



## DOCUMENT A.3 **MEMÒRIA SOCIAL**

---



Miquel Morell, Economista  
Agustí Jover, Economista  
Lorena Acero, Advocat  
Eduard Suari, sociòleg



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

*Revisió i adaptació al vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord a les determinacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i a la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost*

## DOCUMENT A.3 MEMÒRIA SOCIAL

---

### 1. INTRODUCCIÓ

### 2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA

- 2.1. Macromagnituds demogràfiques
- 2.2. Fluxos de població
  - 2.2.1 L'evolució de la immigració
  - 2.2.2 L'evolució de l'emigració
  - 2.2.3 L'evolució del saldo migratori
- 2.3. La gent jove
- 2.4. La gent gran
- 2.5. Projeccions de població
- 2.6. Les necessitats d'habitatge a Castelló d'Empúries

### 3. EL PARC D'HABITATGES

- 3.1. Evolució i característiques del parc d'habitatges
- 3.2. Els preus de venda del mercat immobiliari
- 3.3. El mercat de lloguer

### 4. LA DEMANDA D'HABITATGE EXCLOSA A CONDICIONS DE MERCAT

- 4.1. Els ingressos familiars per accedir a un habitatge amb protecció oficial
- 4.2. Els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial
- 4.3. La component social de l'HPO al municipi de Castelló d'Empúries
- 4.4. Necessitats quantitatives d'habitatge social a Castelló d'Empúries
- 4.5. Necessitats quantitatives d'habitatge dotacional a Castelló d'Empúries

### 5. EL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

- 5.1. Les actuacions previstes en el sòl urbà i el sòl urbanitzable
- 5.2. Les previsions d'habitatge protegit
- 5.3. L'habitatge dotacional
- 5.4. El compliment de l'objectiu de solidaritat urbana
- 5.5. Programa de superfícies habitatge amb protecció oficial

## 1. INTRODUCCIÓ

El present document dóna contingut a la Memòria Social del POUM de Castelló d'Empúries segons l'establert en l'article 59.1.h del vigent Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya i en l'establert en l'article 69.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme.

A efectes metodològics, la present Memòria Social té en compte l'estructura urbana residencial del municipi i desglossa l'anàlisi a nivell intramunicipal pels diferents barris i/o urbanitzacions que configuren el municipi.

Castelló d'Empúries, amb una extensió de 42,29 km<sup>2</sup>, es troba dividit en dos nuclis urbans principals: per una banda la vila antiga, que originàriament ha estat el nucli del municipi i que és pròpiament Castelló d'Empúries i, per l'altra, la urbanització d'Empuriabrava. Ambdós àmbits residencials inclouen, alhora, dues urbanitzacions que la Memòria Social diferencia: la urbanització de Castelló Nou a Castelló d'Empúries i la urbanització de Mas Nou a Empuriabrava (veure plànol).

Divisió territorial del municipi de Castelló d'Empúries a efectes de la present Memòria Social



Font: Elaboració pròpia equip redactor

## 2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA

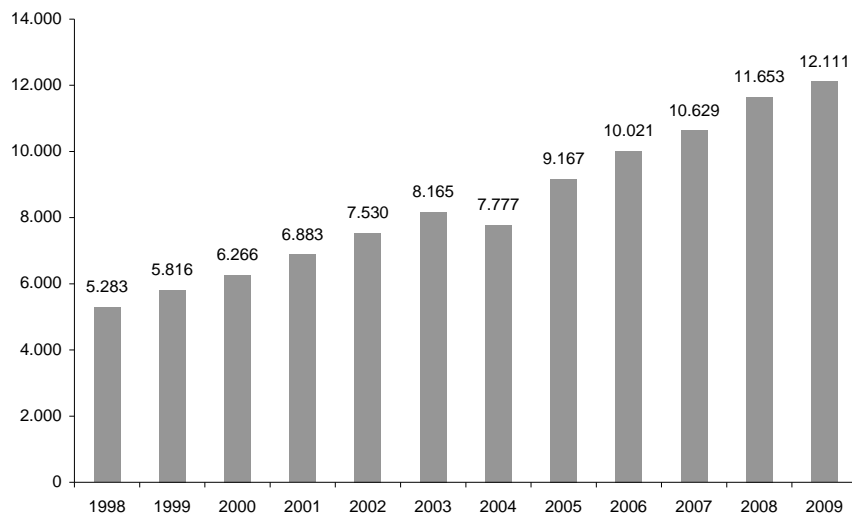
El comportament demogràfic de Castelló d'Empúries està condicionat tant per les pròpies dinàmiques internes com per altres factors observables a nivell comarcal (l'Alt Empordà) i/o intercomarcal. És per això que, al llarg del document, sovint els indicadors observats a nivell municipal seran contrastats amb dades referents a l'Alt Empordà i les Comarques Gironines (Alt Empordà, Baix Empordà, Garrotxa, Pla de l'Estany, Ripollès, La Selva i Gironès).

### 2.1. Macromagnituds demogràfiques

#### *Evolució de la població*

Les dades oficials a 31 de desembre xifraven la població de Castelló d'Empúries en 12.111 habitants l'any 2009. Pel que fa a la seva evolució, es percep una tendència creixent durant l'últim decenni (1998 – 2009). L'increment poblacional ha estat del 129%, passant de 5.283 habitants l'any 1998 als 12.111 habitants l'any 2009.

#### **Evolució de la població a Castelló d'Empúries (1998 – 2009)**



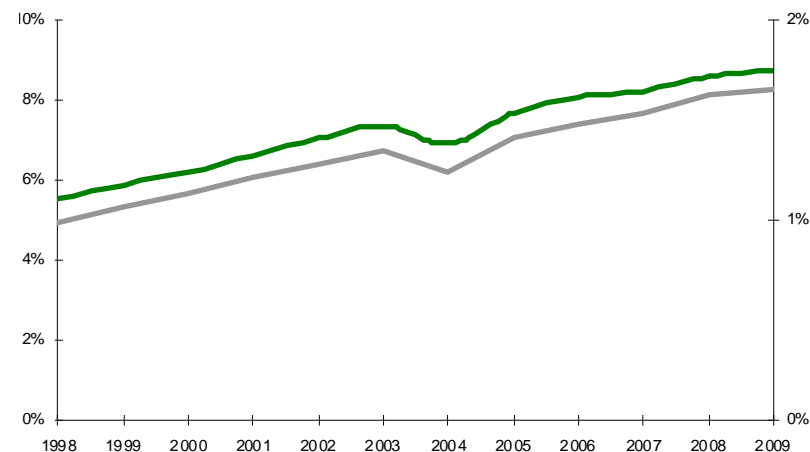
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

Cal tenir en compte que, a Castelló d'Empúries, el nombre d'habitants residents està sotmès a una forta variabilitat estacional, fruit del parc de segona residència present en el municipi i de la seva forta atracció turística. Aquest és un fenomen difícil de quantificar, ja que no disposem de dades poblacionals amb periodicitat estacional. Tot i així, l'Idescat proporciona la població estacional de l'any 2003 a Castelló d'Empúries, que xifrava en 8.481 habitants<sup>1</sup>. Així doncs, la població total que pot absorbir Castelló d'Empúries en períodes de l'any puntuals gairebé pot doblar la població empadronada al municipi.

L'any 2009, Castelló d'Empúries representa un 9% de la població de l'Alt Empordà i només un 2% de la població de l'àmbit Comarques Gironines. La zona costanera aglutina el gruix de població de l'Alt Empordà (Roses i Figueres representen un 15% i un 31% de la població de la comarca respectivament). Tot i així, el pes relatiu de Castelló d'Empúries en relació als dos àmbits supramunicipals s'ha anat incrementant de manera progressiva durant el període 1998 – 2009.

Així doncs, en termes relatius, Castelló d'Empúries es consolida com un dels municipis de l'Alt Empordà que més ha incrementat la seva població durant l'últim decenni.

#### **Població de Castelló d'Empúries vs l'Alt Empordà i Comarques Gironines**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades Idescat

<sup>1</sup> L'IDESCAT avalua l'estacionalitat a través de la població ETCA: població total en termes d'Equivalència a Temps Complet Anual. La població estacional s'obté restant la població present no resident menys la població resident no present.

### Distribució de la població per barris i urbanitzacions

Pel que fa a la distribució de la població en el municipi de Castelló d'Empúries, l'equip redactor ha tingut accés al padró d'habitants en data 22 d'abril de 2009. La major part de la població empadronada al municipi viu a la urbanització d'Empuriabrava (7.861 habitants, els quals representen un 65% de la població total). Al nucli urbà de Castelló d'Empúries hi viuen 3.721 habitants, representant el 31% de la població total. El 4% de població restant es distribueix entre el barri de Castelló Nou, amb 416 habitants i un 3% de la població del municipi, i el del Mas Nou, amb 177 habitants i un 1% de la població del municipi.

#### Població a Castelló d'Empúries per barris i urbanitzacions en data 22/04/2009



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Padró d'habitants (22/04/2009)

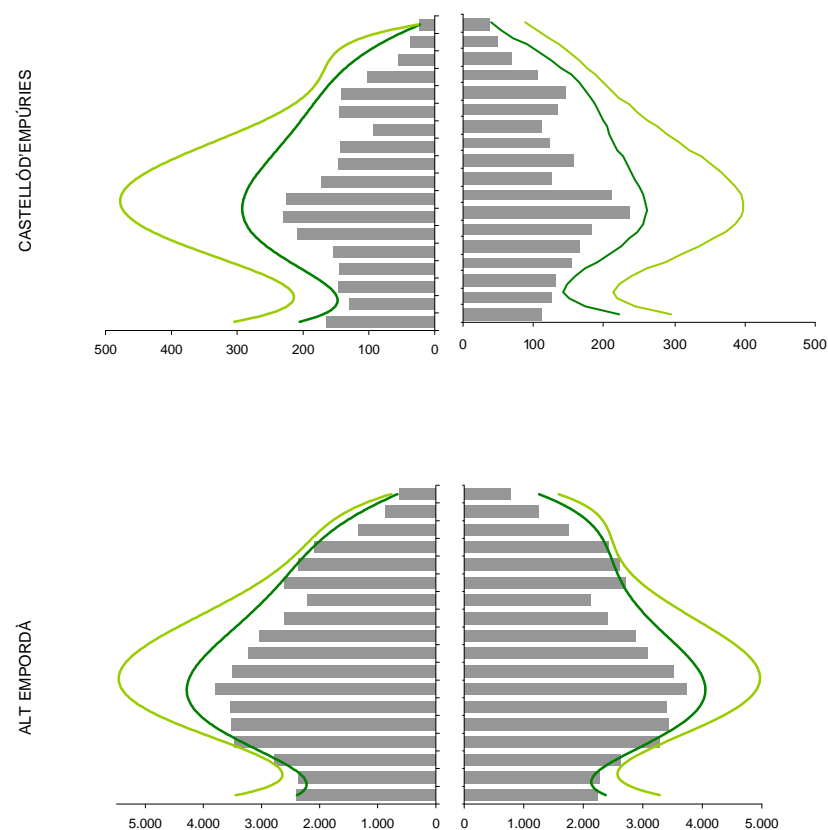
### Evolució de la piràmide d'edats

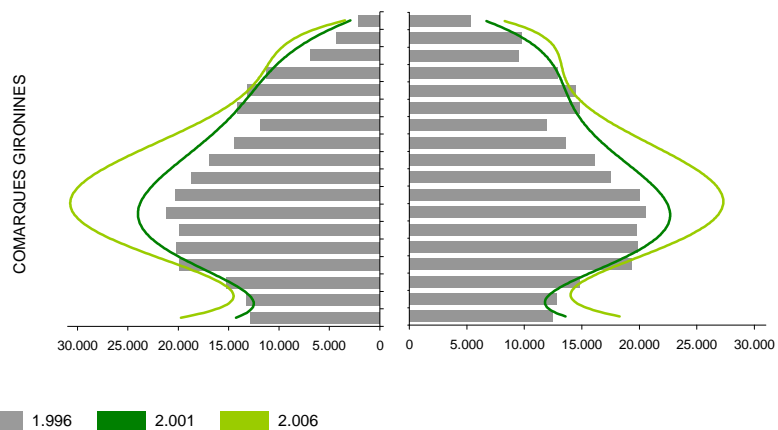
Pel que fa a l'evolució de la població tenint en compte grups d'edat i sexe, en el diagrama següent comparem les piràmides dels anys 1996, 2001 i 2006.

A Castelló d'Empúries la població augmenta força en l'últim quinquenni disponible (2001 – 2006) concentrant-se aquest creixement en els trams d'edat de 20 a 40 anys. Així doncs, aquest increment suposa un augment contundent de la població en edat de treballar.

Les piràmides de població de l'Alt Empordà i les Comarques Gironines no presenten un creixement tant elevat. En ambdós casos es detecta un lleuger increment de la població situada entre els 30 i els 50 anys i també de la població major de 70 anys. Aquesta tendència, juntament amb una disminució de la població més jove de 15 anys manifesta un procés d'envelliment de la població en aquests àmbits major que en el municipi de Castelló d'Empúries.

#### Evolució de la piràmide d'edats a Castelló d'Empúries, a l'Alt Empordà i a les Comarques Gironines





Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

## 2.2. Fluxos de població

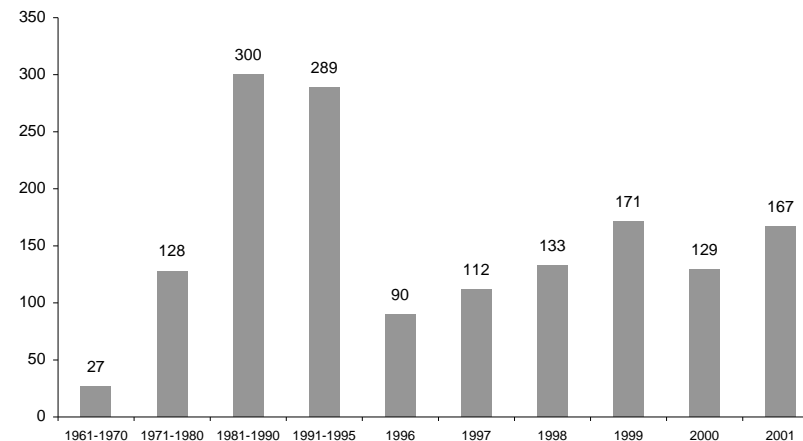
Una vegada afrontat l'anàlisi de l'evolució de la població total a Castelló d'Empúries afrontem l'anàlisi de les diferents components del creixement poblacional que ha manifestat el municipi en els últims anys.

### *Els nousvinguts a Castelló d'Empúries*

Pel que fa a la immigració externa, és a dir, aquella que prové de fora de l'Estat, segons els últims resultats definitius del *Censos de Población y viviendas 2001* publicat per l'INE, ja des de la dècada dels 1960 ha anat arribant un flux d'immigració externa relativament constant al municipi de Castelló d'Empúries (veure gràfic següent).

En els últims anys disponibles és quan trobem les xifres anuals més elevades de tot el conjunt de la sèrie. Només durant el període 1996 – 2001 han arribat més estrangers al municipi que durant tot el període 1961 – 1995 (802 nousvinguts en els últims sis anys enfront els 744 nousvinguts en tot el període anterior).

### Any d'arribada població estrangera a Castelló d'Empúries

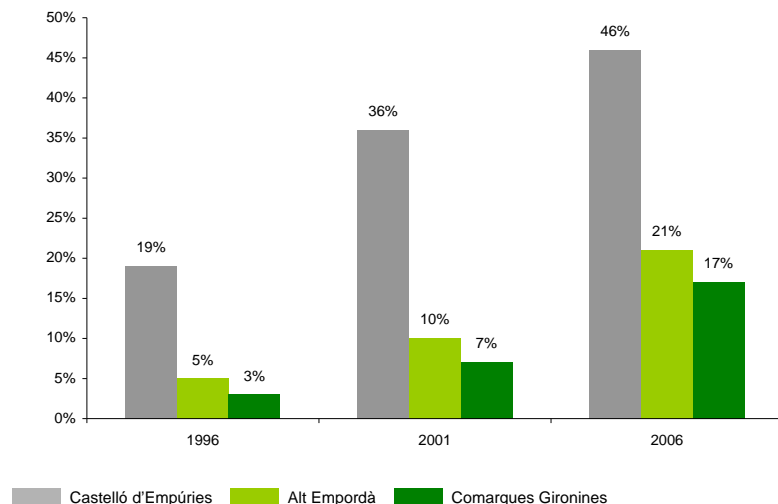


Font: *Censos de Población y viviendas 2001* (INE)

Aquesta tendència es veu accentuada si complementem les dades que ens proporciona l'INE amb les que ens proporciona el padró continu de població. En concret, segons les dades oficials d'Idescat, a l'any 2009 a Castelló d'Empúries vivien 6.025 persones d'origen estranger. Tenint en compte que l'any 2001 es comptabilitzaven 2.477 persones d'origen estranger al municipi, durant els últims 9 anys l'augment ha estat en més d'un 143% (o el que és el mateix: han arribat 3.548 persones d'origen estranger al municipi).

Si ens fixem ara en la xifra de persones de nacionalitat estrangera respecte el total de població, veiem com aquesta ràtio ha seguit una trajectòria ascendent en els tres àmbits territorials considerats. A més a més, es veu clarament com la població estrangera té molt més pes a Castelló d'Empúries que a la comarca de l'Alt Empordà i a l'àmbit de les Comarques Gironines.

### Evolució del pes de la població estrangera (1996 – 2006)



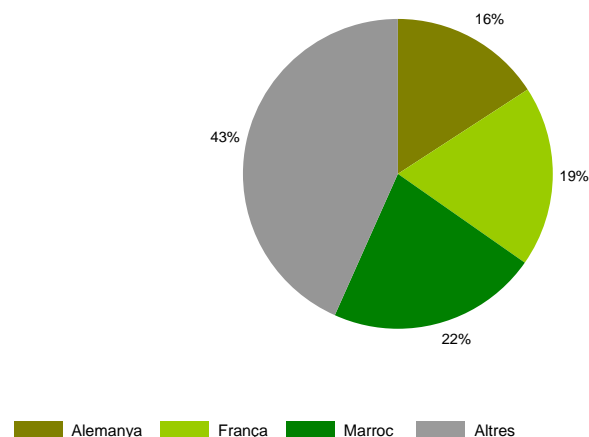
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

En definitiva, els pes dels estrangers a Castelló d'Empúries és significatiu i ha anat incrementant-se any rera any. Les dades d'Idescat del padró continu d'habitants ens indiquen que a l'any 2009 la població estrangera representa el 50% del total d'habitants que viuen al municipi. Aquest fet situa a Castelló d'Empúries com un municipi amb un factor *pull* d'atracció de població que incideix de manera cabdal en l'evolució de la població total del municipi.

Pel que fa a l'origen de la població estrangera empadronada a Castelló d'Empúries veiem com el col·lectiu estranger amb més presència és el de nacionalitat marroquina (22%), seguit pel col·lectiu de nacionalitat francesa (19%) i el de nacionalitat alemanya (16%).

El país d'origen dels nousvinguts a Castelló d'Empúries ens aflora una primera conclusió pel que fa a la qualitat del factor atracció del municipi: d'una banda nacionalitats com Alemanya i França proporcionen nousvinguts a Castelló d'Empúries que han convertit el que en un moment fou la seva segona residència d'oci i vacances en la seva primera residència. De l'altra, països com Marroc i altres on el principal objectiu dels nousvinguts és la recerca de treball i millora de les seves condicions socioeconòmiques.

### Població estrangera segons país d'origen a Castelló d'Empúries (22/04/2009)



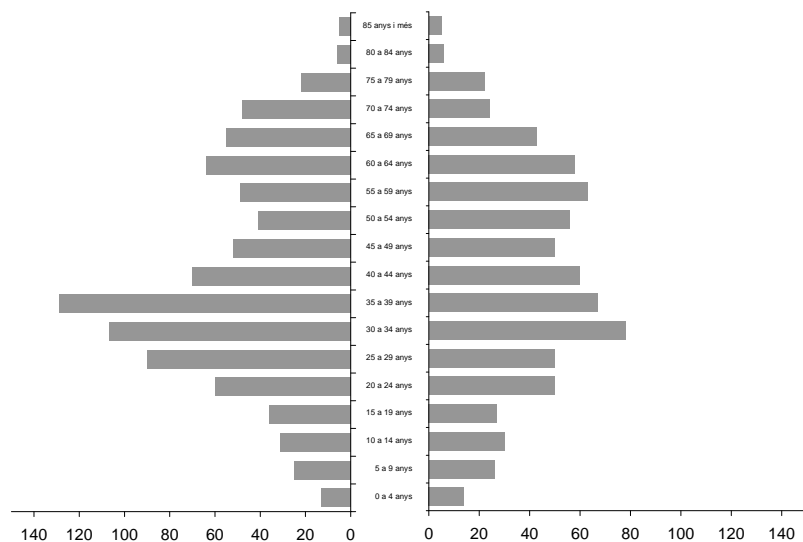
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró d'habitants de Castelló d'Empúries 22/04/09

Fent un cop d'ull a la piràmide d'edats de la població estrangera, el primer que s'observa és que per gairebé totes les edats hi trobem un nombre més elevat d'homes que no pas de dones. S'observa també un major pes de la població en edat de treballar (el grup predominant és l'home comprès entre els 25 i els 40 anys).

Val a dir que els trams de població de més edat (a partir dels 60 anys i més) concentren aquell volum de població estrangera on el motiu per establir Castelló d'Empúries com la seva residència habitual és la millora en la seva qualitat de vida des d'un punt de vista de salut, tranquil·litat i qualitat de vida mediterrània. En aquests grups d'edat és on trobem el major pes de població d'origen alemany, francès i anglès.



### Piràmide de població de la població estrangera a Castelló d'Empúries (22/04/09)



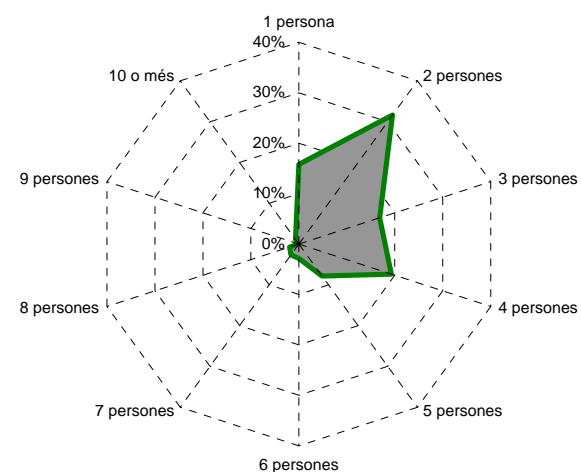
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró d'habitants de Castelló d'Empúries 22/04/09.

La dimensió mitjana de les llars on hi viuen persones estrangeres era igual a 3,1 persones per llar l'any 2001 (dades referents a l'any 2001 segons *Censos de Población y viviendas 2001* publicat per INE – gràfic pàgina següent).

Més d'un 30% de les persones estrangeres vivien en parella i prop d'un 20% ho feien en llars de 4 persones.

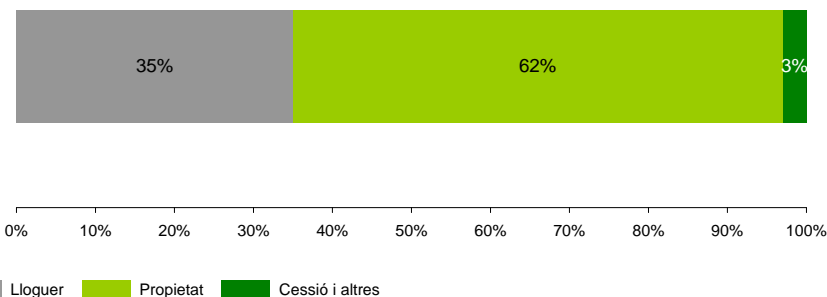
Pel que fa al règim de tinença de la població estrangera, deduïm que, malgrat el lloguer té un pes molt rellevant del 35% respecte el total de règims (propietat, lloguer i cessió o altres), és el règim de propietat<sup>2</sup> el que encara tenia més pes al municipi l'any 2001, amb un 65,31% del total d'habitatges amb persona principal estrangera (veure gràfic pàgina següent).

### Dimensió de la llar de la població estrangera a Castelló d'Empúries (31/12/2001)



Font: *Censos de Población y viviendas 2001* (INE)

### Règim de tinença habitatge de la població estrangera a Castelló d'Empúries (31/12/2001)



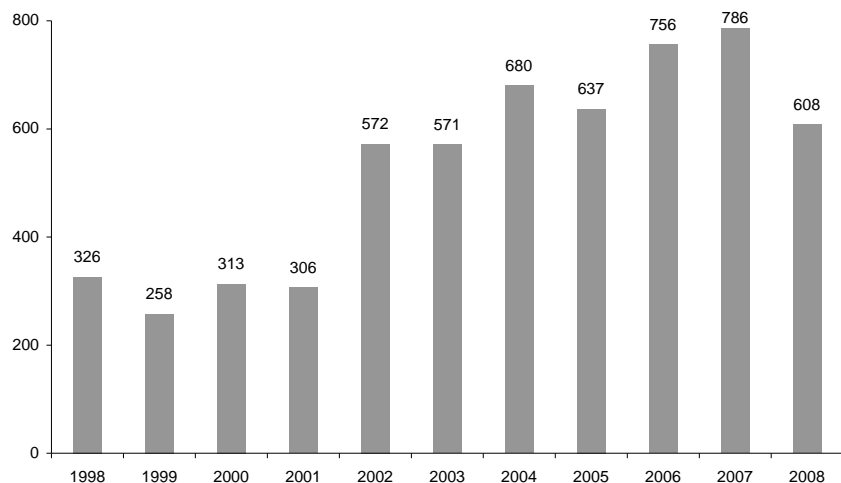
Font: *Censos de Población y viviendas 2001* (INE)

<sup>2</sup> Aquest règim de propietat aglutina tot el seu ampli ventall de possibilitats: habitatges sense pagaments pendents, habitatges amb pagaments pendents, herències, etc.

Pel que fa a la immigració interna, és a dir, els individus nouvinguts originaris del mateix estat, també és rellevant a Castelló d'Empúries tot i que no és tant rellevant com l'arribada de nous residents provinents de l'estranger<sup>3</sup>.

La immigració interna s'ha anat incrementant de manera progressiva sobretot a partir de l'any 2001, arribant a una xifra màxima de 786 nouvinguts l'any 2007 (en canvi, a l'any 2008 aquesta xifra decreix fins a 608 persones nouvingudes).

#### Evolució de la immigració interna a Castelló d'Empúries



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

L'origen d'aquesta immigració interna (dades de l'any 2008) es fonamenta en població que prové de la mateixa comarca de l'Alt Empordà (un 49% del total). La població nouvinguda a Castelló d'Empúries de la resta de la província de Girona representa només el 11% del total. La resta de nouvinguts provenen de la resta de Catalunya (un 22% del total) o de la resta de l'Estat (un 19% del total).

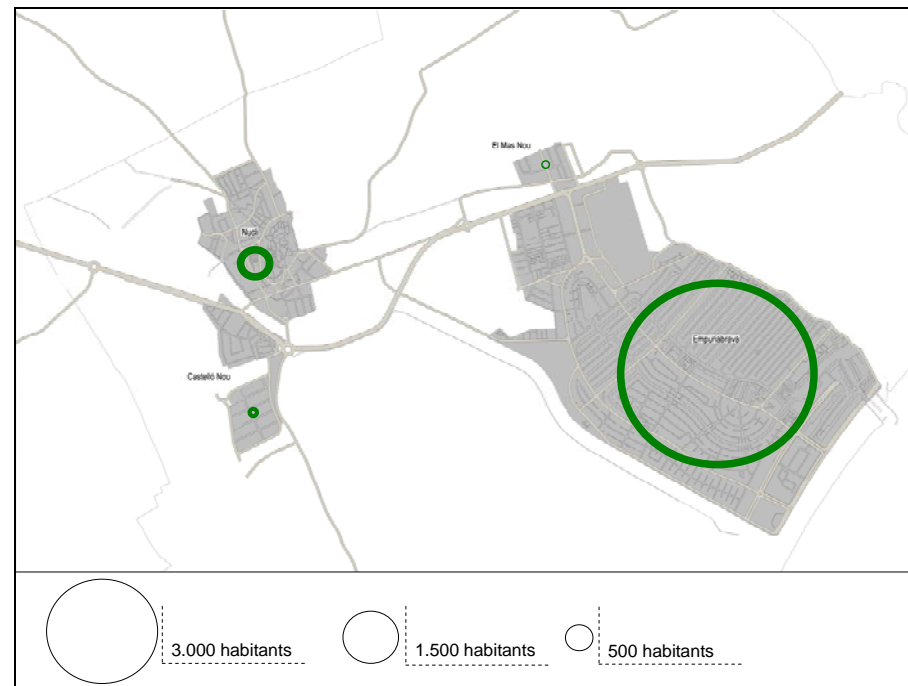
#### Distribució dels nouvinguts a Castelló d'Empúries per barris i/o urbanitzacions

La població estrangera en el municipi de Castelló d'Empúries es concentra majoritàriament a Empuriabrava. Concretament hi trobem el 85% de la població estrangera del municipi (5.243 habitants). Al nucli vila hi trobem un 12% (785

<sup>3</sup> No és tan rellevant com la immigració externa perquè no contribueix tant en el saldo migratori total de la població a Castelló d'Empúries.

habitants), i la resta es distribueix entre Castelló Nou amb un 2% (107) i el Mas Nou amb un 1% (41).

#### Població estrangera a Castelló d'Empúries per barris i urbanitzacions en data 22/04/2009

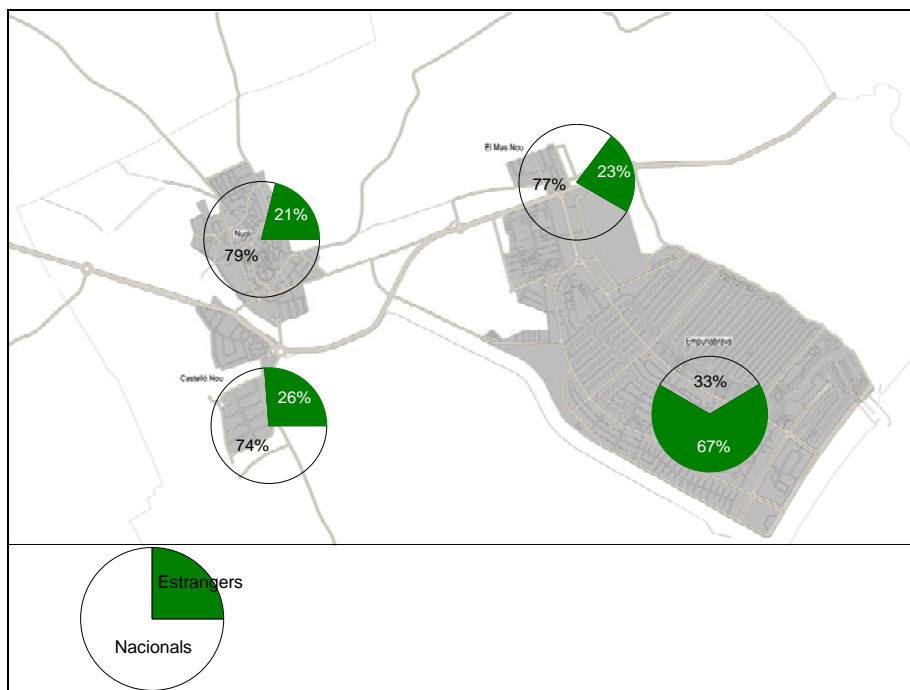


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Padró d'habitants (22/04/2009)

D'altra banda, tant al nucli vila com a Castelló Nou i al Mas Nou el pes de la població estrangera oscil·la al voltant del 20% - 25% de la població resident. Per contra, a Empuriabrava el pes dels estrangers és molt alt, arribant al 67%.

Pel que fa a nacionalitats, al nucli vila hi predomina la nacionalitat marroquina (40% dels estrangers que hi viuen). També trobem molta diversitat de nacionalitats, però cap d'elles té un pes rellevant per si mateixa (malgrat tot val a dir que la majoria són originaris de fora d'Europa). D'altra banda, a Empuriabrava hi predominen les nacionalitats francesa i alemanya (30% i 25% de la població estrangera resident a Empuriabrava, respectivament).

### Pes de la població estrangera a Castelló d'Empúries per barris i urbanitzacions en data 22/04/2009



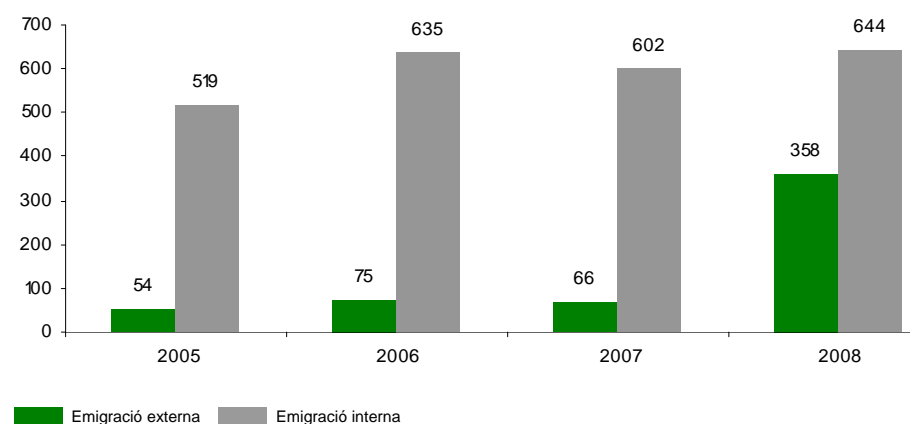
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Padró d'habitants (22/04/2009)

Amb aquestes xifres a la mà podem parlar de dos comportaments demogràfics força diferenciats dins del mateix municipi. Per una banda, Empuriabrava respon molt més a unes pautes de comportament properes d'un municipi costaner amb una forta atracció turística. Es tracta sobretot d'un turisme europeu de segona residència que, en moltes ocasions i de manera incipient, s'ha acabat convertint en la seva primera residència. D'altra banda, la zona del nucli vila, on tot i tenir una presència de població estrangera gens menyspreable, hi predomina una població estrangera més atreta per la demanda de treball que genera el propi sector turístic (sector terciari, serveis, construcció, etc.).

### Evolució de l'emigració a Castelló d'Empúries

La magnitud de l'emigració externa durant l'últim trienni disponible (2005 – 2008) és poc important si la comparem amb la immigració externa (anteriorment esmentada), fet que suposarà un saldo migratori extern prou significatiu. També és poc important si la comparem amb l'emigració interna (veure gràfic).

### Evolució de l'emigració externa i interna a Castelló d'Empúries (2005 – 2008)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

### Evolució del saldo migratori a Castelló d'Empúries

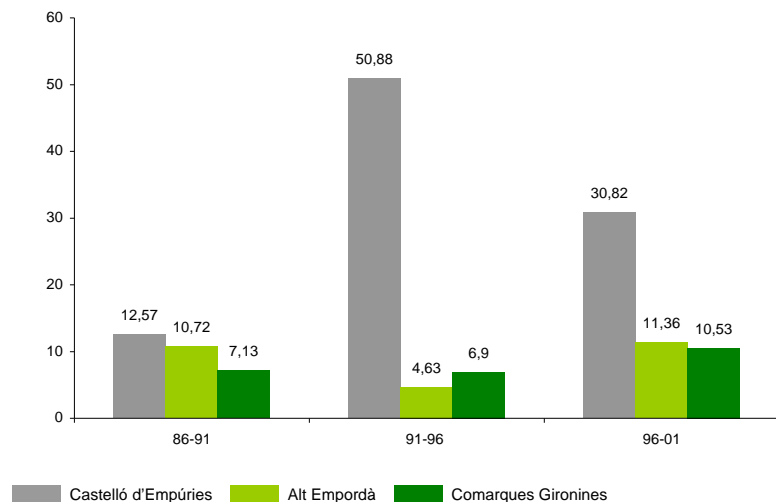
Si ens fixem en la següent taula, podem veure quantificada la importància relativa dels components del creixement demogràfic. Per al període 1996 – 2001, el saldo migratori per cada 1.000 habitants va ser 11 vegades més gran que el creixement natural de la població. Aquest fet confirma la immigració (tant externa com interna) com la variable més important del creixement a Castelló d'Empúries al llarg dels últims anys, al igual que en molts altres municipis de Catalunya d'onada migratòria, però accentuat en el cas de Castelló d'Empúries per l'atractiu afegit del turisme estranger.

### Components del creixement de la població a Castelló d'Empúries (1986 – 2001)

| Taxes per mil habitants | Naixements | Defuncions | Creix. natural | Saldo migratori | Total |
|-------------------------|------------|------------|----------------|-----------------|-------|
| 1986 – 1991             | 12,45      | 8,55       | 3,9            | 21,57           | 16,47 |
| 1991 – 1996             | 13,35      | 9,69       | 3,66           | 50,88           | 54,54 |
| 1996 - 2001             | 13,66      | 8,34       | 5,32           | 30,82           | 36,14 |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades idescat

### Saldo migratori (taxes brutes per habitants)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

### 2.3. La gent jove

#### Evolució de la gent jove a nivell municipal

A l'hora d'analitzar l'evolució de la gent jove resident a Castelló d'Empúries l'hem dividida en tres grans grups: un primer grup amb edat compresa entre els 0 i els 14 anys, un segon grup comprés entre els 15 i els 24 anys, i un tercer grup entre els 25 i els 34 anys. El volum de gent jove a Castelló d'Empúries s'ha incrementat en 2.161 habitants entre els anys 1996 i 2006, malgrat que el seu pes respecte al total de població s'ha vist lleugerament reduït (l'any 1996 representava un 47% de la població total del municipi i l'any 2006 un 44% del total).

Aquesta reducció del pes de la gent jove del municipi es concentra en el menor creixement dels trams d'edat compresos entre els 15 i els 24 anys. Aquest grup presenta un creixement del 65% entre els anys 1996 i 2006, mentre que la població total creix en un 107%.

Cal destacar el repunt de la població entre 25 i 34 anys. Aquest tram s'incrementa en un 114%, passant de 854 a 1.832 individus. Això implica un increment significatiu de la població jove en edat de treballar i de tenir fills. Aquesta tendència té una importància cabdal a l'hora de planificar estratègicament la qualitat en la dotació dels equipaments necessaris en un futur.

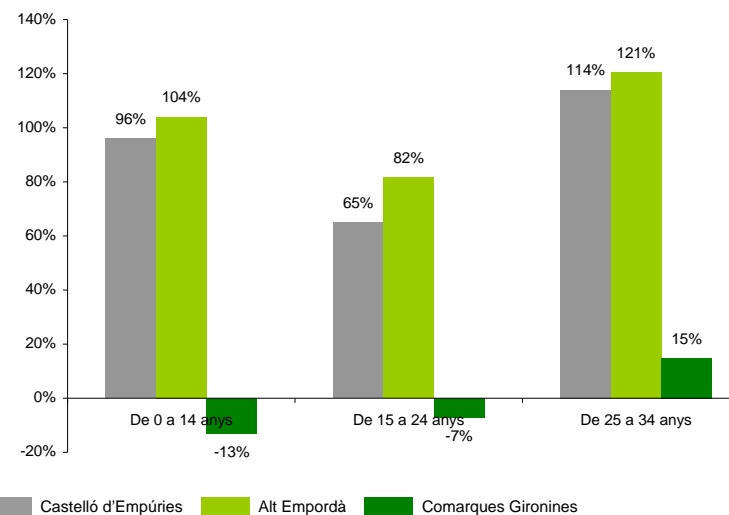
### Evolució de la gent jove per grups d'edat a Castelló d'Empúries (1996 – 2006)

| N                          | 1996  | 2001  | 2006   | Var 96-06 |
|----------------------------|-------|-------|--------|-----------|
| De 0 a 14 anys             | 810   | 1.090 | 1.590  | 96%       |
| De 15 a 24 anys            | 618   | 744   | 1.021  | 65%       |
| De 25 a 34 anys            | 854   | 1.123 | 1.832  | 114%      |
| Total                      | 2.282 | 2.957 | 4.443  | 95%       |
| Total Població             | 4.830 | 6.883 | 10.021 | 107%      |
| Gent jove / Total Població | 47%   | 43%   | 44%    | -         |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

Si comparem la tendència de la gent jove amb els diferents àmbits d'anàlisi (gràfic següent) Castelló d'Empúries assimila el seu comportament al de la comarca de l'Alt Empordà, on la població jove s'ha vist força incrementada en tots els seus grups d'edat.

### Variació de la gent jove (1996 – 2006)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

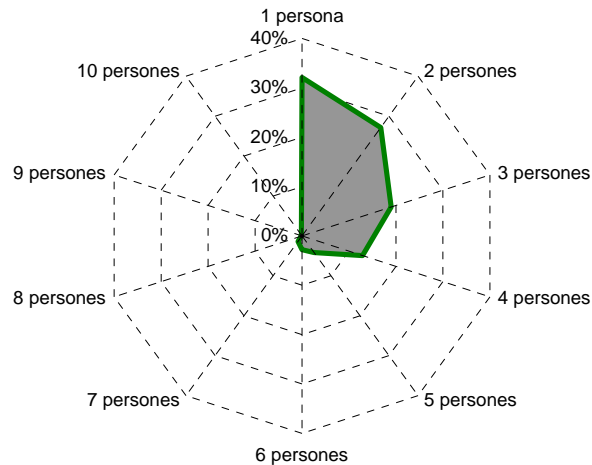
Tal com hem fet en el capítol referent a la immigració estrangera, fem una breu anàlisi qualitativa de la població jove mitjançant la dimensió mitjana de la llar, el règim de tinença dels habitatges amb persona principal compresa entre els 0 i els 34 anys, i la superfície útil dels habitatges en els aquets grup de població hi viuen.

La dimensió mitjana de la llar per a la gent jove a Castelló d'Empúries és igual a 2,15 persones per llar (dades referents a l'any 2001). La dimensió mitjana de la llar predominant entre els menors de 34 són les llars unipersonals (32%), una mica per davant de les llars de dues persones (27%).

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges amb persona principal d'edat compresa entre els 0 i els 34 anys, l'any 2001 es reflectia la preponderància de l'habitatge en règim de propietat. Un 59% de les persones principals compreses en aquestes edats vivien en règim de propietat.

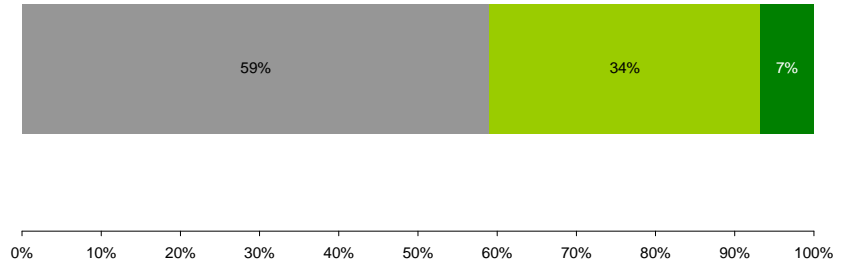
Pel que fa a la superfície útil dels habitatges d'aquest segment de població, trobem la major concentració de casos entre els 61 i 105 m<sup>2</sup> (dades referents a l'any 2001), sobretot en el tram que va dels 76 als 90 m<sup>2</sup> (28%). També cal destacar el repunt que trobem en habitatges amb superfície útil més baixa, concretament entre els 40 i 60 m<sup>2</sup>.

#### Dimensió de la llar amb persona de referència entre 0 i 34 anys (31/12/2001)



Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

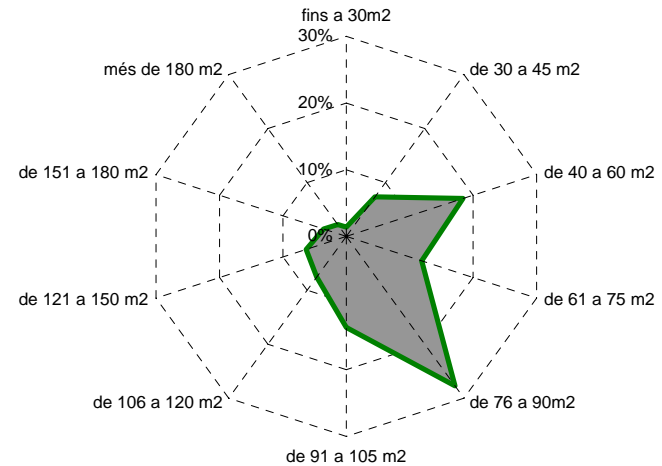
#### Règim de tinença habitatges de la gent jove (0 i 34 anys) a Castelló d'Empúries (31/12/2001)



■ Lloguer ■ Propietat ■ Cessió i altres

Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

#### Superfície útil htge amb persona de referència amb edat compresa entre 0 i 34 anys (31/12/2001)



Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

### Distribució de la gent jove a Castelló d'Empúries per barris i/o urbanitzacions

Seguint les dades del padró a data de 22/04/09, la població jove a Castelló d'Empúries es xifra avui en 5.149 habitants. D'aquests, 1.579 (31%) viuen al nucli vila i 3.304 (64%) viuen a Empuriabrava. (en termes absoluts la població que viu a les urbanitzacions de Castelló Nou i El Mas nou és més residual). Destacar que la gent jove a El Mas Nou representa el 54% de la població total de la urbanització.

#### Evolució de la gent jove per grups d'edat per barris i/o urbanitzacions (22/04/09)

| N                          | Castelló d'Empúries | Castelló Nou | Empuriabrava | El Mas Nou |
|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|
| De 0 a 14 anys             | 610                 | 92           | 1169         | 40         |
| De 15 a 24 anys            | 446                 | 39           | 694          | 11         |
| De 25 a 34 anys            | 523                 | 39           | 1441         | 45         |
| Total                      | 1.579               | 170          | 3.304        | 96         |
| Total Població             | 3.721               | 416          | 7.861        | 177        |
| Gent jove / Total Població | 42%                 | 41%          | 42%          | 54%        |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró d'habitants de Castelló d'Empúries 22/04/09.

## 2.4. La gent gran

### Evolució de la gent gran a nivell municipal

La població de 65 anys i més a Castelló d'Empúries era de 1.729 habitants l'any 2006. Aquesta franja d'edat mostra un creixement del 96% entre els anys 1996 i 2006.

Tot i així, el pes relatiu de la gent gran respecte al total de població s'ha mantingut estable al voltant del 15% entre els anys 1996 i 2006. La tendència decreixent del pes de la gent jove abans esmentada i l'estancament del pes de la gent gran van en consonància amb l'increment de població dels trams situats en edat de treballar.

Pel que fa al creixement per grups d'edat, és el tram més envellit (85 o més anys) el que ha sofert un creixement més alt (un 186% entre els últims deu anys disponibles).

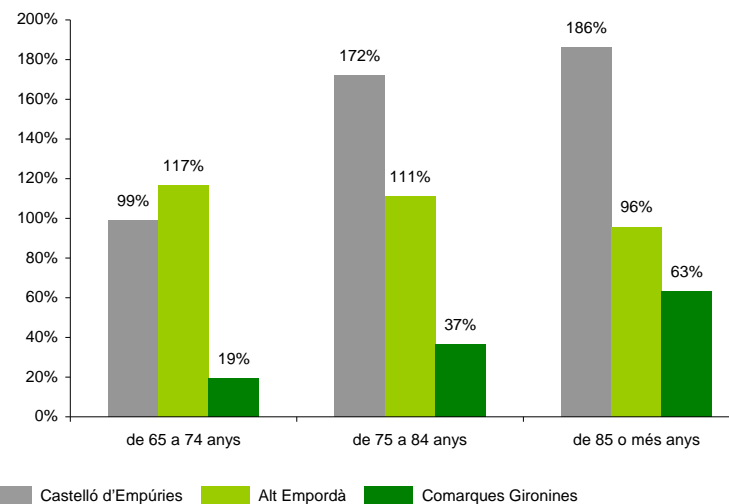
### Evolució de la gent gran per grups d'edat (1996 – 2006)

| N                                 | 1996         | 2001         | 2006          | Var 96-06   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| De 65 a 74 anys                   | 496          | 737          | 988           | 99%         |
| De 75 a 84 anys                   | 209          | 322          | 569           | 172%        |
| De 85 o més anys                  | 60           | 48           | 172           | 186%        |
| <b>Total</b>                      | <b>765</b>   | <b>1.107</b> | <b>1.729</b>  | <b>96%</b>  |
| <b>Total Població</b>             | <b>4.830</b> | <b>6.883</b> | <b>10.021</b> | <b>107%</b> |
| <b>Gent gran / Total Població</b> | <b>16%</b>   | <b>16%</b>   | <b>17%</b>    | <b>-</b>    |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

Si comparem l'evolució de la gent gran de Castelló d'Empúries amb el comportament de la gent gran a l'Alt Empordà i a l'àmbit de les Comarques Gironines es percep el major creixement d'aquests trams d'edat al municipi que en la resta d'àmbits en que s'enquibeix. En concret, en el tram de població de més edat (85 anys o més) el creixement de Castelló d'Empúries gairebé dobla el creixement sofert per la comarca de l'Alt Empordà i pràcticament triplica el creixement en les Comarques Gironines (veure gràfic següent).

### Variació de la gent gran (1996-2006)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

Tot i aquest fort creixement dels trams d'edat de gent gran del municipi, l'índex d'envelliment es dilueix pel fort creixement que també han sofert la resta de trams de població. En aquest sentit, l'índex d'envelliment<sup>4</sup> a Castelló d'Empúries és menor que a la comarca de l'Alt Empordà i a l'àmbit de les Comarques Gironines.

L'índex d'envelliment a Castelló d'Empúries passa de 0,94 l'any 1996 a 1,08 l'any 2006 (representa una variació del 15% en els últims deu anys). Aquest índex s'ha vist incrementat en tots els àmbits territorials analitzats. En tots ells ho ha fet al voltant del 15%.

#### Índex d'envelliment (1996 – 2006)

| N                   | 1996 | 2001 | 2006 | Var 96-06 |
|---------------------|------|------|------|-----------|
| Castelló d'Empúries | 0,94 | 1,01 | 1,08 | 15%       |
| Alt Empordà         | 1,11 | 1,24 | 1,26 | 14%       |
| Comarques Gironines | 1,20 | 1,24 | 1,40 | 16%       |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

Segons les dades oficials d'Idescat, a l'any 2009 l'índex d'envelliment al municipi de Castelló d'Empúries és igual a 1,00.

Aquesta xifra suposa una petita davallada respecte la de l'any 2006, a la vegada que suposa un increment lleugerament major de la gent jove respecte la gent gran.

La dimensió mitjana de la llar per a la gent gran a Castelló d'Empúries és igual a 1,90 persones per llar (dades referents a l'any 2001). Tal com mostra el gràfic següent, la gran majoria de gent major de 65 anys viu en llars d'un (40%) o dos membres (50%).

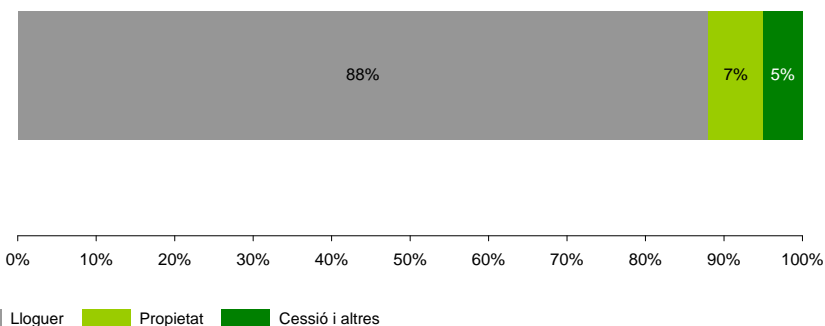
El règim de tinença predominant és la propietat, amb una presència gairebé del 90% (veure gràfic pàgina següent). El lloguer es redueix a menys del 5% del total. Cal recordar que la ràtio referent al règim de propietat aglutina tot el seu ampli ventall de possibilitats: habitatges sense pagaments pendents, habitatges amb pagaments pendents, herències, etc.

#### Dimensió de la llar amb persona de referència de 65 anys i més (31/12/2001)



Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

#### Règim de tinença habitatges de la gent gran (65 anys i més) a Castelló d'Empúries (31/12/2001)

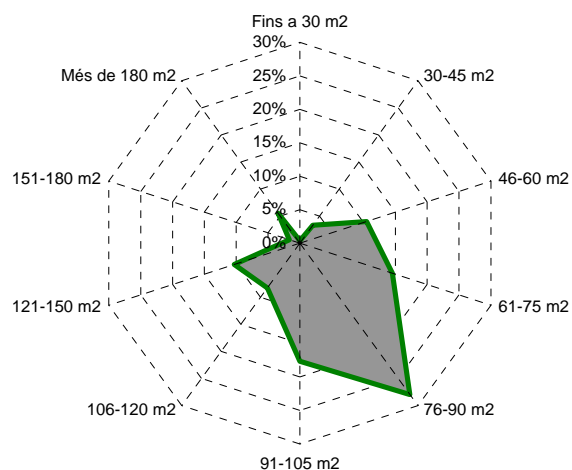


Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

<sup>4</sup> Índex envelliment = (població de 65 anys i més / població de 14 anys i menys)

La gent gran vivia majoritàriament en habitatges amb una superfície útil entre els 61 i 105 m<sup>2</sup> (dades referents a l'any 2001). Tal com mostra el gràfic de la pàgina següent, els habitatges d'aquesta superfície aglutinen al 61% de la població major de 65 anys a Castelló d'Empúries.

#### Superfície útil htge amb persona de referència de 65 anys i més (31/12/2001)



Font: Censos de Población y viviendas 2001 (INE)

#### La gent gran a nivell intramunicipal:

Les dades del padró de 22/04/09 ens donen una xifra de 1.989 habitants majors de 64 anys a Castelló d'Empúries (la gran majoria viuen a Empuriabrava – un 62% del total de gent gran del municipi – i més d'un terç viuen al nucli vila).

Al igual que en el cas de la gent jove, la importància de la gent gran també és força equitativa en els diferents barris i urbanitzacions del municipi. El pes de la gent gran oscil·la entre el 18% de la població que viu al nucli vila i l'11% del Mas nou.

Aquests percentatges es tradueixen en barris i urbanitzacions més o menys envellides. En concret, el nucli vila es configura com el barri més envellit del municipi enfront de la urbanització més jove del municipi que és El Mas Nou.

#### Evolució de la gent gran per grups d'edat per barris i/o urbanitzacions (22/04/09)

| N                                 | Castelló d'Empúries | Castelló Nou | Empuriabrava | El Mas Nou  |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| De 65 a 74 anys                   | 252                 | 31           | 757          | 18          |
| De 75 a 84 anys                   | 319                 | 20           | 391          | 1           |
| De 85 o més anys                  | 115                 | 3            | 82           | 0           |
| <b>Total</b>                      | <b>686</b>          | <b>54</b>    | <b>1.230</b> | <b>19</b>   |
| <b>Total Població</b>             | <b>3.721</b>        | <b>416</b>   | <b>7.861</b> | <b>177</b>  |
| <b>Gent gran / Total Població</b> | <b>18%</b>          | <b>13%</b>   | <b>16%</b>   | <b>11%</b>  |
| <b>Índex d'envelliment</b>        | <b>1,12</b>         | <b>0,59</b>  | <b>1,05</b>  | <b>0,48</b> |

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del padró d'habitants de Castelló d'Empúries 22/04/09

#### 2.5. Projeccions de població

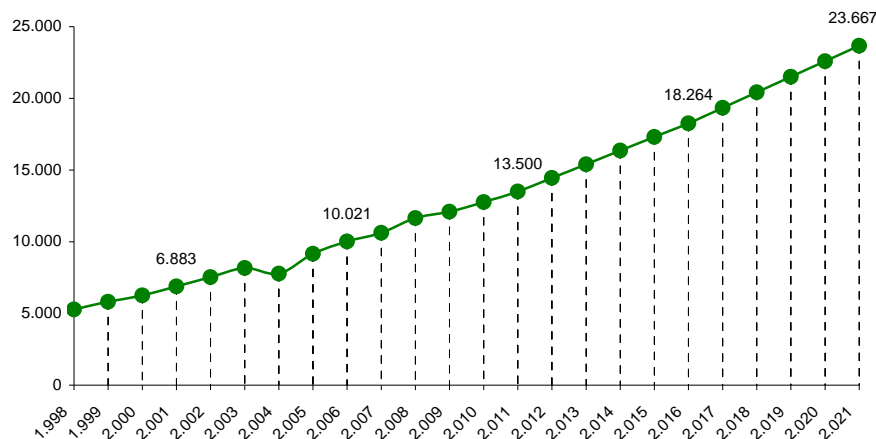
A l'hora de dur a terme projeccions demogràfiques per a municipis petits (com el cas que ens ocupa), les fonts estadístiques disponibles són reduïdes i les estimacions requereixen d'inputs comarcals i, en alguns casos, a nivell de Catalunya, podent distorsionar els resultats finals. Tot i així, s'adjunta la projecció demogràfica del municipi de Castelló d'Empúries fins l'any 2026 mitjançant el mètode de components (projecció dels trams de població quinquennals) i tenint en compte les següents hipòtesis:

- Taxa Fecunditat: aplicar el factor d'estandardització que permet passar de la fecunditat a nivell de Catalunya a la fecunditat municipal a partir de les taxes de fecunditat de l'any 2006 per a les dones entre 15 i 49 anys.
- Taxa de Mortalitat: aplicar el factor d'estandardització que permet passar de la mortalitat de Catalunya a la mortalitat del municipi a partir de les probabilitats de supervivència de l'any 2006 per sexe i edats.
- Saldo Migratori: prenent coma referència el saldo de l'any 2006, aplicar un factor corrector a la baixa dels saldos migratoris positius per als propers anys sota una hipòtesi de contenció tant de la immigració exterior com del saldo migratori interior.

Els resultats de la projecció de població s'adjunten en les dues taules següents. Castelló d'Empúries continua manifestant el factor d'atracció *pull* que es tradueix en una xifra estimada de població per a l'any 2021 de 23.667 habitants.



### Projecció de la població a Castelló d'Empúries (1998 – 2021)

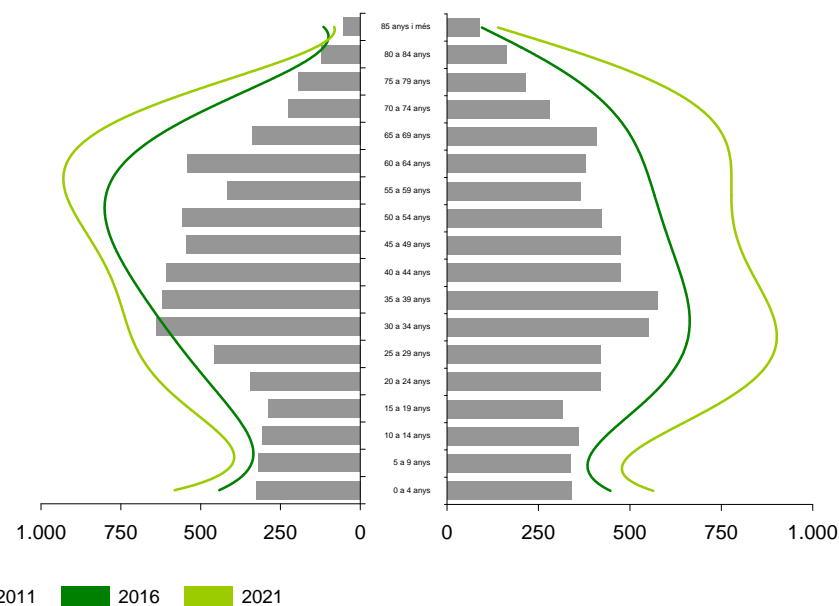


Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Pel que fa a l'evolució de la piràmide d'edats estimada es percep tres tendències fonamentals:

- El repunt de la població jove entre 0 i 14 anys com a conseqüència del pes que avui presenten els trams de població en edat fèrtil.
- Degut a una lleugera contenció dels saldos migratoris amb objectius laborals, major pes relatiu dels trams de població en edat de treballar més avançats (trams compresos entre 50 i 64 anys).
- Progressiu envelliment del municipi assimilant i homogeneïtzant l'índex d'envelliment municipal a la mitjana de les Comarques Gironines. Accentuació dels nous nadius estrangers en edat avançada (55 anys i més) que traslladen la seva primera residència a Castelló d'Empúries.

### Evolució de la piràmide d'edats a Castelló d'Empúries (2011 – 2021)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat

### 2.6. Les necessitats d'habitatge a Castelló d'Empúries

Tenint en compte l'esmentat en els apartats anteriors i l'última dada oficial pel que fa a la Dimensió mitjana de les llars a Castelló d'Empúries (2,48 referent a l'any 2001), s'estima la necessitat de 9.543 habitatges principals per l'any 2021 (últim quadrienni de vigència del POUM).

Aquestes xifres impliquen una necessitat de 7.049 habitatges principals nous, que podrien nodrir-se tant de nous creixements extensius, com de regeneració del sòl urbà, així com del procés incipient de conversió del parc d'habitatge secundari en parc d'habitatge principal.

Si tenim en compte que la xifra oficial de parc secundari i vacant a Castelló d'Empúries l'any 2006 s'estimava en 11.804 habitatges (un 83% del total del parc), tot indica que molt d'aquest parc actua en clau d'habitatge principal i, conseqüentment, gran part del parc considerat com a secundari i/o vacant ja és utilitzat avui com a parc principal.

A més a més, i tenint en compte la tendència de Castelló d'Empúries a convertir part del parc secundari en parc principal, les necessitats d'habitatge es nodriran, en part, d'aquesta tipologia d'habitatges. Tanmateix, no podem obviar que el parc secundari d'habitatge juga i jugarà en el futur un paper important com a segona residència o residència turística, principal activitat econòmica i motor econòmic del municipi.

En definitiva, i tal com veurem en el capítol referent al POUM de Castelló d'Empúries, el nou parc d'habitatges que preveu el nou planejament té l'objectiu de donar resposta a les necessitats d'habitatges principals en nous creixements extensius durant el període de vigència del POUM però, gran part del futur creixement demogràfic del municipi, es fonamentarà en parc ja construït.

**Necessitats futures d'habitatge a Castelló d'Empúries (2006 – 2021)**

| <i>N</i>                                 | <i>2001</i> | <i>2006</i> | <i>2011</i> | <i>2016</i> | <i>2021</i> | <i>Total</i> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Projecció població                       | 6.883       | 10.021      | 13.500      | 18.264      | 23.667      |              |
| Dimensió Mitjana de la Llar (tendencial) | 2,48        | 2,48        | 2,48        | 2,48        | 2,48        |              |
| Necessitats d'habitatges principals      | -           | -           |             |             |             |              |
| Escenari tendencial                      | -           | -           | 5.443       | 7.364       | 9.543       |              |
| Parc habitatges principal                | 2.371       | 2.494*      |             |             |             |              |
| Parc habitatges secundari i vacant       | 11.175      | 11.804*     |             |             |             |              |
| Increment habitatges principals          |             |             | 2.949       | 1.921       | 2.179       | 7.049        |

\* Font: Pacte Nacional per a l'habitatge (2006 – 2017) – Departament de Medi Ambient i Habitatge

Estimació Equip Redactor

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Idescat

### 3. EL PARC D'HABITATGES

L'anàlisi del parc d'habitatges a Castelló d'Empúries es focalitza en il·lustrar les característiques principals del parc d'habitatges pel que fa a volum total, pel que fa a les dinàmiques del mercat immobiliari d'obra nova i del mercat de lloguer, així com il·lustrar l'evolució del parc d'habitatges amb protecció oficial al municipi.

#### 3.1. Evolució i característiques del parc d'habitatges

El parc d'habitatges a Castelló d'Empúries, segons el darrer cens aprovat per Idescat, era igual a 13.591 habitatges l'any 2001. En els últims 20 anys disponibles (1981 – 2001) el parc d'habitatges a Castelló d'Empúries ha experimentat un fort creixement: entre els anys 1981 i 2001 el parc total d'habitatges ha crescut en 7.144 habitatges nous, el que representa un 111% respecte la xifra de l'any 1981.

La tipologia dels habitatges a Castelló d'Empúries respon a les característiques generals d'un municipi costaner amb clara vocació turística. Així doncs, el parc d'habitatges a Castelló d'Empúries es caracteritza pel fort pes de l'habitatge secundari. En concret, en els anys 1981 i 1991, els habitatges secundaris representen més del 80% del parc total del municipi. A partir de l'any 2001, el pes dels habitatges secundaris disminueix ostensiblement en detriment de la primera residència (derivat d'un procés incipient del canvi de segona per primera residència) i incrementant-se el parc vacant del municipi (malgrat es tractin de dades oficials, cal posar en dubte la veracitat del pes del parc vacant al municipi l'any 2001 ja que és difícil poder afirmar que un 70% del parc estava buit l'any 2001).

#### Parc d'habitatges a Castelló d'Empúries – Habitatges familiars (1981 – 2001)

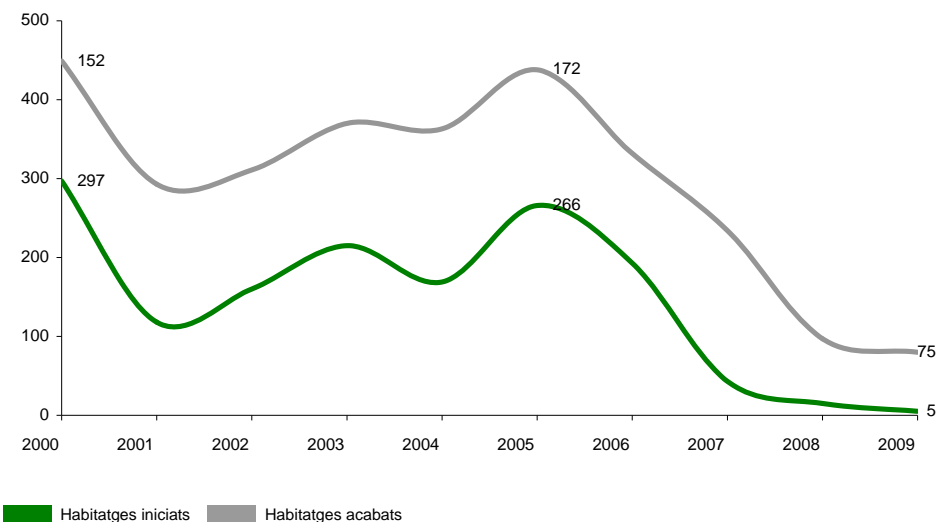
|                       | 1981         |             | 1991          |             | 2001          |             | Var 81-01    |             |
|-----------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
|                       | N            | %           | N             | %           | N             | %           | N            | %           |
| Habitatges principals | 888          | 14%         | 1.105         | 8%          | 2.371         | 17%         | 1.483        | 167%        |
| Habitatges vacants    | 141          | 2%          | 138           | 1%          | 5.147         | 38%         | 5.006        | 3.550%      |
| Habitatges secundaris | 5.418        | 84%         | 12.054        | 91%         | 6.028         | 44%         | 610          | 11%         |
| Altres                | -            | -           | 3             | 0%          | 45            | 0%          | 54           | -           |
| <b>Total</b>          | <b>6.447</b> | <b>100%</b> | <b>13.300</b> | <b>100%</b> | <b>13.591</b> | <b>100%</b> | <b>7.144</b> | <b>111%</b> |

Font: Elaboració pròpia a partir dades Idescat

Els ritmes d'edificació han seguit un recorregut cíclic d'expansió i de contracció entre els anys 2000 i 2009. L'evolució que segueixen els habitatges acabats i iniciats és molt similar.

Ambdós tenen el seu màxim l'any 2000 (297 habitatges iniciats i 152 habitatges acabats). A partir de l'any 2005 (266 habitatges iniciats i 172 habitatges acabats), la tendència ha estat clarament a la baixa, arribant al mínim de la sèrie en les últimes dades observades, corresponents a l'any 2009 (només 5 habitatges iniciats i 75 habitatges acabats) i que ja manifesten l'aturada general del mercat immobiliari en el municipi.

#### Habitatges iniciats i acabats a Castelló d'Empúries (2000 – 2009)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge

#### 3.2. Els preus de venda del mercat immobiliari

L'anàlisi dels preus de venda del mercat d'habitatges a Castelló d'Empúries s'ha realitzat mitjançant estudi del mercat immobiliari residencial de les fonts secundàries disponibles, a partir de les que s'han establert uns preus mitjos per a cada una de les tipologies d'habitatge presents al municipi, i per a cadascun dels diferents barris i urbanitzacions dels que s'ha localitzat habitatge en oferta. En el present text refós, s'ha actualitzat l'estudi de mercat realitzat en data març de 2009 amb una nova prospecció feta els mesos de setembre i octubre de 2012.

En el cas de l'obra nova, els preus €/m<sup>2</sup> construït oscil·len entre un mínim de 1.037 €/m<sup>2</sup> i un màxim de 2.796 €/m<sup>2</sup> l'any 2012 (2.152 €/m<sup>2</sup> i 2.937 €/m<sup>2</sup> respectivament

en data març 2009, anterior estudi de mercat). En el cas dels habitatges de segona mà, els preus €/m<sup>2</sup> es redueixen fins a un mínim de 1.642 €/m<sup>2</sup> i un màxim de 2.269 €/m<sup>2</sup> (1.507 €/m<sup>2</sup> i 2.457 €/m<sup>2</sup> en data març 2009, anterior estudi de mercat).

Al Nucli Vila i Castelló Nou, la obra nova gira l'any 2012 entorn entre un mínim de 1.037 €/m<sup>2</sup> per a la tipologia unifamiliar adossada i un màxim de 1.736 €/m<sup>2</sup> per a l'habitatge plurifamiliar (l'any 2009 els preus se situaven entorn dels 2.500 €/m<sup>2</sup> construït per a totes les tipologies d'habitatge). En aquestes dues zones, la baixada de preus i la diferència entre màxims i mínims es deu a dos factors: la reducció dràstica de la mostra d'oferta d'habitatge en venda en aquests dos àmbits i, de l'altra, les reduccions de preus realitzades per les entitats financeres que actualment tenen en les seves mans gran part de les promocions en oferta que fa que la convergència de preus de l'any 2009 es vegi avui alterada.

Cas apart és Empuriabrava, barri del municipi on els preus de l'habitatge es comportaven de manera diferenciada que la resta l'any 2009 i continuen amb aquest comportament l'any 2012. En concret, cal destacar dos trets fonamentals: d'una banda el preu €/m<sup>2</sup> construït dels habitatges plurifamiliars d'obra nova a Empuriabrava continua sent més alt que a la resta del municipi i, de l'altra, per contra del que succeeix al Nucli Vila i a Castelló Nou, es percep un lleuger increment dels preus de l'obra nova i la segona mà en les tipologies unifamiliars (adossada i aïllada). Des d'aquest punt de vista, el mercat residencial més vinculat al mercat turístic i de segona residència a Castelló d'Empúries (Empuriabrava) no pateix la crisi dels preus de l'immobiliari l'any 2012 com sí s'està donant al Nucli Vila i Castelló Nou.

| Preu €/m <sup>2</sup> construït (octubre 2012) |               |          |             | Preu €/m <sup>2</sup> construït (març 2009) |               |          |             | DIF (%)      |               |          |             |
|--|---------------|----------|-------------|---|---------------|----------|-------------|--------------|---------------|----------|-------------|
| Obra Nova                                      | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar | Obra Nova                                   | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar | Obra Nova    | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar |
| Castelló Nou                                   | ---           | 1.037    | ---         | Castelló Nou                                | 2.566         | 2.571    | 2.500       | Castelló Nou | ---           | -60%     | ---         |
| Nucli  | 1.736         | 1.467    | ---         | Nucli                                       | 2.572         | 2.529    | 2.500       | Nucli        | -32%          | -42%     | ---         |
| Empuriabrava                                   | 2.796         | 2.193    | 2.309       | Empuriabrava                                | 2.937         | 2.152    | 2.217       | Empuriabrava | -5%           | 2%       | 4%          |
| 2ª Mà  | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar | 2ª Mà                                       | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar | 2ª Mà        | Plurifamiliar | Adossada | Unifamiliar |
| Castelló Nou                                   | ---           | 1.893    | 2.053       | Castelló Nou                                | 2.250         | 2.174    | 2.457       | Castelló Nou | ---           | -13%     | -16%        |
| Nucli  | 1.682         | 2.006    | 2.269       | Nucli                                       | 2.188         | 2.223    | 2.292       | Nucli        | -23%          | -10%     | -1%         |
| Empuriabrava                                   | 1.937         | 1.642    | 2.294       | Empuriabrava                                | 2.034         | 1.507    | 1.988       | Empuriabrava | -5%           | 9%       | 15%         |

Font: Elaboració pròpia a partir del treball de camp realitzat per l'Equip redactor

### 3.3. El mercat de lloguer

El mercat de lloguer d'habitatges a Castelló d'Empúries s'analitza a partir dels contractes que figuren en el registre de fiances gestionat per l'INCASÒL. Tenim doncs aquells contractes que han dipositat la fiança preceptiva però es desconeix l'abast del mercat que incompleix aquesta obligació administrativa.

Aquesta tendència s'assimila a la dels municipis de l'entorn pel que fa a la mitja dels increments de la renda dels lloguers. En la resta de municipis considerats (veure taules següents), l'increment de la renda de lloguer ha estat del 48% en el període 2004 – 2009. Per contra, l'increment del volum de contractes de lloguer a Castelló d'Empúries ha estat molt per sobre de l'increment mitjà dels municipis colindants.

#### El mercat de lloguer als municipis colindants a Castelló d'Empúries (2004 – 2009)

| <i>Renda mensuals</i> | 2004       | 2005       | 2006         | 2007       | 2008       | 2009       | Var 04-09  |
|-----------------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Cadaqués              | 539        | 527        | 772          | 719        | 784        | 639        | 19%        |
| Escala, L'            | 351        | 369        | 567          | 620        | 608        | 698        | 99%        |
| Figueres              | 391        | 430        | 505          | 588        | 620        | 609        | 56%        |
| Girona                | 503        | 578        | 676          | 769        | 745        | 674        | 34%        |
| Roses                 | 380        | 438        | 548          | 573        | 602        | 603        | 59%        |
| Torroella de Montgrí  | 463        | 425        | 567          | 540        | 561        | 567        | 22%        |
| <b>Mitjana</b>        | <b>438</b> | <b>461</b> | <b>605.8</b> | <b>647</b> | <b>653</b> | <b>632</b> | <b>48%</b> |

Font: Elaboració pròpia a partir dades INCASÒL

#### El mercat de lloguer als municipis colindants a Castelló d'Empúries (2004 – 2009)

| <i>Volum Contractes</i> | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | Var 04-09   |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Cadaqués                | 21         | 19         | 20         | 23         | 29         | 27         | 29%         |
| Escala, L'              | 26         | 36         | 50         | 62         | 65         | 65         | 150%        |
| Figueres                | 657        | 734        | 862        | 1.077      | 1.375      | 1.496      | 128%        |
| Girona                  | 924        | 1000       | 1178       | 1459       | 1.730      | 2.053      | 122%        |
| Roses                   | 124        | 233        | 235        | 305        | 316        | 365        | 194%        |
| Torroella de Montgrí    | 32         | 76         | 72         | 91         | 148        | 68         | 113%        |
| <b>Mitjana</b>          | <b>297</b> | <b>350</b> | <b>403</b> | <b>503</b> | <b>611</b> | <b>679</b> | <b>123%</b> |

Font: Elaboració pròpia a partir dades INCASÒL

## 4. LA DEMANDA D'HABITATGE EXCLOSA A CONDICIONS DE MERCAT

### 4.1. Els ingressos familiars per accedir a un habitatge amb protecció oficial

En el cas de Castelló d'Empúries, el municipi pertany a la Zona B tant per allò que refereix als Habitatges amb Protecció Oficial de règim general i de règim especial (en endavant HPORG i HPORE), com per allò que refereix als Habitatges amb Protecció Oficial de preu concertat (en endavant HPC).

D'acord amb el Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, només podran accedir a un HPORE en venda aquelles unitats de convivència la renda màxima de les quals no superi 2,33 vegades l'IRSC<sup>5</sup>. Tanmateix, el llindar d'ingressos màxims no pot excedir l'IRSC en 5,14 vegades en el cas de l'HPORG i 6,08 vegades en el cas de l'HPC.

A les següents taules hi podem observar els diferents nivells d'ingressos per a la zona B, tenint en compte la grandària de la Unitat de Convivència (UC) i cadascun dels nivells d'IRSC que ens interessen a l'hora d'establir els ingressos màxims estipulats per poder optar a cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit.

#### Ingressos màxims per accedir a l'HPO i a l'HCC, Zona B (any 2010)

|         | IRSC      |           |           |           |           |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|         | 2,33      | 3,27      | 4,21      | 5,14      | 6,08      |
| UC      | 2,33      | 3,27      | 4,21      | 5,14      | 6,08      |
| 1       | 23.297,32 | 32.616,25 | 41.935,18 | 51.254,11 | 60.573,04 |
| 2       | 24.017,86 | 33.625,00 | 43.232,14 | 52.839,29 | 62.446,43 |
| 3       | 25.050,88 | 35.071,24 | 45.091,59 | 55.111,94 | 65.132,30 |
| 4 o més | 25.140,09 | 35.196,13 | 45.252,16 | 55.308,20 | 65.364,23 |

|       |  |
|-------|--|
| HPORE |  |
| HPORG |  |
| HPC   |  |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Gencat

### 4.2. Els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial

Els preus màxims estan fixats en funció de la zona on se situa l'HPO i en funció de la tipologia d'aquest. A les següents taules hi podem observar els preus màxims de venda i lloguer en €/m<sup>2</sup> útil dels habitatges protegits i dels annexes (garatge i traster).

<sup>5</sup> Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya

#### Preus de venda €/m<sup>2</sup> útil HPO i HPC a Castelló d'Empúries, Zona B

|                          | Habitatge<br>Preu €/m <sup>2</sup> útil 2009 |   | Annexes<br>Preu €/m <sup>2</sup> útil 2009 |
|--------------------------|--|---|--|
| Règim general            | 1.576,64                                     | 60% del preu €/m <sup>2</sup> d'habitatge | 945,98                                     |
| Règim especial           | 1.478,10                                     | 60% del preu €/m <sup>2</sup> d'habitatge | 886,86                                     |
| Habitatge preu concertat | 2.183,04                                     | 50% del preu €/m <sup>2</sup> d'habitatge | 1.091,52                                   |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Gencat

#### Preus de lloguer €/m<sup>2</sup> útil HPO i HPC a Castelló d'Empúries, Zona B

|   | Habitatge<br>Renda Max. €/m <sup>2</sup> útil 2009 |   | Annexes<br>Renda Max. €/m <sup>2</sup> útil 2009 |
|---|--|---|--|
| Règim general<br>Lloguer a 10 anys            | 7,23 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 4,34 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| Règim especial<br>Lloguer a 10 anys           | 6,77 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 4,06 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| Règim general<br>Lloguer a 25 anys            | 5,91 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 3,55 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| Règim especial<br>Lloguer a 25 anys           | 5,54 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 3,33 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| Htge lloguer general<br>Opció compra 10 anys  | 7,23 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 4,34 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| Htge lloguer especial<br>Opció compra 10 anys | 6,77 €/m <sup>2</sup> /mes                         | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 4,06 €/m <sup>2</sup> /mes                       |
| HPC<br>Opció compra 10 anys                   | 10,01 €/m <sup>2</sup> /mes                        | 60% de renda/m <sup>2</sup> d'habitatge | 5,00 €/m <sup>2</sup> /mes                       |

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Gencat

### 4.3. La component social de l'HPO a Castelló d'Empúries

El finançament de la compra d'un HPORG, d'un HPORE o d'un HPC es garanteix mitjançant un préstec preferencial a 30 anys a un tipus d'interès del 4,011%<sup>6</sup> i un import màxim del préstec equivalent al 80% del preu màxim de venda autoritzat. La quota mensual d'un préstec preferencial és de 47,80 € per cada 10.000 € de préstec.

<sup>6</sup> El tipus d'interès aplicat és el vigent per als préstecs preferencials contractats durant els mesos de juliol, agost i setembre de 2010 segons el conveni de col·laboració signat entre el Departament d'Economia i Finances i el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.

Per contra, en un supòsit del lliure mercat financer amb un tipus d'interès hipotecari de  $\pm 5,50\%$  i un termini de 30 anys i un import màxim del préstec equivalent al 80% del preu de venda, la quota mensual per 10.000 € de préstec és de 56,78 €<sup>7</sup>.

Conseqüència, per un mateix import de préstec, la quota mensual de devolució en les condicions de finançament d'un habitatge amb protecció oficial (47,80 €) resulta més avantatjosa a les d'un habitatge lliure (56,78 €).

Aquesta similitud relativa en les condicions de finançament de l'habitatge amb protecció oficial i de l'habitatge lliure fa que la distància real entre els preus de venda pugui quedar diluïda quan comparem la quota d'amortització dels respectius préstecs hipotecaris. Aquesta hipòtesi es veu reafirmada en la mesura que, derivat de l'actualització de l'estudi de mercat en data setembre i octubre de 2102, el preu de l'HPC se situa per sobre dels preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova del Nucli Vila i de Castelló Nou.

Cal advertir que la solvència per la compra d'un habitatge no es mesura només en termes de la capacitat de devolució de la hipoteca, sinó que en el moment de l'accés a l'habitatge cal afrontar el 20% de l'entrada, les despeses i impostos vinculats a la compra, i els costos d'equipament d'un habitatge que s'ocupa per primer cop. De fet, aquest pot resultar el gran coll d'ampolla. En els articles 23 i següents del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 s'articulen diversos ajuts públics per facilitar l'adquisició d'un habitatge amb protecció oficial a les famílies amb menys nivell d'ingrés.

Aquestes ajudes es concreten en un préstec complementari per al finançament del 20% del preu d'un HPO (per a tots els règims). Les condicions són un termini de 10 a 20 anys i un tipus d'interès del 1'25% més l'euríbor en la data de formalització del préstec<sup>8</sup>. Per un préstec complementari a 10 anys, la quota mensual de devolució serà de 94,41 € per cada 10.000 € de préstec i, a 20 anys, la quota mensual de devolució serà de 53,14 €.

Amb la finalitat de plasmar les alternatives amb les que es trobarà un hipotètic comprador d'habitatge d'obra nova a Castelló d'Empúries, determinem diferents programes de superfícies per a les diverses modalitats d'HPO i també d'habitatge en règim lliure. La compra de cada habitatge genera una quota anual de devolució del préstec hipotecari. La diferència entre les diferents quotes anuals expressa l'avantatge de l'HPO sobre l'habitatge lliure, la component social de l'HPO a Castelló d'Empúries, i el grau d'eficiència social dels habitatges protegits al municipi.

L'estimació de l'esforç en la compra d'un HPO en comparació amb l'esforç econòmic en la compra d'un habitatge amb renda lliure s'ha realitzat tenint en compte quatre habitatges tipus (habitatge de 4 dormitoris i 90 m<sup>2</sup> útils, 3 dormitoris i 70 m<sup>2</sup> útils, 2 dormitoris i 50 m<sup>2</sup> útils i 1 dormitori i 40 m<sup>2</sup> útils).

Tal com mostra la taula de la pàgina següent, l'esforç en la compra d'un HPORG vers la quota anual en la compra d'un habitatge de renda lliure en data juny 2010 a Castelló d'Empúries resultava un 66% inferior. L'esforç en la compra d'un HPORE vers l'esforç en la compra d'un habitatge de renda lliure de grandària similar l'any 2010 resultava un 68% inferior. En el cas d'un HPC resultava un 54% inferior respecte un habitatge de renda lliure, percentatge que s'ha vist diluït per la forta reducció de preus de l'immobiliari fins a dia d'avui, fins a situar-se per sobre de l'habitatge de renda lliure plurifamiliar d'obra nova que trobem al Nucli Vila i a Castelló Nou.

**Esforç en la compra d'un HPO i d'un habitatge en règim de renda lliure a Castelló d'Empúries**

|       | € | Sup.Útil (m <sup>2</sup> ) | PVP sense garatge (€) | Hipoteca 80% pvp (€) | €/m <sup>2</sup> Útil | €/m <sup>2</sup> Construit <sup>1</sup> | Quota Anual (A) | Quota Anual Préstec complementari (B) | A + B (€) |
|-------|---|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-----------|
| HPORG |   | 90                         | 141.898               | 113.518              | 1.576,64              | 1.182,48                                | 6.511,40        | 211,13                                | 6.722,53  |
|       |   | 70                         | 110.365               | 88.292               | 1.576,64              | 1.150,95                                | 5.064,42        | 164,21                                | 5.228,63  |
|       |   | 50                         | 78.832                | 63.066               | 1.576,64              | 1.103,65                                | 3.617,44        | 117,30                                | 3.734,74  |
|       |   | 40                         | 63.066                | 50.452               | 1.576,64              | 1.072,12                                | 2.893,95        | 93,84                                 | 2.987,79  |
| HPORE |   | 90                         | 133.839               | 107.071              | 1.487,10              | 1.115,33                                | 6.141,60        | 170,69                                | 6.312,30  |
|       |   | 70                         | 104.097               | 83.278               | 1.487,10              | 1.085,58                                | 4.776,80        | 132,76                                | 4.909,56  |
|       |   | 50                         | 74.355                | 59.484               | 1.487,10              | 1.040,97                                | 3.412,00        | 94,83                                 | 3.506,83  |
|       |   | 40                         | 59.484                | 47.587               | 1.487,10              | 1.011,23                                | 2.729,60        | 75,86                                 | 2.805,47  |
| HPC   |   | 90                         | 196.474               | 157.179              | 2.183,04              | 1.637,28                                | 9.015,78        | 292,34                                | 9.308,12  |
|       |   | 70                         | 152.813               | 122.250              | 2.183,04              | 1.593,62                                | 7.012,27        | 227,37                                | 7.239,65  |
|       |   | 50                         | 109.152               | 87.322               | 2.183,04              | 1.528,13                                | 5.008,77        | 162,41                                | 5.171,18  |
|       |   | 40                         | 87.322                | 69.857               | 2.183,04              | 1.484,47                                | 4.007,01        | 129,93                                | 4.136,94  |
| HRLL  |   | 90                         | 322.999               | 258.399              | 3.588,88              | 2.691,66                                | 19.366,93       | 647,91                                | 20.014,84 |
|       |   | 70                         | 251.222               | 200.977              | 3.588,88              | 2.619,88                                | 15.063,17       | 503,93                                | 15.567,10 |
|       |   | 50                         | 179.444               | 143.555              | 3.588,88              | 2.512,22                                | 10.759,40       | 359,95                                | 11.119,36 |
|       |   | 40                         | 143.555               | 114.844              | 3.588,88              | 2.440,44                                | 8.607,52        | 287,96                                | 8.895,48  |

<sup>1</sup> Coeficients de transformació metres quadrats útils en metres quadrats construïts: 90 m<sup>2</sup> útils = 0,75, 70 m<sup>2</sup> útils = 0,73, 50 m<sup>2</sup> útils = 0,70, 40 m<sup>2</sup> útils = 0,68.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

<sup>7</sup> Data juny 2010.

<sup>8</sup> Euríbor corresponent al mes de juny del 2010 era igual al 1,281%.

Aquesta component social de l'habitatge amb protecció oficial a Castelló d'Empúries es veu confirmada en la següent taula. Aquesta taula calcula l'esforç d'adquirir un habitatge en règim lliure per aquelles Unitats de Convivència (en endavant UCs) que tenen uns ingressos anuals màxims que els permet accedir a un HPO.

Tal com mostra la taula, en el cas concret del municipi de Castelló d'Empúries, hi ha segments de població on l'HPO té una funció social més clara que d'altres, i serà en aquests segments on l'habitatge protegit tindrà més eficàcia a l'hora d'acomplir amb l'objectiu social que se li suposa.

#### **Esforç en la compra d'un habitatge amb renda lliure per col·lectius entre 2,33 i 7,00 vegades l'IRSC**

| %                             | IRSC   |        |        |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                               | 2,33   | 3,27   | 4,21   | 5,14   | 6,08   |
| <b>Membres família/4 hab.</b> |        |        |        |        |        |
| 3                             | 77,31% | 55,22% | 42,95% | 35,14% | 29,73% |
| 4 o més                       | 77,04% | 55,03% | 42,80% | 35,02% | 29,63% |
| <b>Membres família/3 hab.</b> |        |        |        |        |        |
| 3                             | 60,13% | 42,95% | 33,41% | 27,33% | 23,13% |
| 4 o més                       | 59,92% | 42,80% | 33,29% | 27,23% | 23,04% |
| <b>Membres família/2 hab.</b> |        |        |        |        |        |
| 2                             | 44,80% | 32,00% | 24,89% | 20,36% | 17,23% |
| 3                             | 42,95% | 30,68% | 23,86% | 19,52% | 16,52% |
| <b>Membres família/1 hab.</b> |        |        |        |        |        |
| 1                             | 36,95% | 26,39% | 20,53% | 16,79% | 14,21% |
| 2                             | 35,84% | 25,60% | 19,91% | 16,29% | 13,78% |

Esforç > 30% Ingressos Màxims      Esforç < 30% Ingressos Màxims

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Les UCs de 3 o 4 o més membres amb uns ingressos iguals o inferiors a 2,33 vegades l'IRSC destinarien per un habitatge de 90 m<sup>2</sup> útils i 4 habitacions, com a mínim, un 77% dels ingressos anuals a l'adquisició d'un habitatge en règim de renda lliure a Castelló d'Empúries.

Pel que fa a les UCs d'un o dos membres, només en aquelles UCs menors o iguals a 2,33 vegades l'IRSC han de dedicar més del 30% de la seva renda anual al pagament d'un habitatge de renda lliure.

La taula ens mostra que l'habitatge amb protecció oficial a Castelló d'Empúries té una incidència cabdal en les UCs amb uns ingressos màxims de 3,27 vegades

l'IRSC. És en aquests segments de població on l'HPO aconsegueix el seu màxim objectiu social.

En el capítol següent, veurem que el volum important de sol·licitants d'HPO es concentren en el tram d'ingressos entre 2,33 i 3,27 vegades l'IRSC, i per sota del seu lliandar màxim d'ingrés anual. En cap cas la demanda d'HPO en aquesta zona declarava uns ingressos màxims de 5,14 vegades l'IRSC. Aquesta realitat modifica, i molt, els esforços en la compra d'un habitatge de renda lliure calculats en la taula, ja que les ràtios percentuals calculades per als 2,33 i 3,27 vegades l'IRSC de la taula anterior s'han d'interpretar com a d'esforç econòmic mínim.

#### **4.4. Necessitats quantitatives d'habitatge social a Castelló d'Empúries**

Per tal d'establir la demanda d'habitatge social futura al municipi de Castelló d'Empúries, s'analitza les necessitats socials d'accés a l'habitatge detectades per la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social que gestiona l'Oficina Municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries [en endavant OLH].

Així doncs, i segons les dades aportades per l'OLH a partir de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social, la demanda amb necessitats d'habitatge social se situaria entorn els 141 habitants.

Les característiques sociodemogràfiques de la demanda d'habitatge registrada per l'Ajuntament en l'any 2009 s'ha caracteritzat pels següents factors:

- Els sol·licitants d'habitatge a Castelló d'Empúries són, majoritàriament persones joves de 35 anys o menors (aquest grup d'edat representa el 67% del total de sol·licitants d'habitatge en el municipi).

#### **Edat dels sol·licitants d'habitatge a Castelló d'Empúries**

| Edat                | N          | %           |
|---------------------|------------|-------------|
| ≥ 18 i ≤ 25 anys    | 34         | 24%         |
| ≥ 26 i ≤ 30 anys    | 36         | 26%         |
| ≥ 31 i ≤ 35 anys    | 21         | 15%         |
| <b>≤ 35 anys</b>    | <b>91</b>  | <b>65%</b>  |
| ≥ 36 i ≤ 45 anys    | 26         | 18%         |
| ≥ 46 i ≤ 55 anys    | 14         | 10%         |
| <b>≤ 55 anys</b>    | <b>40</b>  | <b>28%</b>  |
| <b>&gt; 55 anys</b> | <b>5</b>   | <b>4%</b>   |
| No disponible       | 5          | 4%          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>136</b> | <b>100%</b> |

Font: Ajuntament de Castelló d'Empúries



- Pel que fa a la tipologia de les Unitats de Convivència (en endavant UC) dels sol·licitants d'habitatge, el perfil tipus es caracteritza per ser família unipersonal i parella (ambdues UCs representen el 43% del total de sol·licitants d'habitatge a Castelló d'Empúries).
- Si es classifiquen les sol·licituds per edat i membres de la UC, el sol·licitant d'habitatge es concentra en el segment de població entre els 18 i els 30 anys que viu sol o amb parella (aquest segment de sol·licitant representa el 45% del total de sol·licitants d'habitatge).

#### Edat i UCs dels sol·licitants d'habitatge a Castelló d'Empúries

| Edat             | 1          | 2          | 3         | 4         | >4        | TOTAL       |
|------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| ≥ 18 i ≤ 25 anys | 16%        | 7%         | 0%        | 1%        | 1%        | <b>28%</b>  |
| ≥ 26 i ≤ 30 anys | 13%        | 9%         | 2%        | 1%        | 0%        | <b>26%</b>  |
| ≥ 31 i ≤ 35 anys | 6%         | 7%         | 1%        | 0%        | 0%        | <b>15%</b>  |
| ≥ 36 i ≤ 45 anys | 7%         | 6%         | 1%        | 1%        | 2%        | <b>18%</b>  |
| ≥ 46 i ≤ 55 anys | 6%         | 2%         | 1%        | 1%        | 0%        | <b>10%</b>  |
| > 55 anys        | 2%         | 1%         | 0%        | 0%        | 0%        | <b>4%</b>   |
| <b>TOTAL</b>     | <b>52%</b> | <b>35%</b> | <b>6%</b> | <b>4%</b> | <b>4%</b> | <b>100%</b> |

Font: Ajuntament de Castelló d'Empúries

- Pel que fa al lloc d'origen dels sol·licitants d'habitatge social destaca Castelló d'Empúries amb un 62%, Roses amb un 24% (degut al conveni de col·laboració entre els Ajuntaments d'ambdós municipis per a l'ampliació de l'àmbit territorial de la Borsa de Lloguer Social de Castelló d'Empúries), i amb menys pes, Figueres i altres que representen un 4% i un 10% respectivament.
- El perfil tipus de sol·licitant d'habitatge a Castelló d'Empúries es caracteritza per una renda anual entre ≥ 2,33 – < 3,27 IRSC (un 88% dels sol·licitants d'habitatge se situa en aquest interval de renda anual). Cal destacar que la base de dades de l'OLH no conté cap sol·licitud amb una renda anual disponible igual o superior a 5,14 IRSC.
- Si s'analitza el nivell de renda en funció dels membres de les UCs, s'observa que les UCs d'1 o 2 membres amb rendes anuals iguals o inferiors a 2,33 vegades IRSC representen el 73% del total de sol·licitants d'habitatge.

#### Distribució dels sol·licitants d'habitatge segons membres de la UC i ingressos

| UC      | IRSC |      |      |      |      | 6,08 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
|         | 0,93 | 2,33 | 3,27 | 4,21 | 5,14 |      |
| 1       | 5%   | 43%  | 4%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| 2       | 2%   | 23%  | 6%   | 4%   | 0%   | 0%   |
| 3       | 1%   | 4%   | 1%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| 4 o més | 1%   | 6%   | 1%   | 0%   | 0%   | 0%   |

HPRE

HPRG

HPC

Font: Ajuntament de Castelló d'Empúries

- El motiu de la demanda d'habitatge que es desprèn de la base de dades de sol·licitants d'habitatge de l'OLH es concentra clarament en la necessitat de disposar d'un habitatge adaptat, seguit per les persones joves que volen emancipar-se de les llars familiars.

#### Motiu de la demanda d'habitatge social

| Motiu                                   | N          | %           |
|---|------------|-------------|
| Emancipació                             | 22         | 16%         |
| No disposició d'habitatge               | 6          | 4%          |
| Rescissió contractual sense renovació   | 8          | 6%          |
| Desnonament i/o dificultats de pagament | 3          | 2%          |
| Habitatge no adaptat                    | 83         | 59%         |
| Infrahabitatge i/o sobreocupació        | 3          | 2%          |
| Canvi de la unitat de convivència       | 10         | 7%          |
| Altres                                  | 6          | 4%          |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>141</b> | <b>100%</b> |

Font: Ajuntament de Castelló d'Empúries

## 5. EL POUM DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES

### 5.1. Les noves actuacions en sòl urbà i sòl urbanitzable

El POUM de Castelló d'Empúries incorpora diferents propostes d'ordenació del sòl urbà (Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat) i propostes d'ordenació pel que fa a les noves extensions urbanes (Plans Parcial Urbanístics en sòl urbanitzable delimitat). Són aquests polígons i sectors de nou creixement residencial els que són objecte d'anàlisi específic per avaluar el nou habitatge protegit del municipi que proposa el POUM.

S'adjunta taula resum amb les característiques específiques i paràmetres urbanístics corresponents a les propostes que incorpora el POUM i que s'han tingut en compte en la present Memòria Social. El POUM engloba un total de 315.460 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge de nova implantació entre les actuacions en el sòl urbà no consolidat i les actuacions en el sòl urbanitzable delimitat.

Aquest sostre residencial equival a un total de 2.344 nous habitatges dels que un 43% són amb algun règim de protecció (1.000 habitatges) i un 57% són en règim lliure (1.344 habitatges).

### 5.2. Les previsions d'habitatge protegit

Tal com ja hem esmentat, el POUM de Castelló d'Empúries proposa un total de 1.000 nous habitatges protegits, dels quals un mínim de 663 es preveuen promoure en règim general i/o especial i 337 es preveu siguin promoguts en règim d'habitatges de preu concertat.

Tal i com mostra la taula, els creixements residencials amb sostre de nova implantació incorporen les reserves mínimes d'habitatge protegit donant compliment a l'article 57.3 del DL 1/2010 i a l'article 66 del D. 305/2006. D'aquests se'n dedueix l'obligació de dedicar, com a mínim, un 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació a habitatge de protecció pública, un 20% del qual, com a mínim, s'haurà de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Val a dir que els tres casos puntuals (El PMU-3 Can Vahí, el PMU-5 Ponent, el PMU-7 Nàutica Port Moxó i el PMU-21 Causa Pia) que no incorporen reserves, queden compensats per esreixos de reserves imputades en d'altres sectors. La verificació del còmput global de reserva d'habitatge protegit queda palesa en la taula següent.

Així doncs, el POUM de Castelló d'Empúries preveu una reserva major del 30% de sostre (equivalent a 94.640 m<sup>2</sup> de sostre protegit) en tots els polígons i sectors que incorporen nou sostre residencial (tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable) donant compliment al mínim legal de reserva d'habitatge amb protecció oficial que preveu el DL 1/2010.

#### Còmput global reserva 30% sostre residencial nova implantació per habitatge amb protecció oficial

| M <sup>2</sup>                            | Sostre residencial nova implantació | Mínim 30% Reserva HPO | Proposta POUM |
|---|-------------------------------------|-----------------------|---------------|
| PMU 2-Camí de Vilanova                    | 15.614                              | 4.684                 | 4.879         |
| PMU 3-Can Vahí                            | 1.656                               | 497                   | ---           |
| PMU 7-Nàutica Port Moxó                   | 6.419                               | 1.926                 | ---           |
| PMU 9-Hípica Puigmal                      | 4.125                               | 1.238                 | 1.289         |
| PMU 12-Hotel Castell Blanc                | 3.347                               | 1.004                 | 1.046         |
| PMU 21-Causa Pia                          | 1.973                               | 592                   | ---           |
| PPU 1-Carretera del Botxí / La Mugueta    | 33.113                              | 9.934                 | 10.348        |
| PPU 2-Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol | 46.162                              | 13.849                | 14.426        |
| PPU 4-Les Calendrieres                    | 151.117                             | 45.335                | 47.224        |
| PPU 7-Mestral-1                           | 21.942                              | 6.583                 | 6.857         |
| PPU 9-El Mas Nou Est-1                    | 6.202                               | 1.861                 | 1.938         |
| PPU 12-La Muga Sud                        | 23.790                              | 7.137                 | 7.434         |
| <b>Total</b>                              | <b>315.460</b>                      | <b>94.640</b>         | <b>95.441</b> |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

En la pàgina que segueix es mostra una taula detallada de les reserves d'habitatge protegit que incorpora el POUM de Castelló d'Empúries.

**Reserves d'habitatge amb algun règim de protecció oficial que incorpora el POUM de Castelló d'Empúries**

| codi   | denominació                        | ús predominant         | àmbit<br>m <sup>2</sup> sòl | densitat<br>htges/Ha | Habitatges (N) |              |            |            | Habitatges (m <sup>2</sup> st.) |                |               |               | Habitatges (% m <sup>2</sup> st.) |            |            |
|--|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|--------------|------------|------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------|
|  |                                    |                        |                             |                      | Total          | màx RLL      | mín HPO    | mín HPC    | Total                           | RLL            | HPO           | HPC           | RLL                               | HPO        | HPC        |
| <b>Polígons objecte d'un Pla de millora</b>      |                                    |                        | <b>100.128</b>              |                      | <b>294</b>     | <b>216</b>   | <b>51</b>  | <b>27</b>  | <b>33.133</b>                   | <b>25.919</b>  | <b>4.790</b>  | <b>2.424</b>  | <b>78%</b>                        | <b>14%</b> | <b>7%</b>  |
| PMU-2  | Camí de Vilanova                   | habitatge              | 54.485                      | 25,70                | 140            | 88           | 34         | 18         | 15.614                          | 10.735         | 3.240         | 1.639         | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PMU-3  | Can Vahí                           | hoteler/habitatge      | 1.033                       | 29,04                | 3              | 3            | ---        | ---        | 1.656                           | 1.656          | ---           | ---           | 100%                              | ---        | ---        |
| PMU-7  | Nàutica Port Moxó                  | Habitatge/equipament   | 9.875                       | 74,94                | 74             | 74           | ---        | ---        | 6.419                           | 6.419          | ---           | ---           | 100%                              | ---        | ---        |
| PMU-9  | Hípica Puigmal                     | habitatge              | 8.250                       | 46,06                | 38             | 24           | 9          | 5          | 4.125                           | 2.836          | 856           | 433           | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PMU-12   | Hotel Castell Blanc                | activitat/hoteler/hab. | 19.910                      | 18,08                | 36             | 24           | 8          | 4          | 3.347                           | 2.301          | 695           | 351           | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PMU-21   | Causa Pia                          | Hoteler/habitatge      | 6.575                       | 4,56                 | 3              | 3            | ---        | ---        | 1.973                           | 1.973          | ---           | ---           | 100%                              | ---        | ---        |
| <b>Sectors objecte de pla parcial urbanístic</b> |                                    |                        | <b>1.364.972</b>            |                      | <b>2.050</b>   | <b>1.128</b> | <b>612</b> | <b>310</b> | <b>289.570</b>                  | <b>199.079</b> | <b>60.086</b> | <b>30.405</b> | <b>69%</b>                        | <b>21%</b> | <b>11%</b> |
| PPU-1  | Carretera del Botxí / La Mugueta   | habitatge              | 125.428                     | 18,74                | 235            | 128          | 71         | 36         | 33.113                          | 22.765         | 6.871         | 3.477         | 69%                               | 21%        | 11%        |
| PPU-2  | Hort d'en Negre/ Tià de l'Estanyol | habitatge              | 196.516                     | 16,28                | 320            | 170          | 100        | 50         | 46.162                          | 31.736         | 9.579         | 4.847         | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PPU-4  | Les Calandrieres                   | activitats/habitatge   | 654.185                     | 16,49                | 1.079          | 587          | 327        | 165        | 151.117                         | 103.893        | 31.357        | 15.867        | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PPU-7  | Mestral-1                          | habitatge              | 70.789                      | 36,16                | 192            | 116          | 50         | 26         | 21.942                          | 15.085         | 4.553         | 2.304         | 69%                               | 21%        | 11%        |
| PPU-9  | El Mas Nou Est-1                   | habitatge              | 20.675                      | 29,02                | 60             | 40           | 13         | 7          | 6.202                           | 4.264          | 1.287         | 651           | 69%                               | 21%        | 10%        |
| PPU-12   | La Muga Sud                        | activitats/habitatge   | 297.379                     | 5,51                 | 164            | 87           | 51         | 26         | 23.790                          | 16.356         | 4.936         | 2.498         | 69%                               | 21%        | 11%        |
| <b>TOTAL</b>                                     |                                    |                        | <b>1.465.100</b>            |                      | <b>2.344</b>   | <b>1.344</b> | <b>663</b> | <b>337</b> | <b>315.459</b>                  | <b>220.018</b> | <b>63.373</b> | <b>32.068</b> | <b>70%</b>                        | <b>20%</b> | <b>10%</b> |

**Distribució territorial dels habitatges amb algun règim de protecció oficial que incorpora el POUM de Castelló d'Empúries**



### 5.3. L'habitatge dotacional al POUM de Castelló d'Empúries

La normativa del POUM de Castelló d'Empúries regula amb la qualificació urbanística de sistema d'habitatges dotacionals públics (clau HD/7) aquelles reserves de sòl que en un futur siguin adscrites a l'ús com a habitatges dotacionals públics, destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació, d'acord amb els termes establerts en l'article 34.3 del DL 1/2005 i en l'article 18 de la Llei 18/2007.

El POUM de Castelló d'Empúries no preveu reserves de sòl per al sistema d'habitatges dotacionals públics, ja que es preveu que les necessitats d'habitatge protegit i/o assequible detectades es materialitzin, d'una banda, a partir de les reserves d'habitatge amb protecció oficial que preveu el POUM equivalents al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació i de l'altra, a partir dels recursos públics disponibles. No obstant, amb l'objectiu de què, en la mesura en què en un futur aflorin necessitats en aquesta matèria, el planejament incorpora el marc instrumental necessari per a poder destinar a aquest ús els sòls que es considerin adients, sens perjudici de la necessitat de Modificació del Pla.

Actualment, el municipi de Castelló d'Empúries compta amb centre de serveis municipals situat al carrer Puigmal d'Empuriabrava. L'edifici de 1.060 m<sup>2</sup> acull les oficines de la Policia Local, el centre d'ambulàncies, l'oficina de turisme municipal, l'hotel d'entitats, la llar per a la gent gran, una sala polivalent, oficines de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries i un pis tutelat.

### 5.4. Compliment de l'objectiu de solidaritat urbana

L'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableix que tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca hauran de disposar, en un horitzó temporal de 20 anys, d'un parc d'habitatge social equivalent al 15% dels seus habitatges principals.

Castelló d'Empúries, amb una població superior a 5.000 habitants, queda subjecte a aquest mandat. Així doncs, el POUM ha de tenir en compte la capacitat potencial per assolir aquest objectiu. La present memòria social calcula la capacitat del POUM per respondre a aquest repte.

Tal com mostra la primera taula, a partir d'una estimació d'un parc principal actual de 2.553 habitatges<sup>9</sup>, l'objectiu de solidaritat urbana implicaria la consecució d'un parc social total de 383 habitatges (equivalent al 15% del parc principal). Tenint en

<sup>9</sup> El parc actual en data 01/01/2009 s'ha estimat a partir del parc d'habitatges de Castelló d'Empúries de l'any 2006 publicat al pacte nacional per l'habitatge, afegint-hi els Certificats Finals d'Obra dels anys 2007, 2008 i 2009 i, alhora, tenint en compte el percentatge d'habitatge principal de l'any 2006.

compte que el parc social existent l'any 2006 era de 151 habitatges, el parc social pendent s'estima a dia d'avui a Castelló d'Empúries en 232 nous habitatges.

Donat que les reserves d'habitatge protegit que preveu el POUM sumen un total de 1.000, podem concloure que, tenint en compte el parc principal actual, el POUM de Castelló d'Empúries permet assolir sobradament aquest objectiu.

D'altra banda, si tinguéssim en compte el 15% del parc principal amb tota la nova ciutat construïda que proposa el POUM, l'objectiu de solidaritat urbana també s'assoliria amb la proposta d'habitatge protegit que incorpora el POUM. Sota una hipòtesi de requisits Màxims (tenint en compte un escenari teòric, que no real, que el 100% del potencial residencial del POUM es tradueix en parc principal) les reserves d'habitatge protegit que incorpora el POUM pràcticament doblen el parc social que estaria pendent per assolir (1.000 habitatges front 593 habitatges – veure taula). Així doncs, podem afirmar que el POUM de Castelló d'Empúries preveu tots aquells elements necessaris per l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

#### Estimació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana a any 2010

| 2006        | Parc principal |     | Parc no principal (secundari i vacant) |     | Total Parc        |      |
|-------------|----------------|-----|--|-----|-------------------|------|
|             | 2.494          | 17% | 11.804                                 | 83% | 14.298            | 100% |
|             |                |     |  |     | <b>Total CFOs</b> |      |
| 2007 – CFOs | 32             | 17% |  |     | <b>191</b>        |      |
| 2008 – CFOs | 14             | 17% |  |     | <b>82</b>         |      |
| 2009 - CFOs | 13             | 17% |  |     | <b>75</b>         |      |

| Habitatges  |       |
|---|-------|
| Parc d'habitatges principal (estimació any 2010)                  | 2.553 |
| 15% d'habitatges principal [a]                                    | 383   |
| Parc de lloguer anterior a 1985 [b]                               | 116   |
| Parc de titularitat pública [c]                                   | 26    |
| Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de venda [d]   | 9     |
| Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2006 de lloguer [e] | 0     |
| Parc social existent. Any 2006 [b + c + d + e]                    | 151   |
| Parc social pendent   | 232   |
| Habitatge protegit previst en el POUM de Castelló d'Empúries      | 1.000 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Pacte Nacional Habitatge (2007 – 2016)

#### Estimació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana a any 2022

| Habitatges  |       |
|---|-------|
| Parc d'habitatges principal (estimació any 2010) [a]              | 2.553 |
| Potencial habitatges totals POUM [b]                              | 2.344 |
| Hipòtesi Màxima parc principal nova ciutat construïda [c = a + b] | 4.961 |
| 15% d'habitatges principal [0,15 x c]                             | 744   |
| Parc social existent. Any 2006                                    | 151   |
| Parc social pendent   | 593   |
| Habitatge protegit previst en el POUM de Castelló d'Empúries      | 1.000 |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Pacte Nacional Habitatge (2007 – 2016)

#### 5.5. Programa de superfícies habitatge amb protecció oficial

Pel que fa a la demanda d'habitatge, la component del saldo migratori ha tingut un efecte cabdal en el creixement de la població del municipi (tant de la demanda d'habitatge nacional com la demanda d'habitatge estrangera). Si tenim en compte la demanda objectiva d'habitatge amb protecció oficial, la principal component de demanda prové dels nuclis familiars joves en edat de treballar i que s'han vist atrets pel factor atracció (*pull factor*) de Castelló d'Empúries.

Per a que aquests nuclis puguin accedir-hi, amb un adequat nivell d'esforç familiar, cal que el programa de superfície sigui ajustat. Cal concentrar l'oferta en habitatges de dues habitacions (50 a 60 m<sup>2</sup> útils) i de tres habitacions (65 a 80 m<sup>2</sup> útils) per demandants d'HPO que no arribin als ingressos esmentats i donar resposta a aquest conjunt de demanda.

D'altra banda, les projeccions de població ens indicaven un increment de la taxa d'envelliment del municipi que cal preveure amb una oferta d'habitatge amb protecció oficial que doni resposta a les necessitats de serveis de la futura gent gran.

Tenint en compte la major eficàcia de l'HPO a Castelló d'Empúries en aquelles UCs amb ingressos anuals que no superen els 2,33 vegades l'IRSC, independentment dels membres que composin les UCs sol·licitants (veure apartat 4.3), l'altre factor determinant d'adjudicació hauria de constituir els ingressos anuals dels sol·licitants d'aquests habitatges.

El segon component de demanda clau per a l'habitatge amb protecció oficial prové dels nuclis monoparentals amb uns ingressos iguals o menors a 2,33 vegades l'IRCS. Aquests nuclis monoparentals tant poden ésser gent jove que vol independitzar-se com adults que viuen en males condicions, separats que han de reconstruir la vida en un nou sostre, gent gran que viu en un habitatge massa gran i necessita un habitatge adaptat a les seves necessitats, etc. Aquest conjunt de demanda precisa habitatges d'un dormitori (40 a 50 m<sup>2</sup> útils) o dos (50 a 65 m<sup>2</sup> útils) dormitoris.

La tercera component de la demanda, malgrat en menor pes, seran famílies madures que precisen d'un habitatge de tres i/o quatre dormitoris (70 a 90 m<sup>2</sup> útils) i uns ingressos econòmics anuals que no superin els 4,21 vegades l'IRSC que és el llindar de màxima funció social dels HPO a Castelló d'Empúries.

Aquest ampli ventall de demanda descrit té cabuda en els programes de superfícies previstos en els polígons i sectors que incorporen habitatge amb protecció oficial del POUM de Castelló d'Empúries (veure taula següent).

**Programa superfícies sectors i polígons que incorporen habitatge amb protecció oficial**

|   | Coef.<br>útil / m <sup>2</sup> | TOTAL HPO                          |                     |  |   | TOTAL HPC                          |                     |  |   |
|---|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|--|---|------------------------------------|---------------------|--|---|
|   |                                | Sostre<br>HPO<br>(m <sup>2</sup> ) | Htges<br>HPO<br>(n) | Sup. Mitja<br>constr.<br>(m <sup>2</sup> ) | Sup. Mitja<br>útil<br>(m <sup>2</sup> ) | Sostre<br>HPC<br>(m <sup>2</sup> ) | Htges<br>HPC<br>(n) | Sup. Mitja<br>constr.<br>(m <sup>2</sup> ) | Sup. Mitja<br>útil<br>(m <sup>2</sup> ) |
| <b>Plans Millora Urbana</b>             |                                |                                    |                     |  |   |                                    |                     |  |   |
| PMU 2-Camí de Vilanova                  | 0,74                           | 3.240                              | 34                  | 95   | 71                                      | 1.639                              | 18                  | 91   | 67                                      |
| PMU 9-Hípica Puigmal                    | 0,74                           | 856                                | 9                   | 95   | 70                                      | 433                                | 5                   | 87   | 64                                      |
| PMU 12-Hotel Castell Blanc              | 0,74                           | 695                                | 8                   | 87   | 64                                      | 351                                | 4                   | 88   | 65                                      |
| <b>Plans Parcials Urbanístics</b>       |                                |                                    |                     |  |   |                                    |                     |  |   |
| PPU 1-Carretera del Botxí/La Mugueta    | 0,74                           | 6.871                              | 71                  | 97   | 72                                      | 3.477                              | 36                  | 97   | 71                                      |
| PPU 2-Hort d'en Negre/Tià de l'Estanyol | 0,74                           | 9.579                              | 100                 | 96   | 71                                      | 4.847                              | 50                  | 97   | 72                                      |
| PPU 4-Les Calendrieres                  | 0,74                           | 31.357                             | 327                 | 96   | 71                                      | 15.867                             | 165                 | 96   | 71                                      |
| PPU 7-Mestral-1                         | 0,74                           | 4.553                              | 50                  | 91   | 67                                      | 2.304                              | 26                  | 89   | 66                                      |
| PPU 9-EI Mas Nou Est-1                  | 0,74                           | 1.287                              | 13                  | 99   | 73                                      | 651                                | 7                   | 93   | 69                                      |
| PPU 12-La Muga Sud                      | 0,74                           | 4.936                              | 51                  | 97   | 72                                      | 2.498                              | 26                  | 96   | 71                                      |
| <b>TOTAL</b>                            |                                | <b>63.373</b>                      | <b>663</b>          | <b>96</b>                                  | <b>71</b>                               | <b>32.068</b>                      | <b>337</b>          | <b>95</b>                                  | <b>70</b>                               |

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor