

## Índex

---

### 0. INTRODUCCIÓ

#### 1. DEMOGRAFIA – DEMANDA HABITATGE

- 1.1. EVOLUCIÓ
- 1.2. ESTRUCTURA
- 1.3. DISTRIBICIÓ TERRITORIAL
- 1.4. FLUXES MIGRATORIS
- 1.5. PROJECCIÓ POBLACIÓ – HABITATGES
- 1.6. PERFIL DE LA DEMANDA – OCUPACIÓ – MOBILITAT

### 2. OFERTA D'HABITATGE

- 2.1. ESTAT DEL PARC ACTUAL
- 2.2. EVOLUCIÓ OFERTA A CALDES I A LA COMARCA

### 3. ACCESSIBILITAT I RESERVES SÒL PRODUCCIÓ HPO

- 3.1. NECESSITATS D'HABITATGE
- 3.2. PRODUCCIÓ POTENCIAL HABITATGE POUM
- 3.3. EQUIPAMENTS
- 3.4. BASES PER A UNA POLÍTICA D'HABITATGE



## 0. INTRODUCCIÓ – MARC NORMATIU

L'habitatge és un dels indicadors més importants de les situacions de desigualtat social, i malgrat els anàlisi que es duen a terme, aquest mercat no pot ser analitzat com altres béns de primera necessitat. La capacitat d'assegurar-se un habitatge digne, i a l'hora un mínim d'integració social, ve determinat per la capacitat econòmica, i són les situacions de pobresa, exclusió social, atur i precarietat laboral les que en definitiva defineixen la situació envers l'habitatge.

Amb aquesta introducció es vol deixar clara la voluntat de que la memòria social tingui un valor important de cara a l'anàlisi de la situació actual, i que més enllà de les obligacions estrictament legals, l'ajuntament prengui mesures i polítiques actives per a la promoció d'habitatge per aquells col·lectius més necessitats.

L'obligació de que els POUM continguin una memòria social ho determina la Llei d'Urbanisme<sup>1</sup>:

L'article 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2010 defineix la documentació que han de contenir els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. Concretament diu: "La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

Els continguts específics venen regulats per l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (DOGC 4682 de 24 de juliol de 2006), on diu que "la memòria social és el document d'avaluació y justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats d'accés a l'habitatge (...)" i en determina els seus continguts, als quals s'ajusta aquesta memòria.

Per tant, la Memòria Social determina les necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial, i molt especialment de les necessitats d'habitatge social. Aquest anàlisi es du a terme a partir de l'anàlisi socioeconòmic, i molt especialment de l'estudi de la demanda futura d'habitatge.

Més concretament el document

<sup>1</sup> El Decret Legislatiu 1/2010 de 26 de juliol és el resultat de la refosa entre la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme i la 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, i fou modificada també pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

- a) Quantifica les reserves mínimes obligatòries.
- b) Determina els possibles mecanismes previstos per a l'obtenció de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública i assequible.
- c) S'exposa la inclusió a la normativa, de la clau D (article 73 NNUU) sistema d'habitatge dotacional públic, tot i que per la situació de mercat, l'ordenació no preveu cap àmbit específic.
- d) Analitza la proposta del POUM en relació a l'habitatge i els equipaments comunitaris d'acord amb les previsions d'habitatge.
- e) Avalua els impactes de l'ordenació urbanística sobre els diferents col·lectius socials i s'explica les mesures que ha dut a terme l'equip redactor per a tenir en compte el punt de vista de gènere en el POUM.
- f) Tanmateix pot definir les possibles localitzacions de les intervencions en el camp de la rehabilitació per tal d'optimitzar el parc ja existent.

A més de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament (amb les modificacions del DL 1/2007) l'any 2007, amb anterioritat a l'aprovació de la proposta inicial del POUM, el Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i que deroga la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i per tant les administracions compten amb un ventall de nous instruments per a fer polítiques actives d'habitatge que en qualsevol cas es veuran refermades i especificades pel Reglament que desenvolupi la Llei. Aquest Reglament, a abril de 2011 no ha estat encara aprovat. Per tant, malgrat el contingut de la memòria social és clar, i les obligacions de la LUC també, alguns aspectes de detall de l'aplicació de la LDH resten encara poc clars (com per exemple la metodologia de càlcul del percentatge de solidaritat urbana).

Per tant, la Llei **18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge** és la llei vigent a Catalunya. En referència a la memòria social l'article 20.1 diu que "la memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16.

De la mateixa manera, l'article 20.1 determina que el contingut de la memòria social és establert pel RLUC (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme), que desplega la Llei

d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010<sup>2</sup> de 26 de juliol), i que determina fonamentalment l'obligació de reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública i assequible en el sòl residencial de nova implantació.

Per tant, l'obligatorietat i continguts de la memòria social estan establerts en:

la legislació urbanística la converteix en obligatòria (article 59.1.h del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010) i en determina els continguts (D 305/2006), i la Llei del Dret a l'Habitatge s'hi remet.

Tanmateix el Ministeri de la Vivenda del Govern de l'Estat va aprovar la nova Llei del Sòl (Llei 8/2007 de 28 de maig, de sòl) segons la qual les obligacions en matèria de reserves de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública és d'un mínim del 30%. Els objectius fonamentals de la Llei han estat els de garantir sòl per a poder construir habitatge de protegit, fer més sostenible el desenvolupament territorial, combatre l'especulació i incrementar la participació ciutadana en els processos de presa de decisions urbanístiques.

Així, arrel de l'aprovació de la Llei del Sòl, i a través del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística es varen modificar alguns articles per tal d'evitar contradiccions entre el marc jurídic estatal i català. La més important, pel que fa als efectes de la redacció de la memòria social, va ser la generalització dels percentatges de reserves de sòl per habitatge de protecció oficial. Concretament el DL 1/2007 modifica l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme de manera que **els POUM i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.** A més, en els municipis de més de 10.000 habitants (que no és el cas de Caldes a abril de 2011 amb poc menys de 7.000 habitants) i en les capitals de comarca, aquest percentatge s'ha d'augmentar en un 10% més, per destinar-lo a habitatge protegit i com ho determina l'Article 9 disposició addicional dinovena de la Llei 1/2007. La

<sup>2</sup> La memòria social és un dels documents que ha de formar part dels plans d'ordenació urbanística municipal (POUM). La seva regulació es desenvolupa en els articles 34.3, 59.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i pel Decret que la desenvolupa. A més, independentment de la seva obligatorietat en els nous POUM, la Llei també determina la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposen de memòria social.

Així, en la disposició transitòria cinquena, diu: Disposició Transitòria cinquena (Figures de planejament derivat i instruments de gestió) "*Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible*".

regulació d'aquest habitatge (anomenat col·loquialment "concertat català") va ser publicada el mes de juliol (Decret 152/2008, de 29 de juliol) amb el decret que regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge. L'article 1 defineix l'habitatge concertat amb protecció oficial i les seves característiques mentre que l'article 2 determina els preus màxims de l'habitatge concertat amb protecció oficial.

La memòria social pot definir i justificar, tot i que no és el cas de Caldes de Malavella, la inclusió de les reserves a què fa referència l'article 34.3 de la LUC que obre la porta a la possibilitat d'incrementar l'actuació pública en matèria d'habitatge públic mitjançant la reserva, via sistemes urbanístics, de terrenys destinats a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació. Per tant, el POUM és un instrument vàlid per a preveure les reserves de sòls d'equipaments públics que s'hagin de destinar a habitatge dotacionals públics i així ho preveu la Normativa del POUM. La Normativa si inclou la clau D (sistema habitatge dotacional públic) segons la definició i regulació que estableix la Llei del Dret a l'Habitatge (18/2007).

#### SOLIDARITAT URBANA – PLA SECTORIAL D'HABITATGE – PLA TERRITORIAL

L'Article 73 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge introdueix l'**objectiu de solidaritat urbana** per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, i pel qual tots els municipis de més de 5000 habitants hauran de disposar en el termini de 20 anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte el total d'habitatges principals existents.

La Llei ha conviscut amb els diferents plans d'habitatge a Catalunya, el "Pla Català 2004-2007 pel Dret a l'habitatge » (Decret 454/2004) i la seva actualització mitjançant el Decret 244/2005 de 8 de novembre" abans de l'aprovació del **Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016**, i més el recentment aprovat Decret 13/2010, de 2 de febrer, del **Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012**.

**El Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016** conté els reptes, objectius, accions, i planteja millorar l'accessibilitat a l'habitatge, especialment els joves. Intenta definir les necessitats d'habitatge social per a cada municipi i defineix el dèficit del parc social existent per a poder assolir els objectius de solidaritat urbana que estableix la Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge.

L'aplicació del Pla a Caldes de Malavella es resumeix de la següent manera:

Annex IV Pacte Nacional per a l'Habitatge

Població 2006	Parc habitatges	Parc habitatges principals	15% habitatges principals	Parc lloguer anterior a 1985	parc titularitat pública	Habitatges HPO acabats 1992- 2006 (venda i lloguer)	Parc social existent
5.674	2.730	1.935	290	32	0	33	0

aplicant una àrea urbana existent segons el planejament vigent (incloent el nucli urbà i les urbanitzacions) de 431,07 ha, és que la superfície d'extensió urbana admissible de Caldes és de 129,32 ha. Per tant, la superfície urbana màxima admesa és de 560,39 ha.

Això significa que el parc social pendent mínim (perquè les dades son de 2006 i no hi ha hagut des de a les hores cap operació d'HPO) és de 224 per a acomplir i contribuir al Pacte Nacional per a l'habitatge de Catalunya. Aquests habitatges haurien de sorgir, o bé de l'augment dels percentatges per sobre el 30% dels nous desenvolupaments, o bé de la resta de polítiques de promoció d'habitatge públic que vagin sorgint. Dit d'altre manera, només fent una promoció de 224 habitatges on el 100% dels habitatges fossin d'HPO, s'assoliria l'objectiu de solidaritat urbana (en base a dades 2006).

Cal tenir en compte que la mateixa Llei defineix l'obligació quinquenal (apartat 2 de l'article 73 de la LDH) d'assolir un 25% del 15% dels vint anys, i per tant més enllà de les xifres absolutes caldrà preveure aquesta programació quinquenal. Val a dir que aquests percentatges fan referència no només a la nova construcció sinó a la rehabilitació, adquisició, i qualsevol mesura de promoció d'habitatge social. En qualsevol cas resta pendent la definició exacte del càlcul de l'objectiu de solidaritat en el futur reglament de la LDH.

El **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge** no conté dades prou desagregades per a treure'n cap conclusió que afecti a Caldes. Només hi ha dades a nivell de Comarques Gironines, a les que també afecta el Pla territorial de les Comarques Gironines, i que si s'han tingut en compte a l'hora de fer la proposta final que conté el Text Refós (que inclou ja les prescripcions de l'Informe de la Comissió d'Urbanisme i Pla Territorial d'aprovació gaire bé simultània al POUM).

Les determinacions del **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)**, si han estat incloses en la present versió del POUM, i arrel de les quals el sòl i sostre que inicialment contenia, s'han vist reduïts una bona part. L'estratègia de creixement que defineix per a Caldes és de creixement moderat. Per tal de calcular la superfície que pot créixer el terme municipal amb aquesta estratègia, el PTPCG, en l'article 3.7 de les Normes Urbanístics, presenta la fórmula següent:  $E=30 \cdot A \cdot f / 100$ , on  $E$  és la superfície d'extensió urbana admissible,  $A$  és l'àrea urbana existent i  $f$  és una factor de correcció per als nuclis de petita dimensió, que s'aplica quan la superfície de l'àrea urbana existent és inferior o igual a 4 ha o superior o igual a 51 ha (en el cas de Caldes, la superfície urbana existent supera les 51 ha, i per tant el factor  $f$  que s'aplica és 1). El resultat d'aquest càlcul,

## 1. Necessitats quantitatives i de localització. Anàlisi de la DEMANDA

La variable fonamental a l'hora de fer les estimacions de necessitats futures d'habitatge per a Caldes de Malavella és la població i més específicament la creació de noves llars, sigui per la formació de noves famílies o per l'arribada de nous residents, mentre la resta de variables determinen la tipologia de la demanda i la seva capacitat d'accés.

Per a l'anàlisi de la situació futura de la demanda d'habitatge a Caldes és fonamental tenir present dos aspectes:

a) La nova situació de Caldes en el marc de l'àrea metropolitana de la ciutat de Girona, reforçada pel desdoblament de la N-II (tot i l'aturada en l'execució de les obres els darreres mesos), el desdoblament de la C-35, l'existència de l'estació del ferrocarril. Tots tres factors faciliten les comunicacions de Caldes respecte al seu entorn i afavoreixen escenaris de demanda creixent.

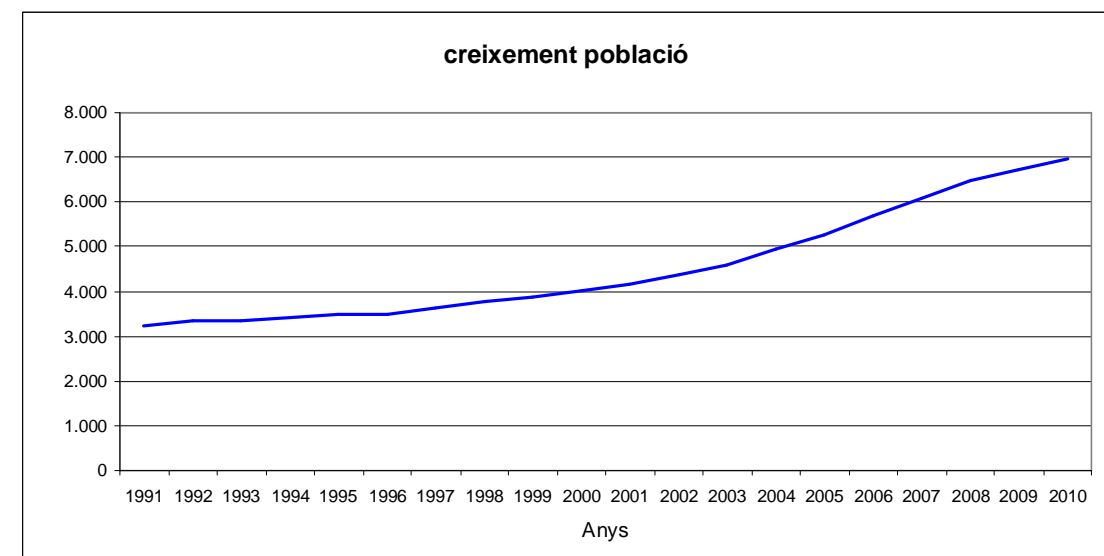
b) L'especial estructura territorial de l'habitatge conformada per dues realitats: el nucli de Caldes i urbanitzacions. Cal estendre que Caldes és avui, en gran part, un municipi poc cohesionat, amb un nombre important de residents que tenen els seus habitatges lluny del nucli, a les urbanitzacions més allunyades, amb un model de molta dependència del vehicle privat.

El primer aspecte facilita i potencia l'arribada de nous residents, i l'especial configuració dels sòl urbà actual condiona el caràcter i funció de Caldes.

### 1.1. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA

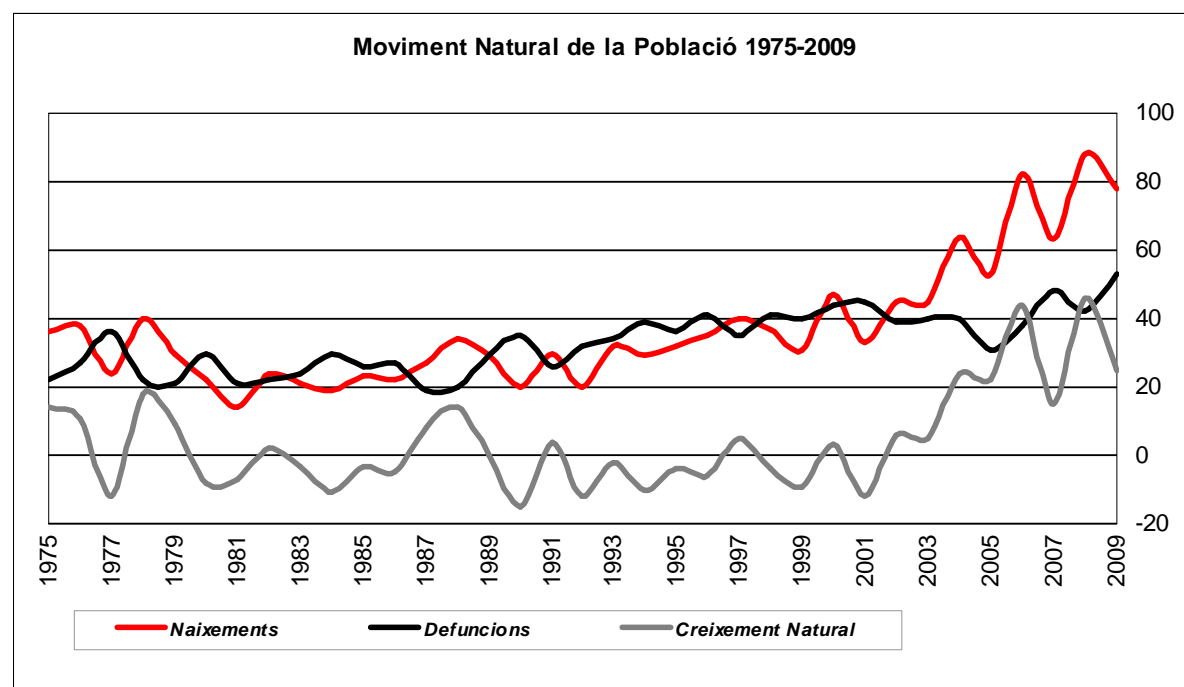
La població de Caldes de Malavella ha crescut ininterrompudament entre els anys 1960 i l'actualitat però a un ritme força baix si es compara amb altres municipis de Catalunya. Tant és així que entre 1960 i finals dels anys 80 gaire bé s'ha mantingut constant (un 20% en valor absolut en 30 anys), acumulant el creixement en els darrers 15 anys (un 50% en 15 anys). El Creixement Anual Acumulatiu (TCAA) ha estat fins i tot negatiu en aquests períodes i ha recuperat taxes positives a partir de mitjans dels anys 80 i sobre tot els darrers anys

degut fonamentalment a saldos migratoris positius. Ha passat de 2.812 hab. l'any 1987, a 5.674 hab. l'any 2006, i gaire bé 7.000 a 31 de desembre de 2009, el que suposa més que doblar la població en poc més de 20 anys. El creixement demogràfic ha estat de mitjana d'un 5% anual acumulatiu en aquest període, amb un ritme aproximat de 100 hab./any fins el 2002. A partir d'aquest any el creixement anual d'habitants s'ha anat incrementant fins arribar als 400 habitants de l'any 2005 i els 300 nous residents dels anys 2008 o 2009.



Font: Elaboració pròpia partir de les dades del Cens i del Padró

El número de naixements, tot i les oscil·lacions que hi ha d'un any per un altre, fins l'any 1994 el nombre quedava comprés entre 20 i 30 anuals. A partir de 1995 arran del creixement demogràfic la xifra arribava ja a la cinquantena i seixantena de naixements anuals. Paral·lelament el número de defuncions ha patit una evolució semblant, incrementant el nombre en els darrers anys. Del resultat de combinar els naixements i les defuncions tenim un creixement natural que ha estat sostingut fins l'any 2000 i creixent després fins a desembre de 2009. El perfil dels nous residents, més joves que la mitjana de la població, ha afavorit el creixement natural de signe positiu dels darrers 10 anys.



La immigració és la variable que directament ha marcat l'evolució dels darrers anys a Caldes i que ha evitat haver de parlar de decadència demogràfica. Ha estat un procés immigratori de caràcter local format per persones provinents de l'Estat i més concretament de la pròpia província i de la província de Barcelona. Es tracta doncs de processos immigratoris relacionats amb canvis de residència de població propera.

El moviment migratori ha compensat durant tots aquests anys el nul creixement vegetatiu. Sobretot en els darrers anys el saldo ha estat bastant alt, arribant a superar els 100 moviments des de 1998 i els 200 des de 2002. Entre 1998 i 2008 la mitjana és d'un saldo positiu per sobre els 200 habitants any, el que suposa de l'ordre de 1.700 habitants nous. Prenent com a base les dades d'immigració dels darrers 10 anys, la meitat arriben de la resta de la província de Girona, mentre que un 35% ho fa de la resta de Catalunya. Només una mica més del 10% ho fa de la pròpia comarca i la resta (més o menys un 5%) ho fa de l'estranger. Com s'ha enunciat al principi del capítol, la influència de l'àrea metropolitana de Girona anirà probablement creixent en intensitat.

Així, en contraposició a l'estabilitat demogràfica basada en el moviment natural (naixements menys defuncions), l'augment de la mobilitat entre els municipis i el saldo positiu que se'n deriva és el principal determinant del creixement local. Per tant, els canvis residencials configuren avui per avui, el principal

determinant del creixement local de Caldes de Malavella, com ho fan a bona part de pobles, viles i ciutats catalanes.

Son noves llars que opten per Caldes atretes fonamentalment per la disponibilitat de sòl i sovint d'habitatge que gaire bé sempre es troba, avui per avui, en les anomenades urbanitzacions. Aquest procés comporta conseqüències urbanístiques no sempre fàcils de resoldre, relacionades amb un canvi de perfil dels ocupants d'aquests indrets pensats per a segona residència però amb noves necessitats i noves formes d'entendre el municipi.

Al igual que a la resta de Catalunya, Caldes de Malavella mostra un clar envelliment de la seva població. Sense entrar en judicis, la base de la piràmide de la població està estancada, mentre els grups més representatius de la població (amb nombre) s'acosten al segment amb edats de jubilació. Mantenint-se l'estructura, en 25 anys, l'anomenada piràmide estaria completament invertida.

La proporció de població resident en el nucli urbà de Caldes, segons dades i classificació censal, ha passat de representar el 70% del total de la població de la vila l'any 1994 ha ser el 50%. En definitiva es confirma també, a nivell de territori, la transformació de segones residències en habitatge principal. Per àrees, analitzant els darrers 10 anys, ha crescut molt notablement la població resident de Can Solà II, Malavella Park i Tourist Club.

Es preveu el manteniment del ritme de creixement a les urbanitzacions, basant-se en el manteniment de les dificultats d'accés a l'habitatge i les millores en les infraestructures de comunicació que faciliten la mobilitat obligada, tant per estudis com per feina. És per això que la creixent relació de Caldes amb l'àrea metropolitana de Girona serà clau a l'hora de preveure l'evolució de les necessitats d'habitatge i serveis a la nova població resident. Com s'ha enunciat, el desdoblament de la N-II, el desdoblament de la C-35, la posada en marxa de la totalitat del projecte del Golf de la PGA; l'explosió significativa de l'aeroport de Girona- Cassà de la Selva (que ja és a les acaballes de 2009 el cinquè en transport de passatgers de l'Estat), i fins i tot el futur projecte de finalització de l'eix transversal, provocaran efectes d'igual sentit sobre el terme municipal. Totes aquestes actuacions de caràcter supramunicipal milloren la xarxa de transports i connectivitat en fan incrementar l'atractiu com a municipi de residència.

El pes relatiu de la població de Caldes respecte al de la província no ha parat de créixer en els darrers anys, i res fa pensar que aquesta tendència es modifiqui. Ha passat de representar el 0,69% l'any 1998, el 0,72% l'any 2001, i ja és el 0,92% amb dades del 31 de desembre de 2009. Si prenem les projeccions realitzades per l'IDESCAT fins a 2021 per a les comarques Gironines (que en la seva hipòtesi de creixement

màxim ja han quedat superades) i els pesos específics projectats en la hipòtesi que es pren com a més probable en aquest POUM, Caldes assoliria un pes per sobre de l'1%.

Tal i com es desenvolupa en el capítol de projeccions el ritme de creixement, situa la població de referència cap al 2020 a l'entorn de 8.700 habitants i de 10.200 per a 2030. Dada que amb un marge de desviament del 10%, s'ha pres com a referent de dimensionament del Pla d'Ordenació Urbana de Caldes de Malavella i en el marc del període del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016.

Per a concloure el capítol, cal posar de relleu que l'evolució de Caldes dependrà molt probablement dels següents factors:

a) La indubtable millora de les xarxes de comunicació que connecten Caldes amb Girona però també amb els municipis costaners del seu àmbit (C-35) i futur Eix Transversal, i molt especialment de la millora de la N-II (desdoblament) i una millor gestió dels ferrocarrils de la RENFE lligat a la creixent millora de l'oferta de ferrocarril al nostre país els propers anys. Tot plegat factors que milloren la posició competitiva del Caldes per a l'emplaçament d'activitats i serveis.

b) El desenvolupament real dels criteris aprovats al POUM per tal de relligar la trama urbana, tot incorporant Aigües Bones i el Llac del Cigne al Nucli. Més enllà dels impactes en consum de sòl i oferta d'habitatge, i nous sectors d'activitat, aquestes operacions han de permetre trencar la dicotomia Nucli – Urbanitzacions. En aquest sentit la política d'equipaments municipal, ja iniciada a Aigües Bones, per tal d'emplaçar activitats en aquests àmbits serà fonamental.

## 1.2 ESTRUCTURA DEMOGRÀFICA

A partir de les dades del Padró podem analitzar l'estructura de la població de Caldes. El padró és una llista pública i autoritzada on es relacionen tots els habitants d'un terme municipal en una data determinada. En l'actual legislació de l'Estat espanyol, tota persona, fins i tot els estrangers que viuen habitualment en territori espanyol, han d'estar empadronats en un sol municipi, i és sempre vàlida la darrera inscripció quan n'hi hagi més d'una. El padró municipal el confecciona l'ajuntament cada cinc anys i el rectifica anualment amb referència al 31 de desembre. Aquesta memòria social s'ha revisat per tal de contenir les dades més recents disponibles oficials que són les a 01 de gener de 2010.

### Distribució de la població per sexe i edat

Caldes de Malavella. 1 de gener de 2010

Edat	Total	%	Homes	Dones	% homes /homes	% homes /total	% dones / dones	% dones / total
De 0 a 4	421	6,1%	215	206	6,3%	3,1%	5,9%	3,0%
De 5 a 9	453	6,5%	226	227	6,6%	3,3%	6,5%	3,3%
De 10 a 14	368	5,3%	193	175	5,6%	2,8%	5,0%	2,5%
De 15 a 19	325	4,7%	163	162	4,8%	2,4%	4,6%	2,3%
De 20 a 24	295	4,3%	156	139	4,5%	2,3%	4,0%	2,0%
De 25 a 29	422	6,1%	179	243	5,2%	2,6%	7,0%	3,5%
De 30 a 34	647	9,3%	314	333	9,2%	4,5%	9,5%	4,8%
De 35 a 39	667	9,6%	341	326	9,9%	4,9%	9,3%	4,7%
De 40 a 44	611	8,8%	309	302	9,0%	4,5%	8,7%	4,4%
De 45 a 49	515	7,4%	277	238	8,1%	4,0%	6,8%	3,4%
De 50 a 54	450	6,5%	228	222	6,6%	3,3%	6,4%	3,2%
De 55 a 59	386	5,6%	190	196	5,5%	2,7%	5,6%	2,8%
De 60 a 64	371	5,4%	201	170	5,9%	2,9%	4,9%	2,5%
De 65 a 69	275	4,0%	131	144	3,8%	1,9%	4,1%	2,1%
de 70 a 74	220	3,2%	111	109	3,2%	1,6%	3,1%	1,6%
De 75 a 79	219	3,2%	102	117	3,0%	1,5%	3,4%	1,7%
De 80 a 84	144	2,1%	61	83	1,8%	0,9%	2,4%	1,2%
De 85 anys i més	131	1,9%	34	97	1,0%	0,5%	2,8%	1,4%
<b>Total</b>	<b>6.920</b>	<b>100%</b>	<b>3.431</b>	<b>3.489</b>	<b>100%</b>	<b>49,7%</b>	<b>100%</b>	<b>50,3%</b>

Font: IDESCAT padró continu

Amb dades del padró a 01 de gener de 2010, el 26,9% de la població de Caldes de Malavella es troba entre els 0 i els 24 anys. Per subgrups d'edat, els joves entre 0-14 anys sumen el 17,9%, mentre que els de 15-24 sumen el 9%.

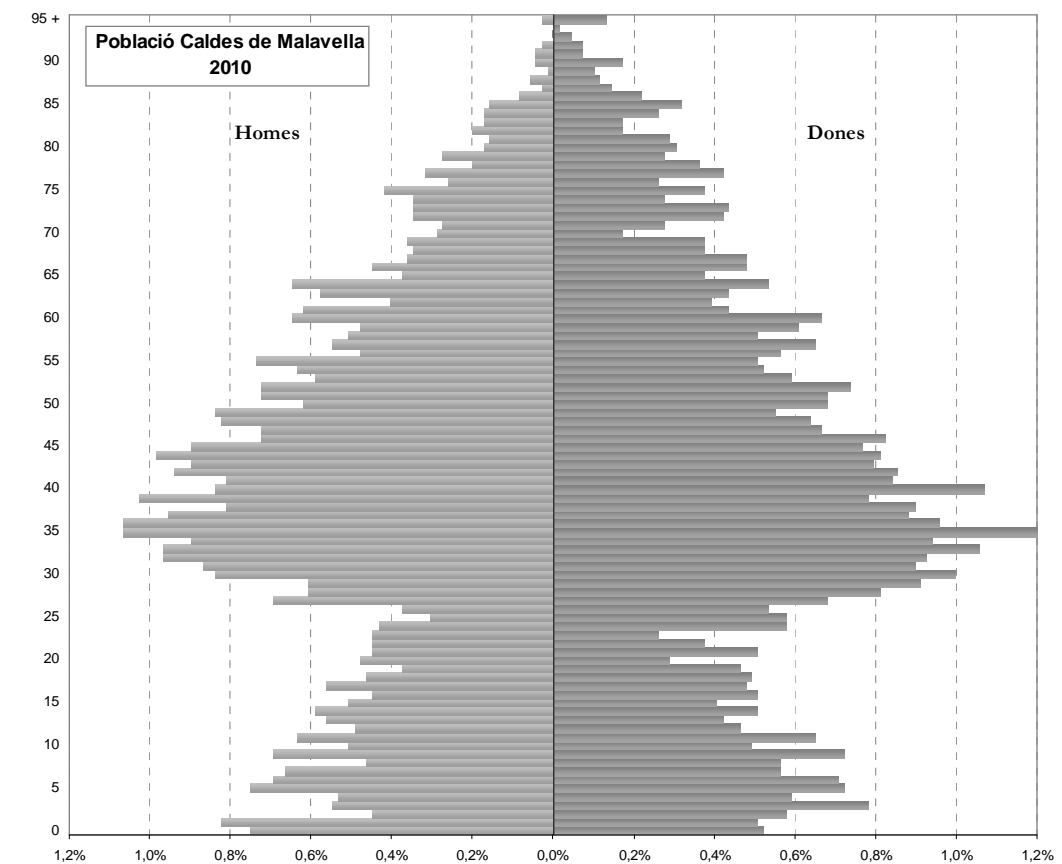
La població potencial en edat d'emancipar-se la trobaríem entre el grup d'edat comprès entre els 25 i els 34 anys, que suma el 15,4% de la població.

Per tant, a Caldes de Malavella hi ha 1.069 persones entre 25 i 34 anys, 422 entre 25 i 29 i 647 entre els 30 i 34 anys, que configuren la població de partida en edat d'emancipar-se i per tant, de constituir noves llars (si no ho han fet ja).

La població de gent gran (65 i més) suma el 14,3% del total, 989 persones en total. Per subgrups d'edat, la població entre 65 i 74 anys suma el 7,2%, i el grup de majors de 75 anys suma el 7,1%.

L'índex d'envelliment, que calcula el pes dels majors de 65 anys sobre la població menor de 15 anys, és del 79,6% mentre que l'índex de sobreenvelliment, que calcula el pes dels majors de 85 anys respecte dels majors de 65 anys és del 13,2%.

El 44,4% de la població major de 65 anys són homes, per un 55,6% de dones, fet important si tenim en compte que bona part d'aquestes no han cotitzat mai a la Seguretat Social i per tant el seu nivell de renda depèn de pensions no contributives o de viduïtat. Aquesta diferència de gènere s'eixampla a mesura que augmenta l'edat. Així en els majors de 75 anys el 39,9% són homes mentre que el 60,1% són dones.



### 1.3 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA URBANA

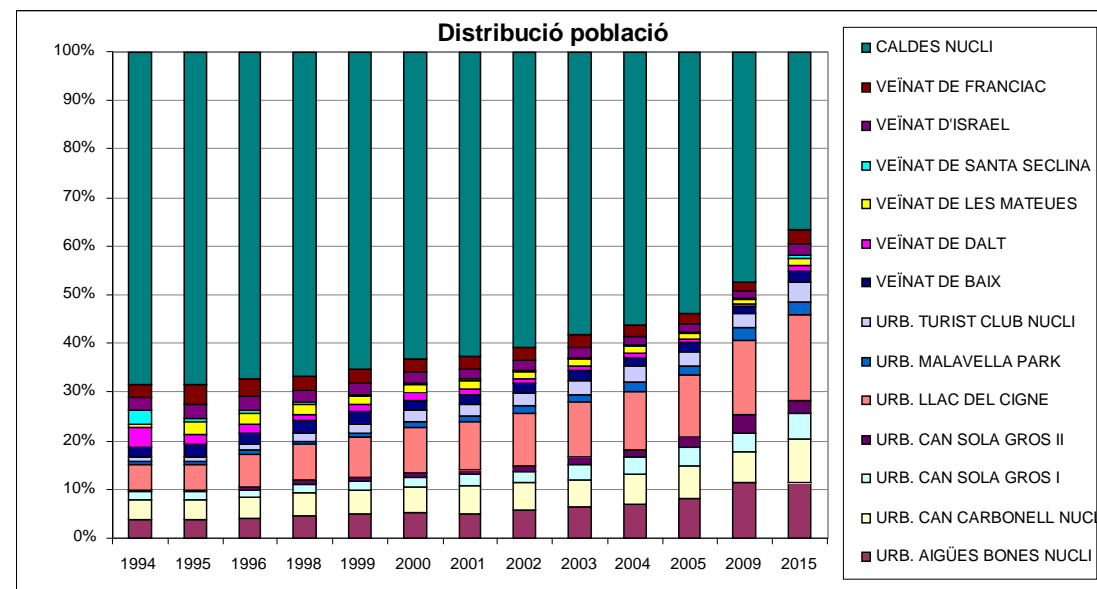
A l'any 2008 poc menys de la meitat de la població residia al nucli de Caldes (47,3%) seguit per la urbanització de Llac del Cigne (15,2% del total), Aigües Bones (11,4%), Can Solà Gros (7,6%), i Can Carbonell (6,4%). Aquests nuclis poblacionals (nucli urbà i urbanitzacions més properes) sumen el 87,9% de tota la població municipal.

Com ja s'ha enunciat, i és criteri fonamental de la redacció del POUM, el desenvolupament de les diferents actuacions tenen com una de les prioritats més importants, acostar les anomenades urbanitzacions al nucli de la Vila.

La tendència dels darrers anys, donat el procés de canvi de segona a primera residència, ha estat la d'anar incrementant el pes de la població que viu en les "urbanitzacions" respecte a la que viu en el nucli que

és molt més estable: el nucli de Caldes va perdent pes relatiu en favor de les urbanitzacions. L'any 2005 Caldes representava el 53,7% del total, el 2002 el 60%, el 1994 gairebé el 70%. De cara als pròxims anys es preveu que segueixi la mateixa evolució.

El disseny dels nous sectors de desenvolupament residencial haurien de permetre, i aquest és un dels objectius, permetre un creixement més sostenible i oferir opcions residencials més urbanes a la població i als nous nousvinguts. Difícilment es duran a terme ambdós processos: omplir les urbanitzacions i els nous desenvolupaments previstos en el POUM. La promoció del model de casa aïllada, amb dependència del vehicle privat, és alternatiu i incompatible amb el model proposat als plans parcials previstos; dos dels que tenen per objectiu bàsic i fonamental, convertir el que han estat històricament urbanitzacions en extensió del teixit urbà, principalment el Pla Parcial residencial d'Aigües Bones, i el sector de l'antic "Butà" pel que fa a l'activitat econòmica.



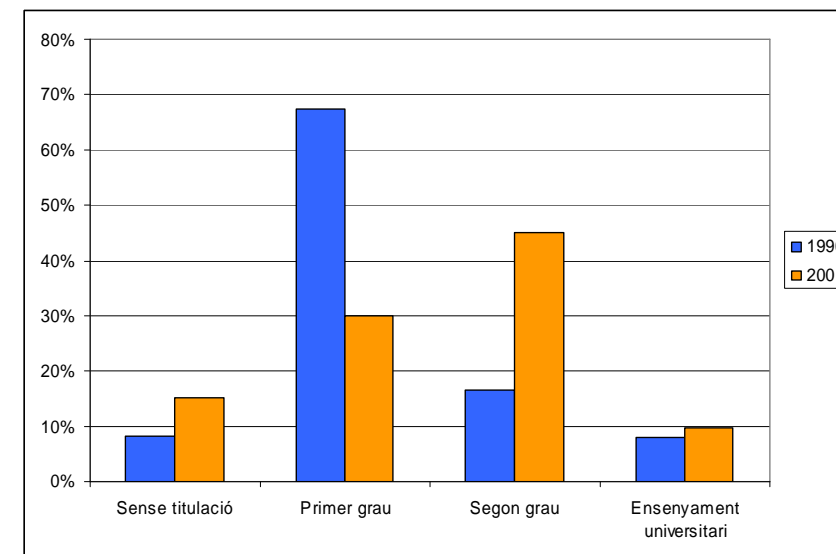
Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal

#### 1.4 PRINCIPALS FLUXOS MIGRATORIS

El component principal del creixement sostingut de Caldes de Malavella ha estat l'arribada de nous residents. Es tracta d'emigrants residencials arribats al municipi motivats pels preus més assequibles de l'habitatge i unes millors condicions dels habitatges: Una oferta qualitat – preu més atractiu. En aquest sentit s'inverteix el procés de les migracions que es van donar durant els anys 60, 70 i inici dels 80 i que per regla general responien a les oportunitats de treball entorn als polígons industrials.

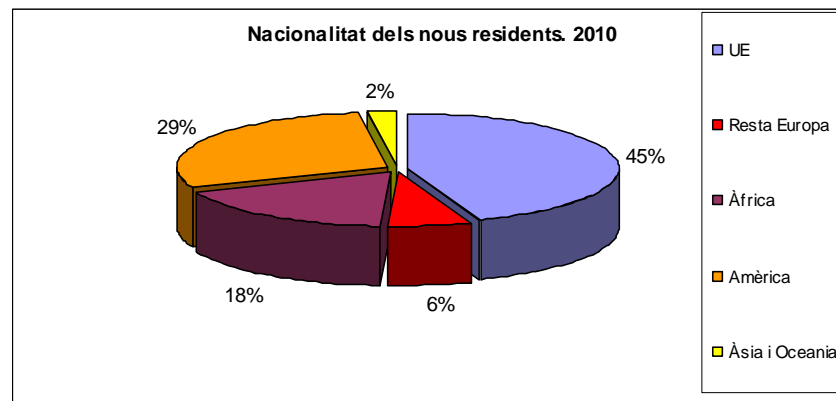
Ara, en canvi, es busca una millor qualitat de vida tot sacrificant els aspectes lligats a la mobilitat (i indirectament a la sostenibilitat degut a l'allargament dels desplaçaments per motius laborals o d'estudi. Caldes és des del punt de vista de la xarxa de comunicacions un emplaçament força estratègic, la seva situació geogràfica i les seves connexions per carretera i ferrocarril en fan un punt d'atracció prou important a les comarques gironines i fins i tot amb vinculació amb la Regió Metropolitana de Barcelona.

El perfil formatiu dels nous vinguts ha modificat el nivell de formació del conjunt de la vila entre 1996 i 2001 pel que fa a l'augment de població sense estudis, però alhora ha augmentat la població estudis de segon grau i universitaris, mentre que ha baixat notablement els que tenen estudis de primer grau.



Si es centra l'anàlisi en els nous ciutadans que provenen de l'estranger, s'observa com el seu nombre ha augmentat en els darrers anys, tot i què cal tenir en compte que la base existent era molt baixa: L'any 2000 només l'1,8% (73) de la població era estrangera, mentre que el 2006 ja representaven el 5,2% (278). Aquest

percentatge de població estrangera és molt baix si el comparem amb la majoria de municipis catalans o amb la mitjana de Catalunya (12,8%). Però tot i així l'augment en set anys ha estat del 280%.

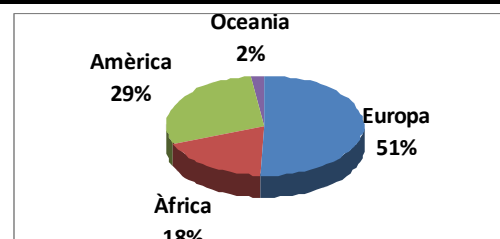


L'origen dels estrangers un 29% són americans (majoritàriament sud-americans), seguits pels europeus comunitaris (45%), els africans (18%) i la resta d'europeus (6%). Aquest tipus de migració sempre ha existit, però no ha estat fins els darrers anys que a pres valors remarcables, que no deixen d'augmentar. És d'esperar que aquest flux continuï al llarg del temps, tot i que es fa difícil assegurar si ho seguirà fent amb la mateixa intensitat.

Per edats, el 79% dels estrangers (220 persones) té una edat inferior als 45 anys i el 46% (128 persones) menys de 30 anys. Per tant, es tracta de població molt jove, en edat de tenir fills i d'engrandir la dimensió de la família i, possiblement, amb demandes d'habitatges més grans.

Població de nacionalitat estrangera empadronada. 2010

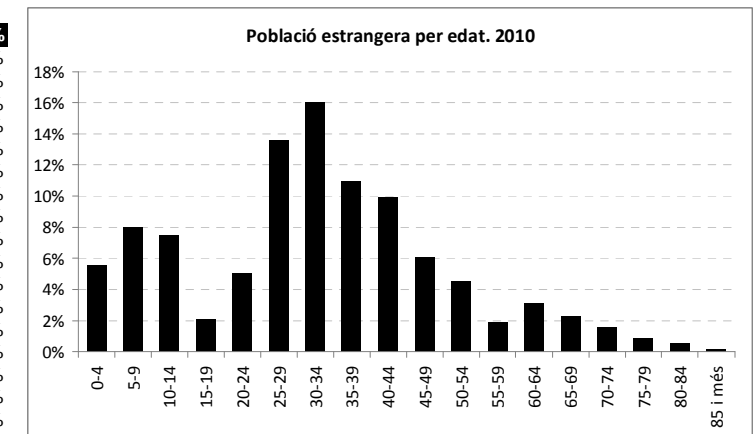
Nacionalitat	Homes		Dones		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Europa	135	51,1%	156	50,5%	291	50,8%
Àfrica	59	22,3%	44	14,2%	103	18,0%
Amèrica	63	23,9%	103	33,3%	166	29,0%
Àsia i Oceania	7	2,7%	6	1,9%	13	2,3%
<b>Total estrangers</b>	<b>264</b>		<b>309</b>		<b>573</b>	



Població de nacionalitat estrangera per edat. 2010

Edat	Nombre	%
0-4	32	5,6%
5-9	46	8,0%
10-14	43	7,5%
15-19	12	2,1%
20-24	29	5,1%
25-29	78	13,6%
30-34	92	16,1%
35-39	63	11,0%
40-44	57	9,9%
45-49	35	6,1%
50-54	26	4,5%
55-59	11	1,9%
60-64	18	3,1%
65-69	13	2,3%
70-74	9	1,6%
75-79	5	0,9%
80-84	3	0,5%
85 i més	1	0,2%
<b>Total</b>	<b>573</b>	<b>100,0%</b>

Font: IDESCAT, elaboració pròpia



Es pot concloure que l'evolució de la població apunta a necessitats a mig termini lligades a aquest increment de població i les seves necessitat educatives (fonamentalment de segon grau). També hi haurà necessitat d'ordre assistencial lligades a l'envelliment de la població, que en bona part ha estat assumida fins ara en el si de les mateixes famílies.

### 1.5 PROJECCIONS

A partir de les dades del padró de l'ajuntament a desembre 2009 i dels ratis de càlcul utilitzats per l'Institut d'estadística de Catalunya, i a partir d'una projecció dels fluxos migratoris (que és la variable fonamental de futur creixement de gran part dels municipis de Catalunya) s'han projectat les variables demogràfiques.

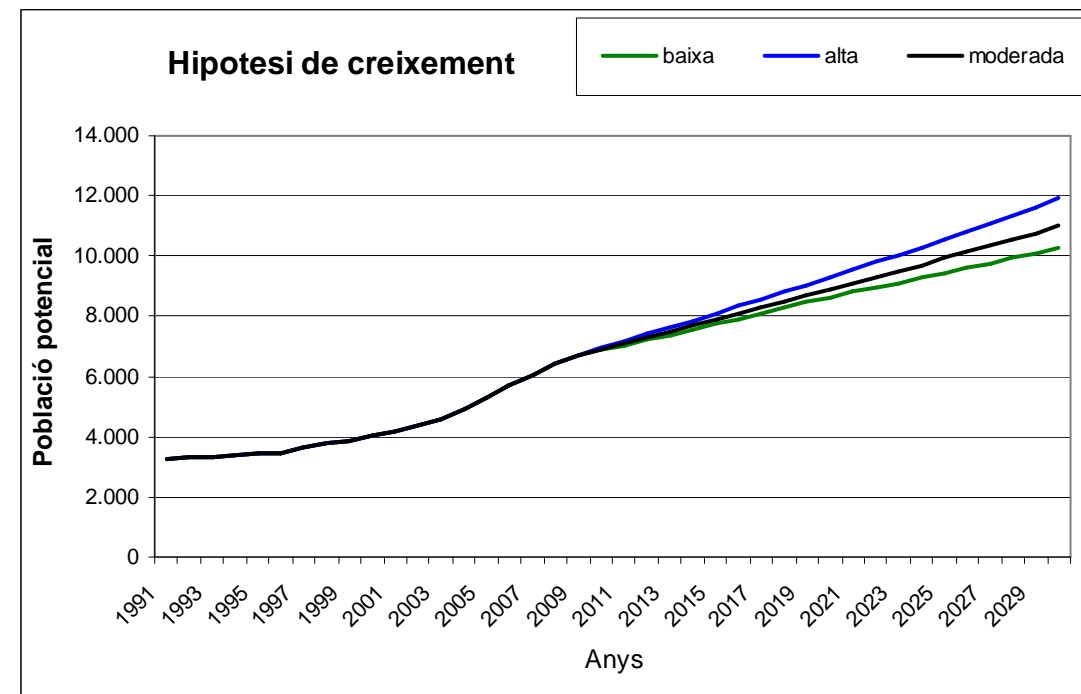
Es consideren aquestes projeccions detallades pels propers 8 anys. La projecció fins l'any 2020, que estima una població total propera als 8.700 residents s'ha fet a partir de les dades del 2019/20 i traslladant les taxes de creixement acumulatiu que estima l'INE pel creixement de la província. Les condicions demogràfiques i socials de cada sexenni hauran de permetre la revisió de les projeccions que apareixen a continuació.

Com més anys es consideren de projecció, més gran és l'error. Val però, abans d'incidir en les projeccions, que la demografia no és una variable independent sinó interdependent de tota la resta i, per tant, per a respondre a la pregunta de quants habitants tindrà Caldes l'any 2016/17 o el 2029/30 per a saber, entre d'altres preguntes, quants habitatges ha de preveure el POUM, hauríem de plantejar-nos el següent: Mirem quants habitatges es faran i podrem calcular quants habitants hi haurà. Aquesta és probablement una visió que s'ajusta molt més a la realitat. Entendre tots aquests factors purament demogràfics que tenen lloc en el territori, factors que incideixen tant en el volum i forma de l'estructura poblacional (quants som i quina edat tenim), com en la seva composició social (procedència), ajuden a preveure quines seran les necessitats demandades en un futur proper, tant en el camp de l'ensenyament, assistencial i laboral com evidentment també de desenvolupament urbanístic.

Les projeccions de població s'han dut a terme a partir de tres escenaris possibles de creixement:

	Alta	Moderada	Baixa
2011-2014	3,0%	2,7%	2,4%
2015-2019	2,8%	2,5%	2,3%
2020-2024	2,6%	2,2%	1,8%
2025-2029	2,4%	2,0%	1,6%

Gràficament les tres hipòtesis de treball es resumeixen de la següent manera:



Pels càlculs de llars i necessitats s'ha optat per a treballar amb l'hipòtesi baixa per adaptar les projeccions a les darreres xifres d'evolució de la població resident de Caldes. Les xifres de població projectades fins el 2019/20 són les següents:

Edat	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
De 0 a 4	415	408	396	420	420	438	439	437	437	436	432
De 5 a 9	449	419	444	444	457	454	472	472	492	484	489
De 10 a 14	361	380	385	414	438	477	462	495	492	500	488
De 15 a 19	330	349	352	353	371	387	417	428	454	474	507
De 20 a 24	303	283	305	332	351	372	399	406	405	418	427
De 25 a 29	462	406	353	356	387	411	406	432	450	457	461
De 30 a 34	650	607	592	611	597	592	589	557	546	556	549
De 35 a 39	673	656	671	698	722	735	745	756	763	733	700
De 40 a 44	620	611	616	639	686	726	744	777	796	810	804
De 45 a 49	523	544	559	597	621	652	666	682	700	740	767
De 50 a 54	446	453	474	478	503	542	578	601	636	654	677
De 55 a 59	382	382	392	416	442	454	471	497	499	520	552
De 60 a 64	370	355	355	383	386	384	392	405	426	450	456
De 65 a 69	279	303	317	318	331	367	360	362	389	389	383
De 70 a 74	220	225	219	223	248	273	302	318	317	328	359
De 75 a 79	220	216	225	228	227	206	217	216	218	240	260
De 80 a 84	147	143	150	170	172	189	190	199	202	199	180
De 85 a 89	84	101	104	107	109	104	106	114	129	129	141
De 90 a 94	33	30	32	32	38	47	56	58	58	59	57
De 95 i més	10	12	11	12	12	16	14	15	15	18	22
<b>Total</b>	<b>6.976</b>	<b>6.879</b>	<b>6.952</b>	<b>7.230</b>	<b>7.519</b>	<b>7.825</b>	<b>8.025</b>	<b>8.229</b>	<b>8.428</b>	<b>8.595</b>	<b>8.711</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat.

Taxes (per mil)	Població a		Creixement natural	Saldo Interior	Saldo Exterior	Saldo Migratori	Creixement total
	1 de gener	Defuncions					
<b>2011</b>	6.879	14,31	22,86	8,55	9,01	3,59	12,60
<b>2012</b>	6.952	14,33	21,72	7,39	69,33	3,36	72,69
<b>2013</b>	7.230	14,13	21,12	6,99	68,88	3,96	72,84
<b>2014</b>	7.519	13,95	20,74	6,78	71,02	3,72	74,75
<b>2015</b>	7.825	13,78	20,47	6,69	40,13	4,26	44,39
<b>2016</b>	8.025	13,72	19,92	6,21	41,12	3,41	44,53
<b>2017</b>	8.229	13,96	19,47	5,51	38,89	3,97	42,86
<b>2018</b>	8.428	14,18	19,13	4,95	31,09	3,56	34,65
<b>2019</b>	8.595	14,42	18,77	4,35	19,78	2,87	22,65

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat.

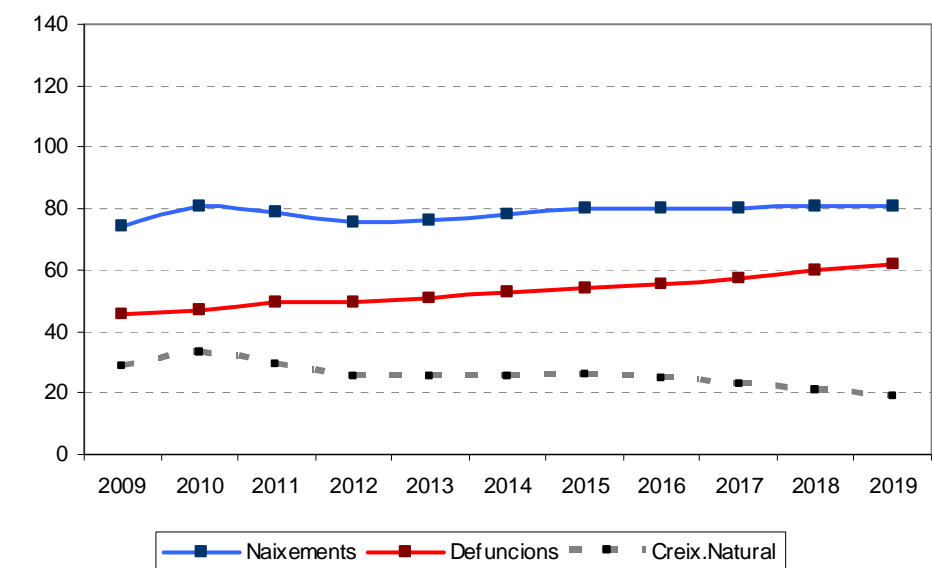
Els valors absoluts projectats de cada una de les variables són els següents:

Absoluts	Població a		Creixement natural	Saldo Interior	Saldo Exterior	Saldo Migratori	Creixement total
	1 de gener	Defuncions					
<b>2011</b>	6.879	49	79	29	31	12	43
<b>2012</b>	6.952	50	76	26	241	12	278
<b>2013</b>	7.230	51	76	25	249	14	289
<b>2014</b>	7.519	52	78	26	267	14	307
<b>2015</b>	7.825	54	80	26	157	17	200
<b>2016</b>	8.025	55	80	25	165	14	179
<b>2017</b>	8.229	57	80	23	160	16	176
<b>2018</b>	8.428	60	81	21	131	15	146
<b>2019</b>	8.595	62	81	19	85	12	116

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat.

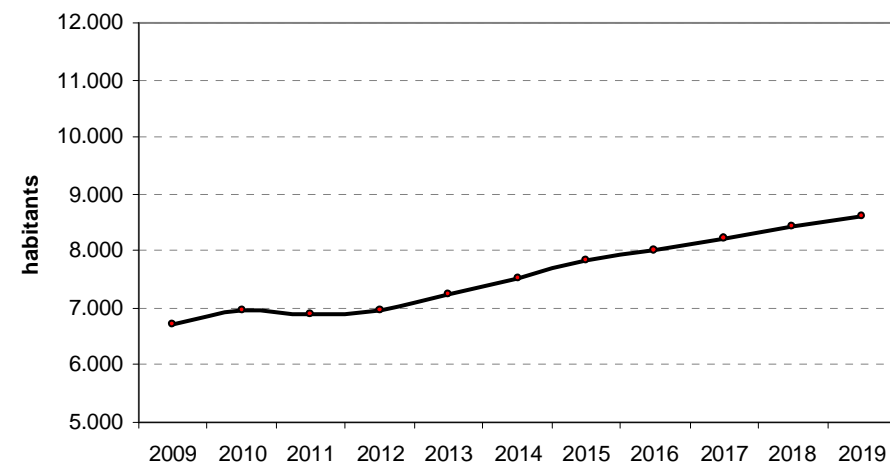
Gràficament l'evolució de cada una de les variables és la següent:

Creixement Natural

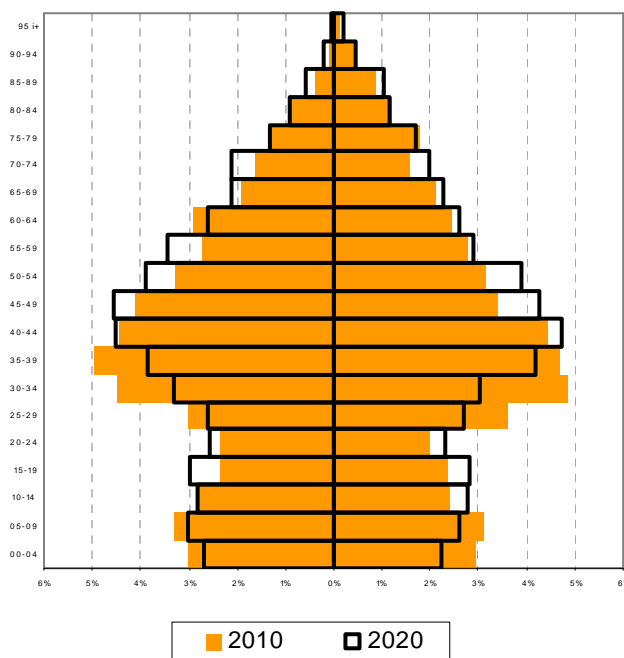


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat.

### Evolució de la Població



### Piràmides comparades

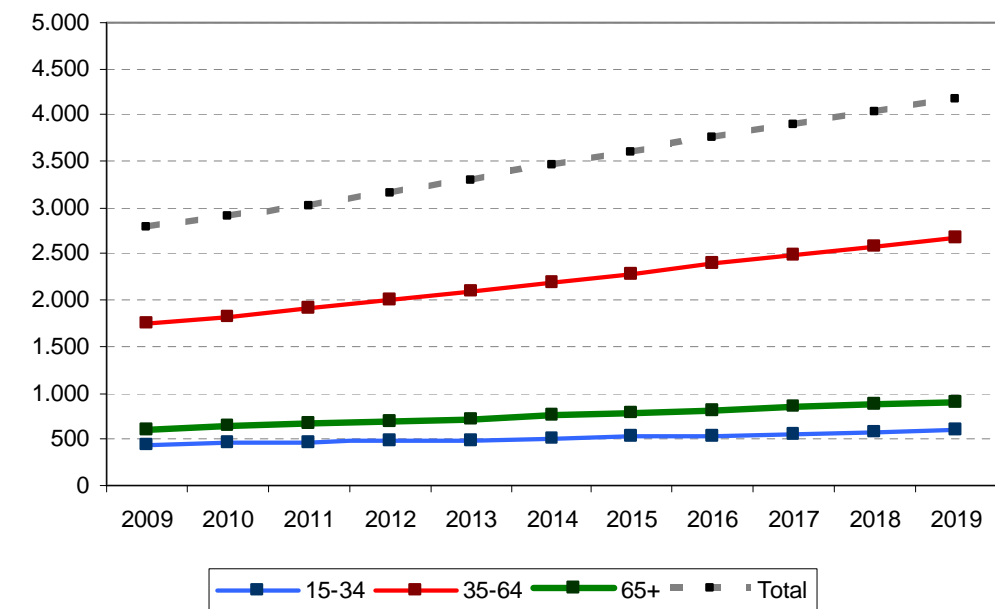


A partir de la projecció de població s'estimen el nombre de llars i el nombre d'habitatges necessaris, o sigui la demanda.

### Projecció de llars

La variabilitat del model de necessitats d'habitatge a partir de les dades estrictament demogràfiques es molt sensible a l'ocupació mitjana de les llars de la vila. D'aquí que sigui important observar l'evolució de l'ocupació mitjana doncs influeix molt en les estimacions d'habitatge que es puguin dur a terme.

D'altra banda, i encara més important, son les dades d'emancipació. En funció de les taxes d'emancipació les necessitats d'habitatge per a joves augmenten de manera molt important, i alhora una l'accessibilitat a l'habitatge augmenta de manera molt important aquesta mateixa taxa. És per tant un *peix que es mossega la cua*.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

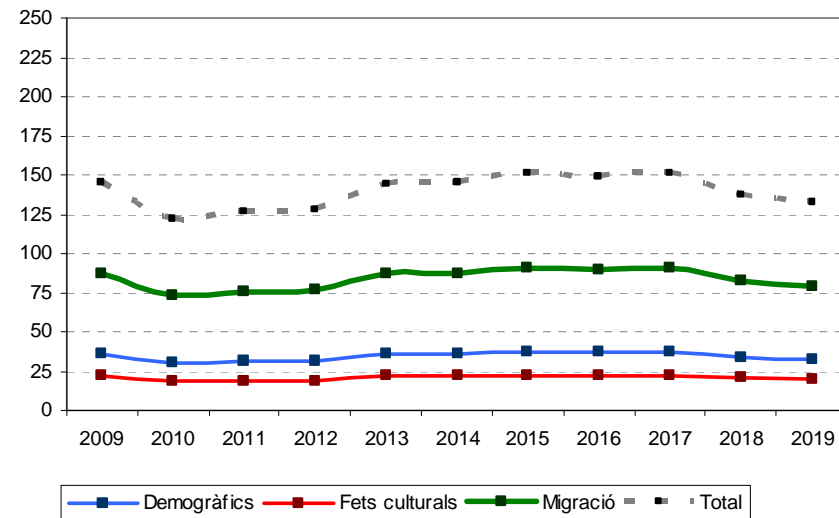
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

**Habitatges de nova creació  
necessaris :**

**700**

Font: Elaboració pròpia

#### Projecció dels factors determinants de la projecció de llars



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

#### Llars necessàries

Creixement anual	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Llars necessàries	-	73	61	63	64	72	73	75	74	75	68	66
15-30	-	11	8	6	6	7	7	11	6	9	11	11
31-64	-	50	34	44	48	50	46	49	54	50	45	40
65+	-	11	19	14	10	15	20	15	14	17	13	16

Creixement anual	2010-2019
Llars necessàries	693
15-30	80
31-64	460
65+	153

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

Per tant, i en funció del model emprat, les llars projectades pels propers 10 anys són 693, és a dir, **a l'entorn de 700**, atenent als comportaments demogràfics i socials dels darrers anys, i atenent sobre tot a una **molt baixa taxa d'emancipació en edats joves**, fet directament relacionat amb la manca d'habitatge assequible.

**Total període 2010/11 – 2020**

S'han reduït aquestes necessitats respecte a la proposta inicial del POUM atenent a les darreres dades del padró i a les dificultats reals del mercat financer i hipotecari per a facilitar l'accés a l'habitatge.

En definitiva el nombre de llars de nova creació necessàries projectades seria d'uns 700 pels propers 10 anys, xifra que caldria revisar en funció de l'evolució demogràfica i del mercat de l'habitatge. **El planejament en redacció ha de poder programar doncs el sòl necessari per a la producció doncs d'un mínim de 1.400 habitatges per a població resident fins a l'horitzó de Pla el 2030.**

El nombre total d'habitatges actuals, a desembre de 2010, s'estima en 3.300 habitatges que s'han calculat a partir de les dades de la DGH (amb 2.730 habitatges per a 2006) i els visats d'obra nova i acabada que facilita també la DGH a través dels col·legis professionals.

Les xifres de la demanda total d'habitatges però variaran en funció de la tipologia d'habitatge i molt especialment de es tipologies d'habitatge de protecció oficial. El que és important és tenir present, i fonamental en termes legals, serà l'obligació de destinar un mínim del 30% del sostre residencial a habitatge de protecció oficial.

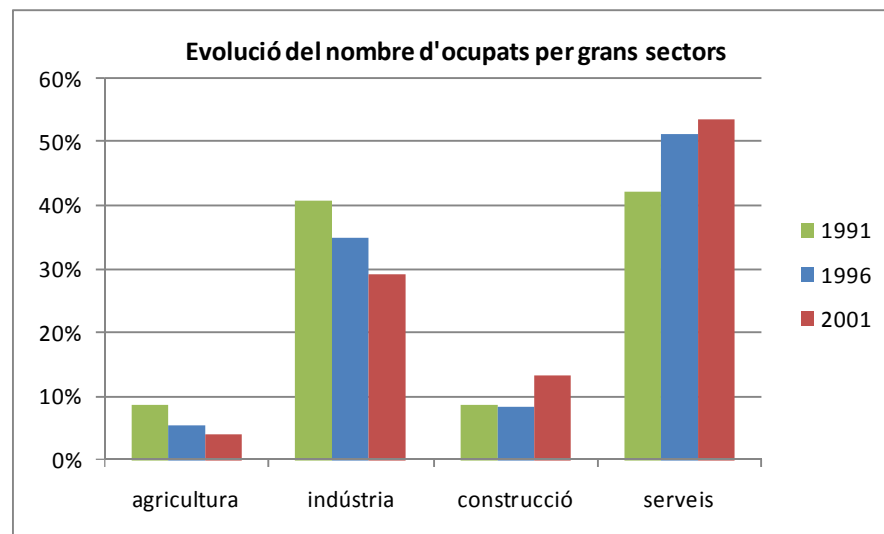
Una qüestió fonamental en el control del desenvolupament del POUM serà el seguiment paròdic de l'evolució en l'ocupació de les urbanitzacions que no queden integrades al teixit urbà. Caldes compte amb urbanitzacions allunyades al municipi que no se sap si s'aniran desenvolupant i que tenen, en algun cas, nivells d'ocupació encara baixos. En tant que possibles, si les opcions de creixement derivessin a ocupar aquestes urbanitzacions de manera important, caldria minorar els càlculs de nou habitatge. Aquesta idea cal tenir-la present per aquest període fins al 2019 però també pels períodes següents. **Per a 2030 s'estimen doncs unes necessitats properes als 1.400 habitatges, estrictament per a residents.**

Dels nous habitatges que potencialment es poden derivar del POUM, es preveu i s'espera que siguin majoritàriament al nucli ampliat, o sigui al nucli actual incrementat pels dos espais entre el nucli i les dues urbanitzacions que han de quedar lligades al teixit urbà –Llac del Cigne i Aigües Bones.

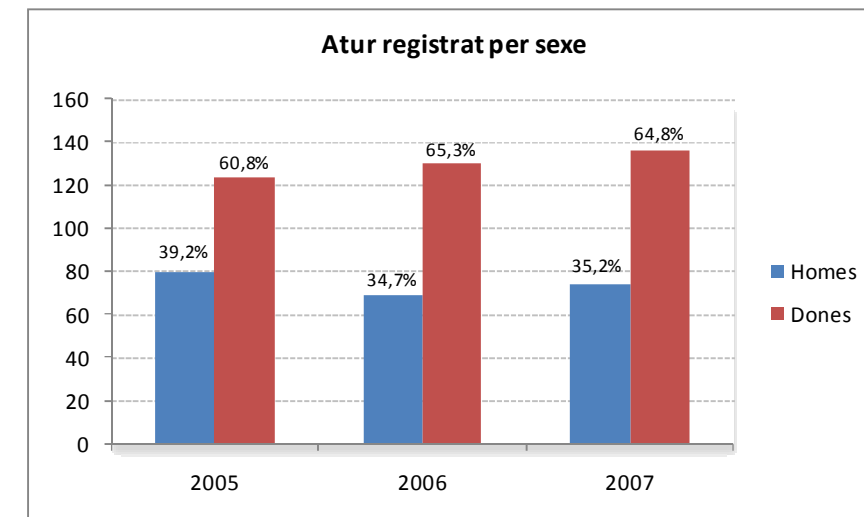
#### 1.6 PERFIL DE LA DEMANDA: MERCAT DE TREBALL - INDÚSTRIA I OCUPACIÓ

Des del punt de vista de l'ocupació localitzada al municipi, Caldes de Malavella segueix el model de municipi que gira cap al sector serveis. El sector terciari en conjunt ha augmentat, passant del 42,2% el 1991 fins a representar el 53,5% el 2001. La construcció ha augmentat considerablement gràcies a l'empenta de creació de noves residències al municipi. La indústria, en canvi ha passat del 40,8% a poc més del 29% en només 10 anys, mentre que l'agricultura igualment ha anat perdent pes específic gradualment en l'ocupació i ja només representa el 4% del total. És a dir, hi ha hagut un transvasament d'ocupació del sector primari i secundari cap al sector terciari.

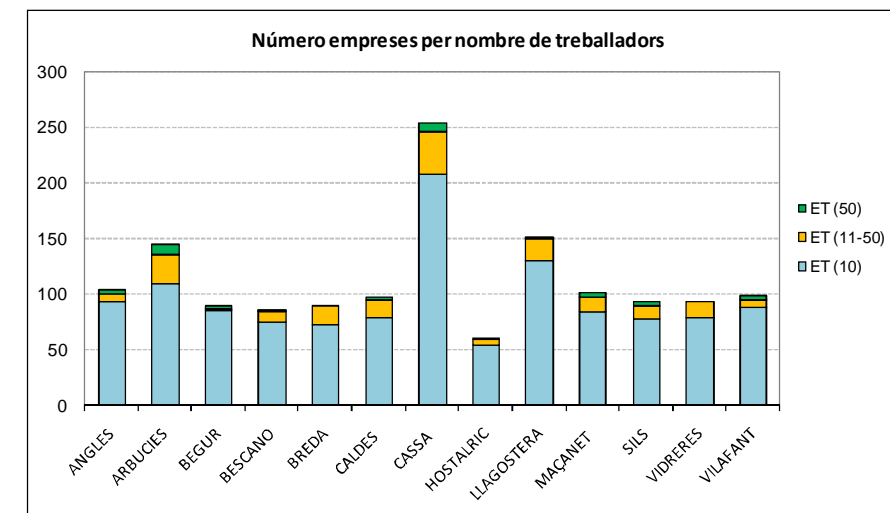
El sector turístic, compren bàsicament les aigües termals i l'hostaleria, amb una xarxa de cinc establiments hotelers al municipi que donen lloc a 451 places l'any 2006.



El perfil dels aturats, en general, es bastant similar al que es dona a la comarca i al conjunt de Catalunya: dones amb dificultats per introduir-se al mercat laboral, joves que cerquen una primera feina i homes que han perdut la feina amb el tancament de l'empresa on treballaven i tenen problemes per reinserir-se al mercat de treball. En els darrers tres anys del nombre d'aturats com a mínim un 60% eren dones.



Com en tots els municipis de les rodalies de Caldes, al municipi les empreses (104 en total) majoritàriament tenen com a màxim 10 treballadors



El nombre d'autònoms s'eleva a 128, que és el 3% de la població de Caldes. Un percentatge semblant a la de la resta de municipis de l'àrea.

### 1.7 PERFIL DE LA DEMANDA: MERCAT DE TREBALL - TREBALL I MOBILITAT

La mesura de la mobilitat obligada per raó de treball, és a dir, del volum de moviments de treballadors entre el lloc on viuen i el lloc on treballen, tot i no ser un factor d'ordre estrictament demogràfic, ajuda a entendre millor cap a on tendeix el perfil residencial de la vila. La mobilitat obligada es caracteritza per tres tipus de desplaçaments: els interns, els de dins cap a fora de la vila, i els de fora cap a dins de la vila.

Així, a Caldes de Malavella es produeixen 2.380 viatges diaris per raó de treball, dels que 926 resten dintre de la vila, 1.072 es dirigeixen cap a d'altres municipis i 382 provenen des d'altres municipis.

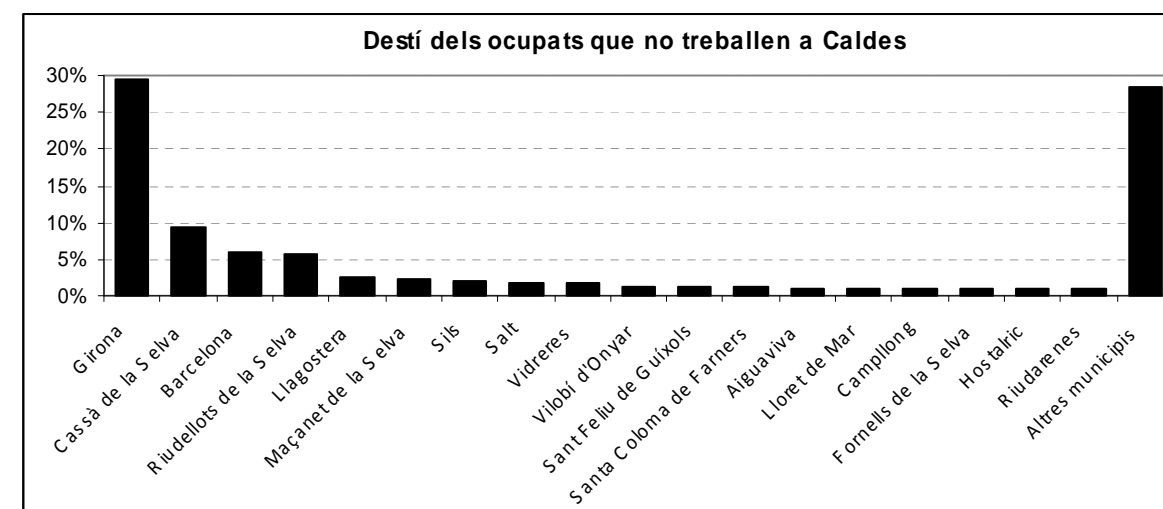
Un 67,7% del total de viatges al treball es donen en vehicle privat. Si només tenim en compte els desplaçaments externs, per la seva dependència obligada d'aquest tipus de vehicles, el percentatge augmenta fins el 77,7% de viatges a la feina, sent el nombre més elevat en els desplaçaments des d'altres municipis que en els desplaçaments a altres municipis. Només el 6,3% dels viatges externs es realitzen amb transport públic. Mentre que en els viatges interns és gairebé nul i en canvi el 31% dels desplaçaments es fan a peu.

La taxa d'autosuficiència, és a dir, el percentatge dels llocs de treball de la vila ocupats per residents del propi municipi s'ha mantingut estable, del 69,7% el 1996 al 70,8% el 2001.

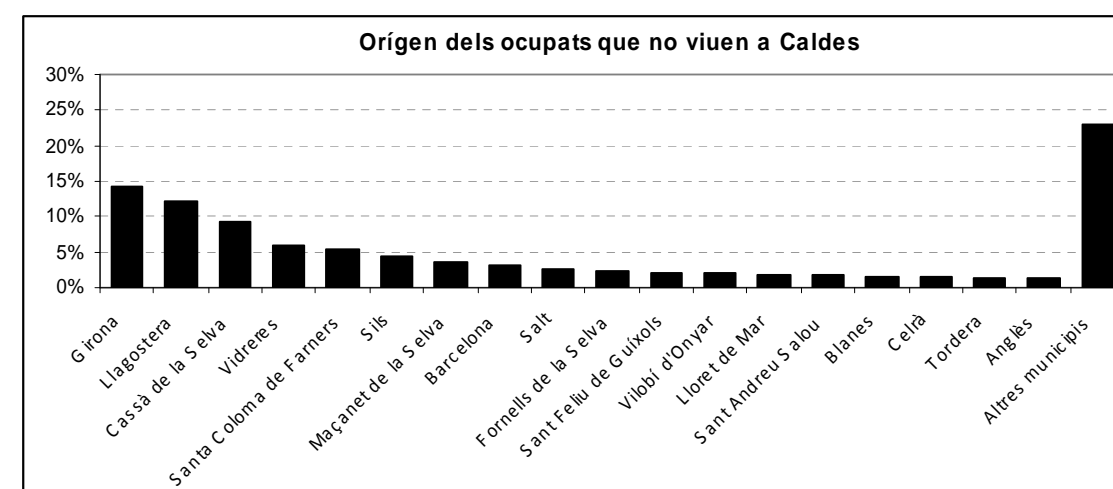
En canvi, la taxa d'autocontenció, que mesura, el pes dels ocupats de Caldes de Malavella que treballen al propi municipi, sent ja baixa el 1996, del 53,2%, ha disminuït fins el 46,3% el 2001. És fa evident, per tant, que Caldes de Malavella està perdent certa capacitat d'ocupar als seus residents i que el nombre de desplaçaments cap a fora de la vila per raó de treball augmenta. En altres paraules, si tots els residents ocupats de Caldes de Malavella volguessin treballar al propi municipi, faltarien 690 llocs de treball.

Aquest fet, concorda amb el model d'interdependència territorial que s'està donant a Catalunya. S'explica tant per la deslocalització de llocs de treball industrial cap a d'altres zones properes, com sobretot al model residencial actual, en el que la població decideix situar la seva residència no en funció del lloc de treball, sinó cercant altres valors: qualitat de vida, paisatge, serveis, i òbviament la disponibilitat in preu de l'habitatge.

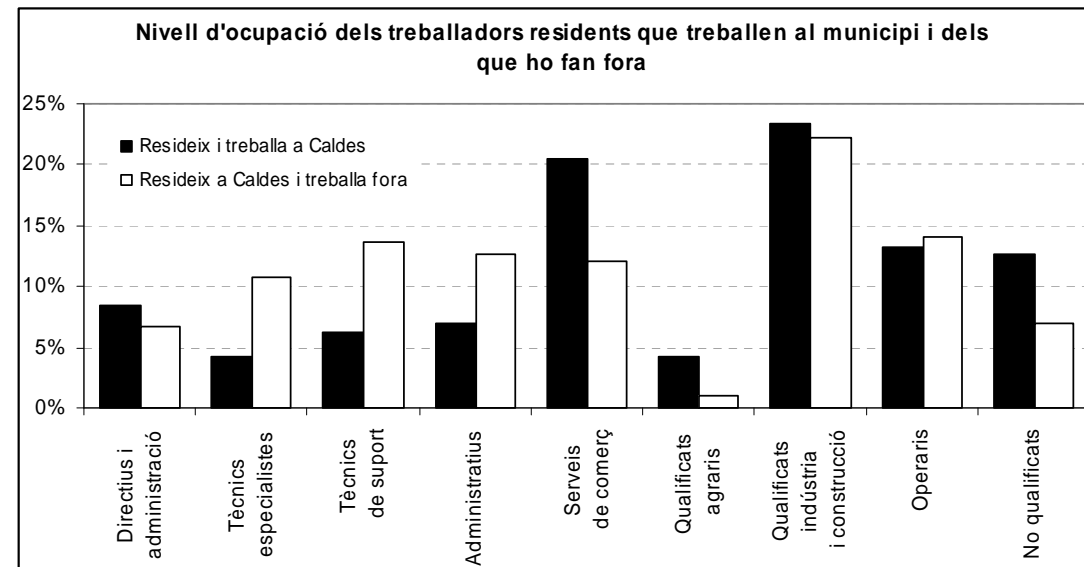
El destí dels 1.072 ocupats que treballen en d'altres municipis es troba, bàsicament en municipis del voltant, exceptuant Barcelona. Destaca Girona que actua com a un important pol d'atracció i congrega el 30% de tots els treballadors de Caldes que treballen fora, seguit de Cassà de la Selva (9,5%) i de Barcelona (6,1%). Dada significativa i que ens indica com Caldes i la seves comunicacions amb Barcelona són importants.



L'origen dels 382 treballadors que venen a Caldes de Malavella, en canvi, està molt més repartit entre els municipis veïns. Girona continua sent el primer, però només amb el 14% del total, seguit de Llagostera amb el 12%



Pel que fa a la composició per categories professionals dels residents de Caldes de Malavella en funció de si treballen al mateix municipi o fora, destaca, a grans trets, una major importància dels qualificats en indústria i construcció, i serveis de comerç entre el que resideixen i treballen a Caldes, mentre que els que ho fan fora de la vila també són principalment qualificats en indústria i construcció.



## 2. Oferta – Estat del parc actual d'habitatge

### 2.1 PARC D'HABITATGE ACTUAL

De 1991 al 2001 i segons el Cens de l'Institut Nacional d'Estadística el nombre total d'habitatges s'ha mantingut, 2.077 el 1991 i 2.078 el 2001. El nombre d'habitatges principals (1a residència) ha augmentat passant de representar el 46,8% (943) el 1991 al 70,9% (1.473) el 2001, el que suposa un guany de 500 habitatges principals. **De ben segur per la transformació de segones residències a primeres**, ja sigui per població jubilada que decideix fixar la seva residència habitual en la que fins aleshores era la segona residència, com per població en edat activa que fixa la seva primera residència aquí per diferents motius: millor preu relatiu de l'habitatge, proximitat al lloc de treball, millora de la percepció de qualitat de vida, etc.

De fet, el nombre d'habitatges secundaris ha disminuït notablement, passant de representar del 40,4% (840) del total del parc d'habitatges el 1991 al 23% (477) el 2001.

També el nombre d'habitatges vacants ha disminuït de forma important, passant del 10% (203) el 1991 al 6% (125) el 2001.

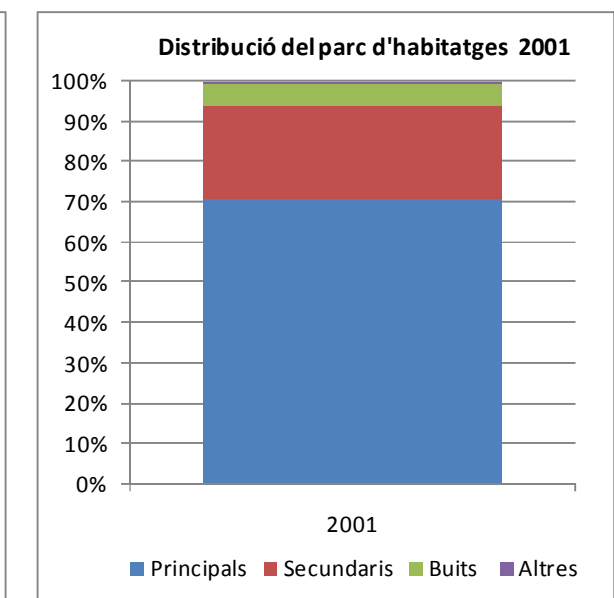
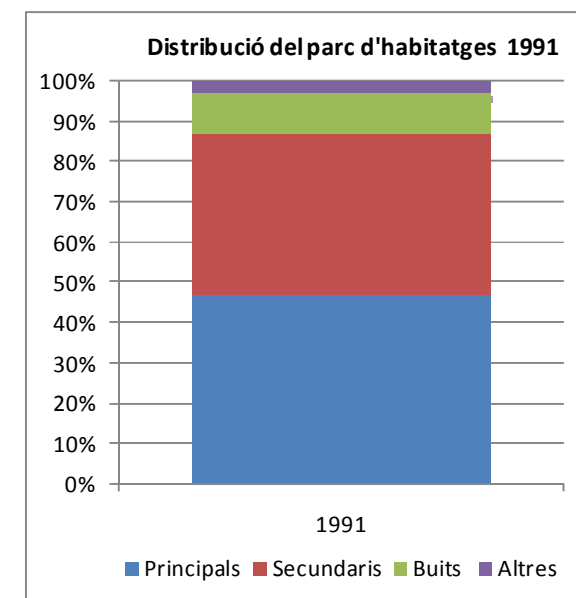
Una altra dada significativa és l'increment del nombre de llars unipersonals, que ha passat del 13% al 20% del 1991 al 2001 i en menys grau de les llars de dos membres. En canvi en totes les altres dimensions familiars el nombre de llars s'ha mantingut o ha disminuït. És a dir, la dimensió mitjana de les llars ha disminuït, especialment gràcies a l'augment de les llars unipersonals, sovint constituïdes per gent gran (vídues).

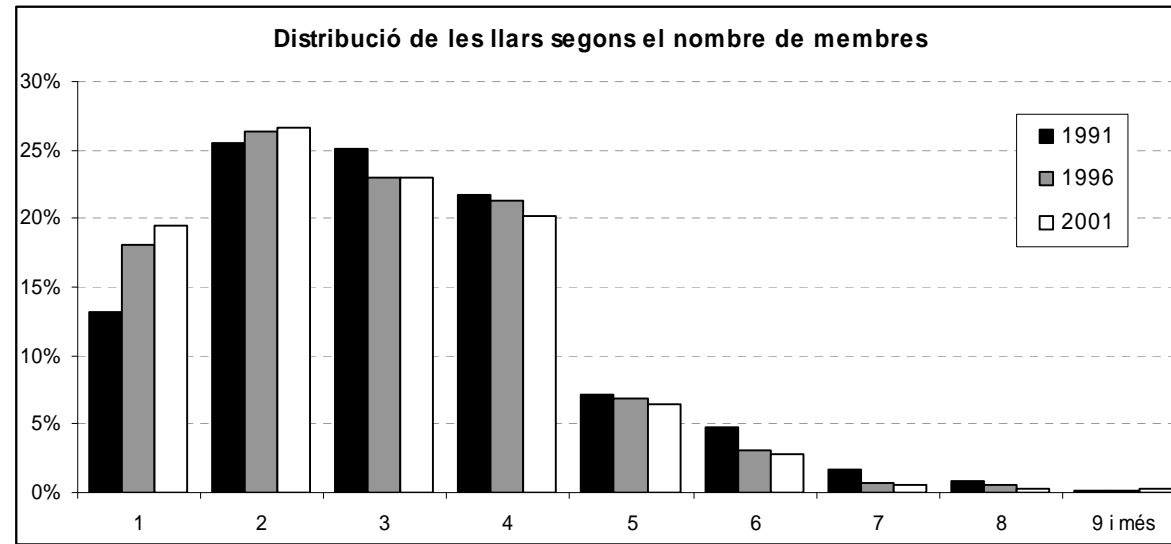
### Habitatges

Caldes de Malavella. 1991 i 2001

Tipus	1991		2001		Variació	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Principals	973	46,85	1.473	70,89	500	51,39
Secundaris	840	40,44	477	22,95	-363	-43,21
Vacants	203	9,77	125	6,02	-78	-38,42
Altres	61	2,93	3	0,14	-58	-95,08
<b>Total</b>	<b>2.077</b>	<b>100</b>	<b>2.078</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
Habitants	3.106		4.173		1.067	34,35
Hab./Habit.	3,2		2,8			
<b>Capacitat residencial</b>	<b>5.787</b>		<b>5.524</b>		<b>-263</b>	<b>-4,54</b>

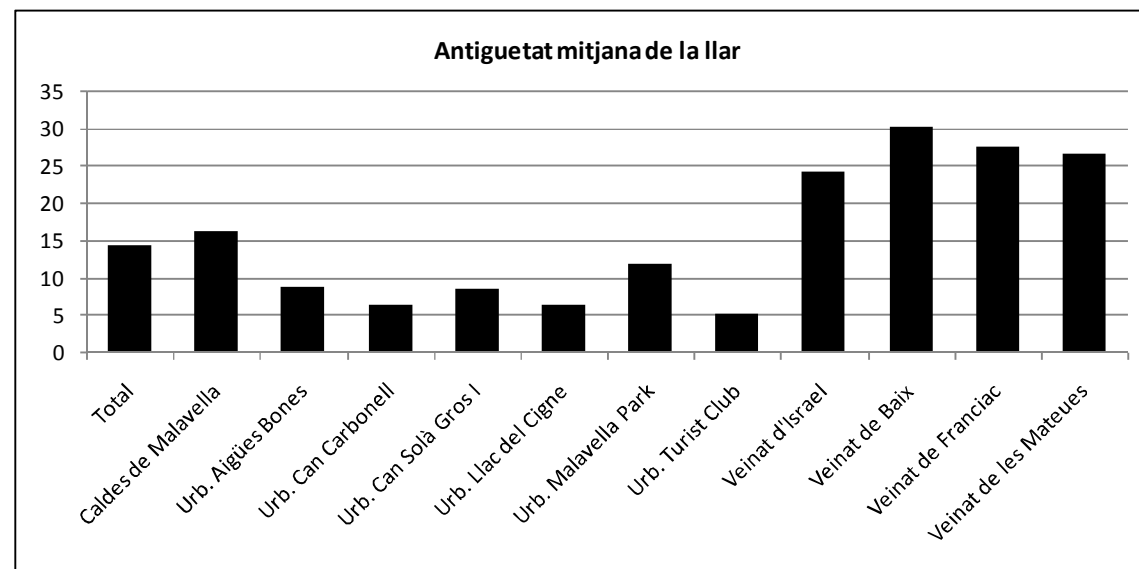
Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'Idescat.



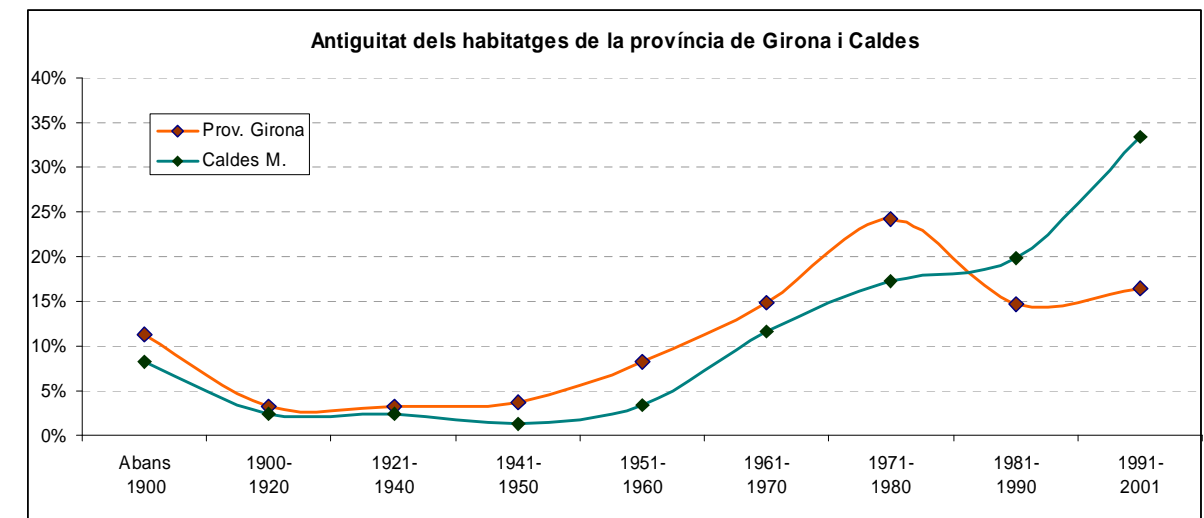


Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

L'antiguitat mitjana de les llars al municipi és de 14,3 anys, però hi ha variacions importants segons si estem parlant d'un nucli de població a altre. El veïnat de Baix, el de Franciac, el de les Mateues i el d'Israel superen amb escreix els 30 anys d'antiguitat. En canvi la urbanització de Can Carbonell, Tourist Club i Llac del Cigne passen tot just dels 5 o 6 anys.

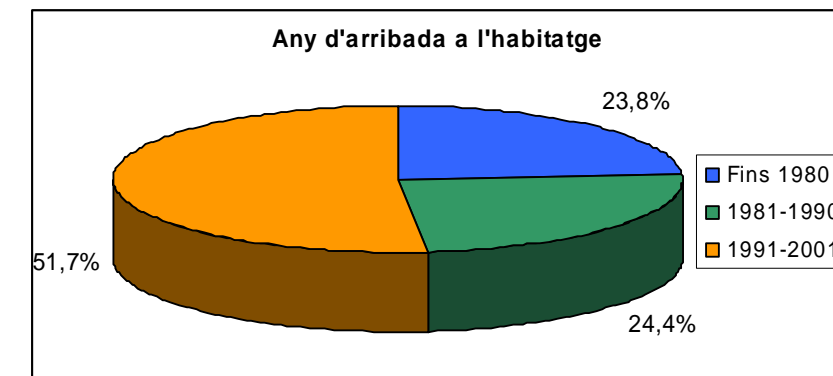


Una tercera part dels habitatges principals actuals es van construir a partir de 1991 i poc més de la meitat després de 1981.



Font:

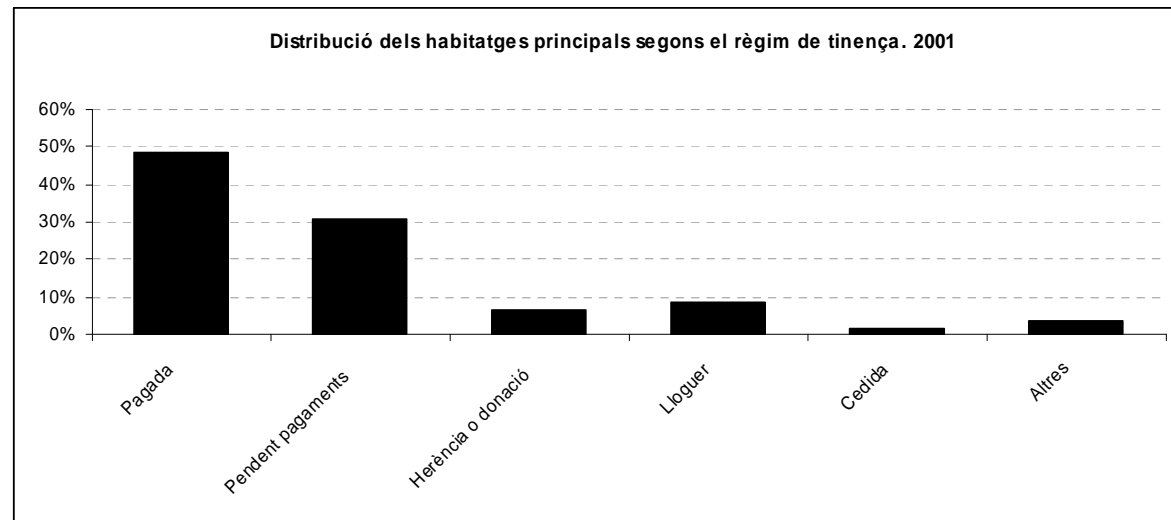
Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001



Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

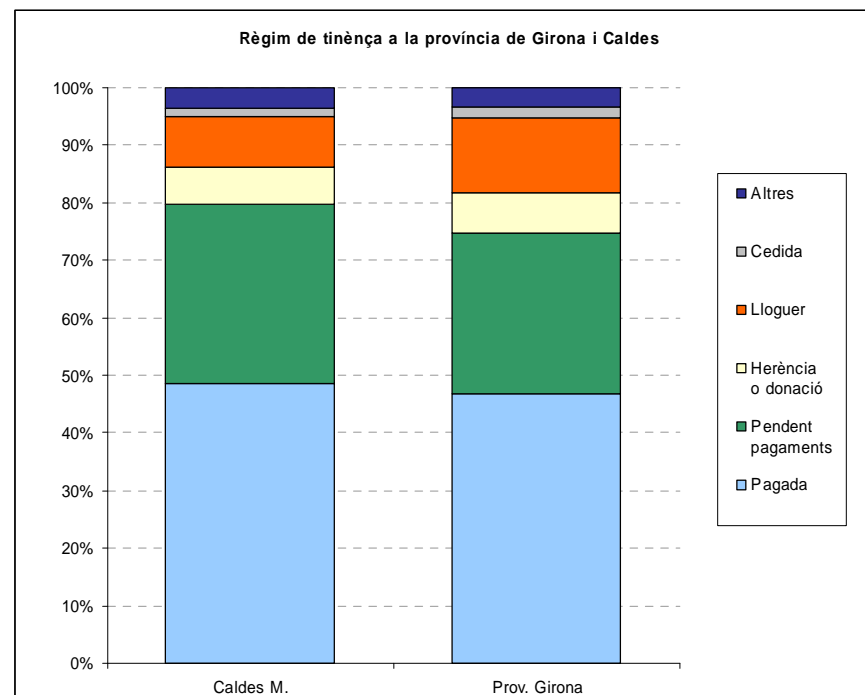
Gairebé la meitat dels habitatges principals no tenen pagaments pendents, percentatge més elevat que la mitjana de la província. Un 30% encara en tenen, mentre que les llars en règim de lloguer només sumen el 8,6% del total.

El manteniment de la pujada dels preus i la progressiva reducció de l'oferta per l'esgotament dels desenvolupaments residencials comprometen les possibilitats d'accés en els propers anys i fan necessari plantejar mecanismes per tal de garantir l'accés a l'habitatge. En aquest sentit, és de preveure que a mig i llarg termini hi hagi una demanda d'habitatge protegit que garanteixi l'accés a la població de la vila.



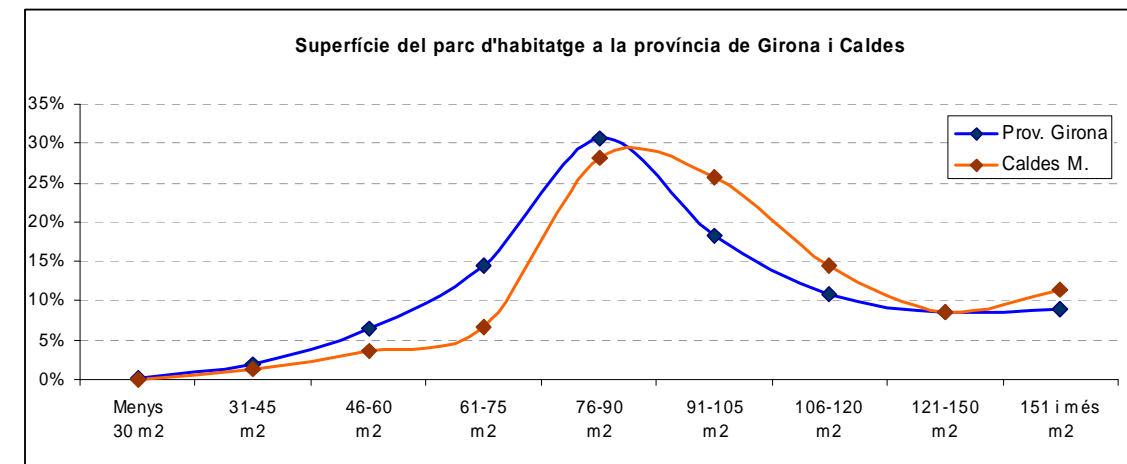
Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

En termes comparatius, en règim de tinença de l'habitatge a Caldes de Malavella segueix la tendència de la resta de la província, i també de Catalunya. Malauradament manca habitatge de lloguer de primera residència.



Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

La superfície dels habitatges de Caldes de Malavella segons les dades del cens d'habitatges és troba majoritàriament entre 76 i 105 metres quadrats, amb més habitatges grans (més de 105 metres quadrats) que la resta de la província.

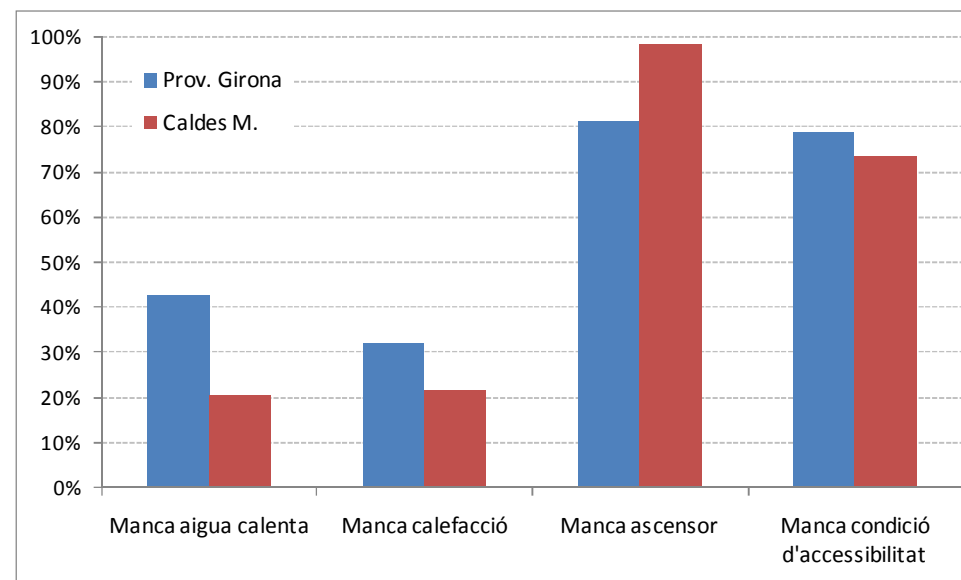


Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

El problema fonamental de l'habitatge està relacionat amb l'accessibilitat, problema que s'agregen amb l'envelliment de la població. Respecta la manca d'ascensor, al municipi només hi ha 43 llars en un quart pis, però totes elles no tenen ascensor, i n'hi ha 23 en un cinquè pis de les quals 12 no tenen ascensor. Per tant són aquestes 55 llars sense ascensor les úniques a problemes reals de falta d'aquesta instal·lació. Aquestes llars que es troben en quarta o cinquena planta es distribueixen en 12 edificis, dels quals només 1 té ascensor.

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta	Manca calefacció	Manca bany o dutxa	Manca ascensor	Manca condició accessibilitat
% Província	0,31%	0,83%	42,44%	31,96%	1,00%	81,06%	78,62%
% Municipi	0,00%	0,62%	20,29%	21,47%	0,42%	98,27%	73,48%
Total municipi	0	9	293	310	6	1.419	1.061
% Total estrangers	0,00%	3,45%	20,69%	51,72%	3,45%	100,00%	82,76%
Total estrangers	0	1	6	15	1	29	24

Font: elaboració pròpia segons les dades del Cens 2001.



## 2.2 EVOLUCIÓ OFERTA D'HABITATGE

L'oferta d'habitatge a Caldes de Malavella ve marcada sobretot per l'habitatge unifamiliar, a excepció d'alguna escassa opció de compra de pisos al nucli de Caldes. L'oferta en el mercat de compravenda de la vila es base en cases, torres i cases en filera bàsicament.

Fent un recull de 175 ofertes diferents, sempre de compravenda, i tenint en compte les característiques de l'habitatge al municipi tenim el següent:

Mitjana de Preu €/m2 (*)		
Tipologia	€/m2	estimació -20%
< 80	4.041,70	3.233,36
80 - 99	3.416,40	2.733,12
100 - 149	2.959,40	2.367,52
150 - 199	2.419,80	1.935,84
> 200	1.813,20	1.450,56

Font: Elaboració pròpia a través d'un recull de 175 ofertes

És evident que comparativament els preus de mercat dels habitatges en venda a Caldes de Malavella és inferior als de molts municipis propers. Tenint en compte que el preu metre quadrat a la ciutat de Girona ja era

en el mateix període de gaire bé 3.900.-€ metre quadrat de mitjana, i amb la millora de les connexions viaries i el ferrocarril tant a l'abast, Caldes és un mercat prou atractiu principalment per la seva accessibilitat i qualitat de vida.

Pot ser per això el ritme de construcció d'habitatges s'ha accelerat els darrers anys i en l'informe de la DGH per a 2006 ja apareix com un dels municipis amb nombre d'habitatges iniciats més elevat de Catalunya. Concretament 236 habitatges, el que significa un rati de 47,9 habitatges iniciats per 1.000 habitants<sup>3</sup>.

Del recull de dades sobre l'oferta es veu clarament com el preu metre quadrat s'incrementa a mida que hom cerca (o només pot pagar) habitatges més petits. I en el cas de Caldes els pisos petits a la venda no sovintegen, més aviat el contrari. De les 175 ofertes trobades 165 són habitatges unifamiliars.

La mitjana d'aquesta mostra és d'un habitatge d'uns 193 m<sup>2</sup> i té un preu de venda de 434.000.-€

En relació a l'oferta d'habitatge de nova construcció s'han analitzat les dades dels habitatges iniciats a Caldes, municipis propers, i comarques Gironines. L'objectiu és posar de relleu els diferents graus d'intensitat dels ritmes del sector i comparar-los en relació a la població de cada municipi.

### Habitatges Iniciats (Projectes visats col·legis aparelladors, habitatges)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mitjana
Anglès	33	89	45	174	161	147	13	3	1	74
Arbúcies	48	26	95	214	260	193	22	10	5	97
<b>Caldes de Malavella</b>	<b>128</b>	<b>167</b>	<b>267</b>	<b>189</b>	<b>236</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>125</b>
Hostalric	75	135	71	123	136	95	3	0	0	71
Maçanet de la Selva	100	147	254	264	190	124	33	11	5	125
Sant Hilari Sacalm	31	56	103	106	251	153	52	4	77	93
Tossa de Mar	255	214	147	20	62	92	198	10	7	112
Vidreres	149	172	257	275	266	220	39	8	17	156
<b>Selva. Altres (*)</b>	<b>691</b>	<b>839</b>	<b>972</b>	<b>1.176</b>	<b>1.326</b>	<b>1.024</b>	<b>360</b>	<b>46</b>	<b>112</b>	<b>727</b>
<b>La Selva</b>	<b>3.522</b>	<b>3.511</b>	<b>3.914</b>	<b>4.479</b>	<b>5.015</b>	<b>3.386</b>	<b>1.101</b>	<b>493</b>	<b>376</b>	<b>2.866</b>
<b>Comarques gironines</b>	<b>11.716</b>	<b>14.841</b>	<b>15.582</b>	<b>17.707</b>	<b>21.579</b>	<b>14.276</b>	<b>5.724</b>	<b>2.793</b>	<b>1.944</b>	<b>11.796</b>
<b>Catalunya</b>	<b>74.498</b>	<b>88.649</b>	<b>96.481</b>	<b>110.513</b>	<b>127.117</b>	<b>85.515</b>	<b>27.569</b>	<b>12.358</b>	<b>13.523</b>	<b>70.691</b>

(\*) Municipis amb un total d'habitants similar dins de la mateixa comarca i sense Caldes

%										
Caldes de Malavella respecte la comarca	<b>3,63</b>	<b>4,76</b>	<b>6,82</b>	<b>4,22</b>	<b>4,71</b>	<b>2,07</b>	<b>1,63</b>	<b>3,45</b>	<b>7,98</b>	<b>4,35</b>

<sup>3</sup> Informe del sector de l'habitatge a Catalunya. Direcció General d'Habitatge, Departament de Medi Ambient i Habitatge.

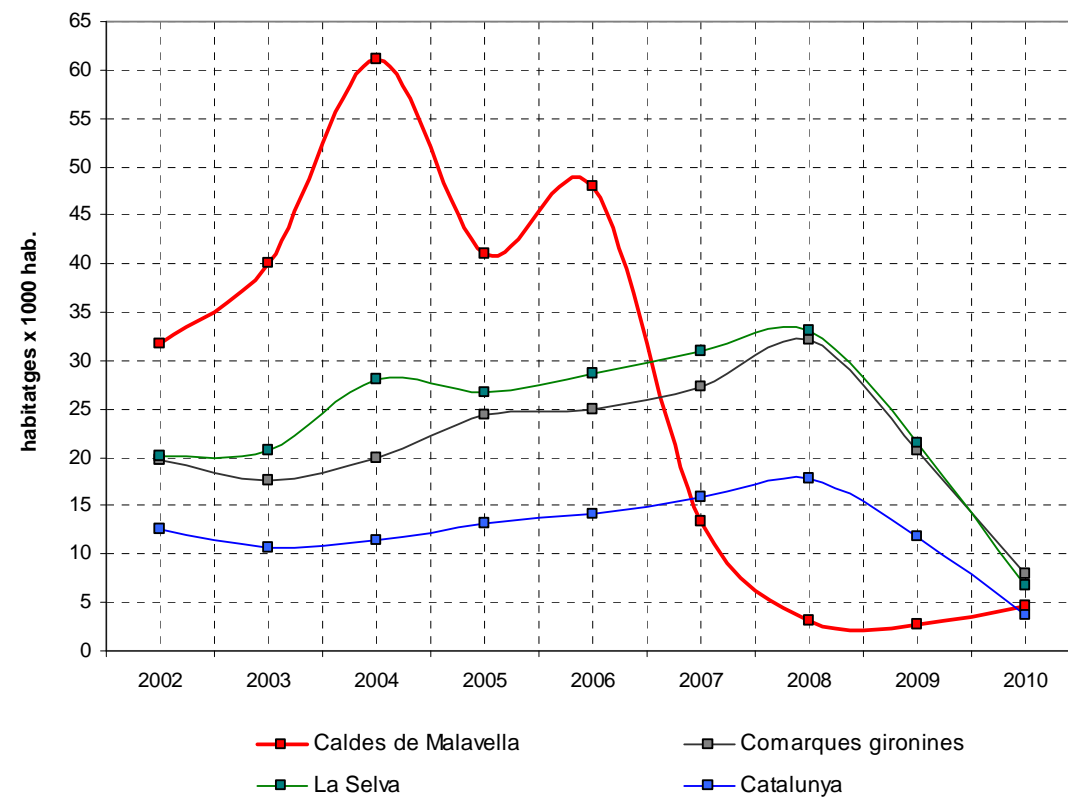
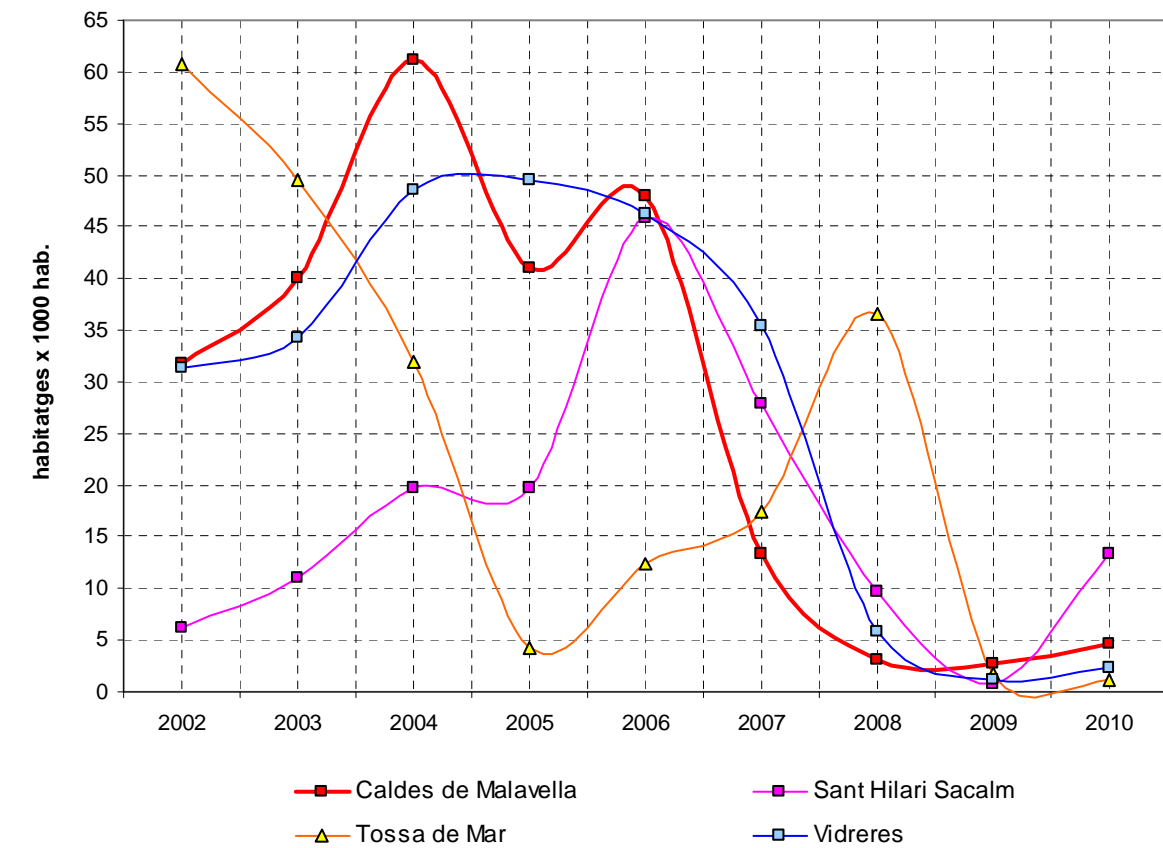
Les xifres del quadre anterior posades en relació a la població de cada municipi, son les següents:

**Índex de construcció (habitatges iniciats / 1.000 habitants)**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	MITJANA
Anglès	6,6	17,9	9,0	34,5	31,6	28,3	2,5	0,6	0,2	14,6
Arbúcies	9,6	5,0	17,5	38,2	45,0	32,2	3,5	1,6	0,8	17,0
<b>Caldes de Malavella</b>	<b>31,8</b>	<b>40,0</b>	<b>61,2</b>	<b>41,1</b>	<b>47,9</b>	<b>13,3</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>4,6</b>	<b>27,3</b>
Hostalric	25,9	46,3	24,4	40,7	41,9	27,5	0,8	0,0	0,0	23,1
Maçanet de la Selva	26,2	37,0	60,6	58,4	38,7	23,2	5,8	1,8	0,8	28,0
Sant Hilari Sacalm	6,2	11,0	19,7	19,7	45,9	28,0	9,7	0,7	13,4	17,1
Tossa de Mar	60,8	49,6	31,9	4,2	12,4	17,5	36,6	1,8	1,2	24,0
Vidreres	31,4	34,2	48,6	49,5	46,2	35,4	5,8	1,1	2,3	28,3

Selva. Altres (*)	24,7	22,1	21,2	24,7	27,6	31,8	34,7	25,7	8,7	24,6
La Selva	20,1	20,8	28,1	26,7	28,6	31,0	33,1	21,5	6,7	24,1
Comarques gironines	19,6	17,5	20,0	24,5	25,0	27,2	32,0	20,6	8,0	21,6
Catalunya	12,5	10,7	11,4	13,2	14,2	15,8	17,8	11,9	3,7	12,4

(\*) Municipis amb un total d'habitants similar dins de la mateixa comarca i sense Caldes



En conclusió, l'índex de producció d'habitatge per mil habitants que proposa el POUM (en la seva hipòtesi teòrica màxima) és assumible si hom te en compte els ritmes dels darrers anys. De fet son moderats ja que s'estima una mitjana de 9 habitatges per cada 1.000 habitants/any en tot el període, xifra molt per sota de la mitjana dels darrers anys, que s'ajusta als requeriments del Pla Territorial i a l'evolució del mercat immobiliari dels darrers dos anys.

### 3. ACCESSIBILITAT i necessitats d'habitatge de protecció pública, assequible i altres mesures

#### 3.1 ACCESSIBILITAT: Necessitats d'habitatge amb algun tipus de protecció.

Un cop disposem de la xifra total d'habitatges necessaris pels propers anys (aproximadament 1.400 habitatges per a l'any 2019) cal avaluar quantes d'aquestes llars que formen part de la demanda futura requereixen d'algun tipus de protecció, ja siguin habitatges de nova construcció, rehabilitats, o ara desocupats, etc.

Els càlculs s'han de fer en base als preus actuals de l'habitatge, mercat lliure, i a les possibilitats hipotètiques d'accedir a aquets habitatges per part de la població. Per tant cal suposar un comportament dels preus i les condicions de mercat (tipus interès, percentatges entrada hipoteques...) i d'altre banda una estructura de renda familiar per a les suposades noves llars.

Prenent com a base dos tipologies d'habitatge de 100 i 150 metres quadrats, i dos preus metre quadrat de 2.000.-€/m2 i 2.500.- €/m2 disposem de 4 habitatges de preus i característiques diferents. Prenent també dos tipus d'interès del 4% i del 4,8% podem calcular quins ingressos hauria de tenir una família per accedir a un habitatge de compra per a cada cas.

A més, s'ha calculat aquesta xifra amb dues hipòtesis: Amb un esforç del 40% i un del 50%. O sigui, dos supòsits sota els que una família dedicaria la meitat de la seva renda a l'adquisició o lloguer d'un habitatge i l'altre només un 40%.

Els resultats són els que apareixen a la taula següent.

Hipòtesi: Préstec hipotecari 100% 30 anys 0% despeses			CÀLCUL NIVELLS DE RENDA NECESARIS					
			4%		4,80%		4%	
€/m2	m2	€	Quota mensual		Esforz econòmic			
					40%	50%	40%	50%
			Renda disponible necsaria					
2000	100	200.000	955 €	1.049 €	28.650,00 €	22.920,00 €	31.470,00 €	25.176,00 €
2000	150	300.000	1.432 €	1.574 €	42.960,00 €	34.368,00 €	47.220,00 €	37.776,00 €
2500	100	250.000	1.194 €	1.312 €	35.820,00 €	28.656,00 €	39.360,00 €	31.488,00 €
2500	150	375.000	1.790 €	1.967 €	53.700,00 €	42.960,00 €	59.010,00 €	47.208,00 €

Font: Elaboració pròpia.

Es posa de relleu la importància del creixement dels tipus d'interès, el que s'anomena tècnicament "sensibilitat" i que fa, per exemple, que una quota de 955.-€ passi a 1049.-€ per una pujada de menys d'un punt del preu del diner. Per tant, la suma de l'efecte de la pujada de preus de venda, més els tipus d'interès fa variar en gran mesura els percentatges d'accessibilitat d'un trimestre a l'altre.

Els augments del tipus d'interès afecten proporcionalment més a les quotes més baixes que a les més elevades. En altres paraules, i fins i tot sense tenir en compte el percentatge d'ingressos destinats a l'adquisició d'habitatge, les famílies amb quotes més petites es veuen més afectades per les pujades dels tipus d'interès, i indirectament en el grau de l'esforç econòmic que han de fer per a seguir fent front a les quotes. En definitiva; Per adquirir per exemple l'habitatge més barat dels examinats, un habitatge de 200.000.-€ (a un 4%, 30 anys, i el 100%) cal fer front a una quota de 955.-€ (que per 12 mesos signifiquen 11.460.-€ anuals), i els ingressos haurien de ser:

- de **22.920.-€** dedicant el 50% de la RFD => 3,2 IRSC
- de **28.650.-€** dedicant el 40% de la RFD => 4,0 IRSC

Aquesta comparació posa de relleu que la determinació del nombre de famílies que poden accedir a habitatges de renda lliure depèn fonamentalment de la renda. De fet, i per a ser exactes la xifra oficial des del punt de vista de l'Agència Tributària és el valor (la suma) dels rendiments nets del treball, més el

patrimoni (financer...o d'altres), més els possibles rendiments professionals (com als que son autònoms...). En definitiva els ingressos menys despeses abans de descomptar el que s'anomena Mínim Personal i Familiar. Aquests càlculs son amb independència a desgravacions que s'apliquen un cop fets aquests càlculs. En definitiva; la casella que es defineix com a **Rendiment Net reduït TOTAL**.

El problema metodològic a l'hora d'estudiar el nombre de famílies que compleixen aquestes característiques és que no es disposa de dades actualitzades del nivell de renda familiar per municipis. Per calcular els ingressos de les llars es pot prendre com a referència les dades de la darrera enquesta del treball "Estudi de l'habitatge a Catalunya 2005" editat per la Direcció General d'habitatge.

La distribució relativa de llars per tram s'ha mantingut igual a les de l'enquesta a excepció de les respostes corresponents al "no saben – no contesten" que s'han repartit equitativament entre la resta de trams.

L'accés a l'habitatge protegit ve marcat pels límits que marca la normativa de cada moment. En aquest cas tenint en compte que Caldes es troba a la zona "C" els preus màxims de venda d'habitatges protegits per a 2009 eren de

a) Règim general:

Règim general: 1.394,72.-€/m2 preu metre quadrat superfície útil.

Els ingressos familiars no han de ser inferiors al 5% del preu de venda i de, com a màxim, fins a **5,5 vegades l'IPREM**.

Tenint en compte que l'IPREM és gaire bé de 7.000.-€, implica unitats familiars a rendiments nets reduïts de fins a 38.500.-€. L'accés es determina però en funció del nombre de persones de la unitat familiar.

1 membre: 51.291,88.-€,  
2 membres 52.878,23.-€  
3 membres 55.152,56.-€  
4 membres 58.286,23.-€  
5 membres 61.797,45.-€

b) Règim concertat:

Règim concertat: 1.773,72.-€/m2 preu metre quadrat superfície útil

Els ingressos familiars no han de ser inferiors al 5% del preu de venda i de, com a màxim, fins a **6,5 vegades l'IPREM**.

Tenint en compte que l'IPREM és gaire bé de 7.000.-€, implica unitats familiars a rendiments nets reduïts de fins a 45.500.-€. L'accés es determina però en funció del nombre de persones de la unitat familiar.

1 membre: 43.400.-€  
2 membres 44.743.-€  
3 membres 46.667.-€  
4 membres 49.319.-€  
5 membres 52.290.-€

Dit això s'examina a continuació l'hipotètica necessitat d'habitatges de protecció pública, considerant com a tal aquells que queden inclosos en el rang de les llars que tenen uns ingressos de fins a 2.100.-€ mensuals. Aplicant aquets percentatges sobre les llars projectades, tenim que per a l'any 2020 s'haurien d'haver construït o comprat o gestionat al voltant de 420 habitatges de protecció pública, per arribar als 580 el 2030.

Aquesta xifra però parteix del supòsit de que el 100% de les noves llars repeteixen aquesta estructura de renda i que cap d'elles gaudeix d'ajudes familiars, sigui en diners o directament amb habitatge. Per tant es tracta d'un valor màxim que marca el llindar del que seria una xifra objectiu.

Ingressos nets totals mensuals de la llar (€)	Caldes (%)	40% RFD	50% RFD	Llars 2016	Llars 2030
Fins a 360	0,0%	144	180	0	0
361 a 600	0,0%	240	300	0	0
601 a 780	0,1%	312	390	1	3
781 a 1140	0,4%	456	570	6	11
1.141 a 1.500	14,4%	600	750	202	403
1.501 a 2.100	20,1%	840	1050	281	563
2.101 a 3.000	43,0%	1200	1500	602	1.204
més de 3.000	22,0%	1600	2000	308	616

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta de l'Estudi Habitatge a Catalunya elaborat per Institut DEP per a la Direcció general d'Habitatge.

Per tant, i sempre que es compleixin les previsions de creixement –demanda- i les condicions de marcat restin invariables (fet poc probable) la xifra marc, l'objectiu de producció i gestió d'habitatge amb algun tipus de protecció pública serà d'uns 600 habitatges. Si sumem el dèficit històric (224 habitatges corresponents a l'objectiu de solidaritat urbana avui incomplet) es pot fixar un marc de necessitats properes als 700 habitatges que és la xifra que permetria l'execució del POUM, sense comptabilitzar operacions no incloses d'habitatge dotacional (que no pot computar) no altres operacions públiques que puguin desenvolupar-se en el futur, principalment les de promoció i ajuts al lloguer social.

Es diu “gestió” perquè les propostes d'actuació en el camp de l'habitatge poden ser variades. No només es pot promoure actuacions en habitatge de nova construcció. Ha de ser un objectiu de primer ordre gestionar la sortida al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges desocupats (en bon i mal estat) del nucli de Caldes amb l'objectiu de promocionar la rehabilitació del nucli i dotar-lo d'habitatge accessible de manera que s'eviti la concentració d'aquest tipus d'habitatge en determinats àmbits. Amb aquest objectiu l'ajuntament podrà delimitar àmbits de tanteig i retracte i fins i tot adquirir habitatges amb ajudes importants per part e la generalitat, tot i que no s'ha considerat de moment en el marc del POUM. Els aspectes concrets en matèria de rehabilitació i possible delimitació d'àrees de tanteig i retracte es desenvoluparan mitjançant un Pla Local d'Habitatge.

La utilització dels aprofitaments dels sòls de cessió obligatòria dels nous desenvolupaments, especialment els que provenen del Golf de la PGA permetran posar en marxa mecanismes de promoció d'habitatge que vol tirar endavant l'Ajuntament.

El POUM, partint de l'aplicació de la reserva de sòl per a protecció pública (en règim especial, general i concertat) supera aquesta xifra i permet una xifra mínima potencial de 74.601 metres quadrats de sostre d'habitatge de protecció oficial.

Per tant, el POUM programa suficient sòl de reserva com per a fer front a la demanda. La temporalitat i disposició d'aquests sòls dependrà en gran mesura del mercat de l'habitatge i de la capacitat de gestionar el patrimoni públic de sòl que vagi adquirint l'ajuntament. Un ajuntament que veuria amb bons ulls actuacions de caràcter preferent com son polígons d'actuació prioritària o altres operacions que sorgeixin del desplegament jurídic de la Llei pel Dret a l'Habitatge o altres disposicions.

### **3.2 LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA DEL POUM : QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES**

El més important de la Llei d'urbanisme, des del punt de vista de l'habitatge, és l'obligatorietat de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable<sup>4</sup>, per a la construcció d'habitatge en règim general i especial, i un 10% per a construcció d'habitatges protegits amb preu concertat (Art. 57.3 Decret Legislatiu 1/2010).

S'exceptuen d'aquesta obligació els sectors que tenen un planejament derivat aprovat inicialment a l'entrada en vigor de la modificació de la Llei, com és el cas dels habitatges que s'han de construir al Golf de la PGA.

És important destacar l'obligatorietat de desconcentrar l'emplaçament d'aquestes reserves de sòl amb l'objectiu és evitar la segregació territorial dels residents en funció dels seus nivells de renda. El Decret diu textualment que (...) “s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva” (...) (Art. 57.4).

A la taula següent apareix el sostre de protecció oficial (Règim especial i general) i habitatge de protecció oficial a preu concertat de cada un dels sectors i polígons delimitats pel Pla.

Cal destacar que la reserva es fa (el 30%) en sostre, i per tant l'estimació que fa la memòria social sobre el número d'habitatges serà matisada pel planejament derivat, que això si, no podrà en cap cas disminuir els percentatges de reserva de sostre protegit.

El POUM preveu les següents reserves d'habitatge, tant de protecció pública com assequible, i renda lliure:

<sup>4</sup> sense necessitat d'haver aprovat un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o un Programa d'Actuació Urbanística

Reserves de sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció oficial.

metres quadrats sostre en sectors URBANITZABLES DELIMITATS				
sector	Habitatge protegit Règim general i especial (20%)	Habitatge protegit règim concertat (10%)	% de sostre total	Habitatge renda Lliure
PPU01	645	323	30%	2.258
PPU02	8.331	4.165	30%	29.157
PPU03	8.864	4.432	30%	31.024
PPU04	2.437	1.218	30%	8.529
PPU05	2.016	1.008	30%	7.056
PPU06	2.053	1.027	30%	7.187
PPU07	6.286	3.143	30%	22.002
PPU08	1.560	780	30%	5.460
PPU09	2.960	1.480	30%	10.360
PPU10	1.542	771	30%	5.396
PPU11	1.490	745	30%	5.215
PPU12	0	0	Indust	0
PPU13	0	0	Indust	0
PPU14	2.600	1.300	30%	9.100
<b>Total</b>	<b>40.784</b>	<b>20.392</b>		<b>142.743</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del POUM.

Per tant, el 30% del total del sostre de nou desenvolupament computa pel compliment dels requisits establerts per la Llei en els sectors de sòl urbà no consolidat.

Hi ha un sector en els que es trasllada el percentatge, que recau en la resta de sectors amb habitatge d'HPO de manera proporcional al sostre residencial previst. És el PPU14, amb una densitat molt baixa que en faria inviable la seva execució (la tipologia edificatòria no permet la construcció d'habitatge en règim de protecció oficial).

metres quadrats sostre en sectors de SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT				
sector	Habitatge protegit Règim general i especial (20%)	Habitatge protegit règim concertat (10%)	% de sostre total	Habitatge renda Lliure
PMU01	2.331	1.166	30%	8.159

metres quadrats sostre en sectors de SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT				
sector	Habitatge protegit Règim general i especial (20%)	Habitatge protegit règim concertat (10%)	% de sostre total	Habitatge renda Lliure
PMU02	1.875	938	30%	6.563
PMU03	1.150 x 15%	575 x 15%	30% x 15%	4.025
PMU04	774	387	30%	2.709
PMU05	0	0	INDUSTRIAL	0
PMU06	1.780	890	30%	6.230
PMU07	480	240	30%	1.680
PMU08	0	0	BALNEARI	0
PMU09	0	0	BALNEARI	0
<b>PAU04</b>	560	280	30%	1.960
PAU10	0	0	INDUSTRIAL	0
<b>Total</b>	<b>8.950</b>	<b>4.475</b>	<b>30%</b>	<b>31.325</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del POUM.

Per tant, el 30% del total del sostre de nou desenvolupament computa pel compliment dels requisits establerts per la Llei en els sectors de sòl urbà no consolidat.

Hi ha dos sectors en els que es trasllada el percentatge de reserva de sòl d'HPO, que recau en la resta de sectors amb habitatge d'HPO de manera proporcional al sostre residencial previst: a) El PAU04, molt petit i amb una densitat molt baixa que en faria inviable la seva execució; i b) el PAU03, que només computa per l'augment de sostre (màxim el 15% del sostre existent actualment).

Per tant, els metres quadrats de sostre que computen en sectors que es traslladen proporcionalment a la resta de sectors són: PPU14 (3.900 metres quadrats de sostre HPO), PMU03 (259 metres quadrats de sostre), i PAU04 (840 metres quadrats de sostre); un total de 5.000 metres quadrats. L'augment de la reserva obligatòria de sòl per a HPO a la resta de sectors és la següent (proporcional al sostre residencial de cadascuna):

Sector	HPO 20%	HC 10%	Renda Lliure	Total	%	augment	HPO+HC resultant	Rliure resultant	Total
PPU01	645	323	2.258	<b>3.225</b>	1,42%	71	1.038	2.187	<b>3.225</b>
PPU02	8.331	4.165	29.157	<b>41.653</b>	18,34%	917	13.413	28.240	<b>41.653</b>
PPU03	8.864	4.432	31.024	<b>44.320</b>	19,51%	976	14.272	30.048	<b>44.320</b>
PPU04	2.437	1.218	8.529	<b>12.184</b>	5,36%	268	3.923	8.261	<b>12.184</b>
PPU05	2.016	1.008	7.056	<b>10.080</b>	4,44%	222	3.246	6.834	<b>10.080</b>
PPU06	2.053	1.027	7.187	<b>10.267</b>	4,52%	226	3.306	6.961	<b>10.267</b>
PPU07	6.286	3.143	22.002	<b>31.432</b>	13,84%	692	10.122	21.310	<b>31.432</b>
PPU08	1.560	780	5.460	<b>7.800</b>	3,43%	172	2.512	5.288	<b>7.800</b>
PPU09	2.960	1.480	10.360	<b>14.800</b>	6,52%	326	4.766	10.034	<b>14.800</b>
PPU10	1.542	771	5.396	<b>7.708</b>	3,39%	170	2.482	5.226	<b>7.708</b>
PPU11	1.490	745	5.215	<b>7.450</b>	3,28%	164	2.399	5.051	<b>7.450</b>
PPU12	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
PPU13	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
PPU14	0	0	13.000	<b>13.000</b>	0,00%	0	0	13.000	<b>13.000</b>
PMU01	2.331	1.166	8.159	<b>11.655</b>	5,13%	257	3.753	7.902	<b>11.655</b>
PMU02	1.875	938	6.563	<b>9.375</b>	4,13%	206	3.019	6.356	<b>9.375</b>
PMU03	0	0	5.750	<b>5.750</b>	0,00%	0	0	5.750	<b>5.750</b>
PMU04	774	387	2.709	<b>3.870</b>	1,70%	85	1.246	2.624	<b>3.870</b>
PMU05	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
PMU06	1.780	890	6.230	<b>8.900</b>	3,92%	196	2.866	6.034	<b>8.900</b>
PMU07	480	240	1.680	<b>2.400</b>	1,06%	53	773	1.627	<b>2.400</b>
PMU08	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
PMU09	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
PAU04	0	0	2.800	<b>2.800</b>	0,00%	0	0	2.800	<b>2.800</b>
PAU10	0	0	0	<b>0</b>	0,00%	0	0	0	<b>0</b>
	<b>45.424</b>	<b>22.712</b>	<b>180.533</b>	<b>248.669</b>	<b>1</b>	<b>5.000</b>	<b>73.136</b>	<b>175.533</b>	<b>248.669</b>

A la taula anterior s'hi reflecteixen els augments de sostre d'habitatge de protecció oficial que es traslladen dels tres sectors amb incompatibilitat per a la seva construcció a la resta d'àmbits del POUM amb nou sostre residencial. A la fitxa de cada sector s'inclou l'obligació d'incloure els percentatges calculats en aquesta taula. El més important és que **els percentatges de còmput del POUM (dels sectors que generen nou sostre residencial) compleixen amb el que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i en conseqüència el 30% del sostre generat conforma el sòl reservat per a la construcció d'habitatge de protecció pública.**

No s'ha contemplat la proposta del POUM amb cap àmbit d'habitatge dotacional específic, tot i incloure la clau específica a la Normativa. L'emplaçament residual dels àmbits on avui seria possible dur-hi a terme els habitatges en fa complicada la seva execució i encara més la gestió. El sistema d'habitatge dotacional públic és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl i que comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació. La Llei permet destinar a aquest tipus d'equipament, com a màxim, el 5% dels terrenys destinats a sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública en els sectors de sòl urbanitzable delimitat, la qual cosa haurà de ser valorat en el corresponent Pla parcial urbanístic.

L'objectiu a l'hora de desenvolupar habitatge dotacional és cobrir requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, és a dir, joves i gent gran. Amb les expectatives però d'habitatge de protecció que hi haurà al municipi, i els darrers canvis en el mercat de l'habitatge (amb una creixent oferta de lloguer) no s'ha considerat delimitar cap àmbit per a habitatge dotacional, malgrat a la normativa si està prevista la seva qualificació. Caldrà, en qualsevol cas, impulsar operacions d'habitatge de lloguer protegit (no necessàriament dotacional) als àmbits de cessió d'aprofitament.

No es considera tampoc necessari delimitar àrees de reserva de terrenys de possible adquisició o per a exercir drets de tempteig i retracte. Les actuacions en aquest àmbit seran en qualsevol cas objecte d'un pla específic derivat d'un estudi que aprofundeixi en l'estructura de la propietat, estats de l'interior dels habitatges, i nivells d'ocupació a més de les possibilitats de transformació.

En referència als col·lectius amb especials necessitats, es defineixen unes necessitats equivalents a 10 habitatges per tal de garantir realotjaments, ocupacions temporals de caràcter assistencial, o per a col·lectius sense sostre que hi pugui haver en el marc dels anys de desenvolupament del POUM, i preferiblement en els àmbits de cessió del 10% d'aprofitament a l'ajuntament.

En aquests àmbits, els de cessió, pels càlculs efectuats en el POUM, es mantenen els percentatges de protecció pública i assequible que per a la resta del sector del que en formen part. S'entén doncs que de moment, dins dels àmbits de cessió del 10% d'aprofitament, es repeteix l'ús residencial en la mateixa proporció d'habitatge protegit i concertat sobre el total de sostre. En definitiva, el 90% de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge protegit i concertat es situen fora dels sòls de cessió. És doncs en sòls de

cessió que es programa, sense localització prevista, que l'ajuntament gestioni la disponibilitat d'aquests habitatges de reallotjament.

### 3.3 NECESSITATS D'EQUIPAMENTS EN FUNCIÓ DE L'HABITATGE

L'assignació i emplaçament dels equipaments s'ha dut a terme tenint en compte les diferents necessitats futures de cada tipologia d'equipament i d'acord amb els terrenys obtinguts per les cessions urbanístiques. Les fitxes de planejament en detallen els percentatges i marquen l'obligatorietat del mínim del 5% en els seus requisits.

L'aprovació inicial del POUM inclou els següents àmbits, superfícies, d'equipament:

	Nom	m2 Equipam.	% sector	Espais Lliures	% sector
PPU01	Sector Porta de la Vila - sector industrial	19.924	18%	15.563	14%
PPU02	Sector desenvolupament del Veïnat d'Israel	12.184	11%	14.678	14%
PPU03	Sector Camp Nou	7.600	7%	20.600	19%
PPU04	Sector Pineda d'en Sala	3.968	12%	11.109	32%
PPU05	Sector Balneari de Can Rufí	3.188	7%	13.465	31%
PPU06	Sector Puig de les Moleres	1.870	6%	11.770	36%
PPU07	Sector ampliació Aigües Bones	13.412	15%	18.996	21%
PPU08	Sector desenvolupament Sud	2.878	15%	836	4%
PPU09	Sector Can Palamós	4.850	13%	7.450	20%
PPU10	Sector Pineda de Can Pol	2.656	11%	7.986	33%
PPU11	Sector ampliació Can Solà	2.560	12%	3.135	15%
PPU12	Sector Industrial N-II	5.870	19%	4.335	14%
PPU13	Sector d'activitat econòmica Tapiots	4.170	9%	12.796	27%
PPU14	Ampliació Santa Seclina	5.168	6%	3.600	4%
PMU01	Bosc d'en Manao	0	0%	9.947	30%
PMU02	Carrer Josep Soler	0	0%	0	0%
PMU03	Sector residencial Nostre S de la Llum	0	0%	2.327	36%
PMU04	Equipaments Llac del Cigne	9.550	44%	4.720	22%
PMU05	Naus Carretera GI-674	1.860	21%	166	2%
PMU06	Sector Residencial Vichy	0	0%	2.463	14%
PMU07	Riera Lleixiu	0	0%	0	0%
PMU08	Sector Balneari Prats	0	0%	0	0%
PMU09	Sector Bakneari Vichy Catalan	0	0%	0	0%
PAU01	Sector Golf (en desenvolupament)	1.532.918	77%	63.180	3%
PAU02	Sector Avinguda Taronja	0	0%	0	0%
PAU03	Sector Parcel.les 462-49/43 Trav Taronja	0	0%	0	0%
PAU04	Sector Façana inici carretera Gi-673	2.032	25%	340	4%

	Nom	m2 Equipam.	% sector	Espais Lliures	% sector
PAU05	Sector Tapiots residencial	0	0%	2.000	15%
PAU06	Sector Industrial Travessera Taronja	0	0%	0	0%
PAU07	Sector Tourist Club (en desenvolupament)	10.200	7%	15.655	10%
PAU08	Urbanització Can Solà I	26.560	8%	42.676	13%
PAU09	Malavella Park	23.902	5%	64.520	13%
PAU10	Sector Estació Ferrocarril	0	0%	681	7%
PAU11	Aigües Bones	44.590	8%	31.122	6%
PAU12	Sector Urbanització Llac del Cigne	22.070	2%	112.112	11%
PAU13	Sector Can Gelabert	0	0%	0	0%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del POUM

### **3.4 BASES PER A UNA POLÍTICA LOCAL D'HABITATGE: DEFINICIÓ D'OBJECTIUS 2030**

L'escenari màxim de població resident permanent en habitatge principal a Caldes de Malavella situa la població al final dels propers vint anys de 10.200 habitants. Aquest escenari, aplicant una ocupació mitjana de 2,7 planteja la necessitat disposar d'un parc d'habitatges de primera residència proper als 3.770 habitatges de primera residència. Amb una ocupació de 2,5 ja en serien 4.080, amb 2,3 en 4.434, però amb 3 serien 3.400. Per tant, més enllà de fer travesses sobre un futur incert, caldrà ajustar el model a l'evolució dels propers anys.

Sens dubte, la baixa activitat econòmica dels darrers mesos, especialment del sector de la construcció, i els elevats nivells d'atur, posen en dubte probablement els calendaris d'execució de les actuacions que conté el POUM però, i en positiu, allunyen també qualsevol pressió de voler dimensionar en excés les necessitats d'habitatge del POUM. Per criteris aprovats en el POUM, per la tendència dels darrers anys, per l'existència d'un perfil residencial de bona qualitat, pel desenvolupament de noves activitats al voltant de l'estació, pel seguit de millores a la xarxa de comunicacions, per tot plegat, la previsió és que Caldes incrementi el seu pes poblacional a la comarca.

Tots aquests desenvolupaments, mantenint els criteris de la redacció del POUM, han d'ajudar a promoure el creixement de Caldes al voltant del nucli actual, i ajudi a vertebrar un únic territori amb el Llac del Cigne i Aigües Bones.

És una visió totalment contraposada a la continuïtat del model de creixement exclusiu de les urbanitzacions, i en aquest model l'habitatge de protecció oficial ha de tenir un paper important. Respecte a la producció d'habitatges de protecció oficial, a més dels de renda lliure, la assignació (emplaçament) és la que apareix en la taula anterior.

Els objectius del planejament derivat i el Pla Local d'Habitatge han de ser:

- Ampliació patrimoni públic de sòl via cessions d'aprofitament.
- Promoció d'habitatge de protecció pública i habitatge objecte d'altres mesures d'estímul a l'habitatge assequible
  - Producció d'habitatges en règim general i especial en els 74.601 metres quadrats de sostre per a la construcció d'habitatges d'HPO.
  - Producció d'habitatges en règim de protecció concertat en el sostre que genera el POUM.

- Producció de habitatges en el marc del desenvolupament de la totalitat del POUM; una mitjana d'uns 81 habitatges / any (2012-2030).
- Equival a un potencial màxim de producció anual de 9 habitatges cada mil habitants, any, un rati molt per sota de l'actual 41,6 de l'any 2006 i la mitjana dels 28 de la mitjana dels darrers 10 anys. El rati exacte desprendre de l'evolució del mercat de la construcció, i en definitiva estarà sempre entre aquestes dues xifres.
- Aturada del procés de transformació d'habitatges secundaris a principals, en tan que apareguin oportunitats d'habitatge al nucli, especialment de lloguer.
- Voluntat d'orientar-se cap a un desenvolupament sostenible que eviti l'extensió de les urbanitzacions allunyades del casc urbà i afavoreixi la consolidació i la millora d'aquest a través d'actuacions de transformació mantenint el tarannà i la identitat.
- Escenari mitjà de població. Es considera l'escenari d'evolució de població que es defineix pel manteniment de les xifres d'immigració i emigració amb una fecunditat baixa, malgrat la recuperació dels darrers anys, i defuncions creixents degudes a l'envelliment. Aquest escenari és situa en una posició mitjana entre l'escenari baix, de mínims, i l'alt, que porta el creixement de la població al màxim.
- Horitzó 2030. S'estableix un marc temporal de 20 anys, partint però de què, al marge dels diferents escenaris previstos, en el moment actual la població ja és de gaire bé 7.000 habitants (a gener de 2010, concretament de 6.920) i per tant es calcula el nombre de nous habitatges a partir d'aquest llindar de població.

### **3.5 BASES AVALUACIÓ IMPACTE SOBRE COL-LECTIUS MÉS NECESSITATS. COHERÈNCIA DE L'ORDENACIÓ.**

Els criteris de redacció del POUM de Caldes de Malavella han estat marcats per la possibilitat de permetre el creixement de noves zones residencials amb l'objectiu d'intentar cohesionar la dispersió actual, acostant el que ara son urbanitzacions més properes al nucli, i obtenir sòl destinat a equipaments i zones verdes.

Cadascun dels possibles sectors que finalment apareixen en el POUM comporta una sèrie d'actuacions en l'àmbit de les infraestructures, connexions viaries, àrees verdes i equipaments, i per tant, no es tracta només

de tenir en compte les possibilitats edificatòries, que depenen d'altre banda de les tipologies que normativament es permetessin en cada cas, sinó altres aspectes d'àmbit global de Caldes (emplaçament d'equipaments, xarxa viària, zones verdes, i fonamentalment compactació del nucli).

La possibilitat de desenvolupar qualsevol de les alternatives ha estat condicionada a més per les possibles afectacions a col·lectius amb necessitats especials. En termes generals s'ha tingut molt en compte la definició d'un entramat que faciliti un major grau de connectivitat entre Aigües Bones i el Nucli, i Llac del Cigne i el Nucli per tal de facilitar la permeabilitat entre tots els àmbits de Caldes, si més no els més propers al nucli.

En la mesura que s'aconsegueix aquest objectiu es rebaixa el grau de perillositat de caminar d'un indret a un altre i la possibilitat de no dependre del vehicle privat per anar d'un indret a un altre. Lligat amb aquest fet, la pròpia Llei (a través del seu reglament en l'article 69.5 del Decret 305/2006 de 18 de juliol) determina l'obligatorietat d'incloure a la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere. L'urbanisme no és neutre des de el punt de vista del gènere i les tendències del planejament actual forçadament han d'intentar canviar les tendències de les últimes dècades, caracteritzades socialment per la incorporació de les dones al treball remunerat en un entorn urbà pensat i dissenyat en desacord amb aquesta realitat: una divisió sexual del treball, espais diferenciats i específics per a la vida domèstica i un sistema de transport basat en l'ús del vehicle privat. En definitiva, una especialització funcional de l'espai cada cop més acusada, amb graus creixents de concentració del comerç i dels espais d'equipaments, d'oci i d'esport.

A grans trets l'enfocament de gènere, i tota preocupació pels col·lectius més desfavorits, comparteix una filosofia i un objectiu: La vida de les dones, la gent gran i els joves, acostuma a discorre molt més pròxima al barri i al propi habitatge. És per això que qualsevol mesura que tingui per objectiu la recuperació del nucli de Caldes, dels barris (ara urbanitzacions) como a lloc de relació, beneficiarà en gran mesura a aquests col·lectius, i molt especialment les dones.

Per tant, en la mesura que el planejament, directa o indirectament afavoreix l'assoliment d'aquest objectiu, serà avaluat, des d'aquest punt de vista, de manera molt positiva.

Els plans derivats del POUM s'hauran de fer tenint en compte, com s'ha fet en el POUM, els següents aspectes:

- Projectar tenint en compte la no creació de barreres arquitectòniques
- Tenir en compte l'accessibilitat en l'emplaçament de l'habitatge, els equipaments, els serveis sanitaris, escolars, d'oci i esport.

- Projectar els àmbits de sòl residencial, els habitatges, per a que s'hi facin habitatges adequats i accessibles per a famílies monoparentals, solteres, estudiants, etc.
- Dotar els àmbits de prou espai d'equipaments per a disposar dels equipaments necessaris i propers que permetin comptabilitzar la seva vida laboral i domèstica,
- Consensuar el planejament amb veïns, associacions locals, etc mitjançant la participació ciutadana per a crear un sentiment de bé comú respecte a l'entorn urbà,
- Projectar tot pensant en l'existència i promoció del petit comerç com un valor més del barri, per a reduir els desplaçaments dintre del Caldes.