

A graphic element for the POUM logo consisting of a solid blue square tilted to the right, and three white squares with black outlines arranged in a 2x2 grid with the bottom-right square missing.

POUM

Santa Cristina d'Aro

MEMÒRIA SOCIAL

TEXT APROVACIÓ PROVISIONAL

**PAU
CD**

Gener 2023

MEMÒRIA SOCIAL

1.	INTRODUCCIÓ	3
2.	MARC LEGAL	3
3.	CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONÒMIQUES I DE POBLACIÓ	4
4.	L'HABITATGE EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC	6
	4.1 EL MARC TERRITORIAL.....	6
	4.2 EL MARC LOCAL.....	7
	4.3 CONCLUSIONS	13
5.	ESTIMACIÓ D'HABITATGES EN EL PLANEJAMENT VIGENT.....	14
6.	PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I D'HABITATGE	16
7.	ESTIMACIÓ D'HABITATGES EN LA REVISIÓ DEL POUM.....	17
8.	AVALUACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN FUNCIÓ DEL GÈNERE	20
9.	AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	23
	9.1 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA.....	23
	9.2 COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECÍFICA.....	23
10.	PROGRAMA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	25
11.	SOLIDARITAT URBANA	29

MEMÒRIA SOCIAL DEL PLA

1. INTRODUCCIÓ

L'objectiu d'aquesta memòria social és descriure i justificar les determinacions de la revisió del POUM de Santa Cristina d'Aro en matèria d'habitatge, atenent dos aspectes significatius que la condicionen:

- el motiu i l'abast de la pròpia revisió del POUM
- les determinacions que s'estableix la Llei d'urbanisme

Motiu i abast de la revisió del POUM

És necessari ressaltar que la present revisió del POUM no es planteja en base a un model de creixement com va estar el POUM/2008 sinó al contrari, per imperatiu legal de compliment de la Sentència núm. 144 del TSJC i pel mandat del PTP-CG i del PDU-RSNS.LG de adaptar el text de 2008 a les seves determinacions.

Aquest condicionats fan que la revisió del planejament impliqui la necessària revisió del programa d'habitatges que justificava la Memòria social del POUM/2008, adaptant-se al que finalment ordena el POUM-CS actualment vigent, fet que suposa una dràstica reducció del número d'habitatges lliures i protegits previstos, motivada per la extinció obligada de bona part del sòl urbà i urbanitzable residencial no desenvolupat a on es trobaven les reserves de sòl per implementar el referit programa.

2. MARC LEGAL

El marc legal que regula les reserves de sòl que el planejament urbanístic municipal i les seves modificacions i revisions han de fer, és el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i el Decret Lle5/2109 de Mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica alguns articles del TRLUC:

- Article 57.3:
“Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves 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 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús”.
- Article 59.1h
“La memòria social, 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.

Per la seva part el Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme (RLU), en el seu article 69.3 determina quins han de ser els continguts de la Memòria social dels POUM:

“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.”*

3. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONÒMIQUES I DE POBLACIÓ

L'apartat 3.5 “Població i economia” de la Memòria urbanística del POUM conté la informació relacionada amb la situació demogràfica i socioeconòmica del municipi, amb el següents continguts:

POBLACIÓ

- Distribució de la població
- Evolució històrica
- Estructura de la població per edats i sexe
- Origen de la població
- Nacionalitat de la població
- Components del creixement.
- Moviments migratoris

Conclusions

Com a conclusió en relació a la població del municipi, les dades dibuixen un patró demogràfic influenciat per la situació econòmica del país, ja que es produeix un increment de població excepcionalment alt (2000-2008) vinculat a la migració interna i externa i a l'increment de la natalitat. És un període amb una gran dinamització econòmica derivada de l'activitat turística i constructiva que es desenvolupa en els municipis de la Vall d'Aro: Santa Cristina d'Aro, Sant Feliu de Guíxols i Castell-Platja d'Aro.

L'increment de la població s'alentitza des de l'any 2009 (inici de la crisi econòmica) sense perdre població. Es produeix una reducció de la natalitat (franja de 0 a 4 anys) i de la gent

jove que comença a treballar (franges de 20 a 44 anys), i per tant l'envelliment de la població. També es produeix una disminució de les migracions internes i externes, disminuint les immigracions i augmentant les emigracions.

Al municipi de Santa Cristina destaca l'origen de la població, majoritàriament de Catalunya, molt poca població de la resta de l'Estat i un percentatge de població estrangera en la mitjana comarcal i provincial.

A partir de l'any 2012 l'alentització del creixement de la població no és tant marcada, hi ha una estabilització de la població, en els darrers anys, amb un lleuger increment de la natalitat i de població que arriba al municipi, majoritàriament procedent de la mateixa comarca. Respecte a la població estrangera aquests anys el moviment és molt menor, amb saldos positius baixos o negatius.

En base a les projeccions de població analitzades en el PLH (base 2021 elaborada a partir de dades de l'IDESCAT) l'escenari de creixement més versemblant pel període programat pel POUM seria el mitjà-alt amb una població estimada de 6.700 habitants.

ECONOMIA

- Indicadors econòmics
- Mobilitat espacial de la població. Atracció i dependència exterior.
- Mercat de treball

Conclusions

En relació a l'activitat econòmica destaca que la majoritària en el municipi és la de serveis (80% del PIB), seguit en menor proporció de la construcció, molt debilitada a partir del inici de la crisi del sector. La indústria és molt residual, mentre que l'agricultura encara que és inferior a les mitjanes comarcals i provincials, es manté en la mitja catalana.

Respecte a la mobilitat espacial de la població ocupada, Santa Cristina d'Aro presenta una baixa autocontenció, poc més d'una tercera part de la població ocupada del municipi (35%) treballa en ell, i aquesta població ocupa la major part dels llocs de treball (62%) que genera el municipi. La baixa oferta laboral ha estat tradicionalment una constant del municipi.

Santa Cristina no ha estat mai un municipi amb capacitat atractiva de treball, i la proximitat de pols turístics de la Costa Brava afavoreixen aquesta dispersió. Cada vegada hi ha més població resident que treballa fora del municipi.

Respecte al mercat de treball es destaca que la taxa d'atur és menor i menys fluctuant que en les poblacions veïnes costaneres, però seguint la tendència actual, la major part de contractes que es realitzen són temporals de curta durada.

4. L'HABITATGE EN EL PANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

4.1 EL MARC TERRITORIAL

D'acord amb el PTPCG, l'estimació de les necessitats d'habitatge principal per al sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, al que pertany el municipi de Santa Cristina d'Aro, es situaria l'any 2026 en 3.242 habitatges, segons dades recollides a la Memòria del PDU-RSNS-LG

En el període 2002-2018 s'han produït els següents fets:

- la construcció d'habitatges en aquest sistema urbà ha estat de 5.348 unitats (el 17% d'increment), mentre que la població ha crescut en 7.721 persones (el 26%), de les quals 1.997 en el municipi de Santa Cristina.
- en el municipi de Santa Cristina d'Aro, l'increment d'habitants ha estat de 1.997 (el 62% respecte del municipi en 2002 i el 26% respecte del sistema urbà) i la variació d'habitatges ha estat de 912 unitats (el 17% de l'augment del sistema urbà). Aquestes dades indiquen que els habitatges que es construeixen en aquest municipi són, bàsicament, de primera residència.
- per a el conjunt del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols s'han construït un 64% d'habitatges més dels que el PTPCG havia previst com a principals per a 2026. En el mateix període, la població també ha crescut i, proporcionalment, en major mesura, cosa de la qual resulta una ràtio d'habitants per habitatge nou d'1,44, fet que denota la presència d'habitatge de segona residència o d'habitatge buit.

Les darreres dades de l'IDESCAT sobre aquesta darrera variable a Catalunya són de 2011, segons les quals, per al conjunt dels municipis de l'àmbit, hi havia 2.603 habitatges buits, la major part al municipi de Sant Feliu de Guíxols.

En el municipi de Santa Cristina, segons dades de l'IDESCAT, a l'any 2011 hi havia un parc total de 3.639 habitatges dels quals 2.0625 (56,67%) eren principals, 35,73%, eren secundaris i la resta (el 7,6%) es trobaven desocupats.

La comarca del Baix Empordà, on s'inclou el sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols, segons les projeccions de població per a 2038 formulades per l'IDESCAT, creixeria un 9,48% respecte de la població de l'any 2018. Sant Feliu de Guíxols passaria de 21.824 a 23.893 habitants i Santa Cristina d'Aro de 5.203 a 5.696 habitants, cosa que significaria un creixement similar de 9,47% respecte de la població de 2018.

Habitatges principals necessaris en 2026, habitatges totals acabats entre 2002 i 2018, i població, 2018 – Font PDU-RSNS-LG

Àmbit de referència	Estimació necessitat habitatges principals 2026*	Habitatges totals construïts 2002-2018**	Increment habitatges 2001-2018	Δ construcció**-estimació necessitat* (nombre)	Construcció**-estimació necessitat* (%)	Població 2018	Evolució població 2002-2018 (nombre i percentatge)	
Sistema urbà Sant Feliu de Guíxols	3.242	5.348	17%	2.106	165%	37.612	7.721	26%
Sant Feliu de Guíxols		2.629	19%			21.824	2.830	15%
Santa Cristina d'Aro		912	22%			5.203	1.997	62%
Castell-Platja d'Aro		1.807	14%			10.585	2.894	38%

*Estimació necessitat habitatges principals 2026 PTPCG, segons el pes de la població de l'àmbit de referència respecte a la comarca de l'Alt Empordà (dades any 2011)

Font: Elaboració PDU-RSNS-LG, dades: Secretaria d'habitatge urbà i territori, DTes, IDESCAT

4.2 EL MARC LOCAL

De 1998 a 2007, any en el es va aprovar el POUM, el municipi va tenir un augment constant i important de població, que el va fer passar de 2.650 a 4.547 habitants. En el període de vigència del POUM/2008 el creixement es van suavitzar amb un augment de 861 habitants que situava la població, en l'any 2021, en 5.408 habitants

Els habitatges segons tipus

No es disposen de suficient dades per poder avaluar la distribució dels habitatges segons el seu ús, principal o secundari, en els darrers anys al municipi. Idescat facilita dades de l'any 2011 i des de llavors no ha publicat de noves. L'altra font és el padró municipal, d'on s'han obtingut les dades de l'any 2021:

Evolució de l'habitatge segons tipus a Santa Cristina 2011-2021

Habitatges familiars	2011		2021	
principals	2.062	56,66%	2.171	58,97%
secundaris	1.300	35,72%	1.223	33,22%
buits	277	7,62%	287	7,81%
total	3.639	100,00%	3.681	100,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Idescat i el padró d'habitants municipal, 2021

Les dades indiquen que part dels habitatges que al 2011 eren segones residències han passat, en aquests darrers anys, a primeres residències, incrementant-se lleugerament el número d'habitatges buits.

Règim de tinença de l'habitatge

Les darreres dades que es disposen sobre el règim de tinença són de l'Idescat de l'any 2001-2011.

Evolució de l'habitatge segons tinença a Santa Cristina 2001-2011

Santa Cristina	2001		2011	
compra	1.600	84,48%	1750	84,87%
lloguer	194	10,24%	201	9,75%
altres	100	5,28%	111	5,38%
total	1.894		2.062	

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Idescat

Evolució de l'habitatge segons tinença al Baix Empordà 2001-2011

Baix Empordà	2001		2011	
compra	31.565	78,93%	37.748	72,81%
lloguer	5.188	12,97%	10.002	19,29%
altres	3.240	8,10%	4.096	7,90%
total	39.993		51.846	

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Idescat

En aquest període de deu anys, a Santa Cristina es manté la proporció d'habitatges de lloguer i de compra. Si comparem a les mitjanes comarcals, el percentatge d'habitatges de lloguer és molt baix, al voltant d'un 10%, i s'ha mantingut estable, a diferència de la comarca, que augmentat significativament.

En els darrers anys, l'accés a la propietat ha estat possible per l'endeutament familiar, això si l'any 2001 el 38% dels habitatges en propietat tenia pagaments pendents, aquesta

percentatge augmenta fins el 56,40% l'any 2011. Aquesta evolució segueix la tendència comarcal, però de forma més pronunciada.

Evolució del règim de propietat de l'habitatge a Santa Cristina 2001-2011

Santa Cristina	2001		2011	
Propietat pagada	938	58,63%	655	37,43%
Amb pagaments pendents	613	38,31%	987	56,40%
Heretats o donats	49	3,06%	108	6,17%
Total	1.600		1.750	

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Idescat, 2018

Evolució del règim de propietat de l'habitatge al Baix Empordà 2001-2011

Baix Empordà	2001		2011	
Propietat pagada	18.236	57,77%	17.268	45,75%
Amb pagaments pendents	10.060	31,87%	16.692	44,22%
Heretats o donats	3.269	10,36%	3.788	10,03%
Total	31.565		37.748	

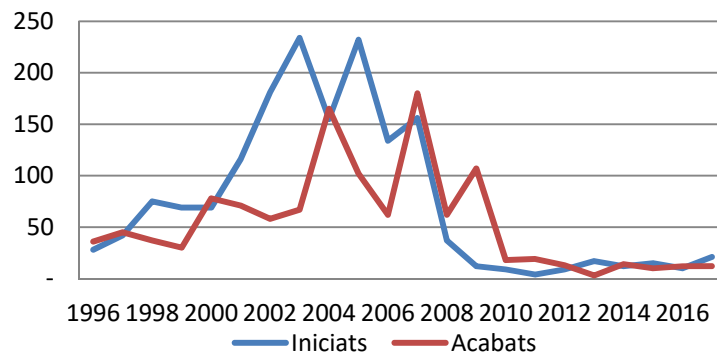
Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Idescat, 2018

Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït

A Santa Cristina d'Aro la dinàmica constructiva posa de manifest que en el període 2001-2007 s'inicien 1.208 dels habitatges en set anys.

Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Santa Cristina 1996-2017

Any	Iniciats	Acabats
1996	28	36
1997	42	45
1998	75	37
1999	69	30
2000	69	78
2001	116	71
2002	181	58
2003	234	67
2004	155	165
2005	232	102
2006	134	62
2007	156	180
2008	37	62
2009	12	107
2010	9	18
2011	4	19
2012	9	13
2013	17	3
2014	12	14
2015	15	10
2016	10	12
2017	21	12



Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2018.

A l'igual que en la majoria de municipis catalans hi ha un boom de construcció entre els anys 2001-2007 amb 1.208 habitatges iniciats, que es redueix dràsticament a partir de 2008 amb la crisi econòmica que afecta al país. En aquests deu anys, 2008-2017, només s'inicien 146 habitatges (12,08%), essent els pitjors anys 2010 a 2012. L'any 2017 s'incrementen lleugerament el número d'habitatges iniciats, haurem de veure els propers anys si continua aquesta tendència.

La caiguda dels habitatges acabats s'inicia posteriorment, a partir de 2009. però no és tant pronunciada en un inici ja que s'acaben els habitatges iniciats els anys anteriors. A partir de 2014 la dinàmica és igual que els habitatges iniciats, ja que s'acaben i s'inicien entre 10-15 habitatges per any.

Segons la tipologia, en el període 2001 - 2007 la meitat dels habitatges que s'inicien són plurifamiliars, a partir de l'any 2008 fins al 2017 no s'inicia cap, tots els habitatges iniciats són unifamiliars, predominant la tipologia aïllada.

Habitatges per tipologies iniciats a Santa Cristina anys 2001-2017

Iniciats	unifamiliars			plurifamiliars		total
	aïllats	adossats	%	en bloc	%	
2017*	21		100,00%	0	0,00%	21
2016*	10		100,00%	0	0,00%	10
2015	14	1	100,00%	0	0,00%	15
2014	10	2	100,00%	0	0,00%	12
2013	12	5	100,00%	0	0,00%	17
2012	9	0	100,00%	0	0,00%	9
2011	4	0	100,00%	0	0,00%	4
2010	8	1	100,00%	0	0,00%	9
2009	9	3	100,00%	0	0,00%	12
2008	31	6	100,00%	0	0,00%	37
2007	54	2	35,90%	100**	64,10%	156
2006	65	13	58,21%	56	41,79%	134
2005	65	9	31,90%	158	68,10%	232
2004	65	20	54,84%	70	45,16%	155
2003	126	18	61,54%	90	38,46%	234
2002	51	15	36,46%	115	63,54%	181
2001	57	29	74,14%	30	25,86%	116

* No es disposa el desglossat d'unifamiliars aïllats i adossats

** S'inicien 40 habitatges plurifamiliars HPO

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2018.

Respecte a la tipologia dels habitatges acabats, segueix la mateixa dinàmica que els iniciats, si bé amb un lògic desfasament. Els darrers habitatges plurifamiliars acabats són de l'any 2009, des de llavors tots els habitatges acabats són unifamiliars predominant la tipologia aïllada.

Habitatges per tipologies acabats a Santa Cristina anys 2001-2017

Acabats	unifamiliars			plurifamiliars		total
	aïllats	adossats	%	en bloc	%	
2017	9	3	100,00%	0	0,00%	12
2016	10	2	100,00%	0	0,00%	12
2015	9	1	100,00%	0	0,00%	10
2014	10	4	100,00%	0	0,00%	14
2013	3	0	100,00%	0	0,00%	3
2012	13	0	100,00%	0	0,00%	13
2011	15	4	100,00%	0	0,00%	19
2010	13	5	100,00%	0	0,00%	18
2009	32	0	29,91%	75	70,09%	107
2008	47	6	85,48%	9	14,52%	62
2007	37	9	25,56%	134	74,44%	180
2006	40	12	83,87%	10	16,13%	62
2005	70	8	76,47%	24	23,53%	102
2004	33	11	26,67%	121	73,33%	165
2003	44	23	100,00%	0	0,00%	67
2002	41	9	86,21%	8	13,79%	58
2001	44	1	63,38%	26	36,62%	71

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2018.

Segons la superfície construïda, dominen els habitatges de grans dimensions, el 57% dels habitatges iniciats tenen més de 150 metres, seguits dels que tenen una dimensió mitjana alta, entre 126-150 metres quadrats amb un 14%. Dominen els habitatges grans i només un 15% són inferiors a 100 metres quadrats.

Habitatges per superfície iniciats a Santa Cristina anys 2008-2017

Iniciats	Menys de 50 m ²	de 51 a 75 m ²	de 76 a 100 m ²	de 101 a 125 m ²	de 126 a 150 m ²	més de 150 m ²	Total
2017	-	-	3	5	2	11	21
2016	-	-	-	3	2	5	10
2015	-	4	-	1	3	7	15
2014	-	-	1	2	1	8	12
2013	4	1	1	1	6	4	17
2012	1	1	-	1	-	6	9
2011	0	0	0	0	2	2	4
2010	0	0	0	0	4	5	9
2009	0	1	0	4	1	6	12
2008	2	0	4	2	0	29	37
total	7	7	9	19	21	83	146
	4,79%	4,79%	6,16%	13,01%	14,38%	56,85%	

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2018.

El preu de l'habitatge

Les dades s'obtenen de la web de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, es refereixen als preus de venda que facilita el Col·legi de Registradors de la Propietat a partir d'un conveni signat l'abril de 2015, respecte als preus de lloguer s'obtenen de les fiances dipositades a l'Incasol.

Preus de compravenda

Si bé les dades són molt fiables, perquè s'obtenen a partir de les compravendes registrades en els registres de la propietat, no permeten analitzar un període llarg de temps, ja que només es disposen des de 2013 fins ara.

Compravendes d'habitatges efectuades a Santa Cristina anys 2013-2017

Any	Núm. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Hab. nous lliures	Hab. nous HPO	Hab. usat	Total	Hab. nous lliures	Hab. nous HPO	Hab. usat	Total
2.017	-	-	84	84	-	-	151	151
2.016	-	-	64	64	-	-	160	160
2.015	2	-	82	84	192	-	151	152
2.014	-	-	62	62	-	-	175	175
2.013	-	-	67	67	-	-	124	124

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb dades facilitades pel Col·legi de Registradors de la Propietat, Bens Immobles i Mercantils d'Espanya, 2018.

Com es pot comprovar pràcticament no s'han produït compravendes d'habitatges nous, únicament es van registrar dos a l'any 2015. Això vol dir, que la majoria dels habitatges de nova construcció acabats en aquest període estaven destinats a ser propietat del promotor, no per posar-los al mercat.

Respecte als habitatges HPO no s'han produït cap compravenda, a l'any 2007/2008 es va iniciar una promoció de 40 habitatges HPO, des de llavors no s'han edificat cap més.

Les compravendes efectuades d'habitatges usats es mantenen entre 62 i 84 transaccions per any, i corresponen a habitatges de superfície mitjana-alta, de 124 a 173 metres quadrats de mitjana, que correspon amb la tipologia d'habitatge unifamiliar adossat o aïllat.

Preu de les compravendes efectuades a Santa Cristina anys 2013-2017

Any	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2.017	-	246,1	246,1	-	1.722,5	1.722,5
2.016	-	266,8	266,8	-	1.712,5	1.712,5
2.015	-	237,7	241,4	-	1.629,3	1.637,9
2.014	-	285,7	285,7	-	1.590,2	1.590,2
2.013	-	187,1	187,1	-	1.461,3	1.461,3

Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb dades facilitades pel Col·legi de Registradors de la Propietat, Bens Immobles i Mercantils d'Espanya, 2018.

Per les poques transaccions produïdes d'habitatges nous no es defineix un preu mitjà total de venda, però per la situació del mercat es pot suposar que no serà gaire superior que el preu mig de l'habitatge usat. Aquesta mitjana s'ha anat incrementant constantment en els darrers cinc anys, des de l'any 2.013 fins al 2017 ha augmentat un 17,9%.

Preus de lloguer

El nombre de contractes en la època de bonança econòmica fins el 2008 era baix, es va anant incrementant durant la crisi, arribant al major nombre l'any 2010, després s'ha reduït i s'ha mantenint força constant.

Evolució del nombre de contractes de lloguer a Santa Cristina 2005-2017



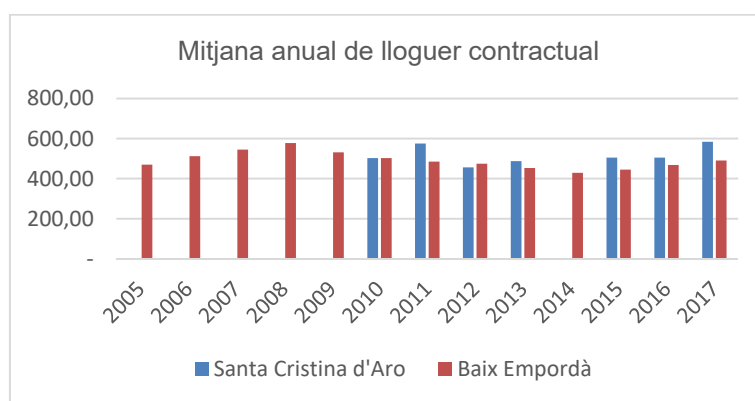
Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de dades facilitades pel l'Incasol, 2018.

Respecte la mitjana del contracte mensual de lloguer, únicament tenim dades del municipi des de l'any 2010. El preu de contracte va fluctuant moderadament aquests vuit anys, els anys amb preu més alts són 2011 i 2017, amb un preu al voltant del 580€/mes, mentre que els preu més baix va ser l'any 2012. Sembla que els darrers anys hi ha una tendència de pujada però s'haurà esperar uns anys per veure-ho.

Evolució mitjana anual del lloguer contractual (€/mes) a Santa Cristina 2005-2017

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Santa Cristina	-	-	-	-	-	502,24	575,09	456,31	487,48	-	504,98	505,27	584,56
Baix Empordà	469,76	512,23	545,26	578,09	531,02	502,57	484,79	474,87	453,22	429,23	445,08	468,35	490,75

* A partir de l'any 2015 només es publiquen les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb més de 5 contractes registrats. Els anys anteriors, per manca de significació, no es publicaven les xifres del lloguer mitjà dels municipis amb menys de 50 contractes l'any.



Font: Elaboració pròpia a partir de la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb dades facilitades pel l'Incasol, 2018.

- En la comparativa amb la mitjana anual comarcal, normalment el preu mig de Santa Cristina és més elevat. Si bé, com s'ha exposat, falten dades d'alguns anys per la poca quantitat de contractes que es realitzen atès que només el 10% dels habitatges

del municipi es destinen a lloguer (veure apartat 2.1.4.3b) d'aquesta Memòria) i la tipologia predominant és d'habitatge unifamiliar predominant.

4.3 CONCLUSIONS

La població de Santa Cristina d'Aro, segons el cens municipal de 2018 (any en el qual s'inicien els treballs de revisió del POUM), era de 5.202 habitants distribuïts en un total de 1.991 habitatges principals, el que representa una relació de 2,61 habitants per habitatge.

En el període 2002/2018 el municipi ha incrementat el seu número d'habitants en 1.997 (el 62% respecte els existent en 2002 i el 26% respecte als increments del sistema urbà que formen els municipis de Santa Cristina, Sant Feliu de Guíxols i Castell-Platja d'Aro) i la variació d'habitatges ha estat de 912 unitats (el 17% de l'augment del sistema urbà). Aquestes dades indiquen que els habitatges que es construeixen en aquest municipi són, bàsicament, de primera residència.

L'any 2018 el habitatges principals representaven el 55,36% i els secundaris el 44,64%. Si es mantingués la proporció d'habitatges buits del 2011 (font INDESCAT), es podria estimar que en 2018 hi havia 252 habitatges buits al municipi.

Al municipi hi ha un alt percentatge d'habitatges de segona residència, aproximadament un 45%, i un baix percentatge d'habitatges destinats a lloguer no estacionals (10%).

La dinàmica constructiva, com en la majoria de municipis, ha estat influenciada per la situació econòmica, així entre el període 2001-2007 es va iniciar la construcció de 1.208 habitatges i amb la crisi, entre 2008 i l'actualitat, únicament el 146 habitatges (12%). La tipologia dels habitatges que s'han construït els darrers deu anys és exclusivament unifamiliar, dominant el tipus aïllat de grans dimensions, no s'ha edificat cap edifici plurifamiliar.

Les transaccions realitzades en el mercat immobiliari aquests darrers deu anys, ha estat exclusivament compravenda d'habitatge de segona ma, dominant l'habitatge de dimensions mitjà-alt. El preu de lloguer és més elevat en Santa Cristina que la mitjana comarcal, possiblement per la poca oferta existent.

5. ESTIMACIÓ D'HABITATGES EN EL PLANEJAMENT VIGENT

El POUM/2008 partia d'un cens estimat l'any 2005 de 4.600 habitatges dels quals el 30% eren principals i el 70% secundaries (font Memòria social POUM/2008). En realitat el cens era menor doncs l'any 2011 consten 3.362 habitatges dels quals el 61,33 % eren principals i el 38,67 % eren secundaris (font INDESCAT).

Aquest planejament ordenava sòl amb una capacitat total estimada per 7.415 habitatges, 4.851 en sòl urbà, 2.225 en sòl urbanitzable i 309 en sòl no urbanitzable. Del total d'habitatges potencials aquest planejament considerava el 40% com habitatges principals per una població resident estimada de 9.000 habitants, el 8% els destinava al parc protegit i els restants 52% eren segona residència (font Memòria social POUM/2008).

A partir de l'entrada en vigor del POUM-CS, aprovat el 01.12.2021 i redactat en compliment de la Sentència núm. 144 dictada pel TSJC, el sòl ordenat en el conjunt del municipi de Santa Cristina d'Aro mostra una capacitat total estimada per 5.811 habitatges distribuïts de la següent manera:

- 5.122 es troben en sòl urbà, dels quals:
 - o 2.851 corresponen als habitatges ja ordenats en el sòl urbà existent en el POUM/2008 i als incorporats per l'execució dels sectors de sòl urbanitzable: Serra Sol, Teulera, Mas Pla C, Mas Trempat II i Tueda, i del PMU Hoteler-Les Teules
 - o 2.271 corresponen a:
 - 2.230 als de les set urbanitzacions històriques: Rosamar, Cam Reixach, Golf Costa Brava, Bell.lloc II, Les Teules, Sant Miquel d'Aro i Vall Repós.
 - 41 als de la resta dels polígons d'actuació ordenats
- 380 en sòl urbanitzable que conté els sectors Ridaura, El Pedrò i Equipaments Riera Malvet
- 309 en sòl no urbanitzable que es corresponen amb els ja existents.

L'any 2011 ja existien 3.362 habitatges i de l'anàlisi de la informació cadastral de que es disposa i del padró municipal de 2018, es desprèn que en el conjunt del municipi existeixen actualment un total de 3.612 habitatges construïts, distribuïts:

- 3.303 en el sòl urbà resultant del POUM-CS
- 309 en el sòl no urbanitzable

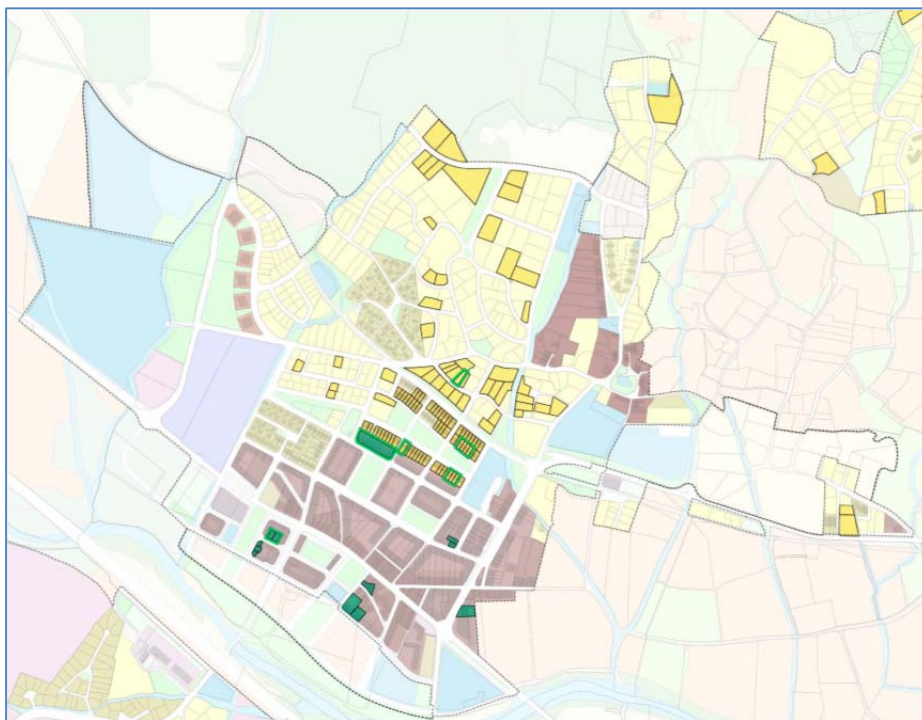
el que representa un 64,49% del potencial total deduït del vigent POUM-CS.

HABITATGES	POUM 2008		POUM - CS (2021)		SITUACIO ACTUAL			
	potencials	totals	potencials	totals	construits	%	no executats	%
TOTAL SÒL URBÀ		5.402		5.122	3.303	64,49	1.823	35,59
Sòl urbà en nucli consolidat	Total	2.885		2.851	1.788	62,71	1.067	37,43
	Zona centre i oest	1.377		1.580	1.175	74,37	405	25,63
	Zona est	182		313	138	44,09	175	55,91
	Zona centre sud	100		100	12	12,00	88	88,00
	Roca Malvet	347		347	236	68,01	111	31,99
	Bell-lloc II III	225		225	52	211,00	177	78,67
	Mas Trempat	192		278	171	61,51	107	38,49
	Romanyà	8		8	4	50,00	4	50,00
	Hotelers Les Teules - PMU executat (inclòs en Zona est)	14						
	Serra Sol - SUD executat (inclòs en Zona centre i oest)	30						
	Teulera - SUD executat (inclòs en Zona centre-oest)	173						
	Mas Pla C - SUD executat (inclòs en Zona est)	117						
	Mas Trempat II - SUD executat (inclòs en Zona Mas Trempat)	86						
	Tueda - SUD executat (inclòs en Zona centre sud)	34						
	Sòl urbà en unitats d'actuació	Total		2.271	1.515	66,71	756	33,29
	Urbanitzacions històriques	2.230		2.230				
	Rosamar	505		505	326	64,55	179	35,45
	Can Reixac	25		25	22	88,00	3	12,00
	Golf Costa Brava	579		579	507	87,56	72	12,44
	Bell-lloc II	181		181	132	72,93	49	27,07
	Les Teules	259		259	191	73,75	68	26,25
	Sant Miquel d'Aro	443		443	188	42,44	255	57,56
	Vall Repos	238		238	136	57,14	102	42,86
	Poligons d'actuació	41		41				
	Romanyà							
	Rosamar I							
	Rosamar II							
	Dotacions Golf							
	Les Cases de les Escoles	14		14	1	7,14	13	92,86
	Colomar	13		13	1	7,69	12	92,31
	Avinguda de l'Església	12		12	11	91,67	1	8,33
	Roca Malvet							
	Rec Dilla	2		2	-	-	2	100,00
	Avinguda Costa Brava							
	Jacint Verdaguer	-		-	-	-	-	-
	Sòl urbà en sectors millora urbana	Total		246	-	-	0	-
	PMU Suberollta	135		eliminat				
	PMU Rdaura	76		extinguit				
	PMU El Vilar (desenvolupat)	12		eliminat				
	PMU Salom (s.n.u.)	-		s.n.u.				
	PMU Accés Golf	-		modificat				
	PMU 6- Accés Mas Trempat	9		extinguit				
	PMU 7- Hotelers les Teules (desenvolupat)	14		executat				

TOTAL SÒL URBANITZABLE		380		-	-	322	84,74		322
	SUD Rdaura	209				286	100,00		286
	SUD Serra Sol	executat							
	SUD Teulera	executat							
	SUD El Pedró	11				11	100,00		11
	SUD Estació	extinguit							
	SUD Camí Vell	executat							
	SUD Equip. Teulera	extinguit							
	SUD Mas Pla A	135							
	SUD Mas Pla C	executat							
	SUD Equip. Riera Malvet	25				25	100,00		25
	SUD Mas Trempat II	executat							
	SUD Bell-lloc III	executat							
	SUD Riera dels Molinets	executat							
	SUD Tueda (desenvolupat)	executat							
	SUD 15- Bernades - Molí d'en Reixac (industrial)								
	SUD 16- Molí d'en Tarrés (industrial)								
	SUD 17- Activitats turístiques								
	SUD 18- Els arús								
TOTAL SÒL URBÀ I URBANITZABLE		5.502		3.303	60,03	2.145	38,99		5.330
Existents en sòl no urbanitzable		309		309					309
	Romanyà de la Selva	52		52					
	Barri de Salom	138		138					
	Diseminat	119		119					
Nombre total S.N.U.		309		309	100,00				
TOTALS		5.811		3.612	62,16	2.145	36,91		5.639

6. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I D'HABITATGE

En l'actualitat i segons es desprèn dels anàlisis preliminars del Pla Local d'Habitatge de Santa Cristina d'Aro (en fase de redacció), l'Ajuntament disposa de 69 solars buits de propietat municipal en sòl urbà consolidat dels quals 66 corresponen a usos residencials unifamiliars, 2 ordenats per a usos residencials plurifamiliars amb capacitat per a 9 habitatges i un solar plurifamiliar en proindivís amb capacitat per a 27 habitatges.



Font: Pla Local d'Habitatge de Santa Cristina d'Aro 2022

Atès que el POUM delimita àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, l'Ajuntament haurà de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alineació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passarà a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'haurà de destinar, mitjançant un règim de protecció pública, a les finalitats següents:

- preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de la població i la millora de la qualitat de vida.
- fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

D'acord amb el que estableix la Llei d'Urbanisme, els béns que integrin el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constituïran un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es destinaran a conservar-lo i ampliar-lo.

7. ESTIMACIÓ D'HABITATGES EN LA REVISIÓ DEL POUM

Segons dades extretes del Cens Municipal, la població a 1 de gener de 2022 era de 5.287 habitants i el número d'habitatges construïts era de 3.681 dels quals 2.171 (58,97%) eren principals, 1.223 (33,22%) eren secundaris i 287 (7,81%) estaven buits.

En base a l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable que resulta de la present revisió del POUM, els habitatges totals estimats són:

POUM DE SANTA CRISTINA D'ARO	URBA	URBANITZACIONS HISTÒRIQUES CONSOLIDAT	POLÍGONS D'ACTUACIÓ	TOTAL SÒL URBÀ	TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	TOTAL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	SÒL NO URBANITZABLE	TOTAL POUM SU+SUD+SUND+SNU
CARACTERÍSTIQUES GENERALS								
SUPERFICIE	2.006.108	3.773.913	107.716	5.887.737	277.615	53.272	61.070.276	67.288.900
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBÀ I URBANITZABLE	672.238	883.795	30.168	1.586.180	133.726	31.968		1.751.870
EQUIPAMENTS - DOTACIONS	-	2.091	-	2.091				4.182
NUCLI ANTIC	13.923	-	1.947	15.870				31.741
URBA TRADICIONAL	66.938	-	-	66.938				133.876
ORDENACIÓ ALLA TANCADA	132.277	-	-	132.277				264.555
ORDENACIÓ ALLA OBERTA	6.848	11.797	-	18.646	33.917			105.125
CASES AGRUPADES	30.967	20.658	1.826	53.451				106.903
CASES AILLADES O ADOSSADES	398.103	823.638	11.900	1.233.641	9.763			2.486.808
INDUSTRIAL	8.600	-	-	8.600	93.140			203.480
SERVEIS	6.880	6.110	14.475	27.465	3.252			61.033
CONSERVACIÓ	7.901	19.900	-	27.801	-			54.803
HABITATGES TOTALS POTENCIALS	2.751	2.093	75	4.919	342			5.261
HABITATGES EXISTENTS	1.867	1.502	3	3.372			309	3.681
CAPACITAT NOUS HABITATGES	884	591	72	1.547	342			1.888
RESERVA SOSTRE HABITATGE PROTEGIT				4.724				22.862
NÚMERO ESTIMAT HABITATGES PROTEGIT				26				190

HABITATGES ESTIMATS EN LA REVISIÓ DEL POUM	TOTALS	Construïts	No construïts	Nous POUM
Totals en sòl urbà	4.919	3.372	1.547	
en sòl consolidat	2.751	1.867	884	
en les set urbanitzacions històriques	2.093	1.502	591	
en nous polígons actuació	75	3	72	72
Totals en sòl urbanitzable	343		343	343
Total habitatges estimats revisió POUM (SU+SUD)	5.261	3.681	1.580	354
Principals (58,97%)	3.102	2.171	931	
Secundaris + buits (33,22% + 7,81%)	2.159	1.510	649	
Habitatges existents en sòl no urbanitzable	309	309		

La capacitat residencial, i en conseqüència el nombre d'habitatges potencials que el planejament urbanístic admet, es calcula en funció del règim del sòl i de les característiques de cada zona de sòl urbà, i de cada sector de sòl urbanitzable.

Pel que fa al sòl urbà, el potencial d'habitatges que admet el planejament es el resultat de considerar:

- el sostre edificable residencial de totes i cada una de les diferents zones a on el pla admet l'habitatge com a ús principal,
- el nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament,
- el grau de consolidació dels aprofitaments que atorga el planejament que s'estima es podria produir en l'horitzó temporal del pla.

Respecte al potencial del sòl urbà consolidat no inclòs en cap àmbit de gestió, en el municipi ens troben amb teixits parcialment consolidats per l'edificació, a on un percentatge elevat de les parcel·les existents, en les diferents tipologies, no es troben edificades, tal i com hem exposat en l'apartat de la Memòria que avalua el grau de desenvolupament del vigent POUM.

Pel que fa al sòl urbanitzable delimitat, el potencial d'habitatges que admet el pla es el resultat de considerar:

- la densitat que el pla atorga a cada sector residencial,
- del grau de consolidació dels aprofitaments que atorga el planejament que s'estima es podria produir en l'horitzó temporal que el pla situa entre els anys 2023 i 2032.

Partint d'aquestes consideracions i del parc d'habitatges existent l'any 2.021, l'estimació que es pot fer del número d'habitatges potencial que resulta de la revisió del POUM és la següent:

HABITATGES TOTALS EXISTENTS	3.681 habitatges
HABITATGES PRINCIPALS EXISTENS	2.171 habitatges (58,97%)
HABITATGES SECUNDARIS EXISTENTS	1.223 habitatges (33,22%)
HABITATGES BUITS EXISTENTS	287 habitatges (7,81%)
HABITATGES NO CONSTRUÏTS ESTIMATS EN LA REVISIÓ DEL POUM	
EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT	1.475 habitatges
EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	72 habitatges
EN SÒL URBANITZABLE:	343 habitatges
POTENCIAL HABITATGES POUM (EXISTENTS + NOUS)	
HABITATGES EN SÒL URBÀ	4.919 habitatges
HABITATGES EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	343 habitatges
Primera residència (58,97%)	3.102 habitatges
Segona residència + buits (33,22% + 7,81%)	2.159 habitatges
POBLACIÓ EXISTENT 2021	5.287 habitants
HABITANTS PER HABITATGE PRINCIPAL 2021	2,43 hab/hatg

De la capacitat total d'habitatges nous, que en base a les determinacions de la revisió del POUM s'estima, es considera raonable plantejar que en el període 2023/2032 no s'esgotarà aquesta oferta i que es podrien arribar a executar un màxim del 65% del parc ordenat, seguint les tendències del període 2002/2021 a on s'ha produït un creixement mig de anual de 124 habitatges destinats pràcticament a primeres residències.

De la capacitat total estimada de 1.889 nous habitatges ordenats en el POUM en el conjunt del sòl urbà i urbanitzable, si en el període 2023/2035 es construïssin 944 habitatges (el 50% del potencial estimat d'habitatges no construïts ordenats al POUM), i d'aquests 556 esdevinguessin habitatges principals (un 58,97% seguin la relació principal/secundari existent en l'actualitat) es conclou que la població estimada a finals d'aquets dos quadriennis es situaria en 6.563 habitants que resulten dels 5.287 existents al finalitzar l'any 2021 més 1.276 habitants nous, el que suposa un creixement mig anual de població de 106 habitants per any.

Del potencial estimat d'habitatges que es desprèn de l'ordenació i determinacions de la revisió del POUM de Santa Cristina d'Aro, es dedueix que en un horitzó temporal del Pla de dos sexennis (2023/2035) el municipi tindria capacitat per situar-se amb una població fixa, en primera residència, al voltant dels 6.6700 habitants, prenent com a relació

habitants/habitatge l'actual el que ens situa en un escenari coherent amb les projeccions realitzades i amb el model de creixement que la Corporació local vol desenvolupar i que es situa en l'escenari de creixement mitjà-alt, el més versemblant pel període programat pel POUM considerat en el Pla Local d'habitatge en fase de redacció.

No obstant ja que bona part de l'increment demogràfic es recolza amb les migracions trobant-se aquestes subjectes a les condicions socioeconòmiques generals i concretes del municipi i del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols a la que pertany (mercat de treball, habitatge, activitat econòmica etc.), les estimacions fetes de població i número d'habitatges s'han de valorar dins aquest marc canviant d'elements que les condicionen.

8. AVALUACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

La Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, incorpora la necessitat de considerar la perspectiva de gènere en les polítiques urbanes d'ordenació territorial i l'urbanisme i de forma expressa, en el seu art. 31, insta a les administracions públiques a tenir en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per fer-ho, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació o ciutadana i la transparència.

El govern de la Generalitat de Catalunya va elaborar la "Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere" redactat per Anna Bofill l'any 2008. Les recomanacions d'aquesta guia s'han tingut en compte en la redacció del POUM de Santa Cristina d'Aro, en allò que està al seu abast per tal d'assolir l'objectiu principal que l'urbanisme amb perspectiva de gènere ha de perseguir: resoldre les desigualtats, atendre es necessitats d'homes i dones de forma equitativa i facilitar una vida sense discriminacions de cap tipus per raons de gènere.

Cal indicar que el POUM situa les estratègies i criteris proposats en la referida guia en el context territorial i urbanístic concret del municipi de Santa Cristina d'Aro, amb una estructura urbana complexa formada principalment per un nucli urbà central relativament compacte, el nucli de Romanya a les Gavarres, sis urbanitzacions disperses pel seu territori situades al nord del Ridaura (Sant Miquel, Vall repòs, Bell-lloc, Roca de Malvet, Les Teules i Mas Pla), quatre urbanitzacions més situades al sud del curs fluvial (Can Reixach, Golf Costa Brava, Mas Trempat i Rosamar) i dos importants assentaments més en sòl no urbanitzable (Romanyà i Salom).

Aquesta estructura urbana heretada, d'uns assentaments urbans tan dispersos pel territori que van des de Sant Miquel d'Aro, al nord del terme municipal i, immers en l'espai protegit de les Gavarres, fins Rosamar, al sud del terme entre l'espai protegit de Les Cadiretes i el mar, dificulta enormement assolir determinats objectius que des de la perspectiva de gènere serien necessaris i que afecten principalment a la distribució de l'habitatge social, a la mobilitat i a la seguretat.

Des d'aquesta perspectiva el POUM analitza els següents aspectes:

- Estructura i model d'ordenació urbana.

Malgrat la dispersió a la que ens hem referit de les urbanitzacions històriques, el POUM aplica una política urbanística tendent a potenciar la ciutat compacta, mixta i pròxima, que mantingui la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat.

- Ordenació i usos del teixit urbà.

La revisió del POUM redueix molt substancialment el sòl destinat a creixements residencials ordenats en el POUM/2008 i manté l'ordenació en el sòl urbà consolidat heretada distingint el que són les urbanitzacions històriques de la zona central, entre el carrer de la Teulera i el Ridaura, que renova tot mantenint les diferents tipologies residencials i potencia la imatge del conjunt creant espais de convivència veïnal, reforçant les zones per a vianants, fomentant els comerços a prop dels habitatges i protegint els espais tradicionals de mercat.

La possibilitat d'integrar diferents densitats d'edificació, diferents tipologies d'habitatges i procurar per una major mixticitat d'usos, barrejant els usos residencial amb l'activitat econòmica, es molt menor en les urbanitzacions disperses pel territori en tant que es tracta, totes elles, d'ares especialitzades amb residència de baixa intensitat. No obstant el

POUM procura per ampliar el règim d'usos en aquestes àrees urbanes consolidades. En aquesta àrea central el POUM barreja de l'ús residencial amb altres usos i els habitatges lliures amb els de protecció oficial sempre que les tipologies i les característiques dels nous ambients edificats ho permeten.

En relació als sòls de creixement es procura per la continuïtat dels sectors de creixement, ja ordenats en el POUM/2008, que s'ordenen de manera que es reforci el model de ciutat compacta i l'accessibilitat des dels tres sectors urbanitzables residencials (Ridaura, El Pedró i Riera Malvet) al nucli urbà a on es concentren els principals serveis i equipament d'us quotidià,

- Habitatge social.

El POUM situa les reserves de sòl per habitatge social en els sector de nou creixement situats al nord i sud del nucli compacte, per a cobrir les necessitats d'allotjament d'aquells col·lectius en risc d'exclusió i social i a d'aquells que no poden accedir al mercat de l'habitatge. El PLH haurà de preveure reservar alguns habitatges per dones i famílies en risc de violència de gènere procurant que aquestes reserves vagin rotant i no siguin específiques.

- Habitatge dotacional.

L'article 34.5 del TRLUC estableix:

“El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.*
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.*
- c) Feina o estudi.*
- d) Afectació per una actuació urbanística*

El POUM de Santa Cristina d'Aro no preveu una reserva específica per a habitatge dotacional.

- Mobilitat i accessibilitat.

El POUM, des de la complexa estructura d'assentaments existent, tracta de facilitar la mobilitat de la població en les seves necessitats diverses en la vida quotidiana. per a realitzar tot tipus de desplaçaments. En aquest sentit, en el nucli urbà central, les distàncies dels sectors residencials als equipaments i serveis i parades de transport públic no superin els quinze minuts si es recorren a peu. La situació generada per la dispersió de les urbanitzacions històriques, que afecta a la dependència de la circulació rodada i les mancances del transport públic, són analitzades en l'Estudi de mobilitat del POUM.

- Seguretat.

El POUM propicia entorns a on l'actuació municipal influeixi en la percepció de llocs segurs per part de les dones, els adolescents i la gent gran. Amb aquest criteri reforça l'estructura dels espais públics que, amb la urbanització adequada en que es prioritzi la visibilitat dels mateixos per tal de minimitzar els riscos i es generin itineraris segurs i ben il·luminats.

9. AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

9.1 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA

La informació que es presenta en aquest apartat de la memòria social quantifica les necessitats d'habitatges social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població tal i com estableix l'article 20 de la LDH i l'article 69 apartats 3, 4 i 5 del RLU.

La quantificació de la demanda exclosa comporta analitzar les possibilitats dels diferents col·lectius a accedir al mercat lliure d'habitatge, determinant els segments socials que no hi poden accedir.

Per a poder determinar la demanda exclosa és també necessari conèixer quins són els ingressos de la població de l'àmbit d'estudi ja que, a partir del llindar mínim d'ingressos a partir del qual no es pot tenir accés a l'habitatge en mercat lliure, podem saber quin és el percentatge de població exclosa. La manca d'informació, tant quantitativa com qualitativa, dificulta aquest anàlisi. Per aquest motiu, s'han diversificat les fonts d'informació per a l'elaboració de l'estudi de la demanda exclosa.

Segons la darrera enquesta de condicions de vida i hàbits de la població publicada per l'IDESCAT, la Renda Bruta Familiar Disponible (RFDB) del municipi de Santa Cristina es situa en 16.900 € per habitants que permetria estimar una mitjana d'ingressos nets anuals de tots els membres d'una llar de 30.927 €.

Amb les dades disponibles d'Indecat (2011) en relació al règim de tinença dels habitatges familiars, dels 2.062 habitatges principals existents el 84,9% es troben en règim de propietat i el 9,75 són de lloguer.

Tenint en consideració la hipòtesi que situa el llindar d'ingressos mínims per accedir a un habitatge lliure de lloguer en uns 15.150 € anuals, i de 21.210 € anuals per accedir a un de compra, s'estima que menys del 20% de les famílies restarien excloses de la compra d'habitatge en el mercat lliure, i menys del 15% de famílies restarien excloses del mercat lliure i de lloguer, des d'ara i al llarg dels propers anys. Per tant es considera que aquest segment de població seria susceptible de demanar ajuda a l'administració en matèria d'habitatge. Això no significa però que actualment el 15% de les famílies del municipi no disposin d'habitatge sinó que la nova població que volgués establir-se al municipi, en menys d'un 15% dels casos, presentarien algun tipus de dificultat.

No obstant és important tenir en consideració que aquests resultats són estimacions ja que la manca d'informació estadística actualitzada, i més en aquest moment de forta crisi econòmica que afecta directament al mercat del treball i a l'accés als serveis bàsics entre els que es troba l'habitatge, dificulten enormement la tasca de càlcul i avaluació de les necessitats d'habitatge d'un municipi com Santa Cristina d'Aro amb unes característiques econòmiques i socials particulars.

9.2 COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECÍFICA

En aquest apartat es reflecteixen els aspectes socials i poblacionals més rellevants del municipi, fent especial èmfasi en la població jove, la gent gran i la resta de col·lectius que requereixen alguna atenció específica.

El Pacte Nacional per a l'Habitatge estableix un seguit de reptes per a fer front a les problemàtiques d'aquests col·lectius i planteja diferents objectius i accions a aplicar al conjunt de Catalunya. Aquests reptes són:

- Repte 1. Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.

- Repte 3. Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional.
- Repte 5. Garantir un allotjament digne i adequat a les llars mal allotjades.

La població jove

Als efectes del present estudi es distingeixen dos grans grups: el de les persones entre 18 i 24 anys i el de les persones entre 25 i 34 anys. El primer grup presenta unes taxes d'emancipació força baixes i amb dificultats per accedir a un habitatge. Segons les dades disponibles d'IDESCAT únicament un 1,6% de joves s'han independitzat, situació que en els moments actuals de crisi econòmica entenem que ha tendit a agreujar-se. Principalment la dificultat per accedir a un habitatge és conseqüència dels baixos ingressos en relació al preu dels habitatges. El règim de tinença més adequat per cobrir les necessitats d'habitatge d'aquest col·lectiu és el dels habitatges de lloguer, amb unes superfícies que poden ser més reduïdes, i fins i tot amb alternatives d'espais comuns compartits.

El segon grup de 25 a 34 anys, presenten unes taxes d'emancipació més elevades, si bé encara són reduïdes. Segons dades d'IDESCAT únicament un 14% dels joves s'han emancipat. La situació laboral actual és marcadament desfavorable amb altíssimes taxes d'atur juvenil. La manca d'habitatges accessibles en el mercat lliure i de protecció i la baixa d'oferta d'habitatges de lloguer són els principals motius que dificulten l'accés a l'habitatge d'aquest col·lectiu.

Per tal de satisfer les necessitats d'habitatge del col·lectiu de joves (especialment els joves – adults) és necessari impulsar polítiques que portin a dotar el municipi amb un parc d'habitatges de lloguer suficient per tal de d'assumir la demanda de la població jove que encara no s'ha emancipat i dels que, tot i ja està emancipats, és més que probable que necessitin canviar d'habitatge, per motius econòmics o de mobilitat laboral.

La gent gran

Als efectes d'aquest estudi, es considera gent gran aquelles persones que tenen més de 65 anys. Habitualment es distingeix entre les persones que tenen entre 65 i 84 anys i les que tenen més de 85 anys. En el municipi de Santa Cristina d'Aro s'aprecia un envelliment superior a la mitjana de la població. Segons dades d'IDESCAT (any 2019) la població era de 5.223 habitants dels quals un 17,76% tenien més de 65 anys, i d'aquests 815 (15,60%) tenien entre 65 i 84 anys i els restants 113 (2,16%) tenien més de 85 anys.

A diferència del col·lectiu de joves, la gent gran té unes necessitats específiques en relació amb l'habitatge i l'entorn com la major antiguitat dels edificis, la manca o baixa accessibilitat dels seus habitatges i entorn (inexistència d'ascensors, manca d'escales o accessos còmodes als edificis), situacions que juntament amb un menor nivell de recursos i unes taxes més elevades de dependència fan necessari activar mesures concretes per cobrir les demandes d'aquest col·lectiu.

Els habitatges adreçats específicament a la gent gran vinculats a algun règim de protecció són escassos o pràcticament inexistents. Caldria impulsar mesures com ajuts directes a la rehabilitació i a la millora de les instal·lacions dels edificis ja existents de forma que es millori significativament a la qualitat de vida de la gent gran, i propiciar la implantació de centres assistits, habitatges tutelats o altres iniciatives que cobreixin les necessitats d'aquest col·lectiu que ja ara representa prop del 16% de la població i que en els pròxims anys augmentarà.

10. PROGRAMA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Les reserves de sostre per destinar-les a programes d'habitatge de protecció pública s'obtidrà en les següents actuacions previstes en el POUM:

- les actuacions en sòl urbà no consolidat, desenvolupades per mitjà de Polígons d'Actuació que suposin modificacions substancials de l'ordenació existent o canvi d'usos.
- els sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat que admeten l'ús d'habitatge.

És objectiu del POUM que aquest programa d'obtenció de sòl per a la construcció d'habitatges protegits, tant en règim de lloguer com de compra, permetin cobrir les demandes locals en matèria d'habitatge assequible en el dos sexennis programats.

Els sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà no consolidat inclouen la reserva d'habitatge de protecció establerta per la legislació urbanística, per tant, no es donarà la situació de concentració d'aquesta tipologia d'habitatges en una zona única del municipi.

El sòl residencial corresponent a la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic que el POUM concreta per a cada polígon d'actuació i sectors de sòl urbanitzable delimitats, es destinarà a la promoció d'habitatge públic. En els casos en que, d'acord amb la legislació vigent, aquest aprofitament sigui substituït pel seu equivalent econòmic, aquest es destinarà a les finalitats del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Reserves en el sòl urbà

El POUM estableix que:

- els polígons PAU-UH (PAU-01 a PAU-07), corresponents a les set urbanitzacions històriques en les que resta procedir a executar obres de millores d'urbanització, no estan subjectes a la reserva d'habitatges de protecció pública.
- respecte a la resta de polígons d'actuació, amb sostre residencial, delimitats en el sòl urbà, la seva situació és la següent:

PAU Sòl urbà No consolidat	Sostre residencial (m2)	Reserva 30% fora poligon	Reserva 30 % en poligon	
PAU 09 - Rosamar	1.885,50	565,65	Exempt	
PAU 10 - Dot. Golf	971,55	291,47	Exempt	
PAU 11 – C. Escoles	2.911,20		873,36	1º Etapa
PAU 12 - Colomar	6.363,35		1.909,01	1º Etapa
PAU 13 - Av.Esglesia	2.084,20		625,26	1º Etapa
PAU 14 – R. Malvet	1.522,50	459,75	Exempt	
	15.738,30	1.316,87	3.407,63	

- el polígon d'actuació PAU-08, que el POUM delimita en sòl urbà consolidat i que te per finalitat completar les obres d'urbanització existents i formalitzar les cessions d'espais lliures, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- els polígons d'actuació PAU-09, PAU-10 i PAU 14, que el POUM delimita i ordena una modificació d'usos del sòl, es consideren no consolidats i restarien subjectes, d'acord amb el que determina el TRLU, a fer reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges protegits. No obstant, per considerar que

aquests tres polígons presenten una tipologia edificatòria i una dimensió que fa incompatible concretar dins el seus respectius àmbits la reserva de sòl per habitatge protegit, en base al que es regula en els articles 57.3 i 57.4 de la LUC i 66.3 del RLUC, el POUM els exigeix de fer la reserva indicada si be garanteix que les necessitats socials d'accés a l'habitatge es donen en el sector SUD-01 que destina un 35% del sostre residencial a programes d'habitatge protegit.

- els polígons d'actuació PAU-11, PAU-12 i PAU 13 resten subjectes, d'acord amb el que determina el TRLU, a fer reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges protegits dins de seu àmbit.
- el polígon PAU-15 està executant-se i pendent de la recepció de les obres d'urbanització. El POUM/2008 l'eximia de fer reserva per habitatge protegit

Reserves en el sòl urbanitzable

1. Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable delimitat el POUM delimita i ordena tres sectors amb ús preferentment residencial:

- Ridaura – SUD 01, ordenat al POUM/2008, disposa de de pla parcial aprovat si bé no es executiu. Resta subjecte a la redacció d'un nou pla parcial adaptat a les determinacions del POUM i a la reserva del 35% del sostre residencial per habitatge protegit.
Es programa per ser desenvolupat en la 1^a i 2^a etapa.
- El Padró – SUD 02, ordenat al POUM/2008, es troba en la fase final del seu desenvolupament i el planejament vigent no contempla l'ordenació d'habitatge protegit.
- Equipament Riera Malvet – SUD 03, ordenat al POUM/2008, disposa de de pla parcial aprovat si bé no es executiu. Resta subjecte a la redacció d'un nou pla parcial adaptat a les determinacions del POUM i a la reserva del 30% del sostre residencial per habitatge protegit.
Es programa per ser desenvolupat en la 1^a i 2^a etapa.

SUD	Sostre residencial	Sostre Reserva HP	Sostre HPO General	Sostre HP Concertat	Total Hab.	Habit. lliures	Habit. HP Gen/Esp.	Habit. HP Conc.
RIDAURA	27.571,09	9.649,85	6.892,77	2.757,11	290	202	63	25
EQUIP. RM	9.113,87	2.734,16	1.822,77	911,39	41	16	17	8
	36.684,96	12.384,01	8.715,54	3.668,50	331	218	80	33

L'increment en un 5% de les reserves per habitatge protegit que el POUM estableix en el SUD-01 Ridaura, equivalent a 1.378,55 m^{2st}, compensa les reserves que correspondrien als PAU 09, 10 i 14 equivalents a 1.316,87 m^{2st}.

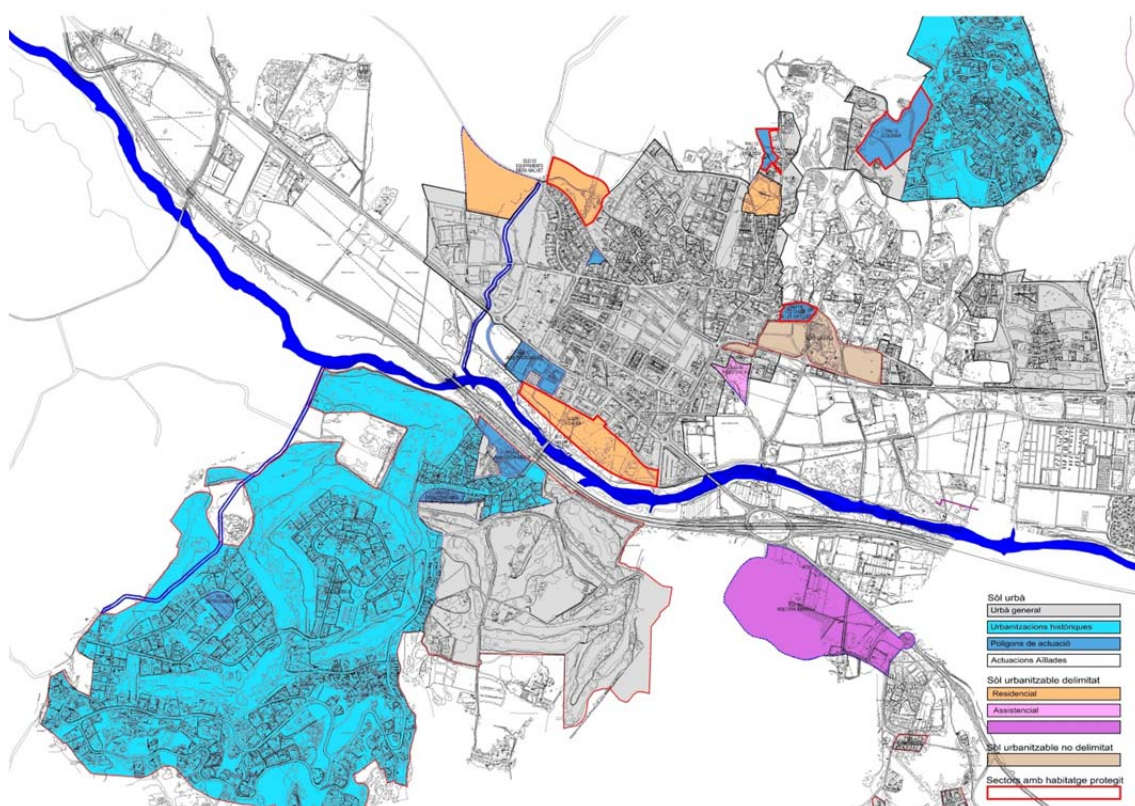
2. Pel que fa al sòl urbanitzable no delimitat el POUM ordena un únic sector, Mas Pla, per destinar-lo a futures demandes de creixement amb un règim d'usos mixtes. Així destina un 60% del sostre a usos preferentment residencials i entre aquests determina que el 30% es destinen a reserves per habitatge protegit, amb un potencial estimat de 52 habitatges. Es preveu que el sector Mas Pla es desenvolupi en la 2^a etapa del POUM.

Conclusió

El sostre residencial de nova implantació dels sectors de sòl urbanitzable i dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, computen a efectes de càlcul de les reserves de sostre d'habitatge amb protecció oficial, sense perjudici que en els casos dels PAU 09, PAU 10 i PAU 14, com s'ha justificat, les reserves d'habitatge amb protecció oficial s'hagin traslladat d'uns àmbits a altres.

La reserva de sostre que el POUM destina a programes d'habitatge protegit representa el 32,63 % del total de sostre residencial de nova creació que ordena en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable delimitat.

El POUM determina que quan es desenvolupi del SUND, el sector Mas Pla haurà de fer una reserva per habitatge social del 30% del sostre ordenat.



Sostre residencial de nova creació, subjecte a reserva d'HP:

- En sòl urbà - polígons d'actuació:	15.738,30 m ^{2st}
- En sòl urbanitzable delimitat - sectors:	36.684,96 m ^{2st}
Total:	52.423,26 m ^{2st}

Reserva de sostre per habitatge protegit:

- En sòl urbà:	4.724,50 m ^{2st}
- En sòl urbanitzable delimitat:	12.384,04 m ^{2st}
Total:	17.108,54 m ^{2st}

Com a conclusió el present POUM de Santa Cristina d'Aro dóna compliment al que determina el TRLUC en relació a les reserves de sostre d'habitatge amb protecció oficial en els sòls residencials de nova ordenació.

11. SOLIDARITAT URBANA

La Llei 18/2007, de 28 de novembre, del dret a l'habitatge estableix que per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades ple Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament. Aquest precepte s'anomena solidaritat urbana.

HABITATGES ESTIMATS EN LA REVISIÓ DEL POUM EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	TOTALS	Construïts	No construïts	Nous POUM
	5.261	3.681	1.580	354
Principals (58,97%)	3.102	2.171	931	
Secundaris + buits (33,22% + 7,81%)	2.159	1.510	649	

El present POUM ordena sòl per a un parc total de 3.102 habitatges, que estima esdevindran principals, dels quals 2.171 ja existeixen. En compliment del que dicta la Llei 18/2007, un cop complert el període estimat de vigència de la revisió del POUM, el municipi hauria de disposar d'un 15% del total d'aquest parc per a destinar-ho a habitatges socials.

La revisió del POUM, ordena en el conjunt dels PAU (exceptuant les urbanitzacions històriques) un total de 75 nous habitatges i en els sectors residencial SUD ordena un total 343 nous habitatges, dels quals s'estima (seguint els percentatges actuals) que es generarien 214 habitatges principals.

El POUM concentra en el Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat (PAU 11, PAU 12 i PAU 13) i en els sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD 01 i SUD 03) el nou parc d'habitatge social amb un total de 139 habitatges, dels quals 26 es situen en els PAU Avinguda de l'Església, Cases de les Escoles i El Colomar i 113 en els SUD Ridaura i Equipament Riera Malvet. Aquesta quantitat equival al 15% del total del nou parc d'habitatge principals, estimats i no construïts, contribuint a cobrir els dèficits existents en el sòl urbà en l'horitzó temporal que fixa la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.