



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL**  
**aprovació provisional**

**MEMÒRIA SOCIAL**

octubre 2014

**Equip redactor:**

Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

## ÍNDEX

<b>1.- INTRODUCCIÓ</b> .....	1
1.1 LA MEMÒRIA SOCIAL COM A DOCUMENT DE PLANEJAMENT.....	1
1.2 LA MEMÒRIA SOCIAL I EL PLA LOCAL D'HABITATGE .....	3
<b>2.- AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE</b> .....	4
2.1 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE .....	4
2.1.1 Anàlisi de la demanda d'habitatge .....	4
2.1.2 Anàlisi de l'oferta d'habitatge .....	11
2.1.3 Anàlisi del parc d'habitatges existent .....	14
2.1.4 Avaluació de la demanda exclosa.....	17
2.2 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE.....	21
2.2.1 Antecedents.....	21
2.2.2 Objectiu de solidaritat urbana .....	22
2.2.3 Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública.....	23
2.2.4 Justificació de la distribució de l'habitatge protegit .....	26
2.2.5 Previsions temporals d'habitatge protegit.....	27
2.2.6 Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl .....	27
2.2.7 Sistema d'habitatge dotacional.....	28
2.2.8 Necessitats de reallotjament.....	29
2.3 CONCLUSIONS.....	29
<b>3.- RESERVES DE SÒL PER A EQUIPAMENTS</b> .....	31
3.1 RESERVES DE SÒL PER A EQUIPAMENTS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....	31
3.2 AVALUACIÓ DE LES PREVISIONS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS .....	33
<b>4.- AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN FUNCIÓ DEL GÈNERE</b> .....	37
4.1 DIAGNOSI SOCIAL I IDENTIFICACIÓ DELS ROLS DE GÈNERE.....	37
4.2 MESURES PREVISTES EN EL POU M PER A LA IGUALTAT D'OPORTUNITATS.....	39
<b>5.- ANNEX</b> .....	41
5.1 QUADRE DE RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT .....	41
5.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	42

## 1.- INTRODUCCIÓ

### 1.1 LA MEMÒRIA SOCIAL COM A DOCUMENT DE PLANEJAMENT

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica.

És un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refoses en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el qual la Llei 3/2012, del 22 de febrer incorpora modificacions a aquest darrer DL 1/2010). Com a tal, forma part de la documentació obligatòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

*“Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal  
1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:  
[...] h) 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. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.”*

L'article 34.3 a que remet la llei fa referència al sistema d'habitatges dotacionals públics:

*“Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals  
[...] 3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics 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 prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic”.*

Per tant, la Llei d'urbanisme vincula la memòria social estrictament a l'habitatge protegit (incloent la modalitat d'habitatge de preu concertat) i al sistema d'habitatges dotacionals públics. En origen es tracta per tant d'un instrument vinculat al dret a l'habitatge, per fer coherents les reserves d'habitatge amb les polítiques i les necessitats socials.

Per altra banda, el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), en el seu article 69 defineix el contingut de la memòria social, ampliant-ne el seu abast:

*“Article 69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:  
a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*

b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.

c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.

d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.

f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.

g) Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.

h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

"[...] 69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius."

Amplia per tant el contingut, que ha d'incorporar també avaluació dels aspectes de gènere, dels relatius a col·lectius socials que requereixen atenció específica, anàlisi de les necessitats d'equipaments, etc.

## **1.2 LA MEMÒRIA SOCIAL I EL PLA LOCAL D'HABITATGE**

El mateix article 69 del Decret 305/2006 també estableix que:

*“Article 69.4 La memòria social a què es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. En defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local de l'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat.”*

El Ple de l'ajuntament de Palafrugell en sessió ordinària del dia 28 d'abril de 2011, va adoptar aprovar definitivament el Pla local d'habitatge de Palafrugell (PLH) 2011-2016. Així doncs, la present memòria social es remet, i incorpora en alguns dels apartats, al PLH atenent que aquest encara és vigent i conté els continguts que defineix el reglament.

## **2.- AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE**

### **2.1 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE**

Per establir les necessitats socials d'habitatge es realitza primerament una anàlisi de la demanda d'habitatge, tant des del punt de vista quantitatiu, que ens permet establir les característiques i tendència de creixement de la població així com determinar-ne la seva evolució en els propers anys, com des del punt de vista qualitatiu, definint els principals perfils de demanda d'habitatge en el municipi i la presència de col·lectius susceptibles d'adquirir un habitatges protegit o que puguin trobar-se en situació o risc d'exclusió social residencial.

En segon lloc, l'estudi sobre l'oferta actual del mercat immobiliari, en quant a volum i característiques, i molt especialment pel que fa als preus de venda i lloguer i les tipologies ofertades, ens permet aproximar-nos a la demanda exclosa del mercat lliure i conseqüentment a detectar els possibles desajustos entre l'oferta i la demanda.

Finalment, l'anàlisi del parc existent d'habitatges aporta informació sobre les característiques (antiguitat, tipologia, estat,...) del parc construït i les possibles situacions d'utilització anòmala i/o infrahabitatge. Juntament el planejament proposat, ens permet aproximar el potencial resultant d'habitatges.

#### **2.1.1 Anàlisi de la demanda d'habitatge**

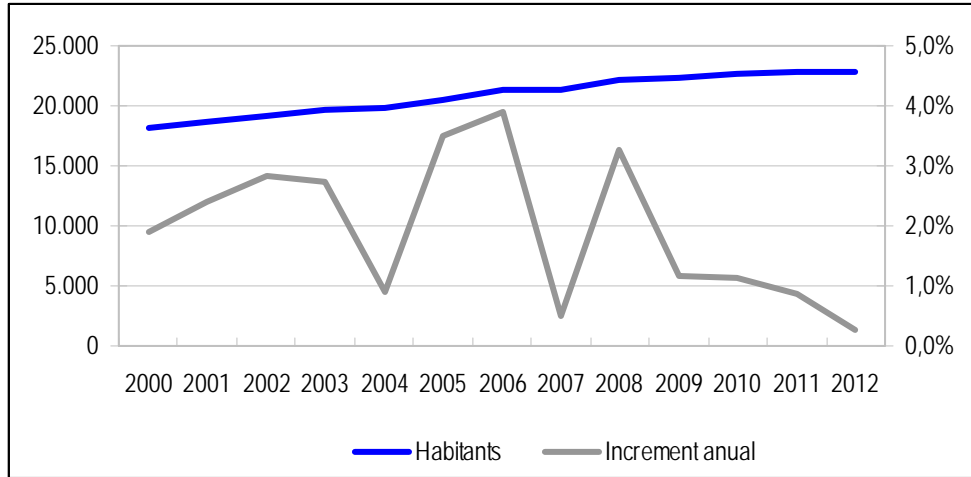
##### **Característiques de la població**

La població de Palafrugell a gener de 2012 era de 22.880 habitants, això és un 17% dels residents a la comarca del Baix Empordà i, per tant, el municipi amb més població d'aquesta.

Des de l'any 2000, el municipi ha tingut un creixement absolut de 4.726 habitants amb un punt màxim de creixement interanual de 3,9% l'any 2006. A partir d'aquest moment l'increment de la població ha anat minvant fins a un 0,3% el darrer període 2011-12, seguint la tendència de la resta del territori.

L'augment poblacional s'atribueix bàsicament al moviment migratori. L'arribada de població estrangera va ser especialment important durant la primera dècada del segle XXI, i paral·lelament, el creixement vegetatiu associat a aquest col·lectiu amb una taxa de natalitat superior a la mitjana de la població autòctona. Alhora, els darrers anys s'ha produït una sortida de població autòctona principalment cap a altres municipis de la mateixa comarca.

### Evolució de la població de Palafrugell



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Els naixements han incrementat any a any impulsats, en part, per l'efecte de la immigració, mentre que les defuncions s'han mantingut més o menys estables, amb una certa tendència a augmentar com a conseqüència de l'envelliment de la poblacional. Tot i així, en els últims anys, degut al context socioeconòmic, la tendència demogràfica s'ha vist lleugerament alterada.

Any	Naixements	Defuncions
2002	195	163
2003	247	179
2004	260	181
2005	237	192
2006	290	155
2007	265	177
2008	345	190
2009	346	171
2010	323	167
2011	254	169
<b>Mitjana anual</b>	<b>276</b>	<b>174</b>

Font: Idescat

### Anàlisi quantitativa: projeccions demogràfiques

Les previsions demogràfiques s'han d'entendre com un supòsit necessari per tal d'establir les previsions de desenvolupament del planejament del POUM, però que caldrà revisar de forma periòdica, i en cas d'observar desviacions importants en el creixement, recalculer i ajustar.

La present memòria social es basa en les projeccions demogràfiques realitzades pel Pla local d'habitatge de Palafrugell que fixa, com escenari de futur més versemblant, un creixement mig de 355 habitants per any amb una mitjana d'ocupació de la llar de



2,5 persones. Per tant, l'any 2016 la població al municipi arribaria entre els 24.000 i els 26.000 habitants.

Si es considera que aquest creixement és constant, aplicant un coeficient corrector reductor de 1,15 pel fet que previsiblement el procés migratori estranger es reduirà durant el període 2012-2032 i amb criteris d'increments percentuals no estrictament lineals, l'augment de la població suposat és de 6.000 habitants, i Palafrugell arribaria als 29.000 habitants l'any 2032.

Ara bé, per tal de determinar el sòl necessari per donar cabuda a la residència i a l'activitat econòmica prevista en els propers anys, s'aplica un coeficient de disponibilitat de sòl i de gestió de 1,15, per tal d'assegurar el no esgotament ni pressió del sòl. D'aquesta manera, el POUM hauria de donar resposta a uns 6.900 nous habitants teòrics, això és una població de fins a 30.000 habitants.

Al mateix temps, per a les previsions de creixement s'ha tingut en consideració la capacitat del planejament urbanístic amb la finalitat que el desenvolupament del municipi sigui sostenible, compacte, amb els recursos ben dimensionats i de qualitat. Tal i com s'exposa en el capítol de potencialitats urbanístiques, la capacitat màxima del planejament actual, tenint en consideració una dimensió mitjana de la llar de 2,5 persones, és del voltant de 13.000 nous habitants, concentrats principalment al nucli de Palafrugell ja que als nuclis costaners es manté el criteri de contenció i als nuclis rurals la potencialitat de desenvolupament és poc significat.

Per tal d'ajustar el potencial urbanístic del nou planejament a les previsions demogràfiques, s'ha estudiat cadascun dels àmbits previstos de forma detinguda, mirant intensitats, usos i buscant l'equilibri entre residència i activitats, valorant les capacitats i centralitats de cada indret. El resultat ha estat la reconversió i reorientació de les àrees residencials estratègiques i la reducció de la densitat en bona part dels sectors, que ha suposat una reducció d'entre 1.000 i 1.200 habitatges respecte l'anterior planejament. D'aquesta manera, el dimensionat del POUM s'apropa més a un increment de població de 6.900 - 7.000 habitants els propers 20 anys i, alhora, es potencia l'atractiu territorial del municipi amb una oferta tipològica diversificada per atreure noves activitats econòmiques, d'innovació i de serveis.

### **Anàlisi qualitatiu: perfils de la demanda**

Per a l'anàlisi de la demanda qualitativa d'habitatge, prenem les reflexions del PLH ja que es van realitzar un seguit d'entrevistes a agents clau del territori que permeten dibuixar els perfils de demanda. Cal assenyalar que la pròpia configuració del municipi i el seu creixement condiona les tipologies d'habitatge i conseqüentment els perfils de demanda.

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil dels demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Així doncs, hem considerat que la demanda en el municipi està composta per:

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

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

- Una demanda latent, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben en una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge, és a dir, aquelles persones amb una capacitat adquisitiva per sota els preus del mercat. Dins aquest grup s'identifiquen:
  - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per un motiu de manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos de la llar).
  - Persones que, tot i disposar d'un habitatge, es troben mal allotjades degut a problemes associats a l'accessibilitat a l'habitatge, la seva adequació, o trobar-se en un situació de sobreocupació, no disposar d'habitabilitat, etc.

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

- Pel primer dels grups la motivació principal és la millora de la situació residencial o reposició d'habitatge. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'aspiració d'habitatge més que no pas per la necessitat d'habitatge.
  - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (dimensions més grans, jardí, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, zona més valorada, qualitat de vida, millors equipaments etc.). També llars formades per gent gran que viu als nuclis costaners i en arribar a una edat determinada busca un habitatge al nucli principal el qual disposa de tots els serveis.
  - Llars que busquen l'accés a la propietat, és a dir, persones que ja disposen d'un habitatge en altres formes de tinència i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.
- Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó l'accés a l'habitatge en condicions adequades. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge digne.

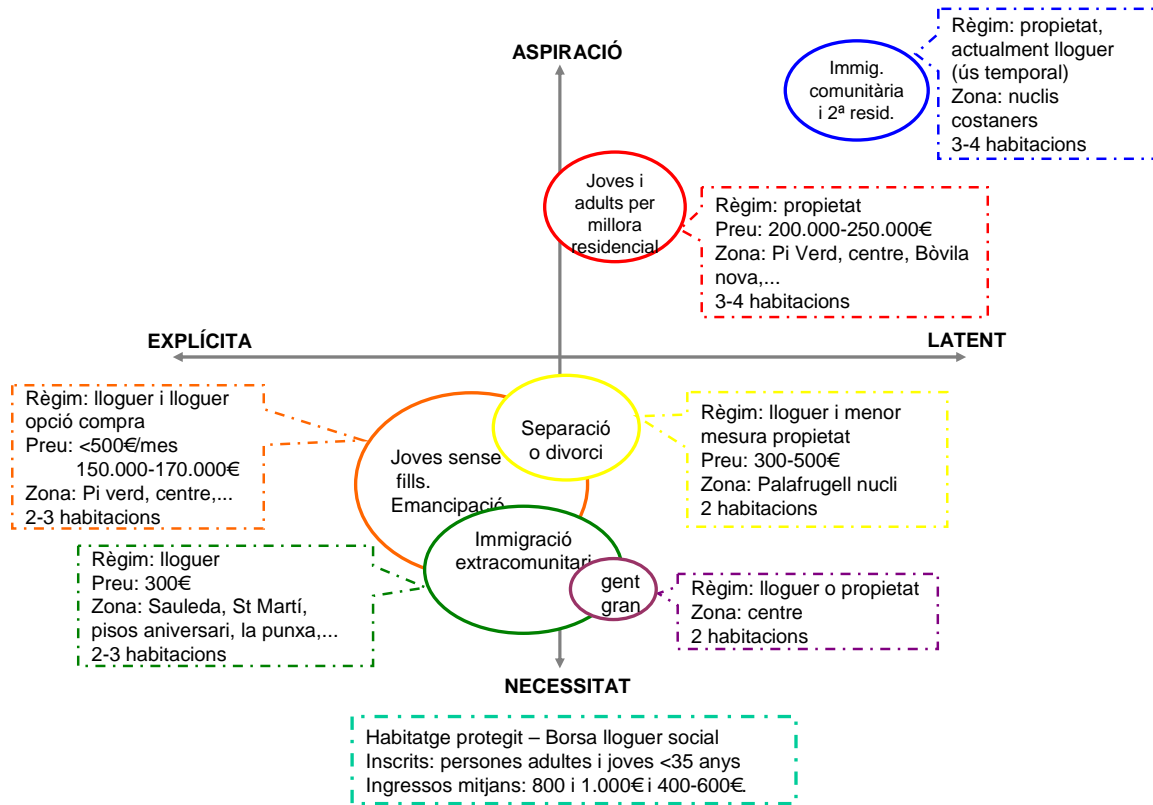
Cal tenir en compte també l'especificitat del municipi en quant a la demanda d'habitatge d'ús temporal o de segona residència. Es tracta d'un grup, la motivació principal del qual és llogar un habitatge o apartament per un període molt determinat de l'any (mesos d'estiu) o bé adquirir-lo per fer-ne un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

increment del voltant de 30.000 persones més durant els dos mesos d'estiu i es concentren principalment als nuclis costaners. La problemàtica en matèria d'habitatge d'aquest tipus de demanda és la presència d'allotjaments sense ús durant un període llarg de l'any.

En resum, de les entrevistes realitzades en el PLH, es pot concloure que:

- La demanda explícita s'ha reduït de manera general, si bé aquesta continua manifestant-se pel règim de lloguer ja que aquest és el que presenta uns preus més assumibles i assequibles, i la demanda de segona residència s'ha frenat i es manté latent a l'espera d'un canvi de cicle econòmic. Els agents financers afirmen que els darrers anys no s'han produït pràcticament operacions de compra i de concessió d'hipoteques per a l'habitatge, sent només freqüents els refinançaments, subrogacions i adequacions de les condicions hipotecaries dels préstecs existents.
- La demanda es caracteritza principalment per ser de caràcter endogen, és a dir, de persones del mateix municipi de Palafrugell, i les zones preferents són aquelles més valorades o menys estigmatitzades per la seva situació social (per exemple el Pi Verd, centre, la Bòvila nova, etc). El perfil del demandant varia significativament entre el nucli de Palafrugell, caracteritzat per una demanda endògena formada per joves en edat d'emancipació o bé joves-adults amb voluntat de millora residencial; i els nuclis costaners on el perfil predominant té un poder adquisitiu més elevat i està format per famílies de la província de Barcelona o bé de la Unió Europea.
- El col·lectiu jove, que representa el pes més rellevant del conjunt de la demanda, ha modificat les seves aspiracions els darrers anys degut a la manca d'estalvis per fer front tant a la quota i les despeses inicials de la compra com a la pròpia hipoteca, i opten actualment per un habitatge en règim de lloguer o lloguer amb opció a compra. Pel que fa la demanda per part de població d'origen estranger amb un baix poder adquisitiu es concentra principalment en aquelles zones o barris amb un preu de l'habitatge més assequible com La Sauleda, els pisos de Sant Martí, pisos de l'Aniversari, etc.
- Uns altres perfils de demanda d'habitatge són les persones soles en edat adulta per motiu de separació o divorci i també les llars que busquen una millora residencial. El primer perfil busca un habitatge de lloguer o de segona mà a un preu econòmic assumible per un únic ingrés i amb una tipologia que varia sensiblement en funció de les característiques de llar, i el segon busca un habitatge de compra i de majors dimensions, especialment de tipologia unifamiliar.
- Pel que fa l'habitatge protegit, el principal col·lectiu de demanda és el d'una llar adulta d'entre 36 i 65 anys amb fills (50% dels demandants), seguit dels joves menors de 35 anys (33%) sols o amb parella. Tenint en compte l'edat del sol·licitant d'habitatge assequible i els seus ingressos mitjans (800-1.000€) es constata que la tipologia més adequada a la seva capacitat adquisitiva és la de règim general de lloguer.

### Gràfic resum dels perfils de la demanda



Font: Pla local d'habitatge

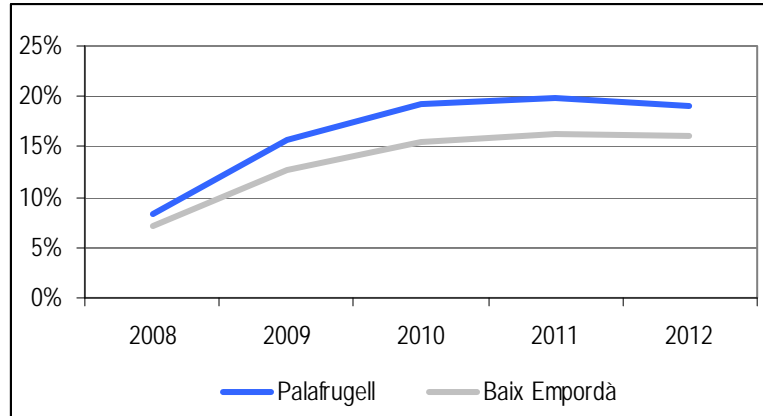
### Col·lectius en situació o risc d'exclusió social

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

L'actual context de recessió econòmica i d'atur en els diferents sectors, tant de producció com de serveis, està comportant un increment del nombre de casos que han d'atendre els serveis socials i l'aparició de nous perfils de persones usuàries d'aquest servei. Aquests nous usuaris estan fortament relacionats amb problemàtiques econòmiques i laborals que repercuteixen en les necessitats bàsiques i elementals de la llar.

El nombre de persones aturades en el municipi va créixer de manera exponencial entre el 2008 i el 2011 passant d'una taxa d'atur del 8,3 al 19,9%. El 2012 s'ha observat un lleuger decreixement de la taxa fins al 19,1% però tot i així, aquesta es troba per sobre la mitjana comarcal (16%). Els principals sectors afectats són el sector serveis (51%), relacionat directament amb el turisme, i la construcció (30%).

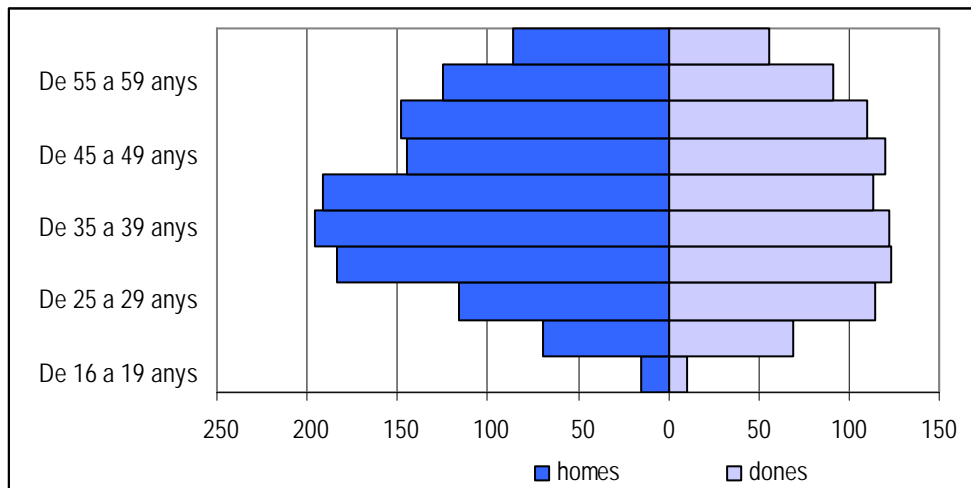
### Evolució de la taxa d'atur 2008-2012



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

En relació al perfil de les persones desocupades és el col·lectiu masculí el més afectat, concretament les persones en la franja d'edat d'entre 30 i 45 anys. Aquestes situacions sovint estan vinculades a persones novingudes i a població amb un baix nivell formatiu, qüestió que incrementa la dificulta de la seva inserció en el món laboral.

### Atur registrat segons edat i sexe, Palafrugell 2012



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Les darreres dades sobre la renda familiar disponible mostren un increment d'aquesta entre el 2005 i el 2009, si bé la intensitat d'aquest creixement s'ha anat afeblint. La base mitjana imposable per declarant al municipi l'any 2010 va ser de 17.450€. Amb tot, la renda familiar de Palafrugell es situa per sota la mitjana del conjunt del Baix Empordà.

**Evolució de renda familiar disponible (milers d'euros)**

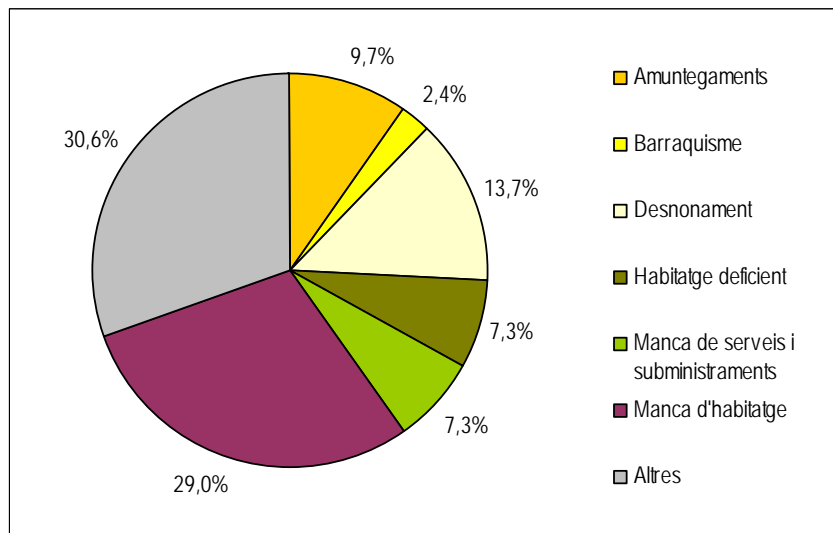
	2005	2006	2007	2008	2009
Palafrugell	<b>288.310</b>	<b>313.147</b>	<b>324.520</b>	<b>342.745</b>	<b>368.125</b>
Baix Empordà	1.411.687	1.569.390	1.615.047	1.701.053	1.752.201

Font: Idescat

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

La política i línia d'actuació dels serveis socials municipals es basa en el foment de la responsabilitat individual per tal d'evitar la prestativitat i per tant reduir la cronificació de les prestacions. En aquest sentit, s'incideix en la sensibilització dels usuaris per tal que adquireixin capacitat de decisió i es mobilitzen els recursos formatius per incidir en la recerca laboral i l'ocupació. Tot i així, es creu necessari disposar d'algun habitatge d'inserció que pugui donar resposta immediata a les situacions més urgents i irresolubles a través dels diferents serveis i ajuts existents.

**Problemàtiques detectades en matèria d'habitatge a Palafrugell, 2010**



Font: Pla local d'habitatge

**2.1.2 Anàlisi de l'oferta d'habitatge**

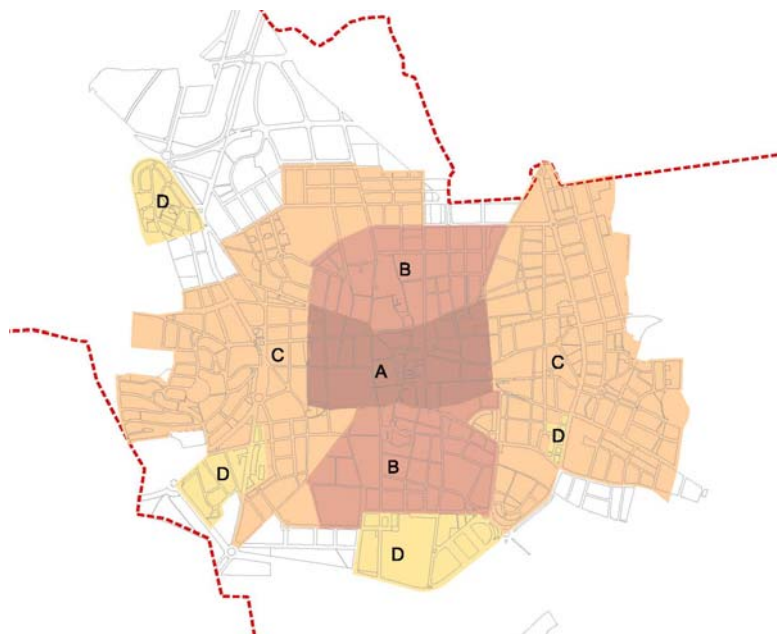
Per a l'anàlisi de l'oferta s'han considerat les dades i resultats de l'oferta d'habitatge realitzada en el marc del Pla local d'habitatge ja que, tot i tenir en consideració que les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, no s'han detectat canvis significatius en les característiques de l'oferta si bé s'ha constatat, a través dels

diferents portals immobiliaris, una reducció del preu mig tant d'obra nova com de lloguer del voltant del 15-20% des del 2010.

L'estudi rigorós de l'oferta del PLH va tenir en consideració diferents fonts d'informació especialitzades com els estudis de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, del Gremi de Promotors Constructors d'Edificis de Girona, una mostra significativa dels immobles publicitats en els principals portals immobiliaris, i diverses entrevistes qualitatives a agents clau que intervenen en el sector de l'habitatge a Palafrugell, tals com agents de la propietat immobiliària, entitats financeres, constructors i tècnics municipals.

Com s'ha mencionat en diverses ocasions, el terme municipal presenta aspectes diferenciadors que tenen incidència en el mercat de l'habitatge. És així que s'ha estudiat principalment l'oferta d'habitatge a nivell del nucli estricte de Palafrugell així com també dels nuclis de la costa ja que representen dues casuístiques completament diferents tant pel que fa les característiques de l'oferta com també els perfils de demanda. Els nuclis de Llofriu, Ermedàs i La Barceloneta no s'han considerat ja que es tracta de nuclis rurals de petites dimensions on no s'ha identificat un mercat de l'habitatge actiu.

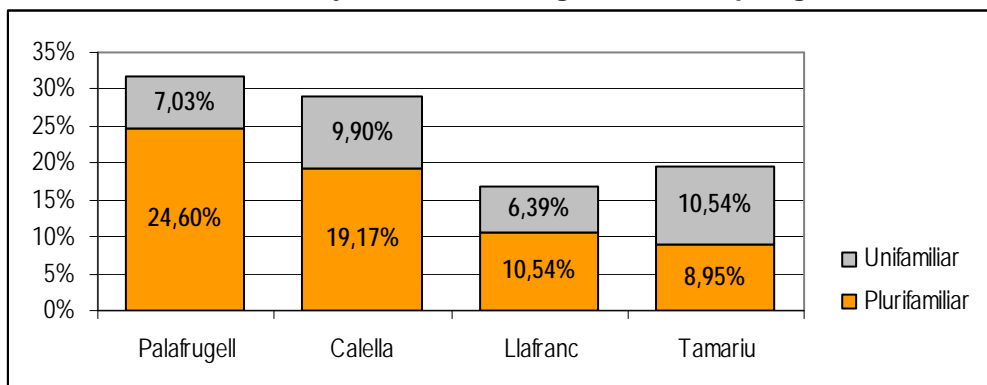
Dins el nucli de Palafrugell el Pla local d'habitatge diferenciava 4 zones en funció de les dinàmiques i característiques intrínseques derivades de la morfologia i creixement urbà així com de la població resident: la zona A, considerada com la més ben valorada en quant a habitatge; la zona B també valorada però amb menys mesura; la C considerada com a zona amb un preu estàndard i mitjà en el conjunt del nucli; i la zona D formada per petits sectors discontinus en el territori que presenten diferències significatives respecte la resta del nucli en quant a tipus d'edificacions, estat de conservació i característiques socioeconòmiques dels seus residents.



En resum, les principals característiques de l'oferta d'habitatge lliure a Palafrugell es concreten en:

- Els preus dels habitatges d'obra nova i segona mà han disminuït de manera significativa els darrers anys però tot i així, el ritme de vendes no ha millorat.
- El lloguer s'ha convertit en el segment més dinàmic i amb un major nombre de transaccions i segons els agents entrevistats, el ritme de lloguers és el doble d'elevat que el de vendes.
- Es denota un desequilibri entre una demanda creixent pel règim de lloguer i una falta d'oferta (és el 12% de l'oferta d'habitatge). Pel que fa als nuclis costaners, aquest lloguer és de temporada.
- El nucli de Palafrugell concentra la major part de l'oferta actual i en tots els barris es pot trobar habitatges de lloguer i de venda tant de primera com de segona mà.
- La tipologia ofertada és majoritàriament d'habitatge plurifamiliar i s'observa una alta presència d'habitatge unifamiliar (36% del total de l'oferta) però aquesta es localitza principalment als nuclis de la costa i associada a la segona residència.
- El preu dels habitatges del nucli de Palafrugell es troba per sota el dels municipis veïns. L'abril del 2010, l'obra nova d'entre 70-90 m<sup>2</sup> a una zona estàndard del municipi tenia un preu de 2.300 €/m<sup>2</sup>; la segona mà es trobava entorn els 1.930 €/m<sup>2</sup>; i el lloguer mig d'un habitatge de 55 a 70 m<sup>2</sup> era de 430 €/mes. Actualment, els preus mitjans es troben al voltant d'un 15-20% per sota els observats el 2010.
- El nombre mitjà d'habitacions de l'oferta és de 3 estances, si bé varia en funció de la tipologia (2,5 pels plurifamiliars i 3,9 pels unifamiliars), i s'ha constatat un parc relativament important d'habitatges d'una habitació en estoc.
- El municipi presenta un desajust principalment derivat dels preus de l'oferta existent i les condicions de finançament i les característiques de la demanda.

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



Font: Pla local d'habitatge



### 2.1.3 Anàlisi del parc d'habitatges existent

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

Les zones que concentren un major índex d'habitatges secundaris són, lògicament, els nuclis de costa: Calella, Llafranc i Tamariu, en total un 89% del total mentre que la resta es troba a la zona del centre i nucli antic on al voltant d'un 10-15% dels habitatges són de segona residència i per tant d'ús temporal. En canvi, al nucli de Palafrugell predomina l'habitatge d'ús principal convencional.

**Parc d'habitatges segons nucli (2010)**

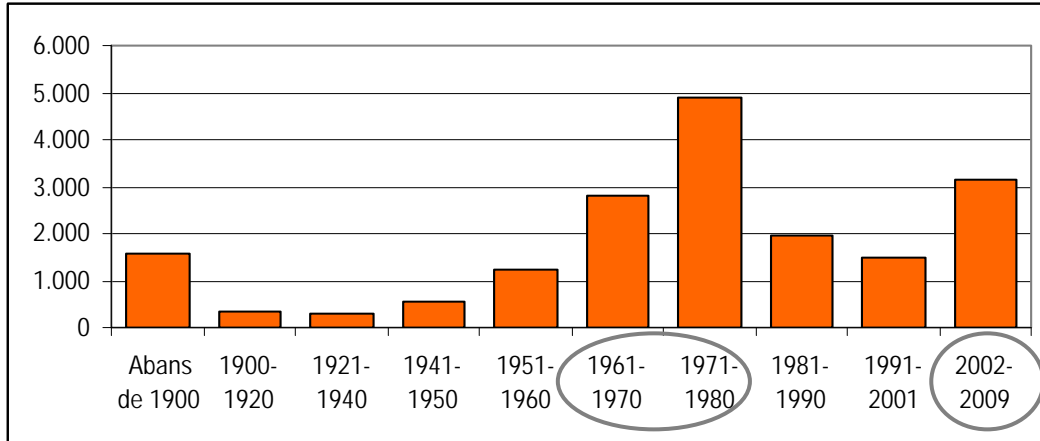
<b>NUCLI</b>	<b>Número</b>
Llofriu	124
Palafrugell (nucli+paratges)	10.617
Calella	3.903
Llafranc	1.209
Tamariu	1.002
<b>PALAFRUGELL</b>	<b>16.855</b>

Font: Pla local d'habitatge

El creixement i expansió del municipi ha anat lligat a dos períodes, l'un lligat als processos migratoris dels anys 60 i especialment dels 70 i l'altre al boom immobiliari de principis del segle XXI en què a Palafrugell es va traduir amb el desenvolupament de nous sectors residencials i àrees de transformació urbana. Així doncs, un 42% del parc actual va ser construït entre el 1960 i el 1980, concentrat a l'oest del nucli de Palafrugell i als nuclis de costa de Calella, Llafranc i Tamariu en forma d'habitatges de segona residència; i, un 17% s'ha construït els darrers 10 anys.

Cal tenir en compte també aquells habitatges construïts abans del 1900, els quals presenten un volum significatiu dins el conjunt del parc (8,6%), localitzats principalment a la zona del nucli antic.

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



Font: Pla local d'habitatge

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

Durant la redacció del PLH es va realitzar un treball de camp per comprovar l'estat actual d'algunes de les parcel·les en estat ruïnós, i es va constatar una certa dinàmica de millora i rehabilitació de les edificacions ja que una part d'elles es trobaven en operacions de millora.

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

Pel que fa els casos de desocupació permanent dels habitatges i la sobreocupació, el PLH comptabilitzava un parc buit del 2,9-3,8% del total del parc existent i per tant es considera convenient actuar i prendre mesures per a l'optimització i utilització d'aquest parc, especialment en el nucli de Palafrugell. Pel que fa els casos de sobreocupació, aquests no són alarmants i es descarta l'utilització d'instruments i mesures com el tanteig i retracte, però es recomana fer un seguiment intensiu i pedagògic des de serveis socials per evitar-ne la seva proliferació i prolongació en el temps.

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

El Pla local d'habitatge quantificava les següents necessitats de rehabilitació en el municipi:

**Avaluació de les necessitats del parc i de rehabilitació**

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

Font: Pla local d'habitatge

### 2.1.4 Avaluació de la demanda exclosa

El creixement exponencial del mercat de l'habitatge de les darreres dècades així com el canvi de cicle econòmic iniciat a partir de l'any 2007 ha provocat una baixa coincidència entre les característiques i la tipologia de l'oferta d'habitatge existent i les necessitats de determinats perfils demandants d'habitatge.

El Pla local d'habitatge de Palafrugell detectava un desajust entre les necessitats de determinats col·lectius i el parc ofertat disponible, especialment en relació als col·lectius més vulnerables i la falta d'un volum d'habitatges en el mercat de lloguer.

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposa l'anàlisi de la demanda i els resultats de l'estudi de mercat immobiliari. D'aquesta manera és possible establir la frontera d'accessibilitat o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge i allora valorar la idoneïtat de les tipologies de l'habitatge protegit.

Així doncs, aplicant una correcció dels preus a la baixa del 15% respecte els valors mitjos dels habitatges plurifamiliars observats en el Pla local d'habitatge, i considerant els trams de població segons ingressos al municipi per l'any 2013, s'ha fet una aproximació al percentatge de població exclosa de l'habitatge segons segments:

**Aproximació a la demanda exclosa a Palafrugell<sup>1</sup>**

	Preu	Entrada 20%	80% del preu	Mensualitat hipoteca / lloguer	Ingressos mensuals necessaris (40% endeut.)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat preu de mercat 2a mà	131.240 €	26.248 €	104.992 €	532 €	1.330 €	15.959 €	27,0
Lloguer preu de mercat	366 €			366 €	914 €	10.965 €	13,5
HPCC	208.000 €	41.600 €	166.400 €	843 €	2.108 €	25.294 €	51,3
HPC	174.643 €	34.929 €	139.715 €	708 €	1.770 €	21.237 €	40,5
Preu concertat amb opció compra a 10 anys	801 €			801 €	2.002 €	24.024 €	48,2
HPO compra-venda règim general	126.131 €	25.226 €	100.905 €	511 €	1.278 €	15.338 €	24,0
HPO compra-venda règim especial	118.248 €	23.650 €	94.598 €	479 €	1.198 €	14.379 €	22,7
Lloguer règim general a 10 anys o opció de compra	434 €			434 €	1.085 €	13.014 €	18,8
Lloguer règim especial a 10 anys o opció de compra	406 €			406 €	1.016 €	12.186 €	16,1
Lloguer règim general a 25 anys	355 €			355 €	887 €	10.638 €	13,5
Lloguer a 25 anys règim especial	332 €			332 €	831 €	9.972 €	10,9

Font: elaboració pròpia a partir de l'actualització de dades del Pla local d'habitatge

<sup>1</sup> En els habitatges amb protecció oficial s'ha tingut en compte els preus de la zona B. En els règims de venda s'ha considerat un habitatge de 80m<sup>2</sup> sense annexes i per les diferents formes de lloguer un habitatge amb una superfície mitjana de 60m<sup>2</sup>.

Derivat d'aquest creuament en resulta que:

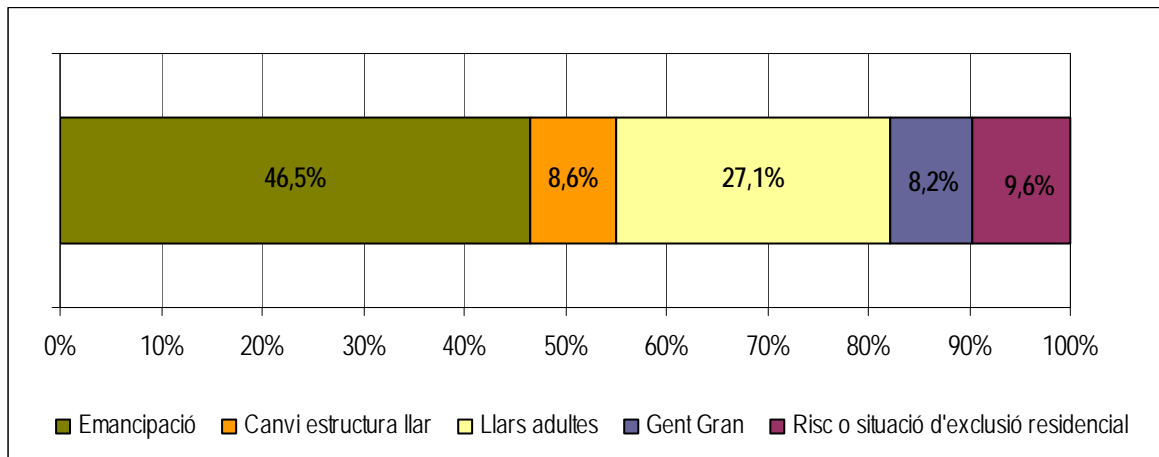
- Un 27% de les llars adultes no pot accedir a un habitatge en propietat de segona mà al preu mig del mercat de segona mà. En aquest cas una llar hauria d'ingressar un mínim de 1.330€ mensuals per tal de no destinar més del 40% dels ingressos al pagament del 80% de l'habitatge.
- Un 13,5% de les llars adultes quedarien excloses de la frontera d'accessibilitat mínima del mercat lliure que marca el preu mig del lloguer (366€), el qual a Palafrugell requereix uns ingressos mínims per llar de 914€ mensuals per tal de no dedicar més d'un 40% a la despesa en l'habitatge.
- L'actual conjuntura del mercat immobiliari ha conduït a la paradoxa que els preus de l'habitatge concertat català i l'habitatge concertat estan per sobre els preus dels habitatges més econòmics del mercat lliure. Per tant, podem considerar que aquestes dues tipologies, actualment, no resolarien les problemàtiques derivades de l'accés a l'habitatge del conjunt de la població del municipi i conseqüentment s'hauran de proposar altres tipologies o alternatives.
- L'habitatge protegit de règim general i especial de compra-venda resoliria una part molt petita de la demanda exclosa del mercat lliure de compra, però l'habitatge de lloguer en els seus diferents règims seria la tipologia que donaria resposta a un major nombre de demandants d'habitatge social.
- Un 10% de la població es podria considerar exclosa del preu establert pel lloguer protegit més econòmic (lloguer a 25 anys de règim especial). Aquest col·lectiu, que degut a la falta d'ingressos econòmics suficients no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit (al preu màxim del mòdul), necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges dotacionals o d'habitatges a un preu més assequible i inferior al màxim establert per la normativa vigent o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents.
- Cal considerar que el percentatge de població exclosa per cada règim es pot reduir sensiblement ajustant les dimensions dels habitatges a les característiques específiques de la demanda o bé ajustant el preu de venda o de lloguer dels habitatges protegits o bé impulsant els habitatges de la borsa de cessió i mediació, i la població exclosa en general es podrà reduir a mesura que disminueixi el preu mig del mercat lliure.

També es pot observar el desajust entre la demanda i l'oferta d'habitatge a partir de la comparació entre la distribució de la població en funció dels diferents trams d'ingressos, i el percentatge del mercat de l'habitatge en propietat al qual cada tram tindria accés. Segons les dades analitzades en el PLH, un 75% de l'oferta del mercat immobiliari és només accessible per a un 35% de les llars, és a dir, aquelles amb uns ingressos anuals superiors a 31.000€. En canvi, el 38% de la població que pertany als trams de renda inferiors a 21.000€ té tant sols accés a un 5,6% dels habitatges en oferta del municipi, evidenciant que els preus màxims que aquests trams de renda podrien assumir estan molt allunyats dels que ofereix el mercat actual.

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

Els principals col·lectius que configuren la demanda exclosa del mercat lliure, són els joves en edat d'emancipació, seguit de les llars adultes amb un baix nivell d'ingressos i en una situació laboral precària o a l'atur. Existeix també una proporció, tot i que molt més reduïda, de llars monoparentals o llars que han patit un canvi en l'estructura (separació/divorci) i de persones grans que requeririen d'un habitatge a preus més assequibles que el del mercat lliure.

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



Font: Pla local d'habitatge

D'acord amb les projeccions demogràfiques, s'ha quantificat el nombre d'habitatges socials necessaris fins a finals del POUM per donar resposta a la demanda exclosa del mercat lliure al municipi. S'han considerat dos escenaris en funció de la frontera d'accessibilitat en el mercat lliure del lloguer o bé de compra-venda.

#### Demanda d'habitatge social 2013-2032 derivat de les noves llars

Tipologia d'habitatge protegit	escenari A (exclusió lloguer lliure)	escenari B (exclusió propietat lliure)
Habitatge protegit de compra	- (0%)	120 (16%)
Habitatge protegit de lloguer	73 (20%)	331 (44%)
Habitatge a preus més assequibles que el preu màxim del mòdul protegit	305 (80%)	305 (40%)
<b>TOTAL</b>	<b>378</b>	<b>756</b>

Així doncs, si tenim en consideració la frontera del mercat lliure de lloguer, caldrien al voltant de 378 habitatges socials per cobrir la demanda exclosa, els quals s'haurien de distribuir en un 20% habitatge de lloguer en règim general o especial i un 80% en habitatges a preus més assequibles que el preu màxim del mòdul protegit o bé habitatges dotacionals o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents.

Si considerem l'escenari B, és a dir tenint en compte la frontera del mercat lliure de propietat, la demanda exclosa es veu incrementada. En aquest escenari, es requeririen, fins al final del període de vigència del POUM, uns 756 habitatges socials distribuïts. En aquest cas, l'habitatge protegit de compra donaria resposta a un 16% de la demanda, l'habitatge protegit de lloguer a un segment de demanda del 44% mentre que un 40% no podrien accedir al preu màxim del mòdul protegit i necessitarien una tipologia més assequible.

Malgrat tot, cal tenir present les dificultats actuals de concessió i accés als préstecs hipotecaris i la baixa capacitat d'estalvi del principal col·lectiu de demanda, els joves. En aquest sentit, i tenint en compte que l'estimació realitzada ve determinada per les fronteres d'accessibilitat econòmica comentades distribuint la demanda en funció del primer segment de l'oferta que l'hi és accessible, cal entendre que pel nivell d'ingressos aquest gruix de demanda també podria accedir a un segment d'oferta més econòmic com és l'habitatge de lloguer, el qual s'ajustaria més a les seves necessitats

Finalment, per la quantificació de la necessitat d'habitatge social, a més a més de les llars de nova creació cal tenir en compte aquelles llars que es troben en situació o risc d'exclusió social o mal allotjades que tal i com hem comentat (vegeu p. 11) s'estimen en unes 90 llars.

## 2.2 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE

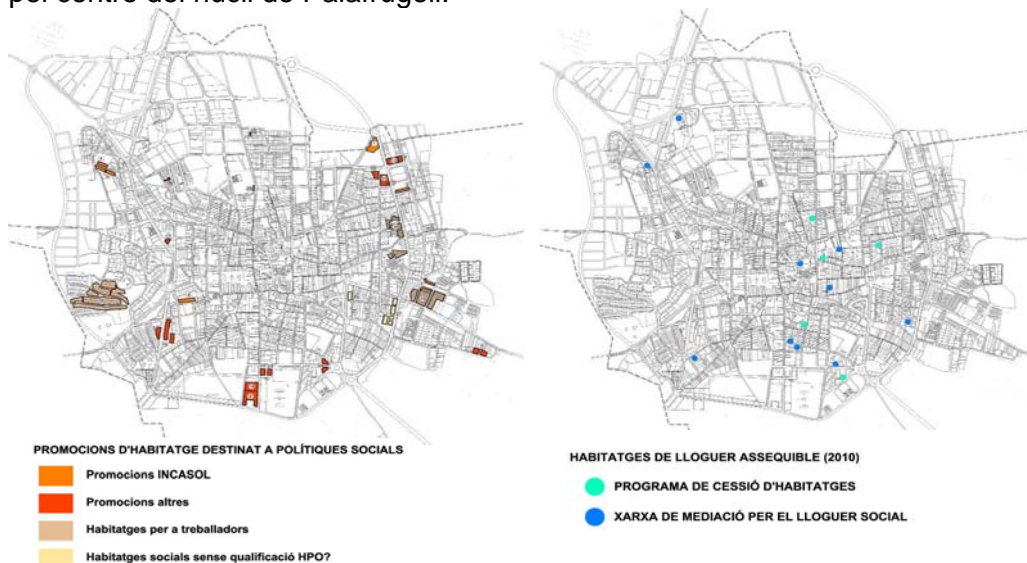
### 2.2.1 Antecedents

Palafrugell ha destacat històricament per la seva producció d'habitatges destinats a polítiques socials. En els anys seixanta es van construir grups de cases per a treballadors de la indústria surera, com les cases de la zona del Molí de Vent, també conegudes com les "cases de xocolata" o les cases de preus assequibles dels carrers Terral i Mossèn Cinto Verdaguier, construïdes per la Obra Sindical del Hogar i conegudes com les "cases barates".

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

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

A més a més el municipi compta amb 4 habitatges d'inserció a la promoció del Carrilet 54 gestionats per la Fundació Vimar. L'any 2006 es va posar en funcionament l'Oficina local d'habitatge i el servei de la borsa de la xarxa de cessió i mediació per al lloguer social. A finals del 2010 comptava amb un total de 15 habitatges, distribuïts sobretot pel centre del nucli de Palafrugell.



Font: Pla local d'habitatge 2011-2017



### 2.2.2 Objectiu de solidaritat urbana

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

El parc principal d'habitatges de Palafrugell a gener de 2013, segons dades del cens del 2001 i del padró actualitzades d'acord amb el nombre d'expedients d'inici i final d'obra, és del voltant de les 8.706 unitats, dels quals podem considerar que estan destinats a polítiques socials els següents:

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

Per tant, sense considerar habitatges en contractes de copropietat, cedits a l'administració pública o en règim de masoveria urbana ni habitatges de preu intermedi, el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment a Palafrugell és de 1.097 habitatges, això és un 12,6% del parc principal.

La reserva de sostre per a habitatge social prevista en el POUM contribuirà a reforçar el parc destinat a polítiques socials al municipi i al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, amb uns 1.120 nous habitatges de protecció oficial. Val a dir que a efectes del còmput d'aquest parc s'haurà de tenir en consideració no només les habitatges amb protecció oficial sinó tots aquells habitatges destinats a polítiques socials i altres fórmules que defineix la LDH a l'article 3 i el Pla per al dret de l'habitatge 2009-2012, prorrogat pel Decret 171/2012, de 27 de desembre, fins que no s'aprovi i entri en vigor un nou pla de l'habitatge.

Per útil, mencionar que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (actualment en fase d'aprovació inicial) considera que Palafrugell com un municipi de demanda forta i acreditada amb una alta necessitat de provisió d'habitatge assequible per donar resposta a les necessitats detectades.

### **2.2.3 Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública Reserves preceptives per a usos residencials de nova implantació**

L'article 57.3 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel DL 1/2010, del 3 d'agost, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

*"Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, 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 no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús [...]"*

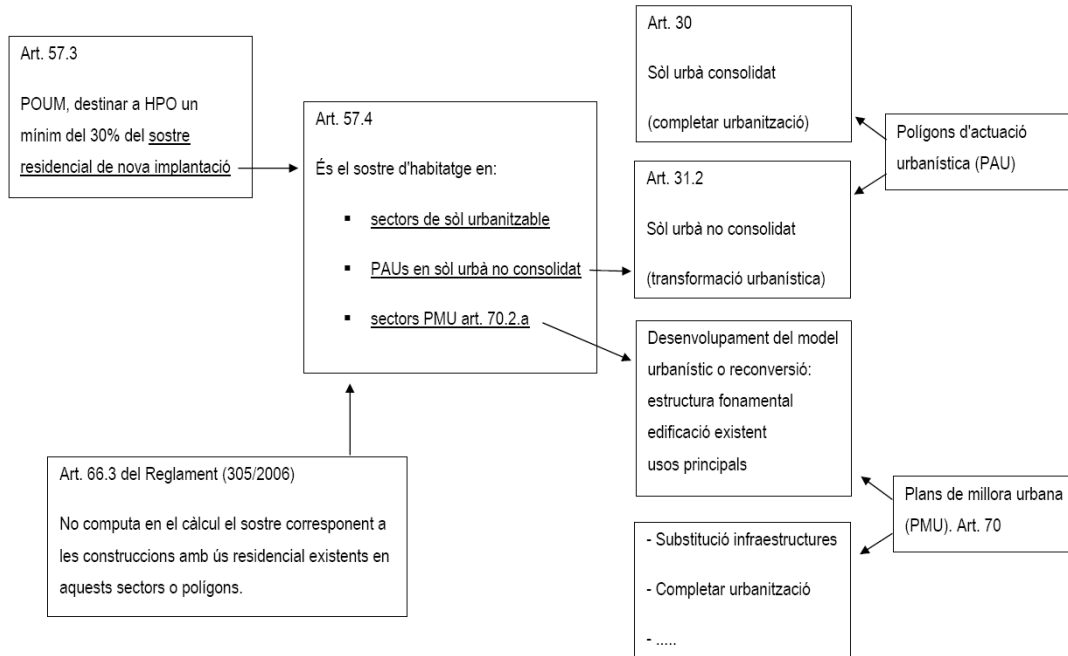
Segons l'article 57.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, a efectes de càlcul de les reserves mínimes, es considera sostre residencial de nova implantació:

- El sostre residencial dels sectors de sòl urbanitzable
- El sostre residencial inclòs en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (per tant no s'inclouen en el còmput aquells polígons que tenen com a única finalitat completar la urbanització, ja que aquests segons l'article 30 tenen consideració de sòl urbà consolidat).
- El sostre residencial inclòs en sectors subjectes a plans de millora urbana que tenen per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a (únicament els que comporten desenvolupament del model urbanístic o bé la seva reconversió). Per tant, no s'inclouen en el còmput els sectors de PMU que tenen altres objectius, com a ara la substitució de les infraestructures d'urbanització, etc.

D'altra banda, per a l'establiment de les reserves d'habitatge protegit s'ha tingut en compte també l'article 66.3 del Reglament d'urbanisme (305/2006) que estableix que no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els sectors o polígons.

El gràfic següent sintetitza aquests criteris respecte el càlcul del sostre residencial de nova implantació, a efectes de calcular les reserves obligatòries d'habitatge protegit:

ESQUEMA SOSTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ SEGONS DL1/2010



Així doncs, els sectors en sòl urbanitzable incorporen la reserva de sostre per habitatge protegit, a excepció dels tres sectors ubicats en els nuclis de costa (3.1 Aparcament del carrer del Pireu; 4.1 Cementiri de Calella; i 4.2 Carrer Sard) els quals presenten una tipologia edificatòria de baixa densitat i un nombre resultant d'habitatges inferior a 20 unitats. Paral·lelament, s'ha incrementat la reserva a la resta de sectors urbanitzables del nucli de Palafrugell amb una tipologia més compacte. En general, en el conjunt del sòl urbanitzable es fa una reserva d'habitatge protegit del 33%.

Pel que fa els sectors en sòl urbà no consolidat, cadascun d'ells incorpora la reserva de sostre per habitatge protegit, a excepció d'aquells que es consideren sòl urbà consolidat (art. 30 i 70 del TRLU) i els situats en els nuclis de costa i rurals on no es considera perceptiva la reserva per un criteri de no localització de l'habitatge protegit en les zones amb una baixa densitat de població i una permanència temporal d'aquesta, o bé per un criteri de dimensions i tipologia edificatòria amb una moderada implantació de sostre residencial que no faria viable la seva promoció.

En conjunt, el POUM preveu una reserva de 93.051m<sup>2</sup> de sostre per a habitatge protegit, dels quals 62.034m<sup>2</sup> per a habitatge en règim general o especial i 31.017m<sup>2</sup> a habitatge protegit concertat.

A l'annex s'adjunta el quadre de reserves d'habitatge protegit previstes pel POUM tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable.

### Justificació del compliment de les reserves mínimes obligatòries d'habitatge protegit

La reserva d'habitatge de protecció pública en el POUM representa el 30,3% del total del sostre residencial de nova implantació, amb un 20,2% d'habitatge de protecció oficial de règim general o especial i un 10,1% a habitatges en règim concertat, complint així les reserves mínimes que estableix la llei.

La construcció d'aquests habitatges significa la continuïtat de les polítiques d'habitatge fins ara dutes a terme a Palafrugell i permetrà donar resposta a les necessitats residencials dels col·lectius més vulnerables així com a assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

### Correspondència entre la demanda i l'oferta d'habitatge protegit

Creuant la demanda d'habitatge prevista segons les projeccions demogràfiques fins l'any 2032 i el planejament proposat en la revisió del POUM, podem concloure que pel que fa el potencial total d'habitatges resultant, aquest serà més que suficient per donar resposta a l'increment total de llars previst d'un 2.800 noves llars. Amb aquest potencial de creixement residencial s'assegura també un marge de cobertura d'un factor d'1,5 de la demanda prevista durant el període de vigència del POUM, el qual ofereix una oferta de sòl suficient per tal de no comportar fregaments entre l'oferta i la demanda i que aquests puguin incidir negativament en l'encariment del preu del sòl.

Classe de sòl	Potencial total d'habitatges
Sòl urbà consolidat	492-650*
Sòl urbà no consolidat	2.008
Sòl urbanitzable	1.715
<b>TOTAL</b>	<b>4.215-4.373</b>

\* habitatges vacants segons el PLH

Pel que fa la demanda d'habitatge social, aquesta queda àmpliament coberta amb les reserves del POUM, si bé existeix un desajust pel que fa certes tipologies i per tant en el moment de desenvolupar els polígons i sectors caldrà tenir en compte que aquestes s'adeqüin a la demanda real, ja que tal i com s'ha comentat anteriorment, actualment hi ha tipologies d'habitatge protegit que no cobreixen les necessitats de la demanda exclosa al tenir un preu del mòdul per sobre el del mercat lliure.

Cal considerar, però, que el càlcul de la demanda exclosa s'ha realitzat estrictament a partir de l'accessibilitat econòmica de les llars i de la situació del mercat immobiliari en el moment de la redacció de la memòria social. Els diferents canvis en la conjuntura socioeconòmica poden fer oscil·lar el preu del mercat lliure de manera significativa i les condicions d'accés a l'habitatge i, conseqüentment, incidir en el percentatge de demanda exclosa ja que aquesta no és estàtica.

Per tant, el nombre de demanda exclosa podrà oscil·lar de manera relativa al llarg del període de vigència del POUM, i es considera adient realitzar una reserva suficient de sòl per donar resposta en cas que aquesta incrementés.

Tipologia d'habitatge protegit	Previsions del	Escenari A	Escenari B
--------------------------------	----------------	------------	------------

	planejament <sup>2</sup>	Demanda exclosa mercat lliure lloguer	Demanda exclosa mercat lliure propietat
Habitatge protegit (altres règims)	345	-	120
Habitatge protegit en règim general (compra o lloguer)	775	73	331
Habitatge a preus més assequibles que el preu màxim mòdul protegit	-	305	305
<b>TOTAL</b>	<b>1.120</b>	<b>378</b>	<b>756</b>

Tanmateix, caldrà donar resposta també a unes 90 llars formades per col·lectius i persones més vulnerables que atenen de mitjana anual els serveis socials. En aquest sentit, el POUM preveu cobrir aquesta demanda, la qual es tradueix amb una necessitat d'allotjament temporal, a través de la promoció existent de 52 habitatges dotacionals a Pi Verd, amb alguns habitatges pendents d'adjudicar, els 4 habitatges d'inserció a El Carrilet, i una futura promoció de 16 habitatges dotacionals al carrer de Bellcaire que cobrirà la demanda, principalment, procedent de joves en edat d'emancipació.

Els diferents habitatges i reserves de titularitat pública permetran donar allotjament a aquests col·lectius especials i satisfer els seus requeriments temporals en matèria d'habitatge, garantint així la inclusió social i el dret a l'habitatge en igualtat de condicions per al conjunt de la ciutadania.

#### 2.2.4 Justificació de la distribució de l'habitatge protegit

En relació a la distribució territorial dels habitatges amb protecció oficial, aquests es situaran de manera coherent amb l'estructura del municipi, els teixits residencials i els usos existents amb l'objectiu de fomentar l'optimització dels recursos actuals i una major atenció en la millora general de la qualitat de l'espai urbà.

Les reserves es situen en el nucli de Palafrugell per tal de fomentar la compactació del teixit urbà i evitar la dispersió i es proposa que es distribueixin equilibradament i de manera heterogènia en els sectors i polígons amb major densitat. Paral·lelament, s'ha optat per no programar reserves d'habitatge protegit en els nuclis de costa i rurals pel fet que d'una banda són àmbits de residència estacional i en el seu conjunt (Calella, Tamariu, Llafranc, Barceloneta, Llofriu, Ermedàs i Santa Margarida) no superen el 10% de les persones empadronades al municipi i d'altra banda són nuclis un teixit residencial dispers i/o de baixa densitat que sovint no permet fer viable la producció d'habitatge protegit.

Alhora, el volum total de cadascun dels sectors i polígons de nou sostre protegit es considera proporcional a les dimensions de cada àmbit, permetent un creixement

<sup>2</sup> Pel càlcul del nombre d'habitatges de protecció oficial resultants del nou planejament s'ha considerat una superfície de 80m<sup>2</sup> pels habitatges protegits de règim general i de 90m<sup>2</sup> pels habitatges de règim concertat.

equilibrat i evitant concentracions excessives que portin a la segregació espacial en funció del nivell de renda. L'instrument de planejament derivat que desenvolupi els diferents polígons i sectors, sobretot aquells amb una major concentració d'habitatge, haurà de vetllar per a una correcta ordenació i distribució de les dites reserves dins el propi sector.

A l'annex es pot observar el plànol de distribució de les reserves d'habitatge protegit.

### **2.2.5 Previsions temporals d'habitatge protegit**

El marc socioeconòmic actual no permet plantejar unes previsions temporals de desenvolupament dels sectors a curt termini i amb resultats immediats. Conseqüentment, els primers anys es pot produir un decalatge entre la immediatesa de la demanda d'habitatge protegit i l'oferta real que pot oferir el municipi, la qual s'anirà equilibrant amb el temps.

Tot i així, es preveu els primers anys comptar principalment amb el desenvolupament dels nous sectors i polígons, especialment d'aquells que es troben amb el planejament derivat aprovat. I, alhora, l'Ajuntament, si s'escau, podria d'una banda anticipar la programació del desenvolupament dels plans de millora amb sistema de cooperació, i d'altra banda fomentar mecanismes que permetin disposar d'habitatges a preus més assequibles a través dels programes de mediació i cessió d'habitatges i les borses de lloguer, o bé reforçar la rehabilitació, entre d'altres mesures.

Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. El Pla estableix els terminis corresponents per a l'inici de les obres, a comptar de que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada sector.

En el moment de la revisió de l'agenda del POUM, la qual la llei d'urbanisme estableix que s'ha d'actualitzar cada sis anys, serà necessari avaluar la coherència entre la demanda d'habitatge protegit estimada i l'oferta en el municipi i, si s'escau, recalcular les necessitats a partir de la tendència observada.

### **2.2.6 Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl**

Els diferents sectors es preveu que es desenvolupin a través del sistema de reparcel·lació en les seves modalitats de cooperació i compensació bàsica, garantint els principis generals de l'actuació urbanística de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística; del repartiment equitatiu, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic entre totes les persones propietàries afectades; i els drets d'iniciativa i participació de la ciutadania en els processos de planejament i de gestió, disposats, tots ells, en el Capítol II del Títol Preliminar del TRLUC.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística es garanteix, entre d'altres aspectes, mitjançant l'obtenció per part de l'Administració

actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors (en sòl urbà i urbanitzable) i dels polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a) TRLUC, destinant-lo a la promoció d'habitatges de protecció oficial o bé, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la l'aprofitament a cedir, pot ser substituït pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o bé pot ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. En qualsevol cas, aquests terrenys o el seu producte obtingut s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Tanmateix, l'obtenció directa de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic, o d'aquells destinats a equipaments comunitaris en sectors de planejament i susceptibles de ser substituïts per reserves destinades a sistema d'habitatges dotacionals públics, permetran la promoció d'actuacions públiques d'habitatge en terrenys de titularitat municipal.

A l'efecte de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix l'article 172 del TRLU.

### **2.2.7 Sistema d'habitatge dotacional**

L'article 34.3 defineix el nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, el qual comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, i quina reserva establirà el planejament urbanístic general de manera potestativa en el moment de la seva redacció. D'altra banda, l'article 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, obliga al planejament general a qualificar els terrenys i preveure les dites reserves del destinades al sistema d'habitatge dotacional definit per la legislació urbanística.

El planejament urbanístic general que ara es revisa ja preveia la clau d'habitatge dotacional (SD) i feia una reserva a la zona del Pi verd amb un total de 52 habitatges. Aquests habitatges, els quals no es troben tots ocupats, permeten donar resposta als col·lectius més vulnerables en matèria residencial al municipi, especialment a aquelles persones que pateixen una manca d'adequació i/o d'accessibilitat en l'habitatge així com llars amb dificultats econòmiques.

#### Promoció Pi Verd

SÒL	3.300 m <sup>2</sup>
HABITATGES	52 ut
APARCAMENTS	40 ut

El nou POUM estableix una reserva amb qualificació d'habitatge dotacional, de titularitat municipal, al carrer Bellacaire amb un nombre màxim de 16 habitatges. Aquesta reserva, conjuntament amb els habitatges dotacionals de Pi Verd que resten

per adjudicar, permetrà donar resposta als col·lectius més vulnerables en matèria residencial, especialment aquelles llars amb dificultats econòmiques i situació de desnonament així com persones que pateixen una manca d'adequació en l'habitatge.

Promoció carrer de Bellcaire

SÒL	735m <sup>2</sup>
HABITATGES	16 ut

A més a més, des del Consistori es considera que si la conjuntura actual es mantingués contínua en el temps o es produís un increment puntual d'aquest tipus de demanda convindrà plantejar altres vies d'obtenció de terrenys destinats a habitatge dotacional sense haver de recórrer a la via expropiatòria, com ara mitjançant una modificació puntual del planejament en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, d'acord amb el que disposa l'article 58 TRLUC.

### **2.2.8 Necessitats de reallotjament**

El POUM de Palafrugell no preveu actuacions de transformació o millora urbana que afectin habitatges existents on s'hi estigui residint i per tant, es considera que no es generaran necessitats de reallotjament. Alhora, en casos de zones amb habitatges preexistents, es preveu en la mesura del possible la permanència dels residents actuals.

Cal tenir present que el Consistori disposa de 4 habitatges d'inserció a l'avinguda del Carrilet i la borsa de mediació per habitatge social que compta actualment amb més de 20 habitatges que contribueixen a donar resposta a la demanda d'habitatge per part dels col·lectius més desfavorits o en situacions d'urgència.

## **2.3 CONCLUSIONS**

A partir de la diagnosi de les necessitats d'habitatge i les reserves per a habitatges protegit previstes en el municipi de Palafrugell podem concloure el següent:

- Existeix un desajust pel que fa el règim de tinença ofertat, la tipologia i els preus dels habitatges amb les necessitats de determinats perfils de demanda. Aquest fet propicia que un nombre important de persones resti exclosa de l'accés de l'habitatge al mercat lliure.
- Entre el 2012 i el 2032 s'estima, segons les projeccions demogràfiques, que es crearan unes 2.800 noves llars. Un 27% d'aquestes, resultarien excloses del preu mig del mercat lliure de propietat de segona mà plurifamiliar i un 13,5% del lloguer en les condicions actuals del mercat, els qual requereixen uns ingressos mínims mensuals de la llar de 1.330€ i 914€ respectivament per ta de no destinar més del 40% els ingressos a l'habitatge.



- L'exclusió residencial té especial incidència en el col·lectiu jove (sobretot aquells amb un nivell d'ingressos mig-baix) però també afecta al col·lectiu nouvingut d'origen extracomunitari i llars adultes que estan patint situacions laborals i socials complicades, i en menor mesura a les persones separades i a gent gran que viu en habitatges amb problemes d'adequació.
- L'habitatge protegit de règim general i especial de compra-venda resoldria una part molt petita de la demanda exclosa del mercat lliure de compra, si bé cal tenir en consideració que l'habitatge de compra implica una capacitat important prèvia d'estalvi per l'entrada de l'habitatge, sent doncs el lloguer protegit el règim satisfà un ventall més ampli de la demanda. Alhora, s'ha detectat la necessitat del voltant d'un 10% d'habitatges a preus més assequibles que els establerts pel preu màxim del mòdul protegit com per exemple habitatges dotacionals, habitatges protegits complementats amb ajuts al pagament, etc.
- El conjunt de demanda d'habitatge podrà ser coberta amb els diferents sectors i polígons previstos pel POUM els quals tenen un potencial total de 3.723 habitatges, i amb els 492-650 possibles habitatges resultants d'habitatges vacants.
- La demanda d'habitatge social es podrà satisfer amb la reserva d'habitatge de protecció pública prevista en el nou planejament. Aquesta representa el 30,3% del sostre residencial de nova implantació en el municipi, una reserva superior als mínims que estableix la Llei. Un 20,2% es destinarà a habitatges amb protecció oficial (775 habitatges) i un 11,1% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (345 habitatges).
- Al llarg dels primers anys d'implantació del POUM es produirà un cert desajust entre la immediatesa de la demanda i l'oferta real derivat de les dificultats de plantejar dins el marc econòmic actual el desenvolupament del sectors a curt termini, tot i que hi ha alguns sectors, els quals preveuen reserva d'habitatge protegit, que es troben en una fase avançada de planejament.
- Pel que fa les necessitats dels col·lectius en situació o risc d'exclusió social, es preveu que aquestes es resolguin amb l'adjudicació que resta dels habitatges de Pi Verd i la futura construcció dels 16 habitatges dotacionals.
- La implantació de les reserves per a habitatge protegit en el nucli de Palafrugell i la omisió en les zones de costa i rurals es considera coherent amb la distribució poblacional i el seu empadronament i per tant residència en el municipi així com amb l'estructura, els teixits residencials i els usos existents.

### **3.- RESERVES DE SÒL PER A EQUIPAMENTS**

#### **3.1 RESERVES DE SÒL PER A EQUIPAMENTS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i espais lliures públics en general.

La normativa del POUM defineix el sistema d'equipaments comunitaris amb la clau SE com aquell sistema que inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

- Equipament docent	Clau SE1
- Equipament Sanitari- assistencial	Clau SE2
- Equipament Administratiu- proveïment	Clau SE3
- Equipament Cultural- social- religió	Clau SE4
- Equipament Esportiu	Clau SE5
- Equipament Funerari- cementiri	Clau SE6
- Equipament Reserva- sense ús assignat	Clau SE7

D'acord amb la normativa, el canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.

Les reserves de sòl destinades a equipaments s'han obtingut principalment de la gestió i desenvolupament del Pla general del 1983 i han dotar als ciutadans d'edificis públics per a satisfer les necessitats bàsiques i observades.

El desenvolupament del POUM preveu 426.713,3m<sup>2</sup> de sòl destinat a sistema d'equipament (existent o reserva), distribuït en 113 parcel·les en el conjunt del municipi. Del total, 65.044,70m<sup>2</sup> es troben sobre sòl no urbanitzable, principalment vinculats a equipaments culturals-socials-religiosos.

La tipologia d'equipament més nombrosa és la clau 4 cultural-social-religió amb 26 equipaments, tot i que en termes de superfícies els equipaments esportius (clau 5) són els que ocupen una major extensió. Pel que fa als menys nombrosos, són els funeraris i sanitaris-assistencials (clau 6 i 2 respectivament) que es concreten bàsicament amb el cementiri de Palafrugell i el de Calella i en el Centre d'atenció primària i la residència geriàtrica. Existeixen 23 solars sense ús assignat que configuren les reserves per a equipament.

**Tipologia i superfície del sòl de sistema d'equipaments**

Tipologia	Nombre	Superfície
administratiu-proveïment (clau3)	15	30.787,70
administratiu-proveïment i cultural-social-religiós (clau3/4)	8	19.963,50
cultural-social-religiós(clau4)	26	30.567,80
cultural-social-religiós i esportiu (clau4/5)	1	10.587,50
docent (clau1)	18	99.682,90
esportiu (clau5)	15	101.571,10
funerari-cementiri (clau6)	4	24.797,70
sanitari-assistencial (clau2)	3	20.789,90
reserva (clau7)	23	87.965,20
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>426.713,30</b>

La distribució dels equipaments en el territori evidencia la realitat municipal i conseqüentment es concentren principalment al nucli de Palafrugell (78,6%) on hi ha un major volum de població permanent durant al llarg de l'any, és a dir, població de primera residència. En els nuclis costaners, on la població és majoritàriament estacional, el nombre d'equipaments és més reduït i principalment de tipologia esportiva i socio-cultural i religiós. (veure a l'annex plànol 03 sòl destinat a equipaments).

**Tipologia i superfície del sòl de sistema d'equipaments. Nucli Palafrugell**

Tipologia	Nombre	Superfície
administratiu-proveïment	13	23.947,4
administratiu-proveïment i cultural-social-religiós	6	13.735,5
cultural-social-religiós	19	24.743,6
docent	18	99.682,9
esportiu	13	89.306,9
funerari-cementiri	2	18.286,6
sanitari-assistencial	2	10.593,5
reserva	15	55.062,2
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>335.358,6</b>

**Sòl de sistema d'equipaments. Calella**

Tipologia	Nombre	Superfície
cultural-social-religiós	3	4.382,9
esportiu	1	9.001,2
funerari-cementiri	2	6.511,1
sanitari-assistencial	1	10.196,4
reserva	2	23.765
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>53.856,6</b>

**Sòl de sistema d'equipaments. Tamariu**

Tipologia	Nombre	Superfície
admin.-proveïment / cultural-social-religiós	2	6.228
cultural-social-religiós/ esportiu	1	10.587,5
reserva	2	2.142,6
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>18.958,1</b>

**Sòl de sistema d'equipaments. Llofriu**

Tipologia	Nombre	Superfície
administratiu-proveïment	1	6.790,4
cultural-social-religiós	1	299,4
esportiu	1	3263
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>10.352,8</b>

**Sòl de sistema d'equipaments. Ermedàs**

Tipologia	Nombre	Superfície
cultural-social-religiós	1	113,8
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>113,8</b>

**3.2 AVALUACIÓ DE LES PREVISIONS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

D'un banda, la llei d'urbanisme estableix que en els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a equipaments de titularitat pública el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre o 20m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. Altrament, l'esmentat text legal estableix que en els sectors d'ús no residencial la reserva establerta pels dits plans parcials urbanístics ha de ser d'un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

Els diferents sectors en sòl urbanitzable delimitat subjectes a un Pla parcial, tant residencials com industrials o terciaris, incorporen la reserva pertinent de sistema d'equipament i la superen amb escreix, a excepció dels quatre sectors de dimensions moderades i ubicats en els nuclis de costa.

Ambtot, es compleix amb la cessió obligatòria i la superfície resultant, d'acord amb l'article 64 de manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals:

*“Els plans d'ordenació urbanística municipal, els programes d'actuació urbanística municipals i les normes de planejament urbanístic, poden establir, per raons d'interès públic, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial urbanístic sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna.”*

**Reserva per a sòl d'equipament prevista pel POUM**

Denominació	Àmbit	Sostre total	Superfície equipament	%
1.1 Piverd Est	24.300	10.935	2.916	12
1.2 Els Forns	24.500	9.800	4.900	20
1.4 El Terme	27.600	12.420	3.312	12
1.5 Territori La Costa	44.300	19.935	5.316	12
1.7 Casal - Bruguero Est	55.900	30.745	11.180	20
1.8 Coll de la Morena 1	74.500	22.350	5.215	7
1.10 Ca l'Oleguer	38.500	19.250	5.005	13
1.13 Circumval·lació Nord	179.200	68.096	39.424	22
1.14 Creu Roquinyola est	31.000	15.500	3.100	10
1.15 Creu Roquinyola oest	50.900	21.378	5.090	10

1.16	Coll de la Morena 2 sud	71.400	32.130	7.140	10
1.17	Coll de la Morena 2 nord	45.300	20.385	5.436	12
1.18	Bruguerol Sud-est	46.000	13.800	5.520	12
1.18	Bruguerol Sud-oest	32.500	9.750	3.900	12
2.1	Hotel Riera Mas del Llor	14.700	3.000	0	0
3.1	Aparcament del carrer del Pireu	10.000	1.500	0	0
4.1	Cementiri de Calella	5.200	1.560	0	0
4.2	Carrer Sard	10.500	3.675	0	0
<b>TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		<b>788.100</b>	<b>316.209</b>	<b>107.454</b>	<b>13,67%</b>

ús terciari/industrial

### Pla Territorial General de Catalunya

D'altra banda, per avaluar el nombre de sòl que es destina a equipaments, a falta d'una metodologia consensuada, ens basem en els estàndards fixats pel Pla territorial general de Catalunya per l'escenari poblacional previst, que ens permet dimensionar la demanda i determinar les necessitats presents i futures de serveis i equipaments comunitaris en el municipi.

Aquests estàndards serviran per a establir nivells d'equipaments, expressats com índex numèric desitjable, l'aplicació dels quals determinarà directa o indirectament reserves de sòl que es consideraran òptimes o almenys correctes.

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) defineix l'àrea bàsica territorial (ABT) de Palafrugell (22.880 habitants) com una àrea formada pel municipi en qüestió i Mont-ras (1.818 habitants). Així doncs, per a les àrees bàsiques territorials d'entre 5.000 i 25.000 habitants, que correspondria a la formada per Palafrugell, el PTGC fixa els següents paràmetres orientatius d'equipaments segons població.

Tanmateix, s'ha tingut en compte la franja superior d'entre 25.000 i 100.000 habitants ja que a curt termini, segons les projeccions demogràfiques, la població de l'ABT superarà els 25.000.

<b>Metres quadrats edificables/habitant</b>	<b>PTGC (5-25.000)</b>	<b>PTGC (25-100.000)</b>
Sanitari (assistencial primària)	0,2	0,1
Cultural	0,3	0,3
Assistencial	0,1	0,1
Administratiu	0,4	0,35
<b>Metres quadrats de sòl/habitant</b>	<b>PTGC (5-25.000)</b>	<b>PTGC (25-100.000)</b>
Ensenyament	4,0	3,0
Sanitari (assistència hospitalària)	0,5	0,4
Esportiu lligat a ensenyament	3,5	3,0

Per analitzar els equipaments previstos, atès que n'hi ha alguns que encara no tenen un ús determinat, es calcula a partir de la suma del total de sòl destinat a equipaments,

aplicant, en el cas dels equipaments que es determinen a partir del sostre, un índex de 1m<sup>2</sup> sostre/1m<sup>2</sup> sòl amb la qual cosa s'obté un total de 9,5m<sup>2</sup> de sòl/habitant per a municipis d'entre 5.000 i 25.000 habitants i de 7,75m<sup>2</sup> per a municipis d'entre 25.000 i 100.000 habitants.

**Estàndards sòl per equipaments segons el PTGC a Palafrugell**

	Habitants	Estàndards m2 sòl /habitant	Recomanat	m2 sòl equipaments	m2 sòl equipament / habitant	Diferència
Actual	22.880	9,5	217.360,00	426.713,30	18,7	9,2
Vigència del POUM	30.000	7,75	232.500,00	426.713,30	14,2	6,5

El PTGC, a part de recomanar uns estàndards numèrics, proposa també uns mínims de les diverses tipologies d'equipaments (veure quadre a continuació). El municipi de Palafrugell, com a nucli principal de l'ABT a la que pertany, disposa actualment dels centres d'ensenyament adequats, d'un centre d'assistència primària, de pavelló i piscina coberta, camp de futbol, biblioteca, hospital geriàtric i centre de dia per la gent gran, entre d'altres equipaments. Per tant, el municipi disposa de les diverses tipologies mínimes recomanades.

	Municipi	Àrea bàsica territorial (ABT)	Comarca	Àmbit funcional territorial (AFT)	Nacional
<b>Ensenyament</b>	Centre zona 3.12		Centre zona 3.18 Centre FP	Dependències universitàries	Universitat
<b>Sanitat</b>	Consultori local	Centre d'assistència primària (CAP)	Hospital general bàsic	Hospital general de referència	Hospital d'alta complexitat
<b>Esportiu</b>	Pista poliesportiva Gimnas	Pavelló cobert Camp gran Sala escolar Pistes de tennis	Piscina coberta Pista atletisme	Instal·lacions singulars complexes	Instal·lacions d'alta complexitat i
<b>Cultural</b>	Centre cultural i social	Sala d'exposicions Centre d'assemblees Biblioteca	Museus comarcals Teatre Recintes firals Arxius	Palau de congressos i exposicions Auditori Centres de normalització lingüística	Recintes firals internacionals Grans infraestructures culturals
<b>Assistencial</b>		Llars residència per a gent gran Centres de dia i casals	Llars residència i centres d'atenció per a disminuïts	Centres i equips d'orientació i valoració per a disminuïts Centres amb equip d'atenció a la infància i l'adolescència	

Font: PTGC

En resum, l'increment de població i noves llars que preveuen les projeccions demogràfiques en el municipi anirà acompanyat d'un correcte increment de la quantitat

total d'equipaments, de tal forma que es mantindria per sobre de les recomanacions que estableix el PTGC i superaria amb escreix els paràmetres mínims dels estàndards establerts. Alhora, pel que fa les tipologies, l'existència de reserves d'equipament sense ús assignat permetrà adaptar-les, quan s'escaigui, a les necessitats reals de la ciutadania.

### **Plans sectorials en matèria d'equipaments**

Els estàndards establerts pel PTG són orientatius i per tal d'aprofundir en la necessitat d'equipaments, cal tenir en consideració les diferents normatives sectorials que estableixen recomanacions pel que fa les reserves i dimensions dels equipaments en els municipis. A continuació, es fa un recull d'aquelles lleis i plans més significatius vigents actualment, sense arribar a ser exhaustiu ja que aquesta tasca comportaria la redacció d'un pla director d'equipaments específic que analitzi, diagnostiqui i planifiqui la necessitat, optimització i eficiència dels equipaments. En el moment d'assignar el destí concret dels equipaments a executar caldrà tenir en compte les seves directrius.

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 4/1993, de 18 de març del sistema bibliotecari de Catalunya.
- Llei 10/2001, de 13 de juliol, d'arxius i documents.
- Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- Decret 40/2010, de 16 de març, pel qual s'aprova el Pla d'equipaments culturals de Catalunya 2010-2020.
- Mapa de la Lectura Pública de Catalunya.
- Llei 12/2009, del 10 de juliol, d'educació de Catalunya
- Reial decret llei 14/2012, de 20 d'abril, de mesures urgents de racionalització de la despesa pública en l'àmbit educatiu.
- Mapa de llar d'infants de Catalunya 2004-2008. Generalitat de Catalunya.
- Decret 95/2005, de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC 2005) – Pla territorial sectorial.
- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte.
- Decret 2263/1974, de 20 de juliol, Reglament de policia sanitària mortuòria.
- Decret 297/1997 de la Presidència de la Generalitat de 25 de novembre, "Reglament de policia sanitària mortuòria" que estableix les condicions per a la seva construcció i ampliació i la seva zona de protecció.
- Pla Estratègic de Serveis Socials de Catalunya (PESSC) 2010-2013.
- Decret 92/2002, de 5 de març, pel qual s'estableixen la tipologia i les condicions funcionals dels centres i serveis socio-sanitaris i se'n fixen les normes d'autorització.

#### **4.- AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN FUNCIÓ DEL GÈNERE**

L'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (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.

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats.

##### **4.1 DIAGNOSI SOCIAL I IDENTIFICACIÓ DELS ROLS DE GÈNERE**

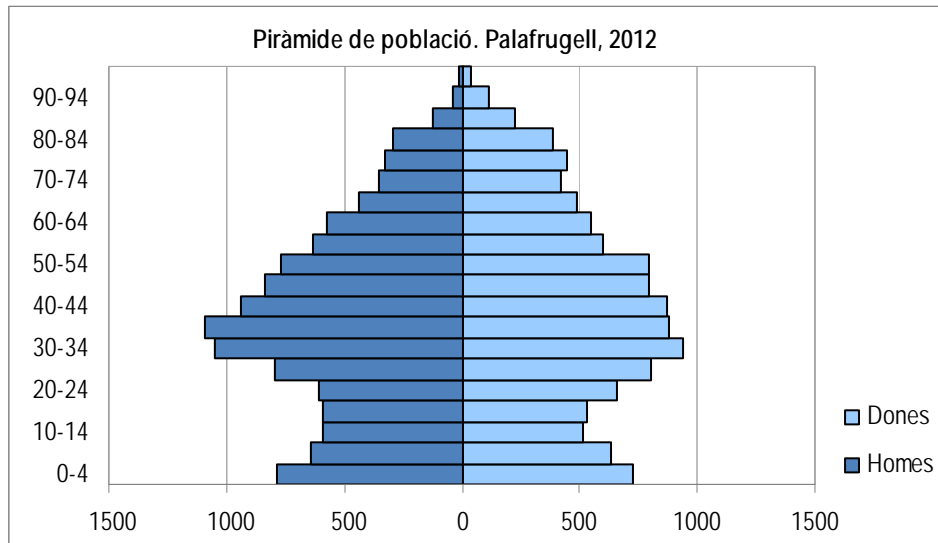
Palafrugell, tot i no ser capital comarcal, és el municipi amb major nombre d'habitants del Baix Llobregat, seguit de Sant Feliu de Guíxols i Palamós.

El creixement poblacional dels darrers anys es pot atribuir bàsicament a la immigració estrangera (principalment provinents del Marroc i de Romania) superior a la mitjana de les altres poblacions catalanes, a un creixement vegetatiu influït per l'alta natalitat d'aquest col·lectiu. Alhora, cal esmentar que la important corrent de sortida de població autòctona.

A principis del 2012 prop d'un 25,5% del cens (uns 5.847 habitants) corresponia a persones d'origen estranger, concentrats sobretot als edificis més antics i amb una densitat de persones per llar superior a la de les llars autòctones. Tres quartes parts de la població estrangera té menys de 39 anys i la meitat menys de 29 anys, ja que el municipi ha actuat com a atractor laboral.

Palafrugell presenta una estructura d'edats equilibrada en quant a gènere, amb un 49,8% de dones i un 50,2% d'homes. La piràmide d'edats, però, mostra certes diferències entre ambdós en funció de l'edat. El col·lectiu masculí és lleugerament predominant a les franges d'edat d'entre 30 i 50 anys mentre que el femení es troba sobrerepresentat a les franges de població madura. Entre el col·lectiu de 70 a 84 anys, 5,6 de cada 10 persones són dones i del grup major de 84 anys, 7 de cada 10, observant així d'un sobreenvelliment femení al municipi.





Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

L'estructura d'edats és similar a la resta de la comarca del Baix Empordà i del conjunt del territori català, si bé aquesta és lleugerament més jove, especialment a la franja infantil de 0 a 14 anys, degut especialment a l'arribada de població estrangera en edat reproductiva i amb un nombre de fills per dona més elevat. Pel que fa les franges d'edat avançada (65 a 84 anys) Palafrugell es troba per sota la mitjana comparada, però si tenim en consideració el sobreenvelliment, és a és a dir, la proporció entre el nombre de persones grans majors de 85 anys i el nombre de persones amb 65 anys o més, Palafrugell es situa a xifres similars a la comarcals i catalana. Aquesta situació remarca una tendència a l'envelliment, fenomen comú en el conjunt del territori, i per tant serà convenient que el planejament dibuixi una ordenació i una política d'habitatge d'acord amb les necessitats que es preveuen per a aquest col·lectiu de població.

**Distribució de la població per segments d'edat, 2012**

	<b>Palafrugell</b>	<b>Baix Empordà</b>	<b>Catalunya</b>
<b>De 0 a 14 anys</b>	17,0%	15,9%	15,6%
<b>De 15 a 64 anys</b>	66,8%	67,1%	67,4%
<b>De 65 a 84 anys</b>	13,8%	14,6%	14,5%
<b>De 85 anys i més</b>	2,4%	2,4%	2,5%
<b>Total</b>	100%	100%	100%

Font: Idescat

Conseqüentment, derivat de l'estructura d'edat, l'índex de dependència senil del municipi (24,2%) es troba un punt per sota el del Baix Empordà i Catalunya i l'índex de dependència juvenil ( 25,4%) és al voltant de dos punts superior a la del conjunt comarcal i català.

## 4.2 MESURES PREVISTES EN EL POUM PER A LA IGUALTAT D'OPORTUNITATS

Els principals eixos del POUM persegueixen un desenvolupament sostenible en base a un ús racional de territori, el respecte del medi ambient, la cohesió social i la qualitat de vida, i un impacte de gènere positiu en aquells col·lectius que requereixen d'una atenció específica com són les dones, la infància, la gent gran, persones amb alguna disminució i altres col·lectius vulnerables.

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

En aquest sentit, el POUM garanteix un model de creixement compacte i una major racionalització del consum de sòl. Planteja la potenciació de la matriu agrícola i valors paisatgístics i una contenció en els creixements costaners i rurals per tal de garantir la preservació del sòl no urbanitzable, amb especial incidència en les característiques paisatgístiques pròpies i en el control dels processos urbanístics del desenvolupament del sòl urbà i urbanitzable. Paral·lelament, els nous creixements es situen en una corona concèntrica en el nucli de Palafrugell a fi de completar el nucli d'una forma compacta i definint un límit mitjançant la creació d'infraestructures viàries necessàries per la mobilitat, mentre que als nuclis costaners només es contempen alguns sectors puntuals de poca superfície i, principalment, per a la potenciació urbanística.

Al mateix temps, el planejament aposta per la compleció de buits urbans i regeneració del teixit urbà amb l'ampliació de fórmules d'increment de la rehabilitació i la potenciació de l'activitat econòmica mitjançant la mixticitat d'usos. També es contempen espais comercials propers a aparcaments públics i relligades amb recorreguts amables i accessos adaptats.

La incorporació de reserves per a habitatge protegit garantirà la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge i contribuirà a fixar la població jove en el municipi amb una oferta d'habitatge més àmplia i diversificada, a donar resposta a aquelles llars adultes vulnerables, especialment en matèria econòmica vinculada a l'allotjament, i a proporcionar habitatges adaptats per a la gent gran i en zones més centríques i properes als serveis. D'aquesta manera es passarà a disposar d'un parc més gran d'habitatge social, una part del qual de titularitat pública.

El POUM fixa com a un dels objectius millorar l'eficiència en la mobilitat amb el propòsit d'obtenir una mobilitat eficient i sostenible que comporti un augment de la qualitat de vida dels ciutadans. Així doncs, pel que fa la mobilitat interna proposa una millora de l'accessibilitat per als vianants, que afavorirà especialment els desplaçament de les persones amb mobilitat reduïda, i desenvolupar una xarxa urbana de carrils bici connectada també amb recorreguts supramunicipals, i impulsar en aquest sentit els camins de ronda. Pel que fa la mobilitat externa, es prioritza el tancament de l'anella viària de circumval·lació la qual actuarà de transició entre el sòl urbà i el sòl urbanitzable.

El nou planejament suposa també la creació de nous equipaments, espais lliures i la interconnexió entre aquests i les àrees existents. L'estructuració de la trama proposada permetrà cohesionar els diferents nuclis municipals i els seus habitants, creant circuits i eixos de comunicació entre equipaments, espais lliures i elements d'interès, concretament, la potenciació de l'eix Palafrugell-Calella. A la vegada aquests nous circuits contribuiran a una percepció més amable i segura de l'espai públic mitjançant el disseny d'accessos i passos ben definits, mobiliari urbà adequat, una bona il·luminació, etc i afavorir les relacions socials, així com a generar espais més segurs a l'entorn dels equipaments més concorreguts com els docents i esportius.



Joan Badia Font

Terrassa, març de 2014



Maria Bonet Esteve

## **5.- ANNEX**

### **5.1 QUADRE DE RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT**



Denominació	Àmbit	Sostre total	Sostre residencial existent	Sostre altre us principal	Sostre res. nova implantació	Núm màx habitatges	HPO general o especial			HPO concertat			Total habitatge protegit			
							uts	m2 sostre	% sostre	uts	m2 sostre	% sostre	uts	m2 sostre	% sostre	
<b>TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>		<b>353.985,00</b>	<b>130.377,00</b>	<b>1.233,00</b>	<b>21.456,00</b>	<b>46.580,00</b>	<b>1.043</b>	<b>0,00</b>	<b>8.749,00</b>	<b>19%</b>	<b>0,00</b>	<b>4.374,00</b>	<b>9%</b>	<b>0,00</b>	<b>13.123,00</b>	<b>28%</b>
a1.1a/b Cessió zona verda solars carrer Tarongeta		2.878,00	3.310,00		331,00	2.979,00	50	596,00	20%		298,00	10%	0	894,00	30%	
a1.2a/b Carrer Flaçà - La Punxa - Turó del Bruguerol		17.458,00	2.618,00		393,00		37	490,00	22%		245,00	11%	0	735,00	33%	
a1.3 Carrer Flaçà - Coll de la Morena		4.933,00	1.233,00	268,00	0,00	965,00	6	247,00	26%		123,00	13%	0	370,00	38%	
a1.4 Plaça del Parlament		708,00	998,00		200,00	798,00	12	160,00	20%		80,00	10%	0	240,00	30%	
a1.7 Carrers de La Font - Girona - Clavé		2.102,00	2.943,00		294,00	2.649,00	29	530,00	20%		265,00	10%	0	795,00	30%	
a1.9 Regularització solars carrers Sant Pere - Daró		1.993,00	2.651,00	169,00	699,00	1.952,00	28	424,00	22%		212,00	11%	0	636,00	33%	
a1.10 Carrers Torres i Jonama - Girona		1.598,00	2.397,00		479,00	1.918,00	19	384,00	20%		192,00	10%	0	576,00	30%	
a1.11 Av. Espanya - Av. Generalitat		6.904,00	4.004,00	223,00	623,00	3.381,00	37	721,00	21%		360,00	11%	0	1.081,00	32%	
a1.14 Comercial de Laminados		7.901,00	7.901,00		1.580,00	6.321,00	87	1.391,00	22%		695,00	11%	0	2.086,00	33%	
a1.15 Carrers Pio Baroja - Miguel de Unamuno		5.321,00	6.651,00		665,00	5.986,00	70	1.197,00	20%		599,00	10%	0	1.796,00	30%	
a1.18 Carrers Torroella - Mestre Sagrera		3.309,00	8.751,00		1.313,00		87	1.488,00	20%		744,00	10%	0	2.232,00	30%	
a1.19 Carrer Cases Noves amb carrer Torroella		1.754,00	2.631,00	573,00	968,00	1.663,00	29	447,00	27%		224,00	13%	0	671,00	40%	
b1.24 Regularització solars Juan de Herrera - Sagunto Genis i Sagrera		893,00	1.759,00				20	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.25 Reparcel·lació PERI Cementiri Vell		773,00	1.546,00				14	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.26 Av. Pompeu Fabra - Carrer Bruguerol Nord		1.816,00	3.087,00				30	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.27 Av. Pompeu Fabra - Carrer Bruguerol Sud		1.858,00	3.159,00				30	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.29 Carrer de Galícia		1.663,00	2.004,00				18	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.32 Carrer Palamós - Av. Carrilet		857,00	1.680,00				15	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.33 Barri del Ninot		10.384,00	4.984,00				15	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.34 Carrer de la Bisbal		948,00	720,00				10	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.36 Torroella - Torres i Jonama		1.156,00	3.849,00				36	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.37 Carrers Torroella - Vilar		205,00	336,00				3	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b1.38 Camí Fondo		4.215,00	960,00				5	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a1.39a/b Bruguerol Sud - Raval Sant Ponç		2.913,00	3.744,00		374,00	3.370,00	42	674,00	20%		337,00	10%	0	1011,00	30%	
b1.40a/b Fanga - Llum		7.514,00	2.773,00		2.773,00											
a2.1 Aigua Xelida		30.028,00	8.108,00		405,00		33	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a2.2 Carrers Aiguablava - Muga		1.350,00	540,00		108,00	432,00	4	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a2.3 Riera Mas del Llor Oest		9.804,00	1.501,00		450,00	1.051,00	13	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b2.4 Carrer del Cau		3.341,00	1.002,00				3	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a2.5 Hotel Aigua Xelida		22.249,00	7.000,00		7.000,00											
a2.6 Carrers Tordera - El Salvador		26.979,00	4.685,00			4.685,00	13	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b3.1 Carrers Pella i Forgas - Enric Prat de la Riba		2.509,00	953,00				4	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a3.2a/b Carrer Mèxic a Urb. Sant Sebastià		18.214,00	1.821,00			1.821,00	6	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b3.3 Carrers Punta d'en Blanc - Sant Feliu de Guixols		1.609,00	451,00				1	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a3.4 Hotel al carrer Farena		18.351,00	2.753,00		2.753,00		0	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b3.5 Carrer del Migjorn		4.601,00	655,00				2	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a3.6 Hotel Coral		1.559,00	1.559,00				0	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a3.7 Equipament carrer Pere Pascuet		66,00	132,00		48,00	84,00	1	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a3.8 Muntanya de Sant Sebastià		87.737,00	10.050,00				50	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a4.2 Av. Costa de la Llum		3.455,00	1.106,00			1.106,00	4	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
b4.3 Cant dels Ocells		8.813,00	4.196,00				84	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a4.6 Jardí Botànic		3.859,00	1.757,00	1.757,00			42	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a4.7 Canadell 1		15.368,00	4.807,00			4.807,00	50	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	
a4.8 Canadell 2		2.039,00	612,00			612,00	4	0,00	0%		0,00	0%	0	0,00	0%	

Denominació	Àmbit	Sostre total	Sostre residencial existent	Sostre altre ús principal	Sostre res. nova implantació	Núm màx habitatges	HPO general o especial			HPO concertat			Total habitatge protegit			
							uts	m2 sostre	% sostre	uts	m2 sostre	% sostre	uts	m2 sostre	% sostre	
<b>TOTAL PLANS PARCIAIS</b>		<b>786.300</b>	<b>316.209</b>	<b>5.282</b>	<b>121.981</b>	<b>190.768</b>	<b>1.715</b>	<b>0</b>	<b>41.649</b>	<b>22%</b>	<b>0</b>	<b>20.826</b>	<b>11%</b>	<b>0</b>	<b>62.475</b>	<b>33%</b>
1.1 Piverd Est		24.300	10.935	807	1.900	9.035	85	2.165	24%		1.083	12%	0	3.248	36%	
1.2 Els Fornes		24.500	9.800		9.800	0	0	0	0%		0	0%		0	0%	
1.4 El Terme		27.600	12.420	395	1.637	10.783	97	2.459	23%		1.230	11%		3.689	34%	
1.5 Territori La Costa		44.300	19.935	620	6.600	13.335	133	3.070	23%		1.535	12%		4.605	35%	
1.7 Casal - Bruguerol Est		55.900	30.745	0	1.537	29.208	365	6.426	22%		3.213	11%		9.639	33%	
1.8 Coll de la Morena 1		74.500	22.350	0	1.117	21.233	149	4.671	22%		2.336	11%		7.007	33%	
1.10 Ca l'Oleguer		38.500	19.250	0	9.625	9.625	58	2.118	22%	0	1.059	11%		3.177	33%	
1.13 Circumval·lació Nord		179.200	68.096	0	68.096	0	0	0	0%	0	0	0%		0	0%	
1.14 Creu Roquinyola est		31.000	15.500	929	4.650	9.921	93	2.387	24%		1.194	12%		3.581	36%	
1.15 Creu Roquinyola oest		50.900	21.378	2.531	6.413	12.434	153	3.292	26%		1.646	13%		4.938	40%	
1.16 Coll de la Morena 2 sud		71.400	32.130	0	3.213	28.917	214	6.362	22%		3.181	11%		9.543	33%	
1.17 Coll de la Morena 2 nord		45.300	20.385	0	2.038	18.347	136	4.036	22%		2.018	11%		6.054	33%	
1.18 Bruguerol Sud-est		46.000	13.800	0	1.380	12.420	115	2.732	22%		1.366	11%		4.098	33%	
1.19 Bruguerol Sud-oest		32.500	9.750	0	975	8.775	81	1.931	22%		965	11%		2.896	33%	
2.1 Hotel Riera Mas del Llor		14.700	3.000	0	3.000	0	0	0	0%	0	0	0%		0	0%	
3.1 Aparcament del carrer del Pireu		10.000	1.500	0	0	1.500	6	0	0%	0	0	0%		0	0%	
4.1 Cementiri de Calella		5.200	1.560	0	0	1.560	10	0	0%	0	0	0%		0	0%	
4.2 Carrer Sard		10.500	3.675	0	0	3.675	20	0	0%	0	0	0%		0	0%	
<b>TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>		<b>593.428,80</b>	<b>260.446,56</b>	<b>3.359,00</b>	<b>48.642,56</b>	<b>116.300,00</b>	<b>2.008</b>	<b>0,00</b>	<b>20.385,00</b>	<b>18%</b>	<b>0,00</b>	<b>10.191,00</b>	<b>9%</b>	<b>0,00</b>	<b>30.576,00</b>	<b>26%</b>
<b>TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		<b>786.300</b>	<b>316.209</b>	<b>5.282</b>	<b>121.981</b>	<b>190.768</b>	<b>1.715</b>	<b>0</b>	<b>41.649</b>	<b>22%</b>	<b>0</b>	<b>20.826</b>	<b>11%</b>	<b>0</b>	<b>62.475</b>	<b>33%</b>
<b>JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ART. 57.3 TRLU</b>		<b>1.379.729</b>	<b>576.656</b>	<b>8.641</b>	<b>170.624</b>	<b>307.068</b>	<b>3.723</b>	<b>0</b>	<b>62.034</b>	<b>20,2%</b>	<b>0</b>	<b>31.017</b>	<b>10,1%</b>	<b>0</b>	<b>93.051</b>	<b>30,3%</b>

ús industrial o terciari

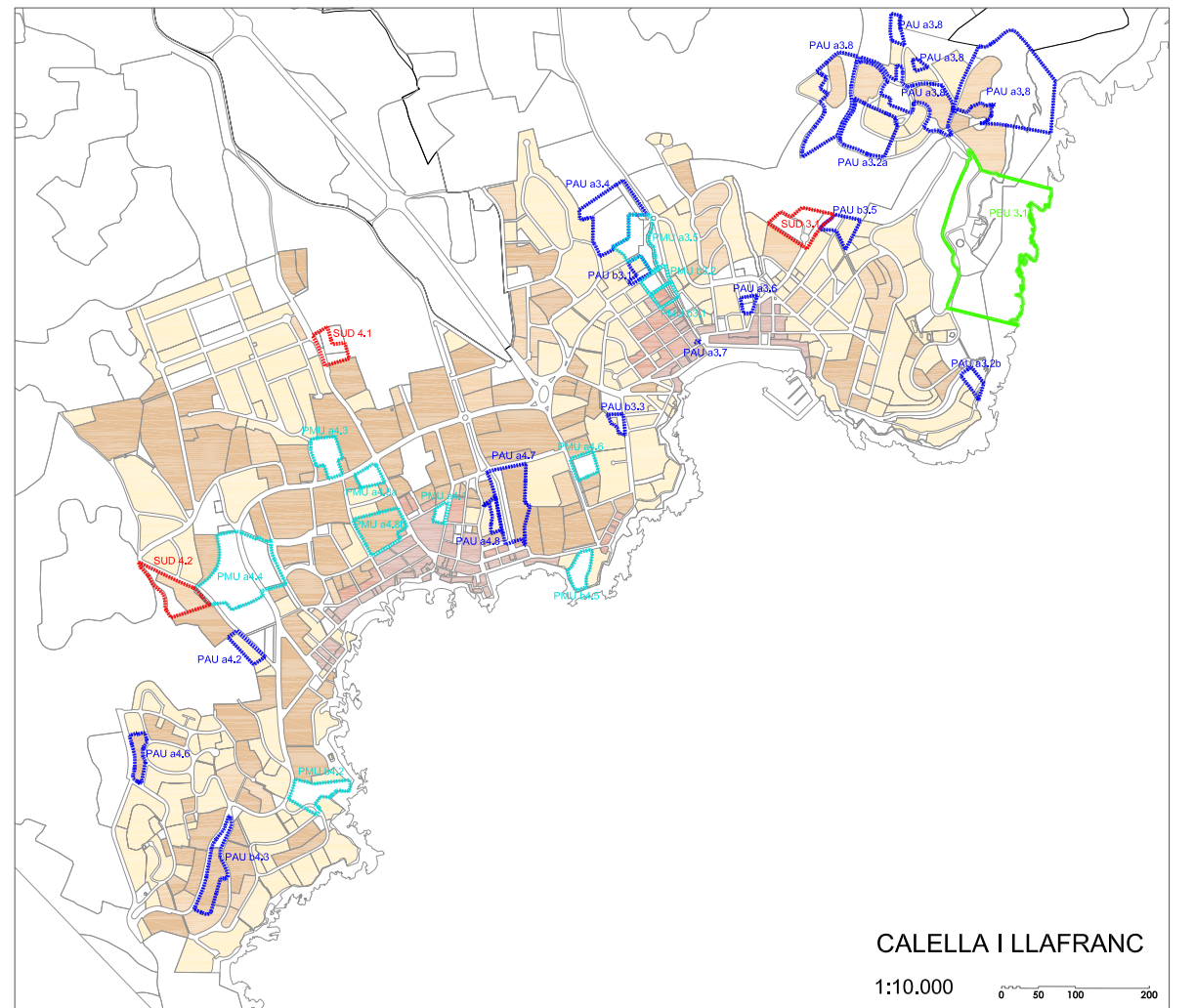
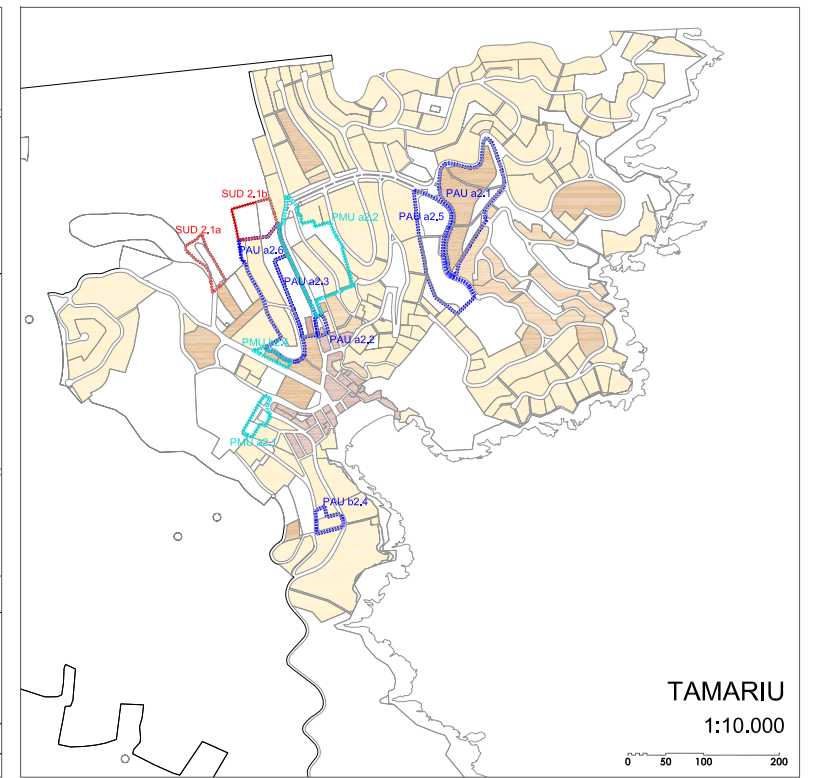
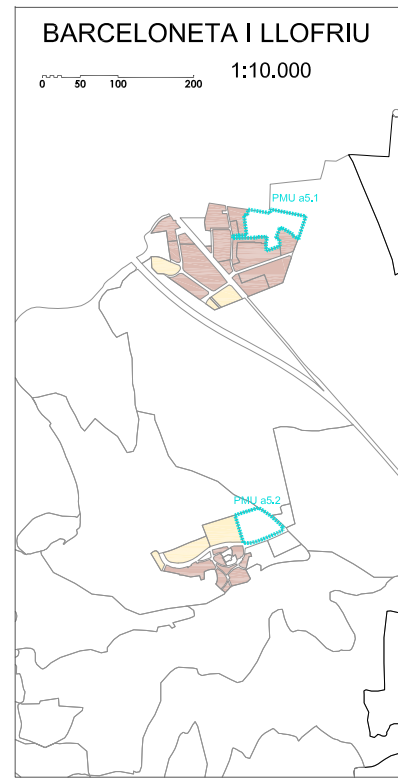
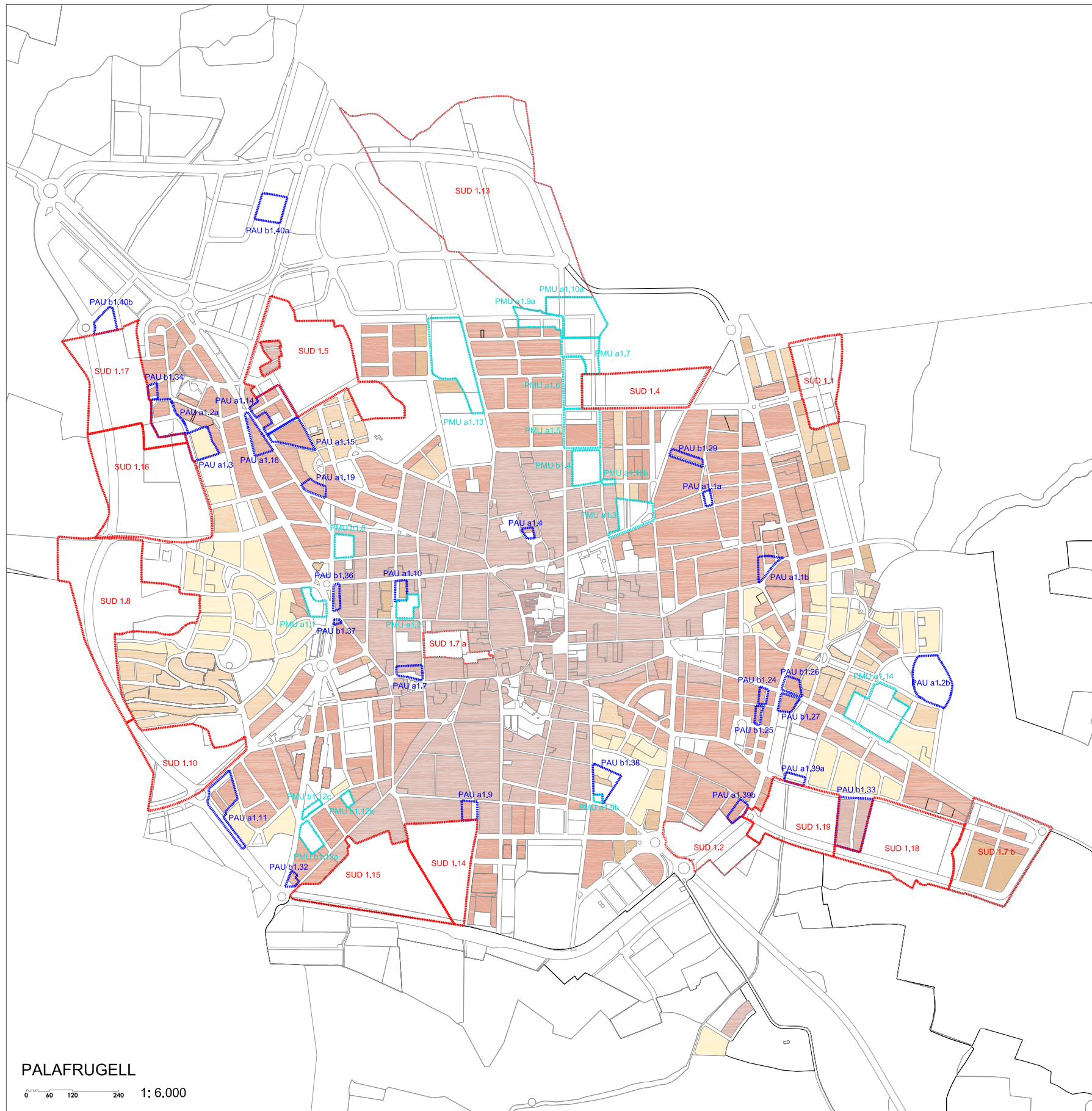
PA- PMU completar urbanització

reparcel·lació aprovada i inscrita

## **5.2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

01. Teixits residencials i àmbits de desenvolupament
02. Reserves d'habitatge protegit
03. Sòl destinat a equipaments

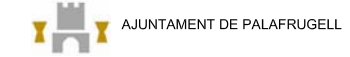




- SECTORS I POLÍGONS**
- ▬ PLANS PARCIALS
  - ▬ PLANS DE MILLORA URBANA
  - ▬ POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
  - ▬ PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

- CLAUS URBANÍSTIQUES RESIDENCIALS**
- CLAU R1. NUCLI ANTIC
  - CLAU R2. URBÀ TRADICIONAL
  - CLAU R3. ORDENACIÓ TANCADA
  - CLAU R4. ORDENACIÓ OBERTA
  - CLAU R5. CASES AGRUPADES
  - CLAU R6. CASES AÏLLADES

**POUM Palafrugell. Memòria Social**



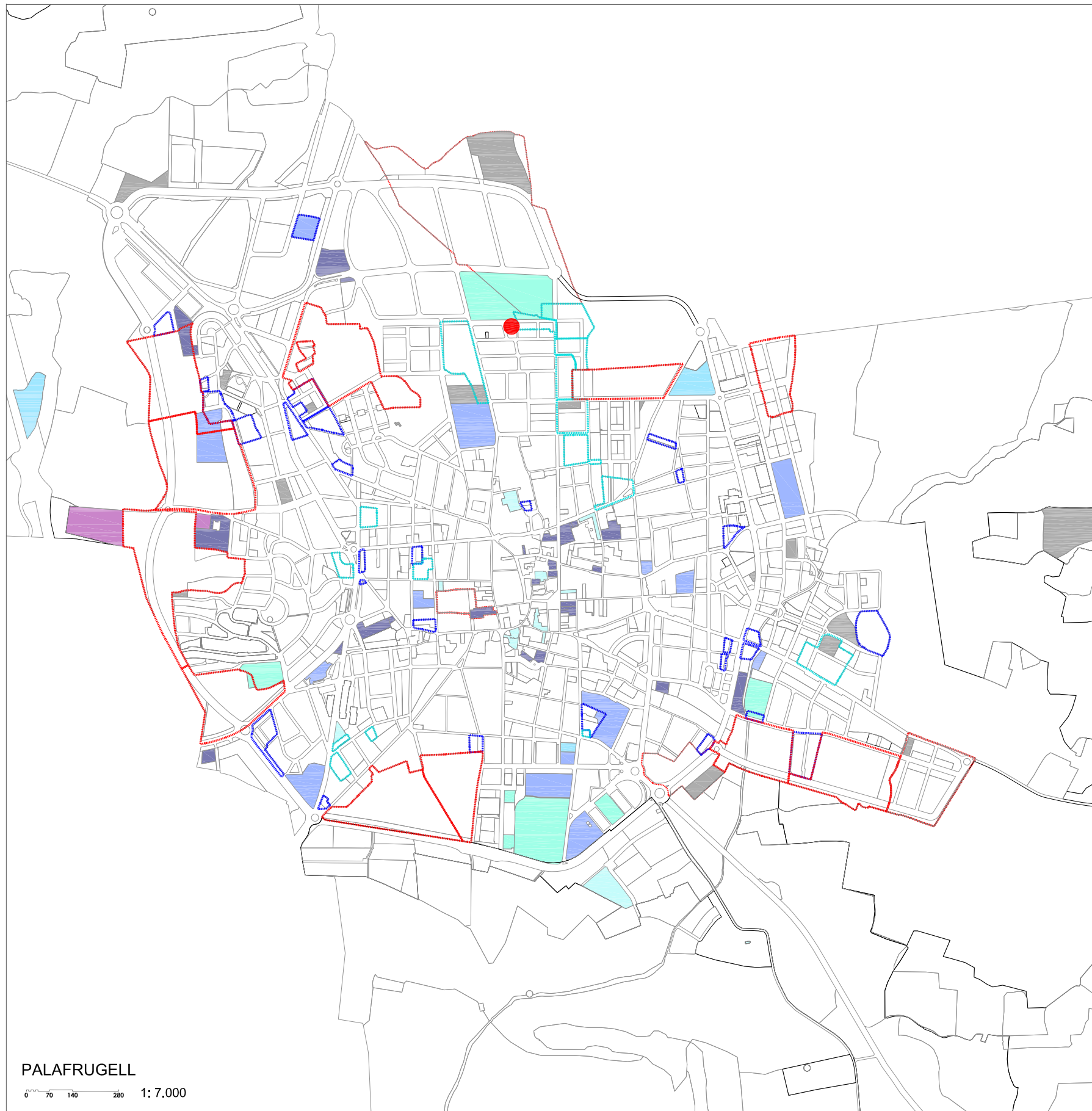
**01 TEIXITS RESIDENCIALS I ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT**

Equip redactor:  
CVC PLANS I PROJECTES





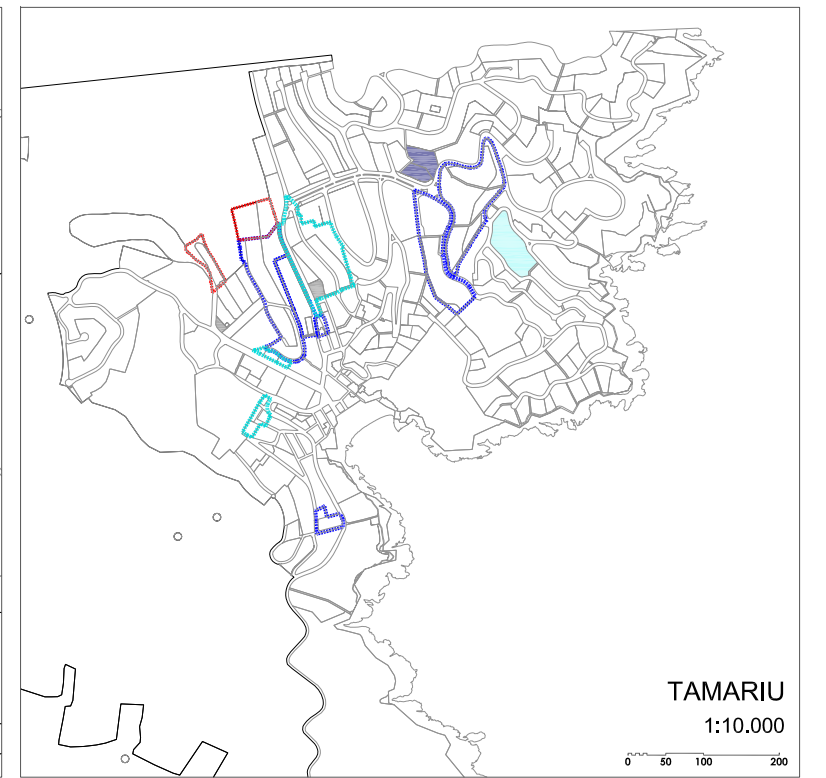




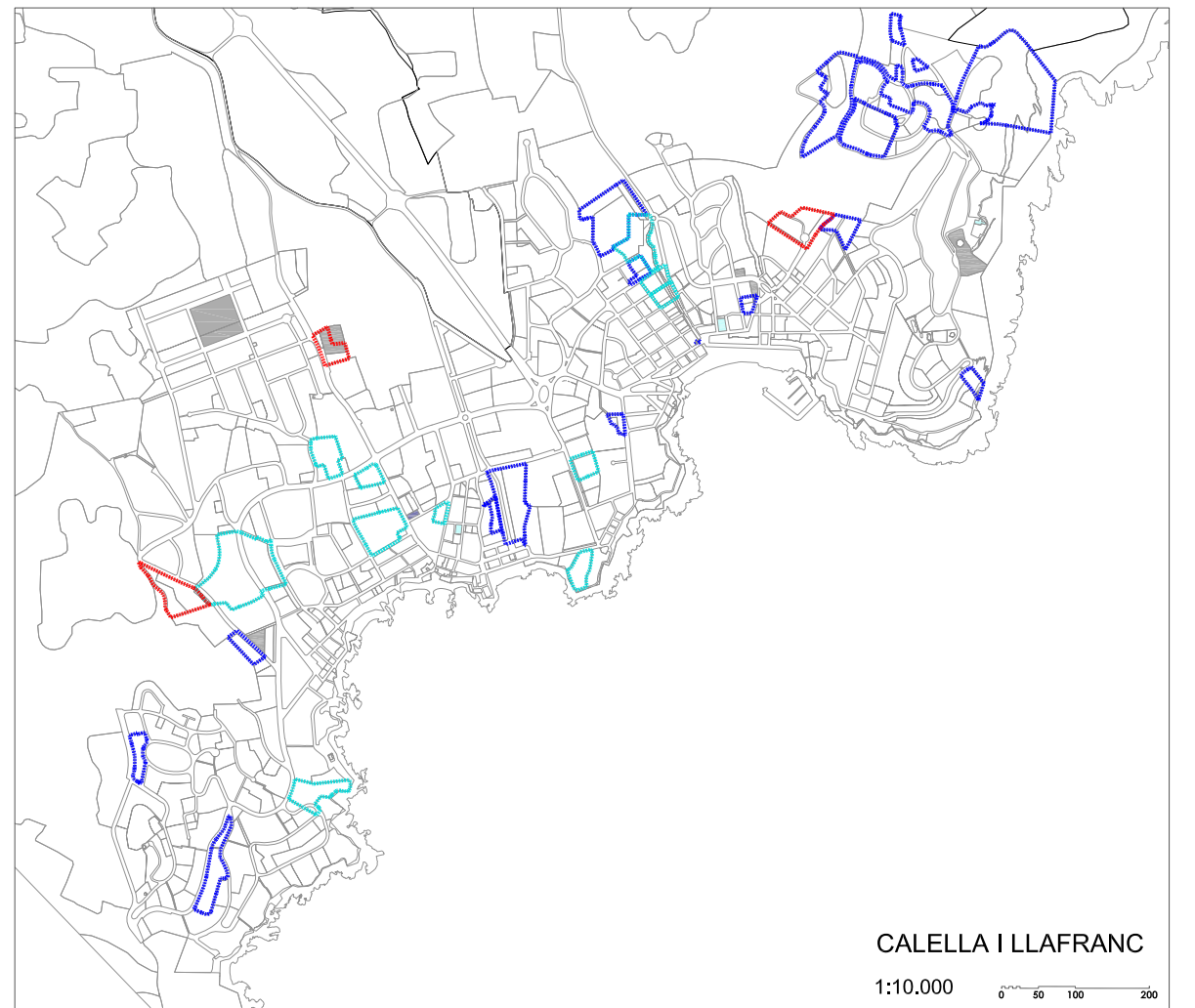
**PALAFRUGELL**  
0 70 140 280 1:7.000



**BARCELONETA I LLOFRIU**  
0 50 100 200 1:10.000



**TAMARIU**  
0 50 100 200 1:10.000



**CALELLA I LLAFRANC**  
0 50 100 200 1:10.000

- SECTORS I POLÍGONS**
- PLANS PARCIAIS
  - PLANS DE MILLORA URBANA
  - POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- EQUIPAMENTS COMUNITARIS**
- SE-SE7. RESERVA- SENSE ÚS ASSIGNAT
  - SE1. DOCENT
  - SE2. SANITARI- ASSISTENCIAL
  - SE3. ADMINISTRATIU- PROVEÏMENT
  - SE4. CULTURAL- SOCIAL- RELIGIÓS
  - SE5. ESPORTIU
  - SE6. FUNERARI-CEMENTIRI

- HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC**
- SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

**POUM Palafrugell. Memòria Social**



**03 SÒL DESTINAT A EQUIPAMENTS**

Equip redactor:  
 CMC PLANS I PROJECTES