòl no urbanitzable que es transformen** i s'ocupen com a **habitatge**.

S'explica que aquest és un cas anòmal que cada cop es dóna més.

- Dificultat de quantificar la **sobreocupació**.

Es posa l'accent en què probablement existeixen més casos que els detectats per l'equip redactor en l'estudi realitzat. Per tant, cal preveure'n més a l'hora de planificar actuacions.

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Elevat percentatge de **població exclosa** de l'accés a l'habitatge i dificultat de l'Administració per a donar-hi resposta.

Els participants expliquen que cal tenir en compte diversos col·lectius que es troben en aquesta situació, no només joves, tot i que són un dels col·lectius amb més problemes a l'hora d'accedir-hi:

  - **Joves** que cerquen habitatges de 2-3 habitacions en règim de lloguer **que no poden accedir degut al preu** (de 400 euros/mes en amunt) i **a les condicions d'entrada** (2 mesos de fiança)

Es tracta de persones que com a molt poden pagar 300 euros/mes. Es produeix un desajust amb l'oferta pel que fa als preus, ja que "no es troben pisos en bones condicions per sota dels 400 euros." Així mateix, cal tenir en compte els dos mesos de fiança demanats en la majoria de casos.

- Dificultat de l'Administració per donar resposta a la població exclosa

El grup també comenta altres casos de perfils de demandants d'habitatge:

- Parelles de 30 i 50 anys que busquen canvi de residència a un habitatge unifamiliar a Palafrugell i no en troben. Marxen a viure fora (Mont-ras , Begur, etc...). *"Es produeix un degoteig petit però constant".*

- Parelles joves que busquen pisos plurifamiliars de 2-3 habitacions que sí que poden accedir-hi perquè tenen capacitat d'estalvi i ingressen més de mil euros al mes.

- Cal tenir en compte fluxos d'arribada de turisme (població de tercera edat que s'instal·la a Palafrugell.

Col·lectiu cada cop més nombrós, persones que cerquen més comoditats (serveis, millor mobilitat...) i que passen a tenir primera residència a Palafrugell. Es tracta d'un percentatge "encara petit però que anirà pujant." Al municipi és on es concentren tots els serveis i equipaments i els participants es pregunten "què passarà quan canviï aquesta tendència i la gent de Palafrugell vulgui anar a la costa? Caldrà una reestructuració". Es constata aquest fet com un factor a tenir en compte sobretot pel que fa al planejament i a la gestió urbanística.

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- Manca oferta d'habitatge unifamiliar.

Es comenta que s'està produint "una fuga constant" de persones que busquen anar a viure a una casa i com a Palafrugell no en troben se'n van a viure a Mont-ras o Begur, on si que hi ha oferta. Es tracta de parelles d'entre 30 i 50 anys. En aquest cas, es produeix un desajust amb la demanda, no pel que fa als preus ("poden pagar el que es demana") sinó per la tipologia d'habitatges.

- Oferta suficient d'habitatges plurifamiliars de 2-3 habitacions i de lloguer.

Els participants expliquen, però, que tot i existir-hi oferta, encara hi ha persones, joves sobretot, que no poden assumir pagar el preu d'aquests tipus d'habitatges, tal i com s'ha analitzat a la part de la demanda.

B. PROPOSTES

PROPOSTA 1. PROMOURE HABITATGE DE LLOGUER DE PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM ESPECIAL

Es comenta que el sector públic ha de tenir un paper cabdal a l'hora de garantir i facilitar l'accés de la població a un habitatge digne. En aquests sentit, es proposa impulsar l'habitatge de lloguer de protecció especial ***de promoció pública i de propietat municipal o autonòmica.***
Pel que fa als habitatges dotacionals, no es proposen més promocions d'aquesta tipologia, ja que es considera que amb l'existent i la que està prevista construir "ja és suficient", perquè es cobriran les necessitats futures de col·lectius amb problemes i dificultats d'accés a l'habitatge (gent gran, joves,...)

PROPOSTA 2. IMPULSAR LA XARXA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL

Es proposa seguir fomentant aquesta xarxa, que "actualment funciona molt bé però no s'utilitza ni es coneix prou". Sorgeix la idea de "comercialitzar-la", és a dir, destinar recursos i esforços a explicar a la ciutadania (demandants d'habitatge i propietaris) en què consisteix i les garanties que ofereix tant a propietaris com als demandants de pis de lloguer.

PROPOSTA 3. COMPAGINAR L'ESTACIONALITAT DEL LLOGUER

Permetria "lligar persones que arriben de nou, per treballar, amb ofertes de lloguer temporal". Aquesta mesura seria una altra opció per mobilitzar habitatges buits i alhora donar resposta a una demanda existent de persones que per motius laborals cerquen un local o un pis per a dos o tres mesos. Així mateix, es comenta que actualment no s'accepten persones jurídiques per llogar apartaments, i que això esdevé una dificultat a l'hora de mobilitzar habitatges buits.

PROPOSTA 4. DESINCENTIVAR L'HABITATGE BUIT AMB MAJOR PRESSIÓ FISCAL

Es proposa penalitzar als propietaris que fa temps que tenen buit el seu habitatge. Aquesta opció permetria mobilitzar els habitatges buits i incorporar-los al mercat de lloguer, ja fos a través de la borsa de mediació o del mercat lliure.

PROPOSTA 5. PROMOURE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES UNIFAMILIARS

Per donar resposta a una demanda existent, evitant i frenant, així, una tendència que va a l'alça: persones que busquen unifamiliar i, al no trobar-ne, marxen fora de Palafrugell. Es comenta, però, que és més una qüestió de planejament que de política d'habitatge.

PROPOSTA 6. APLICAR MESURES QUE REGULIN LES EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE QUE ES TRANSFORMEN EN HABITATGE

3.2 VALORACIÓ DELS TALLERS PER PART DELS/ DE LES PARTICIPANTS

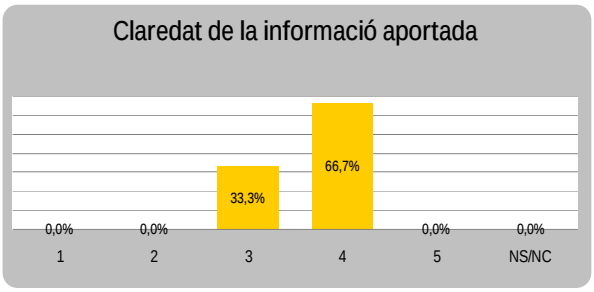
Al finalitzar cada taller, els/les participants van omplir voluntàriament un full d'avaluació sobre la sessió. A continuació, es recullen els resultats obtinguts a cada taller:

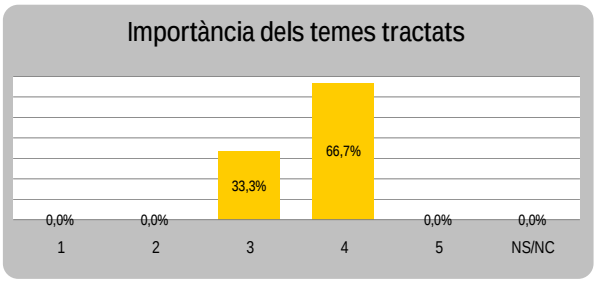
3.2.1 VALORACIÓ DEL TALLER AMB AGENTS EXTERNS

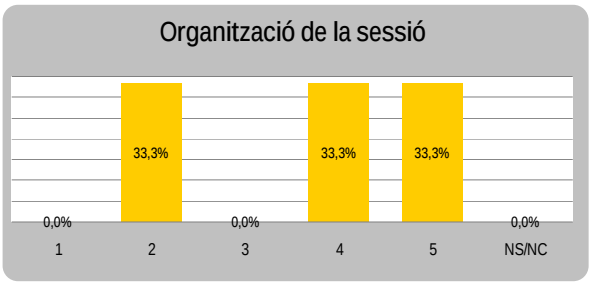
Dels 6 participants a la sessió, 3 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte a cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet/a i 5 seria molt satisfet/a).

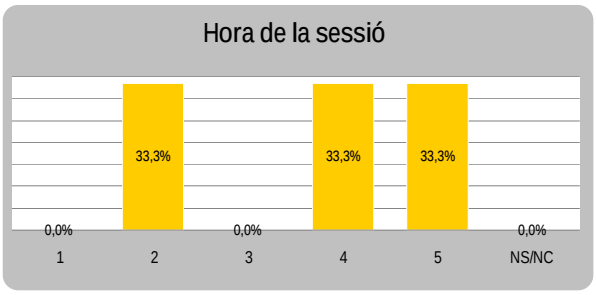
Els gràfics següents anuncien els ítems formulats i els resultats obtinguts, mostrant el percentatge de persones que va triar cada grau de valoració:

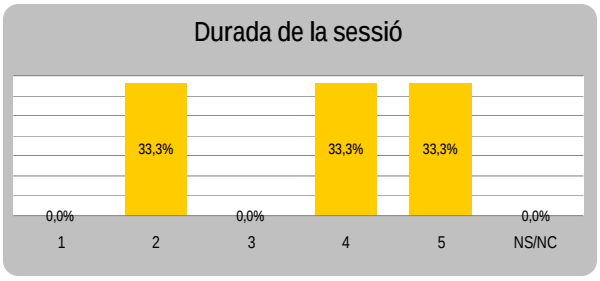
A. VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

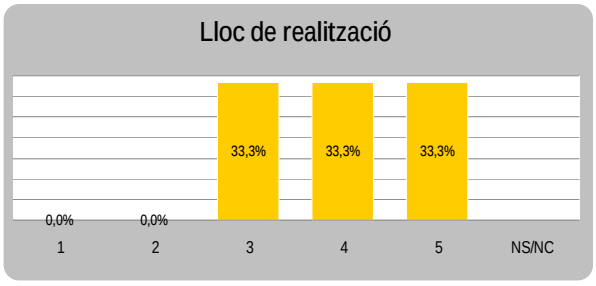




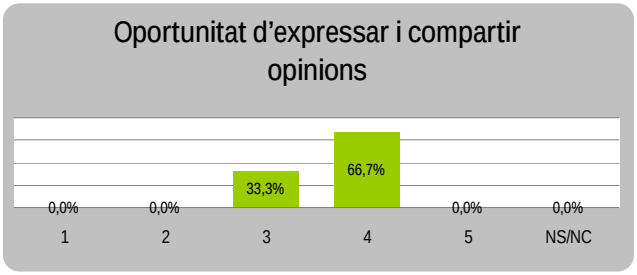


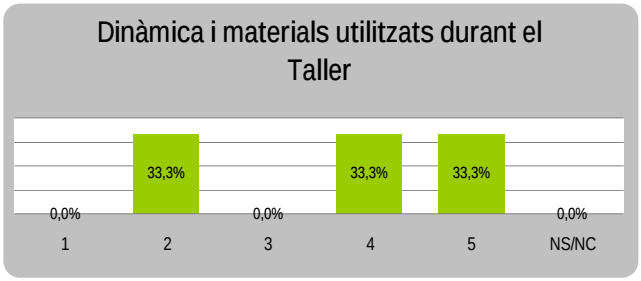


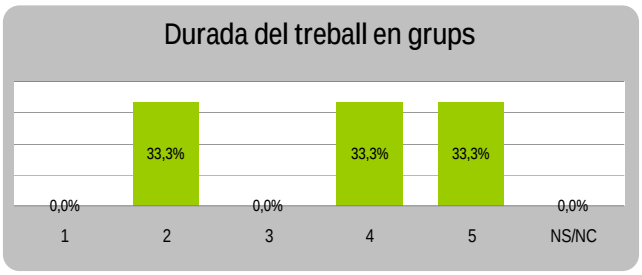


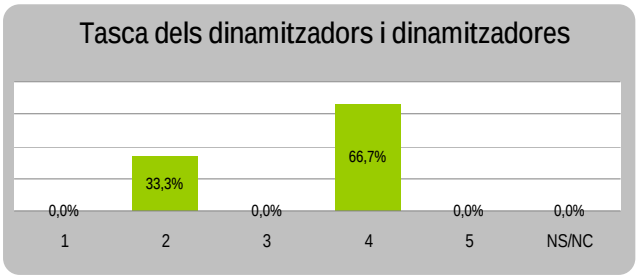


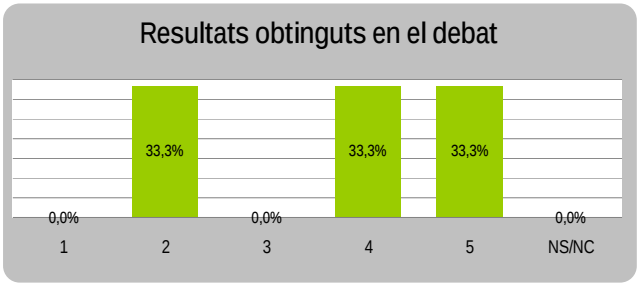
B. VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUP











C. COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

D'altra banda, el qüestionari plantejava preguntes obertes que van permetre recollir diversos comentaris sobre la sessió:

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...
- no contesta (2 persones)
- "la bona voluntat"

El que menys m'ha agradat ha estat...
- no contesta (2 persones)
- "que en una hora d'informació simplificada del PLH haig de prendre decisions i haig d'aportar idees i propostes"

No vull marxar sense dir que...
- no contesta (3 persones)

Per la propera vegada estaria bé que...
- no contesta (3 persones)

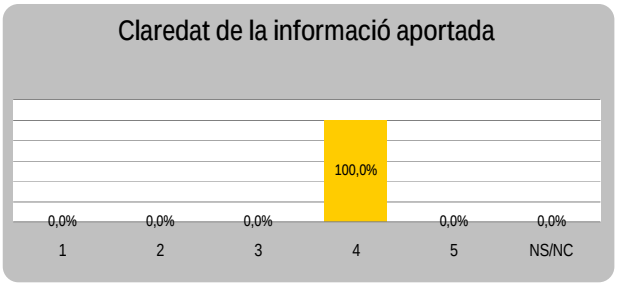
De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

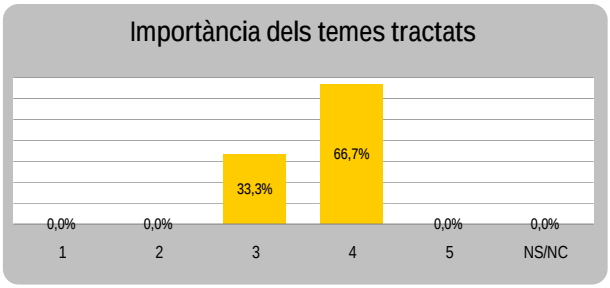
Màxim: 9
Mínim: 9
En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 9 punts

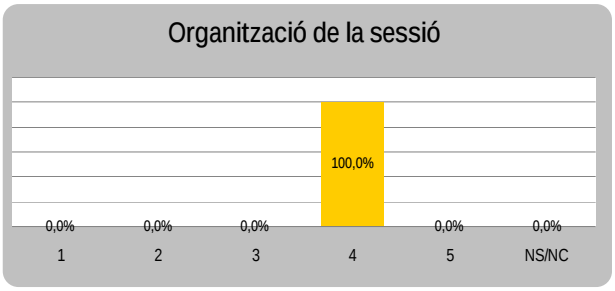
3.2.2 VALORACIÓ DEL TALLER AMB JOVES

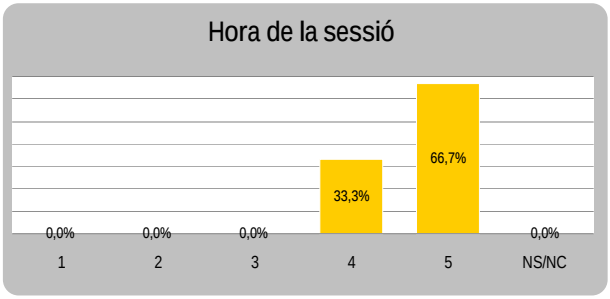
Dels 7 participants a la sessió, 3 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet/a i 5 seria molt satisfet/a).

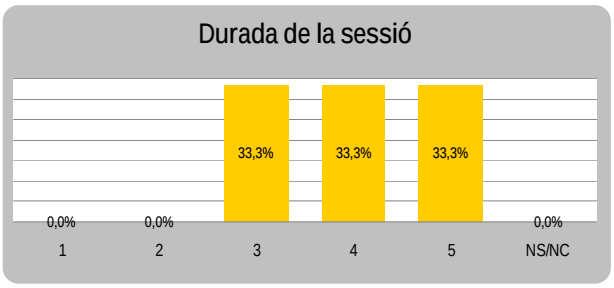
A. VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

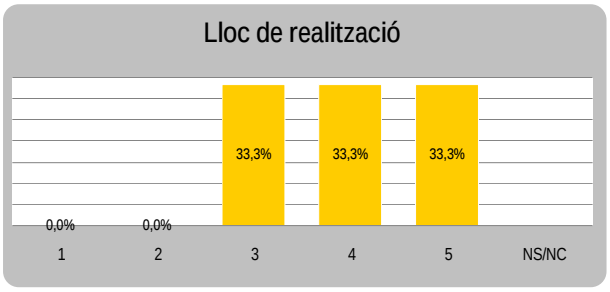




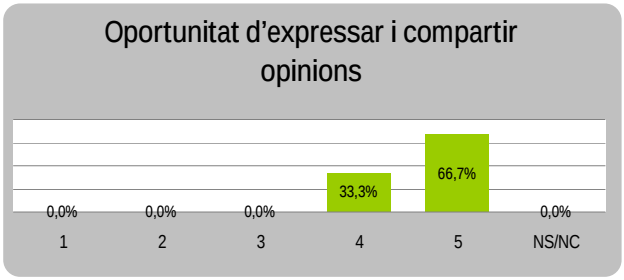


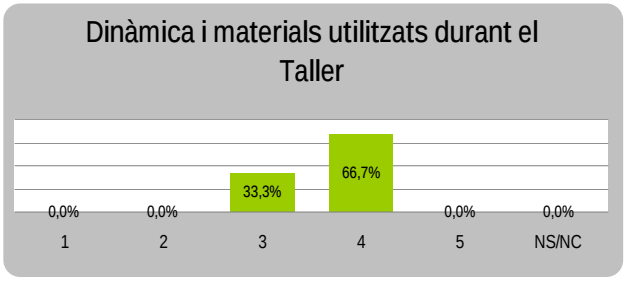


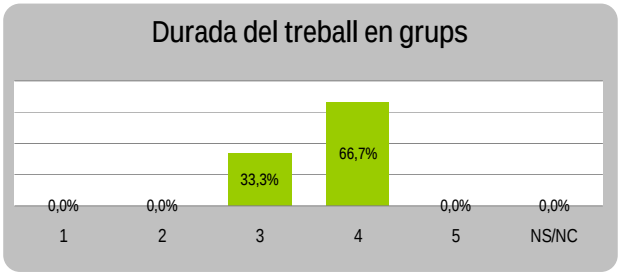


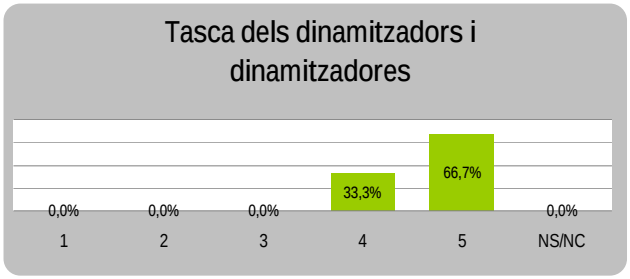


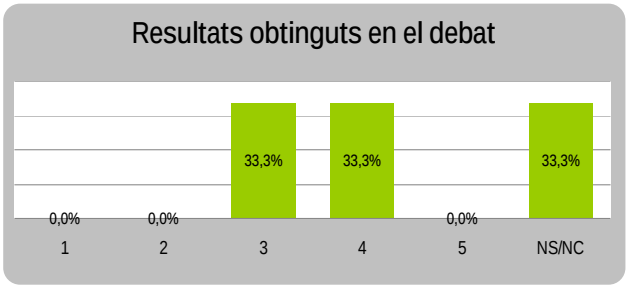
B. VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUP











C. COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...
- no contesta (1 persona)
- "la informació i l'intensiu con los otros participantes"
- "crec que el debat ha estat molt interessant per veure les diferents situacions i necessitats"

El que menys m'ha agradat ha estat...
- no contesta (1 persona)
- "el tiempo de la reunión"
- "la primera part ha estat massa densa d'informació i amb masses dades numèriques"

No vull marxar sense dir que...
- no contesta (2 persones)
- "l'habitatge és un tema força complex per tractar ja que depèn de molts factors socials i actualment s'ha agreujat amb l'impacte de la crisi"

Per la propera vegada estaria bé que...
- no contesta (1 persona)
- "no lo se"
- "la primera part fos més dinàmica i participativa"

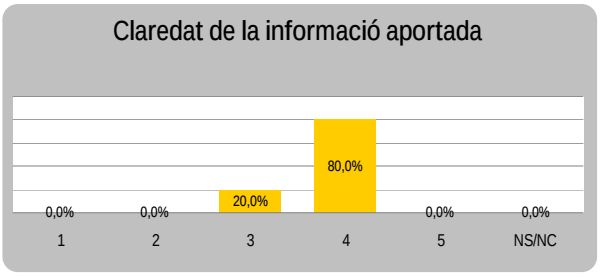
De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

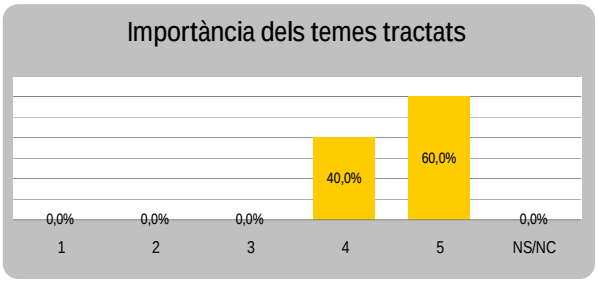
Màxim: 9; Mínim: 7. En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 8 punts.

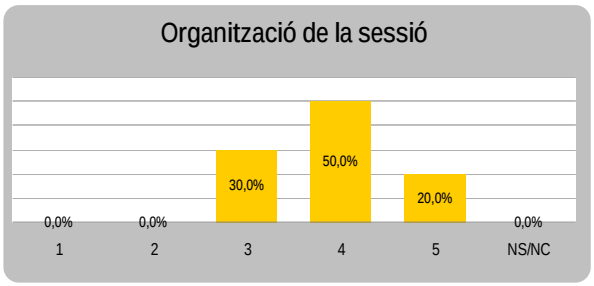
3.2.3 VALORACIÓ DEL TALLER AMB TÈCNICS/QUES MUNICIPALS

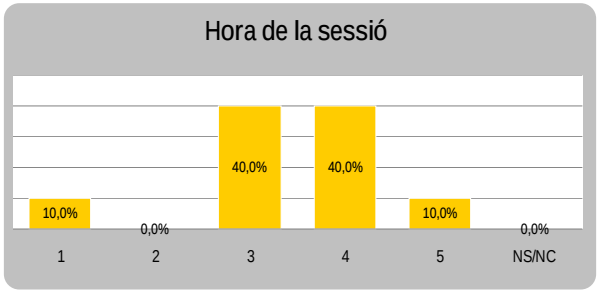
Dels 12 participants a la sessió, 10 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet/a i 5 seria molt satisfet/a).

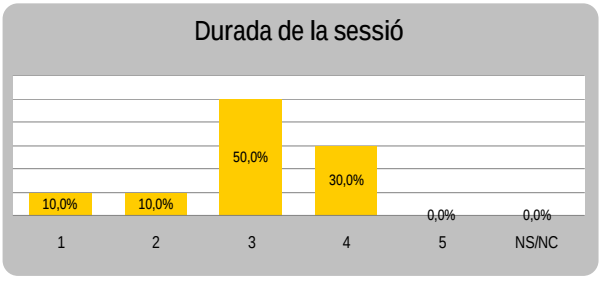
A. VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

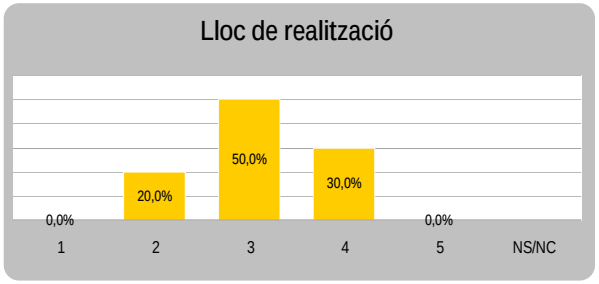




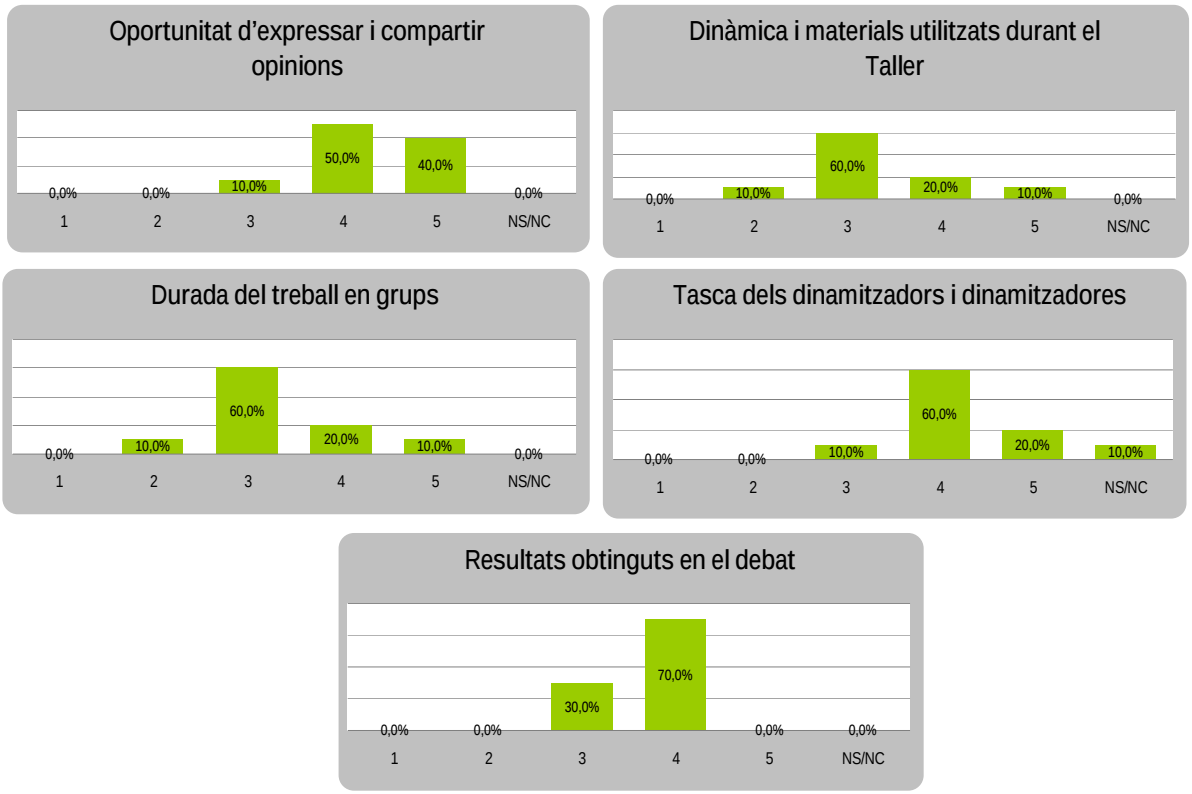








B. VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUP



C. COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...

- "el treball en grup, la dinàmica"
- "la importància del tema"
- "la sessió de participació"
- "resultats obtinguts en el debat"
- "l'abstract del PLH"
- "el debate"
- "les propostes que han sortit en la fase de participació"
- "escoltar les opinions de els altres assistents"
- "compartir i escoltar altres opinions"
- "conèixer la situació actual"

El que menys m'ha agradat ha estat...

- no contesta (5 persones)
- "l'espai i el temps"
- "la incomoditat del lloc escollit"
- "durada del treball en grups"
- "l'horari"
- "el grau d'optimisme de les dades obtingudes en l'estudi."

No vull marxar sense dir que...

- no contesta (8 persones)
- "el treball iniciat té moltes expectatives d'acabar en un bon document de PLH"
- "potser és massa optimista"

Per la propera vegada estaria bé que...

- no contesta (7 persones)
- "els tècnics redactors estiguin d'oients en el debat"
- "buscar una hora, por ejemplo, a mediodía en que hay más disponibilidad de tiempo"
- "fer-ho a última hora"

De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

Màxim:8

Mínim:6

En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 7.3 punts

4. PARTICIPANTS

TALLER AMB AGENTS EXTERNS

Lluís	Hontagas	Arquitecte
Martí	Pagès	Arquitecte
Cristina	Suquet	Advocada
Sergi	Garcia	Cap de distribució de SOREA
Marià	Júdez	Associació de promotors i constructors de Palafrugell
Josep	Benito	

TALLER AMB UN GRUP DE JOVES

Ali	Ounzar
El Hassam	Amizab
Ellallioui	
Haema	
Isam	
Jamal	
Jamiha	
Jessica	Benito
Kaliou	Cisse
Karim	
Liliana	
Malika	
Marco	Haddouti
Mohamed	Mallali
Mohamed	
Mohamed	Mallali
Nasreddine	Zarouali
Noemí	De la Antonia
Paul	
Tajeb	El Atmani

TALLER AMB TÈCNICS/QUES MUNICIPALS

Quim	Garcia	Àrea d'Urbanisme
Lluís	Hugas	Àrea d'Urbanisme
Jordi	Font	Àrea d'Urbanisme
MªJosé	Merino	Àrea de Benestar
Carol	Garcia	Àrea d'Habitatge
Jordi	Ramisa	Àrea de Joventut
Narcís	Ferrer	IPEP
Nuri	Viñas	Serveis Municipals
Joan	González	Serveis Municipals
Rut	Palomenque	Medi Ambient
Ricardo	Menor	Àrea de Policia
Gustavo	Tapias	Interventor

ANNEXOS

ANNEX 1. RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB AGENTS EXTERNS

ANNEX 2. RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB UN GRUP DE JOVES

ANNEX 3. RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB TÈCNICS/QUES MUNICIPALS

ANNEX 4. ALTRES SUGGERIMENTS I APORTACIONS

ANNEX 5. PRESENTACIÓ DELS TREBALLS REALITZATS PER L'EQUIP REDACTOR. SESSIONS D'INFORMACIÓ DIRIGIDES ALS REPRESENTANTS DELS GRUPS POLÍTICS MUNICIPALS.

ANNEX 1

INFORME DE RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB AGENTS EXTERNS

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'ELABORACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

TALLER PARTICIPATIU AMB AGENTS EXTERNS RELACIONATS AMB EL SECTOR DE L'HABITATGE

Informe de resultats

Octubre 2010

Impulsat per:

ajuntament de palafrugell
habitatge

Realitzat per:

GMG GESTIÓ I PARTICIPACIÓ

Amb el suport de:

Diputació de Girona

ÍNDEX

FITXA TÈCNICA....3
1.INTRODUCCIÓ....4
2.DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ....4
3.SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER....6
4.VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS....9
5.RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER....11
ANNEX....12

FITXA TÈCNICA

Títol del Taller: Taller participatiu amb agents externs relacionats amb el sector de l'habitatge.

Procés: Participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Promou el procés: Ajuntament de Palafrugell, amb el suport de la Diputació de Girona.

Objectiu: Contrastar els treballs d'anàlisi i diagnosi elaborats per l'equip redactor i consensuar objectius i estratègies a seguir.

Data: Dimarts 14 de setembre de 2010.

Hora: De 20 a 22 hores.

Lloc de realització: Sala d'actes del Teatre Municipal.

Adreçat a: Agents externs del sector de l'habitatge (immobiliàries, promotores, constructores, agències de serveis, ...).

Nombre de participants: 6 persones.

Suport tècnic: GMG Gestió i Participació Ciutadana, S.L

1. INTRODUCCIÓ

El dia 14 de setembre va tenir lloc el Taller participatiu amb agents externs del sector de l'habitatge, és a dir, promotors, immobiliàries, constructores, professionals del sector i agències de serveis. Es va celebrar en el marc del procés de participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Els objectius de la sessió eren donar a conèixer els resultats d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi, elaborats per l'equip redactor del Pla, i contrastar-los amb els participants, recollint idees i suggeriments a l'entorn de les principals necessitats d'habitatge i dels objectius i estratègies a seguir amb el PLH.

El present document recull els resultats del Taller i té per objectiu, d'una banda, servir de base per tal que l'equip de govern i l'equip tècnic redactor del PLH tinguin en compte les conclusions rebudes en l'elaboració del PLH.

D'altra banda, ha de servir per a què les persones que han participat disposin d'un document de retorn de les aportacions que han fet i per a què les que no han assistit al debat coneguin els continguts del Taller.

2. DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

2.1 PROGRAMA DE LA SESSIÓ

El Taller va seguir el programa següent:

20:00h **Recepció**
Inscripció dels/les participants i entrega de material.

20:10h **Benvinguda institucional**, a càrrec del Regidor de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge, Amadeu Fuente, i del Regidor de Participació Ciutadana, Màrius Lledó.

20:15h **Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge**, a càrrec de Joan Badia, membre de GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.

Presentació de les dinàmiques de participació, a càrrec de GMG Gestió i Participació.

20:45h **Debat**
Debat sobre la situació de l'habitatge al municipi i elaboració de propostes de millora.

21:40h **Plenari**

2.2 CONVOCATÒRIA

La convocatòria al Taller anava dirigida específicament als professionals del sector de l'habitatge, immobiliàries, constructores, promotores i agències de serveis (aigua, llum, gas) de Palafrugell.

2.3 METODOLOGIA

El Taller amb agents externs va permetre detectar les principals necessitats i oportunitats existents al municipi en matèria d'habitatge per, finalment, proposar actuacions de millora.

Per assolir els objectius, el Taller es va dividir en diversos moments:

- Moment d'informació: Joan Badia, arquitecte membre de l'equip redactor del PLH, va exposar els resultats els estudis previs d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Palafrugell.

- Moment de debat: es va debatre a l'entorn de les preguntes següents: *quines són les principals problemàtiques d'habitatge a Palafrugell?*; *què s'hauria de fer per millorar la situació actual?* Es van consensuar necessitats i estratègies de millora.

- Moment de plenari final: finalment es van exposar les conclusions del debat a l'equip redactor.

3. SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER

A continuació es presenten les conclusions del debat.

En negreta i sobre fons gris apareixen els blocs temàtics plantejats. Destacades amb un quadre negre apareixen les idees consensuades per les persones participants*. La lletra cursiva recull comentaris elaborats per l'equip tècnic que es va encarregar de la dinamització del grup de debat, per tal de facilitar la comprensió de les aportacions rebudes i dels debats generats.*

3.1 DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Hi ha molts habitatges buits i això s'hauria d'aprofitar, enlloc de construir-ne de nous.

  Es comenta que hi ha més habitatges buits que els comptabilitzats a l'Avanç presentat per l'equip redactor del PLH, perquè es compten com a buits aquells habitatges que tenen comptador d'aigua sense utilització. El grup matisa que tanmateix molts pisos es construeixen (parcial o totalment) i que com no es venen no es donen d'alta a SOREA. Es tracta d'habitatges que no tenen comptadors i no es comptabilitzen com a buits, però ho estan.

- Sobre les Àrees Residencials Estratègiques (ARE) no existeixen ajuts ni subvencions per poder fer front a les demandes de la població exclosa en termes d'habitatge.

  Posen de manifest aquest fet, un element a tenir en compte a l'hora de buscar solucions a la demanda exclosa residencial.

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Existeix una important quantitat de població que no pot accedir a un habitatge (tant de compra com de lloguer) i cal donar-hi solucions.

  Es posa l'accent en el fet que això succeeix tant si ens referim a l'habitatge del mercat lliure com a l'habitatge que està en regim de protecció. Es comenta, però, que resulta molt difícil trobar la manera de facilitar l'accés a l'habitatge: "com fer-ho?" " amb quin finançament?".

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- L'oferta d'habitatges al mercat lliure és excessiva en relació a la demanda.

  Es destaca que hi ha molts habitatges que degut a que no es venen s'han quedat buits (construïts total o parcialment) i que actualment estan en mans de les entitats bancàries "sense poder moure's."

- Dificultat dels Ajuntaments a l'hora de mobilitzar habitatges buits.

  Segons els participants l'oferta pública en moments de crisi no ofereix resposta a la problemàtica. Els Ajuntaments no tenen diners per mobilitzar els habitatges buits que hi ha (els que no es van poder vendre després del 2008). A aquest fet se li afegeix que no hi ha ajuts ni subvencions extra municipals per desenvolupar les ARE.

3.2 PROPOSTES

PROPOSTA 1. MOBILITZAR ELS HABITATGES JA CONSTRUÏTS

Es comenta que alguns d'aquests pisos "podrien ser els que s'han quedat els bancs per la crisi". Aquesta estratègia permetria donar resposta a les necessitats de la demanda exclosa residencial.

PROPOSTA 2. NO CONSTRUIR MÉS HABITATGES

Aquesta idea va lligada a l'anterior. Es considera que cal optimitzar i mobilitzar el parc d'habitatges existent abans de construir-ne de nous, tenint en compte l'elevat nombre d'habitatges buits, tant d'obra nova com de segona mà que hi ha a Palafrugell.

PROPOSTA 3. EN CAS DE PREVEURE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES NOUS, REALITZAR UNA VALORACIÓ DE COSTOS DEL QUE IMPLICA L'ABASTAMENT DE SERVEIS (AIGUA POTABLE, LLUM, ...) A AQUESTES CONSTRUCCIONS

Es necessari avaluar costos abans d'engegar qualsevol obra nova.

PROPOSTA 4. QUE ELS NUCLIS QUE JA ESTAN CONSOLIDATS NO ES DEGRADIN URBANÍSTICAMENT

Es comparteix la idea que en alguns casos es construeixen tipologies d'habitatges que trenquen amb el paisatge urbà de la zona.

Així doncs, es proposa evitar, per exemple, construir blocs de pisos en zones residencials (nuclis ja consolidats) on predominen els habitatges unifamiliars.

Resum del debat

Tenint en compte el nombre de participants que van venir (6 persones), es va plantejar treballar seguint un format i dinàmica tipus grup de discussió.

Al llarg de tot el debat els participants van manifestar dubtes en relació a l'Avanç de projecte de PLH presentat per l'equip redactor. És per això, que es van fer preguntes i es va demanar més informació al membre de l'equip redactor present al taller: per exemple, com es compatibilitzen els habitatges buits; per què s'havia escollit l'escenari A i no els altres; com s'havia arribat a les dades de 17% de la població exclosa del mercat de lliure de lloguer i com al 9,4% de la població exclosa del lloguer protegit, etc.

Els participants van preguntar si els resultats de la participació eren vinculants i es van mostrar pessimistes en relació a les actuacions que es podien fer per millorar l'habitatge a Palafrugell. Se'ls hi va explicar que era un procés consultiu i que les propostes i idees recollides es valoraran a nivell tècnic i polític per determinar quines es poden incloure al Pla.

Al llarg del debat, una idea va estar present de forma continuada: "existeix un cercle viciós del que es difícil sortir". Hi ha població exclosa sobre la que s'ha d'actuar i per això s'hauria d'aprofitar els habitatges que ja existeixen. Però, "des de l'oferta privada molts habitatges que per la crisis no es van poder vendre van quedar buits i els tenen els bancs. I com que no hi ha diners per comprar-los es queden semi construïts i/o buits."

Composició del grup

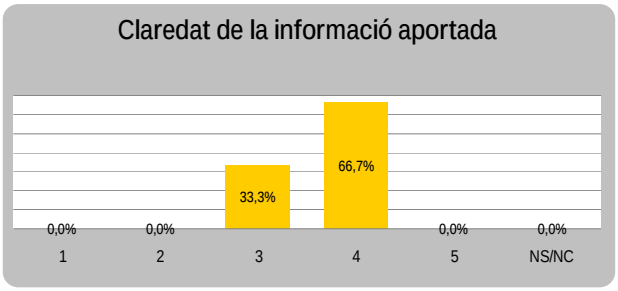
Van participar 6 persones de mitjana edat, cinc homes i una dona. Els perfils estaven relacionats amb l'oferta privada d'habitatge: arquitectes, membres de l'Associació de Promotors i Constructors de Palafrugell i el cap de distribució de SOREA.

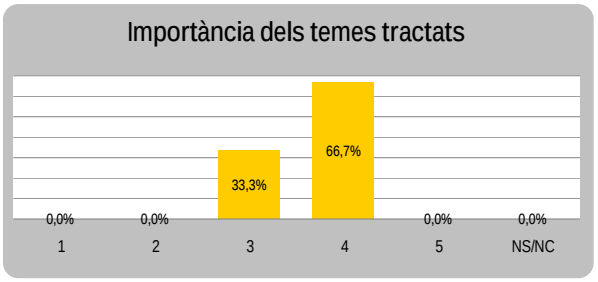
4. VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS

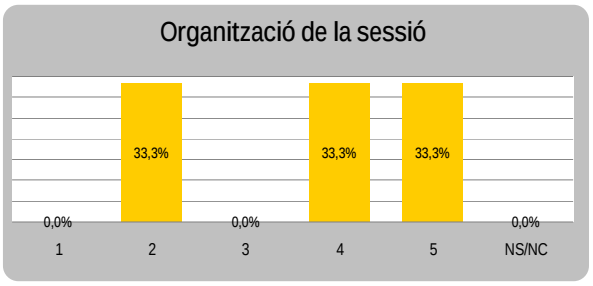
Dels 6 participants a la sessió, 3 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet i 5 seria molt satisfet).

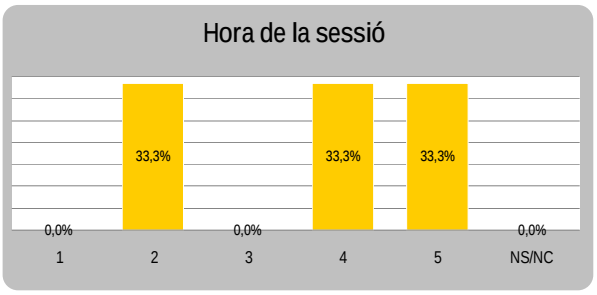
Els gràfics següents anuncien els ítems formulats i els resultats obtinguts, mostrant el percentatge de persones que va triar cada grau de valoració:

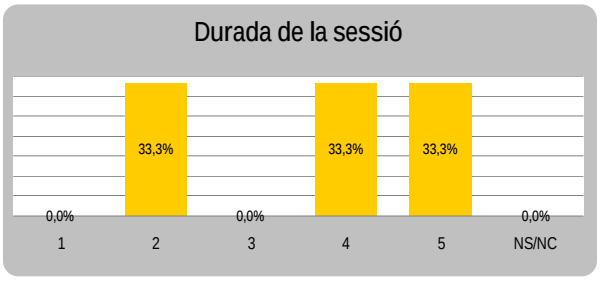
VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

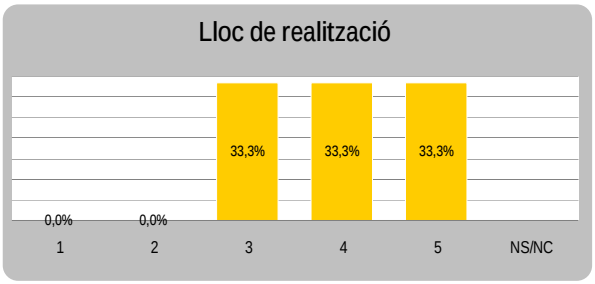




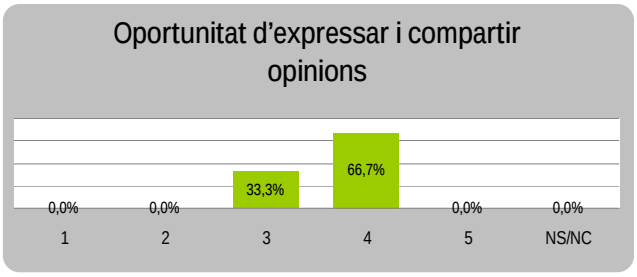


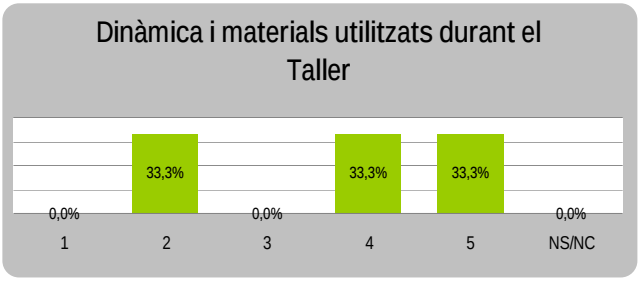


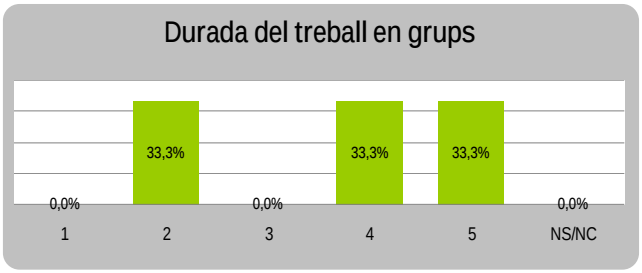


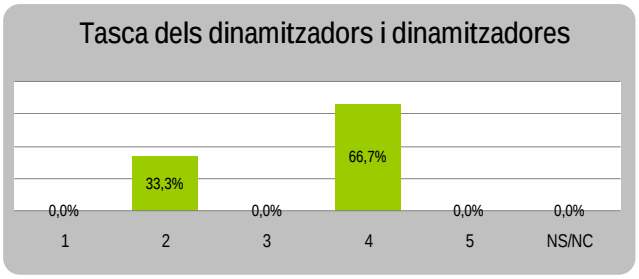


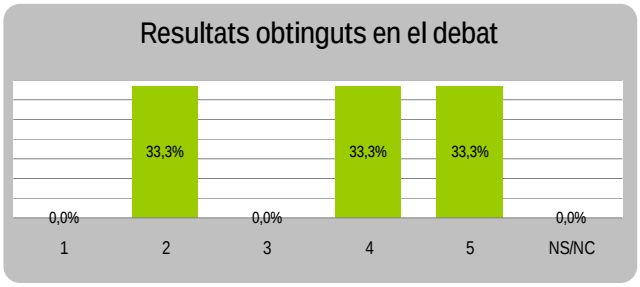
VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUPS DE DEBAT











COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...
- no contesta (2 persones)
- "la bona voluntat"

El que menys m'ha agradat ha estat...
- no contesta (2 persones)
- "que en una hora d'informació simplificada del PLH haig de prendre decisions i haig d'aportar idees i propostes"

No vull marxar sense dir que...
- no contesta (3 persones)

Per la propera vegada estaria bé que...
- no contesta (3 persones)

De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

Màxim: 9
Mínim: 9
En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 9 punts

5. RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER

Lluís	Hontagas	Arquitecte
Martí	Pagès	Arquitecte
Cristina	Suquet	Advocada
Sergi	Garcia	Cap de distribució de SOREA
Marià	Júdez	Associació de promotors i constructors de Palafrugell
Josep	Benito	

MOLTES GRÀCIES A TOTES I A TOTS!!

ANNEX

- Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge, elaborada per GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.



PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

2011-2016

Avanç de Pla

Setembre 2010

ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que té com a **finalitats:**

- **definir** les **polítiques locals d'habitatge** pels propers **6 anys**
- **possibilitar** la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament.

Continguts:

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Marc legal:

Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Procés de redacció del Pla Local d'Habitatge (PLH)

Obtenció d'informació

ANÀLISI I DIAGNOSI
MAIG-SETEMBRE 2010

Fase informativa

Fase d'aportacions ciutadanes (tallers)
SETEMBRE 2010

AVANÇ DE PLA
FINALS SETEMBRE 2010

PROPOSTA D'ACTUACIONS I DE GESTIÓ

Fase d'aportacions ciutadanes (*Consensus*)
OCTUBRE 2010

APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2010

Audiència pública (retorn)

Exposició pública

ajuntament de palafrugell habitatge

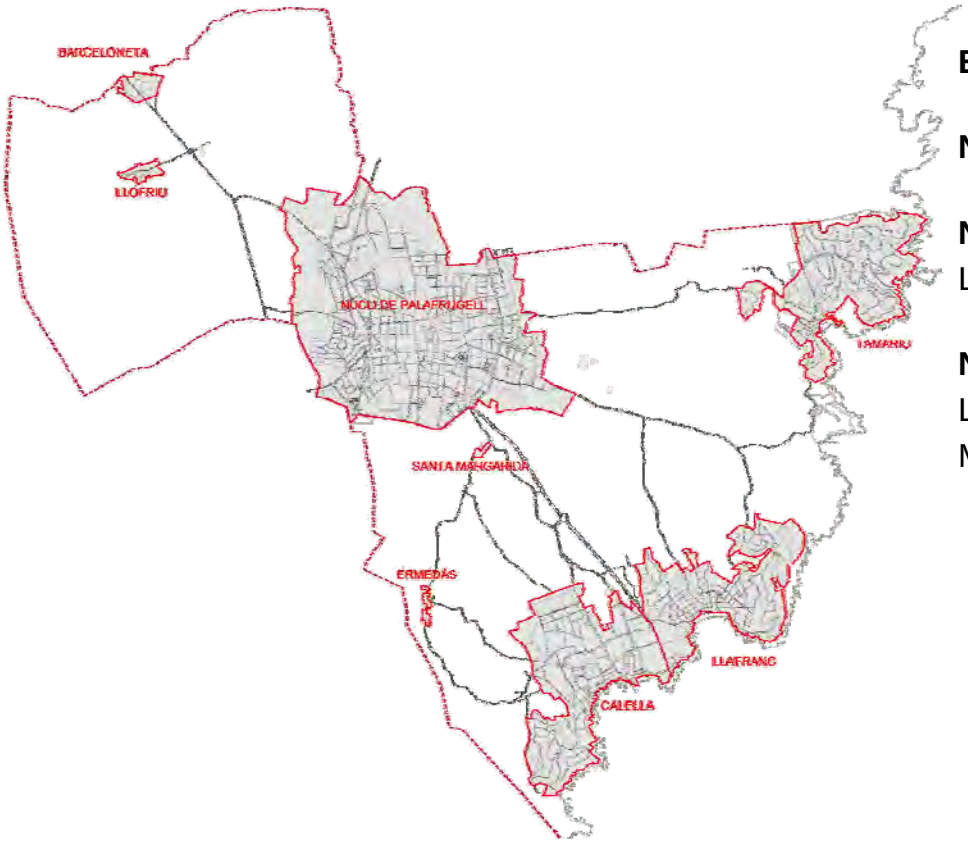
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

ANÀLISI



Estructura del territori



Extensió: 26,69 hectàrees

Nucli principal: Palafrugell

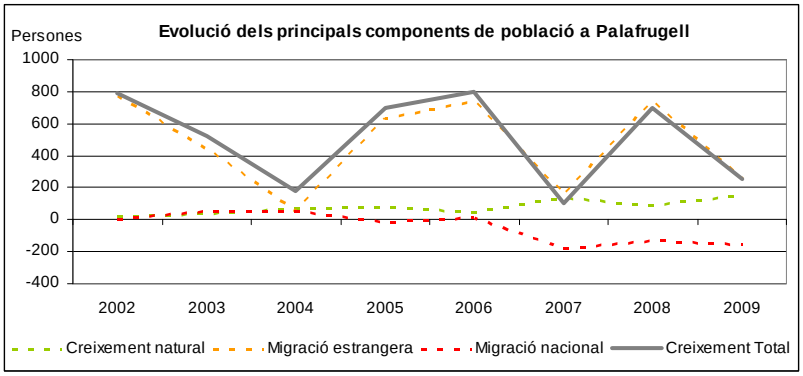
Nuclis costaners: Calella, Llafranc, Tamariu

Nuclis rurals: Barceloneta, Llofriu, Ermedàs, Santa Margarida

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Població

- ✓ A principis de 2010 a Palafrugell hi havia **22.900 habitants**.
- ✓ Creixement derivat principalment dels **processos migratoris** caracteritzats per:
  - ✓ **Elevada immigració estrangera**. Prop d'un 26% del cens actual correspon a persones d'origen estranger (sobretot de Marroc i Romania).
  - ✓ **Sortida de població autòctona,** principalment cap a municipis de la mateixa comarca.
- ✓ Hi ha un nombre significatiu de **població jove en edat d'emancipació**
- ✓ La grandària mitja de la llar és de **2,7 persones/llar**.



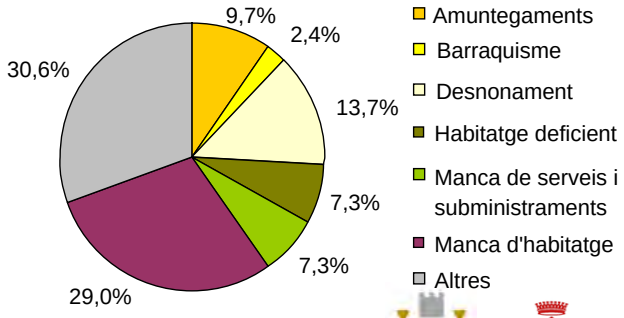
Demanda d'habitatge. Projeccions de població i llars

- ✓ S'ha plantejat **4 possibles escenaris** de futur per preveure les necessitats d'habitatge.
- ✓ **L'escenari A** és el que s'ha escollit com a **més versemblant.**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

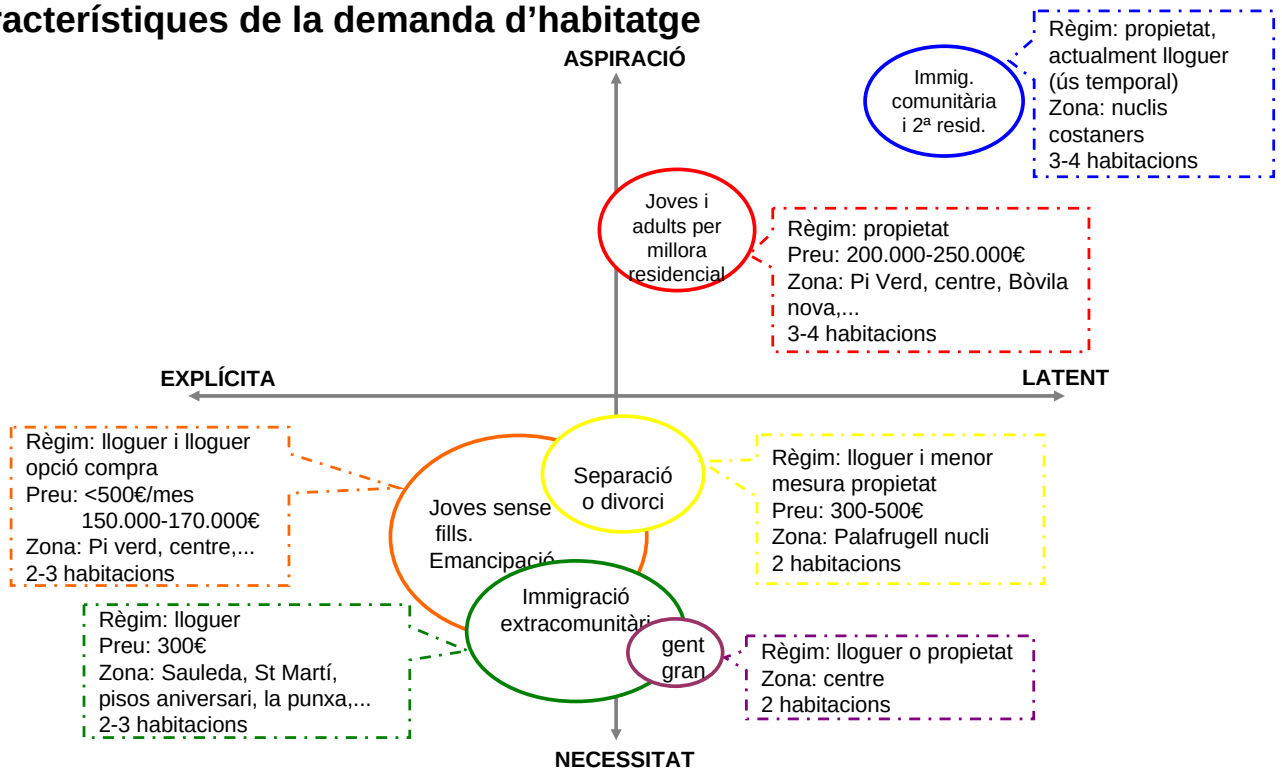
- ✓ A més a més de les futures noves llars, cal donar resposta a les persones que es troben actualment **mal allotjades**.
- ✓ Els serveis socials municipals atenen una mitjana de **100 casos anuals** relacionats directament amb **l'exclusió residencial**.
- ✓ Aquests col·lectius necessitaran un habitatge d'ús temporal.

Problemàtiques detectades de llars mal allotjades



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

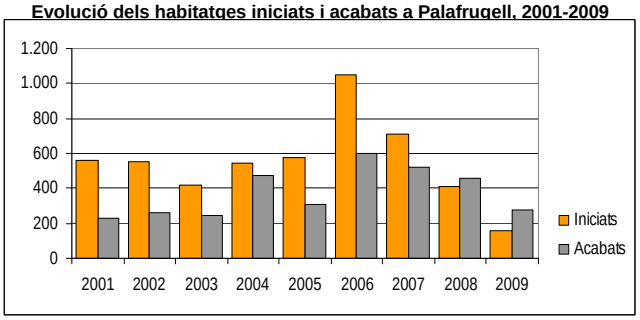
Característiques de la demanda d'habitatge



Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El 2007 marca l'inici d'un període de canvi i de **recessió econòmica**.
- ✓ **Els preus** dels habitatges d'obra nova i segona mà **han disminuït** els darrers 3 anys fins un 30-35%.
- ✓ Tot i així, **el ritme de vendes no ha millorat**.
- ✓ Existeix un important **estoc d'obra nova i semi-nova:**
  - ✓ **pendent de vendre**: 274 habitatges
  - ✓ **en construcció**: 996 habitatges
- ✓ El règim de **lloguer representa el 12%** del total de l'oferta i és el segment més dinàmic.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Palafrugell, 2001-2009



Font: Secretaria d'Habitatge





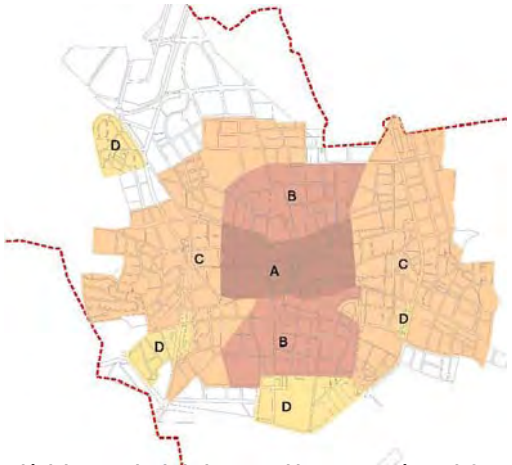


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

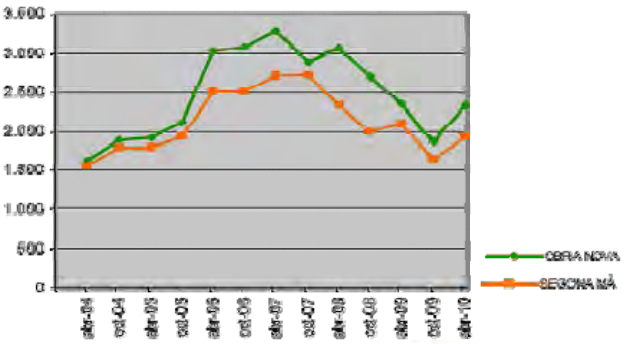
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El nucli de **Palafrugell concentra la major part** de l'oferta.
- ✓ **Predominen els habitatges plurifamiliars** si bé hi ha una alta presència d'habitatge unifamiliar (36%), a la zona de costa.
- ✓ La mitjana de l'oferta és de **3 habitacions**.
- ✓ El **preu dels habitatges es troba per sota el dels municipis costaner veïns**.
- ✓ Preus d'un habitatge de 70-90 m² a una zona estàndard del municipi (abril 2010):
  - ✓ Obra nova: 2.300 €/m²
  - ✓ Segona mà: 1.930 €/m²
  - ✓ Lloguer: 430 €/mes (55 a 70 m²)



Evolució del preu mig de l'obra nova i la segona mà a Palafrugell

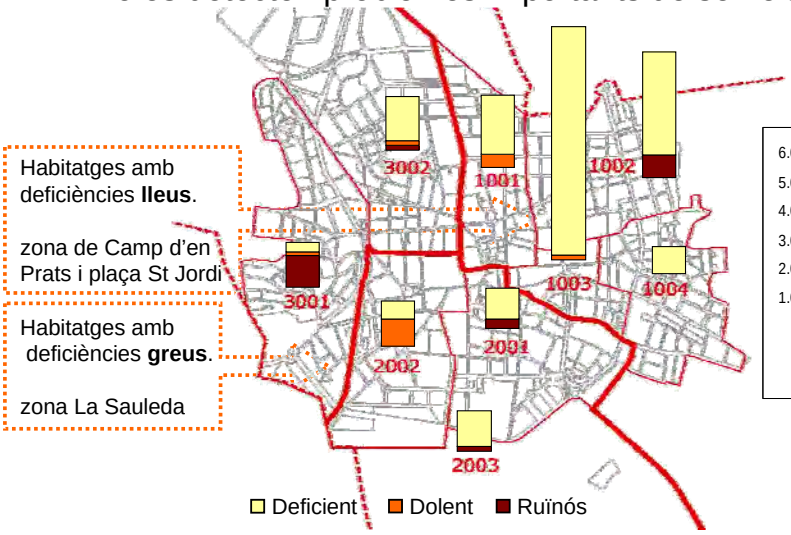


Font: API i GIPCE

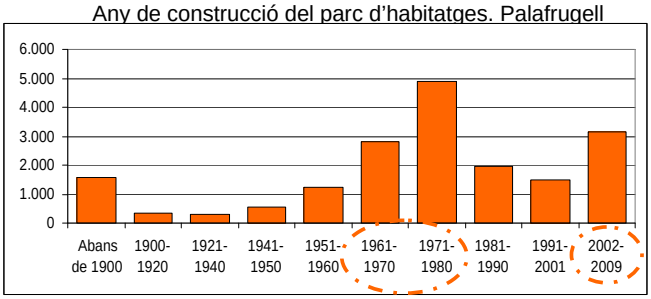
ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques del parc d'habitatges existent

- ✓ El **parc total és de 16.855 habitatges** dels quals **8.559 són principals** i uns 6.500 secundaris.
- ✓ **L'edat mitjana del parc és d'uns 36 anys.**
- ✓ **Un 97-98%** del parc principal es troba en **bon estat** i només un 0,26% podria presentar situacions d'infrahabitatge (és a dir, estat dolent o ruïnós o manca de serveis).
- ✓ No es detecten problemes importants de serveis i instal·lacions.



Any de construcció del parc d'habitatges. Palafrugell



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del parc d'habitatges existent

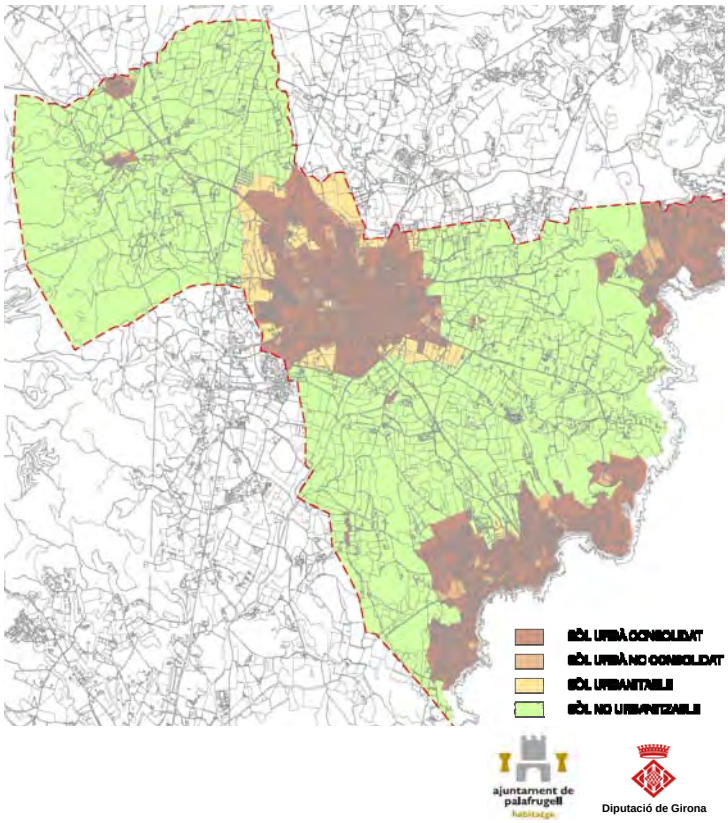
- ✓ S'estima que hi ha **185 edificis de més de 3 plantes sense ascensor** a tot el municipi, un centenar localitzats al nucli de Palafrugell.
- ✓ Segons dades de consums d'aigua i del treball de camp, un **2,9-3,8% del total del parc podria estar desocupat** de manera permanent. Això és uns 492-650 habitatges.
- ✓ A partir de les dades de serveis socials s'ha detectat uns **10-12 casos de sobreocupació.**

Estimació del parc d'habitatges desocupat, 2010

	Palafrugell	Calella	Llafranc	Tamariu	Nuclis rurals	TOTAL
Consums d'aigua	566	150	55	67	16	854
Treball de camp	326-431	86-114	32-42	39-51	9-12	492-650
% sobre total parc	1,9-2,5%	0,5-0,7%	0,2-0,3%	0,2-0,3%	0,5-0,7%	2,9-3,8%

Planejament urbanístic

- ✓ El planejament vigent al municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** , aprovat l'any **2007**.
- ✓ És un **planejament molt nou,** amb la major part de polígons i sectors de creixement **pendents de desenvolupar**.
- ✓ El **72,53% del territori està classificat com a sòl no urbanitzable**.
- ✓ El sòl urbà es distribueix entre el nucli de Palafrugell (44%), Calella i Llafranc (37,25%), Tamariu (16,53%) i els petits nuclis rurals.
- ✓ El sòl urbanitzable es concentra sobretot al nucli de Palafrugell, en una corona concèntrica a la ciutat construïda.



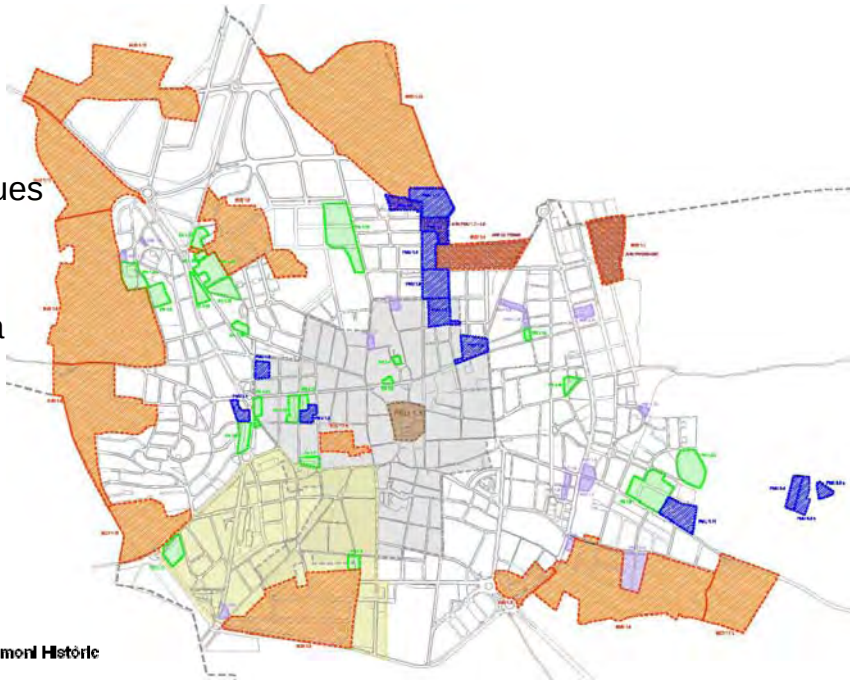
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Àmbits de desenvolupament urbanístic

- ✓ En sòl urbà consolidat (SUC)
- ✓ En sòl urbanitzable (SUD)

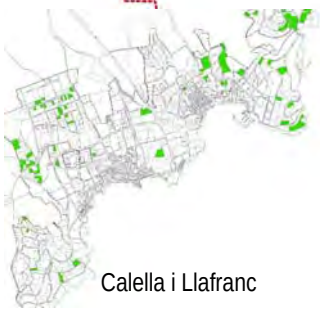
També cal destacar:

- ✓ 3 Àrees Residencials Estratègiques (ARE) al nord-est del nucli de Palafrugell
- ✓ Projecte d'Intervenció Integral La Sauleda- C. Ample

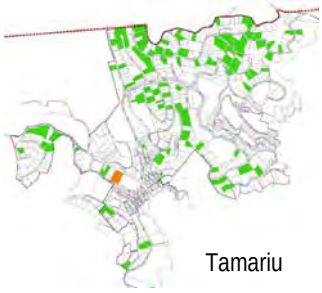


Solars buits



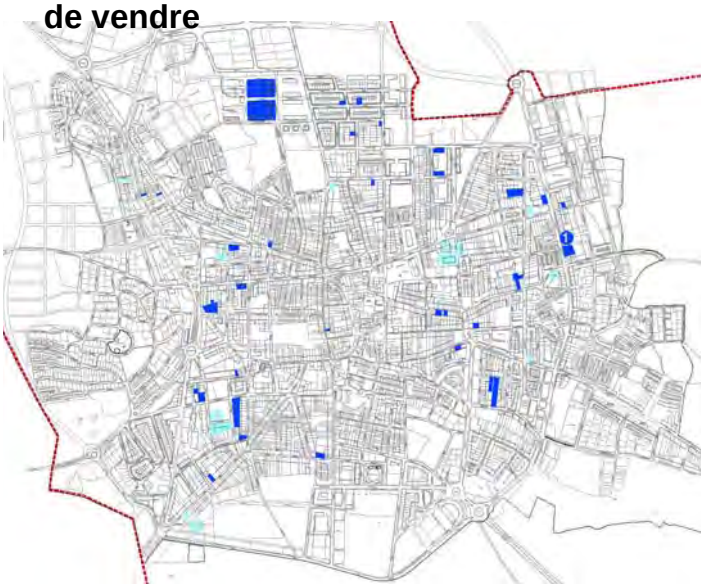


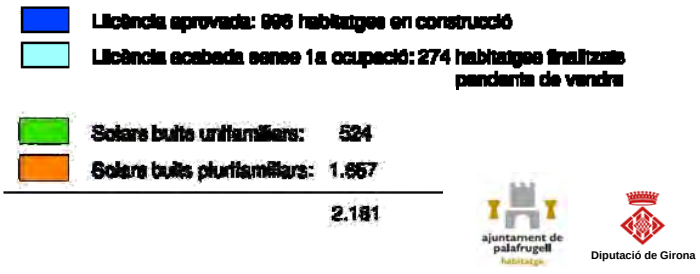
Calella i Llafranc



Tamariu

Habitatges en construcció o pendents de vendre





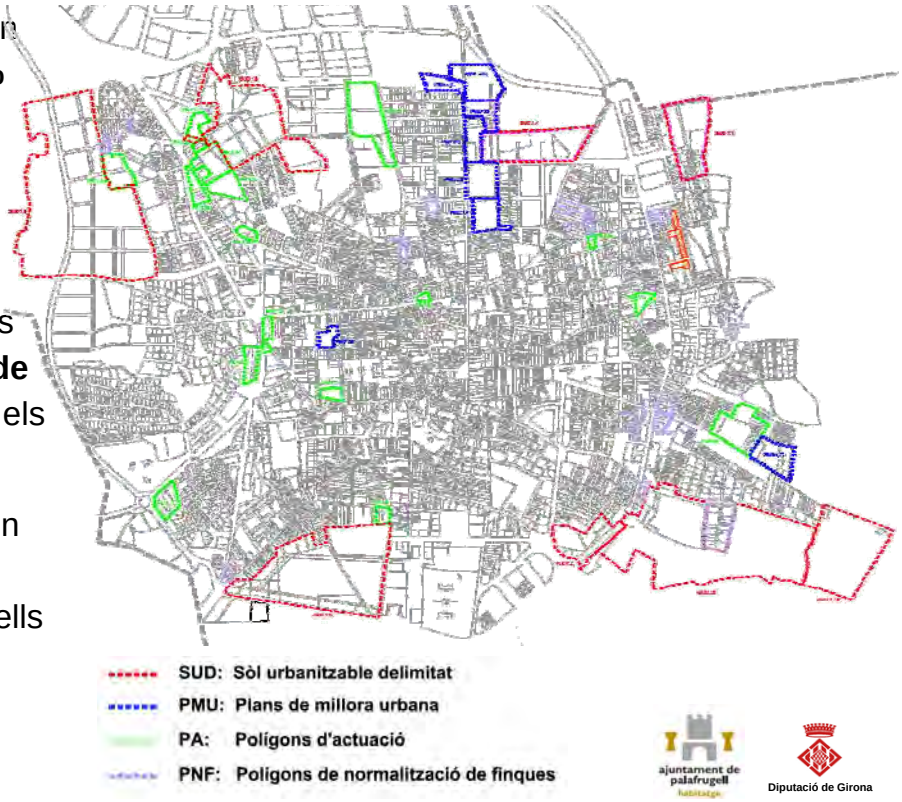
ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

GMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Reserves d'habitatge protegit previstes en el planejament

- ✓ Els nous sectors i polígons han de **reservar un 20% i un 10% del sostre** residencial a habitatge protegit (HPO) i a habitatge concertat (HPC) respectivament.
- ✓ El planejament concentra totes les **reserves d'HPO al nucli de Palafrugell** i no en preveu en els àmbits costaners.
- ✓ Els sectors i polígons es troben en diferents estats de desenvolupament però cap d'ells **encara no està construït**.



ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

- ✓ **Esgotant tot el planejament** vigent, Palafrugell té un potencial d'entre **9.249 i 9.407 nous habitatges**
- ✓ El nombre potencial **d'habitatges protegits** al municipi **és de 1.472.**
- ✓ Alguns requeririen operacions de rehabilitació per adequar-se a les normatives vigents

		Habitatge lliure	Habitatge protegit	TOTAL
Sòl urbà consolidat	Desocupats	492-650	-	492-650
	Acabats pendents de vendre	274	-	274
	En construcció	918	78	996
	Solars	2.181	-	2.181
Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable		3.912	1.394 (927 HPO i 467 HPC)	5.306
TOTAL POTENCIAL D'HABITATGES		**7.777 – 7.935**	**1.472**	**9.249 - 9.407**

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Recursos municipals

- ✓ L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la **d'Urbanisme i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge**.
- ✓ En el municipi hi ha **l'Oficina del Pla de Barris i l'Oficina Local d'Habitatge**.

EL PLA DE BARRIS
BUFA MÉS FORT
ajuntament de palafrugell

Oficina Municipal d'Habitatge
Carrer Progrés, 13
Can Genís
Tel. 972 30 07 08
habitatge@palafrugell.cat

- ✓ La situació financera de l'Ajuntament es caracteritza per tenir una **ràtio d'endeutament per sota del màxim legal**. El 2009 es va situar en el 29,6% sobre els ingressos.
- ✓ El 2009 el romanent de tresoreria es manté amb **signe positiu**.
- ✓ Palafrugell té constituït el **Patrimoni Municipal de sòl i habitatge** (PMSH), actualment però amb poca dotació (3 finques). El PMSH és un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

DIAGNOSI



Accessibilitat al mercat de l'habitatge en funció dels ingressos

✓ A partir dels ingressos de les llars i del preu dels habitatges ofertats al municipi s'ha calculat la **demanda exclosa**, és a dir, la demanda que no pot accedir per motius econòmics al mercat lliure.

	Preu	€/mes	Ingressos necessaris (mes)	Ingressos necessaris (any)	%població exclosa
Habitatge de **propietat mercat** lliure	154.400€	626€	1.565€	18.776€	34%
Habitatge de **lloguer mercat lliure**	430€	430€	1.075€	12.900€	**17%**

✓ Un **17% de les llars no poden accedir a un habitatge** de lloguer i un 34% al de propietat.

✓ Per tant, aquestes llars necessitaran un habitatge amb algun tipus de protecció.

✓ Els preus de venda de **l'habitatge concertat i concertat català** tenen un preu igual o superior al del mercat lliure.

✓ El **9,4% de la població estaria exclosa** del preu màxim establert pel **lloguer protegit** que requereix uns ingressos mínims anuals de 10.000€ per llar.

Necessitats d'habitatge

✓ L'escenari A de les projeccions de llars determina una **necessitat de 1.028 habitatges** els propers 6 anys.

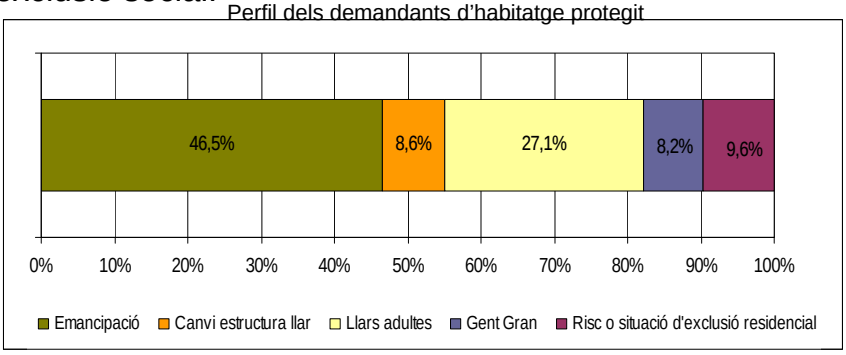
✓ Uns **202 habitatges** hauran de tenir **algun règim de protecció**.

✓ Els principals col·lectius de demanda d'habitatge social són els **joves i llars adultes** amb un baix nivell de renda.

✓ El tipus d'habitatge més adequat per la demanda és el **lloguer protegit, l'habitatge dotacional i la borsa de lloguer social.**

✓ Caldran unes **20 places en habitatges d'allotjament temporal** per a col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

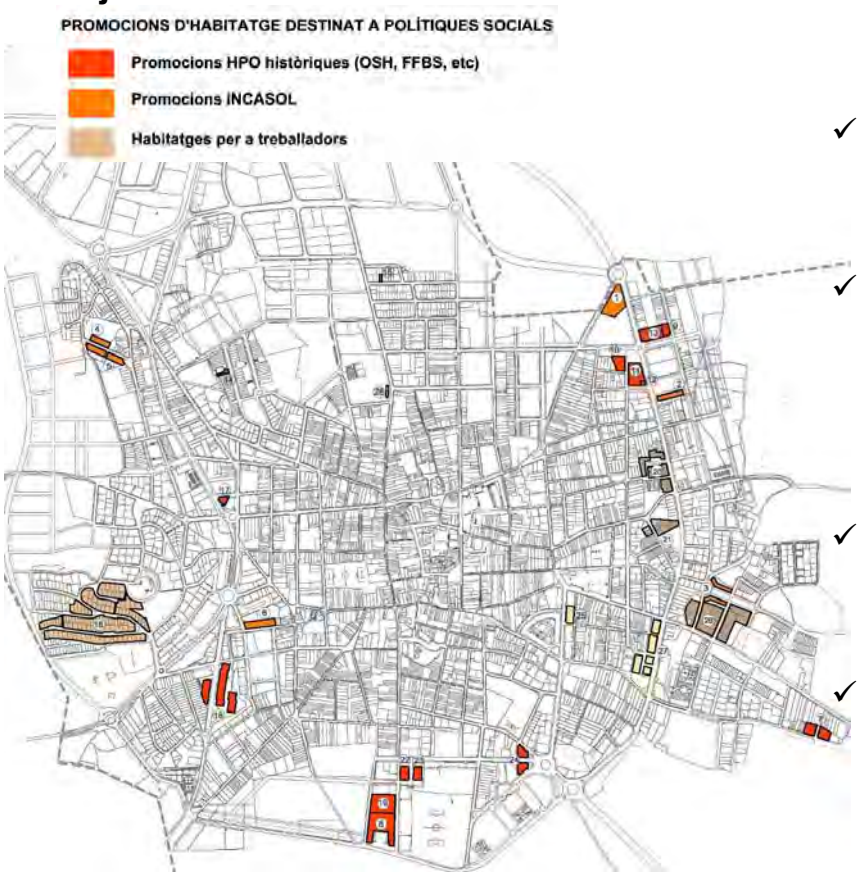
Perfil dels demandants d'habitatge protegit



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu de Solidaritat Urbana



✓ La llei del dret a l'habitatge incorpora el concepte **d'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).**

✓ L'OSU estableix que els municipis de més de 5.000 habitants han de destinar un **15% del parc principal a polítiques socials** en els propers 20 anys.

✓ El parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de **1.097 habitatges**

✓ **A finals del 2016 caldran 231 habitatges socials** per complir l'OSU.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
1.028 habitatges	**1.762 i 1.920 habitatges**	**7.487 habitatges**
71 habitatges **lloguer protegit** **111** habitatges **dotacionals o de la borsa de lloguer social** **20** habitatges **d'inserció**	Entre **492 i 650 habitatges buits** (sense segona residència) **274 habitatges nous pendents** de vendre (245 a Palafrugell) **996 habitatges en construcció**	**2.181 solars buits** edificables en sòl urbà consolidat (1.657 plurifamiliars) **5.306 habitatges** en **àmbits de nou creixement** (927 HPO i 467 HPC)

202 habitatges socials — **78 HPO lloguer** — **1.394 HPO i HPC**

Necessitats en matèria de rehabilitació del parc existent

- ✓ El parc d'habitatges **no presenta una problemàtica** rellevant d'infrahabitatge.
- ✓ El **Pla de Barris de La Sauleda- carrer Ample** permetrà corregir bona part de les deficiències de les edificacions.
- ✓ A la **zona est del nucli** també es detecten altres zones amb necessitat d'intervenció i rehabilitació.

Problemàtica	Núm d'habitatges o edificis (aprox.)	% sobre el parc existent
Habitatges amb **deficiències greus** (mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals,...)	23	0,2%
Habitatges amb **deficiències lleus** (humitats, mal estat dels baixants, cobertes,...)	124	1,4%
Edificis de més de 3 plantes **sense ascensor**	185 edificis (uns 100 a Palafrugell)	66,5% sobre els edificis de >3 plantes
Habitatges **buits**	492 - 650	2,9-3,8%
Habitatges **sobreocupats**	10- 12	0,05%

OBJECTIUS	ESTRATÈGIES	POSSIBLES ACTUACIONS
Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible	**Mobilitzar habitatges buits perquè s'incorporin a la borsa de lloguer o transformar-los en protegits**	Fer convenis amb promotors i/o entitats financeres Mediar amb particulars perquè posin els habitatges buits a la borsa de lloguer social Adquisició d'edificis buits per part de l'Ajuntament per lloguer (possibilitat de tanteig i retracta) Desenvolupar nous sectors de planejament Noves promocions en solars en sòl urbà
	Noves promocions en solars cedits o adquirits per l'Ajuntament	
Prevenir l'exclusió social residencial	**Habitatges d'inserció, dotacionals o altres**	En els terrenys destinats a habitatge dotacional en les ARE En terrenys per habitatge dotacionals obtinguts abans de desenvolupar un sector (cessió anticipada) .
Millorar el parc d'habitatges existents	**Difondre, gestionar i tramitar els ajuts existents o ampliar-los**	Informar, difondre i gestionar ajuts de rehabilitació i instal·lació d'ascensors. Possibilitat de que l'Ajuntament complementi els ajuts existents (ordenances, bonificacions, etc.)

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Moltes gràcies per la vostra assistència

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa
Antoni Clapés, economista

GMG PLANS i PROJECTES

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

ANNEX 2

INFORME DE RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB UN GRUP DE JOVES

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'ELABORACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

TALLER PARTICIPATIU AMB JOVES

Informe de resultats

Octubre 2010

Impulsat per:

ajuntament de palafrugell
habitatge

Realitzat per:

GMG GESTIÓ I PARTICIPACIÓ

Amb el suport de:

Diputació de Girona

ÍNDEX

FITXA TÈCNICA....3
1.INTRODUCCIÓ....4
2.DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ....4
3.SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER....6
4.VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS....10
5.RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER....13
ANNEX....14

FITXA TÈCNICA

Títol del taller: Taller participatiu amb joves.

Procés: Participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Promou el procés: Ajuntament de Palafrugell, amb el suport de la Diputació de Girona.

Objectiu: Contrastar els treballs d'anàlisi i diagnosi elaborats per l'equip redactor i consensuar objectius i estratègies a seguir.

Data: Dijous 16 de setembre de 2010.

Hora: De 19.30 a 21.30 hores.

Lloc de realització: Can Genís.

Adreçat a: Persones joves de Palafrugell, especialment d'entre 20 i 35 anys.

Nombre de participants: Hi assistiren 20 persones, 7 de les quals van participar en el moment de debat.

Suport tècnic: GMG Gestió i Participació Ciutadana, S.L

1. INTRODUCCIÓ

El dia 16 de setembre va tenir lloc el taller participatiu amb joves, en el marc del procés de participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Els objectius de la sessió eren donar a conèixer els resultats d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi i contrastar-los amb la ciutadania, recollint idees i suggeriments a l'entorn de les principals necessitats d'habitatge i dels objectius i estratègies a seguir amb el PLH.

El present document recull els resultats del Taller i té per objectiu, d'una banda, servir de base per tal que l'equip de govern i l'equip tècnic redactor del PLH tinguin en compte les conclusions rebudes en l'elaboració del PLH.

D'altra banda, ha de servir per a què les persones que han participat disposin d'un document de retorn de les aportacions que han fet i per a què les que no han assistit al debat coneguin els continguts del Taller.

2. DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

2.1 PROGRAMA DE LA SESSIÓ

El Taller va seguir el programa següent:

20:00h **Recepció**
Inscripció dels/les participants i entrega de material.

20:15h **Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge**, a càrrec de Mònica Garriga i Maria Bonet, membres de GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.

Presentació de les dinàmiques de participació, a càrrec d'Andrea March, Tècnica en participació ciutadana de GMG Gestió i Participació.

20:45h **Debat**
Debat sobre la situació de l'habitatge al municipi i elaboració de propostes de millora.

21:00h **Plenari i cloenda**
Posada en comú de les conclusions del debat.

2.2 CONVOCATÒRIA

La convocatòria al taller anava dirigida específicament al col·lectiu jove de Palafrugell. Es va convocar als membres del Consell d'entitats juvenils i es va fer difusió del taller a través de Can Genís, espai jove del municipi. Així mateix, es va fer un reforç a la convocatòria a través del sistema d'enviament d'SMS a sol·licitants d'habitatge social.

2.3 METODOLOGIA

El taller amb joves va permetre copsar les principals problemàtiques dels joves en l'accés a l'habitatge al municipi. Així doncs, en un primer moment es tractava de fer una diagnosi de la situació d'accés a l'habitatge a Palafrugell, detectant les principals necessitats existents per, finalment, proposar actuacions de millora.

Per assolir els objectius, el Taller es va dividir en diversos moments:

- Moment d'informació: Mònica Garriga (arquitecta) i Maria Bonet (geògrafa), membres de l'equip redactor del PLH, van exposar els resultats els estudis previs d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Palafrugell.

- Moment de debat: es va treballar utilitzant la tècnica de pluja d'idees a l'entorn de les preguntes següents: *quines són les principals problemàtiques dels joves a l'hora d'accedir a d'habitatge a Palafrugell?* ; *què s'hauria de fer per millorar la situació actual?).* El debat va permetre consensuar necessitats i estratègies de millora.

- Moment de plenari final: finalment es van exposar les conclusions del debat a l'equip redactor.

3. SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER

A continuació es presenten les conclusions del debat.

En negreta i sobre fons gris apareixen els blocs temàtics plantejats. Destacades amb un quadre negre apareixen les idees consensuades per les persones participants*. La lletra cursiva recull comentaris elaborats per l'equip tècnic que es va encarregar de la dinamització del grup de debat, per tal de facilitar la comprensió de les aportacions rebudes i dels debats generats.*

3.1 DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Hi ha blocs de pisos que no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.
- Alguns habitatges presenten un estat deficient (humitats, problemes a la façana...).
- Hi ha un elevat nombre d'habitatges buits.

Es comenta que tot i que no són molt nombrosos, sí que hi ha blocs de pisos que presenten problemes d'accessibilitat, ja que o bé no tenen ascensor o, si en tenen, tenen esglaons a l'entrada del bloc. Es tracta dels habitatges més antics, que, sovint, tenen problemes d'humitats també, i els participants expliquen que no es troben concentrats en un únic barri sinó que estan repartits per Palafrugell: per exemple a la zona del nucli, al carrer Palamós; al barri de La Sauleda o de Sant Martí.

D'altra banda, s'assenyala la gran quantitat d'habitatges buits i en construcció que hi ha. "Com pot ser que no puguem accedir a un pis, amb la quantitat de pisos buits que hi ha?"

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Els joves no ho tenen fàcil per accedir a un habitatge ja que hi ha desajustos entre l'oferta i la demanda, tant pel que fa al règim de tinença com als preus:
    - Es busquen pisos de 2-3 habitacions en règim de lloguer. Es demanda més lloguer del que es troba.
    - Els preus són més cars del que es pot assumir (si tenim en compte el preu/mes i els dos mesos de fiança). Màxim assumible pels demandants: 250 o 300 euros/mes.
    - No es troben pisos en bones condicions (sense problemes d'humitats, etc...) per sota dels 400 euros/mes, *"un preu al que no s'arriba i menys si hi has de sumar els dos mesos de fiança". Al llarg del debat es posa de manifest que aquest fet va lligat a la situació actual del mercat laboral.*

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- Manca oferta de lloguer, a uns preus més assequibles.

  Fa uns anys sí que es podien pagar 400 euros/mes però "ara és del tot impossible". Es constata que tot i que els preus han baixat, "no és suficient".

3.2 PROPOSTES

PROPOSTA 1. INCENTIVAR I INCREMENTAR L'OFERTA DE LLOGUER

Es comenta que l'opció del lloguer és l'única a la que poden optar la majoria de joves i que cal promoure'l, a uns preus més baixos i facilitant les condicions d'accés (revisant requisits demanats: mesos de fiança, avals,etc). El lloguer amb opció a compra es desestima, ja que es considera que "a la pràctica no és viable, ningú s'acaba passant a la compra perquè no surt rentable".

Aquesta actuació ha d'anar acompanyada de mesures que ofereixin garanties a llogaters (els pisos han de complir uns mínims, tant de preu com de condicions d'habitabilitat) i propietaris (per evitar la por que tenen actualment a posar pisos al mercat).

PROPOSTA 2. PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ I LA DOTACIÓ D'AJUTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER

Es proposa revisar els requisits per accedir a un habitatge de protecció.

Alguns dels participants són sol·licitants d'un pis de protecció i comenten que porten anys esperant a que se'ls hi adjudiqui un. Es posa de manifest que hi ha persones amb problemes econòmics reals i que els requisits a l'hora de formular la sol·licitud d'un pis de protecció no afavoreixen a persones que tenen necessitats però que tenen problemes per demostrar administrativament la seva situació.

D'altra banda, també expliquen que hi ha persones que són adjudicatàries i han de renunciar-hi perquè no poden pagar el que es demana.

PROPOSTA 3. MOBILITZAR ELS HABITATGES BUITS

S'explica que no només seria bo per les persones que demanden un habitatge sinó també pel propietari ja que "mantenir l'habitatge li costa diners". Els/les participants afegeixen que cal buscar solucions i cercar les millors alternatives tant per a uns com pels altres: propostes que donin garanties als propietaris però que també facilitin l'accés dels joves a un habitatge(garantir uns mínims estàndards).

PROPOSTA 4. PROMOURE SUBVENCIONS ALS PROPIETARIS PER A LA REHABILITACIÓ I ADEQUACIÓ D'HABITATGES

Els participants veuen aquesta opció com una via per a promoure l'ocupació, tenint en compte que a Palafrugell molts treballadors s'han dedicat al sector de la construcció i ara mateix es troben en situació d'atur.

PROPOSTA 5. ADAPTAR HABITATGES PER A PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA I GENT GRAN

Aquesta proposta sorgeix per la necessitat detectada de millorar la qualitat de vida de persones amb mobilitat reduïda i gent gran que viu en blocs de pisos antics i que no poden ni accedir ni sortir amb facilitat. Tot i que es comenta que els casos que presenten deficiències no són nombrosos, es proposa actuar per donar resposta als problemes existents derivats d'aquesta situació.

Resum del debat

Davant la pregunta de *si els joves ho tenen fàcil o no a l'hora d'accedir a un habitatge a Palafrugell* els participants van respondre amb un rotund no. A l'inici del debat els participants van exposar la seva situació personal, explicant amb quins problemes i dificultats s'han trobat a l'hora d'accedir a l'habitatge, temes particulars que a mesura que avançava el debat es van abordar d'una manera més general. Així doncs, van consensuar les problemàtiques que consideren prioritàries en matèria d'habitatge i van proposar un seguit d'actuacions a tenir en compte en el PLH.

Cal dir, també, que es va valorar molt positivament la presència, gestió i funcions de l'Oficina Local d'habitatge, ja que s'hi centralitza tota la informació referent a ajudes i subvencions en matèria d'habitatge. Els/les participants van explicar "tot i que això no depèn de l'Oficina, les subvencions i ajudes no són suficients".

El to al llarg del debat va ser dinàmic i constructiu i es van assolir consensos en totes les qüestions que van sorgir.

Composició del grup

A la part de presentació hi havia 20 assistents i a la part de debat en grup només hi van participar 7, concretament dues noies, que viuen fora de Palafrugell, i 5 nois, que participen com a veïns del municipi. Pel que fa a les edats, dues persones tenen d'entre 30 i 35 anys i les altres entre 22 i 27. La majoria dels participants són immigrants d'origen extracomunitari.

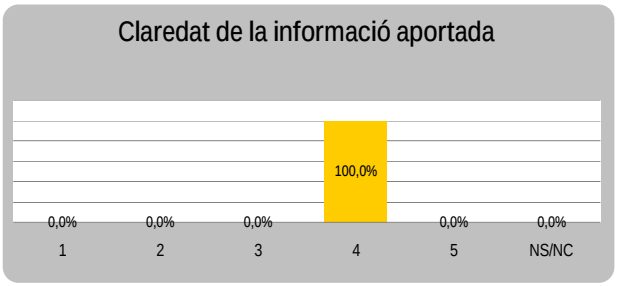
Tres persones treballen a Can Genís i la resta són sol·licitants d'habitatge protegit. Dos dels participants viuen al nucli familiar i un d'ells té intenció d'emancipar-se però explica "que una persona sola és impossible".

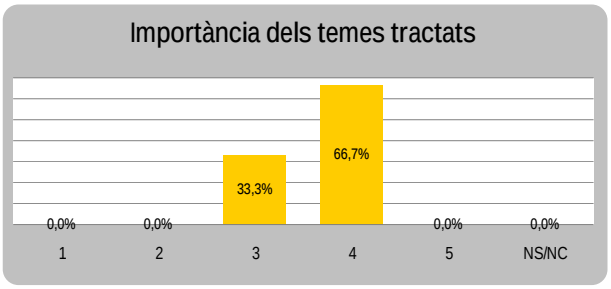
4. VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS

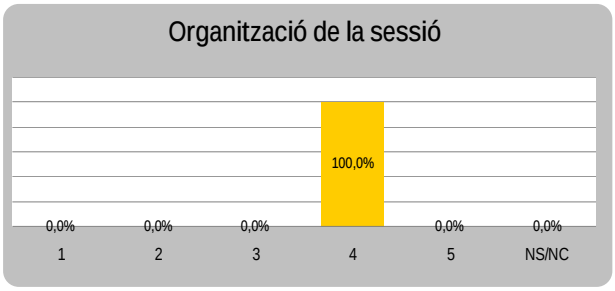
Dels 7 participants a la sessió, 3 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet i 5 seria molt satisfet).

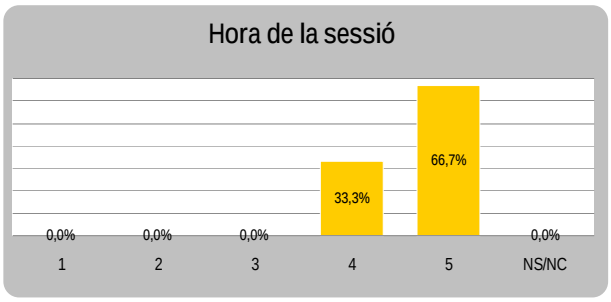
Els gràfics següents anuncien els ítems formulats i els resultats obtinguts, mostrant el percentatge de persones que va triar cada grau de valoració:

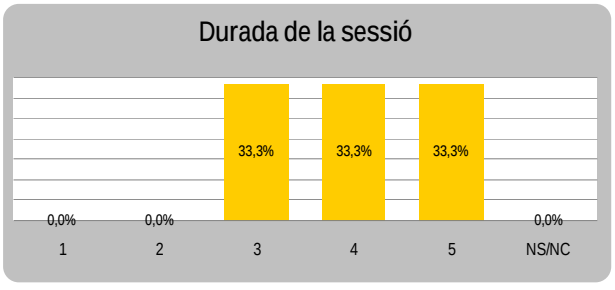
VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

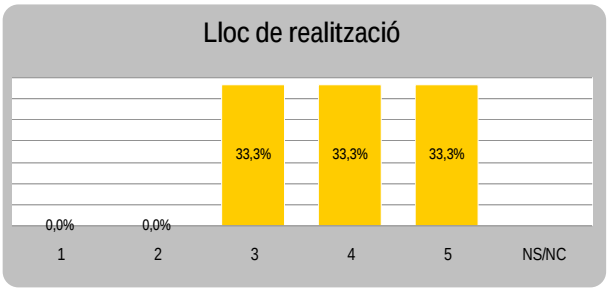




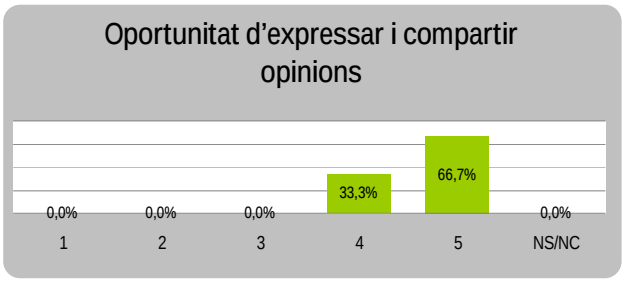


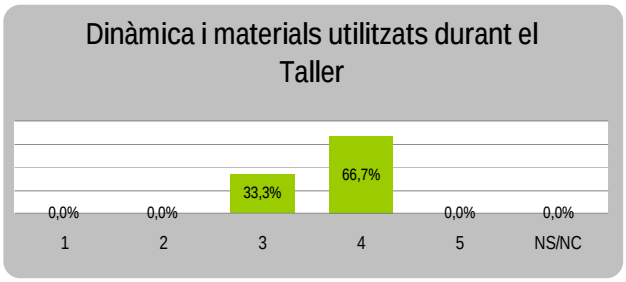


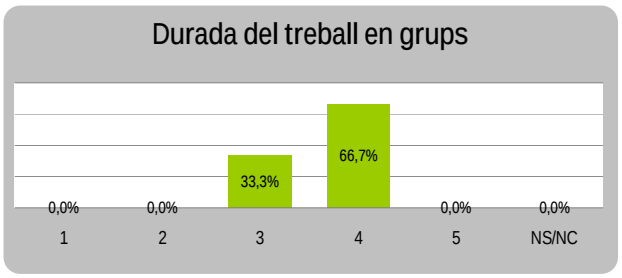


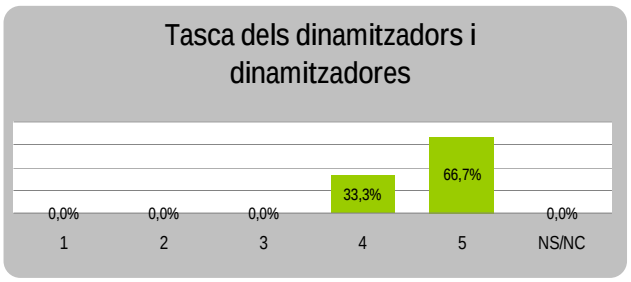


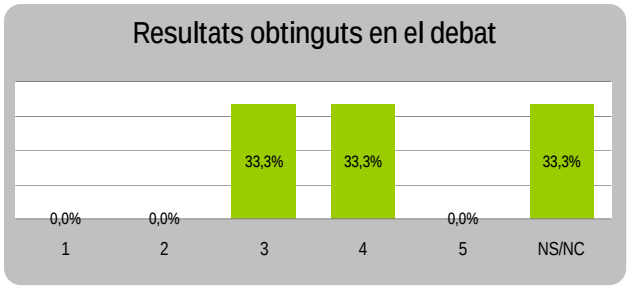
VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUPS DE DEBAT











COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

D'altra banda, el qüestionari plantejava preguntes obertes que van permetre recollir diversos comentaris sobre la sessió:

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...

- no contesta (1 persona)
- "la informació i l'intensiu con los otros participantes"
- "crec que el debat ha estat molt interessant per veure les diferents situacions i necessitats"

El que menys m'ha agradat ha estat...

- no contesta (1 persona)
- "el tiempo de la reunión"
- "la primera part ha estat massa densa d'informació i amb masses dades numèriques"

No vull marxar sense dir que...

- no contesta (2 persones)
- "l'habitatge és un tema força complex per tractar ja que depèn de molts factors socials i actualment s'ha agreujat amb l'impacte de la crisi"

Per la propera vegada estaria bé que...

- no contesta (1 persona)
- "no lo se"
- "la primera part fos més dinàmica i participativa"

De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

Màxim: 9
Mínim: 7
En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 8 punts.

5. RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER

Ali	Ounzar
El Hassam	Amizab
Ellallioui	
Haema	
Isam	
Jamal	
Jamiha	
Jessica	Benito
Kaliou	Cisse
Karim	
Liliana	
Malika	
Marco	Haddouti
Mohamed	Mallali
Mohamed	
Mohamed	Mallali
Nasreddine	Zarouali
Noemí	De la Antonia
Paul	
Tajeb El Atmani	

MOLTES GRÀCIES A TOTES I A TOTS!!

ANNEX

- Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge, elaborada per GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.



PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

2011-2016

Avanç de Pla

Setembre 2010

ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que permet **definir** les **polítiques local d'habitatge pels propers 6 anys**

Permet possibilitar la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament.

Continguts:

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Marc legal:

Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Procés de redacció del Pla Local d'Habitatge (PLH)

Obtenció d'informació

ANÀLISI I DIAGNOSI
MAIG-SETEMBRE 2010

Fase informativa

Fase d'aportacions ciutadanes (tallers)
SETEMBRE 2010

AVANÇ DE PLA
FINALS SETEMBRE 2010

PROPOSTA D'ACTUACIONS I DE GESTIÓ

Fase d'aportacions ciutadanes (*Consensus*)
OCTUBRE 2010

APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2010

Audiència pública (retorn)

Exposició pública

ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

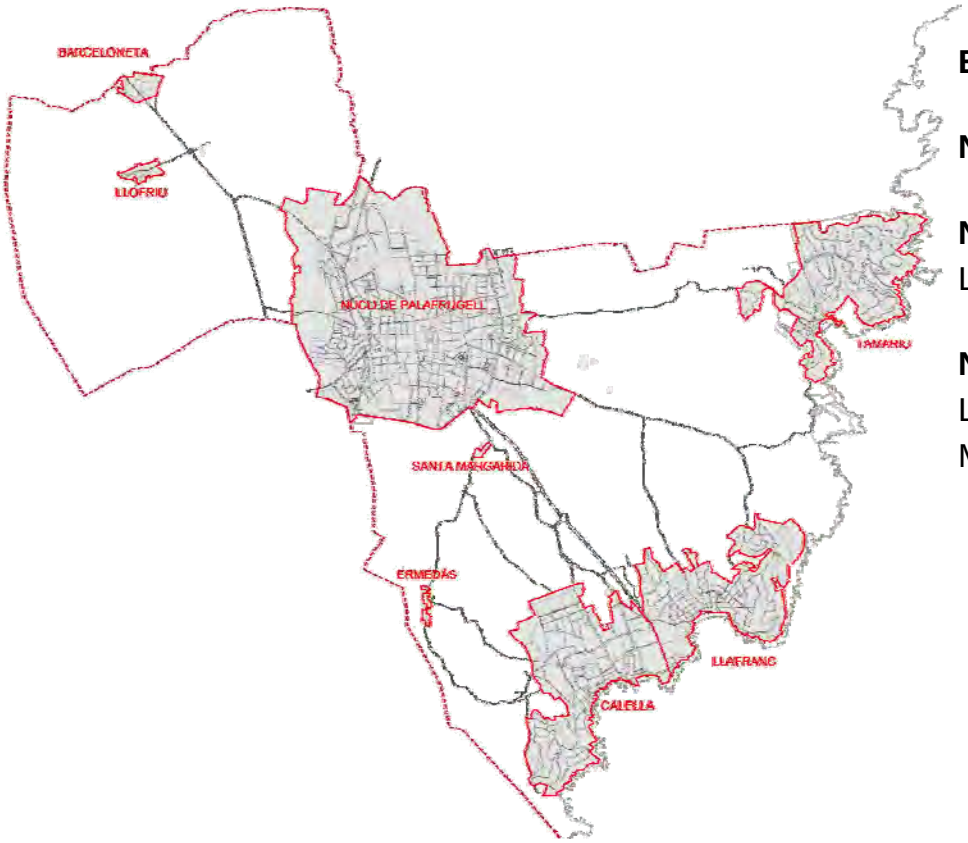
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

D'ANÀLISI I DIAGNOSI



Estructura del territori



Extensió: 26,69 hectàrees

Nucli principal: Palafrugell

Nuclis costaners: Calella, Llafranc, Tamariu

Nuclis rurals: Barceloneta, Llofriu, Ermedàs, Santa Margarida

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

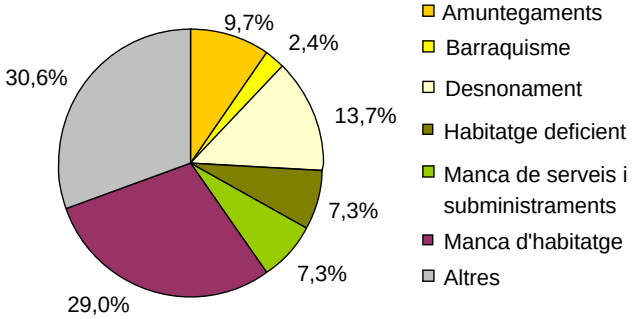
Demanda d'habitatge

✓ Projeccions demogràfiques: es passaria de 22.900 habitants (2010) a 26.033 (2016)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

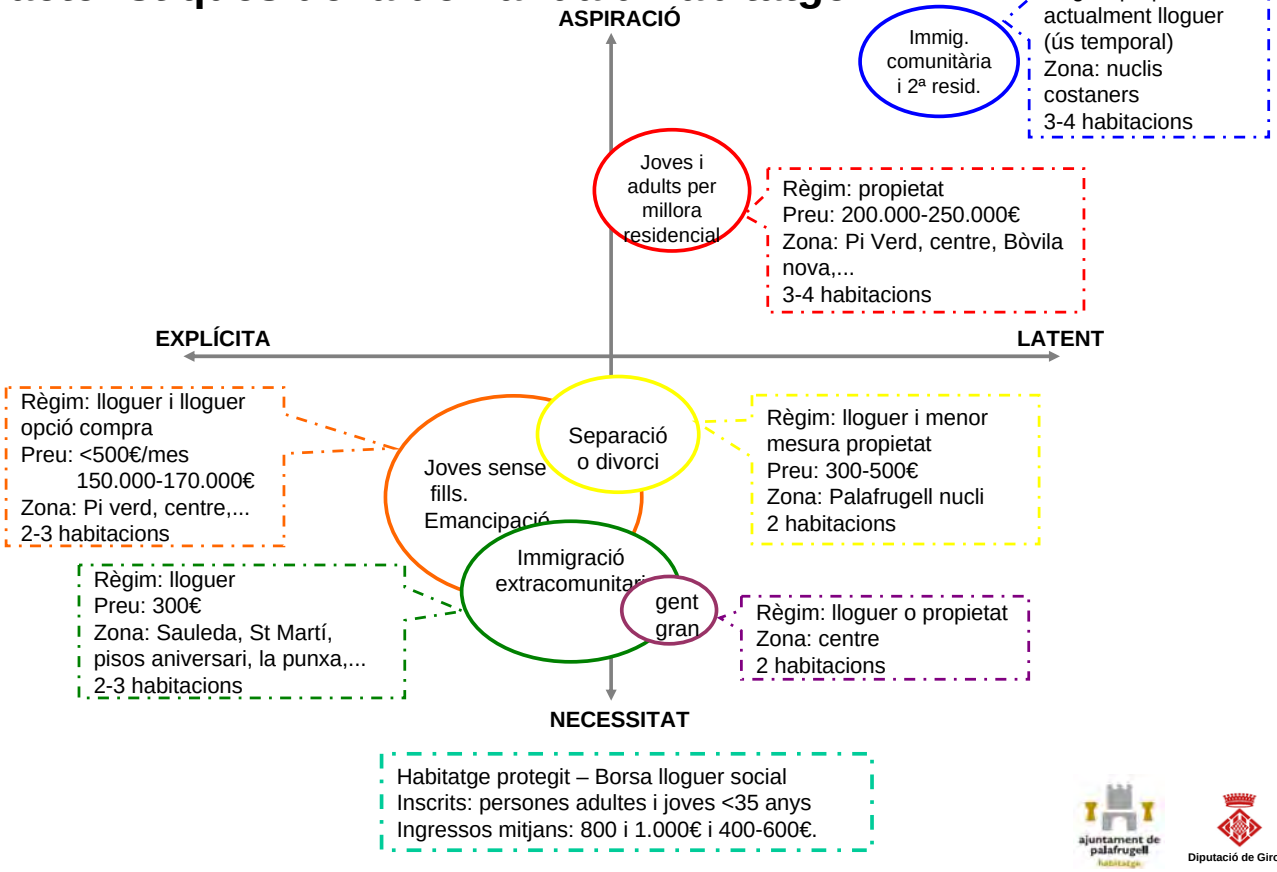
✓ Hi ha un nombre important de **població jove en edat d'emancipació**

✓ Situacions actuals **d'exclusió residencial** que atenen els serveis socials



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques de la demanda d'habitatge



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques de l'oferta d'habitatge

- ✓ **Al nucli** de Palafrugell **és on hi ha més oferta d'habitatge**
- ✓ **El preu dels habitatges està per sota el dels municipis veïns**
- ✓ **Els preus** dels habitatges d'obra nova i segona mà **han disminuït** els darrers 3 anys fins un 30-35%.
  - Obra nova: 200.000€ (pisos)
  - Segona mà: 130.000-150.000 € (pisos)
  - Lloguer: 430 €/mes
- ✓ **El ritme de vendes no ha millorat**.
  - ✓ 274 habitatges pendents de vendre
  - ✓ 996 en construcció
- ✓ El règim de **lloguer representa el 12%** del total de l'oferta)







ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatges

	Preu	Ingressos necessaris (mes)	Ingressos necessaris (any)	%població exclosa
Habitatge de **propietat mercat** lliure	154.400€	1.565€	18.776€	34%
Habitatge de **lloguer mercat lliure**	430€	1.075€	12.900€	**17%**

✓ **Es necessitaran habitatges amb algun tipus de protecció** per donar resposta a la població exclosa del mercat lliure d'habitatge.

✓ A més a més, cal tenir en consideració que un **9,4% de la població estaria exclosa** del preu màxim establert pel **lloguer protegit** que requereix uns ingressos mínims anuals de 10.000€ per llar.

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Necessitats d'habitatge pels propers 6 anys

✓ **Hi ha una necessitat de 1.028 habitatges** pels propers 6 anys.

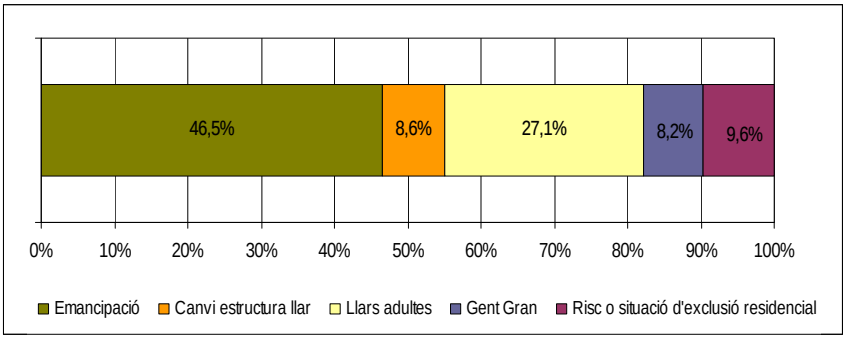
✓ Uns **202 habitatges** hauran de tenir **algun règim de protecció**.

✓El tipus d'habitatge més adequat per la demanda és el **lloguer protegit, l'habitatge dotacional i la borsa de lloguer social.**

✓ Caldran unes **20 places en habitatges d'allotjament temporal** per a col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

✓Els principals col·lectius de demanda d'habitatge social són els **joves i llars adultes** amb un baix nivell de renda.

Perfil dels demandants d'habitatge protegit

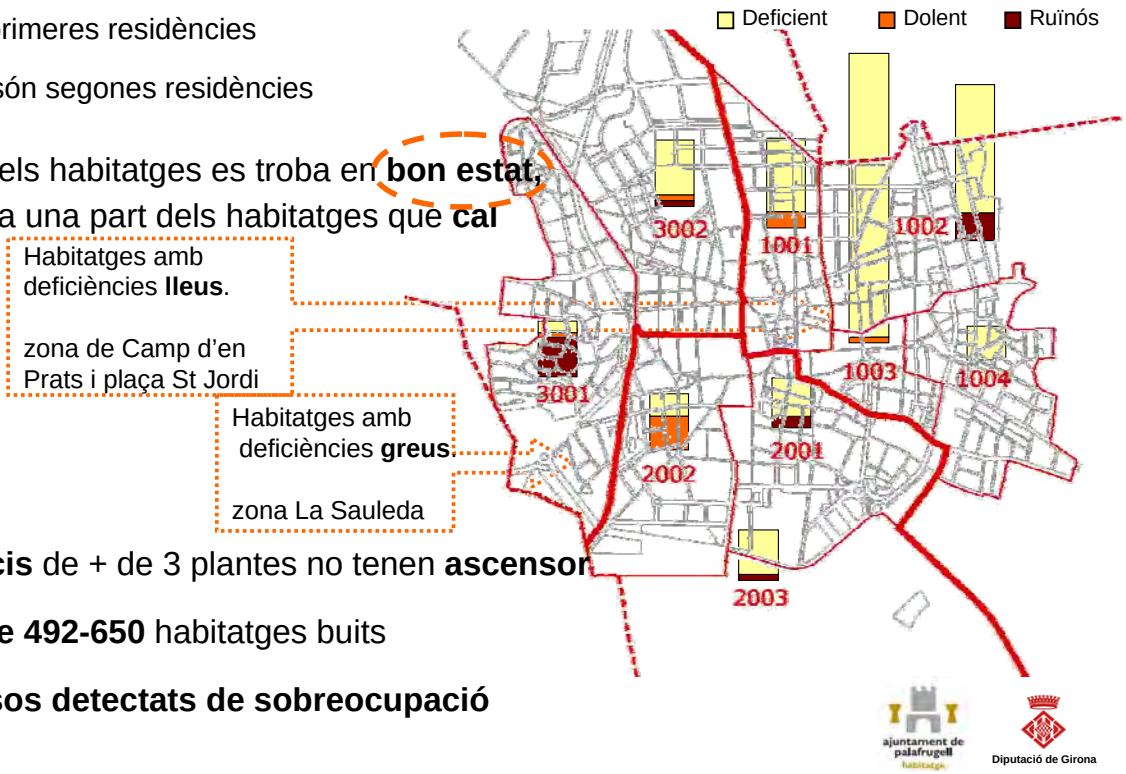


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Estat dels habitatges i necessitat de rehabilitació

- ✓ Total habitatges a Palafrugell: **16.855 habitatges**
  - ✓ 8.559 són primeres residències
  - ✓ Uns 6.500 són segones residències

- ✓ **Un 97-98%** dels habitatges es troba en **bon estat, però** tot i així hi ha una part dels habitatges que **cal rehabilitar.**



- ✓ **Uns 100 edificis** de + de 3 plantes no tenen **ascensor**
- ✓ **Hi hauria entre 492-650** habitatges buits
- ✓ **Uns 10-12 casos detectats de sobreocupació**

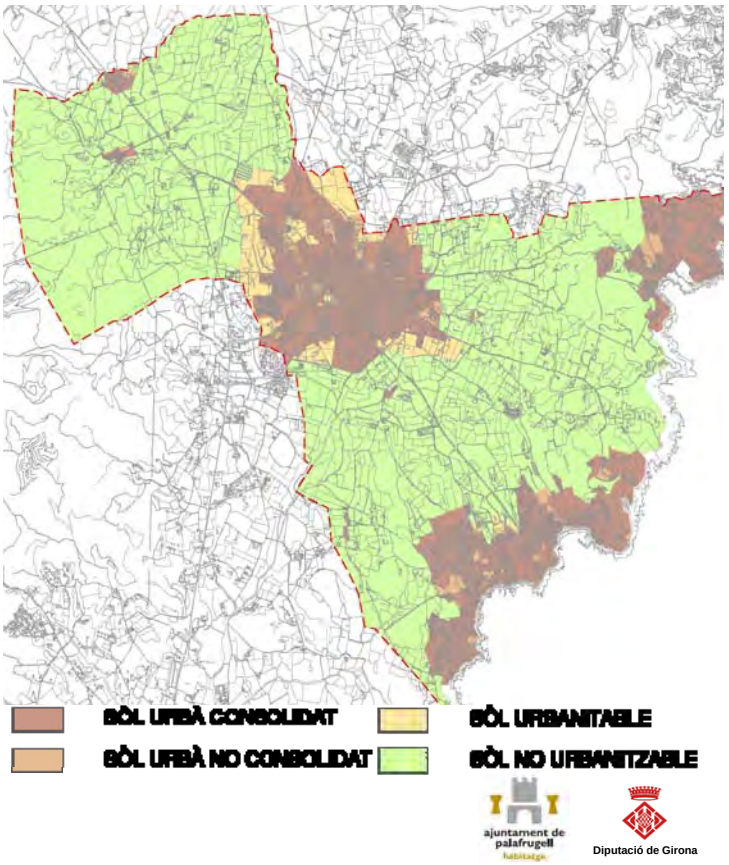
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Planejament urbanístic

- ✓ El planejament vigent al municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** , aprovat l'any **2007**.

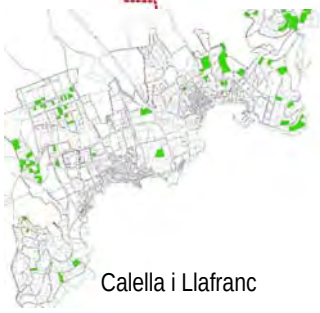
- ✓ És un **planejament molt nou,** amb la major part nous creixements estan **pendents de desenvolupar**.

- ✓ El sòl urbanitzable es concentra sobretot al nucli de Palafrugell, en una corona concèntrica a la ciutat construïda.

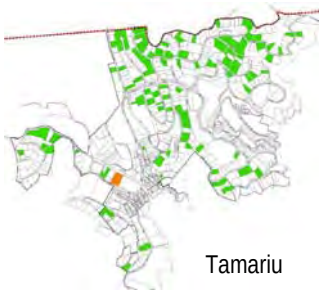


Solars buits



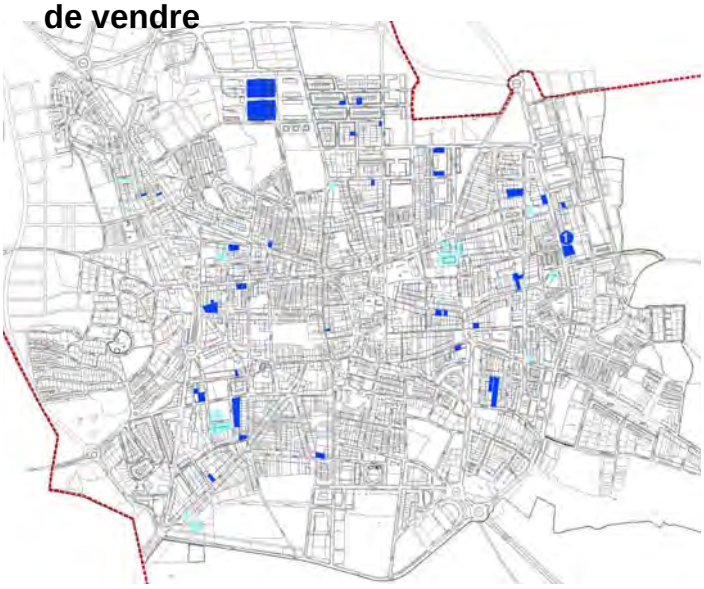


Calella i Llafranc



Tamariu

Habitatges en construcció o pendents de vendre



Llicència aprovada: 996 habitatges en construcció

Llicència acabada sense 1a ocupació: 274 habitatges finalitzats pendents de vendre

Solars buits unifamiliars: 524

Solars buits plurifamiliars: 1.657

2.181

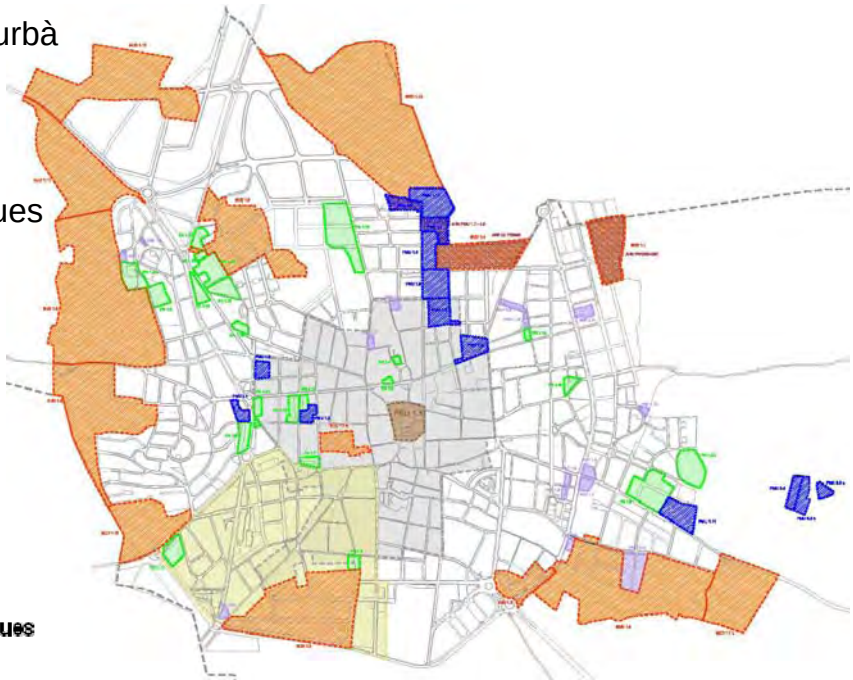
ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

GMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Àmbits de desenvolupament urbanístic

- ✓ Sectors en sòl urbanitzable i en urbà no consolidat
- ✓ 3 Àrees Residencials Estratègiques (ARE) al nord-est del nucli de Palafrugell



SUD: Sòl urbanitzable delimitat

PMU: Plans de millora urbana

PA: Polígons d'actuació

PNF: Polígons de normalització de finques

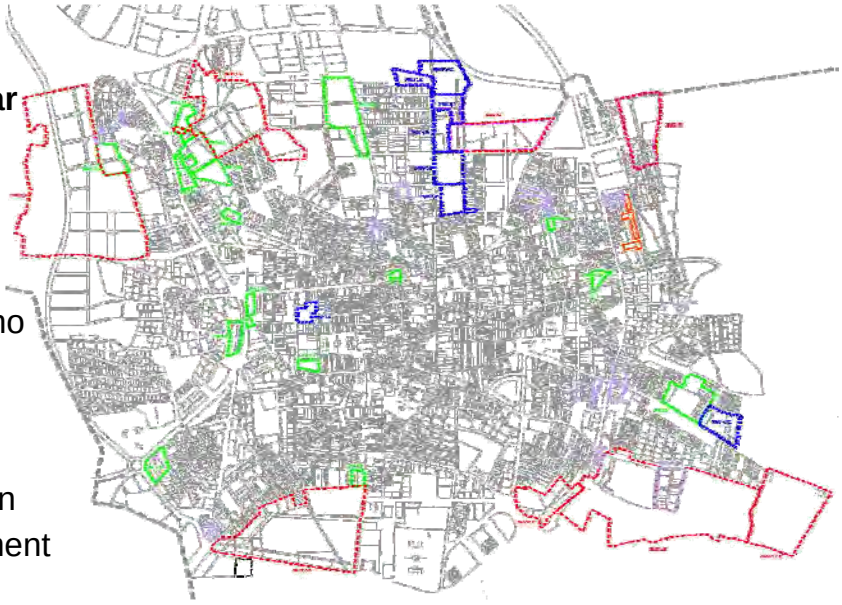
ARE: Àrea Residencial Estratègica

ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

Reserves d'habitatge protegit previstes en el planejament

- ✓ Segons la llei vigent, els nous sectors i polígons han de **reservar sostre** per habitatge protegit.
- ✓ Aquestes **reserves d'HPO es troben al nucli de Palafrugell** i no als nuclis de costa.
- ✓ Els sectors i polígons es troben en diferents estats de desenvolupament però cap d'ells **encara no està construït**.



SUD: Sòl urbanitzable delimitat
PMU: Plans de millora urbana
PA: Polígons d'actuació
PNF: Polígons de normalització de finques

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Habitatge protegit existent



- ✓ Actualment hi ha **1.097 habitatges protegits**

PROMOCIONS D'HABITATGE DESTINAT A POLÍTIQUES SOCIALS
Promocions HPO històriques (OSH, FFBS, etc)
Promocions INCASOL
Habitatges per a treballadors

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
1.028 habitatges	**1.762 i 1.920 habitatges**	**7.487 habitatges**
71 habitatges **lloguer protegit** **111** habitatges **dotacionals o de la borsa de lloguer social** **20** habitatges **d'inserció**	Entre **492 i 650 habitatges buits** (sense segona residència) **274 habitatges nous pendents** de vendre (245 a Palafrugell) **996 habitatges en construcció**	**2.181 solars buits** edificables en sòl urbà consolidat (1.657 plurifamiliars) **5.306 habitatges** en **àmbits de nou creixement** (927 HPO i 467 HPC)

202 habitatges socials — **78 HPO lloguer** — **1.394 HPO i HPC**

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Recursos municipals

- ✓ L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la **d'Urbanisme i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge**.
- ✓ Hi ha **l'Oficina del Pla de Barris a la Sauleda-carrer Ample**

EL PLA DE BARRIS
BUFA MÉS FORT
ajuntament de palafrugell

- ✓ **Hi ha una Oficina Local d'Habitatge** on informar-se dels ajuts, lloguers, nous habitatges protegits, etc.

Oficina Municipal d'Habitatge

Diputació de Girona

Proposta d'objectius a assolir amb el PLH

Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Prevenir l'exclusió social residencial

Millorar el parc d'habitatges existents

Objectiu 1: Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Mobilitzar habitatges buits perquè s'incorporin a la borsa de lloguer o transformar-los en protegits





Noves promocions en solars cedits o adquirits per l'Ajuntament





- ✓ Fer convenis amb promotors i/o entitats financeres
- ✓ Mediar amb particulars perquè posin els habitatges buits a la borsa de lloguer social
- ✓ Adquisició d'edificis buits per part de l'Ajuntament per lloguer (tanteig i retracta)
- ✓ Desenvolupar nous sectors de planejament
- ✓ Noves promocions en solars en sòl urbà

Objectiu 2: Prevenir l'exclusió residencial

Habitatges d'inserció, dotacionals o altres







- ✓ En els terrenys destinats a habitatge dotacional en les Àrees Residencials Estratègiques (ARE)
- ✓ En terrenys per habitatge dotacionals obtinguts abans de desenvolupar un sector (cessió anticipada)

PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu 3: Millorar el parc d'habitatges existent

Difondre, gestionar i tramitar els ajuts existents o ampliar-los







- ✓ Informar, difondre i gestionar ajuts de rehabilitació i instal·lació d'ascensors.
- ✓ Possibilitat de que l'Ajuntament complementi els ajuts existents (ordenances, bonificacions, etc.)

Moltes gràcies per la vostra assistència

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa
Antoni Clapés, economista

GMG PLANS i PROJECTES

ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

Unió, 1 08221 TERRASSA
Tel. 937.869.245 Fax. 937.837.246 www.gmg.cat

ANNEX 3

INFORME DE RESULTATS DEL TALLER PARTICIPATIU AMB TÈCNICS/QUES MUNICIPALS

PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'ELABORACIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

TALLER PARTICIPATIU AMB TÈCNICS I TÈCNIQUES MUNICIPALS

Informe de resultats

Octubre 2010

Impulsat per:

ajuntament de palafrugell
habitatge

Realitzat per:

GMG GESTIÓ I PARTICIPACIÓ

Amb el suport de:

Diputació de Girona

ÍNDEX

FITXA TÈCNICA....3
1.INTRODUCCIÓ....4
2.DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ....4
3.SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER....6
4.VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS....12
5.RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER....15
ANNEX....16

FITXA TÈCNICA

Títol del taller: Taller participatiu amb tècnics i tècniques municipals.

Procés: Participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Promou el procés: Ajuntament de Palafrugell, amb el suport de la Diputació de Girona.

Objectiu: Contrastar els treballs d'anàlisi i diagnosi elaborats per l'equip redactor i consensuar objectius i estratègies a seguir.

Data: Dimecres 22 de setembre de 2010.

Hora: De 9 a 12 hores.

Lloc de realització: Sala de plens de l'Ajuntament de Palafrugell.

Adreçat a: Tècnics i tècniques municipals de les diferents àrees de l'Ajuntament de Palafrugell.

Nombre de participants: 12 persones.

Suport tècnic: GMG Gestió i Participació Ciutadana, S.L

1. INTRODUCCIÓ

El dia 22 de setembre de 2010 va tenir lloc el taller participatiu amb tècnics i tècniques municipals, en el marc del procés de participació ciutadana en l'elaboració del PLH de Palafrugell.

Els objectius de la sessió eren donar a conèixer els resultats d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi i contrastar-los amb els participants, per tal de detectar necessitats en matèria d'habitatge al municipi i recollir idees i propostes de futur.

El present document recull els resultats del Taller i té per objectiu, d'una banda, servir de base per tal que l'equip de govern i l'equip tècnic redactor del PLH tinguin en compte les conclusions ciutadanes en l'elaboració del Pla.

D'altra banda, ha de servir per a què les persones que han participat disposin d'un document de retorn de les aportacions que han fet i per a què les que no han assistit al debat coneguin els continguts del Taller.

2. DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

2.1 PROGRAMA DE LA SESSIÓ

El Taller va seguir el programa següent:

9:00h Recepció.
Inscripció dels/les participants i entrega de material.

9:05h Benvinguda institucional, a càrrec del Regidor de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge, Amadeu Fuente.

9.15h Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge, a càrrec de Joan Badia, Maria Bonet i Mònica Garriga, membres de GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.

Presentació de les dinàmiques de participació, a càrrec d'Andrea March,de GMG Gestió i Participació.

9:45h Treball en grups de debat
Debat en grups sobre la situació de l'habitatge al municipi i elaboració de propostes de millora.

12.00h Plenari i cloenda
Posada en comú de les conclusions del debat.

2.2 CONVOCATÒRIA

La convocatòria al taller anava dirigida específicament als tècnics i tècniques municipals de les diferents àrees de l'Ajuntament de Palafrugell. Dels 17 inscrits prèviament, hi van participar 12 persones.

2.3 METODOLOGIA

El taller amb tècnics va permetre copsar les principals problemàtiques en matèria d'habitatge al municipi. Així doncs, en un primer moment es tractava de fer una diagnosi de la situació i característiques de l'habitatge a Palafrugell, detectant les principals necessitats i oportunitats existents per, finalment, proposar actuacions de millora.

Per assolir els objectius, el Taller es va dividir en diversos moments:

- Moment d'informació: El Regidor de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge, Amadeu Fuente, va donar la benvinguda als/les participants i va contextualitzar el Taller. A continuació , Joan Badia (arquitecte), Mònica Garriga (arquitecta) i Maria Bonet (geògrafa), membres de l'equip redactor del PLH, van exposar els resultats els estudis previs d'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Palafrugell.

- Moment de debat: Per assolir els objectius del taller i garantir la participació dels/les assistents, es va dividir als participants en subgrups de 3 persones. Van anotar en targetes (post-its) idees referents a la diagnosi (*quines són les principals problemàtiques d'habitatge a Palafrugell?)* i van formular propostes (*què s'hauria de fer per millorar la situació actual?).* Posteriorment, cada subgrup va exposar les seves idees a la resta i es va iniciar el debat, per consensuar necessitats i estratègies de millora.

- Moment de plenari final: finalment es van exposar les conclusions del debat a l'equip redactor.





Imatges de la sessió

3. SÍNTESI DE LES CONCLUSIONS DEL TALLER

A continuació es presenten les conclusions del debat.

En negreta i sobre fons gris apareixen els blocs temàtics plantejats. Destacades amb un quadre negre apareixen les idees consensuades per les persones participants. *La lletra cursiva recull comentaris elaborats per l'equip tècnic que es va encarregar de la dinamització del grup de debat, per tal de facilitar la comprensió de les aportacions rebudes i dels debats generats*.

3.1 DIAGNOSI

RESPECTE AL PARC D'HABITATGES

- Es detecten molts habitatges buits.

  Es comenta que la gran part d'habitatges buits es troben concentrats a la zona cèntrica, "tot i que estan repartits per tot el municipi" i que són majoritàriament unifamiliars. Alguns no se sap si estan tancats o si ho sembla, degut a l'estat de l'habitatge (façana, coberta, ...)

- Hi ha més habitatges en mal estat que els detectats als estudis d'anàlisi i diagnosi previs

  Alguns participants comenten que l'estat dels habitatges presentat per l'equip redactor és massa "optimista", considerant que hi ha més casos dels detectats en mal estat (façanes, problemes d'accessibilitat, cobertes,humitats, ...)

- Es detecten casos d'edificacions en sòl no urbanitzable que es transformen i s'ocupen com a habitatge.

  S'explica que aquest és un cas anòmal que cada cop es dóna més.

- Dificultat de quantificar la sobreocupació.

  Es posa l'accent en què probablement existeixen més casos que els detectats per l'equip redactor en l'estudi realitzat. Per tant, cal preveure'n més a l'hora de planificar actuacions.

RESPECTE A LA DEMANDA D'HABITATGE

- Elevat percentatge de **població exclosa** de l'accés a l'habitatge i dificultat de l'Administració per a donar-hi resposta.

  Els participants expliquen que cal tenir en compte diversos col·lectius que es troben en aquesta situació, no només joves, tot i que són un dels col·lectius amb més problemes a l'hora d'accedir-hi:

  - **Joves** que cerquen habitatges de 2-3 habitacions en règim de lloguer **que no poden accedir degut al preu** (de 400 euros/mes en amunt) i **a les condicions d'entrada** (2 mesos de fiança)

  Es tracta de persones que com a molt poden pagar 300 euros/mes. Es produeix un desajust amb l'oferta pel que fa als preus, ja que "no es troben pisos en bones condicions per sota dels 400 euros." Així mateix, cal tenir en compte els dos mesos de fiança demanats en la majoria de casos.

- **Dificultat de l'Administració** per donar resposta a la població exclosa

  El grup també comenta altres casos de perfils de demandants d'habitatge:

- **Parelles** de 30 i 50 anys **que busquen** canvi de residència a un habitatge unifamiliar a Palafrugell i no en troben. Marxen a viure fora (Mont-ras , Begur, etc...). *"Es produeix un degoteig petit però constant".*

- **Parelles joves que busquen pisos plurifamiliars** de 2-3 habitacions que sí que poden accedir-hi perquè tenen capacitat d'estalvi i ingressen més de mil euros al mes.

- **Cal tenir en compte fluxos d'arribada de turisme** (població de tercera edat que s'instal·la a Palafrugell.

  Es tracta d'un col·lectiu cada cop més nombrós, persones que cerquen més comoditats (serveis, millor mobilitat...) i que passen a tenir primera residència a Palafrugell. Es tracta d'un percentatge "encara petit però que anirà pujant." Al municipi és on es concentren tots els serveis i equipaments i els participants es pregunten "què passarà quan canviï aquesta tendència i la gent de Palafrugell vulgui anar a la costa? Caldrà una reestructuració". Es constata aquest fet com un factor a tenir en compte sobretot pel que fa al planejament i a la gestió urbanística.

RESPECTE A L'OFERTA D'HABITATGES

- Manca oferta d'habitatge unifamiliar.

  Es comenta que s'està produint "una fuga constant" de persones que busquen anar a viure a una casa i com a Palafrugell no en troben se'n van a viure a Mont-ras o Begur, on si que hi ha oferta. Es tracta de parelles d'entre 30 i 50 anys. En aquest cas, es produeix un desajust amb la demanda, no pel que fa als preus ("poden pagar el que es demana") sinó per la tipologia d'habitatges.

- Oferta suficient d'habitatges plurifamiliars de 2-3 habitacions i de lloguer.

  Els participants expliquen, però, que tot i existir-hi oferta, encara hi ha persones, joves sobretot, que no poden assumir pagar el preu d'aquests tipus d'habitatges, tal i com s'ha analitzat a la part de la demanda.

3.2 PROPOSTES

PROPOSTA 1. PROMOURE L'HABITATGE DE LLOGUER DE PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM ESPECIAL

Es comenta que el sector públic ha de tenir un paper cabdal a l'hora de garantir i facilitar l'accés de la població a un habitatge digne. En aquests sentit, es proposa impulsar l'habitatge de lloguer de protecció especial ***de promoció pública i de propietat municipal o autonòmica.***

Pel que fa als habitatges dotacionals, no es proposen més promocions d'aquesta tipologia, ja que es considera que amb l'existent i la que està prevista construir "ja és suficient", perquè es cobriran les necessitats futures de col·lectius amb problemes i dificultats d'accés a l'habitatge (gent gran, joves,...)

PROPOSTA 2. IMPULSAR LA XARXA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL

Es proposa seguir fomentant aquesta xarxa, que "actualment funciona molt bé però no s'utilitza ni es coneix prou". Sorgeix la idea de "comercialitzar-la", és a dir, destinar recursos i esforços a explicar a la ciutadania (demandants d'habitatge i propietaris) en què consisteix i les garanties que ofereix tant a propietaris com als demandants de pis de lloguer.

PROPOSTA 3. COMPAGINAR L'ESTACIONALITAT DEL LLOGUER

Permetria "lligar persones que arriben de nou, per treballar, amb ofertes de lloguer temporal". Aquesta mesura seria una altra opció per mobilitzar habitatges buits i alhora donar resposta a una demanda existent de persones que per motius laborals cerquen un local o un pis per a dos o tres mesos. Així mateix, es comenta que actualment no s'accepten persones jurídiques per llogar apartaments, i que això esdevé una dificultat a l'hora de mobilitzar habitatges buits.

PROPOSTA 4. DESINCENTIVAR L'HABITATGE BUIT AMB MAJOR PRESSIÓ FISCAL

Es proposa penalitzar als propietaris que fa temps que tenen buit el seu habitatge. Aquesta opció permetria mobilitzar els habitatges buits i incorporar-los al mercat de lloguer, ja fos a través de la borsa de mediació o del mercat lliure.

PROPOSTA 5. PROMOURE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES UNIFAMILIARS

Per donar resposta a una demanda existent, evitant i frenant, així, una tendència que va a l'alça: persones que busquen unifamiliar i, al no trobar-ne, marxen fora de Palafrugell.
Es comenta, però, que és més una qüestió de planejament que de política d'habitatge.

PROPOSTA 6. EXERCIR PRESSIÓ SOBRE LES EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE PER TRANSFORMAR EN HABITATGE

Adoptar mesures que regulin aquesta situació.

Resum del debat

En la part del debat dedicada a la diagnosi dels problemes de l'habitatge s'ha emfatitzat l'elevat percentatge de població exclosa de l'accés a l'habitatge. S'ha posat de manifest el desajust existent entre la demanda i l'oferta d'habitatge, tenint en compte tant els preus com la tipologia d'habitatges.

Al llarg del debat, els/les participants no només s'han referit a col•lectius, com el de joves, que tenen greus problemes d'accés a l'habitatge, ja sigui per emancipació o per canvi de residència. Sinó que també s'han comentat casos de persones que tot i tenir capacitat d'estalvi no troben la tipologia d'habitatges que cerquen (unifamiliars) a Palafrugell i marxen a viure a municipis veïns.

En general, s'han repetit les mateixes idees o arguments que es plantejaven durant la presentació inicial del taller, a càrrec de l'equip redactor del PLH. Però també s'ha comentat que pel que fa a l'estat dels habitatges i a la xifra presentada de casos de sobreocupació, cal tenir en compte que potser la realitat "no és tant optimista com ho ha presentat l'equip redactor", comentaven alguns participants.

Respecte a les propostes, totes les idees s'han consensuat ràpidament i s'ha comentat de forma general que l'atenció a la població exclosa ha de ser concebuda com una prioritat.

La dinàmica ha funcionat correctament. El debat s'ha desenvolupat amb un to tranquil i constructiu.

Composició del grup

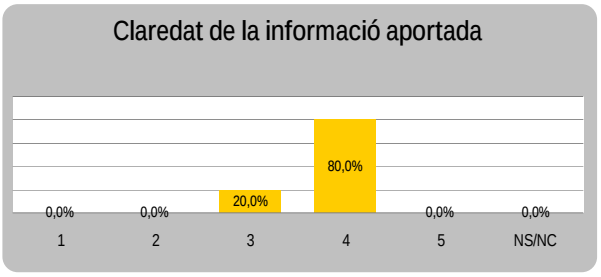
La convocatòria al taller ha estat oberta al personal tècnic municipal de diferents àrees de l'Ajuntament de Palafrugell. Hi han participat 12 persones, 4 tècniques i 8 tècnics.

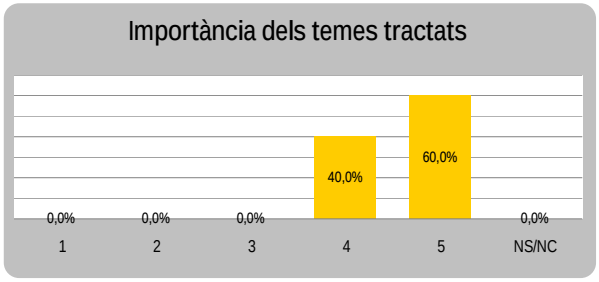
4. VALORACIÓ DEL TALLER PER PART DELS/LES PARTICIPANTS

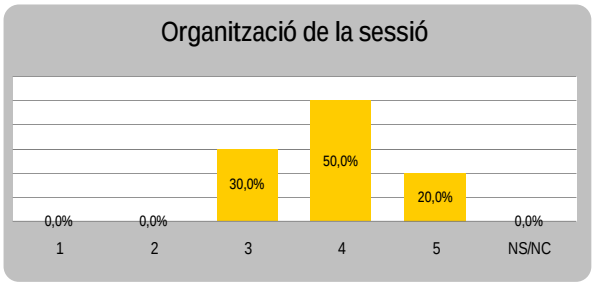
Dels 12 participants a la sessió, 10 van omplir el qüestionari d'avaluació. Van assenyalar amb una X el grau de satisfacció de l'1 al 5 respecte cadascun dels ítems proposats (1 seria gens satisfet i 5 seria molt satisfet).

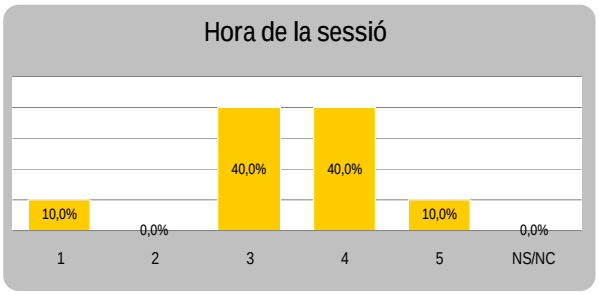
Els gràfics següents anuncien els ítems formulats i els resultats obtinguts, mostrant el percentatge de persones que va triar cada grau de valoració:

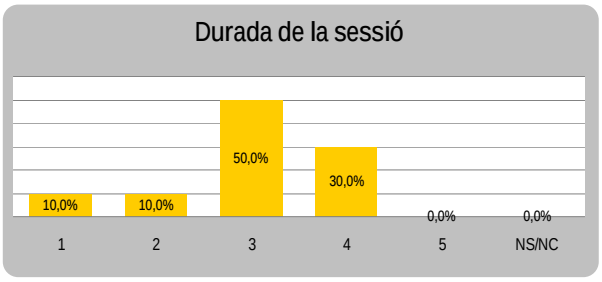
VALORACIÓ GENERAL DEL TALLER

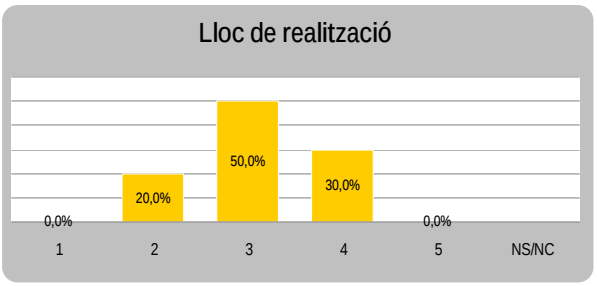




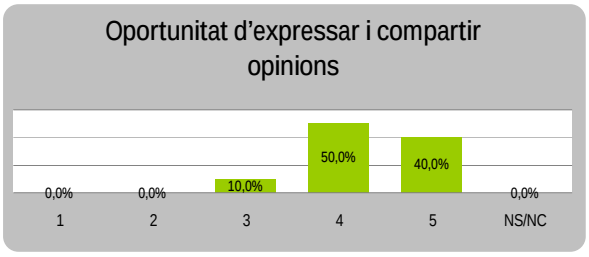


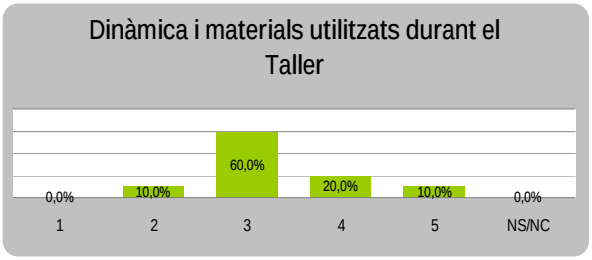


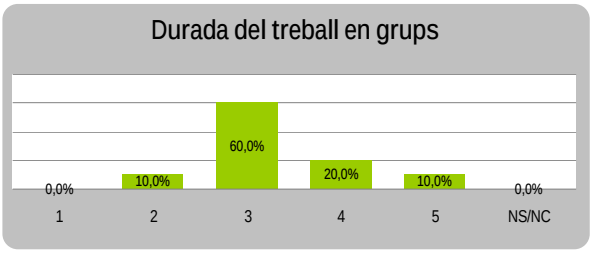


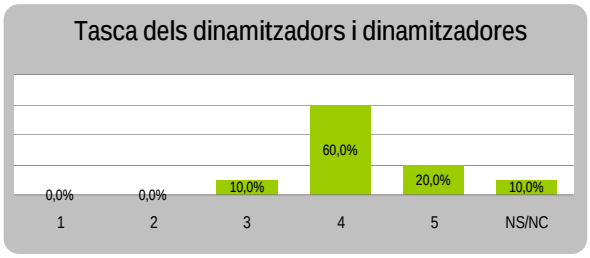


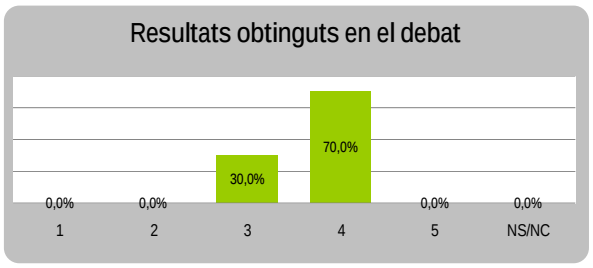
VALORACIÓ DEL TREBALL EN GRUPS DE DEBAT











COMENTARIS DELS/LES PARTICIPANTS RESPECTE A LA SESSIÓ

D'altra banda, el qüestionari plantejava preguntes obertes que van permetre recollir diversos comentaris sobre la sessió:

El que més m'ha agradat del Taller ha estat...

- "el treball en grup, la dinàmica"
- "la importància del tema"
- "la sessió de participació"
- "resultats obtinguts en el debat"
- "l'abstract del PLH"
- "el debate"
- "les propostes que han sortit en la fase de participació"
- "escoltar les opinions de els altres assistents"
- "compartir i escoltar altres opinions"
- "conèixer la situació actual"

El que menys m'ha agradat ha estat...

- no contesta (5 persones)
- "l'espai i el temps"
- "la incomoditat del lloc escollit"
- "durada del treball en grups"
- "l'horari"
- "el grau d'optimisme de les dades obtingudes en l'estudi."

No vull marxar sense dir que...

- no contesta (8 persones)
- "el treball iniciat té moltes expectatives d'acabar en un bon document de PLH"
- "potser és massa optimista"

Per la propera vegada estaria bé que...

- no contesta (7 persones)
- "els tècnics redactors estiguin d'oients en el debat"
- "buscar una hora, por ejemplo, a mediodía en que hay más disponibilidad de tiempo"
- "fer-ho a última hora"

De l'1 al 10. Quina valoració fa del Taller?

Màxim:8
Mínim:6
En una escala de l'1 al 10 la sessió rep una valoració mitjana de 7.3 punts

5. RELACIÓ DE LES PERSONES QUE HAN PARTICIPAT AL TALLER

Quim	Garcia	Àrea d'Urbanisme
Lluís	Hugas	Àrea d'Urbanisme
Jordi	Font	Àrea d'Urbanisme
MªJosé	Merino	Àrea de Benestar
Carol	Garcia	Àrea d'Habitatge
Jordi	Ramisa	Àrea de Joventut
Narcís	Ferrer	IPEP
Nuri	Viñas	Serveis Municipals
Joan	González	Serveis Municipals
Rut	Palomenque	Medi Ambient
Ricardo	Menor	Àrea de Policia
Gustavo	Tapias	Interventor

MOLTES GRÀCIES A TOTES I A TOTS!!

ANNEX

- Presentació de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge, elaborada per GMG Plans i Projectes, equip redactor del PLH.



PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

2011-2016

Avanç de Pla

Setembre 2010

ajuntament de palafrugell habitatge

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que té com a **finalitats:**

- **definir** les **polítiques locals d'habitatge** pels propers **6 anys**
- **possibilitar** la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament.

Continguts:

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Marc legal:

Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Procés de redacció del Pla Local d'Habitatge (PLH)

Obtenció d'informació

ANÀLISI I DIAGNOSI
MAIG-SETEMBRE 2010

Fase informativa

Fase d'aportacions ciutadanes (tallers)
SETEMBRE 2010

AVANÇ DE PLA
FINALS SETEMBRE 2010

PROPOSTA D'ACTUACIONS I DE GESTIÓ

Fase d'aportacions ciutadanes (*Consensus*)
OCTUBRE 2010

APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2010

Audiència pública (retorn)

Exposició pública

ajuntament de palafrugell habitatge

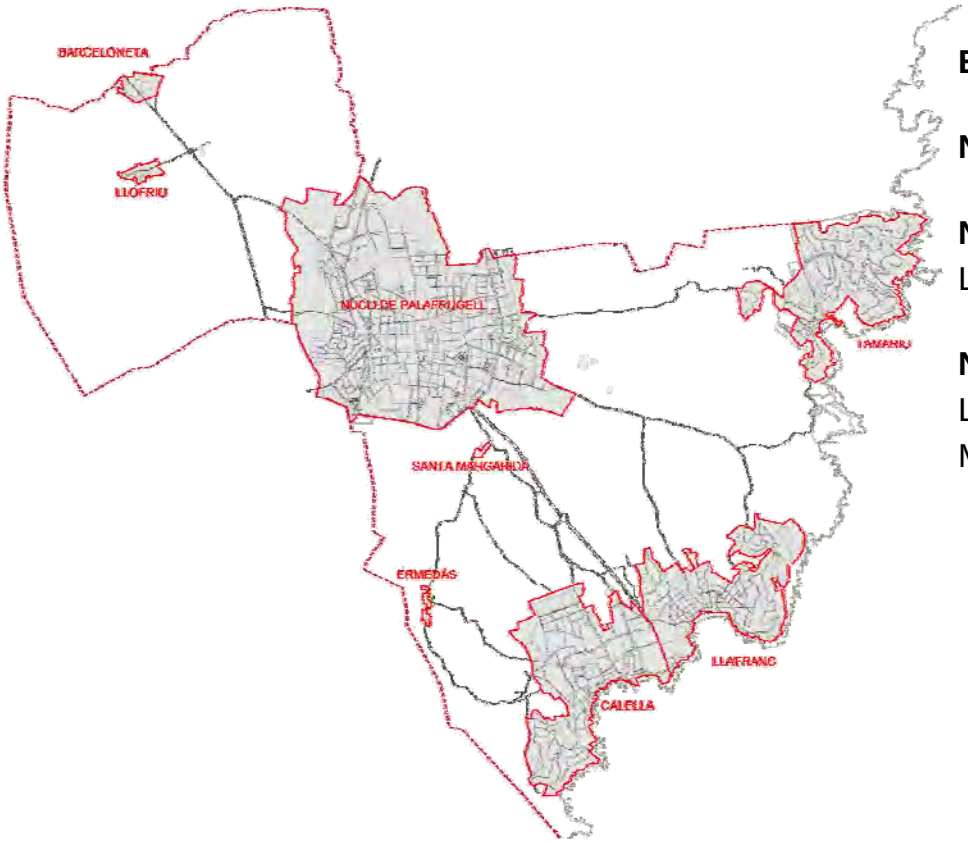
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

ANÀLISI



Estructura del territori



Extensió: 26,69 hectàrees

Nucli principal: Palafrugell

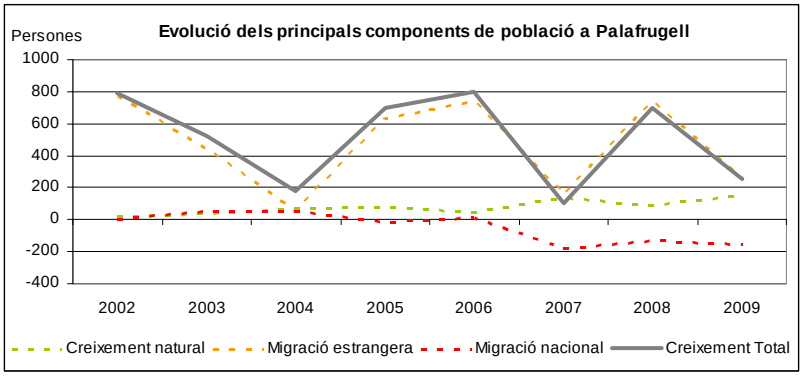
Nuclis costaners: Calella, Llafranc, Tamariu

Nuclis rurals: Barceloneta, Llofriu, Ermedàs, Santa Margarida

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Població

- ✓ A principis de 2010 a Palafrugell hi havia **22.900 habitants**.
- ✓ Creixement derivat principalment dels **processos migratoris** caracteritzats per:
  - ✓ **Elevada immigració estrangera**. Prop d'un 26% del cens actual correspon a persones d'origen estranger (sobretot de Marroc i Romania).
  - ✓ **Sortida de població autòctona,** principalment cap a municipis de la mateixa comarca.
- ✓ Hi ha un nombre significatiu de **població jove en edat d'emancipació**
- ✓ La grandària mitja de la llar és de **2,7 persones/llar**.



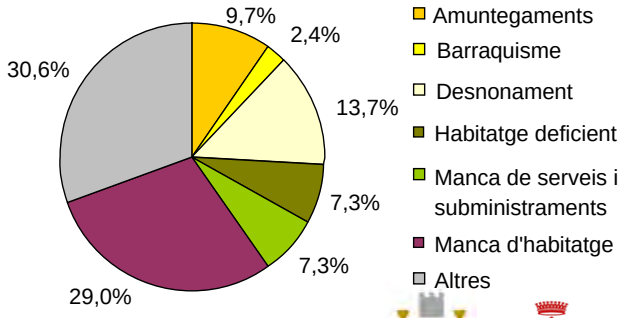
Demanda d'habitatge. Projeccions de població i llars

- ✓ S'ha plantejat **4 possibles escenaris** de futur per preveure les necessitats d'habitatge.
- ✓ **L'escenari A** és el que s'ha escollit com a **més versemblant.**

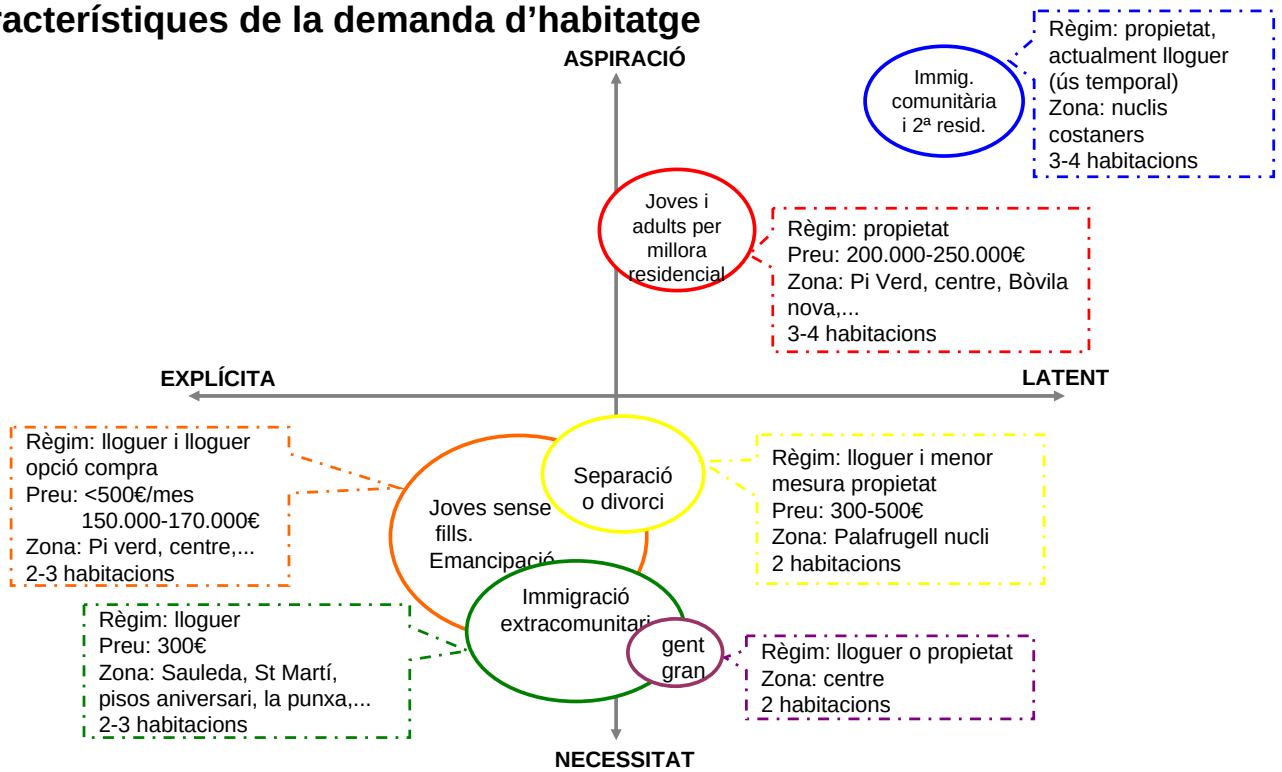
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

- ✓ A més a més de les futures noves llars, cal donar resposta a les persones que es troben actualment **mal allotjades**.
- ✓ Els serveis socials municipals atenen una mitjana de **100 casos anuals** relacionats directament amb **l'exclusió residencial**.
- ✓ Aquests col·lectius necessitaran un habitatge d'ús temporal.

Problemàtiques detectades de llars mal allotjades



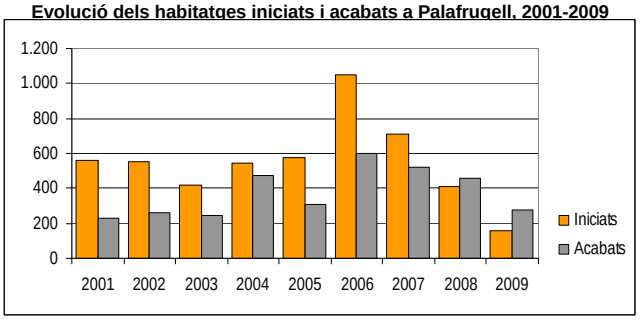
Característiques de la demanda d'habitatge



Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El 2007 marca l'inici d'un període de canvi i de **recessió econòmica**.
- ✓ **Els preus** dels habitatges d'obra nova i segona mà **han disminuït** els darrers 3 anys fins un 30-35%.
- ✓ Tot i així, **el ritme de vendes no ha millorat**.
- ✓ Existeix un important **estoc d'obra nova i semi-nova:**
  - ✓ **pendent de vendre**: 274 habitatges
  - ✓ **en construcció**: 996 habitatges
- ✓ El règim de **lloguer representa el 12%** del total de l'oferta i és el segment més dinàmic.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Palafrugell, 2001-2009



Font: Secretaria d'Habitatge





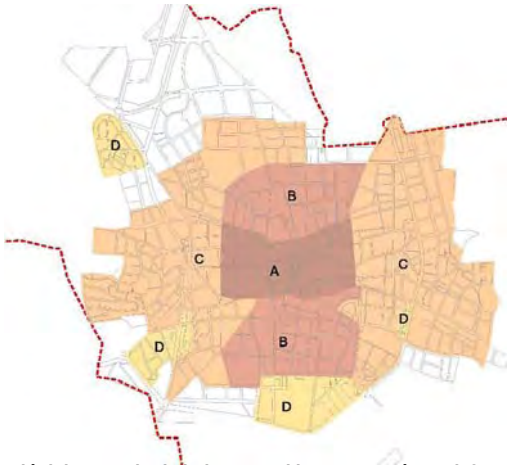


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

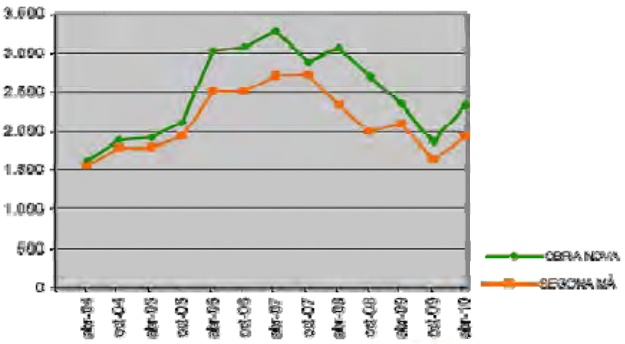
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El nucli de **Palafrugell concentra la major part** de l'oferta.
- ✓ **Predominen els habitatges plurifamiliars** si bé hi ha una alta presència d'habitatge unifamiliar (36%), a la zona de costa.
- ✓ La mitjana de l'oferta és de **3 habitacions**.
- ✓ El **preu dels habitatges es troba per sota el dels municipis costaner veïns**.
- ✓ Preus d'un habitatge de 70-90 m² a una zona estàndard del municipi (abril 2010):
  - ✓ Obra nova: 2.300 €/m²
  - ✓ Segona mà: 1.930 €/m²
  - ✓ Lloguer: 430 €/mes (55 a 70 m²)



Evolució del preu mig de l'obra nova i la segona mà a Palafrugell

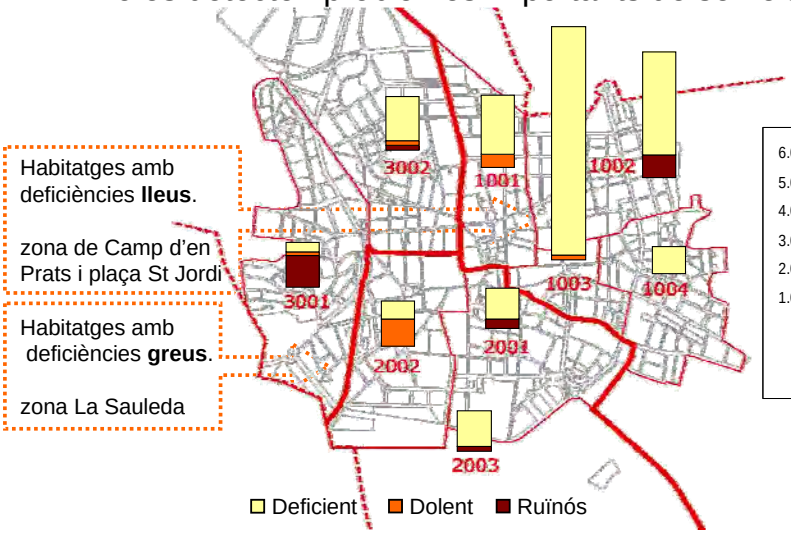


Font: API i GIPCE

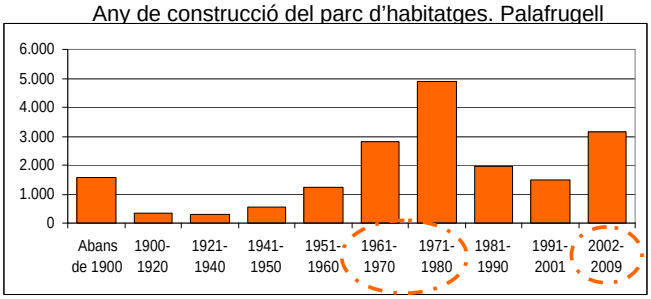
ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques del parc d'habitatges existent

- ✓ El **parc total és de 16.855 habitatges** dels quals **8.559 són principals** i uns 6.500 secundaris.
- ✓ **L'edat mitjana del parc és d'uns 36 anys.**
- ✓ **Un 97-98%** del parc principal es troba en **bon estat** i només un 0,26% podria presentar situacions d'infrahabitatge (és a dir, estat dolent o ruïnós o manca de serveis).
- ✓ No es detecten problemes importants de serveis i instal·lacions.



Any de construcció del parc d'habitatges. Palafrugell



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del parc d'habitatges existent

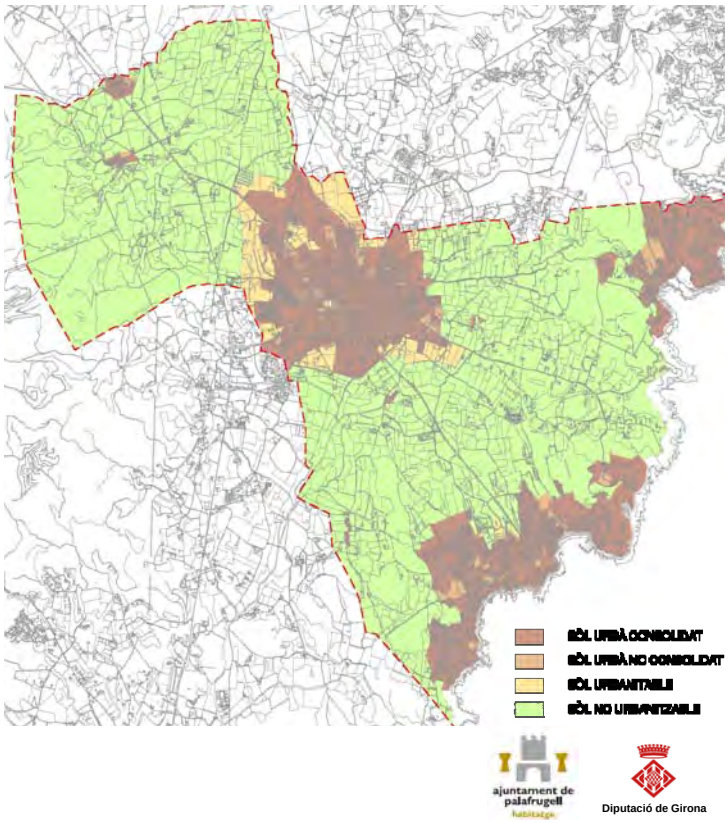
- ✓ S'estima que hi ha **185 edificis de més de 3 plantes sense ascensor** a tot el municipi, un centenar localitzats al nucli de Palafrugell.
- ✓ Segons dades de consums d'aigua i del treball de camp, un **2,9-3,8% del total del parc podria estar desocupat** de manera permanent. Això és uns 492-650 habitatges.
- ✓ A partir de les dades de serveis socials s'ha detectat uns **10-12 casos de sobreocupació.**

Estimació del parc d'habitatges desocupat, 2010

	Palafrugell	Calella	Llafranc	Tamariu	Nuclis rurals	TOTAL
Consums d'aigua	566	150	55	67	16	854
Treball de camp	326-431	86-114	32-42	39-51	9-12	492-650
% sobre total parc	1,9-2,5%	0,5-0,7%	0,2-0,3%	0,2-0,3%	0,5-0,7%	2,9-3,8%

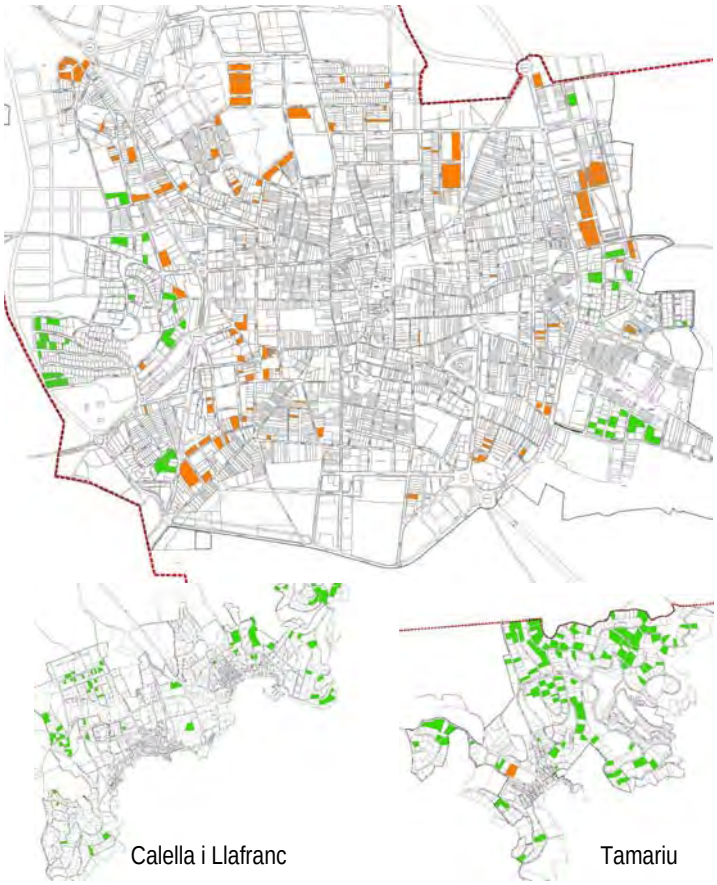
Planejament urbanístic

- ✓ El planejament vigent al municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** , aprovat l'any **2007**.
- ✓ És un **planejament molt nou,** amb la major part de polígons i sectors de creixement **pendents de desenvolupar**.
- ✓ El **72,53% del territori està classificat com a sòl no urbanitzable**.
- ✓ El sòl urbà es distribueix entre el nucli de Palafrugell (44%), Calella i Llafranc (37,25%), Tamariu (16,53%) i els petits nuclis rurals.
- ✓ El sòl urbanitzable es concentra sobretot al nucli de Palafrugell, en una corona concèntrica a la ciutat construïda.

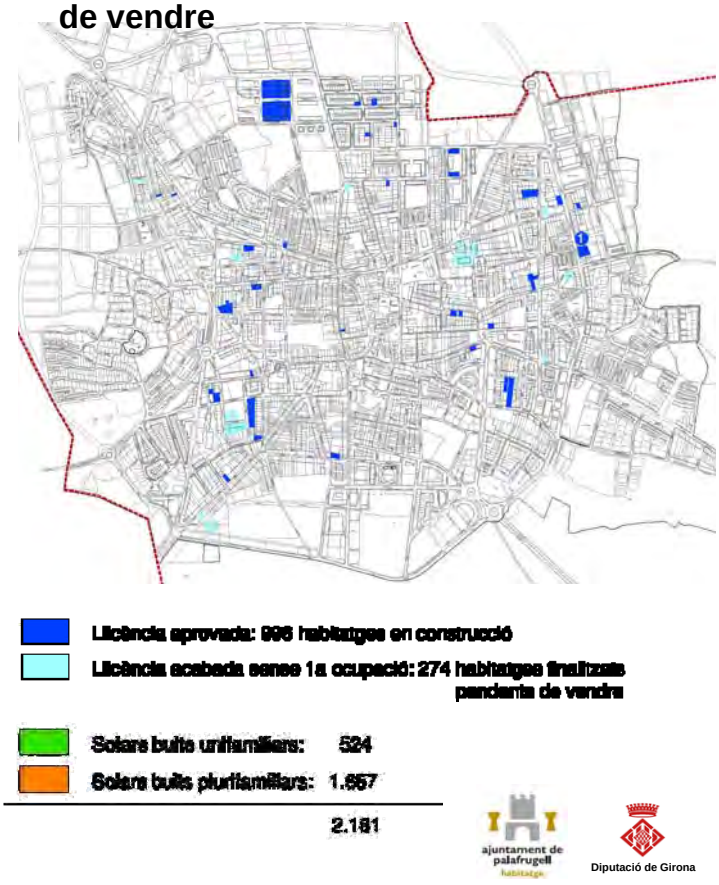


CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Solars buits



Habitatges en construcció o pendents de vendre

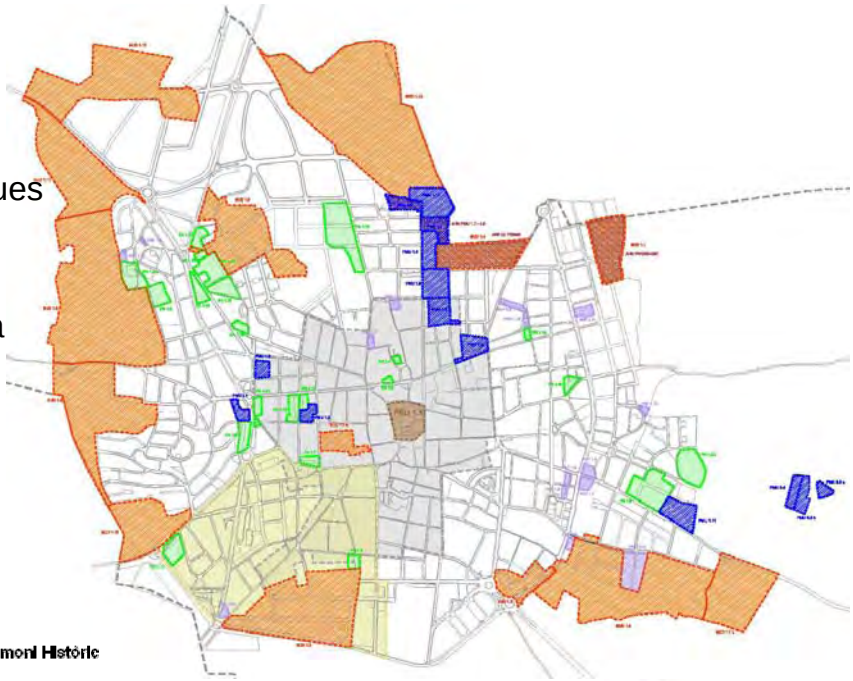


Àmbits de desenvolupament urbanístic

- ✓ En sòl urbà consolidat (SUC)
- ✓ En sòl urbanitzable (SUD)

També cal destacar:

- ✓ 3 Àrees Residencials Estratègiques (ARE) al nord-est del nucli de Palafrugell
- ✓ Projecte d'Intervenció Integral La Sauleda- C. Ample



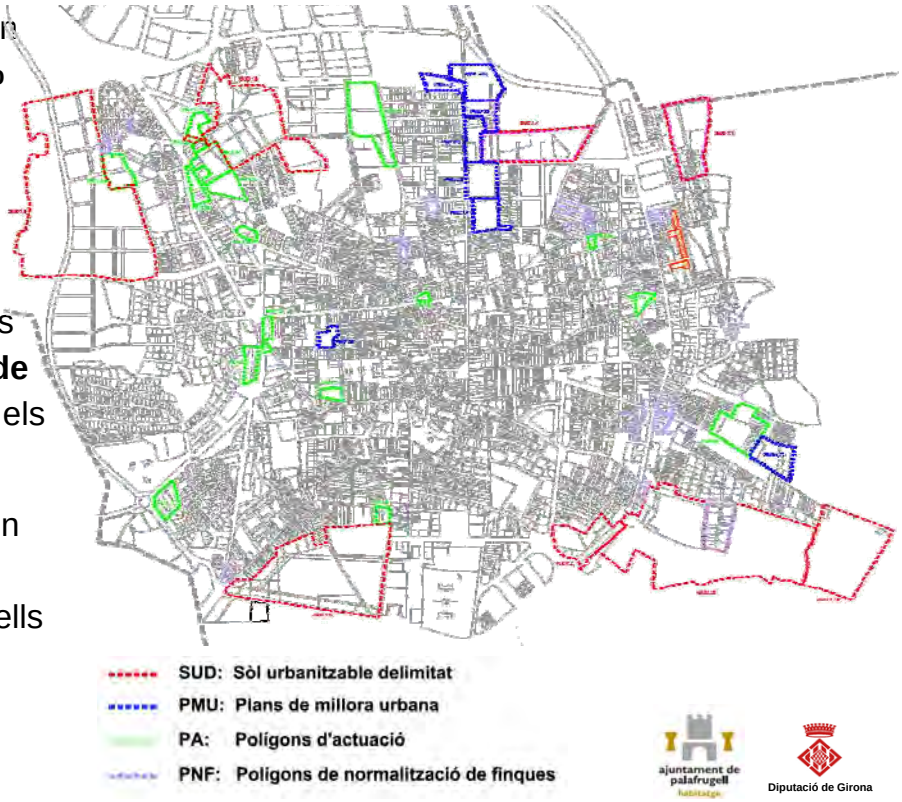
SUD: Sòl urbanitzable delimitat
PMU: Plans de millora urbana
PA: Polígons d'actuació
PNF: Polígons de normalització de finques
PEU: Plans especials urbanístics
PEPIPH: Pla especial de Protecció i Intervenció del Patrimoni Històric
ARE: Àrea Residencial Estratègica
PII: Àmbit Projecte d'Intervenció Integral- Convocatòria 2008

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Reserves d'habitatge protegit previstes en el planejament

- ✓ Els nous sectors i polígons han de **reservar un 20% i un 10% del sostre** residencial a habitatge protegit (HPO) i a habitatge concertat (HPC) respectivament.
- ✓ El planejament concentra totes les **reserves d'HPO al nucli de Palafrugell** i no en preveu en els àmbits costaners.
- ✓ Els sectors i polígons es troben en diferents estats de desenvolupament però cap d'ells **encara no està construït**.



SUD: Sòl urbanitzable delimitat
PMU: Plans de millora urbana
PA: Polígons d'actuació
PNF: Polígons de normalització de finques

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

- ✓ **Esgotant tot el planejament** vigent, Palafrugell té un potencial d'entre **9.249 i 9.407 nous habitatges**
- ✓ El nombre potencial **d'habitatges protegits** al municipi **és de 1.472.**
- ✓ Alguns requeririen operacions de rehabilitació per adequar-se a les normatives vigents

		Habitatge lliure	Habitatge protegit	TOTAL
Sòl urbà consolidat	Desocupats	492-650	-	492-650
	Acabats pendents de vendre	274	-	274
	En construcció	918	78	996
	Solars	2.181	-	2.181
Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable		3.912	1.394 (927 HPO i 467 HPC)	5.306
TOTAL POTENCIAL D'HABITATGES		**7.777 – 7.935**	**1.472**	**9.249 - 9.407**

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Recursos municipals

- ✓ L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la **d'Urbanisme i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge**.
- ✓ En el municipi hi ha **l'Oficina del Pla de Barris i l'Oficina Local d'Habitatge**.

EL PLA DE BARRIS
BUFA MÉS FORT
ajuntament de palafrugell

Oficina Municipal d'Habitatge
Carrer Progrés, 13
Can Genís
Tel. 972 30 07 08
habitatge@palafrugell.cat
Oficina Municipal d'Habitatge

- ✓ La situació financera de l'Ajuntament es caracteritza per tenir una **ràtio d'endeutament per sota del màxim legal**. El 2009 es va situar en el 29,6% sobre els ingressos.
- ✓ El 2009 el romanent de tresoreria es manté amb **signe positiu**.
- ✓ Palafrugell té constituït el **Patrimoni Municipal de sòl i habitatge** (PMSH), actualment però amb poca dotació (3 finques). El PMSH és un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

DIAGNOSI



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Accessibilitat al mercat de l'habitatge en funció dels ingressos

✓ A partir dels ingressos de les llars i del preu dels habitatges ofertats al municipi s'ha calculat la **demanda exclosa**, és a dir, la demanda que no pot accedir per motius econòmics al mercat lliure.

	Preu	€/mes	Ingressos necessaris (mes)	Ingressos necessaris (any)	%població exclosa
Habitatge de **propietat mercat** lliure	154.400€	626€	1.565€	18.776€	34%
Habitatge de **lloguer mercat lliure**	430€	430€	1.075€	12.900€	**17%**

✓ Un **17% de les llars no poden accedir a un habitatge** de lloguer i un **34% al de propietat.**

✓ Per tant, aquestes llars necessitaran un habitatge amb algun tipus de protecció.

✓ Els preus de venda de **l'habitatge concertat i concertat català** tenen un preu igual o superior al del mercat lliure.

✓ El **9,4% de la població estaria exclosa** del preu màxim establert pel **lloguer protegit** que requereix uns ingressos mínims anuals de 10.000€ per llar.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Necessitats d'habitatge durant els propers 6 anys

✓ L'escenari A de les projeccions de llars determina una **necessitat de 1.028 habitatges** els propers 6 anys.

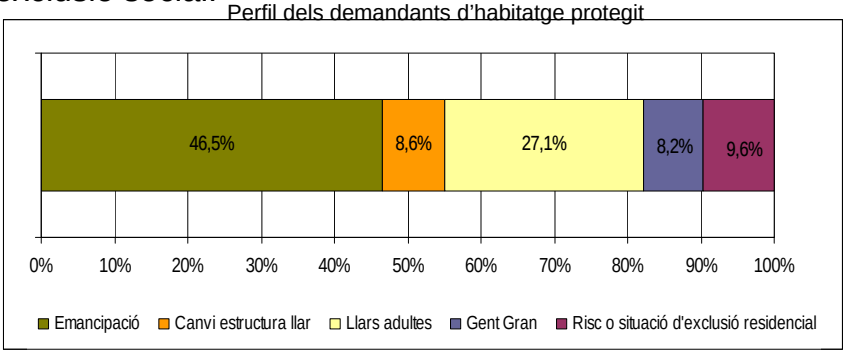
✓ Uns **202 habitatges** hauran de tenir **algun règim de protecció**.

✓ Els principals col·lectius de demanda d'habitatge social són els **joves i llars adultes** amb un baix nivell de renda.

✓ El tipus d'habitatge més adequat per la demanda és el **lloguer protegit, l'habitatge dotacional i la borsa de lloguer social.**

✓ Caldran unes **20 places en habitatges d'allotjament temporal** per a col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

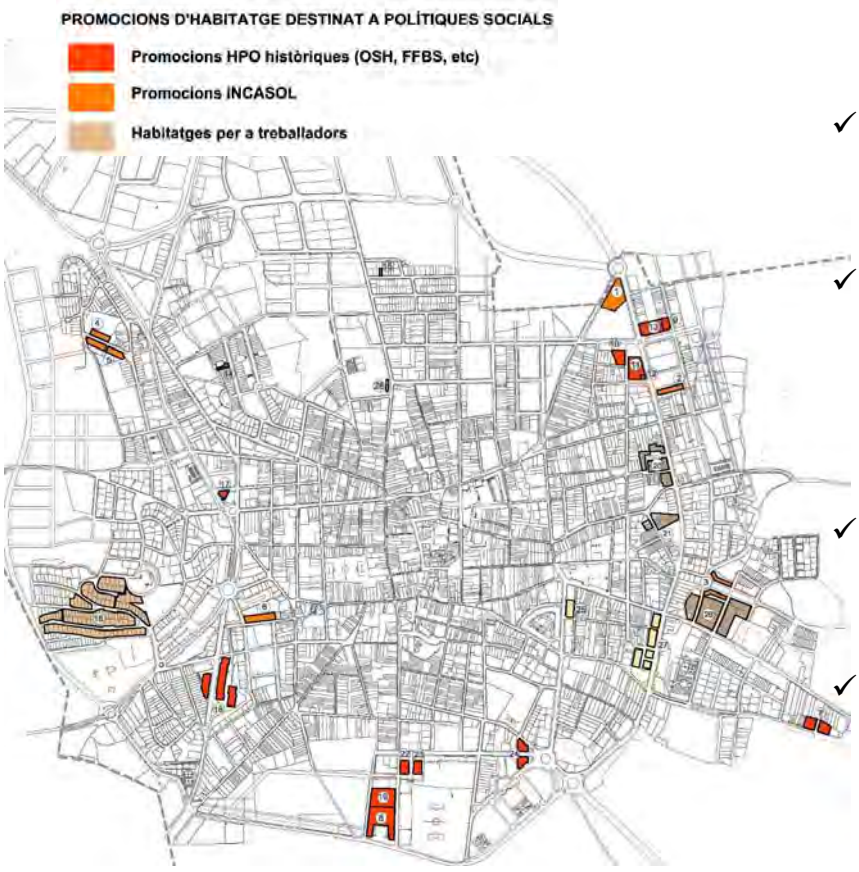
Perfil dels demandants d'habitatge protegit



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana



✓ La llei del dret a l'habitatge incorpora el concepte **d'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).**

✓ L'OSU estableix que els municipis de més de 5.000 habitants han de destinar un **15% del parc principal a polítiques socials** en els propers 20 anys.

✓ El parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de **1.097 habitatges**

✓ **A finals del 2016 caldran 231 habitatges socials** per complir l'OSU.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
1.028 habitatges	**1.762 i 1.920 habitatges**	**7.487 habitatges**
71 habitatges **lloguer protegit** **111** habitatges **dotacionals o de la borsa de lloguer social** **20** habitatges **d'inserció**	Entre **492 i 650 habitatges buits** (sense segona residència) **274 habitatges nous pendents** de vendre (245 a Palafrugell) **996 habitatges en construcció**	**2.181 solars buits** edificables en sòl urbà consolidat (1.657 plurifamiliars) **5.306 habitatges** en **àmbits de nou creixement** (927 HPO i 467 HPC)

202 habitatges socials (231 per l'OSU)

78 HPO lloguer

1.394 HPO i HPC

Necessitats en matèria de rehabilitació del parc existent

- ✓ El parc d'habitatges **no presenta una problemàtica** rellevant d'infrahabitatge.
- ✓ El **Pla de Barris de La Sauleda- carrer Ample** permetrà corregir bona part de les deficiències de les edificacions.
- ✓ A la **zona est del nucli** també es detecten altres zones amb necessitat d'intervenció i rehabilitació.

Problemàtica	Núm d'habitatges o edificis (aprox.)	% sobre el parc existent
Habitatges amb **deficiències greus** (mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals,...)	23	0,2%
Habitatges amb **deficiències lleus** (humitats, mal estat dels baixants, cobertes,...)	mínim 124	1,4%
Edificis de més de 3 plantes **sense ascensor**	185 edificis (uns 100 a Palafrugell)	66,5% sobre els edificis de >3 plantes
Habitatges **buits**	492 - 650	2,9-3,8%
Habitatges **sobreocupats**	10- 12	0,05%

Proposta d'objectius a assolir amb el PLH

Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Prevenir l'exclusió social residencial

Millorar el parc d'habitatges existents

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu 1: Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Mobilitzar habitatges buits perquè s'incorporin a la borsa de lloguer o transformar-los en protegits





Noves promocions en solars cedits o adquirits per l'Ajuntament





- ✓ Fer convenis amb promotors i/o entitats financeres
- ✓ Mediar amb particulars perquè posin els habitatges buits a la borsa de lloguer social (possibilitat de lloguer forçós o expropiació de l'usdefruit temporal)
- ✓ Adquisició d'edificis buits per part de l'Ajuntament per lloguer (tanteig i retracta)
- ✓ Desenvolupar nous sectors de planejament
- ✓ Noves promocions en solars urbans

Objectiu 2: Prevenir l'exclusió residencial

Habitatges d'inserció, dotacionals o altres en edificis adquirits per part de l'Ajuntament o de nova promoció






- ✓ En els terrenys destinats a habitatge dotacional en les Àrees Residencials Estratègiques (possibilitat de cessió anticipada).
- ✓ Possibilitat d'obtenir els recursos per a la compra d'edificacions o sòl a partir de l'alienació, dret de superfície, etc. sobre els terrenys de cessió d'altres àmbits.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

GMG PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu 3: Millorar el parc d'habitatges existent

Difondre, gestionar i tramitar els ajuts existents o ampliar-los





- ✓ Informar, difondre i gestionar ajuts de rehabilitació i instal·lació d'ascensors de la Generalitat.
- ✓ Possibilitat de que l'Ajuntament complementi els ajuts existents (ordenances, bonificacions, etc.)

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

ANNEX 4

ALTRES SUGGERIMENTS I APORTACIONS

A l' atenció de equip redactor del Pla Local Habitatge de Palafrugell,

Ens dirigim a vostès per fer los hi arribar un anàlisi i les nostres opinions sobre l' Avanç del Pla Local de l'Habitatge de Palafrugell que varem conèixer a través d' una de les sessions informatives.

El nostre punt de vista i opinions es basen en el coneixement del dia a dia de la problemàtica immobiliària de Palafrugell, de l'activitat constructora a Palafrugell, sense oblidar la problemàtica d' accés a la vivenda d'una part important de la nostra societat.

Avui en dia i per raons que tots coneixem, aquesta població, com d'altres, té l'oportunitat de, amb voluntat política i imaginació, donar solució a les necessitats de vivenda d' una gran part de la població i a la vegada ajudar d' una manera eficient a la recuperació econòmica local.

La realitat que coneixem és que hi ha vivendes buides disponibles, moltes d' elles finançades ja per la banca, a un preu de venta que encaixa amb els mòduls de protecció oficial i que allò que necessiten és d' una bona gestió pública, per tal que la població gaudeixi de les ajudes necessàries per poder accedir-hi.

Partint de la realitat existent a Palafrugell, hem de transmetre inequívocament que NO són necessaris nous planejaments urbanístics per aconseguir la vivenda d'HpO necessària. Que pretendre obtenir l´'HpO a través de l'obtenció de més sòl urbà seria equivocar-se i empitjorà la problemàtica actual.

Hi ha un excés de vivenda , que fem? Busquem finançament per més sòl urbà on desenvolupar HpO o apostem per qualificar la vivenda que ja tenim, i que no troba sortida, i ampliem immediatament i de manera important el parc de vivenda protegida.

Ben segur serà més econòmic treballar amb l'estoc de vivenda que existeix (nou i vell) per tal de donar solució immediata a la població que no pot accedir a una vivenda sense ajudes públiques.

Quan la situació econòmica de Palafrugell i el context general ho permeti, els nous planejaments es desenvoluparan, el mínim del 40% d'HpO ja establert per aquests nous planejaments mantindran l'equilibri entre vivenda lliure i protegida.

Esperem llegeixin el nostre anàlisi del L'Avanç del Pla Local de L'Habitatge, Pla que en molts aspectes només fa que exposar una realitat un tant desoladora,però que és la que tenim, no obstant creiem que, una de les conclusions a les que arriba, és al nostre entendre equivocada i no queda justificada.

Quedem a la seva disposició, M2@bobilanova.com

Atentament ,
BOBILA NOVA
Belén Cobo del Arco

COMENTARIS A LES PROPOSTES DE L' AVANÇ DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE DE PALAFRUGELL

1. DADES DE PARTIDA: extretes de l'Avanç del Pla Local de l'Habitatge:

- Creixement poblacional estimat : 26.033 habitants al 2016 (escenari A)
- Necessitat de noves llars: 1028 vivendes pels propers 6 anys
- Actualment 8.559 vivendes 1ª residencia, 1.097 protegides (12,8%)
- Entre 1762-1920 vivendes en venta (78 en construcció HpO)
- 2.181 habitatges per edificar en solar buits sòl urbà consolidat
- 5.306 habitatges en àmbits de nou creixement ja delimitat
- 17% població ingressos entre 12.900€ i 18.776€ anuals
- 7,6% població ingressos 10.000€ i 12.900€ anuals
- 9,4% població ingressos inferiors a 10.000€ anuals
- Tipus d' habitatge més adequat a la demanda actual a Palafrugell: lloguer protegit, dotacional, lloguer social, total necessari pels propers 6 anys 202 habitatges.

2.ANALISSI DE LA DEMANDA DE NOVES LLARS EN EL PROPERS 6 ANYS

Demanda de noves llars 1.028 (segons escenari A, comptant amb un creixement de la població del 2% anual que iguala el creixement dels darrers 10 anys) tenint en compte el fluxe migratori i la bonança econòmica de la darrera dècada sembla francament insostenible plantejar el mateix creixement, donada la tendència actual.

Passar de 22.900 habitants a l' any 2010 a 26.033 habitants 2016 suposa un increment de 3.000 habitants que a una mitjana que ronda les 3 persones per vivenda suposa una demanda de 1028 habitatges.

Aquest plantejament seria molt diferent, si suposem un creixement endogen (naixements- defuncions) la necessitat de noves vivendes seria de al voltant de 290 habitatges donat que l'increment absolut seria de 785 habitants, potser no cal ser ni tant pessimista ni tan agosarat.

Suposant l' escenari de creixement optimista de 1.028 vivendes que tria el Pla Local de l'Habitatge :

El parc actual de **vivendes disponibles és d' entre 1762-1920**

- 1.270 d' obra nova no venudes acabades o en construcció(78 d' aquestes són HpO règim lloguer) .

- 492-650 habitatges buits de segona mà sense tenir en compte 2ª residència.

La demanda de vivenda a Palafrugell està coberta per als propers 10-11 anys, més enllà del Pla Local de l'Habitatge.

Si comptem els solars en sòl urbà consolidat tenim coberts 21 anys (2.181 vivendes) en situem a l'any 2031.

Els 5.306 habitatges en àmbits de nou creixement no seran necessaris fins al 2031 si el creixement poblacional es consolida al 2% anual.

Es obvi que tenim alguns problemes, però per adreçar un problema s' han de veure quins problemes tenim i com ens afecten:

Excés de vivenda a Palafrugell.

No podem obviar el problema que representen les vivendes buides i la inversió feta en obres en construcció, no cal dir que el 23% de la població de Palafrugell està vinculada a la construcció i per tant obviar el problema i enfonsar aquest sector, vol dir enfonsar el 23% del poble...

3.DESAJUST D' OFERTA I DEMANDA

El creixement urbanístic de Palafrugell ha estat desmesurat, només cal veure que, des del 1999 fins al 2003 la mitjana de cèdules d' habitabilitat al poble ha estat de 200 anuals, aquestes vivendes eren suficients per la demanda generada de primera i segona residència.
De l 'any 2004 al 2008 la mitjana de cèdules d' habitabilitat ha estat de 400 el doble.

A partir de finals de 2006 i inicis de 2007 a Palafrugell la venta de vivendes es va frenar de manera molt sobtada (només cal veure que hi ha promocions acabades de l' any 2006 i 2007 amb vivendes no venudes) amb la qual cosa la major part d' aquest excés de vivendes construïdes des de l'any 2007 (1.098 vivendes) està actualment en venta. Hi havia hagut una compra d' habitatges per inversors que va generar una demanda i **unes expectatives** insostenibles, que ha deixat moltes promocions estancades i sense sortida, només cal veure el projecte de Can Salgues per preguntar-se que s'ha fet malament.

Actualment hi ha segons el seu estudi 1.097 vivendes protegides al poble, el 12.8% de les vivendes de primera residencia, suposa un volum important de vivendes i no gaire lluny del parc mínim que estableix el Article 73 de la Llei del Dret a L'Habitatge 18/2007

"….tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents…" (article 73) Llei 18/2007

La realitat és que el preu de la vivenda a Palafrugell en aquests moments està en molts casos dintre dels barems de protecció oficial. Si hi ha la voluntat política de protegir aquestes vivendes usades o noves i convertir-les, el parc de vivendes de protecció oficial es podria incrementar dràsticament de manera immediata.

La problemàtica de la vivenda protegida és en alguns casos la manca de sortida, actualment la vivenda Protegida Concertada no té sortida a Palafrugell, donat que va destinada a unitats familiars amb ingressos entre 31.449€ i 45.500€ preu d' una vivenda de 75 m2 útils volta els 163.000€.

No té cap ajuda de subsidi de préstec, ni ajuda a l' entrada, no obstant té tots els inconvenients d' una vivenda protegida a l'hora de canvi de residència, limitacions en la venta etc... Les famílies amb els ingressos mencionats, no tenen problemes d' accés a una vivenda d' entre 150.000€ - 190.000€. A Palafrugell l' oferta de vivenda en aquest ventall de preu és altíssima i per tots els gustos... per tant, la nostra pregunta seria, qui comprarà una vivenda protegida amb les seves limitacions quan té aquest ventall de vivenda lliure al mateix preu ?.... si parlem del "Concertat català[1]" figura que no ha tingut cap viabilitat fins ara, la comparació és encara més extravagant.

El problema no és la manca de vivenda si no trobar la canalització de les ajudes per a les famílies amb dificultat per accedir a la vivenda.

Segons l' estudi del PLH un 34% de la població no té ingressos suficients per adquirir una vivenda de 154.000€, d' aquest la meitat un 17% té ingressos entre 12.900€ i 18.776€. L' altra 17% no té ingressos suficients per adquirir una vivenda i el preu de lloguer just que haurien de pagar està per sota del preu de cost.

Les vivendes amb preus inferiors a 154.000€ a Palafrugell avui sobrepassen la centena. Hauria de ser primordial per l'Ajuntament canalitzar aquestes vivendes, donat que donaria solució al 17% de la població amb ingressos entre 12.900€ i 18.776€ que amb les ajudes necessàries podrien accedir a aquests habitatges.

La construcció de més vivenda no soluciona el problema donat que un 17% de la població tampoc podrà accedir-hi per manca de recursos, i sí, empitjora la situació de molts promotors i constructors a Palafrugell que busquen una sortida a les seves vivendes ja construïdes i amb una inversió important que no es pot deixar malmetre totalment.

La inversió pública ha de donar solució d' allotjament a aquelles famílies que ho necessitin invertint en vivendes de titularitat pública que puguin ser llogades a preus per sota de preu de cost. Promocionar la inversió en la rehabilitació del parc existent de vivendes per donar sortida a una gran part de la població de Palafrugell que es dedica a la construcció.

Es obvi que la inversió no ha de ser en desenvolupa nous àmbits de creixement (on hi hauria protecció oficial de tots els règims alguns dels quals no trobarien compradors) sinó de consolidar la trama urbana ja existent i millorar el parc de vivendes, així com

[1] Concertat Català, 2600€ m2 útil, (preu de venda màxim de 200.000€)zona B Palafrugell.

desenvolupar estratègies vàlides per a la conversió en HpO del règim adequat les vivendes ja existents.
Hi ha prous vivendes en estoc que per preu es podrien acollir a algun dels règims de protecció, ja siguin noves o usades, i per la seva disseminació garantirien la cohesió social del territori.

Desenvolupar actualment i en els propers 6 anys nous àmbits de creixement amb la corresponent obtenció de sòl urbà per vivenda lliure i de protecció oficial de tots els règims és francament voler enfonsar el sector de la construcció a Palafrugell.

4. DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL: Projecció de demanda PLH.

El tipus d'Habitatge més adequat per a la demanda, tal i com recull l' avanç del pla, és el lloguer social, l' habitatge dotacional i la borsa de lloguer social ho diu així l' estudi de la demanda.

La demanda de vivendes protegides en regim de lloguer, dotacional, inserció social és de 131 vivendes pels propers 6 anys segons els seus estudis, tenint en compte que ja tenen en construcció 78 vivendes i suposant una ocupació al 100% de les actuals vivendes dotacionals i en règim de lloguer protegit.

Les vivendes que manquen poden sortir a través de la **mediació de l'Ajuntament** en la **transformació de les vivendes del parc actual i de les vivendes a mig construir** que hi ha en el poble, sense la necessitat de nous sectors que només empobrirà el territori i no donarà sortida a una quantitat molt considerable de vivendes a mig construir.

Quant al lloguer el preu màxim de renda de les vivendes en règim de lloguer HpO és superior al de les vivendes del mercat lliure a Palafrugell, ja que es poden trobar lloguers des de 350€ fins a 600€ per un pis i pàrking amb comunitat inclosa.

La demanda de lloguers per sota del preu de cost només la poden donar les entitats públiques, un lloguer de 180€ 200€ no pot garantir el manteniment d' un edifici de vivendes i la rendibilitat mínima de la inversió efectuada, la iniciativa privada (exceptuant entitats sense ànim de lucre) no poden donar la solució a aquest 9.4% de la població amb ingressos inferiors a 10.000€.

Només l' administració pot garantir el lloguer a persones en risc d' exclusió social.

5.CONCLUSIÓ

La realitat que és planteja no és la manca de vivendes a preu de vivenda protegida sinó la necessitat de vivendes en regim de lloguer social, per sota de preu de cost, que només pot donar l' administració.

Creiem que és una veritable irresponsabilitat intentar a**conseguir l'objectiu d´obtenir més vivenda social a les esquenes de l'obtenció de més sòl urbà** amb el desenvolupament de nous planejaments o de les Arees Residencials Estratègiques. El mercat està totalment saturat i el sòl urbà existent cobreix les necessitats de vivenda lliure fins l' any 2031. La viabilitat de qualsevol nou planejament està subjecte a la venta dels solars per vivenda lliure, que a Palafrugell en el moment actual podem només predir, amb les dades del Pla Local, no tindrà sortida fins d'aquí 20 anys.

Quan la demanda existeixi els nous planejaments es desenvoluparan, el % obligatori de vivenda protegida està estipulat i garantirà en el futur l' equilibri entre vivenda lliure i protegida, sempre hi quan la demanda d' aquesta vivenda protegida existeixi **i els costos de construcció permetin el seu desenvolupament**.

No entenem que després de l' exposició que fa l' Avanç del Pla Local de L'Habitatge, de la realitat a Palafrugell, contempli com una de les solucions el desenvolupament de nous sectors de planejament, que no queda en cap moment justificat.

L' Ajuntament i les administracions públiques han de trobar una font alternativa d' ingressos donat que el urbanisme està totalment esgotat...

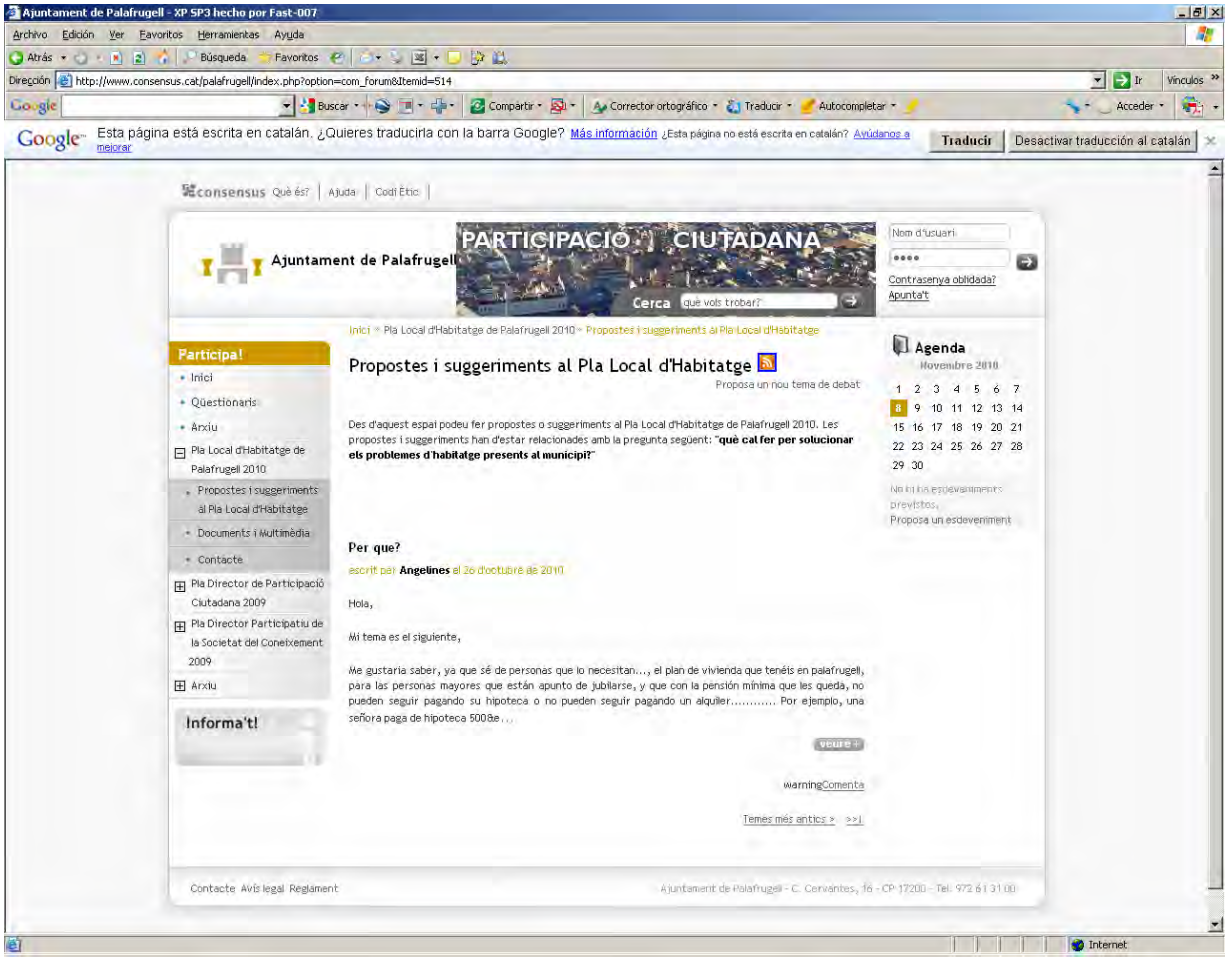
APORTACIÓ REBUDA A TRAVÉS DE L'ESPAI CONSENSUS

"Hola,

Mi tema es el siguiente,

Me gustaria saber, ya que sé de personas que lo necesitan..., el plan de vivienda que tenéis en palafrugell, para las personas mayores que están apunto de jubilarse, y que con la pensión mínima que les queda, no pueden seguir pagando su hipoteca o no pueden seguir pagando un alquiler..... Por ejemplo, una señora paga de hipoteca 500€, está viuda, y dentro de dos años años se jubila, pero su paga es la mínima.

Muchas gracias"



ANNEX 5

PRESENTACIÓ DEL TREBALLS REALITZATS PER L'EQUIP REDACTOR DEL PLH. SESSIONS D'INFORMACIÓ DIRIGIDES ALS REPRESENTANTS DELS GRUPS POLÍTICS MUNICIPALS.



PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

2011-2016

Avanç de Pla

Setembre 2010

ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que té com a **finalitats definir** les **polítiques locals d'habitatge** pels propers **6 anys i possibilitar** la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament. Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

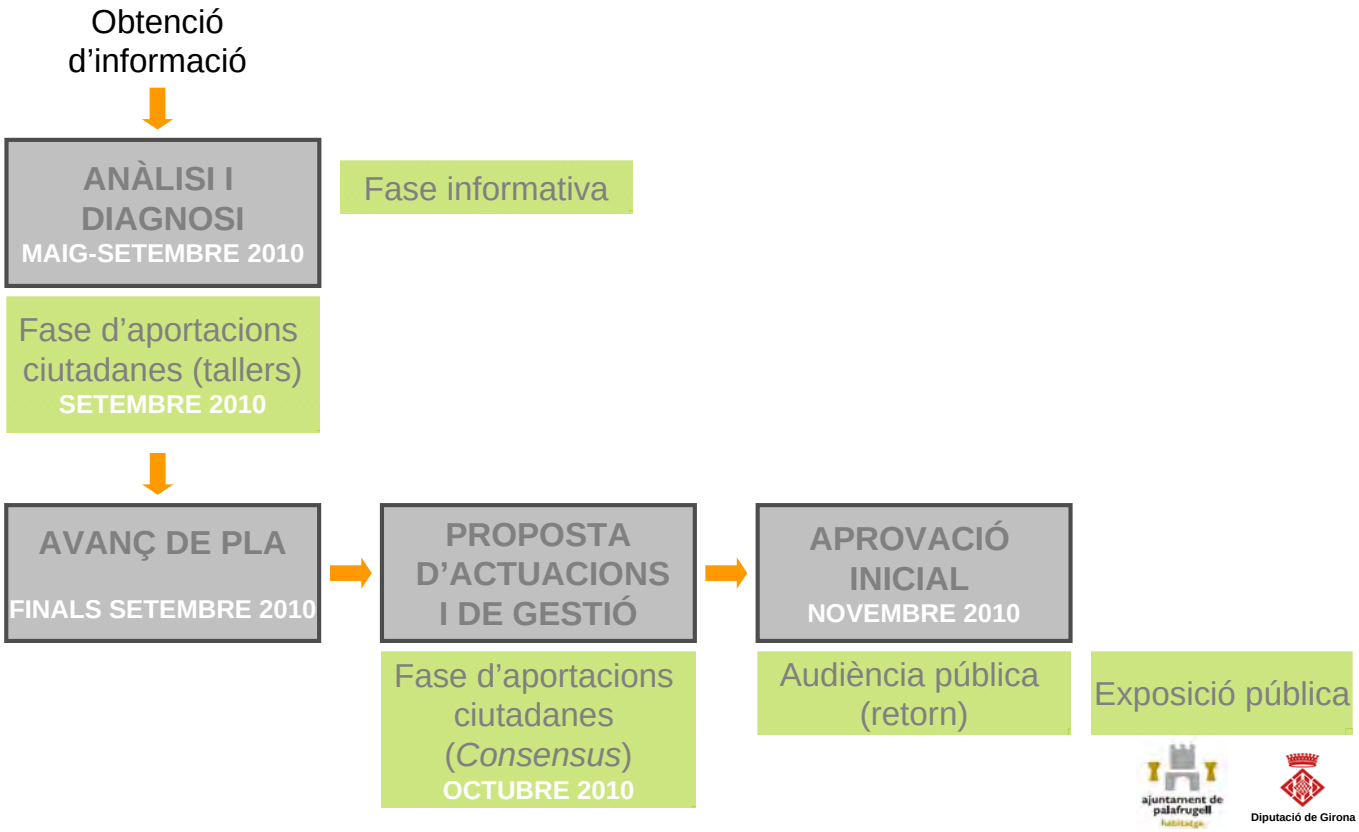
Continguts

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Procés de redacció del Pla

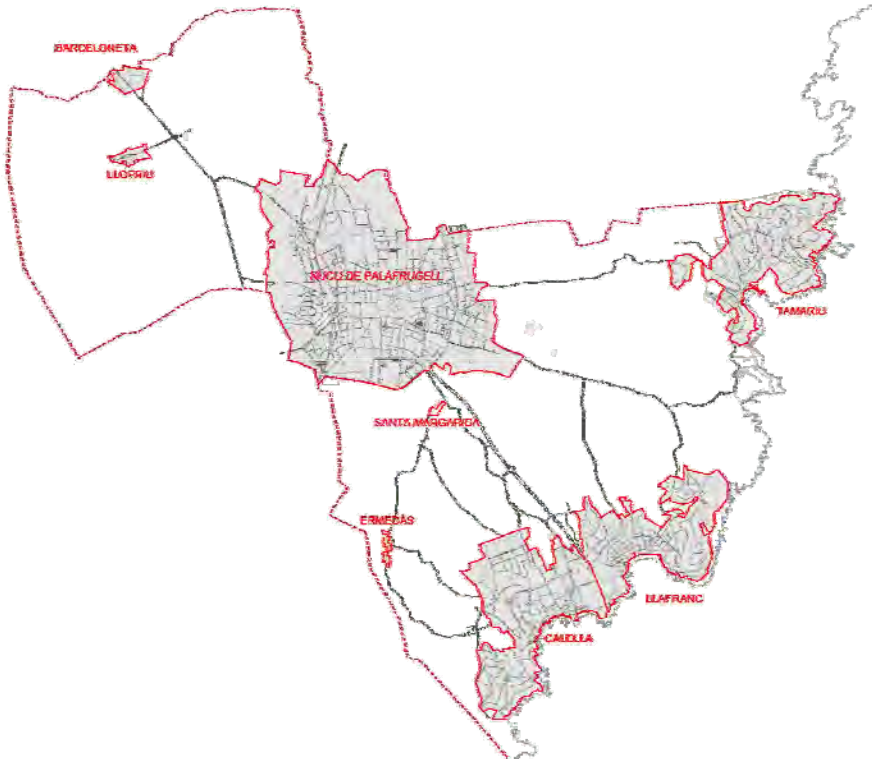


CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Anàlisi

- ✓ Estructura territorial
- ✓ Demografia i projeccions
- ✓ Col·lectius sense llar i en situació d'exclusió social
- ✓ Característiques de la demanda d'habitatge
- ✓ Característiques del mercat de l'habitatge
- ✓ Característiques del parc d'habitatges existent i situacions anòmales
- ✓ Planejament urbanístic vigent
- ✓ Recursos municipals

Estructura territorial



Extensió: 26,69 hectàrees

Nucli principal: Palafrugell

Nuclis costaners: Calella, Llafranc, Tamariu

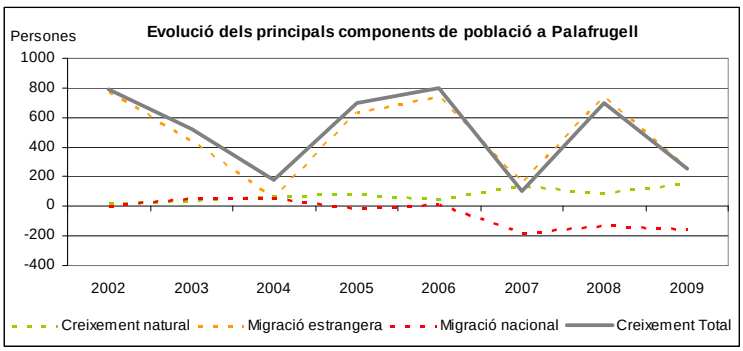
Nuclis rurals: Barceloneta, Llofriu, Ermedàs, Santa Margarida

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Demografia

- ✓ 22.900 habitants empadronats a principis de 2010.
- ✓ Creixement derivat principalment del saldo migratori caracteritzat per:
  - ✓ Elevada immigració estrangera (taxa de creixement del 13% anual). Prop d'un 26% del cens actual correspon a persones d'origen estranger (sobretot de Marroc i Romania).
  - ✓ Sortida de població autòctona principalment cap a municipis de la mateixa comarca.
- ✓ La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació i la grandària mitja de la llar és de 2,7 persones.



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Projeccions de població i llars

✓ Per preveure les necessitats d'habitatge s'han plantejat **4 possibles escenaris de futur en funció de les característiques i intensitat del flux migratori.**

ESCENARI	
Escenari A:	Hi ha migracions autòctones d'entrada influïdes per l'oferta residencial actual i les migracions estrangeres tot i que es redueixen respecte anys anteriors es mantenen.
Escenari B:	Hi ha migracions autòctones de sortida i migracions estrangeres només es contemplen per motius de reagrupament familiar.
Escenari C:	No hi ha migracions autòctones, però en canvi si que n'hi ha d'estrangeres, les quals els primers anys són per reagrupaments familiars i a partir de mitjans del període del PLH també corresponen a noves entrades (motiu laboral).
Escenari D:	Endogen: sense migracions.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

Escenari més versemblant segons l'Ajuntament

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Projeccions de població i llars. Escenari A

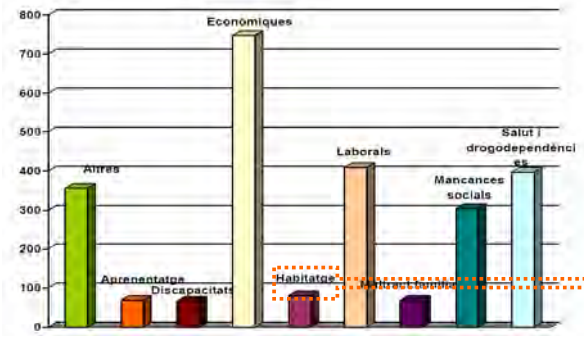
PROJECCIONS DE LES LLARS A L'ESCENARI A :

		CREIXEMENT NET DE POBLACIÓ							
	2009	2010	2011	20 12	2013	2014	2015	2016	
	22.902	436	424	413	427	451	473	507	26.033
Naixements		318	328	333	340	344	348	354	2.365
Defuncions		(-) 187	(-) 194	(-) 198	(-) 195	(-) 189	(-) 195	(-) 205	(-) 1.363
Saldo migrat ori		305	290	278	282	296	320	358	2.129
		CREIXEMENT NOVES LLARS							
Llars actuals (estimació)	8.559	153	143	136	136	140	142	147	9.556
								acumulat:	997
								Grandària llars	2,7
Emancipacions (persones)		214	208	202	196	191	187	183	1.381
Noves llars moviment v egetatiu									
Emancipació		117	113	110	107	104	102	99	752
Separats		21	22	22	23	24	24	25	161
Defuncions		(-) 67	(-) 70	(-) 71	(-) 70	(-) 68	(-) 70	(-) 73	(-) 489
Total		71	65	61	60	6 0	57	51	425
Noves llars saldo migratori		82	78	75	76	80	86	96	573

Diputació de Girona

Sense llar i altres col·lectius en risc d'exclusió social

Problemàtiques socials ateses segons tipus. 2009



Problemàtiques detectades en matèria d'habitatge

	2008	2009	1r sem. 2010
Amuntegaments	12	6	5
Barraquisme	3	0	3
Desnonament	17	10	16
Habitatge deficient	9	5	3
Manca de serveis i subministraments	9	10	8
Manca d'habitatge	36	23	16
Altres	38	26	19
TOTAL	**124**	**80**	**70**

Font: Benestar Social i Ciutadania.

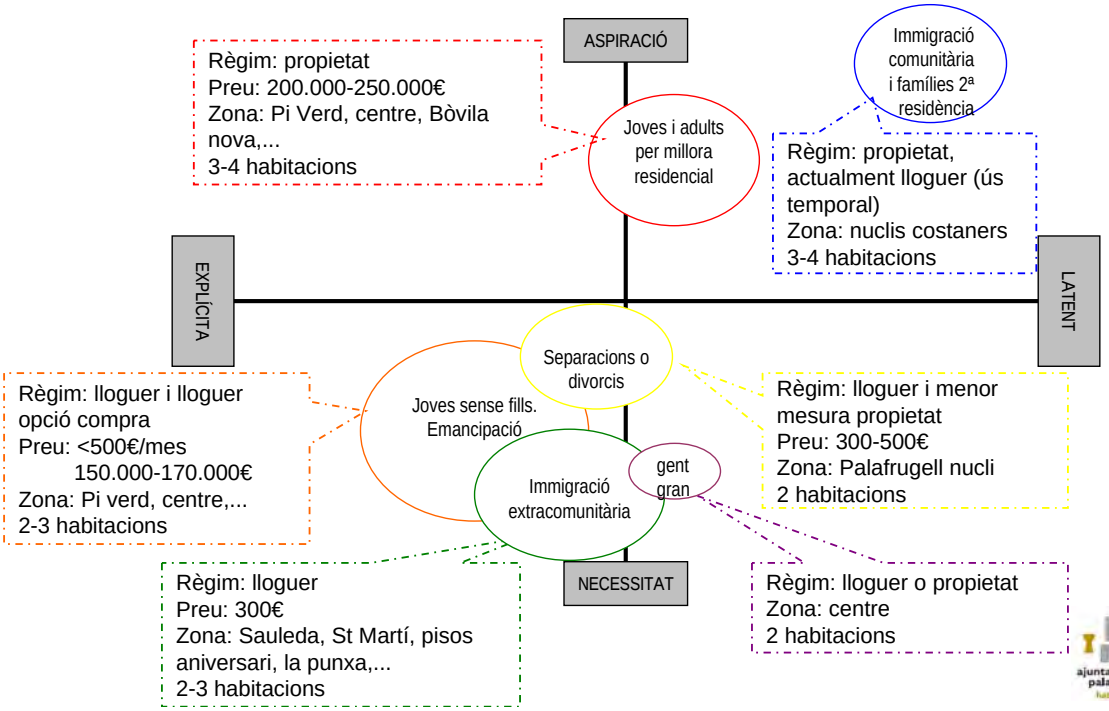
- ✓ Els serveis socials municipals atenen una mitjana de 100 casos anuals relacionats directament amb l'exclusió residencial (2,6-2,9% de les persones ateses durant l'any).
- ✓ El setembre de 2010 es preveu presentar un projecte per posar en funcionament un habitatge d'inserció (3 habitacions).
- ✓ La línia d'actuació dels serveis socials es basa en el foment de la responsabilitat individual per tal d'evitar la prestativitat i reduir la cronificació de les prestacions.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques de la demanda d'habitatge

- ✓ La demanda explícita s'ha reduït però continua manifestant-se pel règim de lloguer.
- ✓ Es caracteritza principalment per ser de caràcter endogen.
- ✓ El col·lectiu jove representa el pes més rellevant del conjunt de la demanda.



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques de la demanda d'habitatge protegit

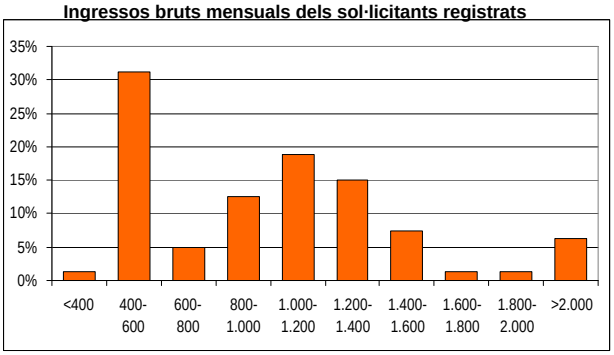
✓ Hi ha una demanda d'habitatge protegit força equitativa tant de persones adultes com menors de 35 anys.

✓ Més de la meitat dels sol·licitants són de nacionalitat marroquina.

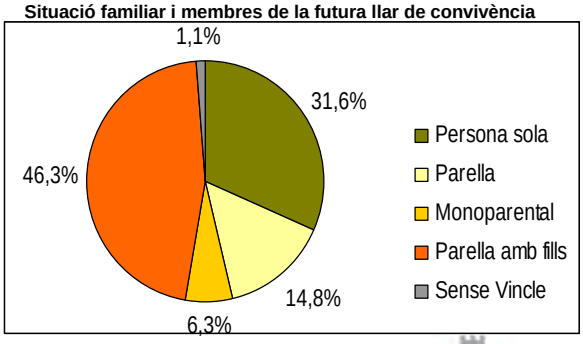
✓ Els ingressos mitjans de les llars inscrites a la borsa de lloguer són d'entre 800 i 1.000€. Existeix un volum important amb ingressos mensuals de 400-600€.

✓ Tenint en compte l'edat del sol·licitant d'habitatge assequible i els seus ingressos, la tipologia més adequada a la seva capacitat adquisitiva és la de règim de lloguer.

Ingressos bruts mensuals dels sol·licitants registrats



Situació familiar i membres de la futura llar de convivència



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del mercat de l'habitatge

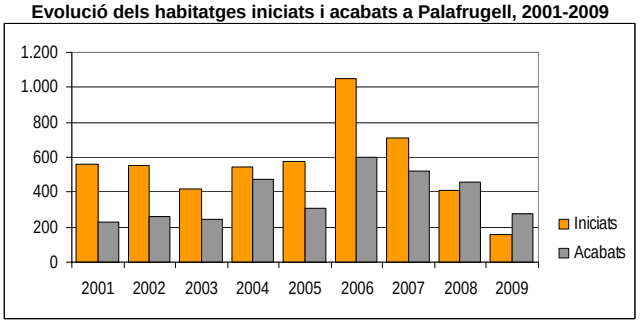
✓ El 2007 marca l'inici d'un període de canvi i de recessió econòmica.

✓ Els preus dels habitatges d'obra nova han disminuït els darrers 3 anys fins un 30-35% i malgrat aquesta forta reducció el ritme de vendes no ha millorat.

✓ Existeix un important estoc d'obra nova i semi-nova pendent de vendre (274 unitats) i en construcció (996 unitats).

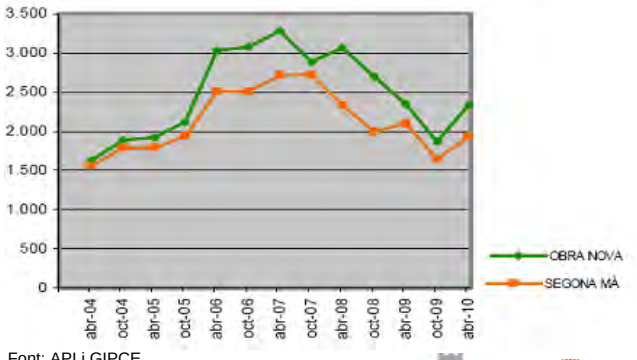
✓ El règim de lloguer ha passat a ser el segment més dinàmic i amb un major nombre de transaccions. Representa al voltant del 12% del total de l'oferta.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Palafrugell, 2001-2009



Font: Secretaria d'Habitatge

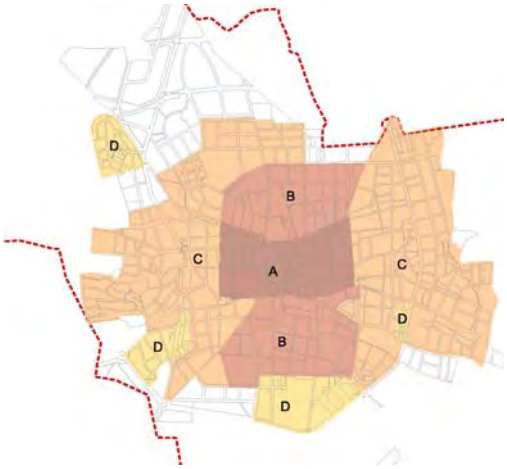
Evolució del preu mig de l'obra nova i la segona mà a Palafrugell



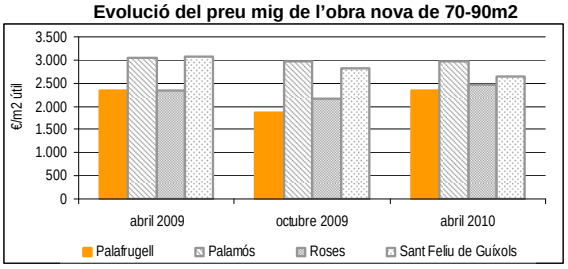
Font: API i GIPCE

Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El nucli de Palafrugell concentra la major part de l'oferta actual i es pot trobar habitatges de lloguer i de venda tant de primera com de segona mà.
- ✓ La tipologia ofertada es majoritàriament d'habitatge plurifamiliar si bé hi ha una alta presència d'habitatge unifamiliar (36%), localitzada a la zona de costa.
- ✓ El nombre mig d'habitacions de l'oferta és de 3 estances, si bé varia en funció de la tipologia.
- ✓ El preu dels habitatges es troba per sota el dels municipis costaner veïns.
- ✓ Preus d'un habitatge de 70-90 m² a una zona estàndard del municipi (abril 2010):
  - ✓ Obra nova: 2.300 €/m²
  - ✓ Segona mà: 1.930 €/m²
  - ✓ Lloguer: 430 €/mes (55 a 70 m²)



Evolució del preu mig de l'obra nova de 70-90m2



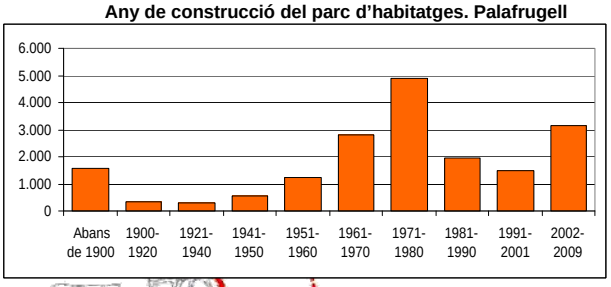
ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques generals del parc d'habitatges

- ✓ El parc total és de 16.855 habitatges dels quals 8.559 són principals i uns 6.500 secundaris.
- ✓ L'edat mitjana del parc és d'uns 36 anys.
- ✓ Un 97-98% del parc principal es troba en bon estat i només un 0,26% podria presentar situacions d'infrahabitatge.
- ✓ No es detecten problemes importants de serveis i instal·lacions.

Any de construcció del parc d'habitatges. Palafrugell



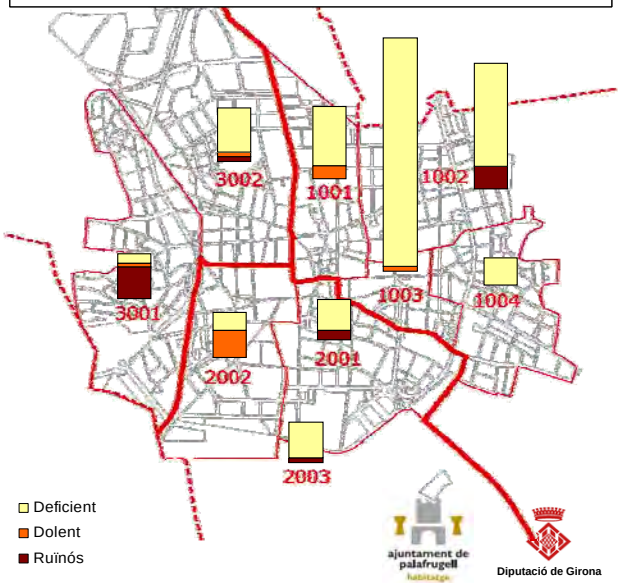
		Ruïnós	Dolent	Deficient	Bo	Total
llars	% Província	0,5%	1,0%	5,7%	92,7%	100%
	% Palafrugell	0,24%	0,18%	1,89%	97,69%	100%
	Total Palafrugell	16	12	124	6.416	6.568
	% llars lloguer Palafrugell	0,66%	0,53%	3,30%	95,5%	758
	% llars propietat Palafrugell	0,18%	0,11%	1,66%	98,1%	5.406

Possibles situacions d'infrahabitatge.

Principalment a la zona de la Sauleda

Possible necessitat de rehabilitació.

Principalment a la zona de Camp d'en Prats i plaça St Jordi

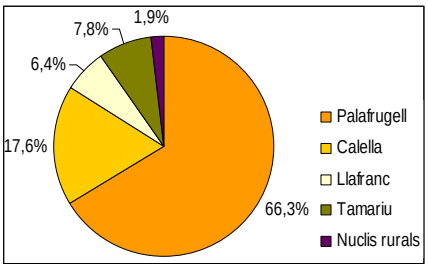


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques del parc d'habitatges

- ✓ S'estima que hi ha 185 edificis de més de 4 plantes sense ascensor a tot el municipi, un centenar localitzats al nucli de Palafrugell.
- ✓ Segons el cens de 2001 un 6,5% del parc estava vacant.
- ✓ L'actualització de les dades a partir dels consums d'aigua (habitatges amb un consum =<5m^3 anuals durant 2 anys) i del treball de camp redueix aquest percentatge al 2,9-3,8% del total del parc.
- ✓ A partir de les dades de serveis socials s'ha detectat uns 10-12 casos de sobreocupació.

Distribució per nuclis dels habitatges buits



Parc d'habitatges desocupat, 2010

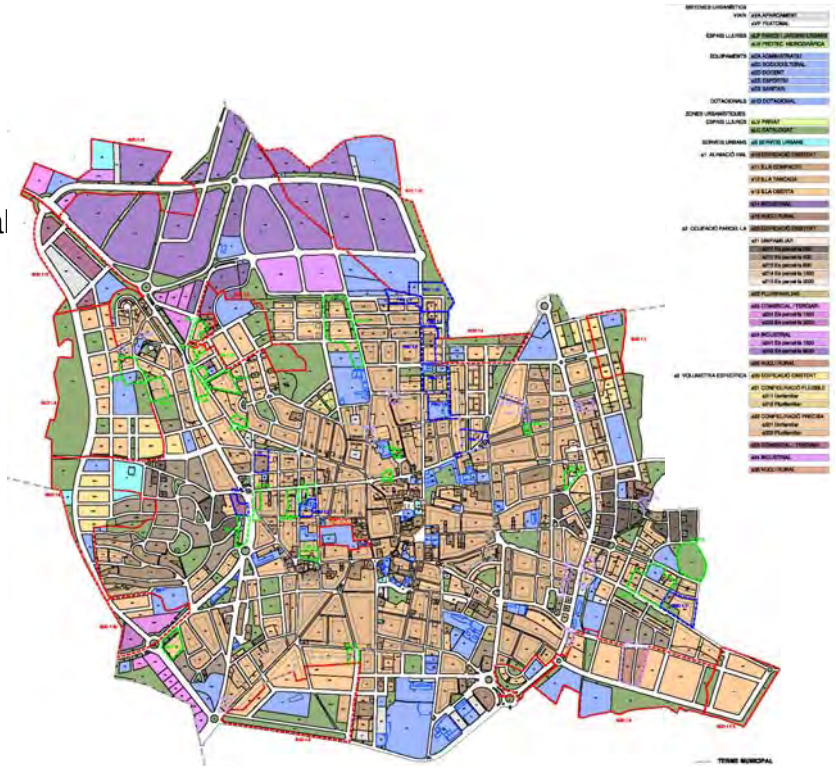
	Palafrugell	Calella	Llafranc	Tamariu	Nuclis rurals	TOTAL
Consums d'aigua	566	150	55	67	16	854
Treball de camp	326-431	86-114	32-42	39-51	9-12	492-650
% sobre total parc	1,9-2,5%	0,5-0,7%	0,2-0,3%	0,2-0,3%	0,5-0,7%	2,9-3,8%

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Planejament urbanístic

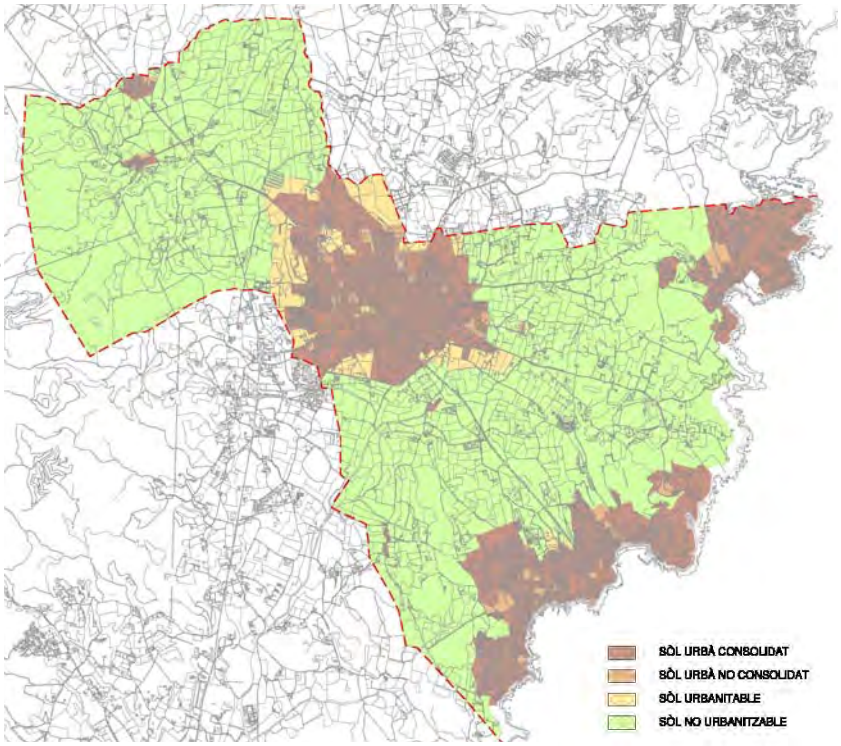
- ✓ El planejament vigent al municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**, publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de **2007** i les seves posteriors modificacions.
- ✓ És un planejament molt nou, amb la major part de polígons i sectors de creixement **pendents de desenvolupar** i cap encara no ha estat definitivament construït.



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Classificació del sòl

- ✓ El **72,53% del territori està classificat com a sòl no urbanitzable**, parcialment protegit pel PDUSC i els PEIN's de les muntanyes de Begur i Les Gavarres.
- ✓ El sòl urbà es distribueix entre el nucli de Palafrugell (44%), Calella i Llafranc (37,25%), Tamariu (16,53%) i els petits nuclis rurals.
- ✓ El sòl urbanitzable es concentra sobretot al nucli de Palafrugell, en una corona concèntrica a la ciutat construïda.



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Àmbits de desenvolupament

El POUM delimita en sòl urbà consolidat:

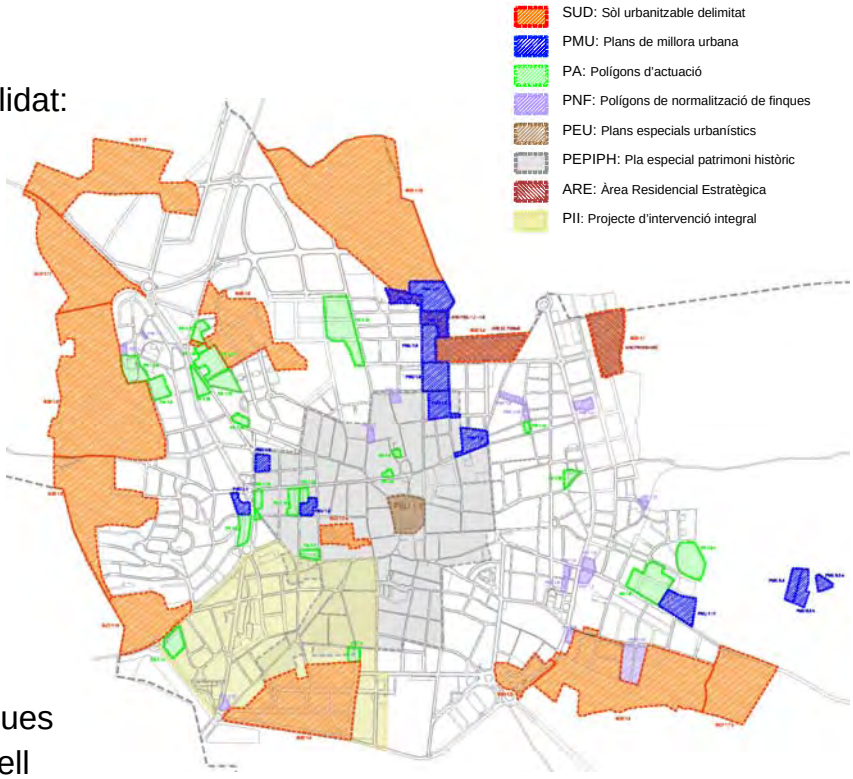
- 15 polígons de normalització de finques
- 20 polígons d'actuació
- 11 sectors de millora urbana
- 2 Plans especials urbanístics

I en sòl urbanitzable:

- 14 sectors a desenvolupar mitjançant un Pla parcial

També cal destacar:

- 3 Àrees Residencials Estratègiques al nord-est del nucli de Palafrugell
- Projecte d'Intervenció Integral La Sauleda- C. Ample

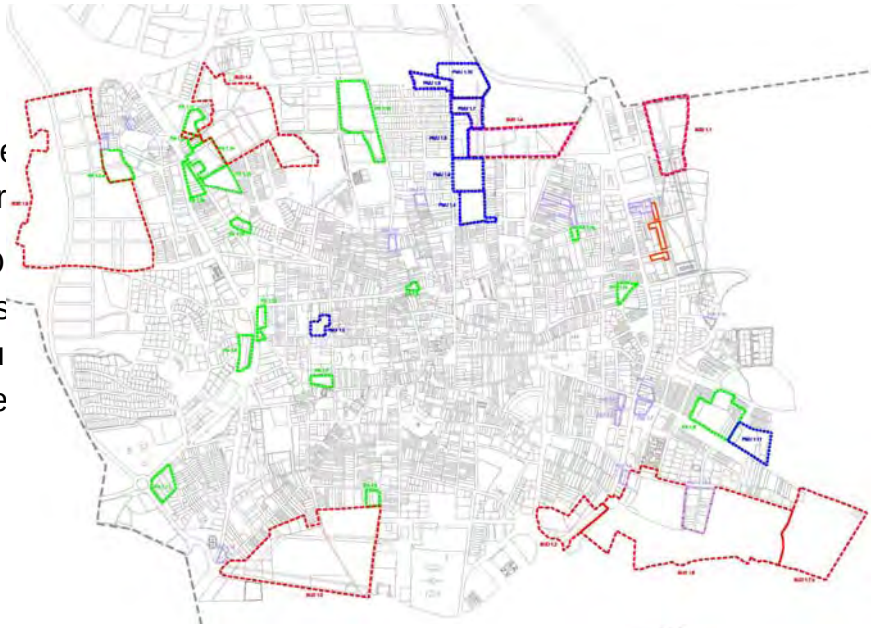


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Reserves d'HPO del planejament vigent

Els nous sectors i polígons han de reservar un 20% i un 10% a HPO i HPC respectivament:

- El POUM concentra totes les reserves d'HPO al nucli de Palafrugell i allibera els nous se i polígons dels àmbits costaner
- Els àmbits amb reserva d'HPO els indicats en el plànol, alguns quals hauran de destinar fins u 22% i un 11% del sostre reside a HPO i HPC respectivament.



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

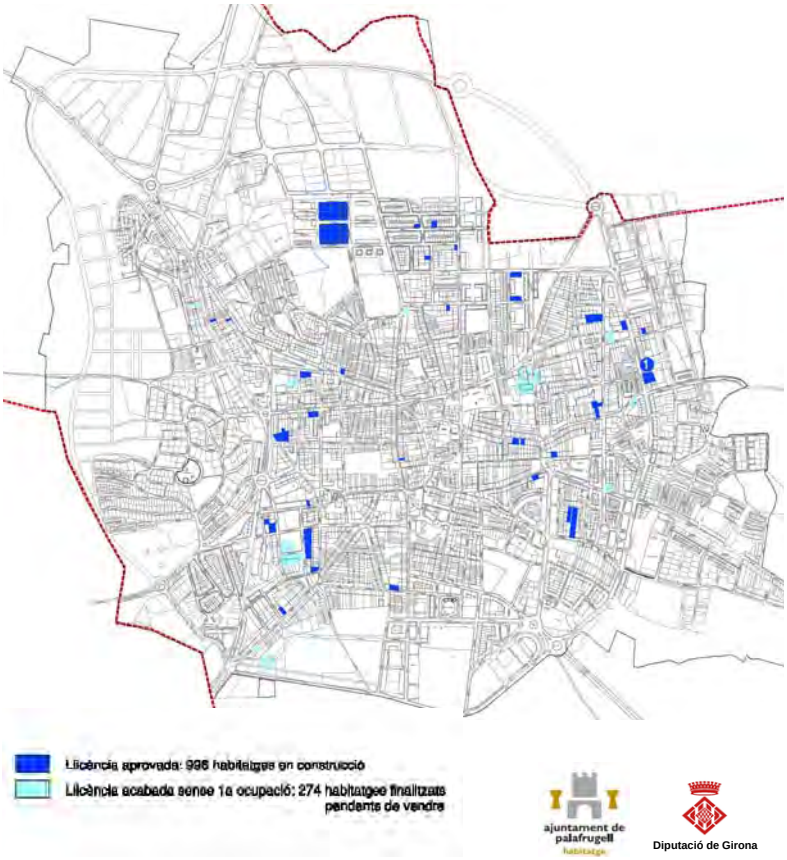
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

En **sòl urbà consolidat**:

- Entre 492 i 650 habitatges desocupats
- 274 habitatges acabats pendents de vendre
- 996 habitatges en construcció
- 2.181 solars buits pendents de construir

En total **entre 3.943 i 4.101habitatges potencials en sòl urbà consolidat**

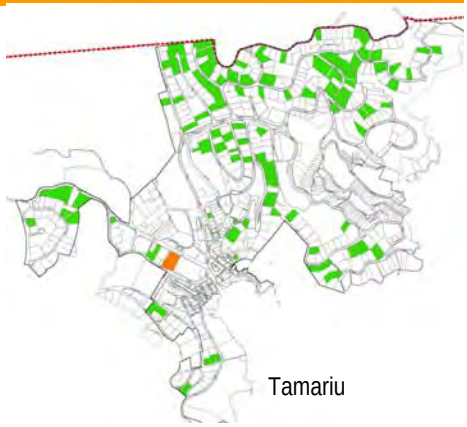


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

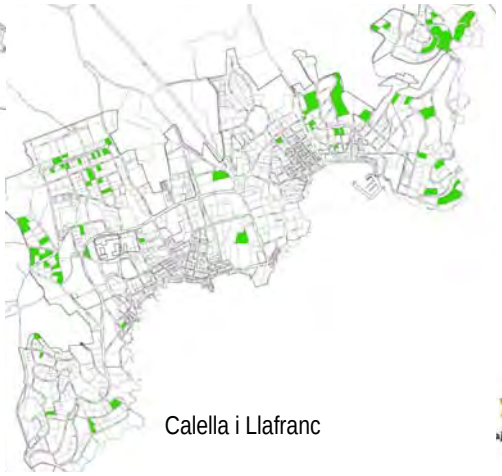
Solars buits



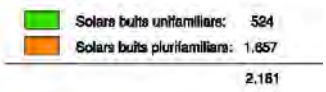
Palafrugell



Tamariu



Calella i Llafranc



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

Entre el **sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable**: **5.306 habitatges potencials** fins a esgotar el planejament vigent, més enllà del PLH

- 3.912 habitatges lliures
- 927 habitatges de protecció oficial
- 467 habitatges de protecció oficial de preu concertat

Els sectors i polígons presenten diferents estat de desenvolupament però cap d'ells encara no està construït.





ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Potencial d'habitatges totals del planejament urbanístic

Entre el sòl urbà consolidat, no consolidat i el sòl urbanitzable el planejament vigent encara admetria entre 9.249 i 9.407 habitatges:

- Alguns requeririen operacions de rehabilitació per adequar-se a les normatives vigents.
- Aquest potencial suposaria esgotar completament el planejament vigent i, per assolir-lo requeriria un horitzó molt més llunyà que la vigència del Pla local.
- Caldria fer una estimació dels sectors i polígons que, per les seves característiques i estat de tramitació, es podrien desenvolupar primer i podrien arribar a suposar la creació de nous habitatges dins del PLH.

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Habitatge protegit

	promoció	promotor	adreça	nº habitatges destinats a polítiques socials històrics TOTAL
1	PI VERD 2a FASE	INCASOL	Av. Pompeu Fabra, 165 - C/ del Terme, 100	52
2	PI VERD	INCASOL	Plaça Mestre Joan Planes, 9, 11, 14 i 17	16
3	EL BRUGUEROL	INCASOL	Plaça Mirepoix - C/Pozo Alcón	24
4	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 20-26	21
5	LA PUNXA	INCASOL	C/ País Valencià, 1-15	30
6	EL CARRILET	INCASOL	C/ Ritor, 30-38	54
7	RAMIR DEULOFEU	Fundació FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL	C/ Ramir Deulofeu, 83-89	27
8	"PISOS ANIVERSARI" AVINGUDA ESPANYA	SOCIAL DEHASO	C/ Daro, 49-57- C/ Ample, 136-146- Av. Espanya	127
9	MESTRE ANGEL LOPEZ	GRUP ATER, S.L.	C/ Mestre Angel López Sánchez	14
10	SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Cruilles, 19	32
11	POMPEU FABRA- SANT ISIDRE	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra i C/ Sant Isidre, 9-12	15
12	POMPEU FABRA	ESPAI A LA BASE	C/ Pompeu Fabra, 127-129	5
13	MESTRE BONAY VIDAL	GRUP ATER, S.L.	Av. Mestre Bonay i Vidal, 15-35	10
14	MANUEL DE FALLA	JUAN ARIZA COLMENERO	C/ Manuel de Falla, 25-27	1
15	TORRENT	JOSE CORTES COLMENERO	C/ Torrent, 52	1
16	CASES MOLÍ DE VENT		C/ Ribagorça, 1-44- Baix Llobregat, 1-23- Guilleries, 1-42- Penedès, 1-15 i Vallès, 2-22	113
17	BLOC PLAÇA DEL SOL		Plaça del Sol, 1- Mestre Sagrera, 2	41
18	EDIFICIS LA SAULEDA		C/ del Carrilet, 24-41 i C/ de Campillos 2-23	246
19	EDIFICI ANIVERSARI C/ AMPLE		C/ del Daro 41-47 C/Ample 130-134	158
20	CASES C/ TERRAL	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Terral, 1-20- C/ Garbí, 1-16- C/ Gregal, 1-17- C/ Antonio Machado, 1-13- C/ Pompeu Fabra, 55-67	60
21	CASES C/ MN. CINTO VERDAGUER	OBRA SINDICAL DEL HOGAR?	C/ Mn. Cinto Verdaguer, 1-23 -C/ de Balmes, 1-11	20
22	HABITATGES "ANIVERSARI" C/ AMPLE		C/ Ample 87-93	56
23	HABITATGES "ANIVERSARI" ST. JORDI		C/ Emilia Pardo Bazán, 3-7	24
24	BLOCS PLAÇA D'EUROPA	ZAJA, SA	C/ F. Martí Carreras 1 i 2, Pg. Migdia, Av. Corts Catalanes- Pça. Europa	48
25	BARRIS I BUIXÓ, 7-13		C/ Barris i Buixó, 7-13	32



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Habitatge protegit

El **parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de 1.097 habitatges**

- Habitatges de protecció oficial de venda i lloguer: **846**
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades any 2006 d'acord amb el Pacte Nacional per l'Habitatge: **175**
- Habitatges privats en xarxes de mediació social: **20**
- Habitatges dotacionals públics: **52** (Pi Verd)
- Habitatges d'inserció: **4** (El Carrilet)
- Habitatges d'empreses per a treballadors: 265 històrics (no considerats)

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Recursos municipals

- ✓ L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la d'Urbanisme i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge.
- ✓ Existeix l'Oficina del Pla de Barris i l'Oficina Local d'Habitatge.
- ✓ La situació financera de l'Ajuntament de Palafrugell es caracteritza en els darrers anys per:
  - ✓ Un romanent de tresoreria positiu, amb una ràtio d'endeutament molt per sota del màxim legal. En el exercici 2009 es va situar en el 29,6% sobre els ingressos.
  - ✓ Un superàvit d'explotació àmpliament positiu en tots els anys, tot i que s'ha reduït substancialment.
  - ✓ El resultat de capital és negatiu en tots els anys, atès que les inversions es poden finançar amb estalvi corrent i no cal recórrer al deute. En l'exercici 2009 les importants inversions realitzades suposen un resultat pressupostari negatiu que s'acumula al de l'any 2008, tot i així el romanent de tresoreria es manté amb signe positiu.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Diagnosi

- ✓ Avaluació de les necessitats d'habitatge i la demanda exclosa
- ✓ Necessitats en matèria de rehabilitació
- ✓ Coherència entre les necessitats d'habitatge i els recursos i instruments municipals
- ✓ Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Accessibilitat al mercat de l'habitatge en funció dels ingressos

	Preu	Entrada 20%	80% del preu	Mensualitat hipoteca / lloguer	Ingressos mensuals necessaris (40% endeut.)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat preu de mercat 2a mà	154.400 €	30.880 €	123.520 €	626 €	1.565 €	18.776 €	34,0
Lloguer preu de mercat	430 €			430 €	1.075 €	12.900 €	16,6
HPCC	208.000 €	41.600 €	166.400 €	843 €	2.108 €	25.294 €	54,4
HPC	174.643 €	34.929 €	139.715 €	708 €	1.770 €	21.237 €	41,8
Preu concertat amb opció compra a 10 anys	801 €			801 €	2.002 €	24.024 €	50,5
HPO compra-venda règim general	126.131 €	25.226 €	100.905 €	511 €	1.278 €	15.338 €	24,3
HPO compra-venda règim especial	118.248 €	23.650 €	94.598 €	479 €	1.198 €	14.379 €	21,3
Lloguer règim general a 10 anys o opció de compra	434 €			434 €	1.085 €	13.014 €	17,4
Lloguer règim especial a 10 anys o opció de compra	406 €			406 €	1.016 €	12.186 €	15,0
Lloguer règim general a 25 anys	355 €			355 €	887 €	10.638 €	11,0
Lloguer a 25 anys règim especial	332 €			332 €	831 €	9.972 €	9,4

demanda exclosa

- ✓ Un 34% de les llars no pot accedir a un habitatge en propietat al preu mig del mercat de segona mà i un 17% de les llars quedarien excloses de la frontera d'accessibilitat mínima al mercat lliure.
- ✓ Els preus de l'habitatge concertat i concertat català sembla que no resoldrien les necessitats de la demanda.
- ✓ El 9,4% de la població en general es podria considerar exclosa del preu màxim establert pel lloguer protegit.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

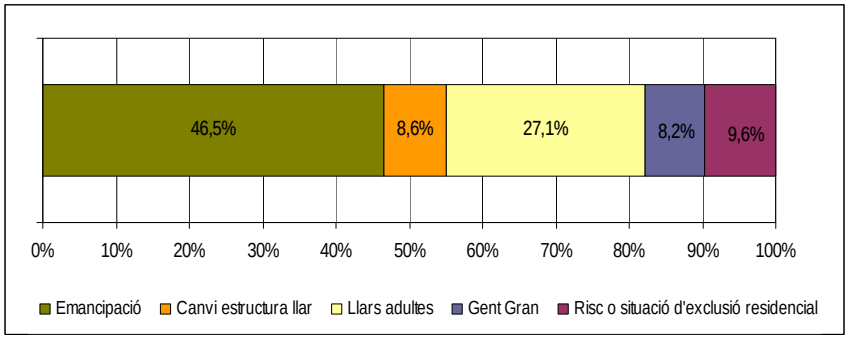
Avaluació de les necessitats d'habitatge i demanda exclosa

✓ L'escenari A de les projeccions de llars determina una necessitat total a finals del PLH de 1.028 habitatges, dels quals 202 en algun règim de protecció.

✓ Els principals col·lectius de demanda d'habitatge social són els joves i llars adultes amb un baix nivell de renda.

✓ L'habitatge protegit de lloguer i el dotacional són els règims més adequats per cobrir la demanda del municipi.

✓ Caldran unes 20 places en habitatges d'allotjament temporal per a col·lectius en situació o risc d'exclusió social.



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Necessitats en matèria de rehabilitació

- ✓ El parc d'habitatges no presenta una problemàtica rellevant d'infrahabitatge.
- ✓ El Pla de Barris de La Sauleda- carrer Ample permetrà pal·liar bona part de les deficiències de les edificacions.
- ✓ Es detecten altres zones amb necessitat d'intervenció i rehabilitació, especialment a l'est del nucli.

Problemàtica	Núm. aprox. d'habitatges o edificis	% sobre el parc
Habitatges ruïnós, en mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals o sense lavabo o dutxa dins l'habitatge (infrahabitatge)	23	0,2%
Habitatges en estat deficient (mal estat dels baixants, humitats, filtracions en els terrats o coberts)	124	1,4%
Edifici de més de 3 plantes sense ascensor	185 edificis (108 al nucli de Palafrugell)	66,5% sobre el total d'edificis >3 plantes (cens 2001)
Habitatges buits	492-650	2,9-3,8%
Habitatges sobreocupats	10-12	0,05%

Coherència entre les necessitats d'habitatge i els recursos municipals

- ✓ Destaca la situació sanejada de les finances municipals, que li permeten una capacitat de finançament molt superior a la d'altres ajuntaments similars.
- ✓ L'Ajuntament hauria de fer dotacions de mitjans humans i materials per a poder absorbir les necessitats que suposen les actuacions del PLH (principalment la de consolidació de l'oficina local d'habitatge).
- ✓ Necessitat de desenvolupar el serveis en matèria d'habitatge per impulsar sobretot la mediació en la venda o lloguer d'habitatges ja construïts o en construcció.
- ✓ En el cas de les promocions d'habitatge protegit el finançament hauria de ser autosuficient.
- ✓ Els ingressos per eventuals aprofitaments urbanístics a rebre per l'Ajuntament poden complementar les dotacions de sòl previstes i aporten nous recursos per a finançar la resta de polítiques d'habitatge.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

POTENCIAL	NECESSITATS
Entre 492 i 650 habitatges buits (sense secundaris)	1.028 nous habitatges en el termini de 6 anys
274 habitatges nous pendents de Vendre (245 a Palafrugell)	202 habitatges socials (demanda exclosa)
996 habitatges en construcció	231 habitatges socials per acomplir OSU
Entre 1.762 i 1.920 habitatges existents o en construcció	20 habitatges d'inserció o altres
2.181 solars buits edificables en sòl urbà consolidat (1.657 plurifamiliars)	
5.306 habitatges potencials en nous sectors i polígons (927 HPO i 467 HPC)	un mínim de 124 habitatges amb necessitat de rehabilitació
Entre 9.249 i 9.497 habitatges potencials fins esgotar el planejament vigent	185 edificis sense ascensor (edif.>PB+3), dels quals uns 100 estarien a Palafrugell

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Objectius i estratègies del PLH de Palafrugell

OBJECTIUS	**Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible**	**Prevenir l'exclusió social residencial**	**Millorar el parc d'habitatges existents**
ESTRATÈGIES	mobilitzar habitatges buits perquè s'incorporin a la borsa de lloguer o transformar-los en protegits (1) noves promocions en solars cedits o adquirits per l'Ajuntament (2)	habitatges d'inserció, dotacionals o altres (3)	Difondre, gestionar i tramitar els ajuts existents o ampliar-los (4)

1

- Convenis amb promotors i/o entitats financeres per incorporar habitatges a borsa de lloguer o transformar-los en protegits.

- Mediar amb particulars perquè incorporin habitatges a la borsa. (possibilitat de lloguer forçós o expropiació de l'usdefruit temporal)

- Adquisició d'edificis buits per part de l'Ajuntament, per lloguer (possibilitat de tanteig i retracta)

2

Si l'estratègia 1 es demostra insuficient per cobrir necessitats:

-Promocions en terrenys de cessió gratuïta en nous sectors (promoció municipal o a través d'altres agents mitjançant dret de superfície).

-Promocions en solars urbans (compra, tanteig i retracta, expropiació –registre de solars).

3

Habitatges d'inserció o dotacionals en edificis adquirits per part de l'Ajuntament (1) o de nova promoció (2). Algunes possibilitats:

-Terrenys destinats a habitatge dotacional en les ARE (possibilitat de cessió anticipada).

-Possibilitat d'obtenir els recursos per a la compra d'edificacions o sòl a partir de l'alienació, dret de superfície, etc. sobre els terrenys de cessió d'altres àmbits.

4

-Informar, difondre i gestionar ajuts de rehabilitació i instal·lació d'asecenors de la Generalitat i per àmbits determinats (Llei de barris).

-Possibilitat de que l'Ajuntament complementi els ajuts existents.

-Possibilitat de presentar algun nou àmbit a la convocatòria de Llei de barris.

-Ordenances, bonificacions, etc.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa
Antoni Clapés, economista

GMG PLANS i PROJECTES

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona



PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL

2011-2016

Avanç de Pla

Octubre 2010

ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES

Pla Local d'Habitatge (PLH)

Què és?

Document tècnic que té com a **finalitats:**

- **definir** les **polítiques locals d'habitatge** pels propers **6 anys**
- **possibilitar** la **concertació** d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament.

Continguts:

ANALÍTIC: Coneixement de la situació local de l'habitatge.

ESTRATÈGIC: Objectius i directrius de la política d'habitatge.

PROGRAMÀTIC: Actuacions de competència i/o iniciativa municipal.

Marc legal:

Es regula per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Procés de redacció del Pla Local d'Habitatge (PLH)

Obtenció d'informació

ANÀLISI I DIAGNOSI
MAIG-SETEMBRE 2010

Fase informativa

Fase d'aportacions ciutadanes (tallers)
SETEMBRE 2010

AVANÇ DE PLA
FINALS SETEMBRE 2010

PROPOSTA D'ACTUACIONS I DE GESTIÓ

Fase d'aportacions ciutadanes (*Consensus*)
OCTUBRE 2010

APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2010

Audiència pública (retorn)

Exposició pública

ajuntament de palafrugell habitatge

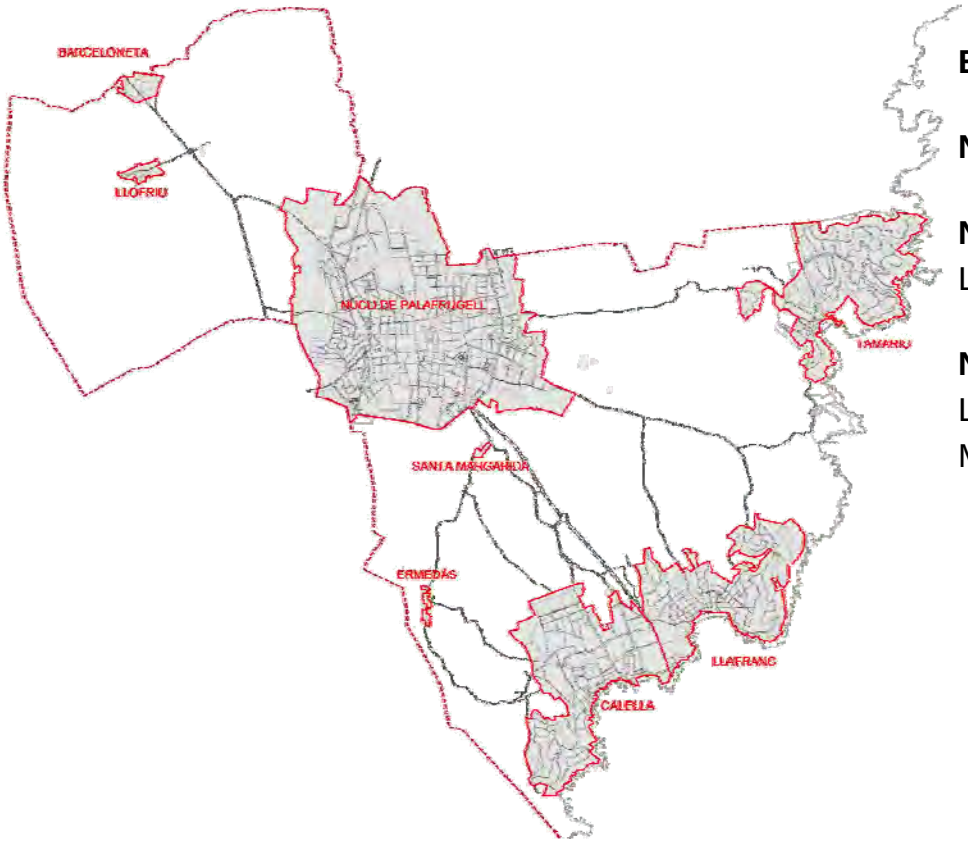
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

ANÀLISI



Estructura del territori



Extensió: 26,69 hectàrees

Nucli principal: Palafrugell

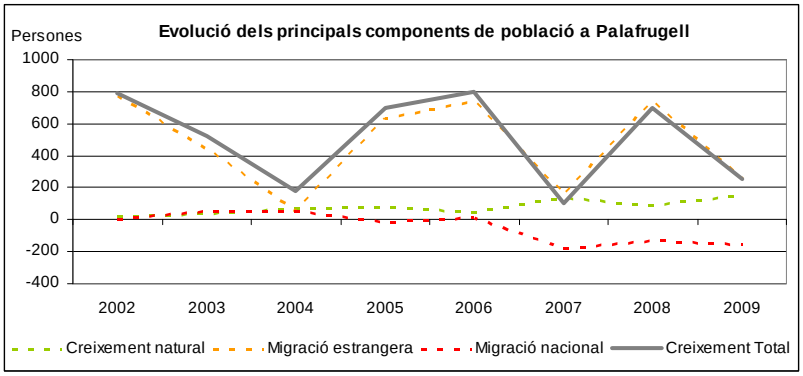
Nuclis costaners: Calella, Llafranc, Tamariu

Nuclis rurals: Barceloneta, Llofriu, Ermedàs, Santa Margarida

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Població

- ✓ A principis de 2010 a Palafrugell hi havia **22.900 habitants**.
- ✓ Creixement derivat principalment dels **processos migratoris** caracteritzats per:
  - ✓ **Elevada immigració estrangera**. Prop d'un 26% del cens actual correspon a persones d'origen estranger (sobretot de Marroc i Romania).
  - ✓ **Sortida de població autòctona,** principalment cap a municipis de la mateixa comarca.
- ✓ Hi ha un nombre significatiu de **població jove en edat d'emancipació**
- ✓ La grandària mitja de la llar és de **2,7 persones/llar**.



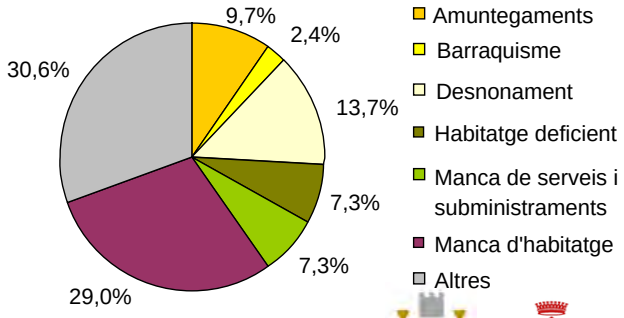
Demanda d'habitatge. Projeccions de població i llars

- ✓ S'ha plantejat **4 possibles escenaris** de futur per preveure les necessitats d'habitatge.
- ✓ **L'escenari A** és el que s'ha escollit com a **més versemblant.**

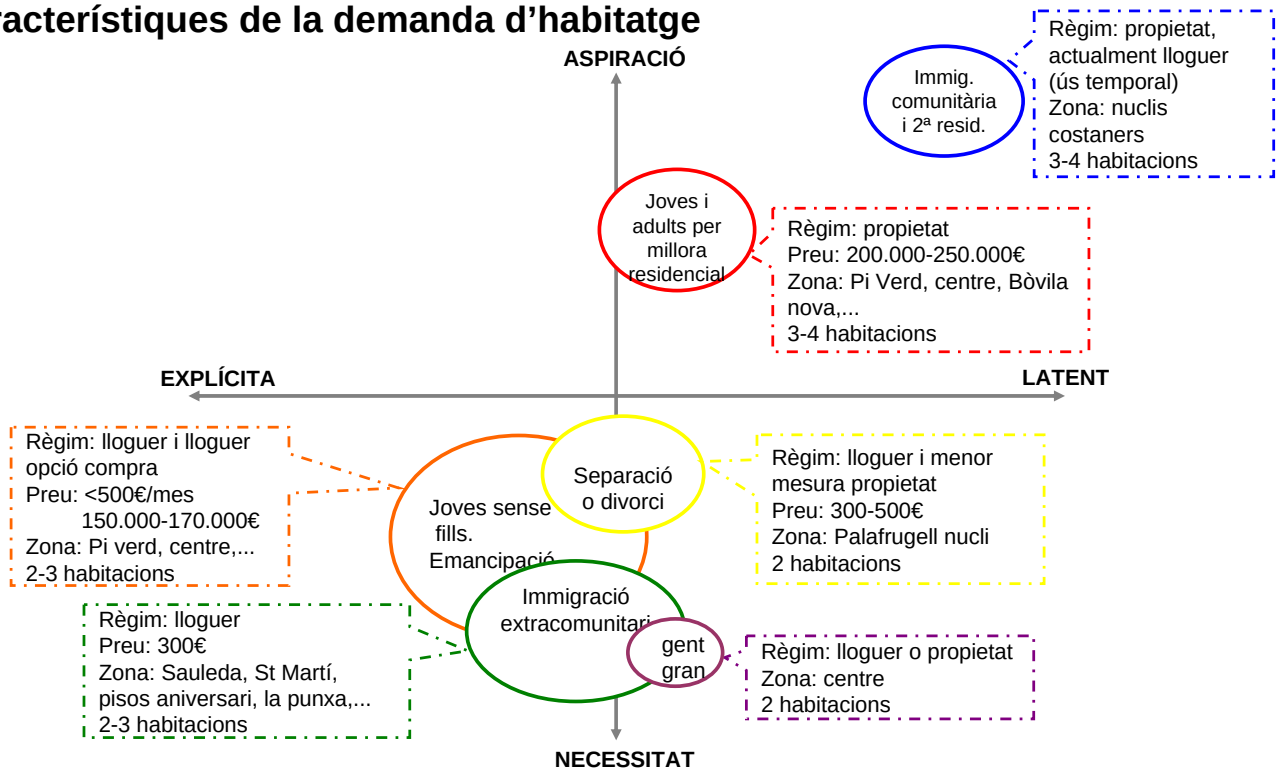
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Població 2016	Mitjana
Escenari A	153	144	137	136	139	142	146	997	26.033	142
Escenari B	99	90	84	81	80	79	77	590	24.121	84
Escenari C	100	92	86	93	95	95	95	656	24.788	94
Escenari D – Endogen	70	64	58	56	55	51	46	400	23.685	57

- ✓ A més a més de les futures noves llars, cal donar resposta a les persones que es troben actualment **mal allotjades**.
- ✓ Els serveis socials municipals atenen una mitjana de **100 casos anuals** relacionats directament amb **l'exclusió residencial**.
- ✓ Aquests col·lectius necessitaran un habitatge d'ús temporal.

Problemàtiques detectades de llars mal allotjades



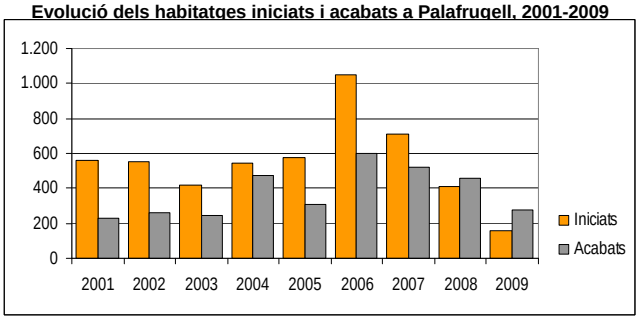
Característiques de la demanda d'habitatge



Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El 2007 marca l'inici d'un període de canvi i de **recessió econòmica**.
- ✓ **Els preus** dels habitatges d'obra nova i segona mà **han disminuït** els darrers 3 anys fins un 30-35%.
- ✓ Tot i així, **el ritme de vendes no ha millorat**.
- ✓ Existeix un important **estoc d'obra nova i semi-nova:**
  - ✓ **pendent de vendre**: 274 habitatges
  - ✓ **en construcció**: 996 habitatges
- ✓ El règim de **lloguer representa el 12%** del total de l'oferta i és el segment més dinàmic.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Palafrugell, 2001-2009



Font: Secretaria d'Habitatge





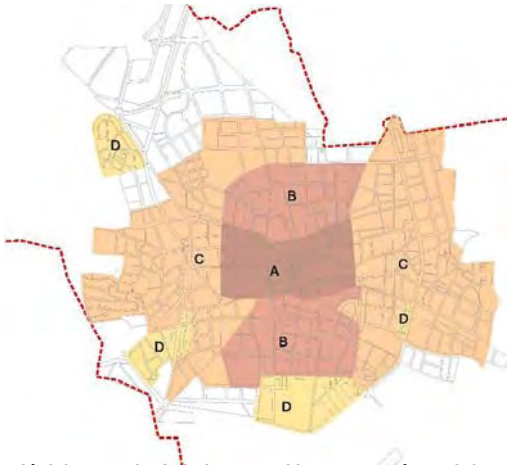


ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

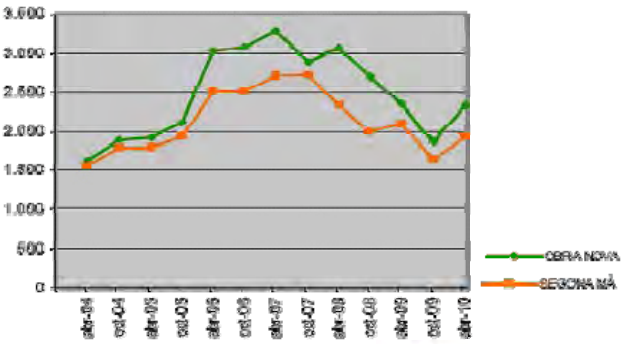
CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del mercat de l'habitatge

- ✓ El nucli de **Palafrugell concentra la major part** de l'oferta.
- ✓ **Predominen els habitatges plurifamiliars** si bé hi ha una alta presència d'habitatge unifamiliar (36%), a la zona de costa.
- ✓ La mitjana de l'oferta és de **3 habitacions**.
- ✓ El **preu dels habitatges es troba per sota el dels municipis costaner veïns**.
- ✓ Preus d'un habitatge de 70-90 m² a una zona estàndard del municipi (abril 2010):
  - ✓ Obra nova: 2.300 €/m²
  - ✓ Segona mà: 1.930 €/m²
  - ✓ Lloguer: 430 €/mes (55 a 70 m²)



Evolució del preu mig de l'obra nova i la segona mà a Palafrugell

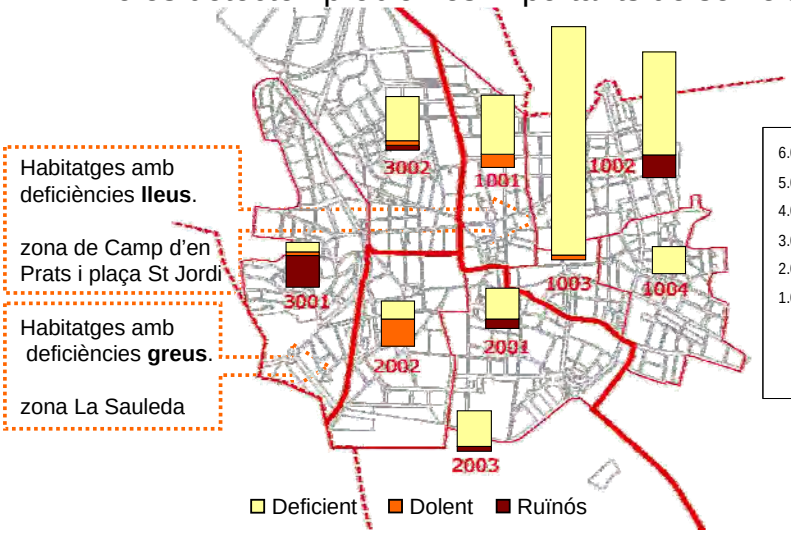


Font: API i GIPCE

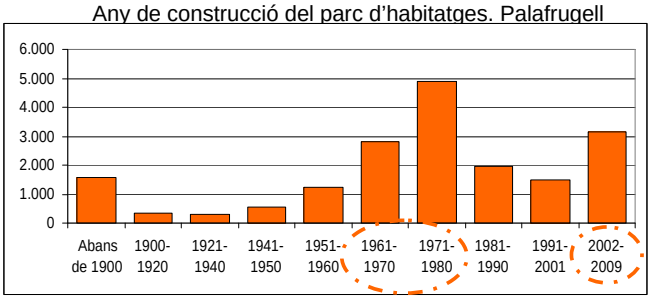
ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Característiques del parc d'habitatges existent

- ✓ El **parc total és de 16.855 habitatges** dels quals **8.559 són principals** i uns 6.500 secundaris.
- ✓ **L'edat mitjana del parc és d'uns 36 anys.**
- ✓ **Un 97-98%** del parc principal es troba en **bon estat** i només un 0,26% podria presentar situacions d'infrahabitatge (és a dir, estat dolent o ruïnós o manca de serveis).
- ✓ No es detecten problemes importants de serveis i instal·lacions.



Any de construcció del parc d'habitatges. Palafrugell



CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Característiques del parc d'habitatges existent

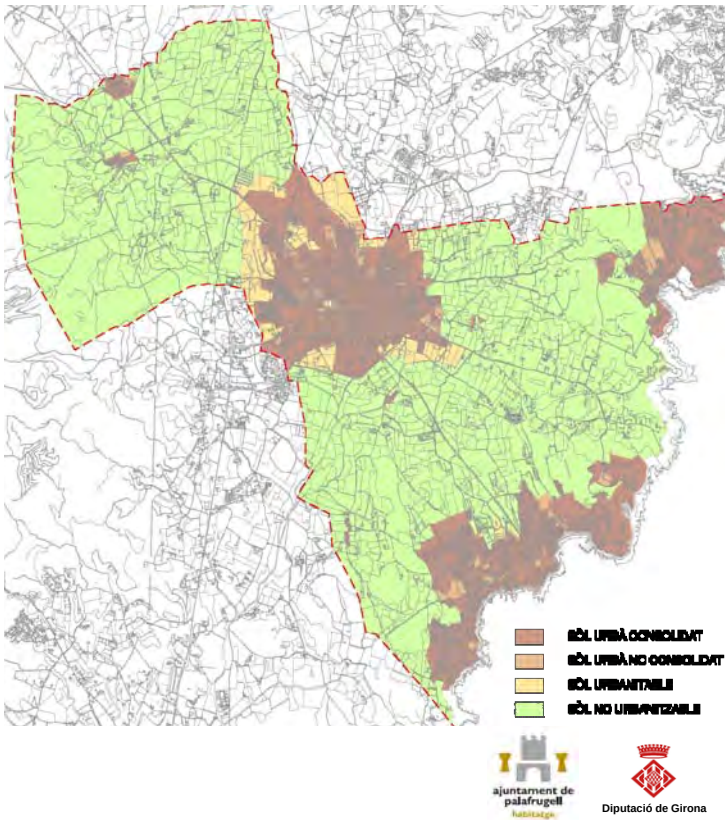
- ✓ S'estima que hi ha **185 edificis de més de 3 plantes sense ascensor** a tot el municipi, un centenar localitzats al nucli de Palafrugell.
- ✓ Segons dades de consums d'aigua i del treball de camp, un **2,9-3,8% del total del parc podria estar desocupat** de manera permanent. Això és uns 492-650 habitatges.
- ✓ A partir de les dades de serveis socials s'ha detectat un mínim de**10-12 casos de sobreocupació.**

Estimació del parc d'habitatges desocupat, 2010

	Palafrugell	Calella	Llafranc	Tamariu	Nuclis rurals	TOTAL
Consums d'aigua	566	150	55	67	16	854
Treball de camp	326-431	86-114	32-42	39-51	9-12	492-650
% sobre total parc	1,9-2,5%	0,5-0,7%	0,2-0,3%	0,2-0,3%	0,5-0,7%	2,9-3,8%

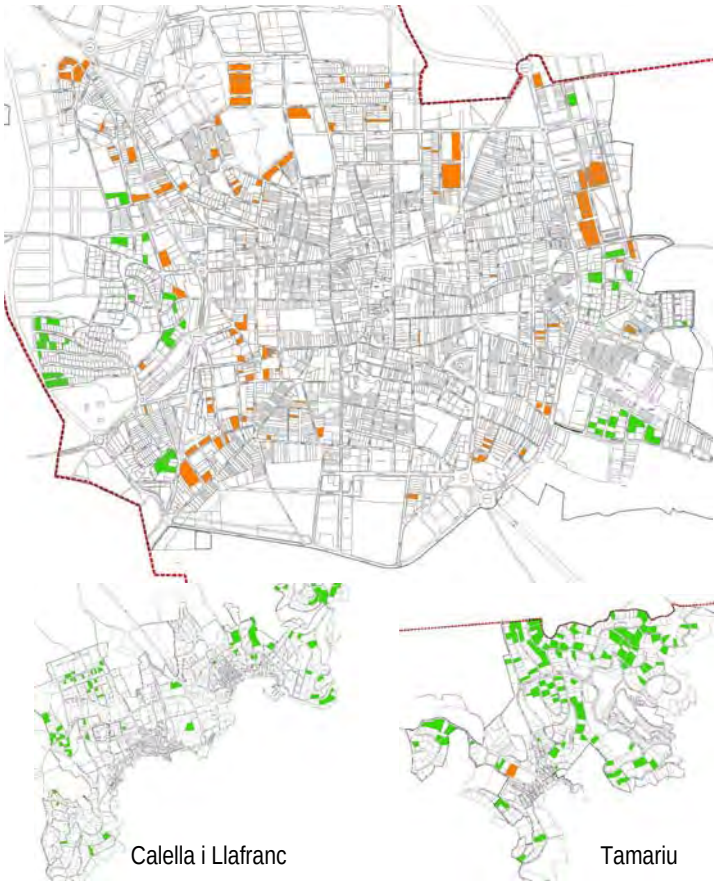
Planejament urbanístic

- ✓ El planejament vigent al municipi és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** , aprovat l'any **2007**.
- ✓ És un **planejament molt nou,** amb la major part de polígons i sectors de creixement **pendents de desenvolupar**.
- ✓ El **72,53% del territori està classificat com a sòl no urbanitzable**.
- ✓ El sòl urbà es distribueix entre el nucli de Palafrugell (44%), Calella i Llafranc (37,25%), Tamariu (16,53%) i els petits nuclis rurals.
- ✓ El sòl urbanitzable es concentra sobretot al nucli de Palafrugell, en una corona concèntrica a la ciutat construïda.

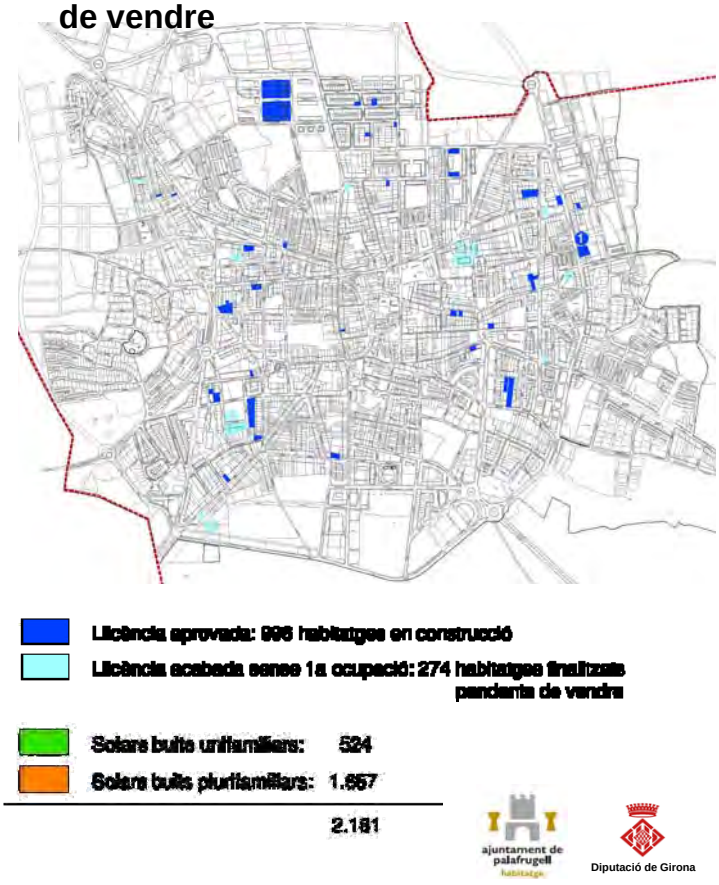


CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Solars buits



Habitatges en construcció o pendents de vendre

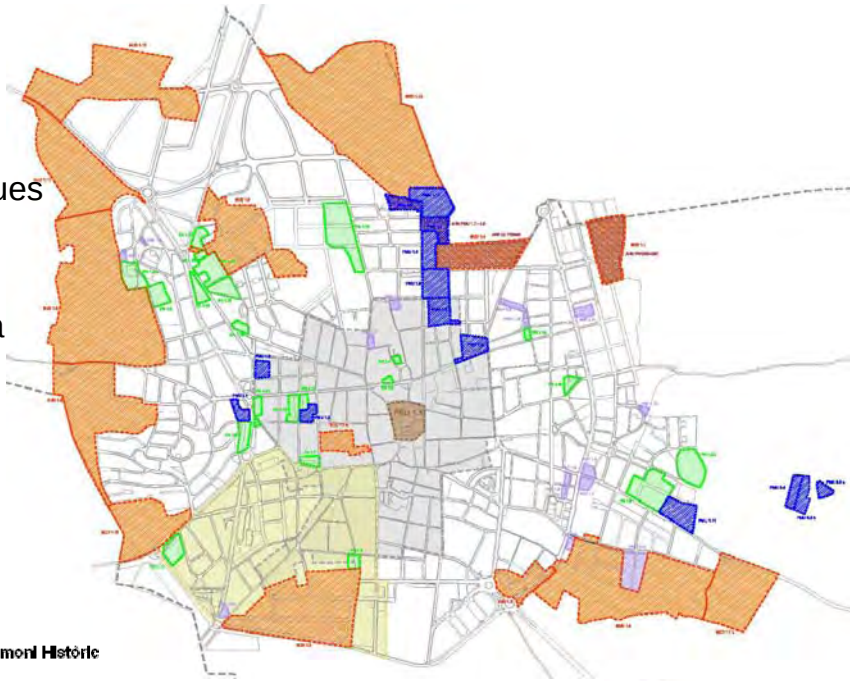


Àmbits de desenvolupament urbanístic

- ✓ En sòl urbà consolidat (SUC)
- ✓ En sòl urbanitzable (SUD)

També cal destacar:

- ✓ 3 Àrees Residencials Estratègiques (ARE) al nord-est del nucli de Palafrugell
- ✓ Projecte d'Intervenció Integral La Sauleda- C. Ample



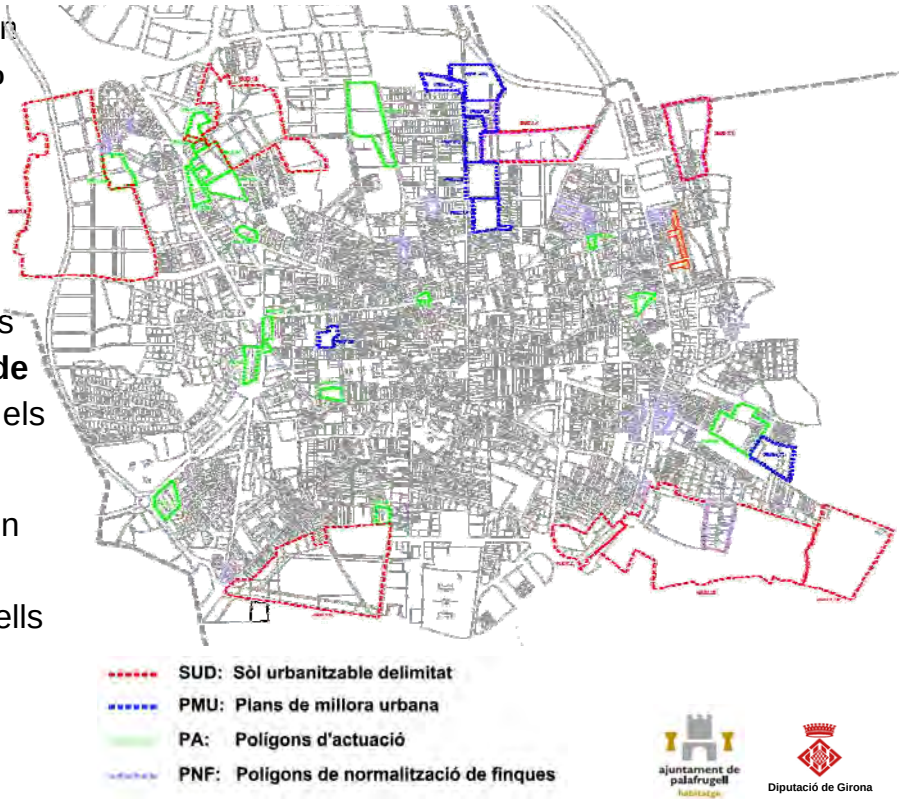
SUD: Sòl urbanitzable delimitat
PMU: Plans de millora urbana
PA: Polígons d'actuació
PNF: Polígons de normalització de finques
PEU: Plans especials urbanístics
PEPIPH: Pla especial de Protecció i Intervenció del Patrimoni Històric
ARE: Àrea Residencial Estratègica
PII: Àmbit Projecte d'Intervenció Integral- Convocatòria 2008

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Reserves d'habitatge protegit previstes en el planejament

- ✓ Els nous sectors i polígons han de **reservar un 20% i un 10% del sostre** residencial a habitatge protegit (HPO) i a habitatge concertat (HPC) respectivament.
- ✓ El planejament concentra totes les **reserves d'HPO al nucli de Palafrugell** i no en preveu en els àmbits costaners.
- ✓ Els sectors i polígons es troben en diferents estats de desenvolupament però cap d'ells **encara no està construït**.



SUD: Sòl urbanitzable delimitat
PMU: Plans de millora urbana
PA: Polígons d'actuació
PNF: Polígons de normalització de finques

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Potencial d'habitatges del planejament urbanístic

- ✓ **Esgotant tot el planejament** vigent, Palafrugell té un potencial d'entre **9.249 i 9.407 nous habitatges**
- ✓ El nombre potencial **d'habitatges protegits** al municipi **és de 1.472.**
- ✓ Alguns requeririen operacions de rehabilitació per adequar-se a les normatives vigents

		Habitatge lliure	Habitatge protegit	TOTAL
Sòl urbà consolidat	Desocupats	492-650	-	492-650
	Acabats pendents de vendre	274	-	274
	En construcció	918	78	996
	Solars	2.181	-	2.181
Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable		3.912	1.394 (927 HPO i 467 HPC)	5.306
TOTAL POTENCIAL D'HABITATGES		**7.777 – 7.935**	**1.472**	**9.249 - 9.407**

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Recursos municipals

- ✓ L'Ajuntament de Palafrugell, organitza els aspectes en matèria d'habitatge dins de dues regidories: la **d'Urbanisme i la de Ciutadania, Benestar Social i Habitatge**.
- ✓ En el municipi hi ha **l'Oficina del Pla de Barris i l'Oficina Local d'Habitatge**.

EL PLA DE BARRIS
BUFA MÉS FORT
ajuntament de palafrugell

Oficina Municipal d'Habitatge
Carrer Progrés, 13
Can Genís
Tel. 972 30 07 08
habitatge@palafrugell.cat
Oficina Municipal d'Habitatge

- ✓ La situació financera de l'Ajuntament es caracteritza per tenir una **ràtio d'endeutament per sota del màxim legal**. El 2009 es va situar en el 29,6% sobre els ingressos.
- ✓ El 2009 el romanent de tresoreria es manté amb **signe positiu**.
- ✓ Palafrugell té constituït el **Patrimoni Municipal de sòl i habitatge** (PMSH), actualment però amb poca dotació. El PMSH és un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

DIAGNOSI



Accessibilitat al mercat de l'habitatge en funció dels ingressos

✓ A partir dels ingressos de les llars i del preu dels habitatges ofertats al municipi s'ha calculat la **demanda exclosa**, és a dir, la demanda que no pot accedir per motius econòmics al mercat lliure.

	Preu	€/mes	Ingressos necessaris (mes)	Ingressos necessaris (any)	%població exclosa
Habitatge de **propietat mercat** lliure	154.400€	626€	1.565€	18.776€	34%
Habitatge de **lloguer mercat lliure**	430€	430€	1.075€	12.900€	**17%**

✓ Un **17% de les llars no poden accedir a un habitatge** de lloguer i un **34% al de propietat.**

✓ Per tant, aquestes llars necessitaran un habitatge amb algun tipus de protecció.

✓ Els preus de venda de **l'habitatge concertat i concertat català** tenen un preu igual o superior al del mercat lliure.

Necessitats d'habitatge durant els propers 6 anys

✓ L'escenari A de les projeccions de llars determina una **necessitat de 1.028 habitatges** els propers 6 anys.

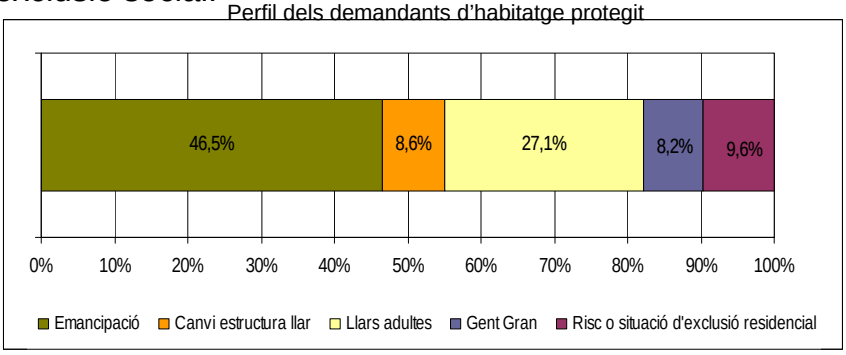
✓ Uns **202 habitatges** hauran de tenir **algun règim de protecció**.

✓ Els principals col·lectius de demanda d'habitatge social són els **joves i llars adultes** amb un baix nivell de renda.

✓ El tipus d'habitatge més adequat per la demanda és el **lloguer protegit, l'habitatge dotacional i la borsa de lloguer social.**

✓ Caldran unes **20 places en habitatges d'allotjament temporal** per a col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

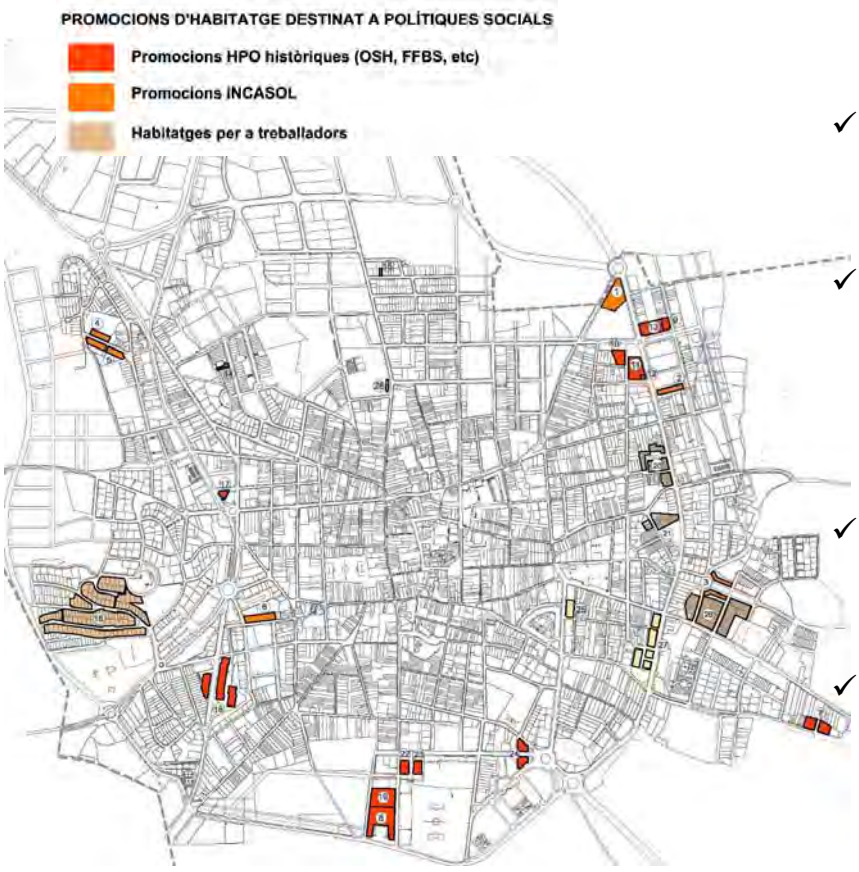
Perfil dels demandants d'habitatge protegit



ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana



✓ La llei del dret a l'habitatge incorpora el concepte **d'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).**

✓ L'OSU estableix que els municipis de més de 5.000 habitants han de destinar un **15% del parc principal a polítiques socials** en els propers 20 anys.

✓ El parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de **1.097 habitatges**

✓ **A finals del 2016 caldran 231 habitatges socials** per complir l'OSU.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Coherència entre les necessitats d'habitatge i el planejament

projecció demanda noves llars els propers 6 anys (escenari A)	Potencial d'habitatges existents o en construcció	Potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat i àmbits de nou creixement
1.028 habitatges	**1.762 i 1.920 habitatges**	**7.487 habitatges**
71 habitatges **lloguer protegit** **111** habitatges **dotacionals o de la borsa de lloguer social** **20** habitatges **d'inserció**	Entre **492 i 650 habitatges buits** (sense segona residència) **274 habitatges nous pendents** de vendre (245 a Palafrugell) **996 habitatges en construcció**	**2.181 solars buits** edificables en sòl urbà consolidat (1.657 plurifamiliars) **5.306 habitatges** en **àmbits de nou creixement** (927 HPO i 467 HPC)

202 habitatges socials (231 per l'OSU)

78 HPO lloguer

1.394 HPO i HPC

Necessitats en matèria de rehabilitació del parc existent

- ✓ El parc d'habitatges **no presenta una problemàtica** rellevant d'infrahabitatge.
- ✓ El **Pla de Barris de La Sauleda- carrer Ample** permetrà corregir bona part de les deficiències de les edificacions.
- ✓ A la **zona est del nucli** també es detecten altres zones amb necessitat d'intervenció i rehabilitació.

Problemàtica	Núm d'habitatges o edificis (aprox.)	% sobre el parc existent
Habitatges amb **deficiències greus** (mal estat, sense sistema d'evacuació d'aigües residuals,...)	23	0,2%
Habitatges amb **deficiències lleus** (humitats, mal estat dels baixants, cobertes,...)	mínim 124	1,4%
Edificis de més de 3 plantes **sense ascensor**	185 edificis (uns 100 a Palafrugell)	66,5% sobre els edificis de >3 plantes
Habitatges **buits**	492 - 650	2,9-3,8%
Habitatges **sobreocupats**	10- 12	0,05%

Proposta d'objectius a assolir amb el PLH

Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Prevenir l'exclusió social residencial

Millorar el parc d'habitatges existents

CMC PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu 1: Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible

Mobilitzar habitatges buits perquè s'incorporin a la borsa de lloguer o transformar-los en protegits





Noves promocions en solars cedits o adquirits per l'Ajuntament





- ✓ Fer convenis amb promotors i/o entitats financeres
- ✓ Mediar amb particulars perquè posin els habitatges buits a la borsa de lloguer social (possibilitat de lloguer forçós o expropiació de l'usdefruit temporal)
- ✓ Adquisició d'edificis buits per part de l'Ajuntament per lloguer (tanteig i retracta)
- ✓ Desenvolupar nous sectors de planejament
- ✓ Noves promocions en solars urbans

Objectiu 2: Prevenir l'exclusió residencial

Habitatges d'inserció, dotacionals o altres en edificis adquirits per part de l'Ajuntament o de nova promoció






- ✓ En els terrenys destinats a habitatge dotacional en les Àrees Residencials Estratègiques (possibilitat de cessió anticipada).
- ✓ Possibilitat d'obtenir els recursos per a la compra d'edificacions o sòl a partir de l'alienació, dret de superfície, etc. sobre els terrenys de cessió d'altres àmbits.

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

GMG PLANS I PROJECTES
PLA LOCAL D'HABITATGE DE PALAFRUGELL 2011- 2016

Objectiu 3: Millorar el parc d'habitatges existent

Difondre, gestionar i tramitar els ajuts existents o ampliar-los





- ✓ Informar, difondre i gestionar ajuts de rehabilitació i instal·lació d'ascensors de la Generalitat.
- ✓ Possibilitat de que l'Ajuntament complementi els ajuts existents (ordenances, bonificacions, etc.)

ajuntament de palafrugell habitatge
Diputació de Girona

Moltes gràcies per la vostra assistència

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte
Mònica Garriga, arquitecta
Maria Bonet, geògrafa
Antoni Clapés, economista

GMG PLANS i PROJECTES

ajuntament de palafrugell
habitatge

Diputació de Girona

Unió, 1 08221 TERRASSA
Tel. 937.869.245 Fax. 937.837.246 www.gmg.cat

ANNEX 8. ÒRGANS DE COORDINACIÓ I SUPERVISIÓ

<table>
<tr><th colspan="5">ÒRGAN DE COORDINACIÓ TÈCNICA</th></tr>
<tr><td>Funcions</td><td colspan="4">L'òrgan de coordinació tècnica ha de quedar facultat per exercir les competències següents:
• Coordinar les actuacions dels diferents agents implicats i impulsar el treball en xarxa.
• Verificar l'estat d'execució del Pla i el compliment dels objectius establerts per a cada actuació.
• Orientar i/o resoldre les problemàtiques de coordinació detectades.
• Proposar i/o validar la informació i les propostes a plantejar a l'òrgan de supervisió política.</td></tr>
<tr><td>composició</td><td colspan="4">Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:

a) El director/a del PLH que tindrà associades les funcions de:
• Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan.
• Subscriure la documentació oficial del PLH.
• Fixar l'ordre del dia.
• Vetllar per l'execució dels acords presos.
• Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès.
• Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial.
• Trametre la documentació resultant de les reunions de treball a altres òrgans.

b) Els Caps d'àrea, Caps de servei o gestors principals d'actuació, segons el que es determini durant la constitució d'aquest òrgan, que exerciran funcions relacionades amb l'aportació de la documentació de seguiment existent d'aquelles actuacions de les que són responsables –directes o indirecte-, la validació dels informes de seguiment i la proposta i/o aprovació de reprogramacions o modificacions.

Si es considera necessari, es pot crear la figura de secretari/ària per exercir les funcions que li delegui el director/a.
D'altra banda, és important que els gestors col·laboradors assisteixin a les reunions de coordinació quan es consideri necessari, exercint funcions d'assessorament en el seu àmbit competencial.</td></tr>
<tr><td>Reunions ordinàries</td><td colspan="4">L'òrgan de coordinació tècnica es reunirà ordinàriament en sessions de treball una vegada cada tres mesos al llarg de l'any.</td></tr>
<tr><td>Reunions extraordinàries</td><td colspan="4">Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el director/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</td></tr>
<tr><td>Convocatòria de les reunions</td><td colspan="4">La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de set dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de tres dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al director/a o, si s'escau, al secretari/ària. La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel director/a.
En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Funcionament de treball</td><td>Tipus de reunió</td><td>Reunió inicial del PLH</td><td>Reunions trimestrals</td><td>Reunió de tancament del PLH</td></tr>
<tr><td>Objectius</td><td>Posar en marxa l'òrgan de coordinació tècnica.
Proposar i aprovar el Programa Anual d'actuacions.
Distribuir responsabilitats i competències entre els membres participants.
Establir el calendari anual de reunions.</td><td>Validar els informes de seguiment trimestrals, abans d'elevar-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana.
Validar les avaluacions realitzades, abans d'elevar-les a l'òrgan de supervisió política i/o Comissió de Participació Ciutadana (si s'escau).</td><td>Validar l'informe final del PLH, abans d'elevar-lo als òrgans corresponents per a la seva aprovació definitiva.
Validar l'avaluació del PLH, si s'escau.
Proposar l'elaboració d'un nou PLH, si s'escau.</td></tr>
<tr><td>Doc. resultants</td><td>Programa Anual d'actuacions</td><td>Informes de seguiment.
Programa Anual d'actuacions.
Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau).</td><td>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).
Avaluació final (si s'escau).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">ÒRGAN DE SUPERVISIÓ POLÍTICA</th></tr>
<tr><td>Objectius</td><td colspan="4">L'òrgan de supervisió política ha de quedar facultat per exercir les competències següents:

• Aprovar en caràcter anual el programa d'actuacions.
• Validar amb caràcter semestral els informes de seguiment.
• Aprovar les propostes de reprogramació i modificacions puntuals de les actuacions del Pla.
• Prendre la decisió sobre la revisió i/o actualització del PLH.</td></tr>
<tr><td>composició</td><td colspan="4">Aquest òrgan ha d'estar constituït, com a mínim per:

a) L'alcalde/ssa o regidor/a de serveis territorials, segons el cas, que exercirà durant el seu mandat el càrrec de president/a. Entre les seves atribucions tindrà:

• Convocar, presidir, suspendre i aixecar les reunions de l'òrgan.
• Fixar els ordres del dia.
• Vetllar per l'execució dels acords presos.
• Autoritzar l'assistència a les reunions a persones que per la seva qualificació o reconeguda vàlua puguin fer aportacions d'interès.
• o Aportar totes les propostes que serveixin com a element de discussió inicial.

b) El director/a del PLH, amb funcions de secretari/ària de l'òrgan, tindrà associades les tasques de:

• Convocar les reunions de l'òrgan de supervisió política
• Preparar i trametre les ordres del dia, les actes de les reunions, així com la documentació necessària per al seguiment i presa de decisions.
• Requerir els informes i documents necessaris per a la celebració de les reunions de treball.

c) Els vocals -representants polítics del consistori-, que juntament amb el president i el secretari de l'òrgan duran a terme el seguiment i l'avaluació de les propostes d'actuació del Pla.</td></tr>
<tr><td>Reunions ordinàries</td><td colspan="4">L'òrgan de supervisió política es reunirà ordinàriament dos cops l'any, coincidint amb els mesos de març i octubre (primer i tercer trimestres de seguiment).</td></tr>
<tr><td>Reunions extraordinàries</td><td colspan="4">Aquest òrgan es podrà reunir amb caràcter extraordinari quan així ho acordi el president/a, o bé quan així ho sol·licitin un terç dels seus membres, com a mínim.</td></tr>
<tr><td>Convocatòria de les reunions</td><td colspan="4">La convocatòria de les reunions d'aquest òrgan, que serà feta amb una antelació mínima de quinze dies naturals en el cas de les reunions ordinàries i de set dies naturals en el de les reunions extraordinàries, correspon al president/a o, si s'escau, al secretari/ària.
La convocatòria ha de fer-se a través de comunicació personal, per correu electrònic, amb el corresponent ordre del dia, que serà fixat pel president/a.
En principi, sobre les qüestions que no figurin a l'ordre del dia no podrà adoptar-se cap acord, llevat que se n'acordi la inclusió per majoria de les persones presents.
Els acords es prendran, de manera general, per majoria simple de les persones presents. No obstant això, exigiran una majoria de dos terços de les persones presents per a temes relacionats amb la continuïtat del PLH.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Funcionament de treball</td><td>Tipus de reunió</td><td>Reunió inicial del PLH</td><td>Reunions semestrals</td><td>Reunió de tancament del PLH</td></tr>
<tr><td>Objectius</td><td>Validar el Programa Anual d'actuacions.</td><td>Aprovar els informes de seguiment.
Aprovar les reprogramacions proposades.
Validar els programes anuals d'actuació (segona reunió anual).
Aprovar les avaluacions realitzades (si s'escau).</td><td>Validar l'informe d'avaluació final.
Proposar als òrgans polítics de l'ajuntament l'elaboració d'un nou PLH.</td></tr>
<tr><td>Doc. resultants</td><td>Programa Anual d'actuacions</td><td>Informes de seguiment
Programa Anual d'actuacions
Informe d'avaluació intermèdia (si s'escau)</td><td>Informe final del PLH (amb recopilació dels anys de vigència del Pla).
Avaluació final (si s'escau)</td></tr>
</table>

ANNEX 9. GLOSSARI

Avalloguer:

El règim de cobertures o avalloguer consisteix a assegurar als arrendadors d'habitatges, amb contractes celebrats a partir del 29 d'agost de 2008 i a l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU), la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de cinc mesos de lloguer en el cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de rendes per part de l'arrendatari. El lloguer mensual per al còmput serà el dipositat com a fiança a l'Institut Català del Sòl, i en cap supòsit no es tindran en compte els costos processals.

Alienació de béns:

Transacció que pot fer l'Ajuntament per tal de vendre béns propis i obtenir-ne un rendiment dinerari que podrà destinar (en el cas del PLH) a portar a terme polítiques d'habitatge.

Borsa municipal d'habitatge de lloguer (BLL):

Servei municipal que agrupa habitatges privats per a llogar-los a través de borses amb condicions i facilitats determinades, com les borses de mediació social o d'habitatge jove.

Cèdula d'habitabilitat:

Document emès per la Direcció General d'Habitatge que acredita que l'habitatge acompleix els mínims d'habitabilitat.

Concessió administrativa:

La concessió administrativa és la forma de gestió indirecta de prestació de serveis més utilitzada per l'Administració pública en general, i en especial per les corporacions locals.

Com a concepte legal, l'article 241 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, estableix que: "La concessió de serveis locals comporta que el concessionari assumeixi la gestió i l'explotació del servei i que hi aporti els mitjans materials, personals i tècnics necessaris. La concessió pot comprendre també la realització de les obres necessàries per establir el servei.".

La doctrina majoritària estableix, com a característiques rellevants de la concessió respecte d'altres formes de gestió indirecta de serveis, els aspectes següents:

a) Suposa la gestió indirecta d'un servei públic local i s'articula i es formalitza de manera contractual.
b) Atribueix al concessionari unes facultats i funcions per delegació de l'Administració. No obstant això, aquesta manté la tutela i la fiscalització dels actes del concessionari.
c) L'objecte del servei públic que s'ha de gestionar indirectament ha de ser susceptible d'explotació econòmica.
d) La concessió com a forma de gestionar indirectament un servei públic té un caràcter temporal (com a màxim cinquanta anys, incloses les pròrrogues que, si s'escau, es puguin concedir).

Cooperativa d'habitatge:

Societat que agrupa persones unides per participar en el projecte comú de construir habitatges per allotjar els socis. Es constitueix formalment amb estatuts, inscripció en el Registre de Societats Cooperatives i amb l'elecció democràtica dels òrgans pels quals es regeix. S'encarrega de cercar els solars, redactar el projecte, negociar amb l'entitat de crèdit, trobar arquitecte, redactar contractes d'incorporació i adjudicació, etc.

Demanda exclosa:

Persones demandants d'habitatge que per motius econòmics no accedir a un habitatge al preu lliure del mercat adequat a les seves necessitats destinant un màxim del 40% dels ingressos familiars al pagament de l'habitatge.

Dret de superfície:

El dret de superfície és un dret real sobre sòl aliè que faculta al seu titular a ocupar-lo durant un determinat període de temps i a edificar-hi, de conformitat amb la normativa urbanística aplicable i dins de les previsions del pla d'ordenació urbana "amb destinació per a la construcció d'habitatges, serveis complementaris, instal·lacions industrials i comercials o altres edificacions determinades en els plans d'ordenació" (Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol), obtenint la propietat de l'edificat (propietat superficiària) encara que limitada temporalment (propietat "ad tempus", ja que s'extingeix a l'extingir-se el dret de superfície), havent de ser la seva constitució formalitzada en tot cas en escriptura pública i, com a requisit constitutiu de la seva eficàcia, inscriure's en el Registre de la propietat.

Dret de tanteig i retracte:

L'article 15 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, defineix la declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte en relació als objectius del plans locals d'habitatge. Així doncs, els municipis per tal de complir amb l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, poden delimitar àrees de tanteig i retracte (dret d'adquisició preferent en les mateixes condicions del contracte de compravenda efectuat), a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge o sobre habitatges en concret. Així mateix queda definit aquest dret a l'article 164 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Habitatge assequible:

Conjunt dels habitatges amb protecció o resultants d'actuacions de rehabilitació protegits amb un preu inferior al del mercat destinat a la venda o el lloguer

Habitatge de preu lliure:

Habitatge que no té cap limitació pel que fa al preu de venda.

Habitatge amb protecció oficial (HPO):

Habitatge la tipologia, dimensions i preus del qual estan reglamentats per l'Administració, com a condició per poder acollir-se a determinats avantatges, tant econòmics com fiscals, per part dels compradors. Aquests han de reunir unes condicions establertes en quant a titularitat d'immobles, ingressos familiars, etc. Els habitatges protegits poden ser de venda,d e lloguer o de lloguer amb opció a compra. Existeixen diferents tipus d'habitatge protegit amb unes característiques, requisits i preus màxims específiques:

Habitatge amb protecció oficial de règim general: Destinat a adquirents amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 5,16 vegades l'IRSC.

Habitatge amb protecció oficial de règim especial: Destinat a adquirents amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 2,34 vegades l'IRSC.

Habitatge amb protecció oficial de preu concertat (HPC): Destinat a adquirents amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 6,10 vegades l'IRSC.

Habitatge concertat de Catalunya (HPCC): Destinat a adquirents amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 7 vegades l'IRSC.

Habitatge dotacional públic (HDP):

El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

IBI:

Impost de béns immobles que grava el valor de l'immoble. El recapta l'ajuntament del municipi on està ubicat. Es cobra anualment i en funció del valor cadastral assignat a la finca.

ICIO:

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, que es paga quan es fa una construcció, instal·lació o obra que necessita llicència. El paga el propietari de l'immoble o terreny sobre el qual s'edifica

Informe intern d'idoneïtat (III):

Tota obra de rehabilitació d'habitatges que vulgui acollir-se als ajuts de la Generalitat haurà de passar per una fase prèvia de justificació de la seva necessitat, idoneïtat i coherència tècnica.

Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC):

D'acord amb l'article 2.4 del Reial decret llei 3/2004, la Generalitat ha d'utilitzar com a índex o referència de renda l'Indicador de renda de suficiència que fixa la Llei de pressupostos de Catalunya. D'aquesta manera, l'Indicador de renda de suficiència serveix com un indicador per revisar les prestacions públiques de la Generalitat i substitueix a l'IPREM estatal per determinar l'accés a determinats serveis, prestacions o ajuts de la Generalitat de Catalunya.

Llei d'Arrendaments Urbans (LAU):

Llei 29/1994, de 24 de novembre, que regula els contractes de lloguer d'habitatges formalitzats.

Llei del dret de l'habitatge:

Llei aprovada al Parlament de Catalunya el 19 de desembre de 2007 amb l'objectiu de fer front a la dificultat per accedir a l'habitatge. Per fer-ho estableix la funció,social de la propietat i regula la reacció pública davant l'incompliment d'aquesta (sobreocupació, comercialització d'infrahabitatges, no-manteniment i no-conservació de l'habitatge o no-destinació d'habitatges protegits a residència principal i permanent), a més de tipificar l'assetjament immobiliari i introduir l'ajut directe a les famílies per fer front al preu de l'habitatge de lloguer o de compra, entre altres actuacions.

Parc públic:

Habitatges de protecció oficial sotmesos a les ajudes dels ajuntaments o la Generalitat.

Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PTMSH):

És aquell patrimoni que els ajuntaments poden constituir i que els permet intervenir públicament en la regulació del mercat del sòl, amb l'objectiu de garantir a la ciutadania l'accés a un habitatge digne i adequat. D'acord amb el DL 1/2005, els ajuntaments que tenen un planejament urbanístic general que delimita àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Pròrroga forçosa:

Dret del titular d'un contracte de lloguer a exigir que el propietari prorrogui de manera obligatòria la durada del contracte de lloguer.

Qualificació urbanística:

Qualificació del sòl que defineix els usos permesos sobre aquest.

Renda Bàsica d'Emancipació (RBE):

Conjunt de prestacions de caràcter individual dirigida als joves entre 22 i 30 anys que disposin de contracte de lloguer vigent o estiguin a punt de formalitzar-lo, i els ingressos dels quals no superin els 22.000 euros bruts anuals, oferta pel Ministeri d'Habitatge. Va entrar en vigor l'1 de gener de 2008 i consisteix en una ajuda de 210€ mensuals, a més d'una ajuda única per a despeses de tramitació en cas de necessitar aval i un préstec sense interessos per pagar la fiança, si es requereix.

Règim de cessió d'ús:

Model de règim de tinença en què l'usuari forma part d'una cooperativa d'habitatge. Aquesta és la propietària de l'edifici però l'usuari és propietari del dret d'ús de l'habitatge, que és indefinit. En el marc legal actual aquest model està recollit en la Llei de cooperatives espanyola i catalana i Llei del dret a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya, en què és considerat com a habitatge de protecció oficial.

Registre de sol·licitants d'habitatges protegits:

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit es crea amb la finalitat de conèixer la demanda municipal d'habitatges amb protecció social i gestionar-la adequadament. La sol·licitud d'inscripció al registre comporta únicament, estar inscrit a una base de dades de l'Oficina Local d'Habitatge per tal de ser informat de totes les promocions d'habitatge social que contenen les característiques que cerquen els sol·licitants. Per formar part del procés d'adjudicació d'un habitatge, s'ha de presentar la sol·licitud corresponent a la promoció de l'habitatge.

Sòl urbà (SU):

Tipus de sòl que disposa d'accés rodat, servei d'aigua, xarxa de clavegueram i subministrament d'energia elèctrica, és a dir, que està preparat perquè s'hi edifiqui.

Sòl urbà consolidat (SUC):

Constitueixen el sòl urbà consolidat els terrenys que tenen la condició de solar o només li manca, per assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització.

Sòl urbà no consolidat (SUNC):

La resta de terrenys de sòl urbà que no reuneixen les condicions per poder ser classificats com a sòl urbà consolidat.

Sòl no urbanitzable (SNU):

Tipus de sòl protegit per algun règim especial de protecció (paisatgístic, històric, ambiental) i per la qual cosa no s'hi pot edificar.

Sòl urbanitzable (SUBLE):

Tipus de sòl que no es considera ni urbà ni no urbanitzable, però es pot convertir en sòl urbà (dotant-lo dels serveis urbans mínims) perquè s'hi pugui edificar.

Test de l'edifici (TEDI):

Tota obra de rehabilitació en elements comuns d'un edifici destinat a ús residencial, que vulgui acollir-se als ajuts de la Generalitat, haurà de passar per una fase prèvia de justificació de la seva necessitat i idoneïtat: el Test de l'Edifici (TEDI).

Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS):

Sistema de mediació en el mercat immobiliari a fi d'incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats. Va ser creada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat i és gestionada i coordinada per Adigsa amb l'objectiu de crear, en col·laboració amb les administracions locals i amb entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en mediació d'habitatge, borses d'habitatge de lloguer locals o supralocals o de donar suport a aquestes.

GMG PLANS i PROJECTES

UNIÓ, 1
08221 TERRASSA
TEL. 93 786 92 45
FAX 93 783 72 46
www.gmg.cat
gmg@gmg.cat