

Índex

0. INTRODUCCIÓ	2	<u>2.1 INDÚSTRIA I OCUPACIÓ</u>	14
1. POBLACIÓ	5	<u>2.2 TREBALL I MOBILITAT</u>	15
<u>1.1. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA</u>	5	3. HABITATGE	17
<u>1.2 ESTRUCTURA DEMOGRÀFICA</u>	7	<u>3.1 ACCÉS A L'HABITATGE</u>	17
<u>1.3 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA URBANA</u>	8	<u>3.4 BASES PER A UNA POLÍTICA LOCAL D'HABITATGE</u>	26
<u>1.4 PRINCIPALS FLUXOS MIGRATORIS</u>	8		

0. INTRODUCCIÓ – MARC LEGAL

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'Urbanisme¹:

L'article 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2005 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 per tant 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 del municipi, i molt especialment de l'estudi de la demanda futura d'habitatge.

Més concretament el document

- 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) Preveu i quantifica la necessitat d'habitatge dotacional públic així com de les necessitats de reallotjament i altres mesures temporals d'habitatge.
- d) Analitza la proposta del POUM en relació a l'habitatge i els equipaments comunitaris d'acord amb les previsions d'habitatge.
- e) S'avalua els impactes de l'ordenació urbanística sobre els diferents col·lectius socials que poden necessitar una atenció especial (joves, gent gran, immigrants) , 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, es defineixen les possibles localitzacions de les intervencions en el camp de la rehabilitació per tal d'optimitzar el parc ja existent.

Val a dir que el marc legal en el que cal circumscriure la memòria social del POUM de Caldes de Malavella ha estat força canviant des de la contractació del POUM. És per això que en fem una breu ressenya per aclarir els diferents conceptes i deixar de banda qualsevol possible confusió sobre la legislació aplicable. Concretament, i molt recentment, el Govern de la Generalitat de Catalunya ha aprovat 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 noves oportunitats, instruments, per a fer polítiques actives d'habitatge. En qualsevol cas, i dit això, val a dir que a la data d'elaboració d'aquesta memòria resta pendent l'elaboració del Reglament que haurà d'aclarir molts aspectes que cal aclarir sobre aquesta Llei.

Per tant, la Llei **18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge** és la llei vigent a Catalunya. 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.

¹ El Decret Legislatiu 1/2005 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.

De la mateixa manera, l'article 20.1 determina que el contingut de la memòria social és establert pel reglament 305/2006 de 18 de juliol, que desplega la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005² 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, i en referència a l'obligatorietat i continguts de la Memòria Social, la legislació urbanística la converteix en obligatòria (article 59.1.h del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005) 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.

Dit això, i a afectes pràctics pel que fa a l'aplicació concreta, el D 1/2005 estableix que els POUM han de fixar una reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 30% (mínim) del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable (Art. 57.3 Decret Legislatiu 1/2005 que ha estat modificat pel DL 1/2007).

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística ha modificat alguns articles recollits en el decret 1/2005. En quan a reserves de sòl ha modificat, entre d'altres, l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme pel qual els POUMs. Ara, amb independència de la població, 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 a més, en els

² 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 1/2005, 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"*.

municipis de més de 10.000 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 regulació d'aquest habitatge (anomenat col·loquialment "concertat català") va ser publicada aquest passat 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. És un decret important perquè fixa la manera en que s'ha de gestionar l'habitatge concertat.

Malgrat l'obligació recau sobre Caldes, si que el decret podrà permetre la transformació d'algunes operacions ja en marxa a operacions amb habitatge concertat.

En darrer terme, i en el marc de la Llei d'Urbanisme, la memòria social pot definir i justificar la inclusió de les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho a la memòria social. L'article 34.3 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. O sigui que 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. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprendrà doncs les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

SOLIDARITAT URBANA.

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, sent l'últim d'ells 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.

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 habitages 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

Això significa que el parc social "pendent" (podríem dir mínim) per acomplir i contribuir al Pacte Nacional per a l'habitatge de Catalunya implica tenir present l'objectiu de disposar de **224 habitatges més de parc social l'any 2016**, una mitjana de 25 habitatges anualment. Agafant com a base la població del 2006, això significa programar 5 habitatges per cada 1.000 habitants anualment només per a protecció pública. En el cas hipotètic de que tots aquests habitatges sorgissin de reserves de sòl de nous desenvolupaments i prenent com a percentatge de reserva un 30%, significaria haver de programar un mínim de 746 habitatges per aquest període.

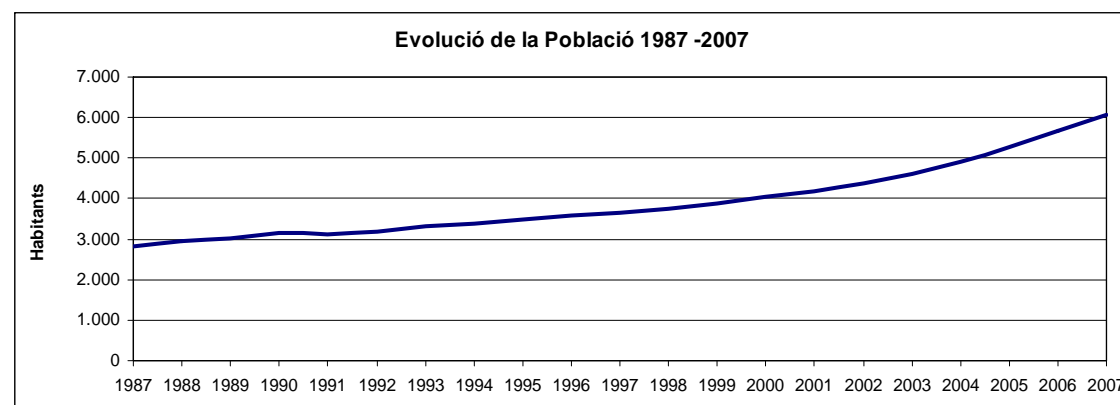
El procés d'obtenció de sòl per a habitatge social es deriva fonamentalment, no exclusivament, de les modificacions introduïdes per la Llei d'urbanisme 10/2004 (Text Refós D 1/2005) ja comentat al capítol de la introducció. Mitjançant la reserva del 30%

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 és la població i la creació de noves llars, sigui per la formació de noves famílies o per l'arribada de nous residents. La resta de variables, de caràcter socioeconòmic, determinen la tipologia de la demanda i la seva capacitat d'accés.

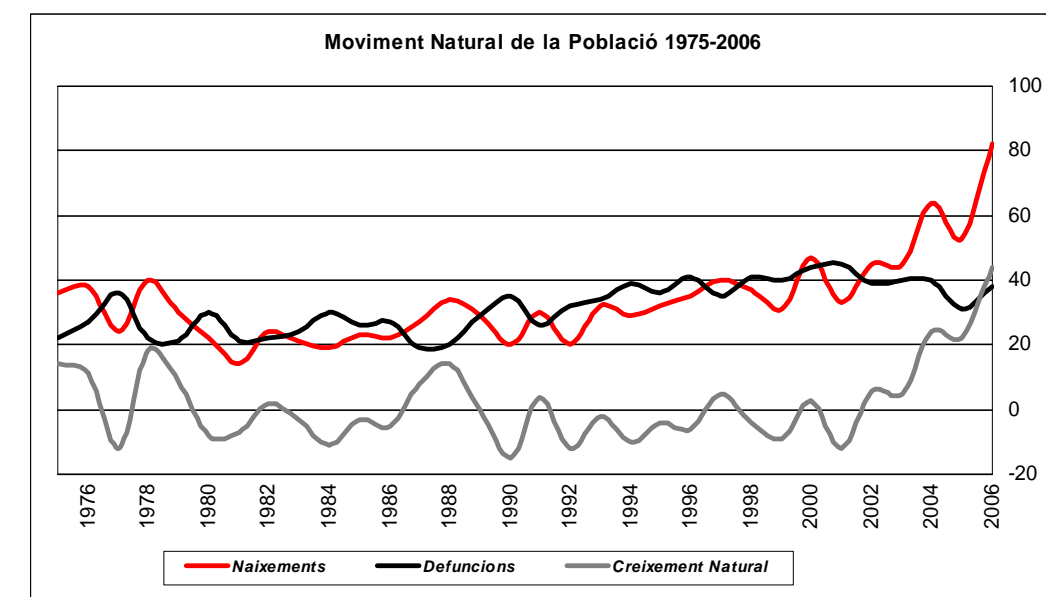
1.1. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA

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, el que suposa doblar la població en 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 guany de l'any 2005.



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 comprès entre 20 i 30 anuals. A partir de 1995 el seu creixement s'ha fet palès en el municipi

arran del creixement demogràfic arribant a la cinquantena i seixantena de naixements en els darrers anys. Paral·lelament el número de defuncions ha patit una evolució semblant, incrementant-se el seu nombre en els darrers anys. Del resultat de combinar els naixements i les defuncions tenim un creixement natural que ha estat sostingut en els anys molt baix, sent majoritàriament negatiu. Gràcies a que en els dos últims anys les defuncions s'han mantingut, el creixement natural del període 1975-2005 es pot considerar de gairebé nul, sense guanys ni pèrdues.



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.

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 2005 la mitjana és d'un saldo positiu de 200 habitants l'any, el que suposa 1.625 habitants nous. Dels immigrants, 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.

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 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 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 del municipi l'any 1994 ha ser el 50%. En definitiva es confirma també a nivell de territori el transformació de segones residències en habitatge principal. Per àrees, analitzant els darrers 10a 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. La inclusió de Caldes en l'àmbit de l'àrea metropolitana de Girona serà sens dubte una variable a tenir present. El desdoblament de la N-II, el desdoblament de la C-35, l'inici de la darrera fase de construcció dels habitatges del Golf de la PGA; l'explosió significativa de l'aeroport de Girona- Cassà de la Selva, 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 del municipi i per tant en fan incrementar la seva valoració com a municipi de residència.

Cal tenir present que totes les previsions oficials d'immigració per a Catalunya preveuen encara forces anys d'arribada de nous contingents de població que arribaran principalment per a cobrir les necessitats de mà d'obra i permetre la continuïtat del procés de creixement econòmic.

Per tant, aquest ritme de creixement, situen la població de referència cap al 2015-16 a l'entorn de 11.000 habitants. 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 a mig termini. Coincideix amb el període del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016.

Dit això i de forma prèvia a l'anàlisi de les dades de població i la seva projecció, val a dir que la demografia no és però cap 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 o el 2026 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 força acurada del que ha passat aquests darrers anys.

Entendre tots aquests factors purament demogràfics que tenen lloc en el 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.

1.2 ESTRUCTURA DEMOGRÀFICA

El 26,5% 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 17,4%, mentre que els de 15-24 sumen el 9,1%.

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 16,9% de la població.

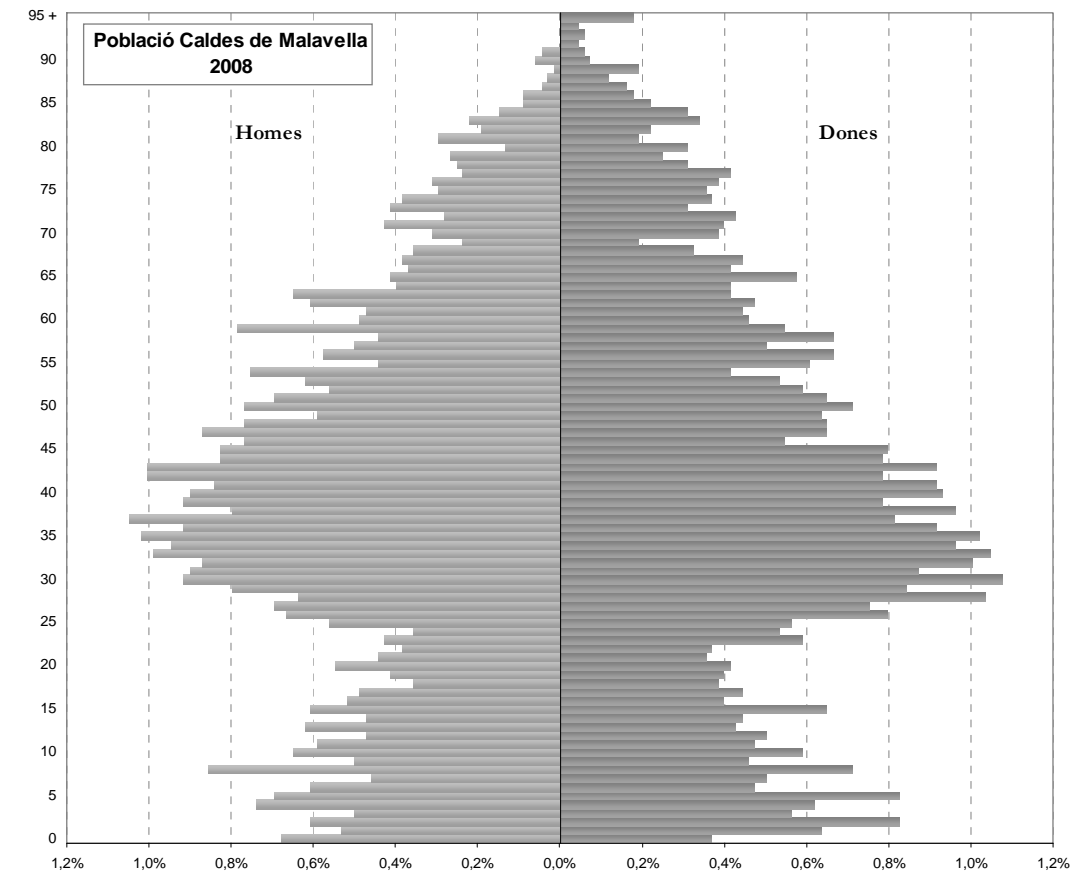
Per tant, a Caldes de Malavella hi ha 1.146 persones entre 25 i 34 anys: 497 entre 25 i 29 i 649 entre els 30 i 34 anys, que configuren la població de partida en edat d'emancipar-se i per tant, de constituir noves llars (si no ho han fet ja).

La població de gent gran (65 i més) suma el 14,5% (985) del total.

Per subgrups d'edat, la població entre 65 i 74 anys suma el 7,4%, 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 80,4 mentre que l'índex de sobreenvelliment, que calcula el pes dels majors de 85 anys respecte dels majors de 65 anys és del 8,1%.

El 43,2% de la població major de 65 anys són homes, per un 56,8% 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 38,1% són homes mentre que el 61,9% són dones. I entre els majors de 85 anys només el 21,7% són homes i el 78,3% són dones.



Distribució de la població per sexe i edat

Caldes de Malavella. 2008

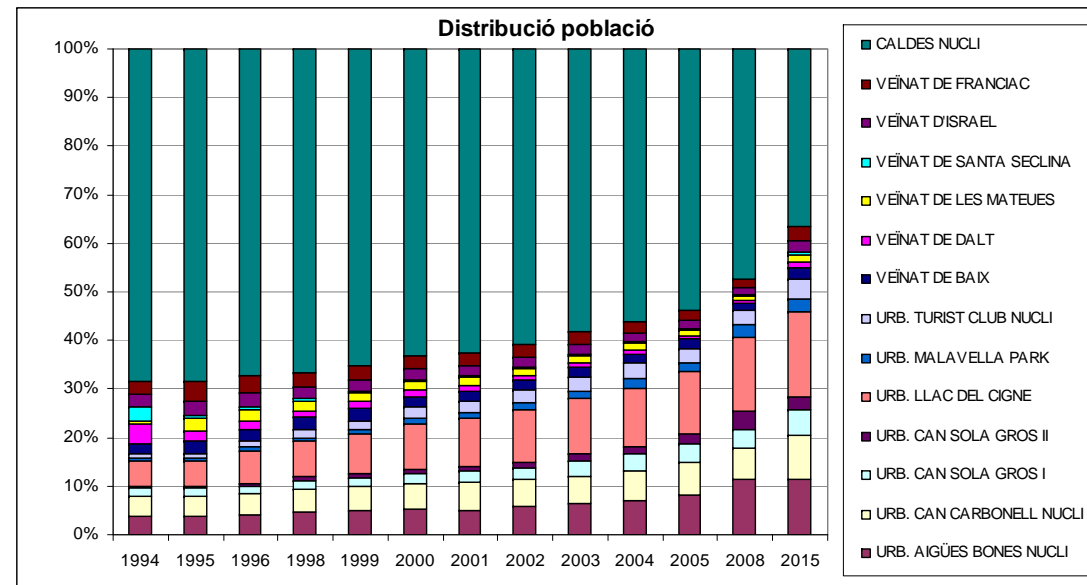
Edat	Homes	% s/sexe	% s/total	Dones	% s/sexe	% s/total	Total	%
0-4	207	6,2%	3,1%	204	6,0%	3,0%	411	6,1%
5-9	211	6,3%	3,1%	201	5,9%	3,0%	412	6,1%
10-14	190	5,7%	2,8%	165	4,8%	2,4%	355	5,2%
15-19	161	4,8%	2,4%	154	4,5%	2,3%	315	4,7%
20-24	146	4,3%	2,2%	153	4,5%	2,3%	299	4,4%
25-29	227	6,8%	3,4%	270	7,9%	4,0%	497	7,3%
30-34	313	9,3%	4,6%	336	9,9%	5,0%	649	9,6%
35-39	318	9,5%	4,7%	304	8,9%	4,5%	622	9,2%
40-44	310	9,2%	4,6%	293	8,6%	4,3%	603	8,9%
45-49	259	7,7%	3,8%	222	6,5%	3,3%	481	7,1%
50-54	230	6,8%	3,4%	196	5,8%	2,9%	426	6,3%
55-59	186	5,5%	2,7%	202	5,9%	3,0%	388	5,7%
60-64	177	5,3%	2,6%	149	4,4%	2,2%	326	4,8%
65-69	119	3,5%	1,8%	132	3,9%	2,0%	251	3,7%
70-74	123	3,7%	1,8%	128	3,8%	1,9%	251	3,7%
75-79	92	2,7%	1,4%	116	3,4%	1,7%	208	3,1%
80-84	67	2,0%	1,0%	93	2,7%	1,4%	160	2,4%
85-89	18	0,5%	0,3%	59	1,7%	0,9%	77	1,1%
90-94	7	0,2%	0,1%	19	0,6%	0,3%	26	0,4%
95+	0	0,0%	0,0%	12	0,4%	0,2%	12	0,2%
Total	3.361	100%	49,7%	3.408	100%	50,3%	6.769	100%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró municipal

1.3 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ I ESTRUCTURA URBANA

A l'any 2008 poc menys de la meitat de la població resideix 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.

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.



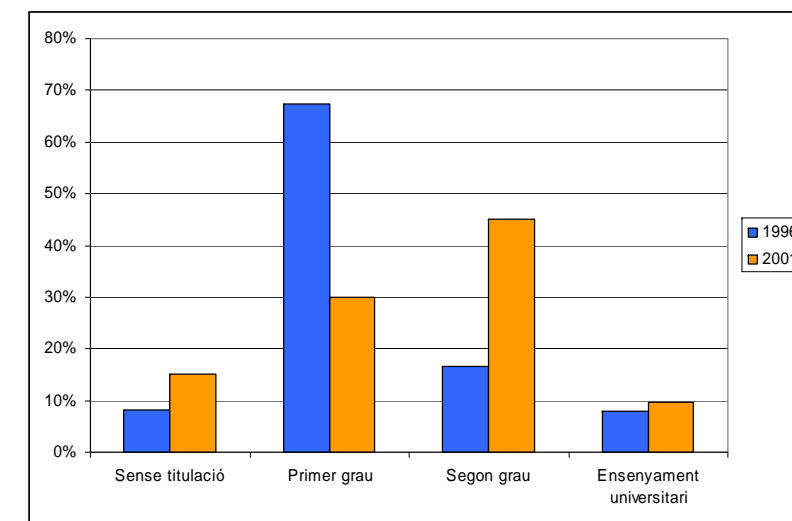
Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2008)

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.

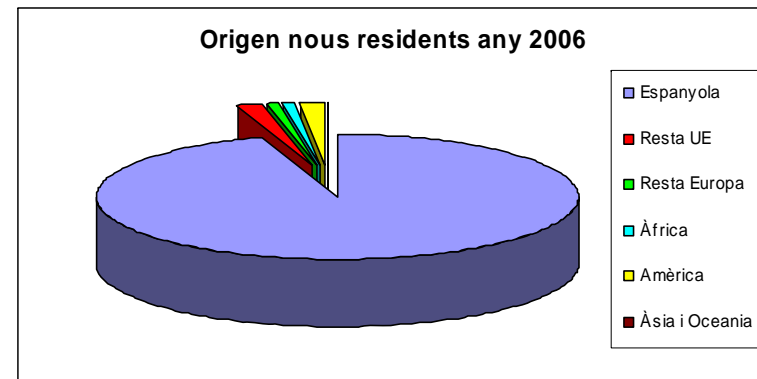
Ara, en canvi, es busca una millor qualitat de vida tot sacrificant els aspectes lligats a la mobilitat (i indirectament a la sostenibilitat degut a l'allargament dels desplaçaments per motius laborals o d'estudi. Caldes és des del punt de vista de la xarxa de comunicacions un emplaçament força estratègic, 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 nou vinguts ha modificat el nivell de formació del conjunt del municipi entre 1996 i 2001 pel que fa a l'increment 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 representen 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%.

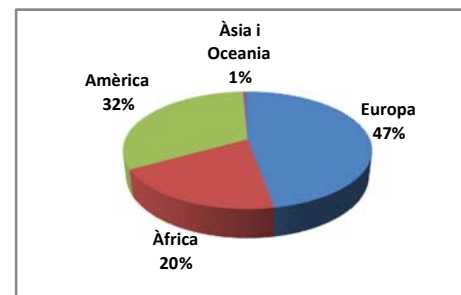


L'origen dels estrangers un 32% són americans (majoritàriament sud-americans), seguits pels europeus comunitaris (31%), els africans (20%) i la resta d'europaus (16%). Aquest tipus de migració sempre ha existit, però no ha estat fins el darrer quinquenni que a pres valors remarcables, que no deixen d'augmentar. 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 estrangera empadronada. 2004

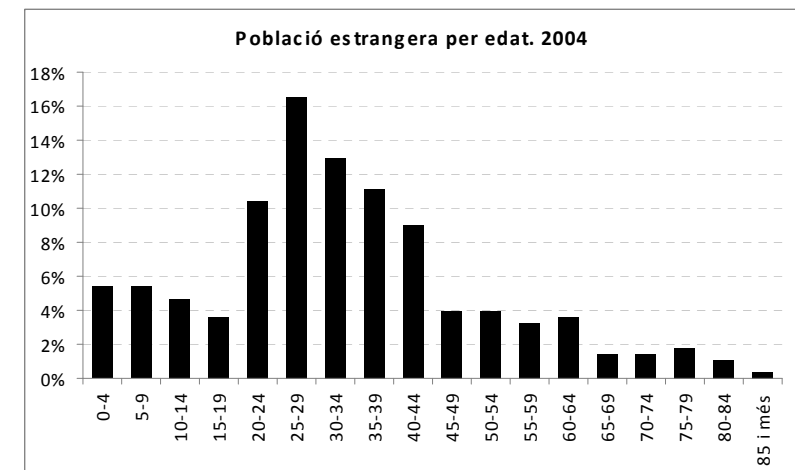
Nacionalitat	Homes		Dones		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Europa	68	46,3%	63	48,1%	131	47,1%
Àfrica	36	24,5%	19	14,5%	55	19,8%
Amèrica	41	27,9%	49	37,4%	90	32,4%
Àsia i Oceania	2	1,4%	0	0,0%	2	0,7%
Total	147		131		278	



Distribució de la població estrangera per edat. 2004

Edat	Nombre	%
0-4	15	5,4%
5-9	15	5,4%
10-14	13	4,7%
15-19	10	3,6%
20-24	29	10,4%
25-29	46	16,5%
30-34	36	12,9%
35-39	31	11,2%
40-44	25	9,0%
45-49	11	4,0%
50-54	11	4,0%
55-59	9	3,2%
60-64	10	3,6%
65-69	4	1,4%
70-74	4	1,4%
75-79	5	1,8%
80-84	3	1,1%
85 i més	1	0,4%
Total	278	100%

Font: Elaboració pròpia a partir dades d'Idescat



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 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 10 anys. La projecció fins l'any 2028, que estima una població total propera als 15.000 residents s'ha fet a partir de les dades del 2018 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.

Les xifres de població projectades fins el 2016 son les següents:

Edat	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
De 0 a 4	413	438	474	526	584	654	721	751	780	806	828
De 5 a 9	462	455	517	556	562	570	598	637	692	749	814
De 10 a 14	375	429	448	471	514	568	564	627	668	674	678
De 15 a 19	338	376	397	424	442	465	521	542	566	609	660
De 20 a 24	322	328	362	391	432	459	500	522	551	568	587
De 25 a 29	512	531	539	541	571	603	615	654	686	723	741
De 30 a 34	705	763	820	886	911	940	968	982	990	1.017	1.037
De 35 a 39	687	765	832	900	975	1.043	1.107	1.169	1.239	1.263	1.283
De 40 a 44	642	669	717	770	836	908	990	1.060	1.131	1.206	1.267
De 45 a 49	528	588	633	693	741	784	814	864	918	984	1.052
De 50 a 54	444	479	523	541	573	624	684	731	792	839	880
De 55 a 59	386	399	421	441	484	505	540	584	603	635	683
De 60 a 64	368	378	381	411	428	427	441	463	484	526	545
De 65 a 69	283	317	340	356	361	403	414	418	448	464	462
De 70 a 74	234	237	251	255	282	315	348	372	388	392	431
De 75 a 79	227	242	250	264	272	257	261	275	280	306	336
De 80 a 84	166	167	183	199	214	232	246	254	267	275	260
De 85 a 89	93	121	132	142	149	152	153	168	182	194	209
De 90 a 94	35	41	48	56	63	75	93	100	107	112	113
De 95 i +	14	16	17	20	24	30	34	39	45	51	61
Total	7.235	7.742	8.287	8.843	9.419	10.015	10.613	11.213	11.819	12.393	12.931

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat. Data a 31 de desembre

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

Absoluts	Població a		Creix.	Saldo natural	Saldo Interior	Saldo Exterior	Saldo Migratori	Creix. total	Població a 31 de des.
	1 de gener	Defun.							
2008	6.769	20	61	41	387	38	425	466	7.235
2009	7.235	20	68	48	421	38	459	507	7.742
2010	7.742	33	110	77	431	37	468	545	8.287
2011	8.287	36	116	80	441	35	476	556	8.843
2012	8.843	38	121	83	449	43	492	575	9.419
2013	9.419	40	127	87	467	42	509	596	10.015
2014	10.015	42	134	91	457	50	507	598	10.613
2015	10.613	45	139	94	465	41	506	600	11.213
2016	11.213	48	144	96	460	49	509	605	11.819
2017	11.819	52	150	98	431	45	476	574	12.393
2018	12.393	55	154	100	401	37	438	538	12.931

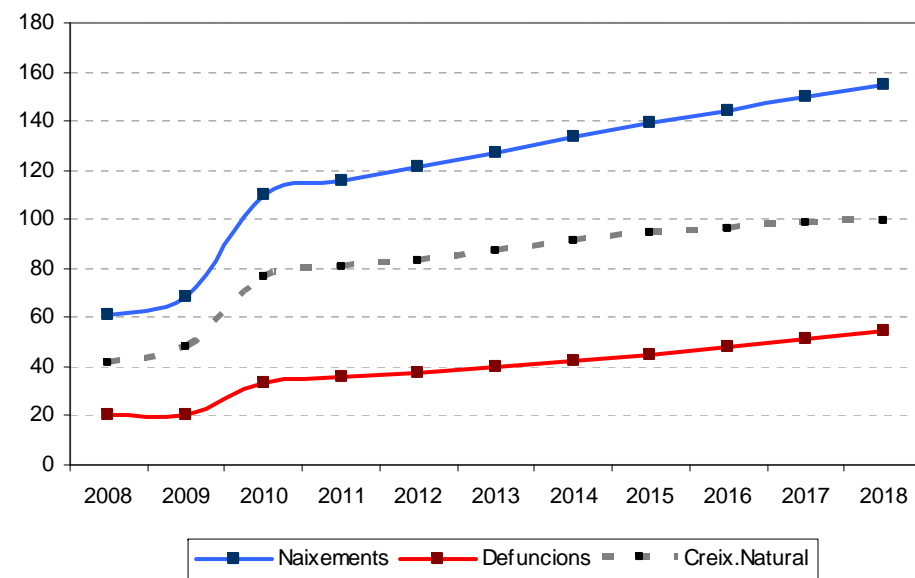
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat.

Taxes (per mil)	Població a		Creix.	Saldo natural	Saldo Interior	Saldo Exterior	Saldo Migratori	Creix. total	Població a 31 de des.
	1 de gener	Defun.							
2008	6.769	2,88	8,77	5,89	55,27	5,43	60,70	66,59	7.235
2009	7.235	2,73	9,12	6,38	56,22	5,07	61,29	67,68	7.742
2010	7.742	4,17	13,74	9,57	53,78	4,62	58,39	67,97	8.287
2011	8.287	4,16	13,55	9,39	51,49	4,09	55,58	64,96	8.843
2012	8.843	4,15	13,28	9,14	49,17	4,71	53,88	63,02	9.419
2013	9.419	4,13	13,11	8,98	48,06	4,32	52,38	61,36	10.015
2014	10.015	4,12	12,95	8,84	44,31	4,85	49,16	57,99	10.613
2015	10.613	4,10	12,75	8,65	42,61	3,76	46,37	55,02	11.213
2016	11.213	4,18	12,54	8,36	39,94	4,25	44,20	52,56	11.819
2017	11.819	4,26	12,38	8,12	35,60	3,72	39,32	47,44	12.393
2018	12.393	4,33	12,20	7,86	31,67	2,92	34,59	42,45	12.931

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

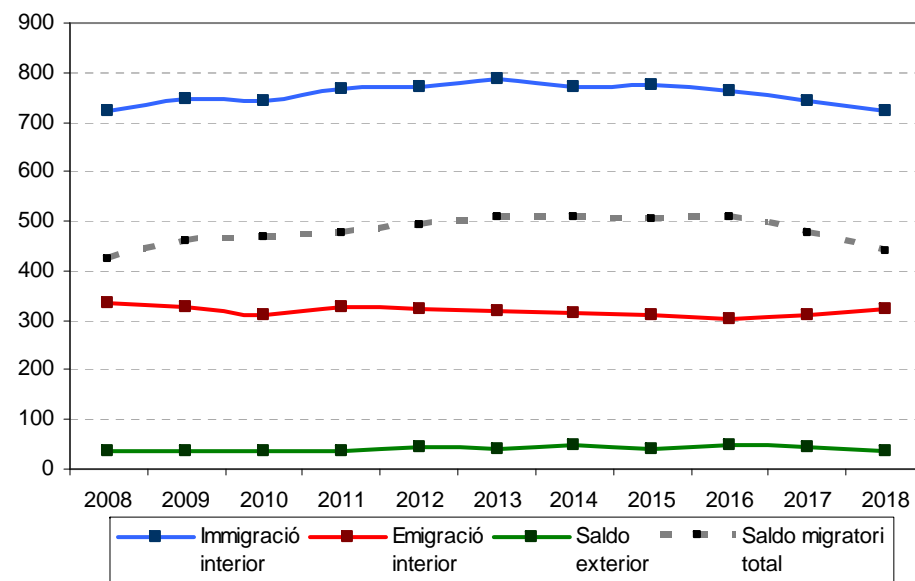
Gràficament l'evolució de cada una de les variables és la següent:

Creixement Natural



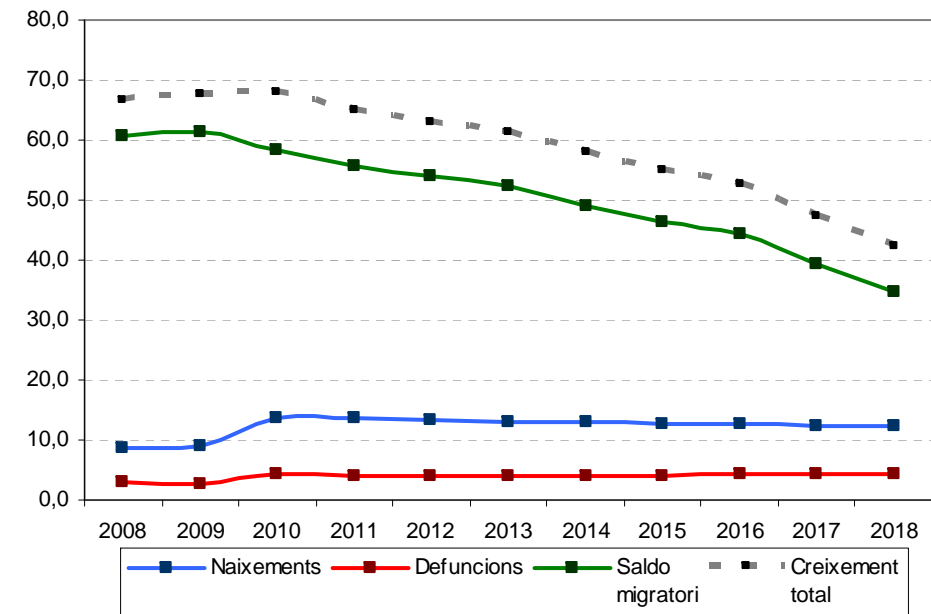
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

Saldo Migratori



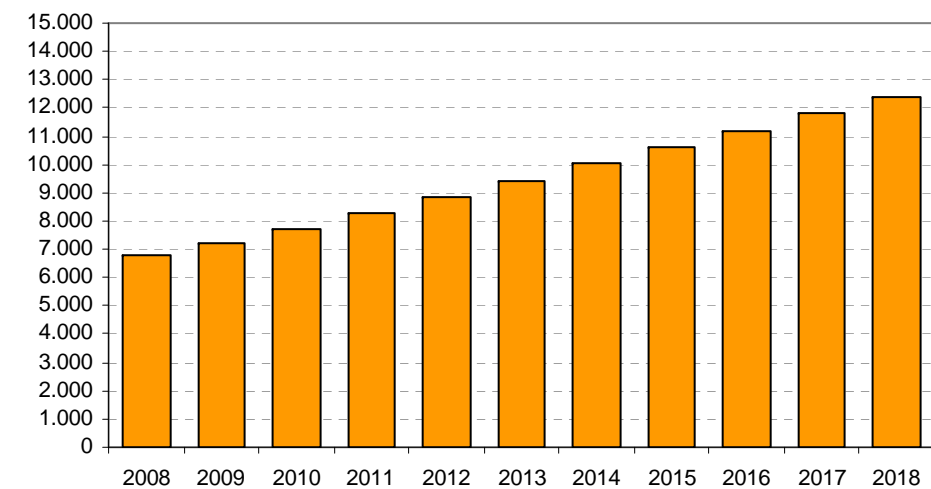
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

Taxes per 1.000 habitants



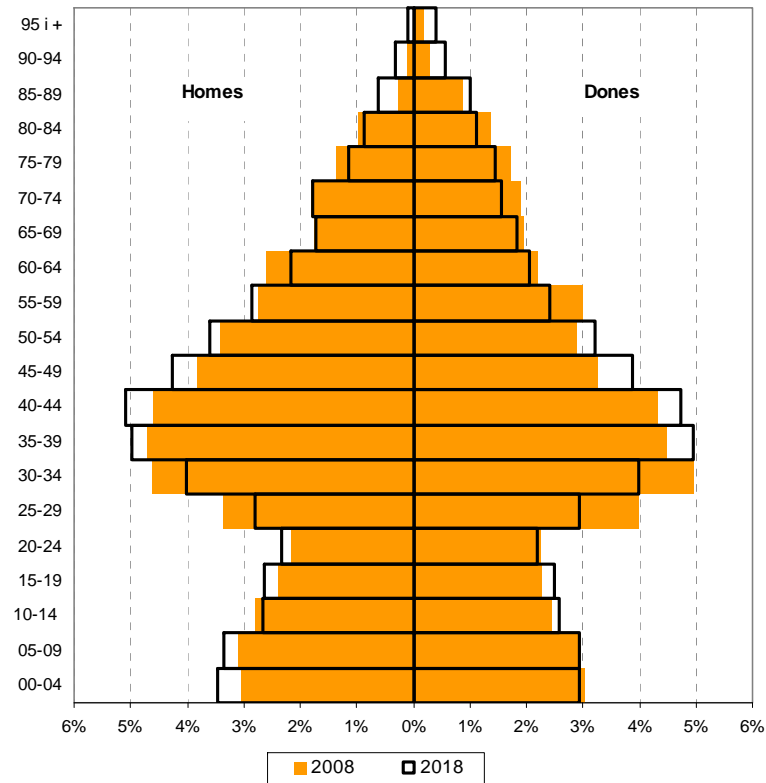
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

Evolució de la Població



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

Piràmides comparades



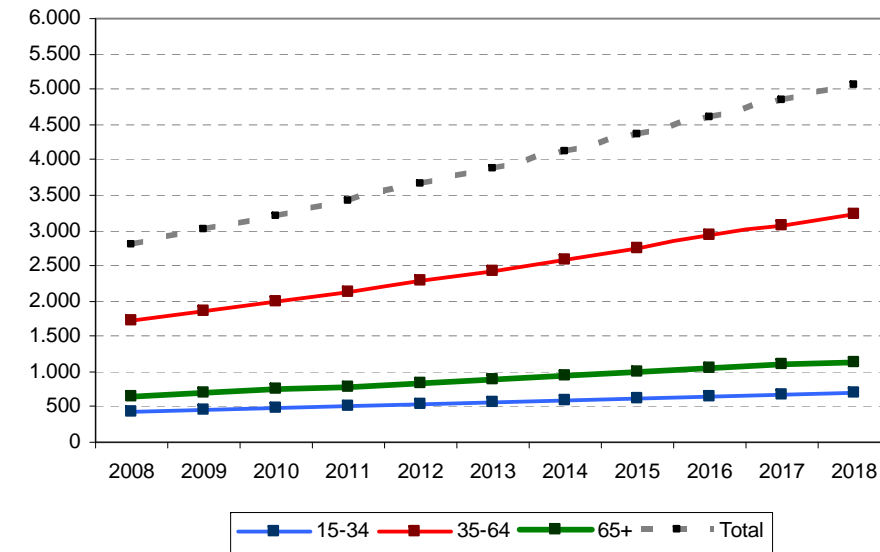
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat

A partir de la projecció de població s'estimen el nombre de llars i el nombre d'habitatges necessaris, o sigui la demanda, i per això s'han calculat el nombre de llars per grups d'edat.

Llars existents	2001	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total llars	1.473	2.800	3.009	3.214	3.426	3.655	3.885	4.130	4.366	4.610	4.846	5.066
15-34 anys	236	432	460	487	516	542	568	599	621	643	671	696
35-64 anys	843	1.726	1.853	1.981	2.122	2.281	2.424	2.586	2.753	2.919	3.081	3.227
65+ anys	394	642	696	746	788	833	893	945	992	1.048	1.094	1.143
Persones llar	2,82	2,58	2,57	2,58	2,58	2,58	2,58	2,57	2,57	2,56	2,56	2,55

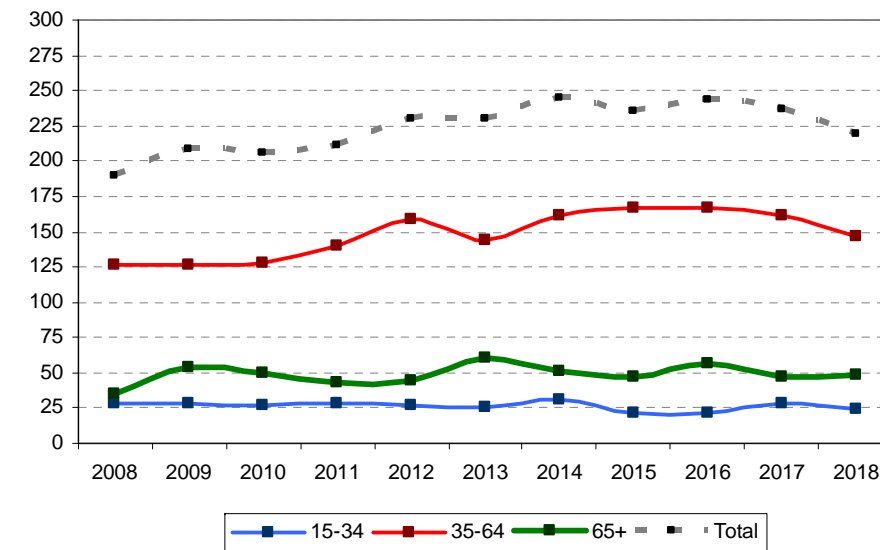
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró i coeficients de càlcul idescat, partint de les dades del Cens d'Habitatges 2001.

Projecció de Llars



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

Llars necessàries



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

Creixement anual	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2008-2018
Total llars necessàries	190	209	205	212	230	230	245	236	244	236	220	2.265
15-34	28	28	27	28	26	26	31	22	22	28	25	264
35-64	126	127	128	141	159	144	162	167	166	161	146	1.501
65+	35	54	49	43	45	61	51	47	56	46	49	501

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

per a habitatge tenint en compte que una **part de la demanda optarà per anar a viure a les urbanitzacions, en habitatges ja construïts o per construir**, per tant no tota la demanda ha de ser coberta amb habitatge en sòl de nous desenvolupaments.

Aquesta idea cal tenir-la present per aquest període fins al 2018 però també pels períodes següents. Per a 2026 s'estimen unes necessitats properes als 4.000 habitatges que representen poder cobrir l'habitatge principal i poc menys d'un hipotètic 20% d'habitatge de segona residència. Excloent un 10% de substitució i un altre de 10% de canvi d'ús (ocupació de parcel·les en el que ara son segones residències) **els habitatges necessaris serien aproximadament 3.400.**

Factor creixement llars	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2008-2018
Total llars necessàries	190	209	205	212	230	230	245	236	244	236	220	2.265
Demogràfics	47	52	51	53	57	58	61	59	61	59	55	566
Fets culturals	28	31	31	32	34	35	37	35	37	35	33	340
Migració	114	125	123	127	138	138	147	141	146	142	132	1.359

Font: càlcul idescat

En resum, s'estima que les necessitats d'habitatge, basat en la projecció de llars tenint en compte que no tots els habitatges alliberats per la destrucció de llars són aptes per ser ingressats en el mercat de segona mà, i els que ho són no tenen perquè complir les preferències residencials de les noves llars. A més es considera que un 5% de les defuncions que es produeixen al llarg de l'any deixen vacant l'habitatge, mentre que també un 5% anual de les noves llars (empadronats) són en realitat canvis de segona a primera residència. Per tant, aquest potencial màxim fa referència al supòsit que cap d'aquestes consideracions es donessin.

Total període 2008 - 2018	
Potencial d'habitatges necessaris(Màx) :	2.265
Habitatges de nova creació necessaris :	2.003

Font: Elaboració pròpia

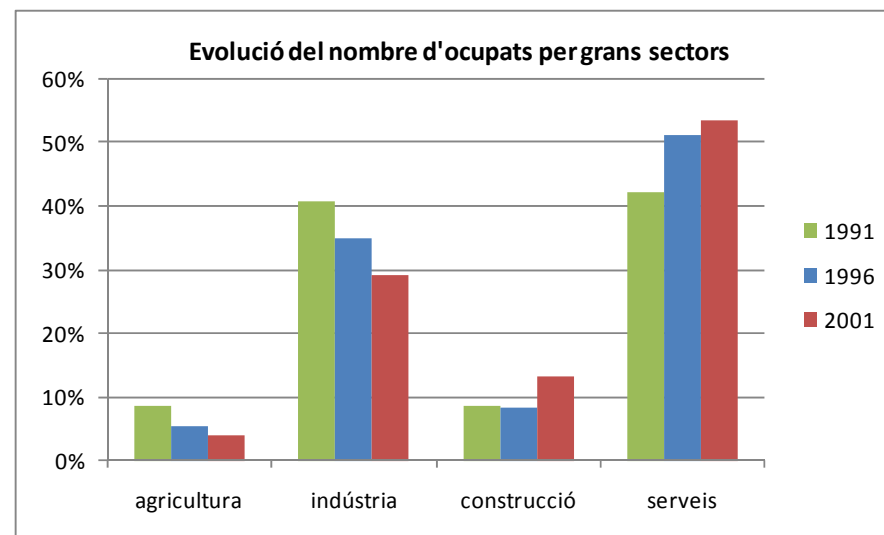
En definitiva el nombre de llars projectat seria d'aproximadament 2.000 habitatges per a 2018. El planejament en redacció ha de poder programar doncs el sòl necessari per a la producció de 2.000 habitatges mínim.

La qüestió fonamental és tenir en compte que Caldes compte amb urbanitzacions properes al municipi que s'aniran desenvolupant i que tenen nivells d'ocupació encara baixos. Per tant el POUM ha de programar sòl

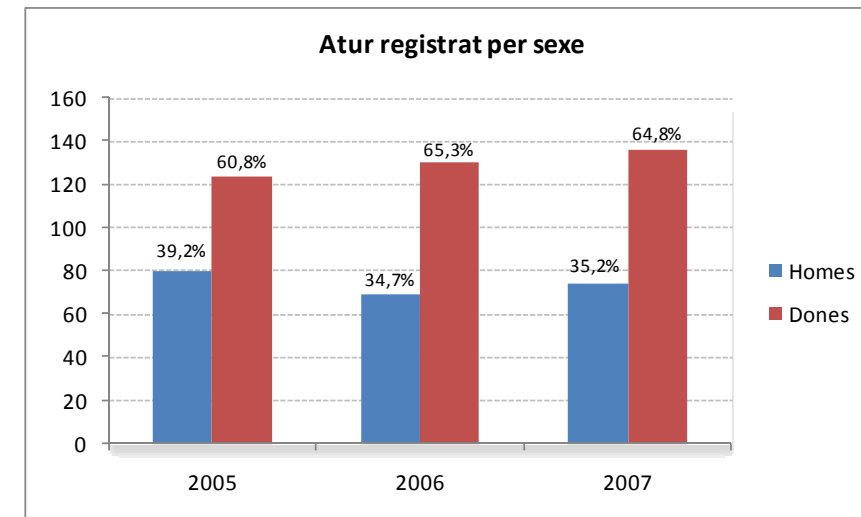
1.6 PERFIL DE LA DEMANDA: MERCAT DE TREBALL - INDÚSTRIA I OCUPACIÓ

Des del punt de vista de l'ocupació localitzada al municipi, Caldes de Malavella segueix el model de ciutat 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.

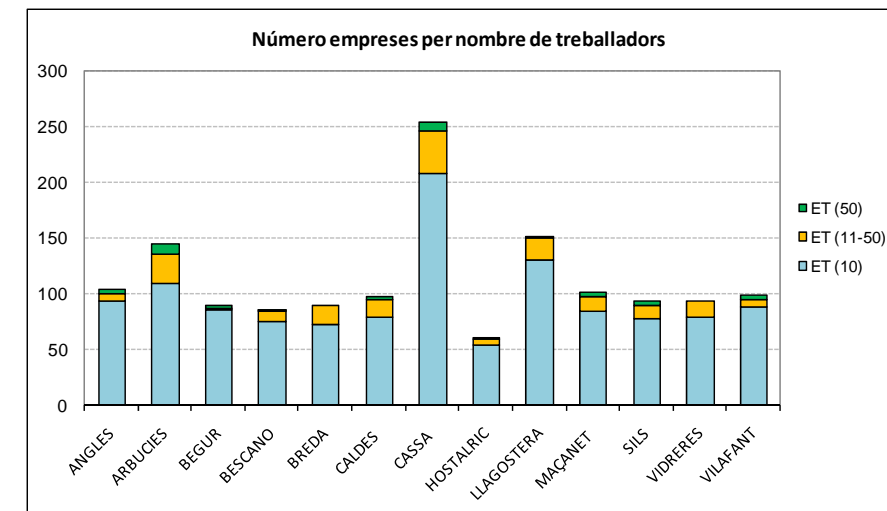
El sector turístic, compren bàsicament les aigües termals i l'hostaleria, amb una xarxa de cinc establiments hotelers al municipi que donen lloc a 451 places l'any 2006.



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 demogràfica, ajuda a entendre millor cap a on tendeix el perfil residencial del municipi. La mobilitat obligada es caracteritza per tres tipus de desplaçaments: els interns, els de dins cap a fora del municipi, i els de fora cap a dins del municipi.

Així, segons les darreres dades oficials corresponent al 2001, a Caldes de Malavella es produeixen 2.380 viatges diaris per raó de treball, dels que 926 resten dintre del municipi, 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.

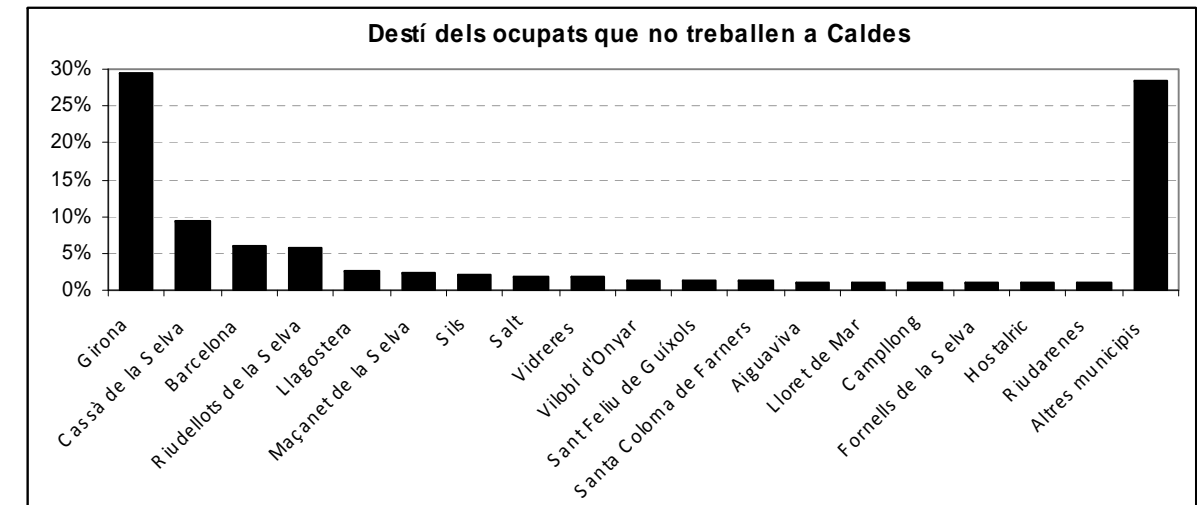
La taxa d'autosuficiència, és a dir, el percentatge dels llocs de treball del municipi ocupats per residents del propi municipi s'ha mantingut estable, del 69,7% el 1996 al 70,8% el 2001.

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 del municipi 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.

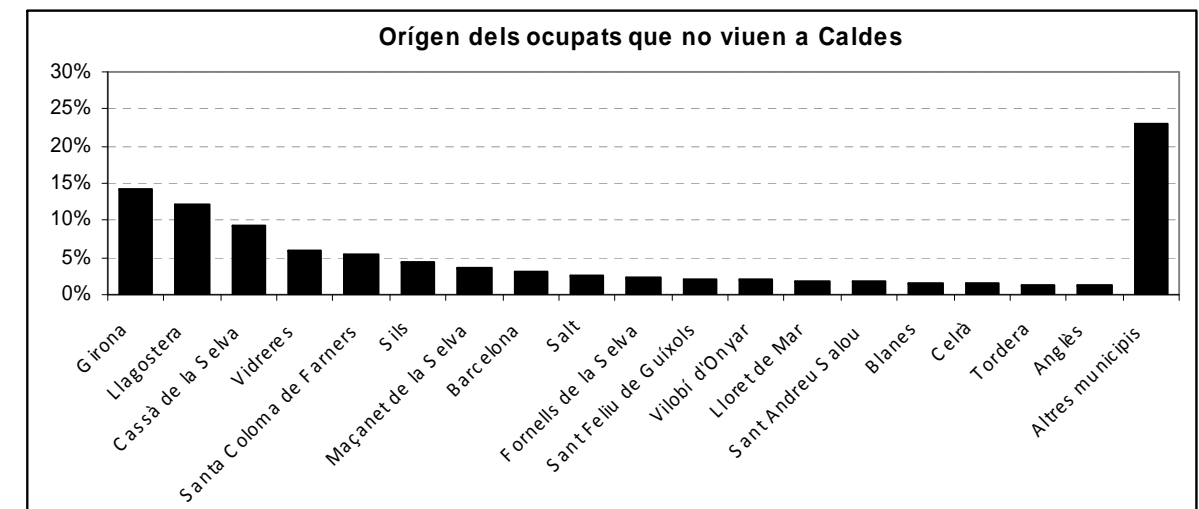
Aquest fet, concorda amb el model d'interdependència territorial que s'està donant a Catalunya. S'explica tant per la deslocalització de llocs de treball industrial cap a d'altres zones properes, com sobretot al model residencial actual, en el que la població decideix situar la seva residència no en 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.

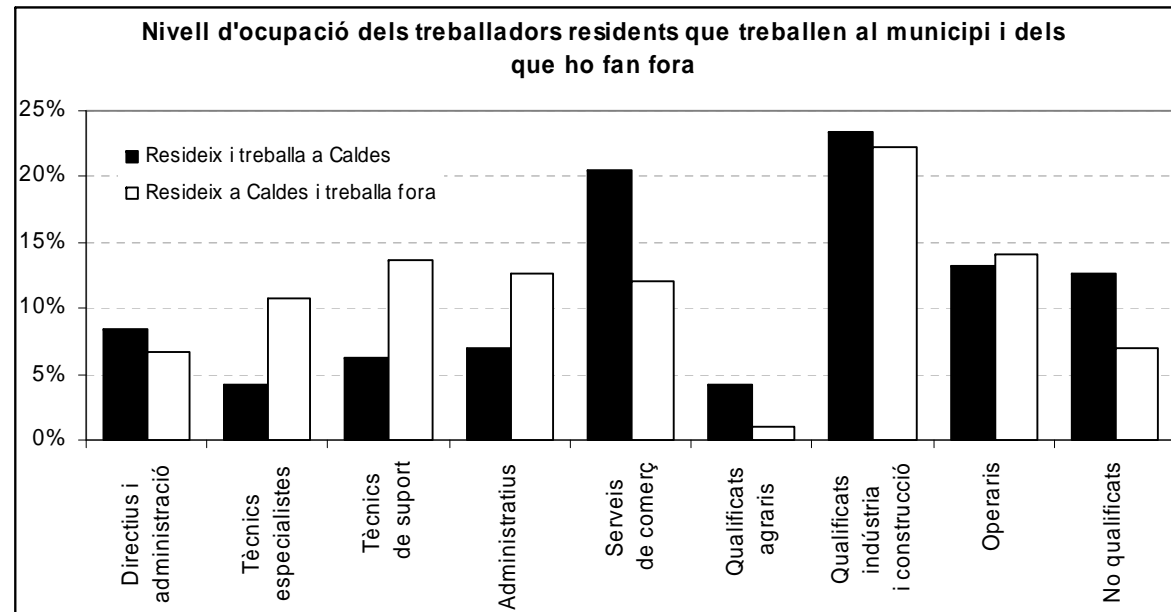


L'origen dels 382 treballadors que venen a Caldes de Malavella, en canvi, està molt més repartit entre els municipis veïns. Girona continua sent el primer, però només amb el 14% del total, seguit de Llagostera amb el 12%



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 del municipi també són principalment qualificats en indústria i construcció, seguit de tècnics de suport i operaris.



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.

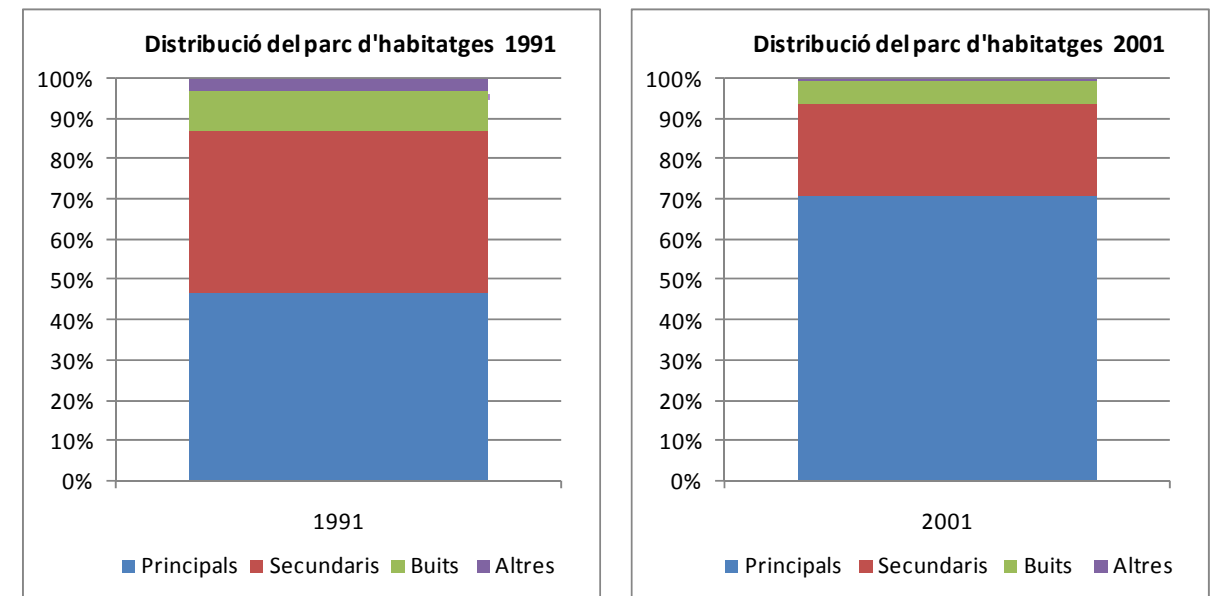
També el nombre d'habitatges vacants ha disminuït de forma important, passant del 10% (203) el 1991 al 6% (125) el 2001.

Habitatges

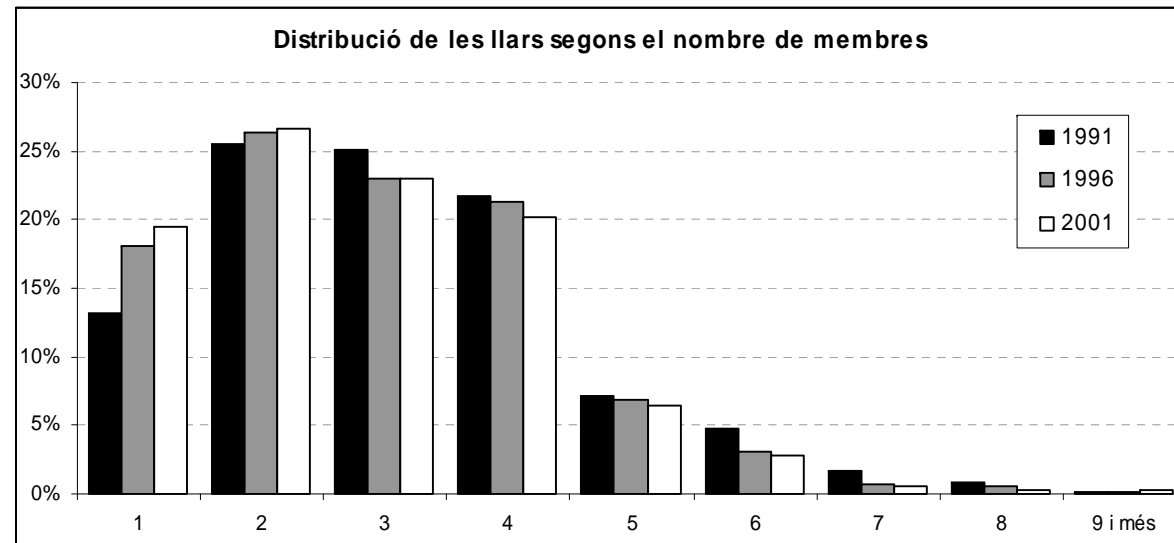
Caldes de Malavella. 1991 i 2001

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
Total	2.077	100	2.078	100	1	0,05
Habitants	3.106		4.173		1.067	34,35
Hab./Habit.	3,2		2,8			
Capacitat residencial	5.787		5.524		-263	-4,54

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

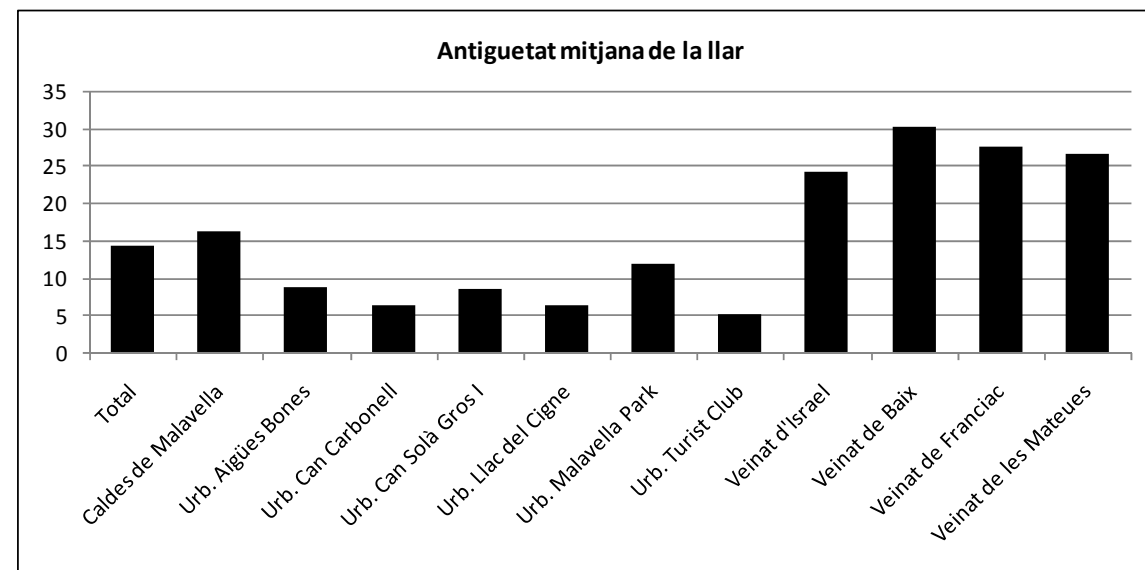


Una altra dada significativa és l'increment del nombre de llars unipersonals, que ha passat del 13% al 20% del 1991 al 2001 i en menys grau de les llars de dos membres. En canvi en totes les altres dimensions familiars el nombre de llars s'ha mantingut o ha disminuït. És a dir, la dimensió mitjana de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

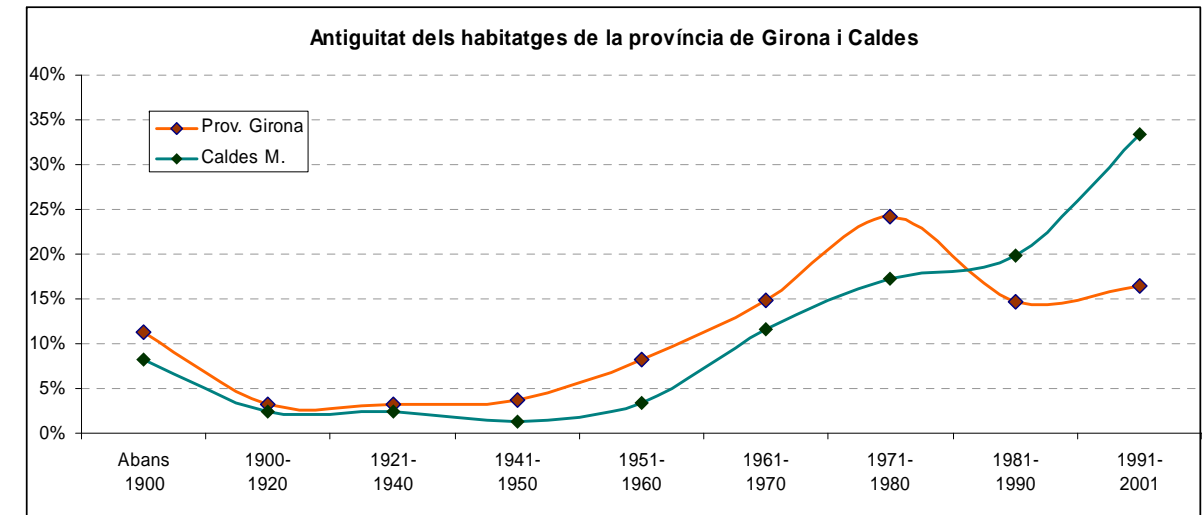


Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

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.

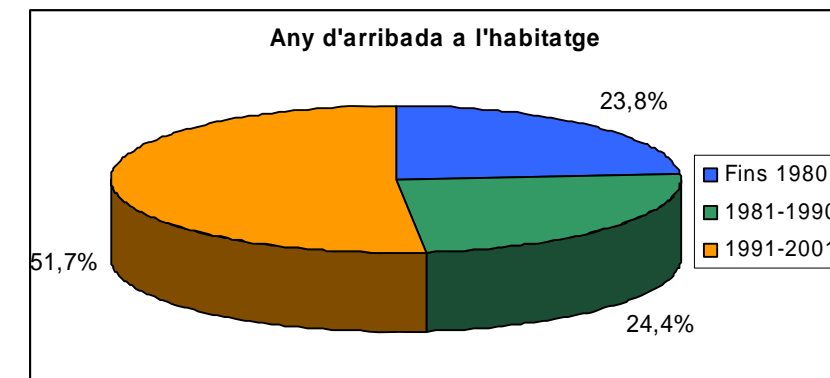


Una tercera part dels habitatges principals actuals es van construir a partir de 1991 i poc més de la meitat després de 1981.



Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

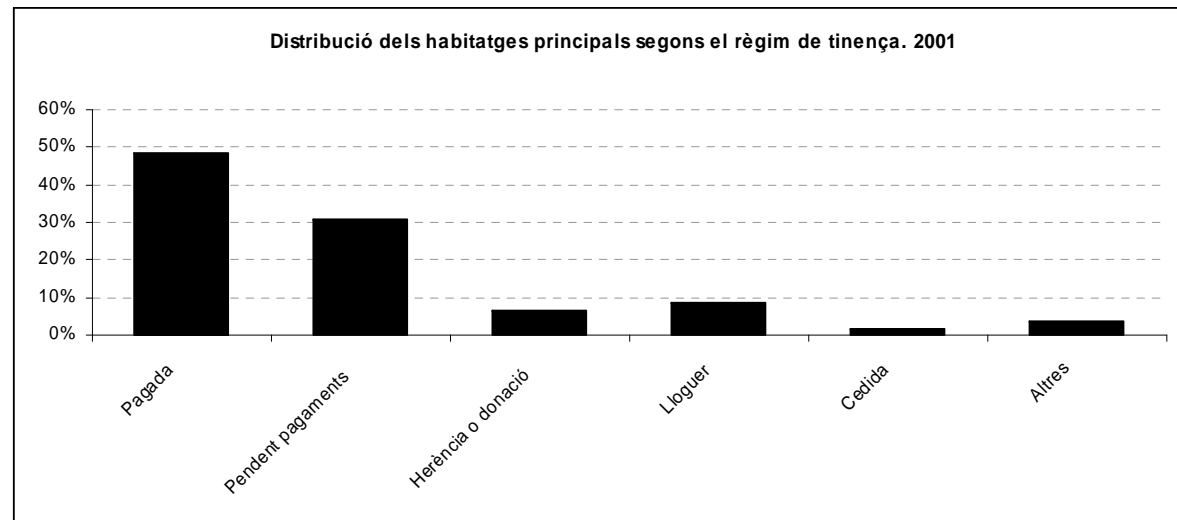
Font:



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

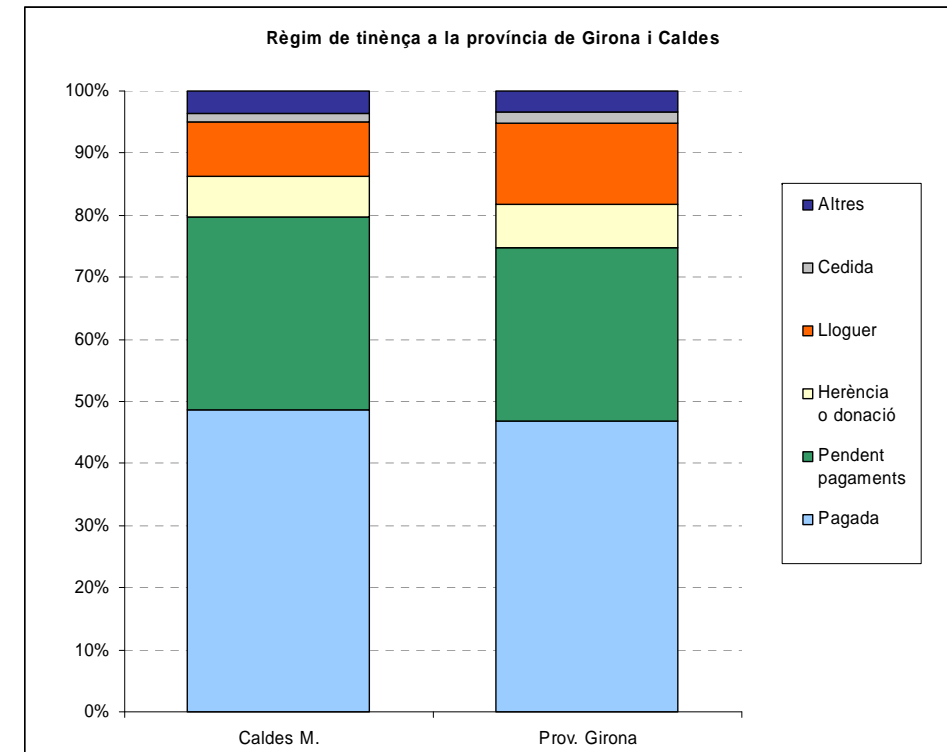
Gairebé la meitat dels habitatges principals no tenen pagaments pendents, percentatge més elevat que la mitjana de la província. Un 30% encara en tenen, mentre que les llars en règim de lloguer només sumen el 8,6% del total.

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 del municipi.



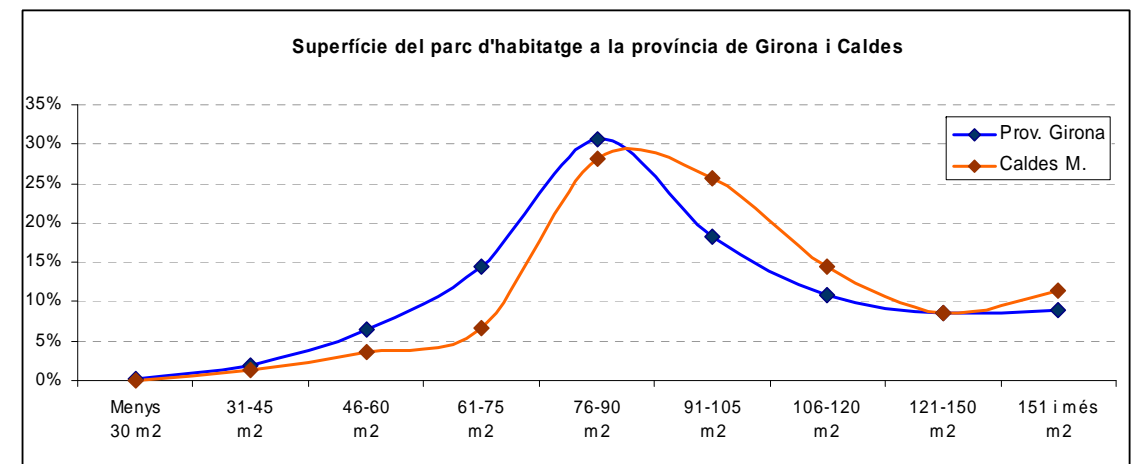
Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

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.

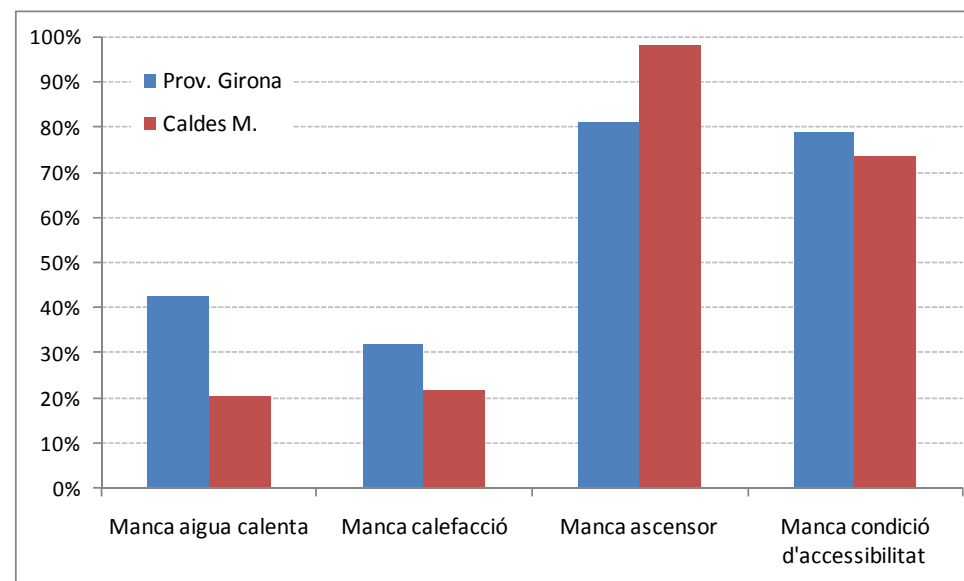


Font: Elaboració pròpia a partir dades del Cens d'habitatge 2001

El problema fonamental de l'habitatge està relacionat amb l'accessibilitat, problema que s'agreugen 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 OFERTA D'HABITATGE

L'oferta d'habitatge a Caldes de Malavella ve marcada sobretot per l'habitatge unifamiliar si exceptuem el nucli de Caldes. L'oferta en el mercat de compravenda del municipi 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 (*)	€/m2
Tipologia	€/m2
< 80	4.041,7
80 - 99	3.416,4
100 - 149	2.959,4
150 - 199	2.419,8
> 200	1.813,2
Total	2.254,0

Font: Elaboració pròpia a través d'un recull de 175 ofertes (octubre 2007)

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 és 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.

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 41,6 habitatges iniciats per 1.000 habitants³. Per a l'any 2007 el nombre d'habitatges iniciats es redueix fins a 70 però amb un total de 135 habitatges.

Del recull 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 vivendes unifamiliars.

La mitjana d'aquesta mostra és d'un habitatge d'uns 193 m² i té un preu de venda de 434.000.-€

³ Informe del sector de l'habitatge a Catalunya 2006. Direcció General d'Habitatge, Departament de Medi Ambient i Habitatge.

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 2.000 habitatges per a l'any 2017) cal avaluar quants d'aquests habitatges que han de sortir al mercat (siguin de nova construcció, rehabilitats, o que surtin al mercat després de restar desocupats) requereixen d'algun tipus de protecció.

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%. Òbviament seria desitjable la segona opció. Cal tenir en compte que les darreres dades sobre el nivell d'esforç de les famílies ja sobrepassa en alguns cassos el 50%.

Els resultats son els que apareixen a la taula següent.

Hipòtesi: Préstec hipotecari 100% 30 anys 0% despeses			CÀLCUL NIVELLS DE RENDA NECESARIS					
			4%		4,80%			
€/m2	m2	€	Quota mensual		Esforz ecoòmic			
					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. Tot fa pensar en que la única vàlvula possible per a mantenir el ritme d'accessibilitat és l'allargament dels contractes hipotecaris, primer a 35 i després a 40 anys. Amb aquest escenari la sensibilitat és molt superior pel que fa als tipus que al metre que al metre quadrat

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:

- a) de 22.920.-€ dedicant el 50% de la RFD => 3,2 IRSC

b) de **28.650.-€** dedicant el 40% de la RFD => 4,0 IRSC

Aquesta comparació es posa de relleu per que la determinació del nombre de famílies que poden accedir a habitatges de protecció pública 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, 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 2007 son de

a) Règim general:

Règim general: 1.339.-€/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: 1.506.-€/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'examinen 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. Per a l'any 2016 s'haurien d'haver construït o comprat o gestionat **664 habitatges de protecció pública i assequible, aproximadament tres vegades més que les xifres que proposa el Pacte Nacional**.

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 si més no ens marca el llindar del que seria una xifra objectiu.

Ingressos nets totals mensuals de la llar (€)	Caldes (%)	40% RFD	50% RFD	Llars 2016	Llars 2026
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	2	3
781 a 1140	0,4%	456	570	8	14
1.141 a 1.500	14,4%	600	750	273	504
1.501 a 2.100	20,1%	840	1050	382	704
2.101 a 3.000	43,0%	1200	1500	817	1.505
més de 3.000	22,0%	1600	2000	418	770

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, la xifra marc, l'objectiu, de producció i gestió d'habitatge amb algun tipus de protecció pública serà d'un **màxim de 650 habitatges**. És un marc teòric però que ha d'orientar la política respecte a l'habitatge dels propers anys.

Es diu "gestió" perquè les propostes d'actuació en el camp de l'habitatge poden ser variades. Només en darrera instància cal recórrer a la construcció de nous habitatges.

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.

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 en el marc de la política d'habitatge que vol endegar el municipi.

El POUM, partint de l'aplicació de la reserva de sòl per a protecció pública (en règim especial, general i concertat) supera fins i tot la xifra dels 650 de la projecció de necessitats i permetria, en el supòsit del seu desenvolupament total, la construcció de més de 1.000 habitatges amb algun tipus de protecció pública fins el 2027..

En definitiva, tal i com es detalla en el proper apartat, i molt resumidament:

	Habitatges	any
DEMANDA ESTIMADA HABITATGE	1.900 - 2000	2017
DEMANDA TEÒRICA HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	650 - 750	2017
OBJECTIU PACTE NACIONAL HABITATGE	225	2017
POTENCIAL POUM HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	960	2027

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.

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

3.2 LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA DEL POUM : QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MINIMES (ARTICLE 66.3)

La novetat més important de la Llei d'urbanisme, com ja s'ha dit, és l'obligatorietat de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable⁴, per a la construcció d'habitatge en règim general i concertat, i un 10% per a construcció d'habitatges protegits amb preu concertat (Art. 57.3 Decret Legislatiu 1/2005).

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 especial) 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 d'aquest 30% de sostre..

La programació es fa per a dos períodes de sis anys, el POUM s'ha elaborat amb l'horitzó 2026 tot i que moltes variables s'han calculat per a 2016 i 2026. De fet les grans actuacions es més que possible que afectin a més d'un període. En definitiva s'han classificat en funció del període en el que s'espera que comencin a desenvolupar-se. Sens dubte l'actual evolució del mercat immobiliari no fa pensar en una ràpida posada en marxa d'alguns dels sectors previstos.

Un altres aspecte important és el destí de l'aprofitament de cessió obligatòria que també ha d'anar destinat a la producció o conservació del parc de protecció oficial.

⁴ 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				Nombre habitatges estimat		
	10% am	HPO	Hconc.	Hlliure	HPO	Hconc.	Hlliure
PAU01	330	0	0	3.300	0	0	33
PAU02	1.164	0	0	11.640	0	0	64
PAU03	1.250	0	0	12.500	0	0	0
PAU04	228	0	0	2.280	0	0	0
PAU05	585	0	0	5.850	0	0	12
PAU06	2.115	0	0	0	0	0	0
PAU07	6.132	0	0	61.320	0	0	128
PAU08	12.812	0	0	128.120	0	0	266
PAU09	908	0	0	9.075	0	0	30
PAU10	324	0	0	0	0	0	0
PAU11	1.023	0	0	10.230	0	0	30
PAU12	44.096	0	0	440.958	0	0	920
PAU13	28.000	0	0	280.000	0	0	875
PAU14	122	0	0	1.220	0	0	3
PAU15	11.980	0	0	82.200	0	0	360
PP01	5.105	10.210	5.105	35.735	102	43	248
PP02	6.162	0	0	3.950	0	0	3
PP03	7.263	12.950	6.475	45.325	130	54	315
PP04	5.980	11.960	5.980	41.860	120	50	291
PP05	6.750	13.500	6.750	47.250	135	56	328
PP06	2.360	4.720	2.360	16.520	47	20	115
PP07	2.997	2.074	1.037	7.259	21	9	51
PP08	1.710	3.420	1.710	11.970	34	14	84
PP09	6.855	13.710	6.855	47.985	137	57	333
PP10	1.620	3.240	1.620	11.340	32	14	79
PP11	3.300	6.600	3.300	23.100	66	28	161
PP12	1.652	3.304	1.652	11.564	33	14	80
PP13	3.520	7.040	3.520	24.640	70	29	171
PP14	1.440	0	0	0	0	0	0
PP15	2.530	0	0	0	0	0	0
PP16	4.440	8.880	4.440	31.080	89	37	216
SMU01	1.073	0	0	10.730	0	0	83
SMU02	1.340	2.680	1.340	9.380	27	11	65
SMU03	748	1.496	748	5.236	15	6	37

SMU04	375	750	375	2.625	8	3	18
SMU05	19.220	0	0	192.200	0	0	60
SMU06	440	0	0	4.400	0	0	34
SMU07	370	0	0	0	0	0	0
SMU08	1.032	2.064	1.032	7.224	21	9	50
Total general	199.350	108.598	54.299	1.640.066	1.086	452	5.542
Total - PAU					1.086	452	2.821

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

El total general Inclou els habitatges totals inclosos en el Golf i a les urbanitzacions amb plans d'actuació urbanística que en realitat ja tenen la major part dels habitatges construïts.

Donada l'homogeneïtat dels aprofitaments dels diferents Plans Parcial, i a la data de l'aprovació de la proposta inicial del POUM; no es creu convenient traslladar obligacions respecte a l'HPO.

Per tant, tots els àmbits del POUM, amb sostre residencial, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no consolidat, tenen reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública (30%) a excepció del pla parcial de Santa Seclina (PP16) i el Sector de millora urbana del Llac del Cigne.

Una altre nou camí per a augmentar l'oferta d'habitatge amb finalitats socials és la possibilitat de destinar el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments inclosa en sectors per a habitatge dotacional. En aquest cas l'ajuntament no delimita, almenys de moment, cap àmbit per a la construcció d'apartaments.

Queda pendent la possibilitat d'incloure a l'aprovació provisional un àmbit d'equipaments en el que es podrien dotar varis apartaments per a joves i que permetrien la construcció d'una biblioteca a la planta baixa. De fet en previsió de la inclusió d'aquesta possibilitat podrà ser incorporada. El sistema d'habitatges dotacionals públics 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 justificades en polítiques socials definides en la memòria social. 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.

Un altre opció, que cal avaluar molt positivament de cara a la gestió del nucli antic de Caldes i la seva revitalització, és la possibilitat de delimitar àrees de reserva de terrenys de possible adquisició o per a exercir drets de tempteig i retracte.

En referència als col·lectius amb especials necessitats, es defineixen unes necessitats equivalents a 10 habitatges per tal de garantir reallotjaments, 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 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 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	Equipaments	% sector	Espais Lliures	% sector
PAU01	Sector Riera Lleixiu	0	0%	0	0%
PAU02	Sector Avinguda Taronja	0	0%	0	0%
PAU03	Subsector Llac del Cigne (en desenvol.	0	0%	0	0%
PAU04	Sector equipaments esportius municipals	2865	39%	880	12%
PAU05	Sector Tapiots residencial	0	0%	2000	15%
PAU06	Sector Industrial Travessera Taronja	0	0%	0	0%
PAU07	Sector Tourist Club (en desenvolupament)	0	0%	15200	11%
PAU08	Can Solà I (en desenvolupament)	26800	8%	39370	12%
PAU09	Subsector urbanització Aigües Bones	0	0%	18000	57%

	Nom	Equipaments	% sector	Espais Lliures	% sector
PAU10	Sector Estació Ferrocarril	0	0%	750	6%
PAU11	Subsector urbanització Aigües Bones	0	0%	8660	39%
PAU12	Sector Llac Cigne (en desenvolupament)	24390	2%	139300	14%
PAU13	Sector Aigües Bones (en desenvolupament)	47500	9%	10450	2%
PAU14	Sector Can Gelabert	0	0%	0	0%
PAU15	Sector Golf (en desenvolupament)	92200	5%	96300	5%
PP01	Sector Porta de la vila - Riera Santa Maria	10200	10%	16400	17%
PP02	Sector Porta de la Vila - sector industrial	20200	15%	18100	14%
PP03	Sector del Veïnat d'Israel	11600	9%	20600	17%
PP04	Sector Camp Nou	6150	6%	15000	16%
PP05	Sector desenvolupament Nord - Est	5650	6%	14650	15%
PP06	Sector Pineda d'en Sala	2150	5%	15400	36%
PP07	Sector Balneari de Can Rufí	3900	6%	17330	28%
PP08	Sector Puig de les Molerres	3100	11%	6800	24%
PP09	Sector ampliació Aigües Bones	6700	6%	20900	18%
PP10	Sector desenvolupament Sud	3550	13%	4500	16%
PP11	Sector Can Palamós	6550	13%	7650	15%
PP12	Sector Pineda de Can Pol	2700	10%	4500	17%
PP13	Sector ampliació Can Solà	3250	5%	9150	15%
PP14	Sector Industrial Ferrer	5300	17%	4800	16%
PP15	Sector d'activitat Tapiots	4200	8%	10200	20%
PP16	Ampliació Santa Seclina	5500	5%	13900	13%
SMU01	Bosc d'en Manao	0	0%	9200	32%
SMU02	Carrer Josep Soler	0	0%	3510	28%
SMU03	Carretera de Cassà	0	0%	1600	13%
SMU04	Equipaments Llac del Cigne	9500	44%	4800	22%
SMU05	Urbanització Malavella Park	23300	5%	59000	12%
SMU06	Equipaments Tourist club	6500	29%	3800	17%
SMU07	Sector Carrer Solell	150	2%	2200	30%
SMU08	Sector Residencial Vichy	0	0%	2100	12%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades del POUM

La suma dels equipaments del global del planejament derivat és del 7% de la suma de les superfícies del àmbits.

Malgrat això serà cada Pla Parcial principalment el que el definirà, mantenint els criteris en cada cas, l'emplaçament exacte i el detall d'aquets equipaments. L'espai més important és, inicialment, el que s'obté del Pla Parcial d'Aigües Bones que ha de servir per a construir el futur Institut. S'ha cercat l'emplaçament més accessible i amb prou superfície per acomplir amb els requisits del departament d'Educació.

3.4 BASES PER A UNA POLÍTICA LOCAL D'HABITATGE: DEFINICIÓ D'OBJECTIUS 2027

L'escenari de població situa la població de Caldes de Malavella al voltant de xifres de 15.000 habitants (amb un potencial teòric màxim de 17.000) l'any 2026-27, moment en el què per l'augment de la població, aplicant una ocupació de 2,7 persones per habitatge planteja que la necessitat disposar d'un parc d'habitatges proper als 5.500 habitatges principals.

Tenint en compte que en base a les xifres actuals ja n'hi ha 2.750, ja n'hi ha dels quals gaire bé 2.000 són principals, significa haver de planificar la construcció, com a mínim, d'uns aproximadament 2.750 habitatges.

Donat que el POUM preveu aproximadament 2.500 habitatges, això significa que, cas de complir-se les hipòtesis de creixement, s'assumeix que una tercera part de les noves llars, en números grossos, continuarà anant a viure a les urbanitzacions on l'oferta de terreny és força important. Les urbanitzacions funcionarien com a vàlvula d'escapament per a no posar pressió al sistema urbanístic programat. El gràfic sobre la distribució de la població per àmbits, del capítol 1.3, és prou explicatiu de l'evolució del sector residencial i l'ocupació del sòl, i en definitiva del model de creixement.

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.

Objectius i marc de desenvolupament:

- 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'uns 2.300 a 2600 habitatges, condicionat al desenvolupament urbanístic previst (Art. 57.3) corresponent a un sostre de reserva equivalent a uns 140.000 metres quadrats de sostre per a l'habitatge de protecció pública i assequible.
- Producció de 2.300 - 2600 habitatges en el marc del desenvolupament de la totalitat del POUM; una mitjana d'uns 95 a 108 habitatges / any si es tenen en compte els 4 sexennis tinguts en compte a la projecció.

- Equival a un potencial màxim de producció anual entre 8 i 15 habitatges cada mil habitants, any, segons la població de referència que fem servir (població inicial o final). En qualsevol cas un rati molt per sota de l'actual 41,6 de l'any 2006. EL rati exacte despendrà de l'evolució del mercat de la construcció, i en definitiva estarà sempre entre aquestes dues xifres.
- Continuitat del procés de transformació d'habitatges secundaris a principals, assimilant un major grau d'ocupació de les urbanitzacions.
- Consolidació. Una 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 del poble.
- 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.
- Ocupació a final del període de 2,7 habitants/habitatge. El seu desajustament hauria de fer variar les projeccions i les necessitats d'habitatge. Les projeccions i l'ocupació del sòl és molt sensible a aquesta variable.
- Horitzó 2026. 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 setembre de 2008) i per tant es calcula el nombre de nous habitatges a partir d'aquest llindar de població.

La dinamització i intermediació en el parc d'habitatges de lloguer; la mobilització del parc d'habitatges vacant; i la rehabilitació del parc construït, malgrat ser també objectius de la política d'habitatge municipal, no venen definits de manera específica en el POUM. Mesures com les que es deriven del Pacte Nacional de l'Habitatge i la possible afectació del reglament de la Llei pel Dret a l'Habitatge, encara per tramitar, seran objecte de tractament en el Pla Local d'Habitatge que te per objectiu redactar l'Ajuntament de Caldes.

Hi ha d'altres aspectes com son la decisió de si la producció d'habitatge de protecció pública es fa de venda o de lloguer, o la decisió que el faci un promotor públic o privat, són temes a desenvolupar en cada operació.

Cal procurar a més que hi hagi habitatges amb diferent protecció i per tant de diferent preu, i també que siguin promoguts per operadors diferents. La introducció d'habitatge protegit de lloguer o amb dret d'ús o altres possibilitats que vagin promocionant els Plans del Dret a l'habitatge de la Generalitat han de permetre millorar les condicions generals d'accés a l'habitatge: amb preus més assequibles, amb tipologies més adaptades als diferents moments del cycle vital i amb règims de tinença alternatius a la compra, com el lloguer.

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.

Dels treballs realitzats pels tècnics se'n varen derivar al llarg del procés diferents possibles zones; diferents opcions: Des de la possibilitat de no permetre urbanitzar res, o la possibilitat de permetre urbanitzar aquells sector que es varen considerar adients en relació a l'objectiu de cohesió.

Cadascun dels possibles sectors que finalment apareixen en el POUM comporta una sèrie d'actuacions en l'àmbit de les infraestructures, connexions viàries, 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 del municipi (emplaçament d'equipaments, xarxa viària, zones verdes, i fonamentalment compactació del municipi).

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. I lligat amb aquest fet, la propia 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.

És per això que la planificació d'aquesta proposta ha estat pensada també en clau d'adequació de l'espai a la nova realitat. La proposta proposa un model de ciutat, de barri, just, equilibrat i solidari. El doble rol a que han de fer front les dones, i molts homes, ha creat necessitats les quals ha de donar resposta el planejament general i més específicament el planejament derivat. .

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 de la ciutat.