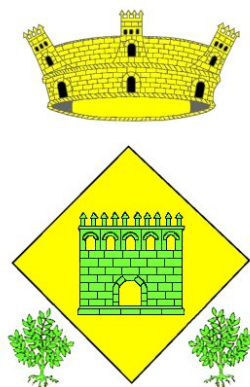


POUM
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA



MEMÒRIA SOCIAL

TEXT REFÓS
JUNY 2012

INDEX

ESTUDI SOCIAL I ECONÒMIC	3
1. INTRODUCCIÓ	4
2. ANÀLISI DEMOGRÀFIC.....	4
2.1 Evolució de la població	4
2.2 Components del creixement demogràfic	5
2.3 Estructura de la població	10
2.4 Llars i Famílies.....	12
2.5 Projecció de la població.....	13
3. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE I PARC IMMOBILIARI	14
3.1 Cens d'habitatges	14
3.2 Construcció d'habitatge	15
3.2.1 Evolució de l'habitatge.....	15
3.2.2 Projecció de l'habitatge. Habitatge protegit	16
3.3 Evolució del preus de l'habitatge	16
4. ESTRUCTURA ECOMÒMICA DEL MUNICIPI	17
5. HISTÒRIC DE L'HABITATGE PROTEGIT AL MUNICIPI.....	18
6. CONCLUSIONS	20
ESTUDI DE L'HABITATGE	21
1. OBJECTIUS SOCIALS	22
1.1 Definició dels indicadors de creixement i desenvolupament econòmic i social	22
1.2 Objectius socials del POUM i polítiques socials	22
2. COMPLIMENT DE LES POLÍTIQUES DEL POUM.....	23
2.1 Mesures per a la dinamització social del municipi.....	23
2.2 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Política municipal d'habitatges social	24
2.3 Terminis per a l'inici i acabament de l'habitatge públic.....	26
2.4 Reserves per habitatge dotacional públic.....	26
2.5 Mecanismes previstos per a l'obtenció de sòl per la construcció d'habitatge protegit a iniciativa pública.....	26
2.6 Necessitats de realotjament i mesures a adoptar per garantir-ne el dret	27
2.7 Necessitats d'equipaments comunitaris i adequació de l'emplaçament i usos previstos	27

ESTUDI SOCIAL I ECONÒMIC

1. INTRODUCCIÓ

El present estudi s'incorpora dins del document de la Memòria Social del POUM i permetrà fer un anàlisi de l'evolució de la població, així com de l'evolució del habitatge lliure i de protecció oficial.

2. ANÀLISI DEMOGRÀFIC

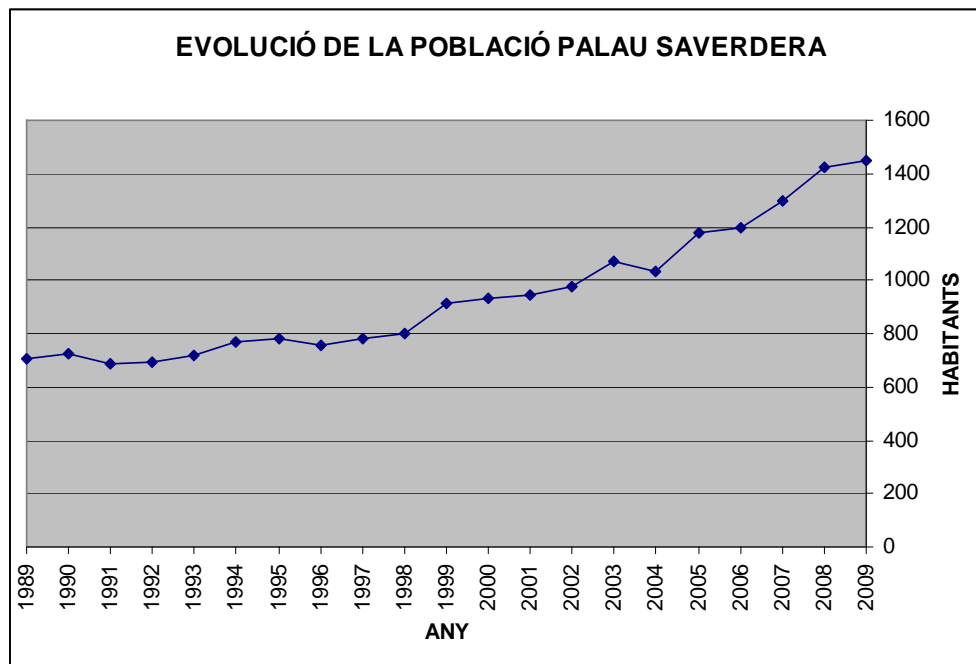
2.1 Evolució de la població

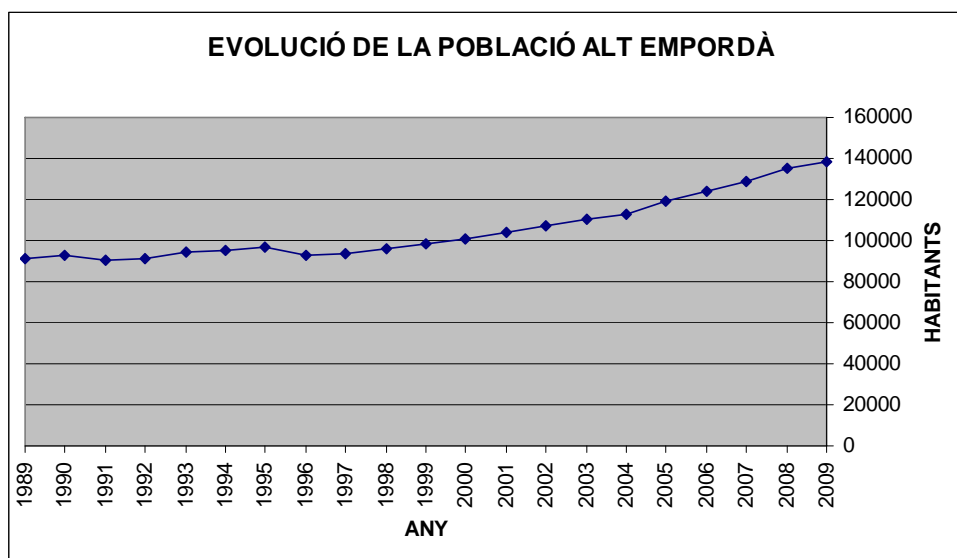
Fent un anàlisi dels dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, (en endavant IDESCAT), ens troben que en el període de 20 anys comprés entre l'any 1989 fins a l'any 2009, la població de Palau-saverdera s'ha incrementat de 707 habitants a l'any 1989 a 1457 habitants a l'any 2009, que representa un augment del 100 % de la població en el període, fet que ja hem comentat en varies ocasions i que es produeix per la proliferació de segones residències al municipi.

Respecte a l'evolució de la població de la comarca en el mateix període, cal destacar que el tant per cent que representa la població de Palau davant la població de la comarca ha anat incrementant-se, ho que vol dir que el creixement del municipi ha sigut més important que el creixement de la comarca. A l'any 1989, la població de Palau representava un 0,78 % de la població de L'Alt Empordà i a l'any 2009 representava un 1,05 %.

Si miren ara l'evolució de l'Alt Empordà, podem dir que l'increment de població dels últims darrers 20 anys és del 52 % passant de 90953 habitants a l'any 1989 a 138501 habitants a l'any 2009.

Als gràfics següents es mostra la informació obtinguda.





Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

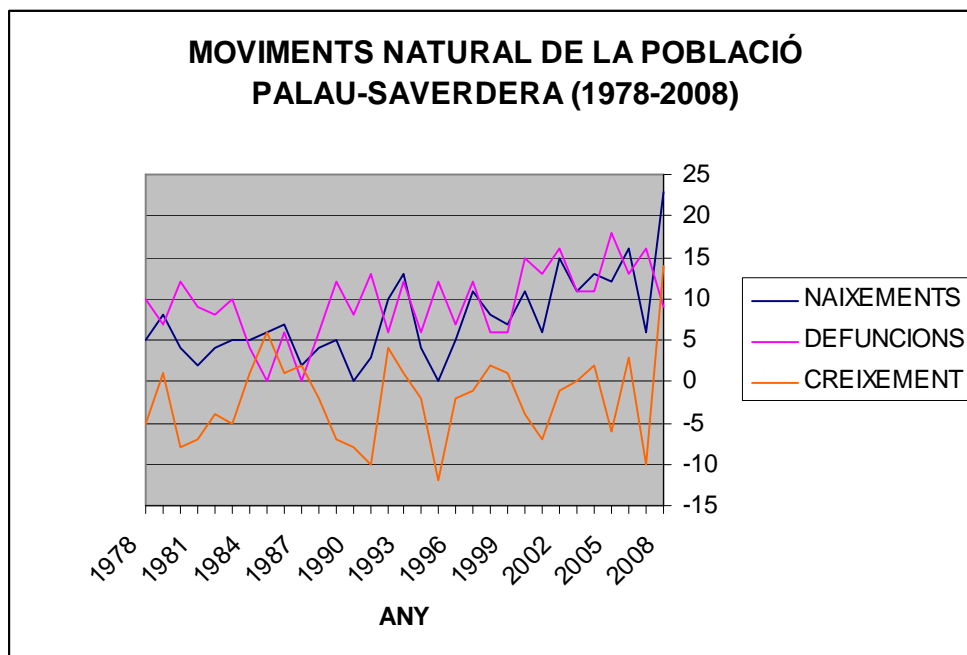
El terme de Palau té una superfície de 16,4 km², tenint en conta que la població actual (2009) és de 1451 habitants, se obté una densitat de 88,2 hab/km². La densitat de població és concentra principalment al nucli urbà.

La previsió màxima de creixement prevista en el POUM és 2843 habitants (998 habitatges SUD + 139 habitatges PAU)*2,5. persones/habitatge , pel que la densitat (1451+2843)/16.4 passa a 261,83 hab/km²

2.2 Components del creixement demogràfic

Els components del creixement de la població són el **moviment natural** (naixements i defuncions) i el **migratori** (entrades i sortides per migració). L'addició d'aquests components dóna com a resultat el creixement demogràfic total d'una població en un període de temps determinat.

Segons dades d'IDESCAT, al llarg del període de 30 anys 1978-2008, el creixement natural absolut de la població ha sigut de valor negatiu (-63), amb un total de 231 naixements i 294 defuncions. Al gràfic següent ens mostren els dades:



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Tenint en conta el saldo migratori, resulta que la taxa de creixement bruta als períodes entre els anys 1986-1991, 1991-1996 i 1996-2001, va augmentant, segons mostra la taula 1: *creixement de la població. Taxes brutes per mil habitants. Mitjana anual.*

Taula 1: Creixement de la població. Taxes brutes per mil habitants. Mitjana anual

PERIODE	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	CREIXEMENT NATURAL	SALDO MIGRATORI	CREIXEMENT TOTAL
1986-1991	5,43	9,35	-3,92	10,86	6,94
1991-1996	8,34	13,45	-5,11	23,13	18,02
1996-2001	10,2	12,46	-2,27	24,7	22,43

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Fent el anàlisi en funció del gènere i en termes absoluts, assenyala que el saldo migratori femení és menor que el saldo masculí. Veure taula 2: *Creixement de la població per sexe. Absoluts.*

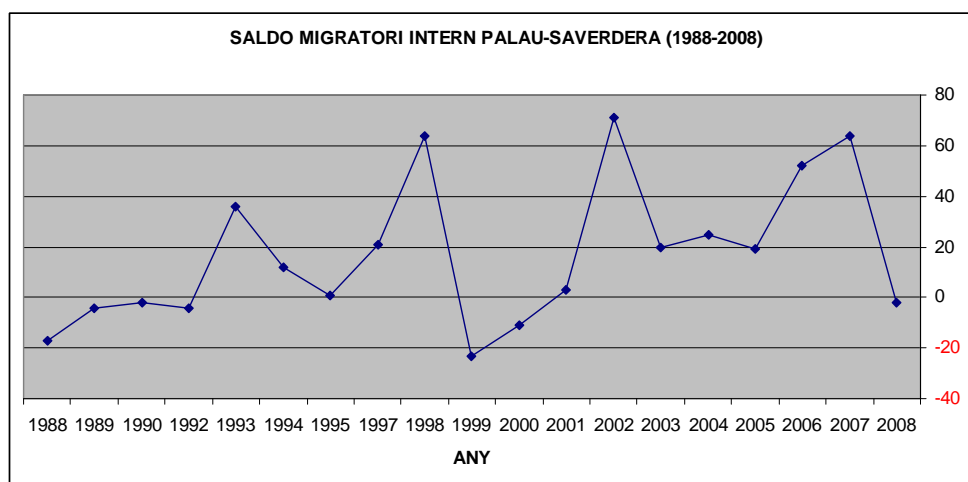
Taula 2: Creixement de la població per sexe. Absoluts

ANY	NAIXEMENTS			DEFUNCIONS			CREIXEMENT NATURAL			SALDO MIGRATORI			CREIXEMENT TOTAL		
	HOMES	DONES	TOTAL	HOMES	DONES	TOTAL	HOMES	DONES	TOTAL	HOMES	DONES	TOTAL	HOMES	DONES	TOTAL
1986-1991	9	9	18	20	11	31	-11	-2	-13	22	14	36	11	12	23
1991-1996	13	18	31	21	29	50	-8	-11	-19	50	36	86	42	25	67
1996-2001	17	28	45	34	21	55	-17	7	-10	64	45	109	47	52	99

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

El moviment migratori pot ser **intern**, entenent per tal el canvi de residència entre dos municipis de Catalunya, o un municipi de Catalunya i un altre de la resta de l'Estat o **extern** (canvi de residència quan el municipi de procedència és l'estranger i el de destinació és qualsevol dels municipis de Catalunya. La immigració externa inclou tant l'arribada de persones de nacionalitat espanyola com estrangera que procedeixen de l'estranger).

Als següents gràfics es mostra el saldo migratori (diferència entre immigració i emigració) interna al municipi de Palau-saverdera. Es pot observar que al llarg d'aquest 20 anys el saldo ha sigut principalment positiu (exceptuant el anys 1988 a 1992, 1999 a 2000 i 2008), debut això a la quantitat de població que acollí el municipi, donat la proximitat a Figueres, capital de la comarca.



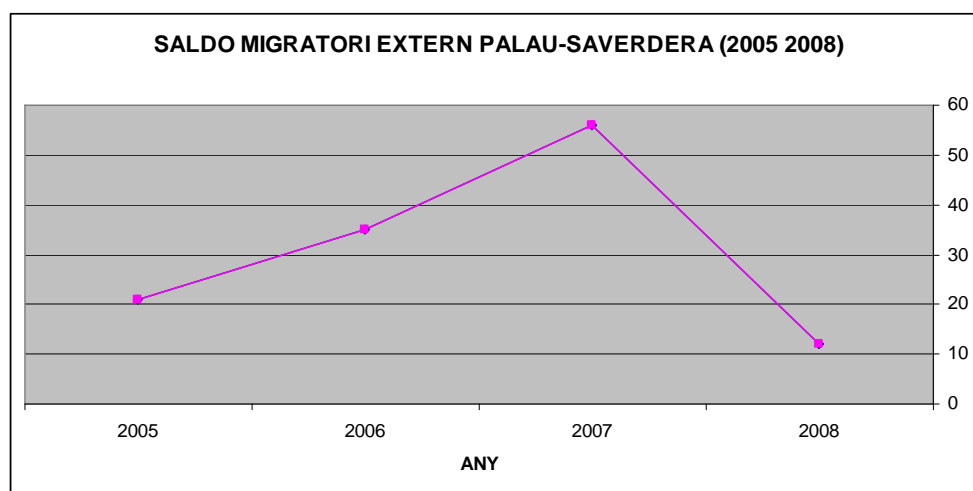
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Respecte al saldo migratori extern, a la taula ajunta ens mostra els dades extrets d'IDESCAT. Al gràfic següent es mostra un saldo migratori extern positiu, debut aquest a l'arribada al poble de turistes estranger per a la compra de segones residències.

Taula 3: Saldo migratori extern absolut (2005-2008)

	2005		2006		2007		2008	
	IMMIGRACIÓ	EMIGRACIÓ	IMMIGRACIÓ	EMIGRACIÓ	IMMIGRACIÓ	EMIGRACIÓ	IMMIGRACIÓ	EMIGRACIÓ
RESTA DE LA UE	20	1	43	0	28	0	12	0
RESTA D'EUROPA	1	0	7	0	16	0	6	0
ÀFRICA	6	0	1	0	1	0	3	0
AMÉRICA	4	0	3	0	7	0	1	0
ASIA	0	0	0	0	1	0	0	0
OCEANIA	0	0	0	0	0	0	0	0
NO CONSTA	0	9	2	21	3	0	2	12

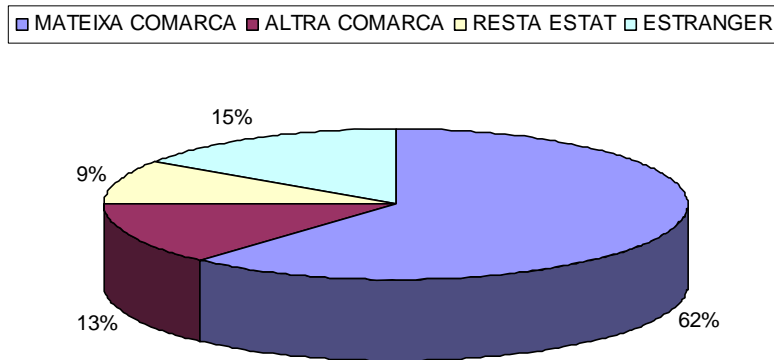
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

La majoria de la població del municipi al any 2001 havia nascut a la comarca de l'Alt Empordà (62 %), seguit amb un 15% de la població que havia nascut a l'estranger. El 13 % havia nascut a alguna altre comarca i el 9 % a la resta de l'Estat. Aquesta distribució es deu principalment a la proximitat de Palau a la capital de comarca, Figueres, que concentra bona part de la població de la comarca i a la existència de segones residències propietats d'estrangers.

**POBLACIÓ PALAU-SAVERDERA SEGONS EL LLOC DE NAIXEMENT
(ANY 2001)**



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Si comparen ara la taxa de creixement del municipi amb la comarca i Catalunya, als períodes 1986-1991, 1991-1996, 1996-2001 segons ens mostren les taules 4, 5 i 6 troben que el municipi es troba per sobre de la mitja de la comarca i de Catalunya.

Taula 4: Creixement de la població. Taxes brutes per mil habitants. Mitjana anual període (1986-1991)

	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	CREIXEMENT NATURAL	SALDO MIGRATORI	CREIXEMENT TOTAL
PALAU-SAVERDERA	8,34	13,45	-5,11	23,13	18,02
ALT EMPORDÀ	9,94	9,49	0,45	4,63	5,09
CATALUNYA	9,11	8,66	0,45	0,52	0,97

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Taula 5: Creixement de la població. Taxes brutes per mil habitants. Mitjana anual (1991-1996)

	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	CREIXEMENT NATURAL	SALDO MIGRATORI	CREIXEMENT TOTAL
PALAU-SAVERDERA	5,43	9,35	-3,92	10,86	6,94
ALT EMPORDÀ	10,25	8,6	1,65	10,72	12,37
CATALUNYA	9,6	8,1	1,5	1,23	2,73

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Taula 6: Creixement de la població. Taxes brutes per mil habitants. Mitjana anual període (1996-2001)

	NAIXEMENTS	DEFUNCIONS	CREIXEMENT NATURAL	SALDO MIGRATORI	CREIXEMENT TOTAL
PALAU-SAVERDERA	10,2	12,5	-2,3	24,7	22,4
ALT EMPORDÀ	9,3	9,1	0,3	11,4	11,6
CATALUNYA	9,6	8,9	0,7	6,7	7,4

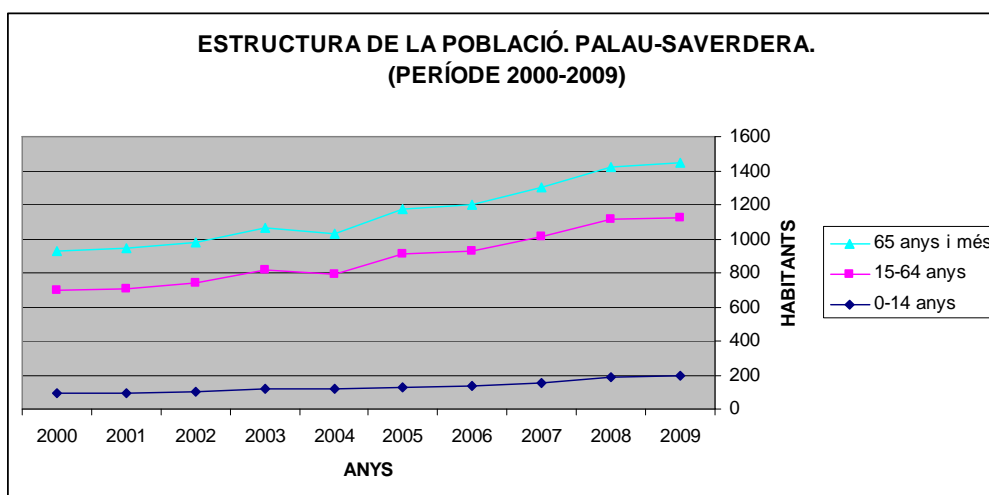
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

2.3 Estructura de la població

L'estructura de la població és la composició d'una població segons les característiques demogràfiques (sexes, edat, estat civil, lloc de naixement, etc.) o socioeconòmiques (nivell d'instrucció, activitat econòmica, etc.).

Al gràfic adjunt, *Estructura de la població*, es mostra l'evolució dels grans grups al període dels anys 2000-2009.

Observem que la població compresa entre els anys 0-14 anys ha anat creixent des de l'any 2000 a l'any 2009. Així mateix la població compresa entre els anys 15 a 64 anys i de 65 anys i més ha anat creixent a un ritme més ràpid, probablement per la arribada d'estranger al poble en recerca de segones residències.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

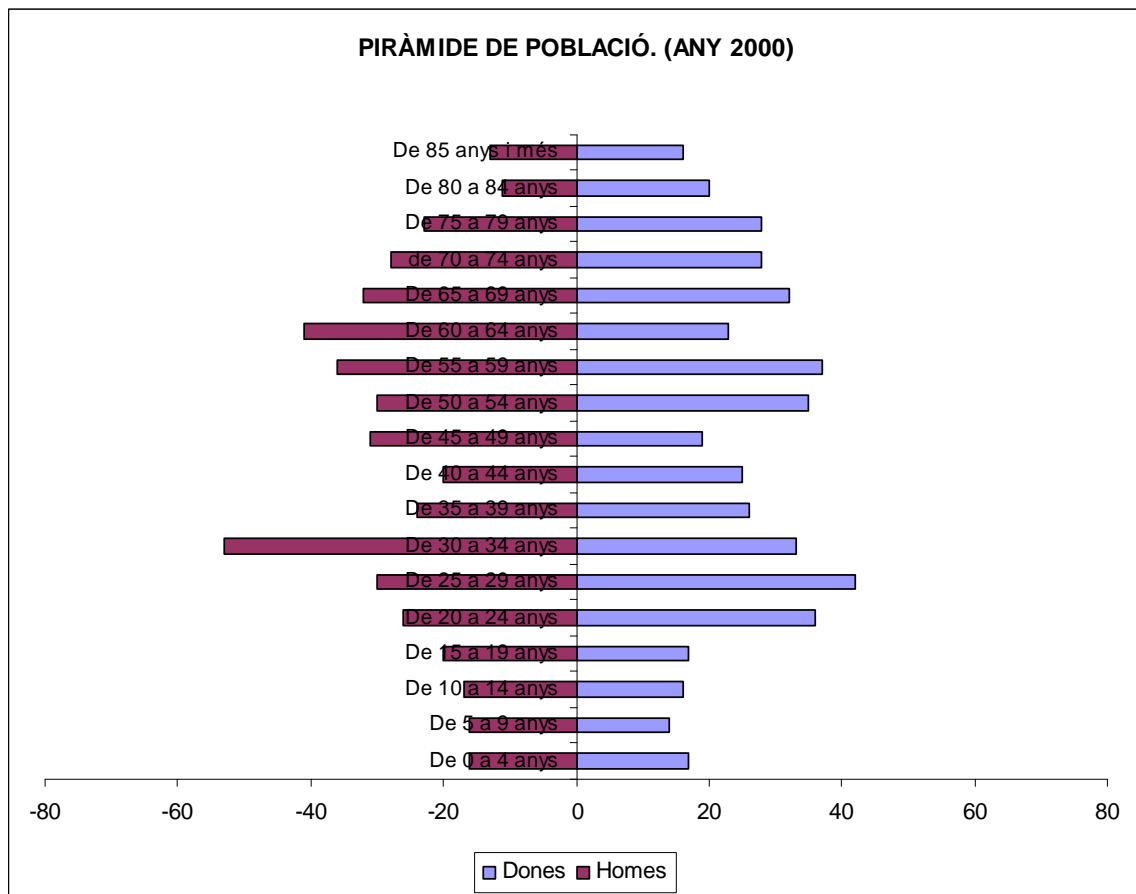
Si fem una anàlisi de la població per grups d'edat de 5 anys per l'any 2000 i per l'any 2009, observem que:

- L'índex d'envelliment que avalua el grau amb que una societat envulleix, calculant la proporció entre el nombre de persones grans (65 anys i més) i el

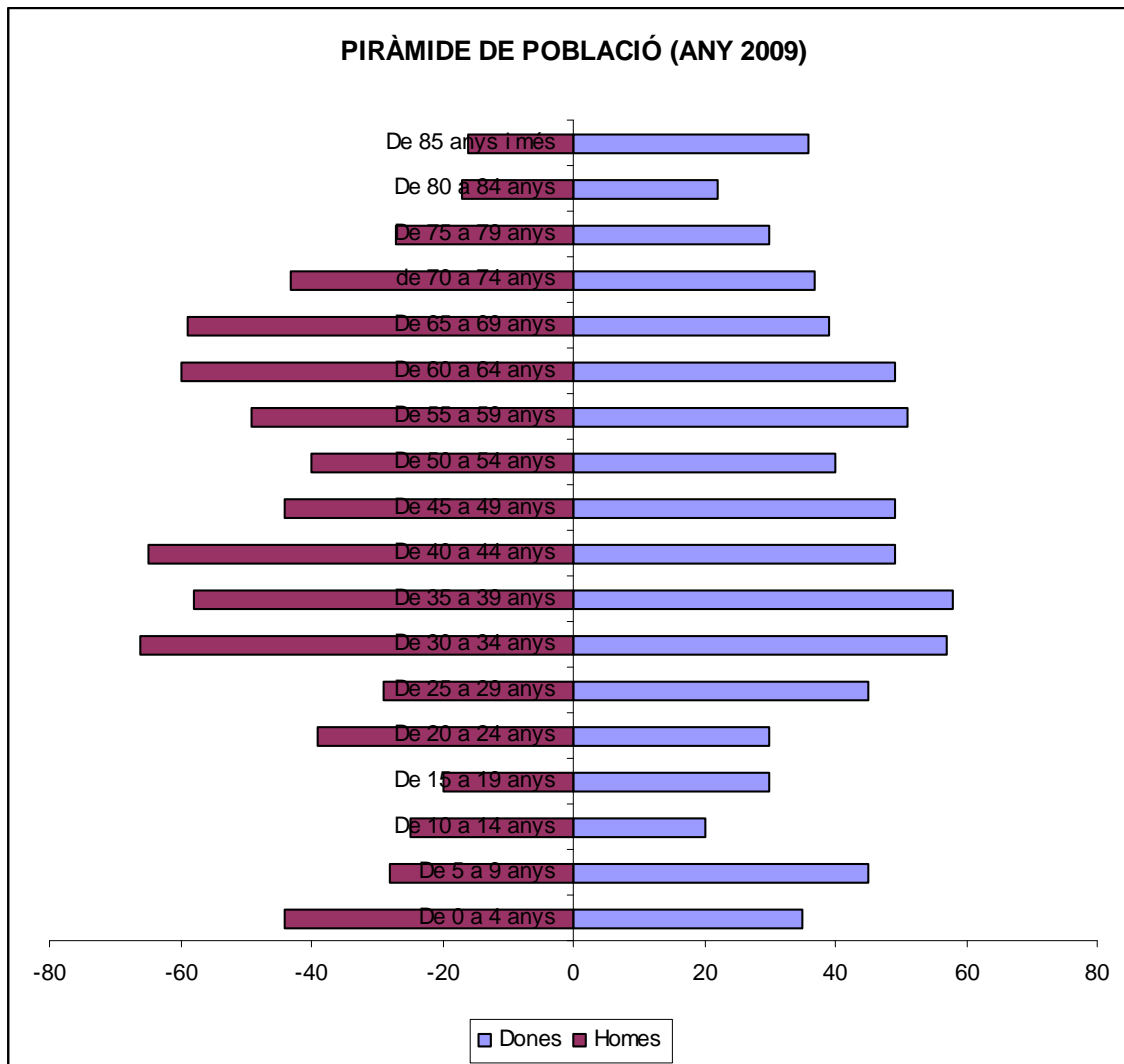
nombre de nens o adolescents (joves de menys de 15 anys) de l'any 2000 era de 240,63 %, molt per sobre del 120 % que recomana la Diputació de Girona. Aquest índex millora l'any 2009 (165,48 %), encara que continua sent major del 120 %.

- La població jove (grup d'edat entre el 15 a 29 anys) a l'any 2000 representava un 18,73 % de la població. Percentatge que ha disminuït a l'any 2009, arribant al 13,30 % de la població.

En les piràmides de població següents es puc observar l'envelliment de la població.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT



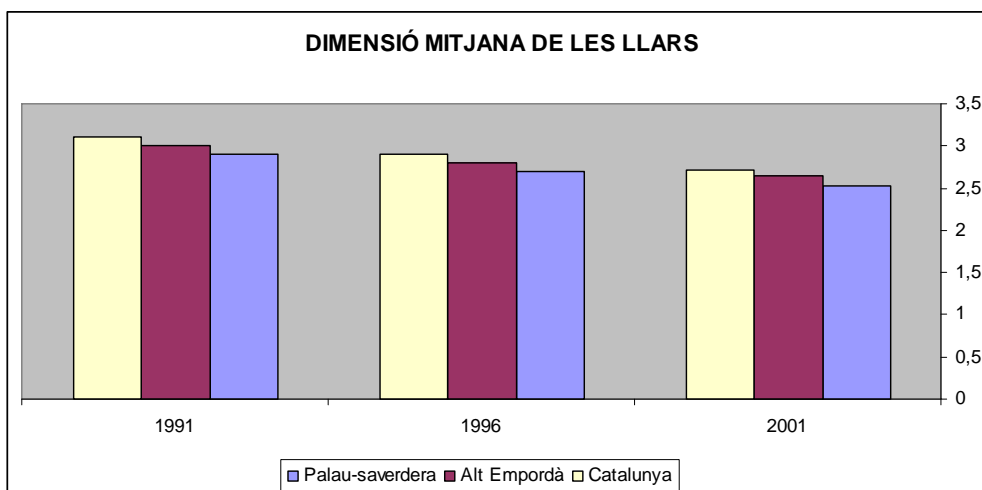
Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

2.4 Llars i Famílies

Una **llar** es defineix com el conjunt de persones que resideixen habitualment en el mateix habitatge.

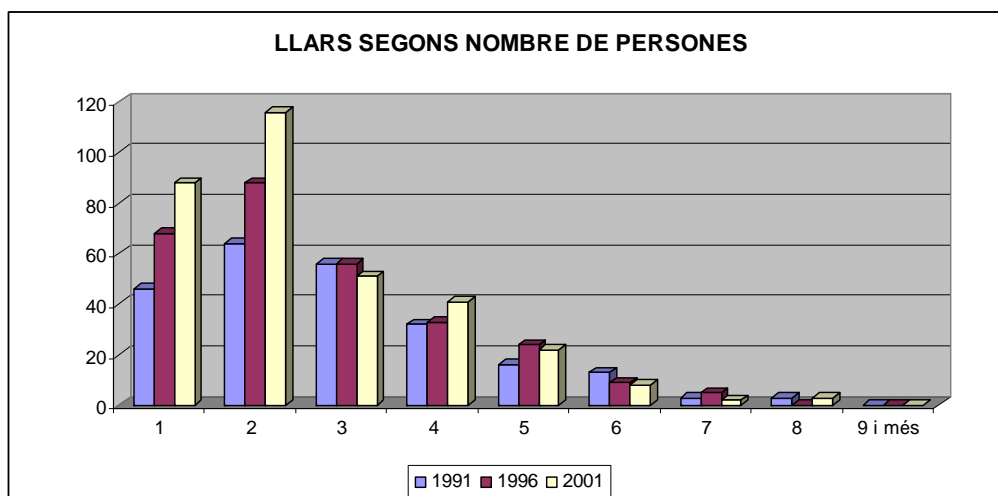
Una **família** està formada per un grup de persones (dues o més) que resideixen en el mateix habitatge familiar i estan vinculades per llaços de parentiu, siguin de sang o polítics, amb independència del seu grau. Les llars familiars poden estar compostes per una o més famílies.

Les llars al municipi de Palau-saverdera han passat de tenir una dimensió mitjana de 2,9 habitants a l'any 1991 a 2,52 habitants a l'any 2001. Aquest descens, es troba a la mitja de l'Alt Empordà i de Catalunya que partint de 3 i 3,61 a l'any 1991 arriba a 2,64 i 2,72 a l'any 2001. Gràficament, representem la informació anterior en la següent taula.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Si analitzem el nombre de persones per llar, segons ens mostra el gràfic adjunt, observem que les famílies formades per 2 membres ha anat creixent per sobre de la resta des de l'any 1991, a l'any 2001.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

2.5 Projecció de la població

En l'escenari més optimista previst en el POUM, si tenim en compte que la previsió segons la projecció de l'estudi de població, i preveient que la vigència del pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-saverdera ha d'assolir un mínim de 10 anys, tenim unes previsions de població de 2.800 habitants per al 2020. Si tenim present un període de 15 anys es preveu superar els 4.200 habitants.

3. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE I PARC IMMOBILIARI

3.1 Cens d'habitatges

Dels dades extretes d'Idescat del cens d'habitatges, trobem que el parc immobiliari de Palau han anat creixent des de l'any 1981 fins a l'any 2001, passant de tenir 300 a 628 habitatges familiar.

Si comparem el tipus de habitatge, tenim en conta les seves definicions:

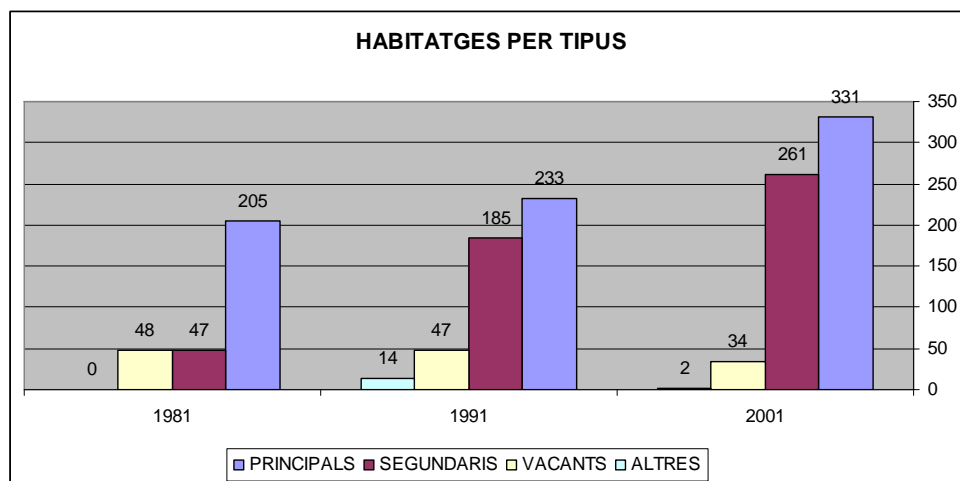
Habitatge principal: Habitatge familiar destinat durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent.

Habitatge secundari: Habitatge familiar ocupat temporalment en caps de setmana, vacances, etc.

Habitatge vacant: Habitatge familiar que, sense trobar-se en estat ruïnós ni ser utilitzat com a residència principal o secundària, es troba deshabitat.

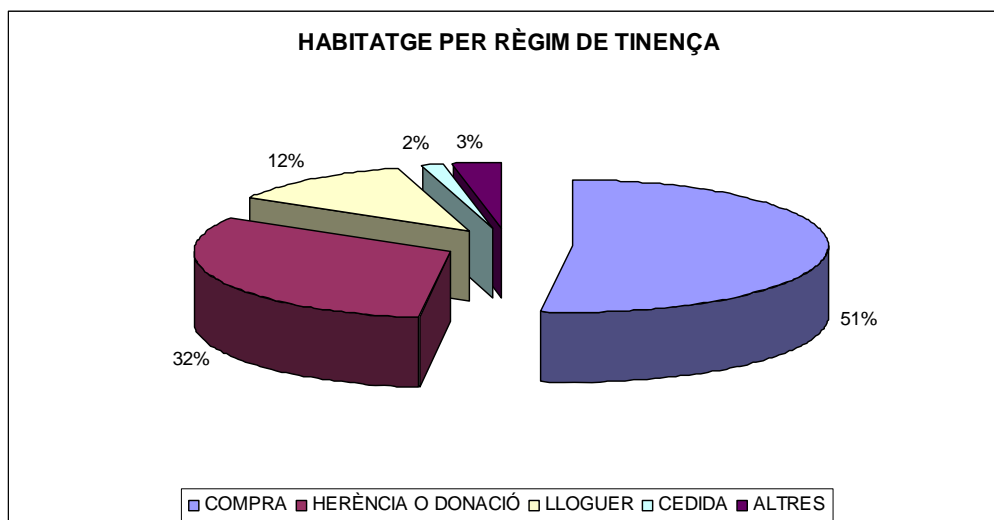
Altres habitatges: Habitatges que no s'han classificat com a principals, ni tampoc com a secundaris o vacants, perquè no se n'ha pogut obtenir informació, ni tan sols per mitjà d'informants indirectes. Aquest concepte és inclòs en els censos de 1991 i del 2001.

L'anàlisi mostra que l'habitatge secundari ha anat creixent més ràpidament que l'habitatge principal.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

Amb ho que respecta al regim de tinença de l'habitatge, els dades que figuren per l'any 2001 en IDESCAT, mostren que la majoria dels habitatges principals es troben en règim de compra (51 %), tot seguit del règims de herència/donació (32 %), lloguer (12 %), i cedida (2 %).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'IDESCAT

3.2 Construcció d'habitatge

3.2.1 Evolució de l'habitatge

Segons dades d'IDESCAT el nombre d'habitatges acabats (incloent en aquest nombre els habitatges de protecció oficial) a l'any 2009 va ser de 34, nombre que ha anat variant segons mostra la taula adjunta en els anys anteriors.

Segons dades de l'Ajuntament A Palau-saverdera s'han fet dues promocions importants de pisos de protecció oficial, una a l'any 1992 i l'altre a l'any 1993, acabades finalment a l'any 1996 i a l'any 2009.

Any acabament	Qualificacions definitives protecció oficial promoció privada D.G.P.H.	Cèdules habitabilitat habitatges lliures D.G.P.H.	Total habitatges acabats (HPO + Habitatge lliure)
2009	25	9	34
2008	0	14	14
2007	0	32	32
2006	0	55	55
2005	0	50	50
2004	0	14	14
2003	0	39	39
2002	1	38	39
2001	0	16	16
2000	0	19	19
1999	0	17	17
1998	0	9	9
1997	0	11	11
1996	26	26	52
1995	0	10	10
1994	0	14	14
1993	0	4	4
1992	0	17	17

3.2.2 Projectió de l'habitatge. Habitatge protegit

Segons la memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera, es proposa la localització de les àrees de creixement en emplaçaments concentrats que evitin la dispersió en el territori i l'ocupació innecessària de sòl que dificulti el gaudiment dels valors naturals i culturals i dificulti la sostenibilitat del sistema.

En concret, els creixement del municipi es concentren en el nucli principal o zones properes on hi coincideix el millor nivell de serveis i equipaments així com l'accessibilitat més gran.

Pel que concerneix a l'habitatge protegit, es proposa la creació d'un sector exclusiu en sòl urbà, (PAU 1), i el que obtindrem del sòl urbanitzable (SUD 1, SUD 2, SUD 3, SUD 4, SUD 5 I SUD 7); així, el POUM fixa una reserva global de sostres per habitatges de protecció de 50.004 m², dels quals 5.342 m² estan en sòl urbà, i 44.662m² en sòl urbanitzable delimitat, cosa que suposa un 30% de sostre residencial potencial del sòl afecte a còmput que prové de nou sòl residencial i el 30% de sostre que prové de sòl urbà consolidat pendent de pla de reforma interior. Amb els dos valors es dona compliment al que esta establert per l'article 57.3 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

3.3 Evolució del preus de l'habitatge

Del anàlisis del mercat immobiliari realitzat per la empresa Sociedad de Tasación, SA titulat :” Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva (julio 2010) Catalunya”, podem extreure la següent taula sobre el preu de la vivenda nova i la seva evolució. En aquest estudi no apareixen dades de Palau-saverdera, però podem prendre referència dels preu de l'habitatge de Figueres i Roses, tot i que el preu del habitatge a Palau-saverdera es troba per sota.

Evolució preu mitjà habitatge nou. Roses

	Preu (€/m ²)
Juny 2007	2.285
Desembre 2007	2.320
Juny 2008	2.231
Desembre 2008	2.195
Juny 2009	2.175
Desembre 2009	2.145
Juny 2010	2.125

Font: Sociedad de Tasación, SA

Preu mitjà habitatge nou

	Preu (€/m ²)		Increment %
	Juny 2010	Desembre 2009	
Figueres	2.007	2.038	-1,5
Roses	2.125	2.145	-0,9
Girona	2.488	2.531	-1,7
Valor mitjà província	2.103	2.130	-1,3

Font: Sociedad de Tasación, SA

4. ESTRUCTURA ECOMÒMICA DEL MUNICIPI

El municipi es dedica principalment al sector serveis, amb la presència de petites botigues pel comerç local. Ens trobem també un hotel rural, varies cases rurals i restaurants repartits pel nucli del municipi.

Cal destacar també la cooperativa d'oli situada a l'entrada del poble i la existència d'un polígon industrial (antic PP10) situat al peu de la carretera de Palau a Roses. Segons la memòria del POUM, per la seva situació es troben en el ben mig d'un espai connector important entre els parcs naturals del Serra de Rodes i dels Aiguamolls, per tant la impossibilitat d'establir un sector urbanitzable que les organitzi i les gestioni, ja queda suficientment explicat i justificat en el PDU Serra de Rodes, tot i això, la seva preexistència és inapel·lable i per tant l'objectiu del pla serà, el de reconèixer la seva existència, el seu manteniment, el seu possible creixement vegetatiu i inclús un possible canvi d'ús, sempre emparats dins d'uns condicionants d'origen legal i d'unes limitacions pròpies d'ubicació.

Pel que fa a l'evolució de la població ocupada segons els grans sectors econòmics, de l'IDESCAT podem contrastar la tendència del municipi cap al sector serveis, així com el descens de l'agricultura i la industrial.

Població ocupada per sector. Anys 1991, 2001

		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis
Palau-saverdera	1991	10,3	22,7	20,6	46,5
	2001	9,8	11,6	20,5	58,2
Alt Empordà	1991	8,4	19,1	11,4	61,1
	2001	6,1	13,1	15	65,7
Catalunya	1991	3,2	32,1	7	57,7
	2001	2,5	25,2	10,4	62

Font:IDESCAT

5. HISTÒRIC DE L'HABITATGE PROTEGIT AL MUNICIPI

Al municipi de Palau-saverdera hi ha hagut dos promocions d'habitatges de protecció oficial:

Una primera promoció a l'any 1993 (LLO 21/93) amb un total de 26 habitatges que varen ser ocupats majoritàriament per gent del poble. En aquell moment la seva funció va ser important perquè la gent jove que s'independitzava es quedés al mateix poble i, d'altre costat, va servir per altra gent de mitjana edat o pogués també accedir a un habitatge nou.

La segona promoció d'habitatges de protecció oficial va obtenir llicència d'obres l'any 2008 (LLO 55/08). Al 2009 es va concedir la llicència de primera ocupació. Es tracta d'un total de 25 pisos. En primer moment es varen presentar 42 interessats/des per obtenir-ne un. 15 persones varen ser excloses del primer sorteig per no aportar la documentació necessària o per no complir amb les bases del sorteig dels pisos de protecció oficial. Mentre es va continuar amb la tramitació dels expedients d'adjudicació de vivendes hi va haver moltes persones que varen presentar la renúncia a adquirir-les, la majoria sense justificar-la i d'altres per motius econòmics. Actualment la ocupació d'aquesta darrera promoció d'HPO és la següent:

PALAU - SAVERDERA

RÈGIM GENERAL

Pl. de la Constitució, S/N

LLOGUER AMB OPCIÓ COMPRA

LLOGUER

COMPRA

Escala	Pis	m2 hab.	nº	aparcament	nº	traster	ADJUDICATARIS
1	Bxs. 1	74,01	1	23,49	15	8,00	LLOGUER AMB OPCIÓ
2	Bxs. 2	77,48	2	23,49	-	-	LLIURE
1	Bxs. 3	77,68	63	23,49	-	-	LLIURE
4	Bxs. 4	77,62	62	23,49	22	8,00	LLOGUER AMB OPCIÓ
5	Bxs. 5	73,84	53	23,49	2	8,00	LLOGUER
6	1 - 1	74,01	54	23,49	3	8,00	EN TRÀMIT COMPRA
7	1 - 2	77,48	55	23,49	4	8,00	LLIURE
8	1 - 3	77,68	66	23,49	5	8,00	VENUT
9	1 - 4	77,62	67	23,49	6	8,00	VENUT
1	1 - 5	73,84	58	23,49	7	8,00	LLIURE
11	2 - 1	74,01	59	23,49	8	8,00	LLOGUER AMB OPCIÓ
12	2 - 2	77,48	60	23,49	-	-	VENUT
13	2 - 3	77,68	61	23,49	-	-	VENUT
14	2 - 4	77,62	60	23,49	1	8,00	VENUT
15	2 - 5	73,84	61	23,49	23	8,00	VENUT
16	Bxs. 1	74,01	28	23,49	10	7,75	LLOGUER AMB OPCIÓ
17	Bxs. 2	77,48	29	23,49	9	7,83	LLOGUER AMB OPCIÓ
18	Bxs. 3	77,68	25	23,49	13	7,84	LLOGUER AMB OPCIÓ
19	Bxs. 4	77,62	31	23,49	18	7,85	VENUT
20	Bxs. 5	73,84	23	23,49	21	8,00	LLOGUER AMB OPCIÓ
21	1 - 1	74,01	27	23,49	11	7,86	LLOGUER AMB OPCIÓ
22	1 - 2	77,48	26	23,49	12	7,78	LLIURE
2	1 - 3	77,68	11	23,49	20	8,00	LLIURE
2	1 - 4	77,62	12	23,49	-	-	LLIURE
25	1 - 5	73,84	13	23,49	-	-	VENUT

canvien el pis adjudicat

Actualment des dels Serveis Socials de Palau-saverdera se'ns comunica que no hi ha demanda d'habitatges protegits

6. CONCLUSIONS

Referent a l'habitatge protegit:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera, proposa la localització de les àrees de creixement en emplaçaments concentrats que evitin la dispersió en el territori.

Pel que concerneix a l'habitatge protegit, es proposa la creació d'un sector exclusiu en sòl urbà, i el que obtindrem del sòl urbanitzable; així, el POUM fixa una reserva global de sostres per habitatges de protecció de 50.004m², dels quals 5.342 m² estan en sòl urbà, i la resta en sòl urbanitzable delimitat

En referència als nous sòl residencials la llei ja preveu que el 10% del sostre residencial es destini a aprofitament municipal, que segons les dades previstes es de 19.000 m² aprox., pel que les necessitats de sòl per habitatge protegit a iniciativa pública en la vigència del Pla es troben cobertes.

Referent als equipaments:

Si tenim en compte que el municipi actualment té 7,7 hectàrees destinades a equipaments lligats amb usos residencials, més les 4,46 hectàrees provinents dels sòls urbanitzables aconseguim un total de 12,16 hectàrees. Aquestes dades ens dona un rati molt alt per habitant ja que si la previsió es de 2.800 habitants, es de 43,42 m² de sòl destinat a equipament per habitant, rati molt superior a la mitjana de les nostres ciutats.

Amb aquestes previsions Palau podrà disposar de sòl suficient i amb escreix per poder emplaçar una nova escola, construir escoles bressol i casals infantils, la biblioteca, el centre d'atenció primària, centres de dia, nous equipaments esportius i d'altres i en cas necessari destinar-ne una part a habitatge dotacional en cas de que sigui necessari.

ESTUDI DE L'HABITATGE

1. OBJECTIUS SOCIALS

1.1 Definició dels indicadors de creixement i desenvolupament econòmic i social

A partir de les dades que consten en l'IDESCAT i segons els estudis de població i anàlisi econòmics realitzats recentment, es realitza la previsió de l'evolució de la població del municipi per tal de preveure les necessitats de creixent del teixit urbà i urbanitzable del municipi.

Les dades obtingudes valoren l'evolució de la població del municipi, les característiques d'aquesta població, i els indicadors d'activitats econòmiques que poden incidir en l'evolució d'aquesta població.

Si tenim en compte que la previsió segons la projecció de l'estudi de població, i preveient que la vigència del pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-saverdera ha d'assolir un mínim de 10 anys, tenim unes previsions de població de 2.800 habitants per al 2020. Si tenim present un període de 15 anys es preveu superar els 4.200 habitants.

En el cas del municipi de Palau, cal atendre a les previsions altes ja que la seva bona localització dins l'estructura de la comarca, la proximitat a Roses i a Figueres i la seva immillorable situació de domini de vistes sobre l'Empordà faciliten aquesta opció.

D'acord amb aquestes dades resulta que el planejament ha de preveure l'increment de mes 2.800 habitants, la qual cosa pot suposar un total de 1.100 nous habitatges si considerem dos persones i mitja per habitatge.

1.2 Objectius socials del POUM i polítiques socials

Les demandes per acollir importants creixements de població suposarà ampliar i diversificar les dinàmiques socials actuals i caldrà actuar progressivament per condicionar els serveis socials i assistencials necessaris per atendre les demandes que es generin.

El marc de patologies socials aprofundeix en les diferents òptiques que poden donar-se durant la vigència del pla, donant resposta a les expectatives creades en l'escenari previst a l'any horitzó però tenint present l'escenari del que es parteix.

Recollir la sensibilitat i afrontar les mancances de la situació actual des de la perspectiva del ciutadà de Palau, ha estat el punt de partença i inspiració de noves propostes recollides al llarg del procés de participació ciutadana que donen lloc a les línies estratègiques descrites a continuació.

Les polítiques socials en que es fonamenten les actuacions del Pla en termes de política social i econòmica responen als següents objectius:

- Dinamització social definint un model social que eviti la segregació i marginalització de certs segments de població per raó de la seva capacitat adquisitiva.
- Establir mesures per atendre població immigrada i/o en risc d'exclusió social que comportin una millor integració i cohesió amb el teixit social existent.
- Incrementar els estàndards de qualitat de vida del municipi.
- Proveir serveis i dotacions per atendre la gent gran.
- Fixar població jove en el municipi amb atractius que impliquin una major adaptació a la seva realitat i necessitats.
- Establir polítiques per facilitar l'accés a l'habitatge d'aquells segments de població amb més dificultats.
- Incrementar l'oferta de sòl residencial amb tipologia variada per acollir nova població.
- Definir nous elements de viari, equipaments, i espais lliures al municipi en base al creixement esperat.
- Facilitar la relació i una mobilitat sostenibles per a tots els residents que reculli els seus desplaçaments més habituals segons els modes de transport que s'intenten potenciar : a peu, amb bicicleta i amb transport públic que permeti els viatges entre els llocs de treballs i cap a les poblacions veïnes importants.

2. COMPLIMENT DE LES POLÍTIQUES DEL POU M

2.1 Mesures per a la dinamització social del municipi

De forma genèrica el Pla ha optat, per la definició d'un model de creixement urbà que permeti lligar aquestes necessitats de creixement amb la preservació del medi a fi de garantir la qualitat de vida.

Les estratègies seguides són :

- Regulació i ordenació dels teixits urbans de caràcter residencial ja consolidats històricament, amb propostes per a una millor estructuració i dotació d'equipaments i espais lliures.

Es crea nous sòl per equipaments propers al nucli urbà tradicional i un seguit de sistemes d'espais lliures distribuït per tot el municipi.

- Nova formulació del sòl residencial (sense augment) que pugui adsorbir la demanda d'habitatges. La proposta suposa sòl residencial amb capacitat fins a 1.035 habitatges.

Els sectors residencials s'estructuren en continuïtat amb el nucli urbà sens però que aquest perdi la seva estructura tradicional.

- Diversificar tipologies edificatòries per assegurar una varietat poblacional.

Amb la nova formulació dels sectors residencials es proposa l'ordenació amb les tipologies de unifamiliar i plurifamiliar tant aïllat com agrupat. En el pla actual només es potenciava l'habitatge unifamiliar aïllat

- Proveir habitatge protegit per a garantir l'accés a un habitatge digne i adequat a aquelles persones que tenen dificultats.

Els nous sectors residencials preveuen el 30 % d'habitatge en regim de protecció pública, amb les seves 3 tipologies, regim especial regim general i habitatge concerta No es fa necessari)t.

Específicament en el sòl urbà existent es proposa :

- Actuacions puntuals en el teixit urbà del nucli tradicional per endreçar volums existents i aconseguir un millor tractament de l'espai públic.

El pla preveu el desenvolupament de dos Plans d'actuació urbanística al casc antic que permetran la ordenació del centre urbà, la adequació dels espais lliures i al mateix temps l'obtenció de 5342 m² de sostre destinat a habitatge de protecció oficial.

2.2 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Política municipal d'habitatges social

L'article 57.3 del DL 1/2010, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, 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 regim general i de regim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

El Pla delimita una sèrie de sectors residencials a est i oest del nucli tradicional i sempre al nord de la carretera Roses. En aquest sectors es preveu la totalitat del sòl destinat a habitatge protegit que prové del nou sòl qualificat.

A fi de afavorir la cohesió social i evitar la segregació el planejament derivat haurà de concretar el sòl per aquestes reserves i el qualificarà, tenint en compte els conceptes d'afavorir la cohesió social de no generar segregació territorial per llur nivell de renda. El planejament derivat haurà de incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament i en cas de que el sector es desenvolupi amb subsectors caldrà que quedi justificat la equidistribució de les reserves per habitatge protegit.

Al mateix temps el Pla preveu la reserva de 5372 m² per habitatge social al centre del nucli tradicional ja que s'ha delimitat un àmbit nou de Pla d'actuació urbanística per aquesta fi.

MEMORIA SOCIAL

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	ficabilitat br	Sostre	Habitatges	Reserva HS	%HS	Execució
SUD 1	Residencial	38.358 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	13.809 m ²	77 hab	4.143 m ² st	30%	1r Q
SUD 2	Residencial	104.983 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	37.794 m ²	210 hab	12.353 m ² st	30%	1r Q
SUD 3	Residencial	53.928 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	19.414 m ²	108 hab	5.824 m ² st	30%	1r Q
SUD 4	Residencial	121.772 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	43.838 m ²	244 hab	13.151 m ² st	30%	1r Q
SUD 5	Residencial	32.496 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	11.698 m ²	65 hab	3.555 m ² st	30%	1r Q
SUD 6	Residencial	83.893 m ²	8 hab/ha	0,24 m ² /m ²	20.134 m ²	67 hab			1r Q
SUD 7	Residencial	52.188 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	18.788 m ²	104 hab	5.636 m ² st	30%	1r Q
TOTAL URBANITZAE		487.618 m²			165.475 m²	875 hab	44.662 m²st		

QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb calcul	Sostre hab	Habitatges	Execució
PAU 1	Residencial	7.527 m ²			6.287 m ²	55 hab	1rQ
PAU 2	Residencial	5.426 m ²			1.948 m ²	10 hab	1rQ
PAU 3	Residencial	1.782 m ²			0.579 m ²	4 hab	1nQ
PAU 4	Residencial	10.898 m ²			4.094 m ²	15 hab	1rQ
PAU 5	Residencial	6.658 m ²			1.646 m ²	6 hab	1rQ
PAU 6	Residencial	1.637 m ²			1.185 m ²	12 hab	1rQ
PAU 7	Residencial	1.362 m ²			3.043 m ²	38 hab	1rQ
PAU 8	Residencial	5.238 m ²			1.835 m ²	5 hab	1rQ
PAU 9	Residencial	3.941 m ²			2.922 m ²	15 hab	1rQ
TOTAL SÒL URBÀ P/		44.469 m²			23.539 m²	160 hab	
TOTAL SÒL URBÀ		869.720 m²					

914.190 m²

Els polígons PAU 7 i PAU 9 són sols urbans consolidats, el primer és fruit d'una modificació puntual d'una illa del PE Balcó de l'Empordà (NNSS) i el PAU 9 l'únic objectiu és eixamplar un vial existent en sòl urbà. Per tant la distribució de l'habitatge social en sòl urbà es calcula en el quadre següent:

QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb calcul	Sostre hab	Habitatges	Reserva HS	%HS	Execució
PAU 1	Residencial	7.527 m ²			6.420 m ²	55 hab	4.986 m ² st	80%	1rQ
PAU 2	Residencial	5.426 m ²			1.948 m ²	10 hab			1rQ
PAU 3	Residencial	1.782 m ²			0.579 m ²	4 hab			1nQ
PAU 4	Residencial	10.898 m ²			4.094 m ²	15 hab			1rQ
PAU 5	Residencial	6.658 m ²			1.646 m ²	6 hab			1rQ
PAU 6	Residencial	1.637 m ²			1.185 m ²	12 hab	356 m ² st	30%	1rQ
PAU 8	Residencial	5.238 m ²			1.835 m ²	5 hab			1rQ
TOTAL SÒL URBÀ P/		39.166 m²			17.707 m²	107 hab	5.342 m²st	30%	
TOTAL SÒL URBÀ		869.720 m²							

908.887 m²

El POUM fixa les reserves de sòl en aquells sectors i polígons adequats per la seva posició urbana, tipologia i facilitat de gestió. La implantació del sòl residencial de protecció en polígons parcialment edificats es preveu d'una dificultat desproporcionada, ja que l'estructura de la propietat molt fraccionada i amb clara vocació urbana no ho permet; per contra, en els sectors de propietat pública o amb una previsió de desenvolupament a llarg termini, es planteja una relativa concentració.

Així, el POUM fixa una reserva global de sostres per habitatges de protecció de 47.618m², dels quals 2.770 m² estan en sòl urbà, i 44.848m² en sòl urbanitzable delimitat, cosa que suposa un 30% de sostre residencial potencial del sòl afecte a còmput que prové de nou sòl residencial i el 24% de sostre que prové de sòl urbà consolidat pendent de pla de reforma interior. Amb els dos valors es dona compliment al que està establert per l'article 57.3 del DL 1/2005, modificat per la disposició transitòria tercera del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

2.3 Terminis per a l'inici i acabament de l'habitatge públic

En general el Pla preveu el desenvolupament dels sectors residencials de sòl urbanitzable delimitat dins del primer quinquenni de vigència del Pla. El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.

En el cas de que el sector no es desenvolupi dins de la vigència del Pla caldrà la revisió del pla estudi amb prioritat nous àmbits per poder emplaçar l'habitatge social.

2.4 Reserves per habitatge dotacional públic

L'actuació pública d'habitatges dotacionals públics es destina a satisfer requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

El POUM no ha previst reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, entenent que no és necessari, ja que la previsió de 50004 m² de sostre destinat a habitatge social que equivaldria a 303 habitatges de protecció oficial de regim general i especial i a 151 habitatges de preu concertat derivats del planejament sembla suficient en un horitzó de 10 anys. Ara bé, si en propers anys poguessin haver-hi problemes, la dotació d'equipaments és prou àmplia com per derivar-ne cap a aquesta finalitat mitjançant Pla Especial Urbanístic d'assignació d'usos concrets a un o més sòls destinats a equipament.

L'Ajuntament ha de vetllar perquè a través d'una política d'habitatge equilibrada, el municipi diversifiqui tipologies, aprofiti els mitjans de millora de les condicions mediambientals a l'abast, harmonitzi al màxim els aspectes socio-culturals d'una població cada vegada més multicultural.

2.5 Mecanismes previstos per a l'obtenció de sòl per la construcció d'habitatge protegit a iniciativa pública

El Pla preveu obtenir sòl per habitatge públic. Actualment l'Ajuntament de Palau té un acord amb els propietaris dels terrenys inclosos en el PAU 1 i un cop s'hagi

materialitzat gestionarà el desenvolupament del sector a fi de poder disposar d'habitatges públics dins els propers anys. La gestió del sector preveu 55 habitatges de protecció oficial. El destí dels habitatges, es adir la venda o el lloguer, dependrà de la gestió que l'ajuntament cregui que es d'adequada segons les necessitats del municipi.

En els estudis actuals es preveu habitatges de lloguer per joves, però es podrà modificar segons el moment i les determinacions dels agents socials del municipi.

En referència als nous sòl residencials la llei ja preveu que el 10% del sostre residencial es destini a aprofitament municipal, que segons les dades previstes es de 19.000 m² aprox., pel que les necessitats de sòl per habitatge protegit a iniciativa pública en la vigència del Pla es troben cobertes.

2.6 Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per garantir-ne el dret

El Pla no preveu cap àmbit de gestió que comporti necessitat de real·lotjament. El Pla d'actuació urbanística en sòl urbà residencial no té previst el real·lotjament.

2.7 Necessitats d'equipaments comunitaris i adequació de l'emplaçament i usos previstos

El POUM ha esdevingut l'instrument que ha permès, de forma objectiva, fer una aproximació a la població d'aquí a deu anys. Això vol dir preveure els possibles dèficits i/o mancances que permetin fer un programa dels equipaments que necessitarà la ciutat en aquelles condicions. I així a curt i mig termini s'ha previst la necessitat d'incrementar l'actual nivell, pel que el pla qualifica sòls de nous equipament en quantitat i qualitat posicional superior a les que determinen els estàndards actuals de la Llei d'Urbanisme.

El Pla preveu una gran superfície destinada a equipaments a la banda oest del nucli tradicional com ampliació de la ja existent. Aquest espai té actualment una superfície de 4,64 hectàrees i es preveu una ampliació de 3,33 hectàrees més que provenen de les cessions del SUD's que per la seva situació o orografia no són adients per enquibir-ne. Aquest espai es destinarà a la previsió de l'emplaçament d'una nova escola, un nou complex esportiu supramunicipal, també es preveu en aquest indret diferents bosses d'aparcament dissuasori per tal de millorar la mobilitat del municipi al disminuir-ne la circulació rodada i la resta quedarà pendent d'assignació d'usos concrets segons les necessitats del municipi.

També es preveuen espais més reduïts que provindran de les cessions dels SUD-1 i SUD-5 que es situaran a la banda sud del municipi, que es destinaran a equipaments de menor escala.

Si recollim totes les dades ens troben que Palau té una previsió de 4,46 hectàrees per equipaments lligats a serveis d'usos residencials.

Si tenim en compte que el municipi actualment té 7,7 hectàrees destinades a equipaments lligats amb usos residencials aconseguim un total de 12,16 hectàrees. Aquestes dades ens donen uns ratis molt alt per habitant ja que si la previsió es de

2.800 habitants, es de 43,42 m² de sòl destinat a equipament per habitant, rati molt superior a la mitjana de les nostres ciutats.

Amb aquestes previsions Palau podrà disposar de sòl suficient i amb escreix per poder emplaçar una nova escola, construir escoles bressol i casals infantils, la biblioteca, el centre d'atenció primària, centres de dia, nous equipaments esportius i d'altres i en cas necessari destinar-ne una part a habitatge dotacional en cas de que sigui necessari.

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	ficabilitat br	Sostre	Habitatges	Reserva HS	General i especial	Preu concertat
SUD 1	Residencial	38.358 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	13.809 m ²	77 hab	4.143 m ² st	2.762 m ² st	1.381 m ² st
SUD 2	Residencial	104.983 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	37.794 m ²	210 hab	12.353 m ² st	8.235 m ² st	4.118 m ² st
SUD 3	Residencial	53.928 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	19.414 m ²	108 hab	5.824 m ² st	3.883 m ² st	1.941 m ² st
SUD 4	Residencial	121.772 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	43.838 m ²	244 hab	13.151 m ² st	8.767 m ² st	4.384 m ² st
SUD 5	Residencial	32.496 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	11.698 m ²	65 hab	3.555 m ² st	2.370 m ² st	1.185 m ² st
SUD 7	Residencial	52.188 m ²	20 hab/ha	0,36 m ² /m ²	18.788 m ²	104 hab	5.636 m ² st	3.757 m ² st	1.879 m ² st

TOTAL URBANITZAB	403.725 m²				145.341 m²	807 hab	44.662 m²st	29.774 m²st	14.887 m²st
-------------------------	------------------------------	--	--	--	------------------------------	----------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb calcul	Sostre hab	Habitatges	Reserva HS	General i especial	Preu Concertat
PAU 1	Residencial	7.527 m ²			6.287 m ²	55 hab	4.986 m ² st	3.324 m ² st	1.662 m ² st
PAU 6	Residencial	1.637 m ²			1.185 m ²	12 hab	356 m ² st	237 m ² st	119 m ² st
TOTAL SÒL URBÀ P/		9.164 m²			7.472 m²	67 hab	5.342 m²st	3.561 m²st	1.781 m²st