



MERCÈ
ALBIOL
NÚÑEZ

Motiu: Aprobat definitivament per
la Comissió de Territori de
Catalunya en data 31 de juliol de
2023
Data: 2023.08.02 12:44:32 +02'00'
Versió d'Adobe Acrobat Reader:
2023.001.20064

VILA TORRENTS ALICIA

30/03/2023 19:31:07

Càrrec: Secretària. DILIGÈNCIA: Per fer
constar que aquest document forma part del
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal,
aprovat provisionalment per majoria absoluta,
pel Ple de l'Ajuntament de data 29 de març de
2023. En dono fe.



Ajuntament
de Figueres
Alt Empordà

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

POUM FIGUERES

març de 2023

UTE Ferran Navarro **TESEU**



j. MEMÒRIA SOCIAL [MS]

[Montserrat Mercadé, geògrafa]

Índex

1. MARC LEGAL VIGENT	2
2. LA POBLACIÓ	3
2.1. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ	3
2.2. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ	4
2.3. FLUXOS DE POBLACIÓ	5
2.2.1. Creixement natural	5
2.2.2. Migracions internes	6
2.2.3. Migracions externes	7
2.2.4. Els tres components de creixement	8
2.4. ESTRUCTURA D'EDATS	9
2.5. LLOC DE NAIXEMENT	11
2.6. NACIONALITAT	12
3. LES LLARS	15
3.1. RELACIÓ ENTRE AUGMENT DE POBLACIÓ I FORMACIÓ DE NOVES LLARS	15
3.2. LES LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES	16
3.3. LES LLARS SEGONS TIPUS DE NUCLI I PERSONA DE REFERÈNCIA	17
3.3.1. Les llars joves i grans	19
4. ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS	20
5. PARC D'HABITATGES EXISTENT I PRODUCCIÓ	21
5.1. CARACTERITZACIÓ DELS HABITATGES	22
5.2. DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES	28
5.3. COMPRAVENDES REGISTRADES	31
5.4. ELS HABITATGES DE LLOGUER	33
5.5. EL MERCAT IMMOBILIARI	34
5.6. ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	38
6. CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES	39
6.1. LA POBLACIÓ SEGONS LA RELACIÓ AMB L'ACTIVITAT	39
6.2. MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL	40
6.3. L'EVOLUCIÓ DE L'ATUR	41
6.4. BENEFICIARIS DE PRESTACIONS ECONÒMIQUES PER DESOCUPACIÓ	42
6.5. LA CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ	44
6.5.1. La renda familiar disponible bruta	44
6.5.2. Distribució de la renda neta de les llars	47
6.6. ELS INSCRITS AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I LA BORSA D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL	51
7. LA POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIORESIDENCIAL	52
8. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA (OSU)	54
9. PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE	55
9.1. PROPOSTA DE RESERVES DE SÒL RESIDENCIAL DEL POUM SEGONS RÈGIMS	55
9.1.1. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública en relació amb les necessitats i l'objectiu de solidaritat urbana	61
9.1.2. Idoneïtat de la localització del sòl residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial	62
9.2. MECANISMES PREVISTOS PER L'OBTENCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT I PREVISIONS TEMPORALS	62
9.3. ANALISI DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS	64
9.4. AFAVORIMENT DE LA COHESIÓ SOCIAL I IMPACTE DE GÈNERE I SOBRE ELS COL·LECTIUS ESPECIALS	67
10. CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	68

MEMÒRIA SOCIAL POUM DE FIGUERES

1. MARC LEGAL VIGENT

L'article 59 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost¹, documentació dels plans d'ordenació urbanística, inclou la memòria social en la lletra h, la qual ha de "contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

Així mateix, l'article 57, plans d'ordenació urbanística municipal, determina que:

- 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.

Els municipis que per la seva escassa complexitat urbanística només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, i els municipis de menys de 5.000 habitants que no sent capitals de comarca queden exempts de l'obligació de reserva mínima si compleixen els requisits de tenir una dinàmica d'atorgament de llicències inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any, en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, i; el pla no permeti més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable (apartat 3).

- Defineix el sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes (apartat 4).

Queden exclosos el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents i els sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior.

- Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'habitatge de protecció pública (HPP) i de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris (apartat 5).
- Les reserves per a HPP s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per raó del seu nivell de renda, i ha de determinar la seva localització en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat i ha de determinar el seu percentatge en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat (apartat 6).
- La qualificació del sòl que estableixi el POUM o el seu planejament derivat per localitzar les reserves pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública i afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents (apartat 7).
- La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica o específica (apartat 8).

¹ La LUC ha estat modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019 i per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

La llei 18/2007, de dret a l'habitatge², determina que els municipis identificats de demanda forta i acreditada al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, han de disposar, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents en el termini de 20 anys des de l'entrada en vigor. Aquest, presentat el desembre del 2018 i aprovat inicialment per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març de 2019, considera Figueres municipi de demanda forta i acreditada, que forma el sistema urbà de Figueres, de polaritat regional i una estratègia de creixement potenciat amb una estimació de creixement molt alt, del 17%.

A l'article 20.2 es determina que si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre el seu contingut sempre i que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost estableix. El Ple del 4 de novembre de 2010 el va aprovar definitivament, amb l'horitzó temporal 2010-2015, quedant doncs ja superat.

2. LA POBLACIÓ

2.1. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ

El municipi de Figueres està format pels nuclis de població de Figueres i Vilatenim (agregat el 1975 a Figueres) i els disseminats (població no resident en nucli de població) de Figueres i Palol (agregat a Vilatenim entre el 1832 i 1842).

El nucli de Figueres és el que concentra el volum principal de població, amb el 98,5% el 2019, tot i haver perdut pes en els darrers deu anys a causa d'un augment relatiu més gran de Vilatenim, el qual el 2019 ja voreja els sis-cents habitants.

Entitats de població de Figueres, 2009 i 2019

	2009		2019		2009-2019	
	Habitants	Pes	Habitants	Pes	Total	Relatiu (%)
Figueres	42.798	98,8	45.976	98,5	3.178	7,4
Disseminat de Figueres	75	0,2	72	0,2	-3	-4,0
Disseminat de Palol	15	0,0	13	0,0	-2	-13,3
Vilatenim	442	1,0	593	1,3	151	34,2
Municipi de Figueres	43.330	100,0	46.654	100,0	3.324	7,7

Font. Nomenclàtor: població del padró continu per entitats a 1 de gener de cada any. Elaborat per l'INE. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Les dues entitats en disseminat n'han perdut, més el de Palol que el de Figueres, però respecte al 2001 la pèrdua ha estat més important al de Figueres, ja que en relació amb aquell any va perdre quasi una cinquantena d'habitants (-44,6%) mentre que Palol en va guanyar (dos habitants). De fet, Palol s'ha mogut en els darrers 19 anys entre el guany i la pèrdua de dos a tres habitants.

² La Llei 18/2007 de dret a l'habitatge ha quedat modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, la Llei 3/2012, la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica i pels decrets llei 17/2019 i 1/2020.

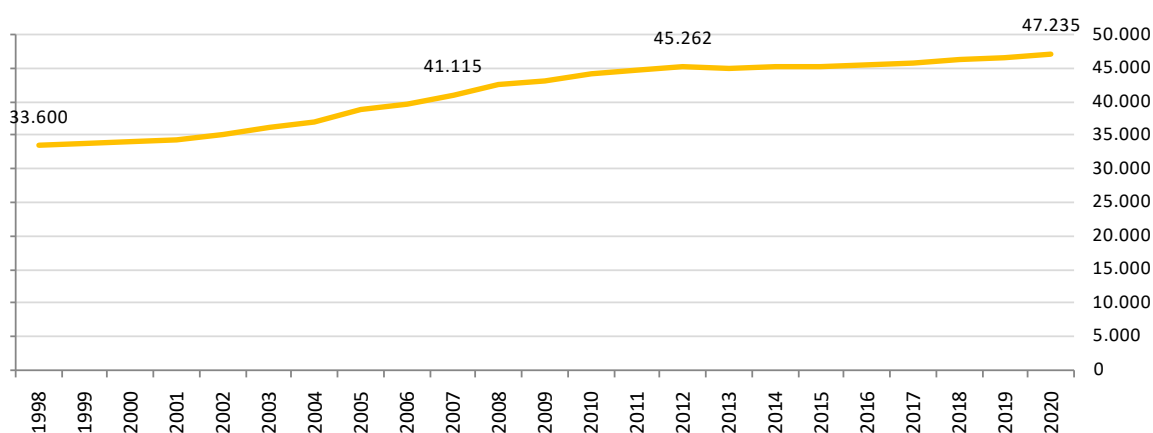
2.2. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Figueres, amb 47.235 habitants el 2020, experimenta un important creixement entre el 1998 i 2020, amb un guany de més de 13.600 habitants, i un increment relatiu de gairebé el 41%, una mica més destacat, en termes relatius, que:

- Dècada del seixanta del passat segle, en què passa dels 17.797 habitants del 1960 als 22.557 de 1970 (+26,7%).
- Dècada dels anys setanta, amb un augment del 34,8% i ja amb una població de 31.942 habitants el 1981.
- Primera dècada del segle XXI, en què passa dels 33.064 habitants de 2001 als 44.493 del 2011.

Entre aquests quatre períodes expansius, n'ha viscut de regressius (dècada dels anys 90) i de creixement relativament feble (dècada dels anys 80 i segona dècada del s.XXI).

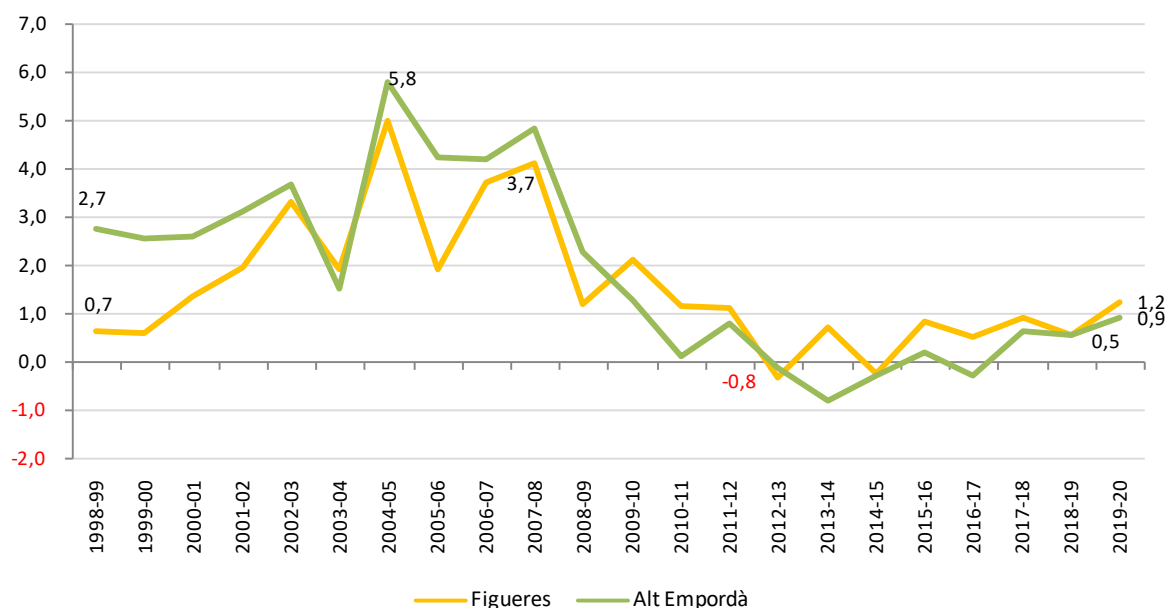
Evolució de la població de Figueres, 1998 a 2020



Font. Idescat, a partir del Padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

A Figueres els índexs de creixement anual han estat menors que a l'Alt Empordà fins al 2009., inclús en els anys més expansius (2003 i 2005).

Això no obstant, la minva en el creixement a causa de la crisi ha estat menor al municipi que la comarca i a més, Figueres ha perdut població únicament en dos anys mentre que a l'Alt Empordà ho ha estat en quatre.

Índex de creixement de la població de Figueres i l'Alta Empordà (%), 1998 a 2020

Font. Idescat, a partir del Padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

A destacar:

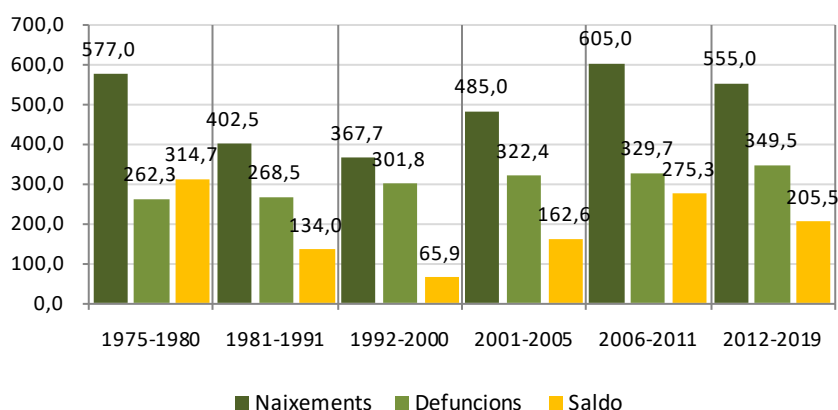
- Creixement estable fins al 2002.
- Augment important tot i que irregular entre el 2003 i 2008.
- Reducció dràstica a partir del 2009, amb pèrdua en dos anys (2013 i 2015).
- Repunt el 2020, superant per primer cop l'1% tot i que no es pot saber encara si es mantindrà o decaurà i més amb la incertesa que la crisi de la Covid-19 ha generat.

2.3. FLUXOS DE POBLACIÓ

2.2.1. Creixement natural

El creixement natural ha estat positiu les darreres 45 anys i ha seguit, en general, les mateixes pautes que molts municipis catalans de reducció i augment si bé amb la característica que mai ha estat negatiu:

- Fins al 1980, de hi va haver 2,2 naixements per 1 defunció.
- A la dècada dels anys 80 els naixements es redueixen en un 30% mentre que l'augment de la mortalitat és moderada, del 2,3%. La relació es redueix fins a 1,5 naixements per 1 defunció.
- A la dècada anys 90 segueix la reducció dels naixements, però les defuncions augmenten força, un 12,4% produint-se una nova reducció en la relació: per 1,22 naixements es produeix 1 defunció.
- Del 2001 al 2005 es produeix una primera fase d'augment de la natalitat i malgrat que les defuncions segueixen incrementant, el saldo s'amplia i la relació de naixements per defunció es torna a situar en la proporció dels anys vuitanta, 1,5.

Evolució del creixement natural de Figueres, 1975 a 2019

Font. 1975-2011: Idescat. Moviment natural de la població. 2012-2019: Idescat, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE. i elaboració pròpia

- Entre el 2006 i el 2011 la natalitat es recupera amb un volum més gran que la de la segona meitat dels anys setanta i coincideix amb uns anys en què l'augment de la mortalitat és molt més moderada, del 2,3%; es passa a una relació d'1,74 naixements per defunció. La segona més alta en aquests 45 anys.
- Finalment, a partir del 2012 es torna a reduir la natalitat mentre que la mortalitat torna a experimentar un augment similar a la dels anys 2001-2005. La relació se situa en 1,59 naixements per defunció.

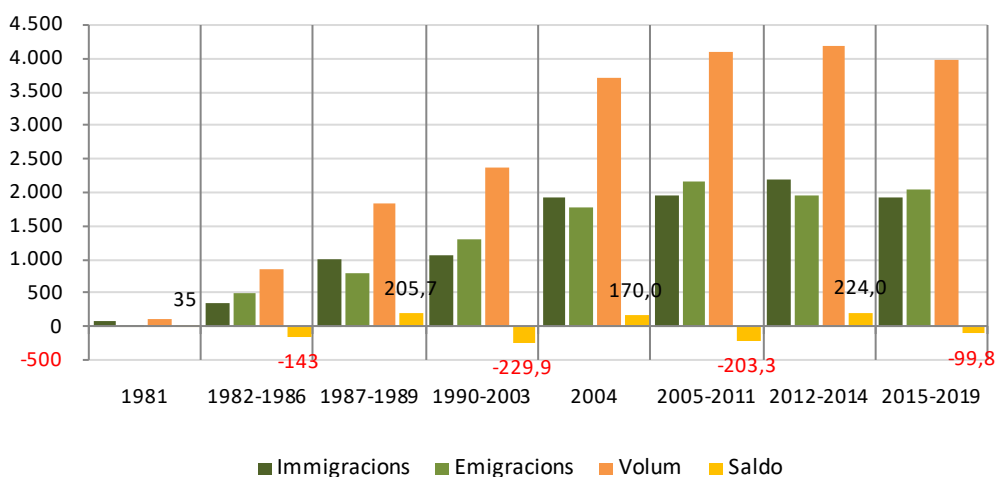
Els saldos màxims s'aconsegueixen per augment de la natalitat i disminueixen quan aquesta cau; la mortalitat segueix augmentant i a no ser que la natalitat no torni a augmentar, acabarà per proporcionar saldos negatius.

El creixement natural ha contribuït al creixement del municipi, no obstant la natalitat es redueix o es reactiva en relació amb els moviments migratoris.

2.2.2. Migracions internes

El creixement de població no ha estat a causa del moviment migratori intern (canvis de residència), si més no des del 1981. En els darrers 36 anys en 28 el saldo ha estat negatiu. Agrupant els anys segons pèrdua o guany de població, trobem:

- El 1981, en què quasi no hi ha moviment, però el saldo és positiu, amb una relació d'1,7 immigrants per emigrant.
- De 1982 a 1986, anys en què el volum augmenta, però més en els emigrants, amb un saldo negatiu, en què per cada 0,7 immigrants hi ha 1 emigrant.
- Entre el 1987 i 1989, en què augmenta més el nombre d'immigrants que d'emigrants amb un saldo positiu, d'1,3 immigrants per emigrant.
- Novament un saldo negatiu entre el 1990 i 2003, el més ampli de tota la sèrie, en què els volums de població que efectuen canvis residencials segueix creixent, però més entre els emigrants, amb una relació de 0,8.

Evolució de les migracions internes de Figueres, 1981 a 2019

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

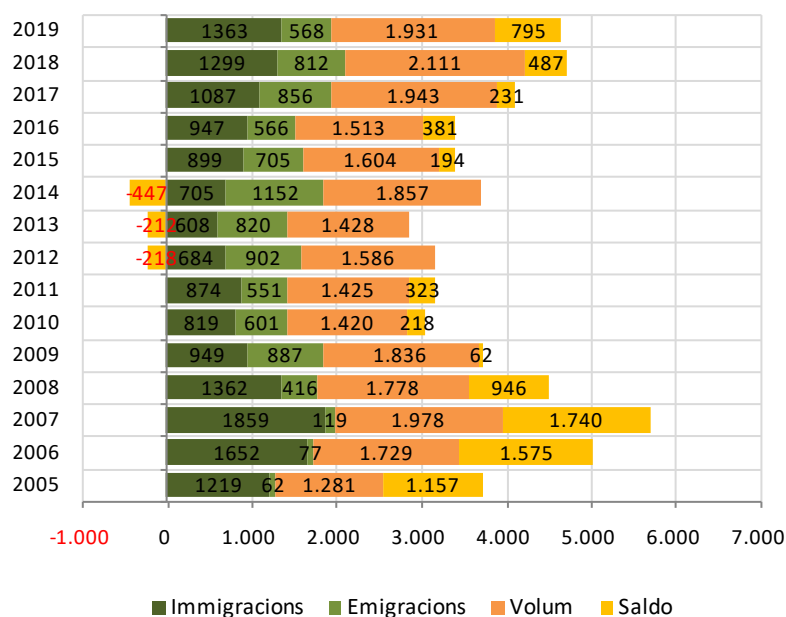
- El 2004, únic any amb saldo positiu enmig d'un llarg període de pèrdua, que arrenca el 1990 fins al 2011, amb una relació d'1,1.
- De 2012 al 2014, en què en els dos darrers anys se supera el saldo de dos-cents, però que la relació es manté en 1,1.
- Finalment, del 2015 al 2019, novament amb un saldo negatiu i una relació de 0,95.

Els habitants de Figueres marxen majoritàriament a municipis de l'Alt Empordà, 51,6% del total de les emigracions, i en provenen en un 46,6%. El segon origen i destinació és la resta d'Espanya, entorn la cinquena part dels moviments, mentre que els que provenen de la resta de la província i de Catalunya tenen menys pes.

2.2.3. Migracions externes

Les migracions externes són el tercer factor en les dinàmiques demogràfiques. Del 2005 al 2011 (no es té informació d'emigracions externes anteriors a l'any 2005), Figueres va atraure població provinent de l'estranger.

- Entre el 2005 i el 2007 el saldo superava amb escreix el miler (1491 de mitjana, amb el màxim el 2007 amb una mica més de 1.700). El nombre d'emigrants era reduït si bé anava en augment. En aquells anys, va haver-hi 18,9 immigrants per emigrant de mitjana.
- EL saldo positiu es redueix, tot i que de manera irregular, fins al 2011, i la proporció passa a ser d'1,8 immigrants per emigrants.
- Ja en plena crisi, el saldo passa a ser negatiu amb una pèrdua mitjana de 292 persones entre el 2012 i 2014, el màxim el 2014, i la proporció baixa fins al 0,7.
- Des del 2015 el saldo torna a ser positiu, però la recuperació ha estat lenta i també irregular: d'1,3 immigrants per emigrant el 2015 i 2017, 1,7 o 1,6 el 2016 i 2017 respectivament.
- El 2019 la proporció augmenta fins a 2,4 immigrants per emigrant.

Evolució de les migracions externes de Figueres, 2005 a 2019

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

A partir del 2010 la immigració es redueix mentre en un 34% mentre que l'emigració augmenta molt notablement, en un 194%, iniciant-se un període amb saldo negatiu que es perllonga fins al 2016, tot i el saldo favorable del 2015, molt minso (+5). Les immigracions es redueixen per sota el centenar entre el 2013 i 2015. Des del 2016 la immigració augmenta per damunt l'emigració, la qual segueix sent major de 100 persones; el saldo torna a ser positiu, més ampli el 2018.

En aquest darrer període, el creixement natural difícilment ha pogut compensar les pèrdues per migracions internes i externes. En tot cas, el fet que fos positiu en quasi tots els anys, ha contribuït a mitigar-les. En el creixement de població des del 2017 el saldo positiu de les migracions externes hi ha jugat un paper més important que el creixement natural, també positiu, i el de migracions internes, igualment positiu.

2.2.4. Els tres components de creixement

Així doncs, el creixement de població de Figueres ha estat sobretot a causa d'un flux migratori extern positiu que ha quedat reforçat pel creixement natural, el qual en anys de reducció del flux migratori fins a saldos negatius, ha pogut compensar-ho, si bé també ha quedat afectada a causa d'una reducció de la natalitat en una proporció més gran a l'augment de la mortalitat, el qual ha estat constant.

Evolució del saldos dels components de creixement de població de Figueres, 2005 a 2019

	Saldos			
	Natural	Intern	Extern	Total
2005	213	-350	1.157	1.020
2006	252	-150	1.575	1.677
2007	257	-305	1.740	1.692
2008	294	-408	946	832
2009	305	-49	62	318
2010	305	-84	218	439
2011	239	-77	323	485
2012	201	118	-218	101
2013	238	305	-212	331
2014	226	249	-447	28
2015	227	-9	194	412
2016	187	-34	381	534
2017	217	-23	231	425
2018	158	-184	487	461
2019	190	-249	795	736

Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

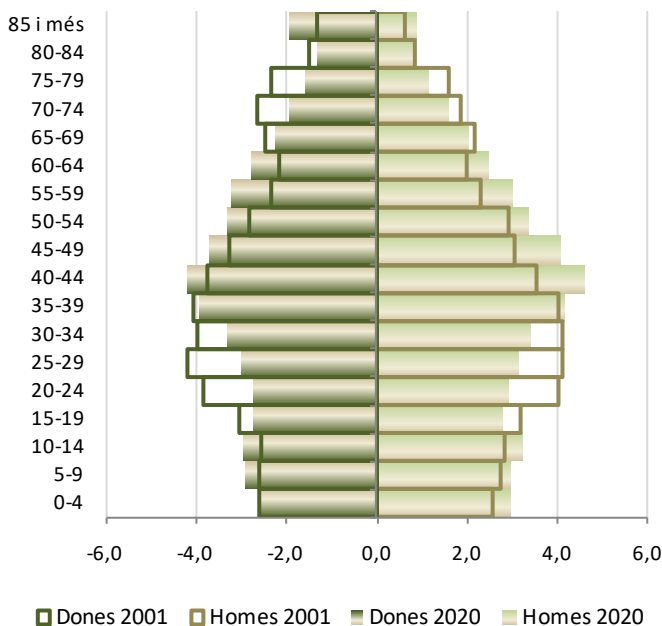
2.4. ESTRUCTURA D'EDATS

S'ha produït una gran transformació en l'estructura d'edats entre els anys 2001 i 2020, degut tant al període de reducció de la natalitat com als anys en què ha guanyat nova població. La superposició de les dues piràmides mostra un procés de maduració: l'edat mitjana de la població del municipi passa dels 37,8 anys del 2001 als 39,7 el 2020, 1,9 anys més.

Destaca:

- Guany d'efectius i pes de la població infantil, fins als 14 anys, guany més discret entre els menors de cinc anys.
- Pèrdua de pes dels grups adolescent i jove, de 15 a 34 anys i tot i que únicament perd una mica d'efectius el de 20 a 24 anys (una mica menys d'una vintena), el guany ha estat més petit que el d'altres grups d'edat.
- Guany molt modest del grup de 35 a 39 anys, mantenint el mateix pes que tenia el 2001.
- Augment de volum i pes dels grups d'edat adulta, de 40 a 64 anys, un 70%, més important que el de la població infantil, de 52,7%.
- Augment prou important, del 23,4%, de la població gran però més modest que el dels infants i la població en edat activa.

En aquest gran grup, però, hi ha diferències notables: pèrdua de pes entre els que tenien de 65 a 84 anys (només perden efectius els de 75 a 79 anys) i guany entre els de més de 84 anys.

Piràmide d'edats per sexes. Superposició anys 2001 i 2020 (%)

Font. 2001 Idescat, a partir del Padró continu de població de l'INE i 2020 Ajuntament de Figueres a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Els índexs de dependència també reflecteixen clarament aquesta evolució:

- Augment de l'índex de dependència infantil i reducció de la dependència senil a causa d'un augment més important de la població infantil i en edat activa, tot i la pèrdua de pes dels més joves, que la població gran.
- Reducció de l'índex d'envelliment a causa d'un augment més notable de la població infantil que de la població gran. El 2001 per cada 1,01 persones grans hi havia un menor de 16 anys mentre que el 2020 la relació es redueix a 0,83.
- Augment del sobreenvelliment (persones de 85 i més anys / persones de 65 i més anys), que ja era força alt el 2001, i el 2020 ja voreja el 40% de les persones de més de 64 anys.

Índexs de dependència infantil i senil i índexs d'envelliment i sobreenvelliment, 2001 i 2020.

	2001	2020	2001-2020
Dependència infantil	26,0	28,5	2,4
Dependència senil	26,4	23,6	-2,9
Dependència global	52,5	52,0	-0,4
Envelliment	101,6	82,9	-18,7
Sobreenvelliment	7,6	18,2	10,6
Edat mitjana població	37,8	39,7	1,9

Font. 2001 Idescat, a partir del Padró continu de població de l'INE i 2020 Ajuntament de Figueres a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Com ha estat anteriorment indicat, l'edat mitjana de la seva població augmenta fins als 39,7 anys, indicatiu de procés de maduració, mentre que el d'envelliment millora la seva situació però no el de sobreenvelliment..

2.5. LLOC DE NAIXEMENT

La població de Figueres ha nascut majoritàriament a la mateixa comarca tot i que el pes s'ha reduït amb el pas dels anys, passant de més de la meitat el 2000 al 45% el 2019.

El segon lloc de naixement, la resta de l'Espanya, també ha seguit la mateixa tendència de reducció, passant de quasi la quarta part el 2000 al 13,2% el 2019.

Aquests principals orígens s'han vist minvats no només pel gran augment dels nascuts a l'estranger sinó també per un augment molt més moderat dels nascuts a la mateixa comarca i una reducció constant dels nascuts a Espanya.

Si se suma els nascuts a Catalunya, la reducció és també evident: de més de dues terceres parts el 2000 a quasi el 56% el 2019.

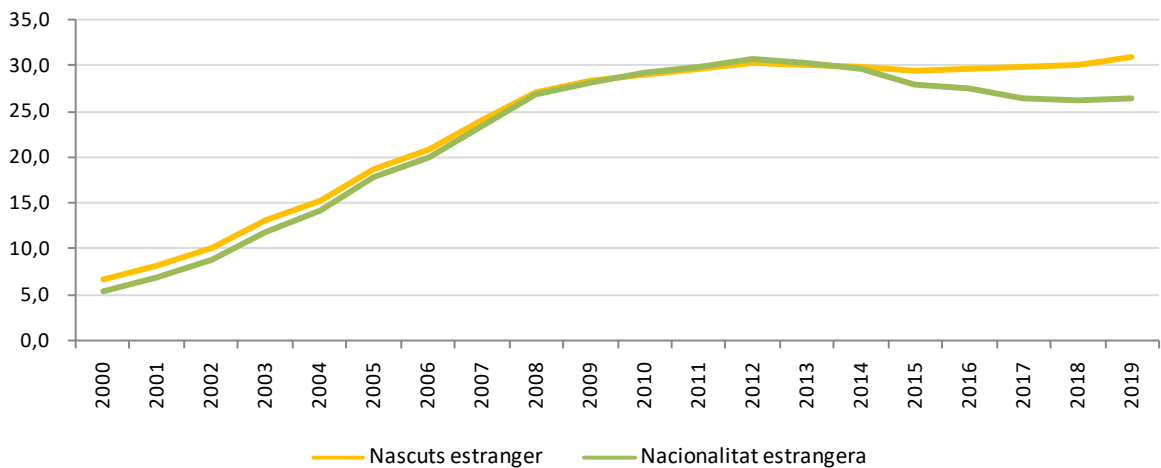
Evolució de la població de Figueres segons el lloc de naixement (%)

	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta d'Espanya	Estranger
2000	54,7%	14,4%	24,2%	6,7%
2001	54,0%	14,3%	23,6%	8,1%
2002	52,8%	14,1%	22,9%	10,2%
2003	51,2%	13,9%	21,9%	13,1%
2004	49,9%	13,7%	21,1%	15,3%
2005	47,9%	13,3%	20,0%	18,8%
2006	47,2%	13,0%	19,1%	20,8%
2007	45,4%	12,5%	18,0%	24,0%
2008	43,8%	12,0%	17,1%	27,2%
2009	43,4%	11,7%	16,5%	28,4%
2010	43,5%	11,5%	15,9%	29,1%
2011	43,6%	11,3%	15,5%	29,6%
2012	43,4%	11,1%	15,1%	30,3%
2013	43,9%	11,1%	15,0%	30,0%
2014	44,2%	11,3%	14,7%	29,9%
2015	44,6%	11,3%	14,6%	29,5%
2016	44,9%	11,2%	14,2%	29,8%
2017	45,1%	11,2%	13,9%	29,8%
2018	45,1%	11,1%	13,7%	30,2%
2019	44,9%	10,9%	13,2%	31,0%

Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

El 2020, segons el padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres, el 32,4% havia nascut a l'estranger. El 39,3% havia nascut a Àfrica, un 26,5% a Amèrica del Sud i en una proporció quasi igual a Amèrica Central (12,7%) i la resta de la Unió Europea (12,6%).

El pes de la població nascuda a l'estranger és una mica més gran que els de nacionalitat estrangera del 2000 al 2004. Entre el 2005 i el 2013 quasi s'igualen si bé s'inverteix el pes, però des del 2014 augmenta la proporció dels nascuts a l'estranger mentre que els de nacionalitat estrangera decau, eixamplant-se la diferència en més de quatre punts percentuals.

Evolució de la població nascuda a l'estranger i de nacionalitat estrangera (%)

Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

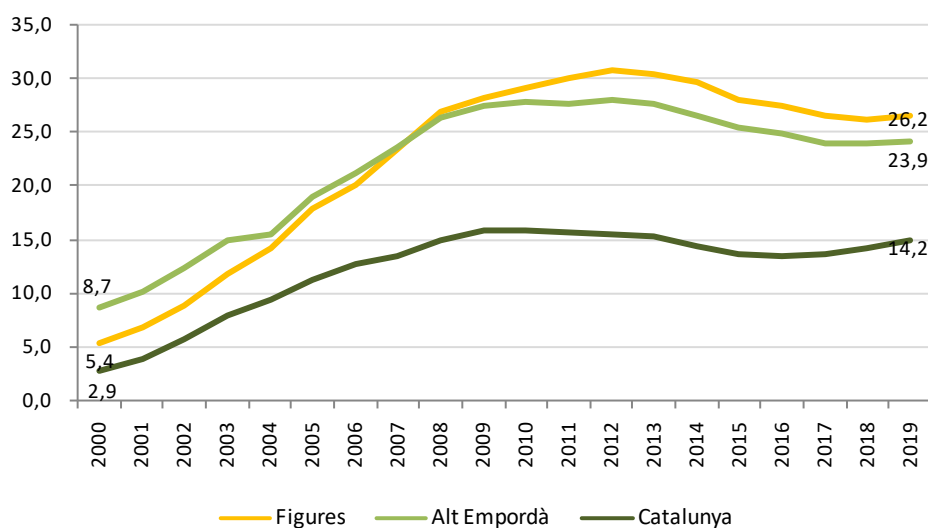
2.6. NACIONALITAT

La població de nacionalitat estrangera suposava gairebé la quarta part de la població de Figueres el 2019, assolint el màxim el 2012 amb el 30,7%.

El 2000 tenia un pes molt baix, del 5,4%, però en 7 anys el multiplica per quatre, suposant ja una cinquena part de la població del municipi. Segueix augmentant, si bé amb un ritme més moderat fins al 2012, ben entrada la crisi. A partir del 2013 disminueix el seu nombre fins al 2017, però és una reducció moderada, -0,4% de mitjana, tot i que el 2015 supera els vuit-cents efectius i el 2017 els quatre-cents. Al 2'18 el balanç és positiu però insignificant (+0,12%) mentre que el 2019 ja agafa més volum amb un índex de l'1.8%.

Comparant-la amb l'evolució de la població de nacionalitat espanyola es poden destacar dos aspectes:

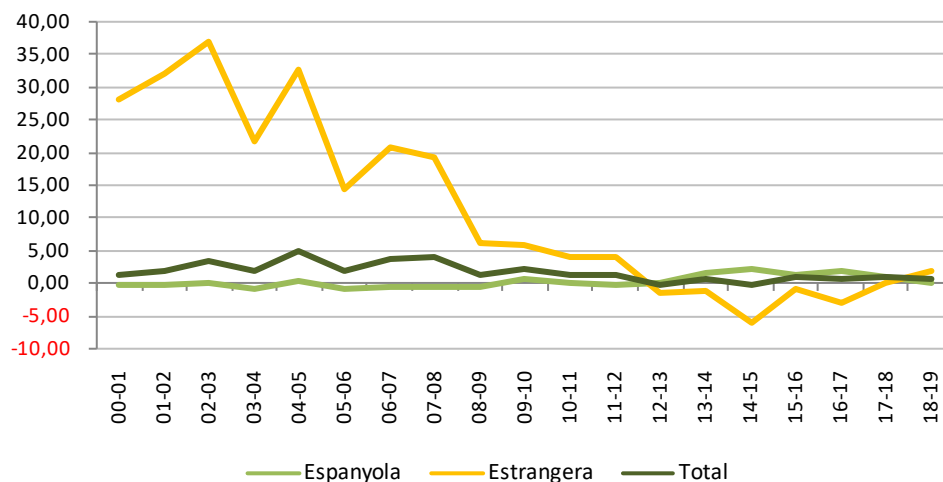
- Entre el 2001 i el 2009 es perden efectius de la població de nacionalitat espanyola (llevat del 2005, que en guanya), període en què la de nacionalitat estrangera aporta el volum més gran d'habitants: -1.029 habitants de nacionalitat espanyola i +10.336 de nacionalitat estrangera.
- Entre el 2015 i 2017, en què es perden 1.756 habitants de nacionalitat estrangera, els de nacionalitat espanyola n'aporten 2.455.

Evolució de la població de nacionalitat estrangera a Figueres (%)

Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

L'índex d'augment de la població de nacionalitat estrangera ha estat molt més intens que el de nacionalitat espanyola, també quan hi ha pèrdua i això és trasllada en les corbes de creixement total, ja que és el que permet que no només hi hagi pèrdua sinó que a més apropa al municipi a índexs propers al 5%.

Amb tot, el guany de població de nacionalitat espanyola en el període de pèrdua permet compensar la pèrdua total en quasi tots els anys.



Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

Per orígens destaquen els que provenen d'Àfrica amb quasi la meitat dels de nacionalitat estrangera i els que provenen d'Amèrica del sud i de la resta de la Unió Europea aporten una mica menys d'un terç, amb un pes força igualat entre els dos.

En quasi cap origen hi ha equilibri de sexes, ja que bé predominen les dones, bé predominen els homes, destacant sobretot en aquests darrers en qui provenen d'Àsia i Oceania, en què per cada dona hi ha 1,64 homes, i Àfrica, en què per cada dona hi ha 1,4 homes.

Contràriament, entre els que provenen del continent americà i de la resta d'Europa, predominen les dones, destacant els d'Amèrica del nord i central amb una relació d'1 dona per 0,6 homes. Només en la població de nacionalitat espanyola hi ha més equilibri entre els dos sexes, 0,94 homes per una dona.

	Nre	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	1.941	15,7	1,11
Resta Europa	556	4,5	0,81
Àfrica	6.156	49,7	1,36
Amèrica del nord i central	1.280	10,3	0,60
Amèrica de sud	1.975	15,9	0,88
Àsia i Oceania	478	3,9	1,64
Total nacionalitat estrangera	12.386	100,0	0,98
Espanyola	34.268	73,5	0,94

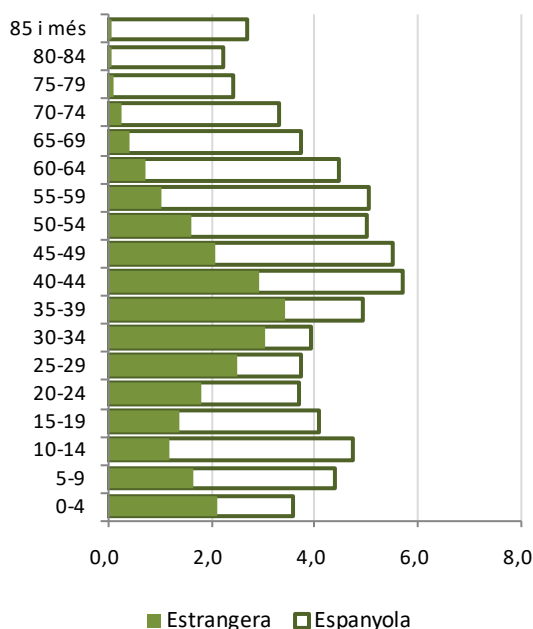
Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

El padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres del 2020 mostra alguna petita variació en la distribució del pes segons continents, destacant de la lleu reducció dels que provenen d'Àfrica per augment dels que provenen d'Amèrica del Sud i la resta de la UE.

	Nre	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	2.173	16,5	1,10
Resta Europa	569	4,3	0,73
Àfrica	6.325	47,9	1,41
Amèrica del nord i central	1.444	10,9	0,65
Amèrica de sud	2.204	16,7	0,90
Àsia i Oceania	490	3,7	1,80
Total nacionalitat estrangera	13.205	100,0	0,98
Espanyola	34.376	72,2	0,93

Font. Ajuntament de Figueres a partir del padró municipal d'habitants, 2020, i elaboració pròpia.

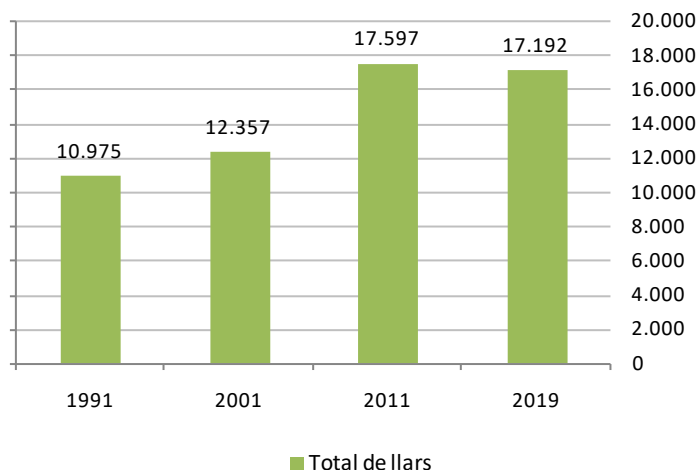
Per edats, els grups de 30 a 34 anys i de 35 a 39 són els que tenen més pes, tant en relació amb la població total com amb els seus respectius grups quinquennals: els primers suposen el 43,5% del seu grup i els segons el 41,1%. Suposen també una mica més d'un terç dels menors de cinc anys i dels joves de 20 a 24 anys.



Font. Idescat, a partir del padró continu de població de l'INE i elaboració pròpia.

3. LES LLARS

El nombre de llars ha augmentat, tot i que no sempre en consonància amb l'augment de la població, fins al 2011. L'augment més important en dues dècades es dona a la primera dècada del segle XXI, amb el 42,4% mentre que el 2019 es produeix una reducció en el nombre de domicilis amb persones empadronades, tot i que no només no hi havia hagut pèrdua de població respecte al 2011, sinó guany.



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, domicilis 2019 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres.

Nota: els domicilis del 2019 exclouen dues residències.

La dimensió mitjana de la llar s'ha anat reduint en el transcurs dels anys, igual que en la majoria de municipis catalans: de les 3,00 persones/llar de l'any 1991 es passa a les 2,51 del 2011, per dessota la mitjana de l'Alt Empordà (2,53) i catalana (2,54). No obstant això, la reducció en el nombre de domicilis el 2019 va acompanyat per un augment de la dimensió, fins a 2,73 persones domicili.

Es pot apuntar que a Figueres hi ha hagut contracció en el nombre de llars que no vinculada a pèrdua de població, com ha esdevingut en altres municipis a causa de la crisi.

3.1. RELACIÓ ENTRE AUGMENT DE POBLACIÓ I FORMACIÓ DE NOVES LLARS

Una ullada a l'evolució dels tres elements, persones, llars i habitatges, permet veure si existeix relació en l'evolució entre ells.

- A la dècada dels anys 90 la població es redueix en un 4,4% mentre que el nombre de llars augmenta un 12,6% i els habitatges el 21,6%. Així doncs, es construeixen habitatges molt per sobre de l'augment de llars alhora que menys persones necessiten més habitatge.
- A la primera dècada del segle XXI es produeix un important augment de població, del 34,6%, però menor en termes relatius que l'augment de llars, del 42,4%, mentre que la producció d'habitatges és inferior als altres dos, del 18,6%. D'una banda, es manté la tendència que menys persones requereixen més habitatge i de l'altra, el municipi disposa d'un estoc d'habitatge suficient per absorbir la creació de noves llars.
- Finalment, entre el 2011 i 2018, malgrat augmentar la població i el nombre d'habitatges, el nombre de domicilis es redueix un 2,3%, situació probablement derivada de la crisi que ha conduït a moltes persones a haver de compartir habitatge, ja sigui joves que s'havien emancipat i que han hagut de retornar a la llar familiar, persones amb feina, però ingressos insuficients que els condueix a compartir pis, etc.

Evolució de la població, llars i habitatges de Figueres

	1991	2001	2011	2019
població	34.573	33.064	44.493	46.938
llars	10.975	12.357	17.597	17.192
habitatges	14.515	17.656	20.941	21.375

Variació total

	1991-2001	2001-2011	2011-2019	1991-2019
població	-1.509	11.429	2.445	12.365
llars	1.382	5.240	-405	6.217
habitatges	3.141	3.285	434	6.860

Variació relativa

població	-4,4	34,6	5,5	35,8
llars	12,6	42,4	-2,3	56,6
habitatges	21,6	18,6	2,1	47,3

Variació anual

població	-0,4	3,0	0,7	1,1
llars	1,2	3,6	-0,3	1,6
habitatges	2,0	1,7	0,3	1,4

Font: Població, llars i habitatges 1991 a 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE; població i domicilis 2019 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres; habitatges 2019 cens 2011 més certificats finals d'obra 2012--2019 a partir de dades del DTES i elaboració pròpia.

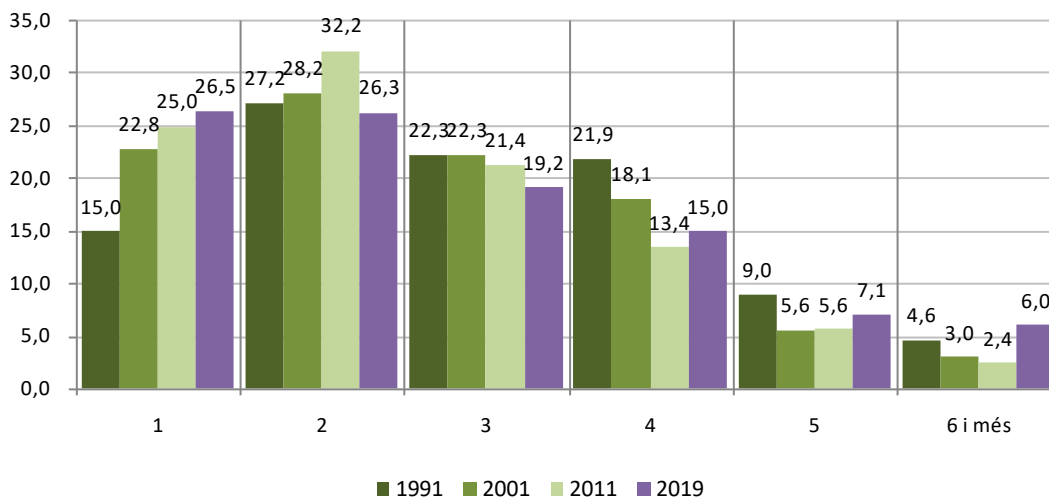
Igual que passa a la majoria dels municipis catalans, el creixement de població, la formació de noves llars i la producció d'habitatge han perdut el vincle. El diferencial del creixement entre població i llars habitualment ha estat causa d'un augment de la fragmentació i dissolució de les llars i per processos d'emancipació ni que sigui per a formar una nova llar familiar, tendència que únicament es trenca en els darrers vuit anys, probablement a conseqüència de la crisi econòmica i també per l'important pes de la població de nacionalitat estrangera, mentre que el diferencial entre formació de llars i producció de nou habitatge és per causes demogràfiques.

3.2. LES LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES

L'evolució de la dimensió mitjana de la llar es caracteritza per la seva reducció fins al 2011, passant de les 3 persones/llar el 1991, a 2,66 el 2001 i 2,51 el 2011 i l'augment fins al 2019, en què se situa en 2,72 persones per llar. Aquesta es veu millor prenent l'evolució de les llars segons el nombre de persones. Entre el 1991 i el 2011:

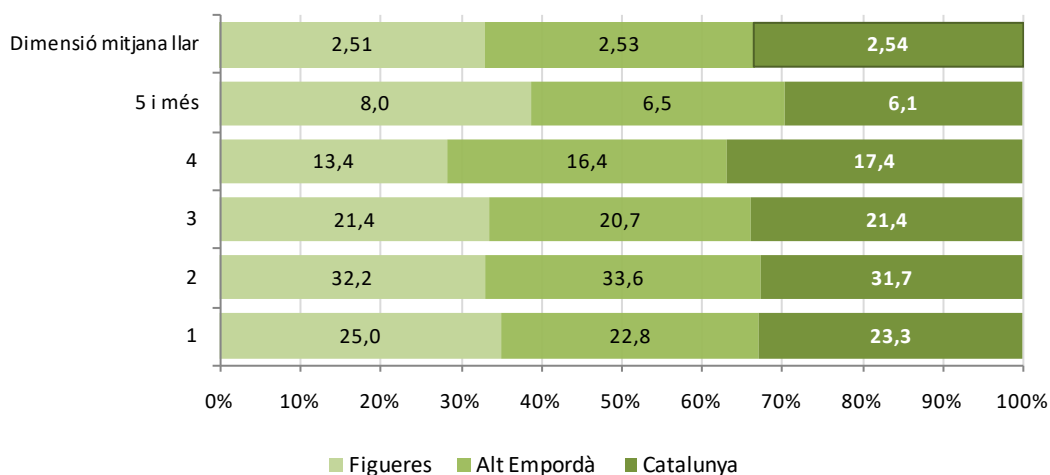
- Les llars unipersonals experimenten un important augment el 2001, de quasi el 72%, passant a ser una mica més d'una cinquena part de les llars alhora que les llars de 4 i més persones redueixen el seu nombre (-15,3%) i pes, passant del 35,5% el 1991 al 26,7% el 2011.
- El canvi més substancial el 2011 es materialitza en el gran augment de les llars de dues persones, del 63% i passen a ser les llars predominants amb quasi un terç de les llars, mentre que les unipersonals segueixen augmentant, amb un increment del 56% i ja són una quarta part de les llars. Les de més de quatre persones guanyen una mica de volum (+14%) però segueixen reduint el seu pes (21,4%).
- Finalment, el 2011, malgrat que les llars unipersonals segueixen augmentant (26,5% del total), les de dues persones redueixen volum (-20,2%) i pes (26,3%). Contràriament les de 4 i més persones augmenten (+27,7%), suposant el 28% de les llars el 2019.

L'augment de les llars unipersonals i de dues persones reflecteix el procés de maduració de la població: emancipació dels fills, viduitat tot i que també hi haurà llars unipersonals joves, etc., mentre que l'augment el 2019 de les llars de 4 i més persones posen en relleu d'una banda les conseqüències de la crisi alhora que l'important pes de la població de nacionalitat estrangera, tant per tenir més pes els menors d'edat com per la necessitat de compartir habitatge ateses les grans dificultats que tenen per accedir-hi.



Font: 1991 a 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, 2019 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres i elaboració pròpia

Comparat amb l'Alt Empordà, a Figueres tenen més pes les llars unipersonals, de tres i de cinc i més persones i respecte a Catalunya, les unipersonals i les de cinc i més persones també tenen més pes. La dimensió mitjana de les llars a Figueres també és menor que les mitjanes comarcal i catalana.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

3.3. LES LLARS SEGONS TIPUS DE NUCLI I PERSONA DE REFERÈNCIA

Segons tipus de nucli, les llars formades per parelles amb fills segueixen dominant al municipi augmentant en volum i pes malgrat el retrocés respecte al 2001: del 37% al 33%, retrocés causat per l'augment de les formades per parella sense fills i les unipersonals.

Així mateix, les llars monoparentals i les formades per dos nuclis o més redueixen el seu pes tot i l'augment del seu volum.

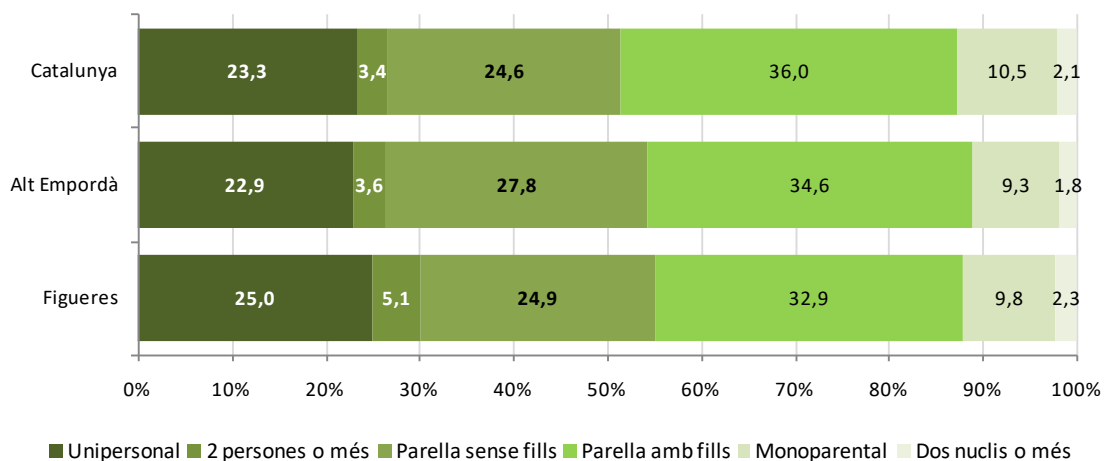
	Sense nucli		Parelles		Mono-parentals	Amb 2 o més nuclis	Total
	Uni-personals	2 o més persones	sense fills	amb fills			
2001	2.821	540	2.697	4.611	1.380	308	12.357
Pes	22,8	4,4	21,8	37,3	11,2	2,5	100,0
2011	4.396	906	4.381	5.785	1.731	398	17.597
Pes	25,0	5,1	24,9	32,9	9,8	2,3	100,0
Variació 2001-2011							
Total	1.575	366	1.684	1.174	351	90	5.240
Relativa	55,8	67,8	62,4	25,5	25,4	29,2	42,4
	2,2	0,8	3,1	-4,4	-1,3	-0,2	0,0

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Figueres té menys llars formades per parelles amb fills que l'Alt Empordà i Catalunya, tot i que les formades per parelles sense fills té un pes proper al català, ambdós menors que el de l'Alt Empordà.

Les formades per dos nuclis o més, tenen també una proporció semblant a Figueres i Catalunya, que si bé tenen un pes molt baix, superen el de l'Alt Empordà, més a Figueres que a Catalunya.

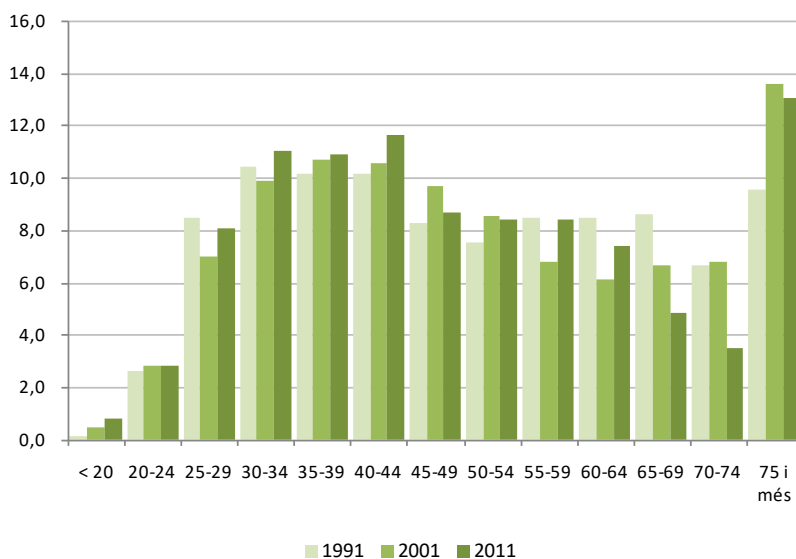
Les llars monoparentals tenen un pes similar en els tres àmbits territorials, si bé més a Catalunya.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Perquè fa a l'edat de la persona de referència, en tots els anys ha dominat la de 75 i més anys, amb un salt important el 2001 respecte al 1991, en què va passar del 9,6% al 13,6%, quatre punts percentuals més. El 2011 redueix una mica el pes.

De fet, entre el 2001 i el 2011 les llars en què la persona de referència té més de 64 anys redueixen pes a causa d'una reducció d'efectius (70 a 74 anys) o un augment insignificant (65 a 69 anys i 75 a 79 anys), mentre que en guanyen les de 25 a 44 anys, sobretot les de 40 a 44 anys.

Llars segons l'edat de la persona de referència (%)

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

3.3.1. Les llars joves i grans

Els domicilis joves, de 18 a 36 anys, suposaven el 9,5% del total i el 5,8% de la població total. Comparat amb el cens del 2011 no es pot considerar que hagin retrocedit, atès que aquest inclou totes les llars en què la persona de referència pertany a aquest grup, indistintament si conviu amb persones més grans mentre que la taula que es presenta només inclou els domicilis en què tots els membres són d'aquests grups d'edat, ja que únicament es poden conèixer les relacions de parentiu i la persona de referència en el cens de població

Dels 1.625 domicilis joves, en 733 hi resideixen menors de 1 anys, el 45,1% del total de domicilis joves, 1.183 nens i adolescents, apujant el pes respecte al total de la població fins al 8,3%.

- Com més joves són, menor és el grau d'emancipació alhora que comparteixen més l'habitatge amb altres grups joves.
- Els domicilis de dues persones, que augmenten amb l'edat, només superen els unipersonals en el grup de 30 a 38 anys.
- Els domicilis de dues persones i unipersonals tenen un pes molt semblant, del 45,8% el primers i 45,1% els segons.
- Els domicilis de 3 i 4 i més persones, de poc pes, fan l'efecte d'habitatges compartits.

	Domicilis				Total	Persones	% total domicilis
	1	2	3	4 i més			
18-19	10	0	1	0	11	35	0,1
20-24	77	30	3	1	111	312	0,6
25-29	191	137	8	4	340	755	2,0
30-36	455	578	100	30	1.163	1.611	6,8
Total	733	745	112	35	1.625	2.713	9,5
Pes total	4,3	4,3	0,7	0,2	9,5	5,8	

Font: padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres 31/12/2018 i elaboració pròpia

Nota:

1. Inclou els de 36 anys que comparteixen domicili amb persones de 18 a 35 anys, però no les unipersonals ni tampoc les monoparentals de 36 anys.

2. Exclou els domicilis col·lectius i la població que hi resideix.

El 32,5% dels joves de Figueres estarien emancipats, augmentant el grau a mesura que són més grams. Així, en els extrems:

- Els més joves segueixen residint en els domicilis familiars, ja que únicament el 3,6% estan emancipats.
- Quasi el 54% dels de 30 a 36 anys estan emancipats, tot i que un 46% que no segueix sent un percentatge massa alt. Val a dir que si l'edat de tall s'hagués ampliat als 37-38, el nombre incrementaria, ja que es força comú parelles amb una diferència d'edat de cinc a deu anys.

	Població jove			%
	Jove	Resta	Total	
18-19	35	962	997	3,6
20-24	312	2.285	2.597	13,7
25-29	755	2.095	2.850	36,0
30-36	1.611	3.007	4.618	53,6
Total	2.713	8.349	11.062	32,5

Font: padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Figueres 31/12/2018 i elaboració pròpia

Notes:

1. Inclou els de 36 anys que comparteixen domicili amb persones de 18 a 35 anys, però no les unipersonals ni tampoc les monoparentals de 36 anys.
2. Exclou la població resident en establiments col·lectius.

4. ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

Dels darrers 22 anys a Figueres s'han succeït un període expansiu (2001 al 2008) i un altre de creixement feble després d'alguna pèrdua a causa de la crisi (2009-2019). El 2020 apunta a una certa recuperació.

Els tres escenaris de creixement de població que es preveuen per a Figueres són positius, si bé el baix es podria considerar com un escenari d'estancament, amb un creixement relatiu molt menor respecte al del darrer decenni. Figueres passaria a tenir entorn 47.630 persones, una cinquantena més que el 2020.

Estimacions població			
	Baix	Mitjà	Alt
2020		47.581	
2040	47.630	51.260	52.880
2020-2040	49	3.679	5.299
D anual			
1999-2009		2,5	
2009-2019		0,7	
2020-2040	0,005	0,4	0,5
Variació 2019-2040			
Relativa	0,1	7,7	11,1
persones/any	2,5	175,2	265,0

Font: 2018-2033 Projeccions de població municipals (base 2018) d'Idescat 2034-2040 elaboració pròpia.

El mitjà, que preveu un creixement més ampli, es presenta també moderat si es compara amb el del 2009-2019. No obstant, el guany de població seria clar i la ciutat passaria a tenir entorn 51.260 habitants, gairebé 3.700 més que el 2020, superant àmpliament el líndar dels cinquanta mil habitants.

Finalment, l'escenari alt preveu un creixement que seguiria sent menor que al del 2009-2019, però que superaria els 5.200 nous habitants, per què Figueres podria tenir entorn els 52.900 habitants.

Més ampli seria l'augment de llars en tots tres escenaris a conseqüència de les profundes transformacions

en la formació i tipus de llars que s'estan produint des de fa més de dues dècades. En tot cas, en cap dels escenaris es preveuen uns índexs propers als de la primera dècada del segle XXI.

Respecte a les estimacions de llars s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar. El cens del 2011 indicava una dimensió de 2,56 persones / llar i l'estructura d'edats mostra una població madura i amb possibilitats d'envelliment per què seria probable que la dimensió es vagi reduint més. Això no obstant, el padró del 2019 evidencia la direcció contrària, amb 2,72 persones/llar.

Les tendències de futur tant poden anar cap a una compressió de la llar mentre duri els efectes de la crisi en la capacitat econòmica de la població, com posa de manifest el padró del 2019 amb l'augment del nombre mitjà de persones per llar, o també per recuperar la capacitat d'atraure persones joves en edat de formar família, com cap a una nova reducció a conseqüència tant de l'emancipació dels joves (dins o fora del municipi), i per tant augment de les llars de dues persones adultes, així com per l'augment de les llars grans, especialment les unipersonals, com per la combinació d'ambdues, considerant-se aquest darrer escenari el més probable en l'horitzó temporal del pla.

En l'escenari baix, Figueres passaria a tenir entorn les 17.500 llars, més de 300 que el 2019. L'augment seria més important que el produït entre el 2011 i 2019, període en què hi va haver reducció a causa de la crisi.

Estimacions llars			
	Baix	Mitjà	Padronal
2019		17.192	
2040	17.510	20.650	21.070
2011-2040	318	3.458	3.878
D anual			
1991-2001		5,2	
2001-2011		2,9	
2011-2019		-0,3	
2019-2040	0,1	0,9	1,0
Variació 2019-2040			
Relativa	1,8	20,1	22,6
llars/any	15,1	164,7	184,7

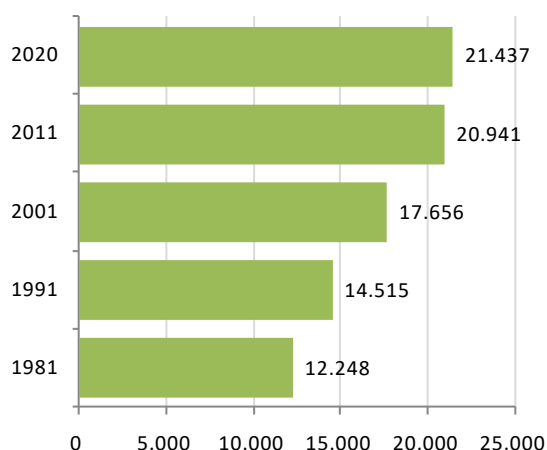
Font., Elaboració pròpia a partir censos 1991 i 2011 i padró municipal d'habitants 2019.

L'escenari mitjà preveu entorn les 20.650 llars amb un guany de quasi 3.460 i l'alt de 21.070, amb un guany de gairebé 3.900 llars.

Així, Figueres podria guanyar entre 320 i 3.880 noves llars segons escenari en els vint anys vinents. Tots tres escenaris són possibles.

5. PARC D'HABITATGES EXISTENT I PRODUCCIÓ

El 2011 hi havia 20.941 habitatges a Figueres, un 18,6% més que el 2001. Si a aquests afegim els 496 acabats entre el 2012 i 2020, en aquest darrer any hi hauria entorn de 21.437 habitatges (no s'ha tingut en consideració els enderrocs), un 2,4% més, indicador d'una important reducció de les dinàmiques constructives en l'última dècada.

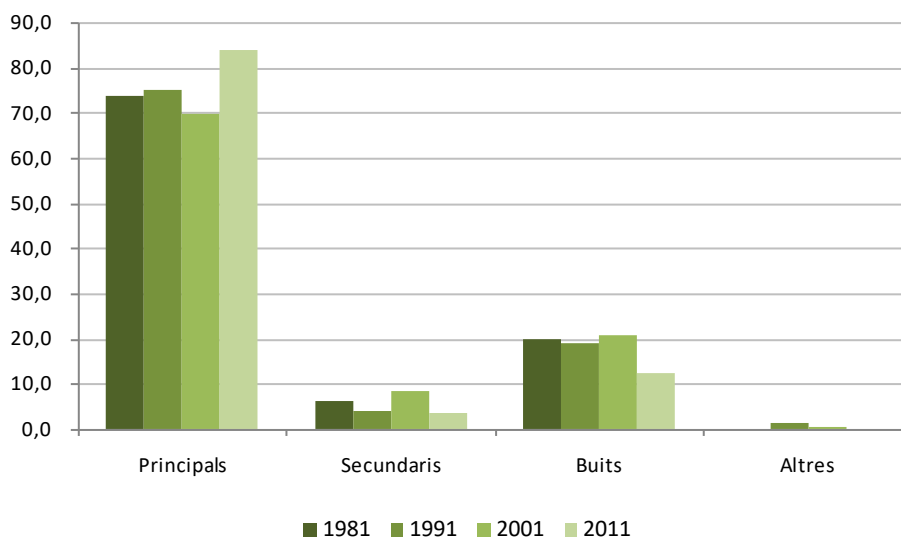
Nombre d'habitatges

Font. Idescat, a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE 1981-2011. 2012-2020 Idescat a partir informació de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (DTES) i elaboració pròpia,

5.1. CARACTERITZACIÓ DELS HABITATGES

L'habitatge principal ha estat el dominant en els quatre anys censals, si bé el 2001 es produeix una important reducció del seu pes, de quasi sis punts percentuals a causa d'un augment més notable ens els altres usos, especialment els secundaris (+172%).

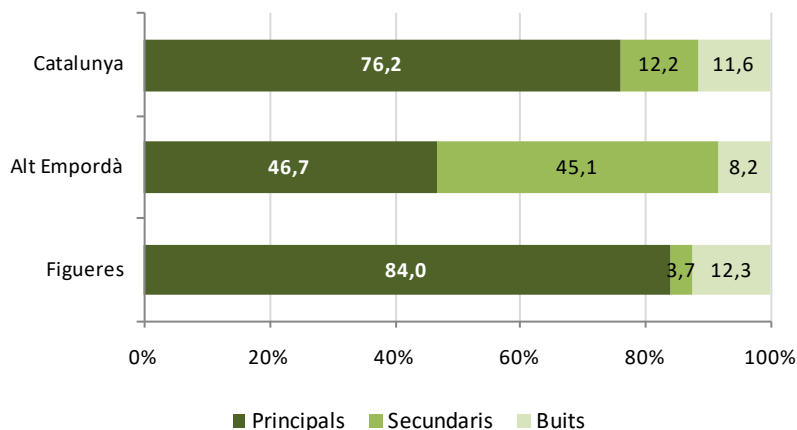
- El 2011 torna a guanyar pes i supera per primer cop les quatre cinques parts, amb el 84%.

Habitatges segons tipus (%)

Font. Idescat, a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Respecte a Catalunya i l'Alt Empordà, el pes del principal a Figuers és més important, molt més en relació amb l'Alt Empordà en què l'habitatge d'ús secundari quasi iguala al principal.

- A Figuers hi ha, segons el cens, una mica més d'habitatge buit que a Catalunya i força més que a l'Alt Empordà.



Font. Idescat, a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

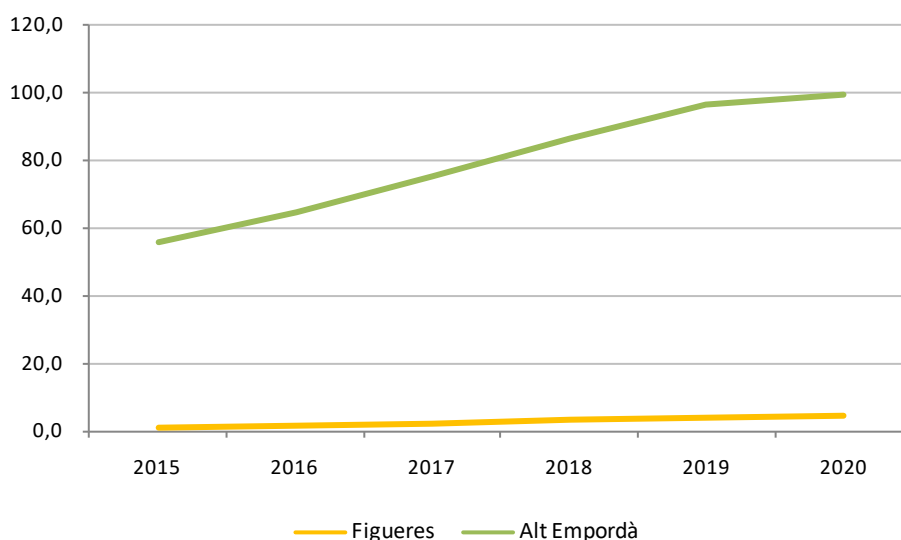
En els darrers anys s'ha anat estenent el fenomen d'habitatge d'ús turístic (HUT en endavant). Malgrat ser més propi de les zones en què l'especialització turística té un pes important, Figueres no n'escapa, i si bé en nombre i el pes sobre el total d'habitatge residencial no es pot considerar ara com ara preocupant 1,1%), que vagi en augment:

- El 2015 en tenia 49 amb un total de 264 places i el gener de 2021 en tenia 228 amb 1.256 places), pot requerir el seu seguiment.

Comparat amb l'Alt Empordà i per mil habitants, la diferència és extraordinària: el 2020 a Figueres la proporció era de 4,8 ‰ i a l'Alt Empordà de 99,8‰.

- En els HUT, es reproduceix la diferència entre municipi i comarca que es dona en l'habitatge de segona residència, molt notable a l'Alt Empordà i de poc pes a Figueres.

Evolució del nombre d'habitatges d'ús turístic (‰ habitants)



Font. Habitatges d'ús turístic: Departament d'Empresa i Coneixement; població: Idescat, a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

Edificis segons el nombre d'immobles

El 47% dels edificis de Figueres eren unifamiliars percentatge que a l'Alt Empordà augmenta fins al 76,8%.

No obstant això, en ambdós la proporció es redueix molt sí es prenen els immobles com a referència, molt més notablement a Figueres, que no assoleix el 10% del total, que a l'Alt Empordà, en què voreja el terç del total.

Edificis i immobles segons tipus, 2011

	Edificis				Immobles			
	Figueres		Alt Empordà		Figueres		Alt Empordà	
	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Unifamiliar	2.081	47,3	38.692	76,8	2.081	9,3	38.692	32,6
Bifamiliar	517	11,7	4.364	8,7	1.034	4,6	8.728	7,3
Plurifamiliar	1.805	41,0	7.310	14,5	19.219	86,1	71.396	60,1
Total	4.403	100,0	50.366	100,0	22.334	100,0	118.816	100,0

Font. Idescat, a partir dels Cens d'edificis del 2011 de l'INE i elaboració pròpia

A Figueres domina clarament els immobles en edifici plurifamiliar amb el 86%, proporció que a l'Alt Empordà es redueix fins al 60%, vint-i-sis punts percentuals menys.

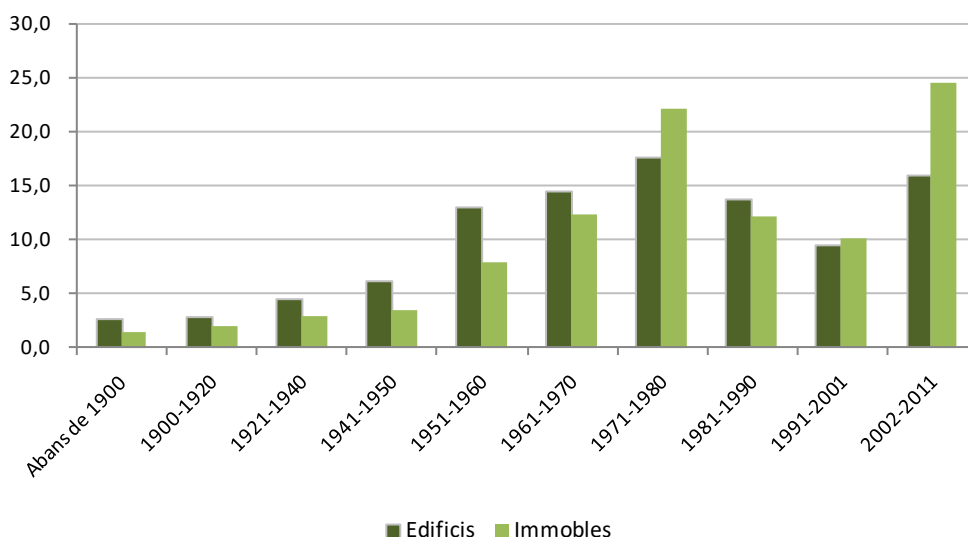
Antiguitat i conservació dels edificis i immobles destinats principalment a habitatge

El parc residencial és relativament nou, ja que el 56,7% dels edificis van ser construïts entre el 1971 i 2011, suposant el 69,5% dels immobles. Dues dècades destaquen:

- La dels anys setanta, en què es va construir el 17,5% dels edificis i el 22,3% dels immobles.
- La primera del segle XX, en què es va construir el 15,9% dels edificis i el 24,6% dels immobles, 2,3 punts percentuals més d'immobles.

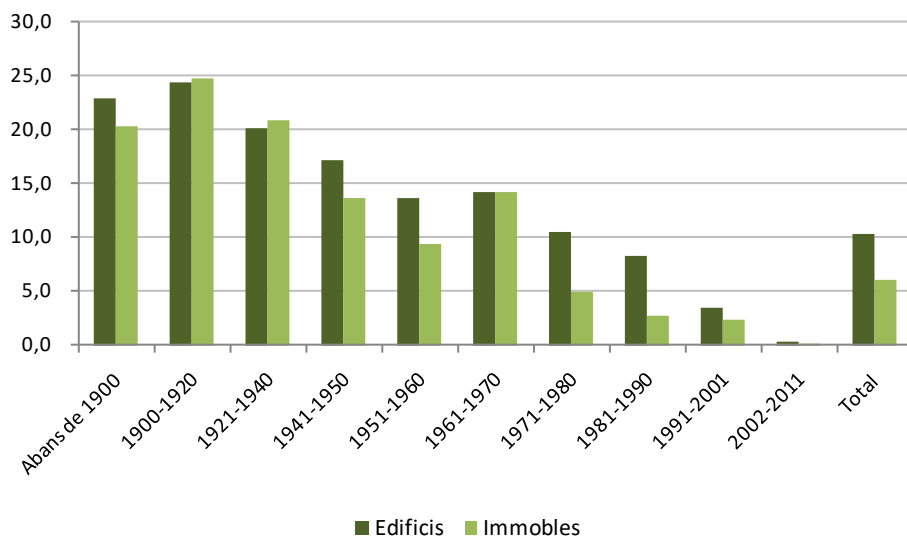
Així mateix, com més antics són els edificis menor és el número d'immobles.

Antiguitat dels edificis i immobles destinats principalment a habitatges (%), 2011



Font. Idescat, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

L'estat de conservació d'edificis i immobles és majoritàriament bo, amb el 87,4% dels primers i el 92,3% dels segons. Igualment, com més antic és l'edifici, més augmenta el nombre que estan en estat deficient de conservació, que afecta el 10,4% dels edificis i 6,1% dels immobles.

Edificis i immobles en deficient estat de conservació segons antiguitat (%), 2011

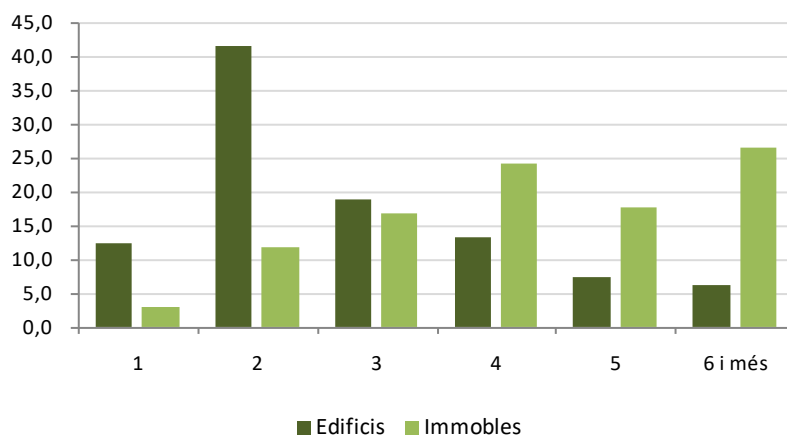
Font. Idescat, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

Són pocs els edificis i immobles en estat ruïnós (0,3% i 0,2% respectivament) i afecta sobretot els edificis acabats a la dècada dels anys quaranta (1,5% dels edificis i 1% dels immobles) i als anteriors al 1900 (0,9% dels edificis i immobles).

Els edificis en estat dolent són ja una mica més nombrosos, amb l'1,8% i l'1,4% dels immobles i es focalitzen en els acabats en les dècades dels anys quaranta (6,5% respectivament) i cinquanta (6,5% i 4,4% respectivament).

Nombre de plantes de l'edifici i instal·lació d'ascensors

Quasi el 42% dels edificis eren de dues plantes sobre rasant mentre que gairebé el 27% dels immobles s'emplaçaven en edificis de sis i més plantes i vora un quart més en edificis de quatre plantes.

Edificis i immobles segons el nombre de plantes sobre rasant (%), 2011

Font. Idescat, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

El 38,5% dels edificis de quatre i més plantes sobre rasant no disposava d'ascensor, proporció més alta en els de quatre plantes, fins al 47%, i cinc (45,7%) i que es redueix a l'11,7% en el de sis i més.

- La proporció és menor segons el nombre d'immobles, fins al 24,3%, si bé la reducció és més important en els edificis de 4 i cinc plantes que en els de sis i més.

Edificis i immobles de quatre i més plantes sense ascensor (%), 2011

Plantes	Edificis		Immobles	
	Nre	Pes	Nre	Pes
4	275	47,2	1.718	31,7
5	147	45,7	1.403	35,5
6 i més	32	11,7	594	10,0
Total	454	38,5	3.715	24,3

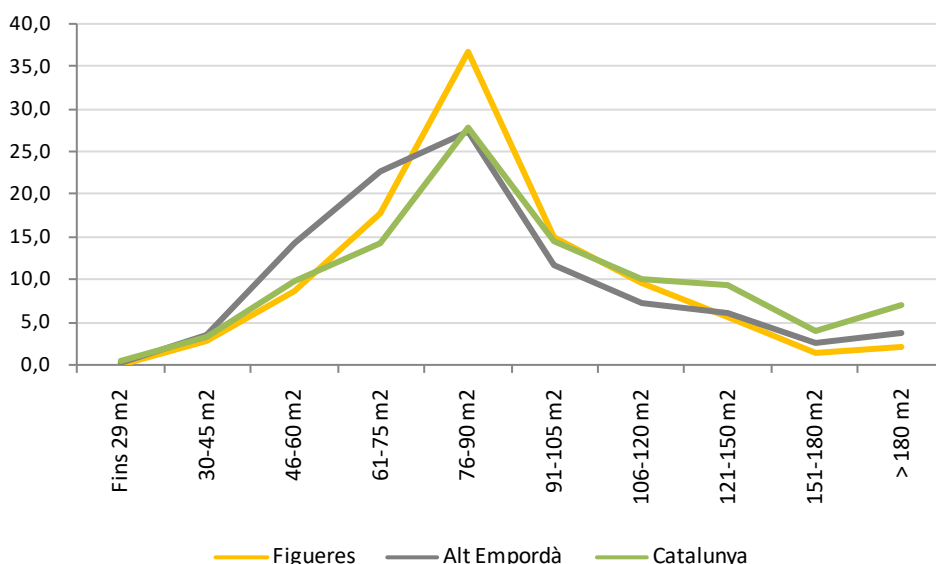
Font. Idescat, a partir dels Cens d'edificis de l'INE i elaboració pròpia

Superfície útil dels habitatges principals

Una mica més d'un terç dels habitatges principals de Figueres tenen una dimensió mitjana, entre els 76 i 90 m² útils, proporció més gran que a l'Alt Empordà i Catalunya en què volta el 27-28%.

- Per contra, disposa de menys habitatges de dimensions petites i molt grans que els altres dos.

Superfície útil dels habitatges principals (%), 2011



Font. Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Règim de tinença de l'habitatge principal

Segons el règim de tinença, la propietat domina clarament en els tres anys censals. Amb tot:

- La diferència entre el 1991 i el 2011 és minsa: 60,8% el 1991 i 31,7% el 2011.
- El 2001 és l'any en què s'arriba al màxim amb el 71,4%.

La diferència entre el 2001 respecte al 1991 i 2011 és a causa d'una important reducció de l'habitatge de lloguer respecte a l'any 1991 (-24,6%) a favor de la propietat (+32,5%) mentre que el 2011 el lloguer experimenta un notable augment, del 94,4%, força més important que el de propietat.

Règim de tinença de l'habitatge principal

		1991		2001		2011	
		Nre	Pes	Nre	Pes	Nre	Pes
Propietat	Compra pagada	4.502	41,08	4.941	39,99	5.054	28,72
	Compra amb pagaments pendents	1.704	15,55	3.316	26,83	5.135	29,18
	Herència o donació	457	4,17	570	4,61	669	3,80
Lloguer	Lloguer	3.924	35,80	2.959	23,95	5.752	32,69
	Cedit gratis o a baix preu	373	3,40	220	1,78	318	1,81
Altres	Altres formes	0	0,00	351	2,84	669	3,80
Total		10.960	100,00	12.357	100,00	17.597	100,00

Font. Idescat a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

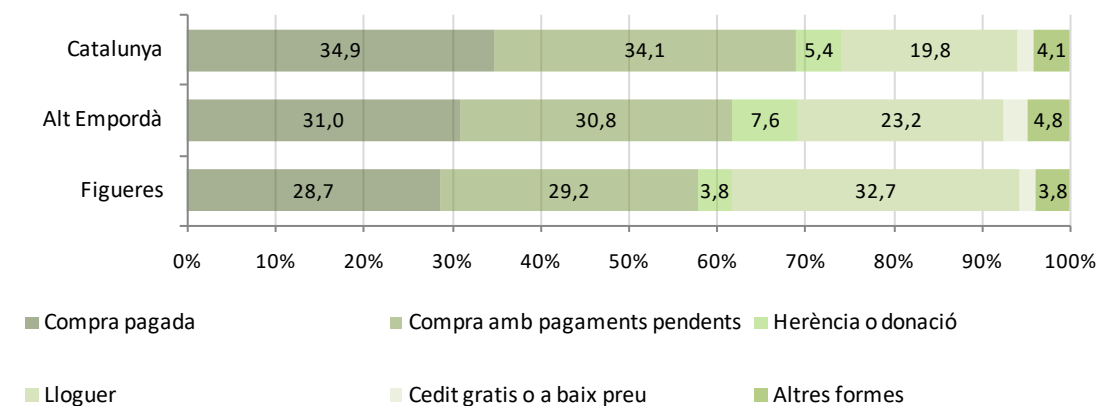
L'accés a l'habitatge s'ha produït per l'endeutament de les llars, més important a la dècada dels anys 90 que a la següent. El 1991 l'habitatge amb pagaments pendents suposava el 26% de l'habitatge de propietat, el 2001 la proporció ja era del 37,6% i el 2011 del 47,3%.

Evolució del règim de tinença de l'habitatge principal

		1991-2001		2001-2011	
		Total	Relatiu	Total	Relatiu
Propietat	Compra pagada	439	9,75	113	2,29
	Compra amb pagaments pendents	1.612	94,60	1.819	54,86
	Herència o donació	113	24,73	99	17,37
Lloguer	Lloguer	-965	-24,59	2.793	94,39
	Cedit gratis o a baix preu	-153	-41,02	98	44,55
Altres	Altres formes	351	0,00	318	90,60
Total		1.397	12,75	5.240	42,41

Font. Idescat a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

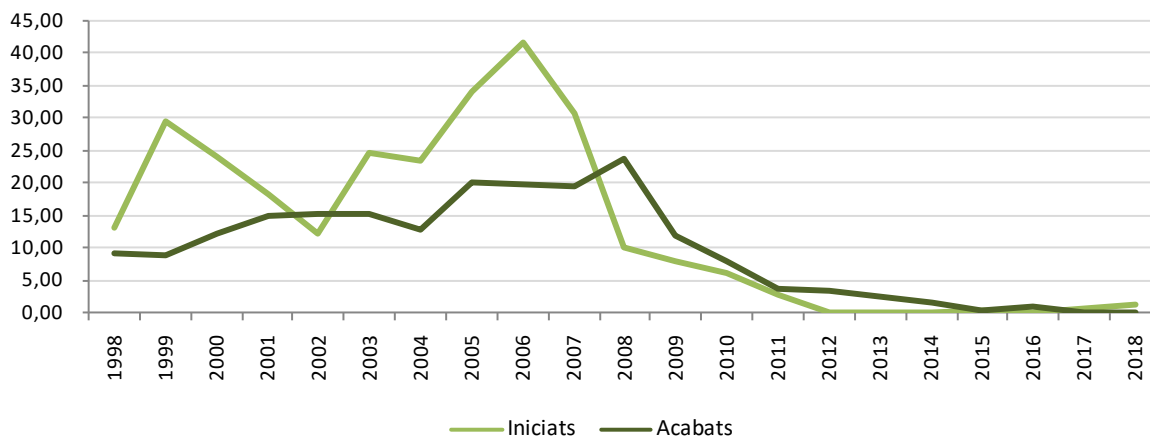
En relació a l'Alt Empordà i Catalunya l'habitatge de lloguer té més pes a Figueres mentre que el de propietat ja pagada és menor.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2011

Font. Idescat a partir dels Censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

5.2. DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES

Entre el 1992 i el 2020 s'ha construït aproximadament el 45% de l'habitatge estimat (vegeu punt 5), però les dinàmiques més grans s'han donat entre el 1998 i 2008, amb la punta màxima perquè fa als inicis el 2006 amb el 41,6 ‰ habitants i perquè fa als acabats el 2008 amb el 23,8‰.



Font. Idescat habitatges construïts: 1998-2009 DMAH, 2010-2019 DTES; població: padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Si es comparen les dinàmiques constructives amb l'Alt Empordà i Catalunya, han estat força iguals a les de la comarca en el període comprès entre el 1998 i 2019, tot i que una mica menys grans, i en tots dos àmbits més notables respectes a Catalunya.

- Amb la crisi es redueixen en tots tres àmbits, més a Catalunya i l'Alt Empordà que a Figueres, si més no entre el 2009 i 2011.
- A partir del 2012 la reducció ha estat més dràstica a Figueres, que de mitjana es van iniciar entre el 2012 i 2019 0,45 habitatges per mil·lí habitants i se'n van acabar 1,19‰.
- Catalunya es recupera una mica més que els altres dos, però la dinàmica és molt esmortida.

Índex constructiu, per 1.000 habitants			
1998-2019			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Figueres	12,87	9,35	6,79
Alt Empordà	13,78	10,65	9,87
Catalunya	8,02	6,83	5,39
2009-2011			
Figueres	5,69	7,90	6,21
Alt Empordà	3,58	6,89	6,63
Catalunya	2,35	4,21	3,98
2012-2019			
Figueres	0,45	1,19	0,96
Alt Empordà	1,75	1,79	1,91
Catalunya	2,89	2,59	1,12

Font. Idescat, habitatges construïts: 1992-2009 DMAH, 2010-2019 DTES; població: padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Entre el 1981 i el 2019 es van acabar 1.721 habitatges amb protecció, el 13,8% del total construït. Entre el 1985 i 1990 i el 1996 i 2002 es va acabar el 67,8% de l'HPO, amb un pes del 34,32% i el 20,7% de l'habitatge total acabat en aquells anys.

Atesa l'antiguitat d'algunes promocions, hi ha una part d'aquest que ja haurà estat desclassificat. Segons

una estimació³ de 31 de desembre del 2019 hi hauria 1.117 habitatges amb protecció, el 28,8% dels quals de lloguer. El 20,5% va ser de promotor públic, el 6% per cooperatives i el 4,2% per promotor sense ànim de lucre. La resta ha estat per promotor privat.

Nombre d'habitatges amb protecció oficial a 31 de desembre del 2019

Amb qualificació definitiva 1990-1992					
Total					52
Amb qualificació definitiva des de 1993					
Promotor					
	Cooperatives	Sense ànim de lucre	Privat	Públic	Total
Venda/lloguer	0	0	2	0	2
Allotjaments	0	0	0	0	0
Lloguer	0	45	95	167	307
Compravenda	64	0	641	51	756
Total	64	45	738	218	1.065
HPO total estimat					1.117

Font. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

Així doncs, podria haver-hi habitatges que ja han estat desclassificats però dels que no se'n té coneixement.

Segons informació disponible a l'Ajuntament, el nombre d'habitatges amb protecció seria de 1.064, un 4,7% menys que les estimades.

- Coincideixen en la distribució de l'habitatge de lloguer el 28,9% (307 unitats) i força en els de compravenda.

La diferència entre el total de compravenda entre ambdues fonts és massa petita per a considerar-los absorbits en el promotor privat.

- No consten els promoguts per les cooperatives (64 de compravenda) ni els promoguts per entitats sense ànim de lucre (lloguer).

Habitatge de protecció oficial segons promotor, 1993-2020

	Compravenda	Lloguer	Total
Autopromoció	3	0	3
Privat	703	140	843
Públic	51	167	218
Total	757	307	1.064

Font. Ajuntament de Figueres i elaboració pròpia,

El gruix es va construir en el segon quinquenni dels anys noranta amb quasi el 46% del total, destacant el 1996 i 1997 i també el 2000, amb un terç entre els tres anys.

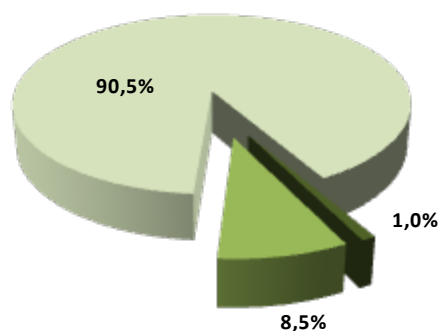
³ Segons la nota metodològica del departament queden fora de l'estimació: per una banda les possibles desqualificacions voluntàries que s'hagin pogut produir i els enderrocs, en aquest sentit l'estimació pot tenir un error per excés, i per l'altra no s'hi han pogut incloure, per manca d'informació, els habitatges qualificats abans de l'any 1979 que puguin tenir encara un règim de protecció vigent, en aquest cas l'error es produeix per defecte.

Habitatge de protecció oficial segons antiguitat, 1993-2020

	Compravenda	Lloguer	Total
1993-1995	15	0	15
1996-2000	455	31	486
2001-2005	214	16	230
2006-2012	73	260	333
Total	757	307	1.064

Font. Ajuntament de Figueres i elaboració pròpia,

La tipologia dominant ha estat la d'habitatge en edifici plurifamiliar amb el 90,5%; entre els unifamiliars l'adossat va suposar el 90%. La reducció de la construcció afecta totes les tipologies tot i que el 2017 i 2018, l'únic habitatge acabat ha estat adossat.

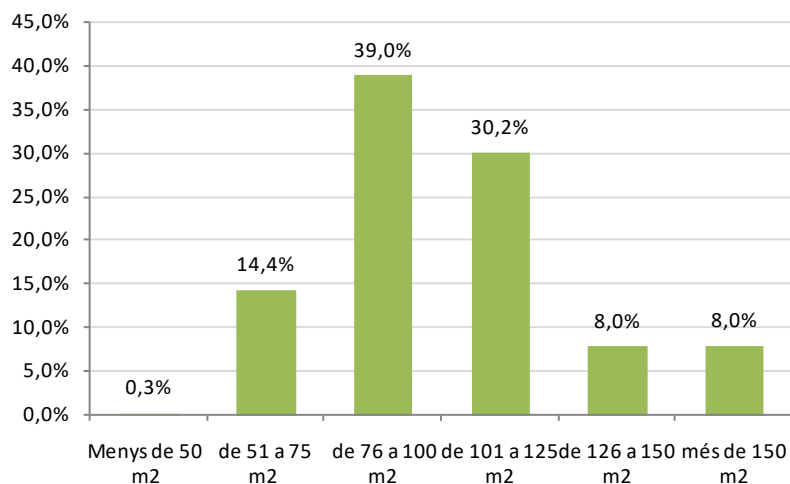
Habitatges acabats segons tipologia (%)

■ unifamiliars aïllats ■ unifamiliars adossats ■ plurifamiliars en bloc

Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

Segons superfície construïda, dominen els habitatges de dimensions mitjanes, de 76 a 100 m², amb una mica més d'un terç i mitjanes-grans, de 101 a 125 m², amb el 30%.

- Quasi no s'ha construït habitatges de perites dimensions, i el 52% d'aquests es concentren en l'any 2003.
- Els habitatges de grans dimensions (126 a 150 m²c) i molt grans (> 150 m²c), superen els de petites dimensions (51 a 75 m²c), amb el 16% entre ambdues contra el 14,4%.

Superfície construïda dels habitatges (%)

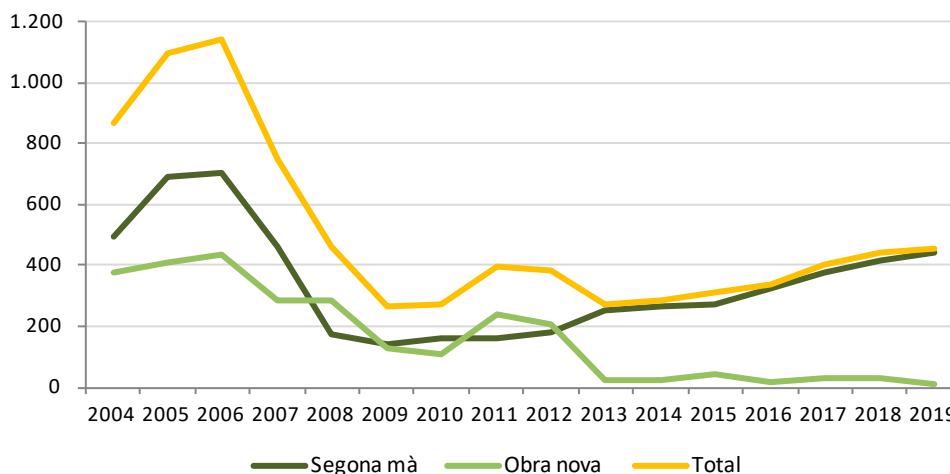
Font. Pàgina web del departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

S'ha construït també força habitatge de dimensions mitjanes, de 76 a 100 m² amb un pes que supera una mica la cinquena part. Els habitatges de reduïdes dimensions tenen un volum molt residual (0,5%) i els de petites dimensions tampoc tenen un gran pes, de gairebé l'11%.

5.3. COMPRAVENDES REGISTRADES

El nombre de transaccions assoleix el màxim els anys 2005 i 2006, superant el miler. A partir del 2007 es redueix, amb més intensitat, però el 2009 amb un volum total de 267 transaccions.

- La de les obra nova es redueixen fins al mínim el 2019, molt per dessota del nombre d'habitatges acabats: el 57% dels habitatges acabats entre el 2009 i 2019 haurien estat objecte de transacció.

Evolució de les transaccions d'obra nova i segona mà

Font: web del Ministeri de Foment i elaboració pròpia.

El nombre de compravendes es van reduir fins al 2015 a causa d'una reducció molt gran en les d'habitatge d'obra nova (-85,4%).

- Les de segona mà comencen a recuperar-se a partir del 2014.

- Les compravendes augmenten fins al 2019 i al 2020 es produeix una important reducció molt probablement lligada amb la irrupció de la pandèmia de la Covid-19.

El 2012 es van acabar 33 habitatges amb protecció, 9 dels quals de venda (un d'autopromoció). Entre el 2013 i 2020 se n'han venut tres. És possible que els altres sis ja s'haguessin venut el mateix 2012, com també pot ser que en resti algun per vendre.

La dimensió dels habitatges és mitjana, de 91,4 m² construïts.

	Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
2013	205	1	170	376	84,0	90,0	96,1	89,7
2014	131	1	157	289	69,3	73,0	102,6	86,8
2015	30	0	228	258	91,4	0,0	95,0	94,5
2016	33	1	318	352	64,2	60,0	96,6	93,1
2017	49	0	316	365	69,7	0,0	92,1	89,1
2018	58	0	388	446	69,0	0,0	98,0	93,9
2019	24	0	423	447	100,5	0,0	91,3	91,7
2020	13	0	216	229	81,3	0,0	93,1	92,4
	543	3	2.216	2.762	78,7	27,9	95,6	91,4

Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España" i elaboració pròpia.

El preu mitjà ha tingut una evolució irregular si bé en cap any ha assolit el del 2013. Així, el 2013 era de 104,4 mil euros i el 2020 de 101,5 mil euros.

- El mínim s'enregistra el 2014 amb un preu mitjà de 89.800 €.

El preu de l'habitatge d'obra nova ha condicionat el total, llevat dels anys en què el seu volum no era suficient (per exemple 2020).

Evolució del preu de l'habitatge

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	122,0	82,0	104,4	1.480,6	899,0	1.225,0
2014	88,6	91,1	89,8	1.313,0	893,3	1.101,4
2015	101,1	96,6	97,2	1.237,7	997,8	1.030,0
2016	83,8	96,5	94,9	1.322,2	986,7	1.027,8
2017	108,3	92,7	95,0	1.684,4	1.008,3	1.104,6
2018	93,9	102,3	101,1	1.382,1	1.070,8	1.117,4
2019	121,7	97,0	98,3	1.376,0	1.102,9	1.117,7
2020	108,2	101,1	101,5	1.326,0	1.115,7	1.128,4
	103,4	94,9	97,8	1.390,2	1.009,3	1.106,5

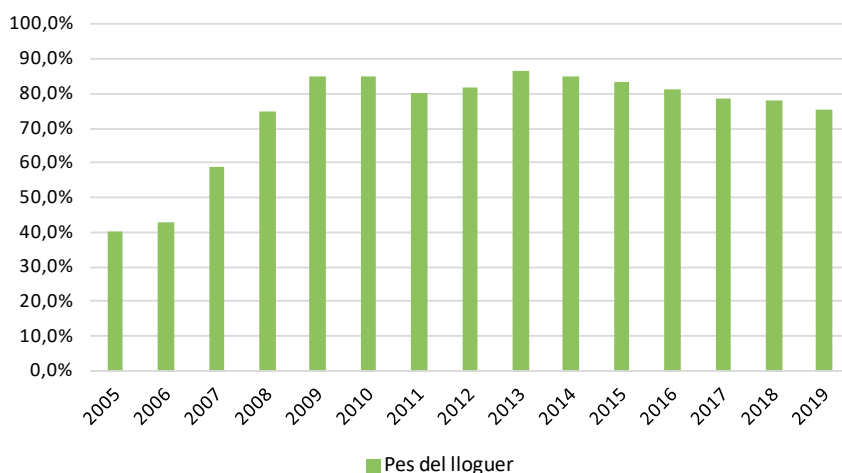
Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

5.4. ELS HABITATGES DE LLOGUER

Com ha estat vist, la proporció de l'habitatge de lloguer és considerable a Figueres i això té reflex en el total d'operacions de mercat, si més no des de la crisi iniciada el 2008 en què quasi assoleix les tres quartes parts del total.

- El 2013 s'arriba al màxim amb el 86,4% i tot i que va minvant anualment, el 2019 encara és del 75%.
- La reducció és a causa de la disminució en el nombre de contractes, més gran que l'augment de les compravendes.

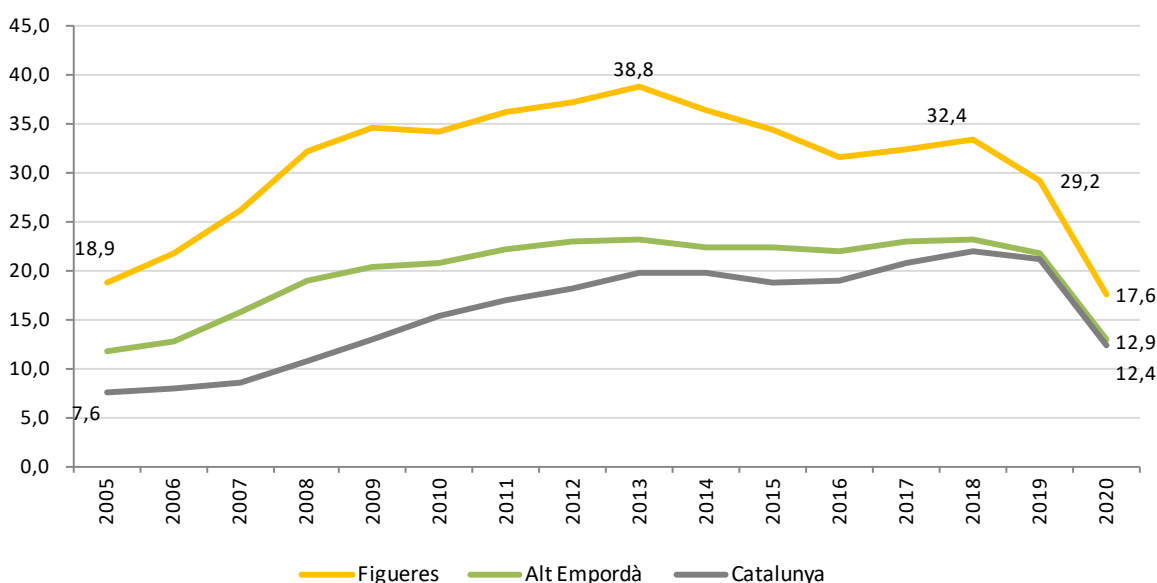
Evolució del pes del lloguer amb el total d'operacions del mercat



Font: Transaccions web del Ministeri de Foment, contractes de lloguer web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

En relació amb l'Alt Empordà i Catalunya, l'evolució és semblant, un pèl més irregular a Figueres. Amb tot el municipi destaca per tenir un nombre més gran de contractes de lloguer per mil habitants i també per una reducció més àmplia el 2020.

Evolució del nombre de contractes de lloguer per 1.000 habitants

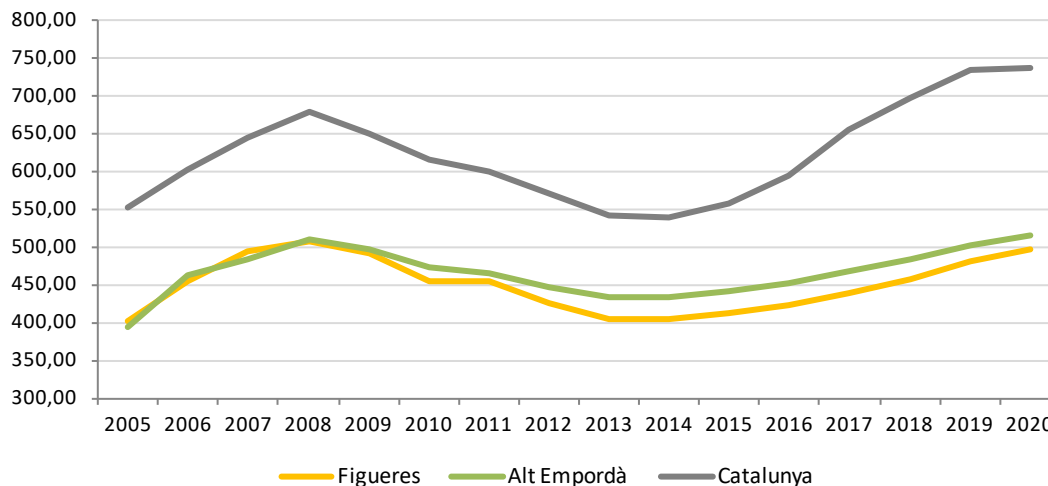


Font: Fiances: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl; població: web de l'Idescat a partir del padró municipal d'habitants; i elaboració pròpia.

El preu de lloguer va augmentar fins al 2008, any en què es va assolir el màxim de tota la sèrie, 507,42 €. Del 2009 al 2014 el preu es redueix fins a 404,7 € i a partir del 2015 augmenta ininterrompudament fins als 496,32 el 2020, però amb un ascens més moderat que la mitjana catalana.

- El preu és menor a Figueres que a l'Alt Empordà des del 2008.
- La diferència va ser més accentuada entre el 2013 i 2017.

Evolució de les rendes de lloguer (€/mes)



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl i elaboració pròpia.

5.5. EL MERCAT IMMOBILIARI

Per l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris el maig del 2019. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 523 habitatges (501 de venda i 64 de lloguer), el que representa el 2,7% dels habitatges totals estimats el 2020. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra assoleix el 22,8%.

Oferta del mercat immobiliari (maig 2019)

	Nre	Pes	% habitatges buits (2011)
Compravenda	523	89,1	20,3
Obra nova	22	4,2	0,9
Segona mà	501	95,8	19,5
Lloguer	64	10,9	2,5
Obra nova	15	23,4	0,6
Segona mà	49	76,6	1,9
Total	587	100,0	22,8

Font. Habitatges totals 2020: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011 i pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat, habitatges acabats a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors; habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011; oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

L'habitatge en venda és dominant, suposant el 96% de la mostra analitzada: més o menys, per cada 8,2 habitatges de compravenda n'hi ha un per a llogar. També, el de segona mà predomina, tot i que més en la compravenda que en el lloguer.

- El 23,5% pertanyia a entitats financeres, el 8,7% dels quals eren de lloguer.
- En el 31,7% el preu es rebaixa (2,2% de lloguer) un 10% de mitjana (-19.954 €), la més important del 47,7% (immoble d'entitat financera) i en terme monetaris 122.100 € (immoble també d'entitat financera).

La divergència més gran entre l'oferta i les compravendes efectuades el 2019 es troba en el preu mitjà de l'habitatge de segona mà en oferta, un 74,8% més car.

El volum d'habitatge en oferta era relativament semblant, una mica menys en els d'obra nova i força més en els de segona mà.

Oferta (05/2019)

	Mostra	m²c	€	€/m²c
Obra nova	22	101,8	135.054,5	1.414,5
Segona mà	501	127,0	169.502,1	1.338,2
Total	523	126,0	168.053,1	1.341,4

Compravendes registrades 2019

Obra nova	24	100,5	121.735,1	1.376,0
Segona mà	423	91,3	96.974,7	1.102,9
Total	447	91,7	98.315,0	1.117,7

Oferta / Compravendes registrades (%)

Obra nova	-8,3	1,3	10,9	2,8
Segona mà	18,4	39,2	74,8	21,3
Total	17,0	37,3	70,9	20,0

Font. Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris; compravendes: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España".

L'habitatge de segona mà

L'oferta es concentra en quatre barris de Figueres: el Centre, amb quasi el 30%, Parc Bosc – Castell i Exiample – Horta Capallera amb una mica més d'un cinquena part i Creu de la Mà amb una mica menys d'una cinquena part. La resta està molt dispersa en el municipi.

Barri	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Centre	143	28,5	3,5	148,6	203.332,0	1.416,2
Creu de la Mà	92	18,4	3,2	116,0	161.971,9	1.404,7
Culebret	1	0,2	0,0	165,0	91.600,0	555,2
Eixample-Horta Capallera	105	21,0	3,2	113,6	150.618,1	1.356,4
Marca de l'Ham	27	5,4	3,2	96,7	75.470,6	797,3
Parc Bosc-Castell	106	21,2	3,3	128,6	182.285,3	1.376,8
Poble Nou-Oliver Gran	6	1,2	4,0	217,0	236.336,3	984,9
Vilatenim	3	0,6	4,0	153,0	213.000,0	1.405,1
Sense dades	18	3,6	2,8	90,8	89.955,6	1.006,8
Total	501	100,0	3,3	127,0	169.502,1	1.338,2

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

- El Poble Nou – Oliver Gran seria el barri amb el preu més car, d'una mica més de 236 mil euros, tot i que el nombre d'immobles trobats és molt reduït; els de Vilatenim serien els segons més cars, però la mostra és encara més reduïda.

Malgrat el poc volum, és possible que els preus siguin representatius de la zona.

- Marca de l'Ham és el barri amb el preu més assequible, amb una mica més de 75 mil euros, seguit pel Culubret, amb 91.600 €.

En quasi el 4% de les ofertes no s'ha pogut adscriure a un barri; ara bé, el fet és que el preu mitjà ronda els noranta mil euros, únicament en un s'indica la necessitat de reformes, un 28% tenen un preu per dessota els 70 mil euros i un terç entre el 66.000 i el 92.000 condueix a pensar que se situen en algun d'aquests dos barris.

Per què fa a la tipologia, el 88% és habitatge en edifici plurifamiliar. Entre la unifamiliar, el 88% és adossada⁴.

- L'oferta més assequible la constitueix l'habitatge de petites dimensions, poc abundants en la mostra.
- Entre els pisos, el tipus dominant amb un preu mitjà de 126.790 €, un 38% tenen un preu inferior als cent mil euros i majoritàriament pertanyen a entitats financeres i alguns ocupats (8%).
- El 2.4% tenien llogater i la meitat pertanyien a entitats financeres.

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossada	11	2,2	4,4	204,5	284.954,5	1.393,3
Aparellada	2	0,4	4,0	150,0	260.000,0	1.741,1
Apartament	8	1,6	1,0	61,6	97.275,0	1.665,2
Casa	1	0,2	8,0	399,0	394.000,0	987,5
Dúplex	70	14,0	3,1	117,1	192.682,0	1.656,0
Edifici	8	1,6	4,0	320,4	285.500,0	953,6
Entre mitgeres	33	6,6	4,2	241,2	305.230,5	1.286,5
Estudi	1	0,2	0,0	47,0	75.000,0	1.595,7
Masia	1	0,2	6,0	400,0	890.000,0	2.225,0
Pis	337	67,3	3,2	103,4	126.790,2	1.235,2
Planta baixa	15	3,0	2,9	96,1	142.613,3	1.490,7
Xalet	14	2,8	4,6	340,6	601.214,3	2.063,3
Total	501	100,0	3,3	127,0	169.502,1	1.338,2

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

- Sense tenir en consideració la masia, el preu dels habitatges unifamiliars aïllats és el més car, sis-cents mil euros de mitjana, la meitat dels quals superen el preu mitjà.

L'altra meitat té un preu més alt que les unifamiliars entre mitgeres i únicament dos més barat que la casa.

Entre els habitatges que es coneix l'any de construcció, el 17% són de la primera dècada del segle XXI, tot i que els més cars són els més antics, de dimensions més grans i els construïts en la dècada dels anys 80, també de dimensions més grans.

Antiguitat	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Fins 1960	29	5,8	3,4	161,3	222.848,3	1.299,6
1961-1970	32	6,4	3,5	117,5	116.089,7	987,3
1971-1980	67	13,4	3,6	115,4	130.579,0	1.150,9
1981-1990	29	5,8	3,7	157,6	216.882,4	1.269,0
1991-2000	48	9,6	3,2	112,8	164.779,1	1.509,6
2002-2011	86	17,2	3,2	121,9	195.340,7	1.700,3
> 2011	3	0,6	2,0	80,5	126.500,0	1.810,4
Sense dades	207	41,3	3,2	127,9	168.730,1	1.335,7
Total	501	100,0	3,3	127,0	169.502,1	1.338,2

Font. elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

⁴ En l'estudi es distingeixen els edificis unifamiliars entre mitgeres de les promocions d'habitatges adossats; els primers solen partir d'una parcel·lació preexistent mentre que els segons generalment d'un projecte de reparcel·lació.

L'habitatge d'obra nova

Es van trobar en oferta 22 habitatges d'obra nova pertanyents a quatre promocions, tres de les quals pertanyien a dues entitats financeres amb vint immobles.

Un dels edificis estava sense acabar (40% construcció) i es comercialitzaven conjuntament.

L'oferta és d'habitatge en edifici plurifamiliar, per què els pisos dominen amb la meitat de, tot i que els dúplex suposen quasi el 23% de l'oferta.

- Els apartaments són l'oferta més cara vorejant els 190 mil euros.
- Les plantes baixes són les més assequibles, amb una mica més de 80 mil euros.
- El 68% havia reduït el preu, un 16% de mitjana.

Oferta d'habitatge d'obra nova (maig 2019)

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Apartament	4	18,2	1,0	71,3	189.750,0	2.679,9
Dúplex	5	22,7	1,0	93,4	103.340,0	1.106,7
Pis	11	50,0	2,7	121,9	139.454,5	1.151,6
Planta Baixa	2	9,1	2,0	73,5	80.750,0	1.098,7
Total	22	100,0	2,0	101,8	135.054,5	1.414,5

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Una actualització el 2021 mostra canvis, desapareixent una de les promocions d'entitats financeres (2 habitatges que restaven) mentre que dues més s'hi mantenen i una de promotor privat (2 habitatges que restaven), afegint-se una de nova d'entitat financera i 3 de promotors privats, una de les quals encara projecte.

Respecte a les que es mantenen, d'una promoció de 15 habitatges només en resta un i s'ha efectuat una nova rebaixa, del 9,8%.

L'altra es correspon amb l'edifici sense acabar i es trobava en la mateixa situació amb una rebaixa del preu del 30%.

Per què fa a les noves promocions, s'hi afegeix una pertanyent a una entitat financera i tres de promotors privats, dues corresponents a edificis plurifamiliars (una de les quals un projecte de 80 habitatges), i la tercera a tres habitatges aparellats.

El nombre total en oferta és el mateix, de 22, però el preu mitjà ha augmentat un 38%.

- Dos terços se situen al Centre.
- Els habitatges aparellats són l'oferta més cara, amb 265 mil € de mitjana, seguida pels dúplex de 217,5 mil euros de mitjana.
- Els dúplex han incrementat el preu un 110,5% respecte al 2019.
- L'increment del de les plantes baixes ha estat del 95,5%.
- Únicament s'ha reduït el dels apartaments, que es corresponen amb l'edifici sense acabar.
- La reducció del preu del pis en l'edifici sense finalitzar modera l'increment del conjunt, en un 17,1%. Sense tenir-lo en compte, l'increment és del 23,7%, el més discret de tots.

Oferta d'habitatge d'obra nova (març 2021)

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Aparellat	3	13,6	3,0	180,0	265.000,0	1.472,2
Apartament	2	9,1	1,0	71,0	164.000,0	2.309,9
Dúplex	4	18,2	2,8	128,8	217.500,0	1.631,4
Pis	10	45,5	2,8	97,8	163.310,0	1.694,3
Planta Baixa	3	13,6	3,5	167,3	157.833,3	1.252,7
Total	22	100,0	2,7	121,7	186.345,5	1.648,3

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

L'oferta d'habitatge per a llogar

La mostra d'habitatge de lloguer que s'ha trobat és molt reduïda, de 64 habitatges, el 76,6% de segona mà i un preu mitjà de 697,1€, un 25,6% més car tot i que també els habitatges eren de més grans dimensions.

- L'oferta d'obra nova s'ha de considerar excepcional, ja que es corresponia amb dues promocions una d'aquestes (80% de l'habitatge d'obra nova) i la segona el 2019, el mateix any en què es va crear la mostra.

Oferta (05/2019)	Nre	Pes	m ² c	Preu (€)	€/m ² c
Obra nova	15	23,4	60,0	555,0	9,4
Segona mà	49	76,6	109,5	697,1	7,1
Total	64	100,0	97,9	663,8	7,6

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

Es considera que la mostra és reduïda si es compara amb el nombre de fiances dipositades a l'Incasòl el mateix any, 1.378. És força possible que no arribi tota l'oferta als webs portals immobiliaris, ja que la demanda és elevada (tot i reduir-se respecte al 2018, vegeu punt 5.4), amb una llista d'espera important.

- Igualment, el preu de lloguer és més car que la mitjana de les fiances, de 482,2 €, el 44,6% en el de segona mà i el 15,1% en el d'obra nova.

Per trams de renda, en el 31% era menor a la mitjana, no arribant als 500 € i eren habitatges petits i de reduïdes dimensions, i en un 33% superava la mitjana, amb habitatges de grans dimensions.

Trams de renda (€)	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	€/m ² c
Fins 450	8	12,5	1,5	44,1	413,1	9,4
451-500	12	18,8	2,3	64,5	475,0	7,8
501-600	16	25,0	2,2	74,6	569,4	8,2
601-700	7	10,9	2,6	89,0	640,0	7,3
701-800	12	18,8	3,3	130,5	771,3	6,4
> 800	9	14,1	3,8	195,2	1.181,7	6,8
Total	64	100,0	2,3	75,5	558,7	7,9

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

L'habitatge en edifici plurifamiliar és majoritari i les dimensions són mitjanes, llevat dels dúplex. L'oferta més assequible la constitueixen els apartaments, relativament poc nombrosos.

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	€/m ² c
Adossada	1	1,6	4,0	150,0	1.400,0	9,3
Apartament	9	14,1	1,0	61,2	490,0	8,4
Dúplex	7	10,9	3,1	139,1	785,0	6,4
Pis	44	68,8	2,8	89,6	620,0	7,7
Planta baixa	1	1,6	2,0	73,0	550,0	7,5
Xalet	2	3,1	3,0	287,5	1.675,0	7,0
Total	64	100,0	2,6	97,9	663,8	7,6

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris.

5.6. ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Figueres pertany a la zona geogràfica B a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial. El desembre de 2020 la Generalitat va aprovar el Decret Llei 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus màxims de venda i les rendes màximes de protecció oficial dels règims general i especial.

Si es comparen amb els preus de l'oferta de mercat de les compravendes, cap règim de protecció és competitiu amb els de lliure mercat, ni tan sols els de règim especial.

	€/m² útils	Mercat		Compravenda (AHC)	
		Relació 2a ma	Relació obra nova	Relació 2a ma	Relació obra nova
Habitatge amb protecció oficial de règim especial. Zona B	1.817,18	1,1269	1,0319	1,6477	1,3206
Habitatge amb protecció oficial de règim general. Zona B	1.938,32	1,2020	1,1007	1,7575	1,4087
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat Zona B	2.183,04	1,3537	1,2397	1,9794	1,5865
Habitatge lliure mercat segona mà 2019 (fins 90 m² útils)	1.612,61	1,0000	0,9157	1,4622	1,1720
Habitatge lliure mercat obra nova 2019 (fins 90 m² útils)	1.761,00	1,0920	1,0000	1,5967	1,2798
Habitatge segona mà 2019 compravenda (AHC)	1.102,87	0,6839	0,6263	1,0000	0,8015
Habitatge obra nova mà 2019 compravenda (AHC)	1.375,98	0,8533	0,7814	1,2476	1,0000

Font. Preus màxims HPO i de compravenda pàgina web del DTES. Preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Nota: els preus mitjans de compravenda inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil. La superfície mitjana dels habitatges d'obra nova era 101,5 m² i la de la segona mà 91,3 m², considerant-se el valor de la taula orientatiu.

Amb el lloguer es reproduïx la mateixa situació : cap de les modalitats d'habitatge amb protecció oficial són competitives, ara com ara.

	Renda mensual	Renda anual
Preus arrendaments d'habitatges de fins 90 m² útils		
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	612,90	7.354,80
Habitatge amb protecció oficial de règim general	654,30	7.851,60
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	650,70	7.808,40
Habitatge lliure mercat segona mà (05/2019)	558,33	6.700,00
Preu mitjà fiances dipositades a l'Incasòl (2019)	482,15	5.785,81

Font. Preus màxims lloguer HPO i fiances dipositades a Incasòl pàgina web del DTES. Preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Nota: els preus mitjans de les fiances inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil.

El setembre del 2020 es va aprovar la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, amb caràcter transitori, adreçada als municipis inclosos a l'Àrea metropolitana de Barcelona o amb població superior als vint mil habitants i denominats *municipis amb mercat d'habitatge tens*. Figueres hi queda inclòs.

- Així, malgrat que el preu de lliure mercat sigui menor que els màxims de protecció, hi ha una part de la població que no hi pot accedir (vegeu punt 7), per què podria plantejar accions de contenció.

6. CARACTERÍSTIQUES SOCIOÈCONOMIQUES

6.1. LA POBLACIÓ SEGONS LA RELACIÓ AMB L'ACTIVITAT

A Figueres la població activa suposava el 2011 vora el 57% de la població de 16 i més anys i una mica més de dos terços estava ocupada dominant la que tenia feina a temps complert (83%).

Entre la població desocupada, el 82% havia tingut anteriorment feina, dada que indica una important pèrdua de llocs de treball.

- L'increment en una dècada va ser molt gran, del 482% en un gran contrasta amb el dels ocupats.
- També és important l'augment dels que cercaven la primera feina, ja fossin joves que accedien per primer cop al mercat de treball o persones adultes que hi van haver d'accedir a causa de la pèrdua de treball d'algun membre de la família.

	2001		2011		Variació 2001-2011	
	Nre	%	Nre	%	Total	Relatiu
Població total	32.930		44.200		11.270	34,2
Població de 16 i més anys	27.379	83,1	36.116	81,7	8.737	31,9
Actius	15.436	46,9	25.077	56,7	9.641	62,5
Ocupat o temporalment absent de la feina	14.045	91,0	17.121	68,3	3.076	21,9
a temps complet	--	--	14.195	82,9	--	--
a temps parcial	--	--	2.926	17,1	--	--
Desocupat	1.391	9,0	7.956	31,7	6.565	472,0
ha treballat abans	1.124	80,8	6.537	82,2	5.413	481,6
buscant la primera feina	267	23,8	1.419	17,8	1.152	431,5
Inactius	17.494	53,1	19.123	43,3	1.629	9,3
Persona amb invalidesa laboral permanent	507	2,9	683	3,6	176	34,7
Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista	4.998	28,6	6.974	36,5	1.976	39,5
Estudiants	6.128	35,0	8.314	43,5	2.186	35,7
Una altra situació	5.861	33,5	3.152	16,5	-2.709	-46,2

Font: Cens de població i habitatges. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia.

Per què fa a la població inactiva, el seu augment és força moderat, més si es compara amb els actius.

- L'increment més notable és entre els estudiants i jubilats i prejubilats, més entre els primers.

6.2. MOBILITAT OBLIGADA PER TREBALL

La població ocupada del municipi ha augmentat un poc el nombre de persones que treballen en el mateix municipi, un 5%, malgrat que la població resident ocupada ha incrementat en quasi el 22%.

- L'augment s'ha produït en els que treballen fora del municipi, amb el 52%.

En una dècada els llocs de treball localitzats al municipi ha incrementat en un 13%. El menor increment suposa que els residents hagin de cercar feina fora del municipi. Amb tot, els no residents ocupats al municipi augmenten en un 27%, per què es podria parlar d'un mercat doble de feina:

- Una part important del perfil professional o laboral dels residents de Figueres no pot ser satisfet al municipi mentre que part dels llocs de treball al municipi han de ser coberts per persones residents en altres municipis.

	2001-2011			
	2001	2011	Total	%
Població ocupada	8.956	9.405	449	5,0%
Residents ocupats a dins	8.956	9.405	449	5,0%
Residents ocupats a fora	5.077	7.716	2.639	52,0%
Residents ocupats en un altre municipi	3.980	6.306	2.326	58,4%
Residents ocupats en diversos municipis	1.097	1.410	313	28,5%
No residents ocupats a dins	5.354	6.806	1.452	27,1%
Població resident ocupada i llocs de treball localitzats				
Llocs de treball localitzats (1)	14.310	16.211	1.901	13,3%
Població ocupada resident (2)	14.033	17.121	3.088	22,0%
Diferència (1) - (2)	277	-910	-1.187	-428,5%
Residents ocupats				
Residents ocupats a dins	63,8%	54,9%	-8,9 pp	-13,9%

Residents ocupats a fora	36,2%	45,1%	8,9 pp	24,6%
No residents ocupats a dins	37,4%	42,0%	4,6 pp	12,2%
Llocs de treball localitzats / Població ocupada resident	102,0%	94,7%	-7,3 pp	-7,1%

Font: pàgina web de l'Idescat partir del cens de població i habitatges i elaboració pròpia.

Nota. pp: punts percentuals

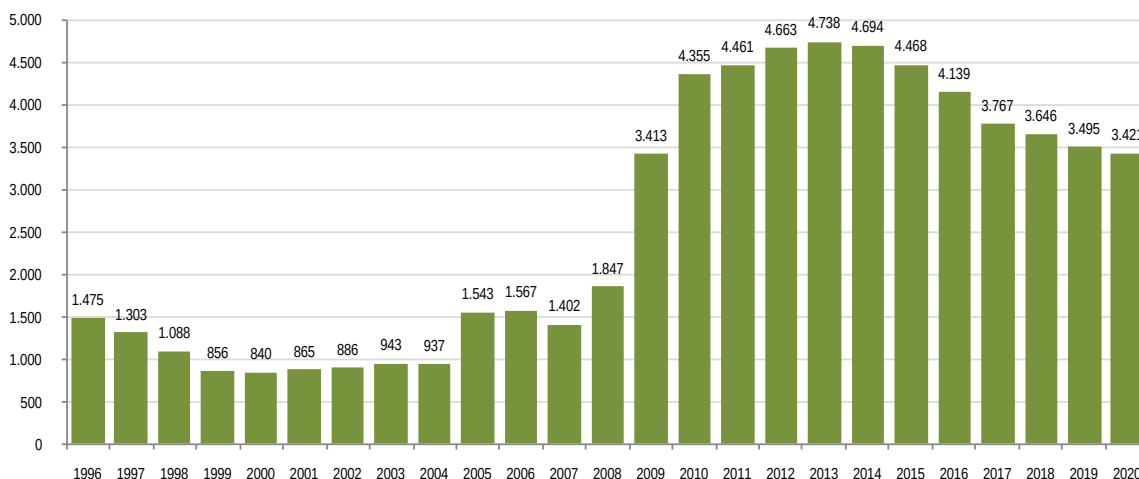
6.3. L'EVOLUCIÓ DE L'ATUR

L'atur registrat a 31 de març dona una imatge ajustada del volum de persones que s'hi veuen afectades. Figueres va tenir el nombre mínim, per sota el miler, de persones a l'atur entre els anys 1999 i 2004, xifra que no assolía des del 1983.

- A 2005 ja supera novament el miler, però és a partir del 2009 en què la xifra es duplica o el 2010 quasi es triplica.

El nombre d'inscrits a l'atur augmenta fins al 2013, reduint-se des del 2014, si bé amb uns percentatges molt menors respecte als increments anteriors.

- El nombre d'inscrits a l'atur el març del 2020 és quasi igual que el de març del 2009, però la mitjana anual (3.837) és el 10% més gran que la del 2011.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

El nombre de dones inscrites a l'atur és més gran en els anys anteriors i posteriors a la crisi.

- L'atur femení és més estructural que el masculí, ja que és menor en èpoques de bonança econòmica i es recupera més ràpidament després de la crisi.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

Per sectors d'activitats, el de serveis és el que genera més aturats, el que redueix més tardanament el nombre i en menor proporció, augmentant el pes d'aquest sector amb els anys: del 67,6% el 2005 al 71,9% el 2020.

- Per branques, l'hostaleria és la que més ha patit des del 2013, amb el màxim el 2018 (20% dels inscrits), i amb un nou repunt el 2020.
- El comerç al detall el segueix.

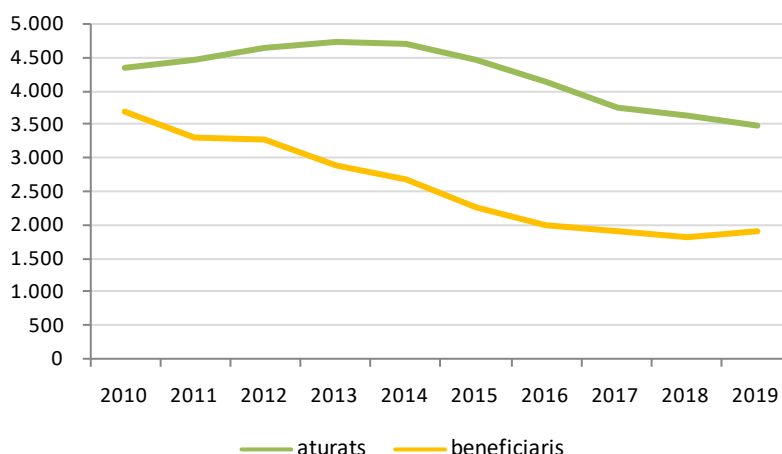
6.4. BENEFICIARIS DE PRESTACIONS ECONÒMIQUES PER DESOCUPACIÓ

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació ajuda a donar una imatge més qualificadora de la situació dels inscrits a l'atur.

Si es pren el nombre de beneficiaris i el d'inscrits a l'atur mes, només el 2010 la prestació abasta el 85% dels inscrits a l'atur. La cobertura es redueix fins al 48% el 2016 a causa d'una reducció més gran del nombre de beneficiaris que d'aturats. Des del 2017 canvia la situació a causa d'una reducció més gran del nombre d'inscrits a l'atur.

- El 2020 de mitjana augmenta més el nombre de beneficiaris que d'aturats (+75,4% i 20,2% respectivament), però l'increment és posterior al mes de març: el registre més gran es produeix al maig (no hi ha dades d'abril).

Així, el març del 2020 el grau de cobertura va ser del 59% mentre que la mitjana anual va augmentar fins al 82%.

Evolució de l'atur i beneficiaris de prestacions de desocupació (març).

Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Xifra de la Diputació de Girona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

La taula següent mostra la diferent evolució dels inscrits a l'atur i els beneficiaris de prestacions econòmiques per desocupació en els dos talls temporals, el mes de març i la mitjana anual. En ambdós coincideix una reducció més gran del nombre de beneficiaris que inscrits a l'atur.

Evolució dels inscrits a l'atur i beneficiaris de prestacions per desocupació (%)

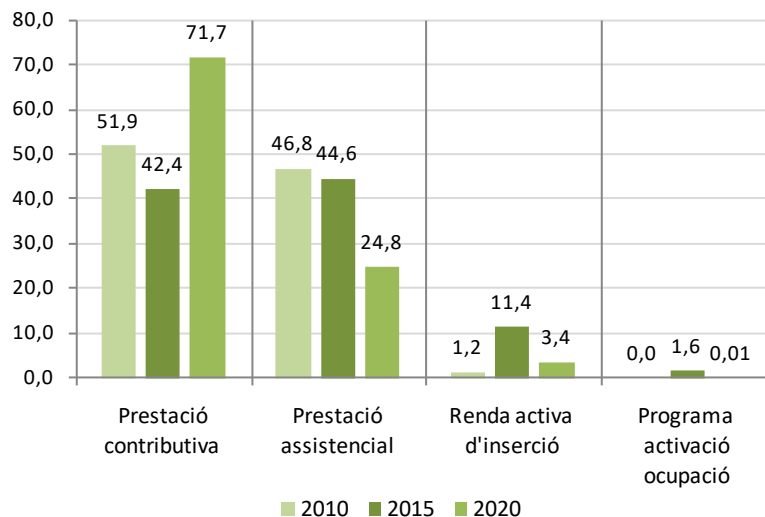
	31 març		Mitjana any	
	Aturats	Beneficiaris	Aturats	Beneficiaris
2010-2011	2,4	2,4	5,1	-10,7
2011-2012	4,5	4,5	3,6	-0,4
2012-2013	1,6	1,6	1,0	-12,0
2013-2014	-0,9	-0,9	-2,1	-7,2
2014-2015	-4,8	-4,8	-6,6	-15,0
2015-2016	-7,4	-7,4	-8,3	-12,3
2016-2017	-9,0	-9,0	-7,9	-4,4
2017-2018	-3,2	-3,2	-3,8	-4,3
2018-2019	-4,1	-4,1	-5,3	4,5
2019-2020	-2,1	-2,1	20,2	6,1
2010-2020	-7,0	-45,1	-9,1	-21,4

Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Xifra de la Diputació de Girona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada fins al 2015, any en què es redueixen les prestacions contributiva i assistencial i augmenten la renda activa d'inserció i s'hi afegeix el programa d'activació de l'ocupació⁵.

- El 2020 la prestació contributiva assoleix el percentatge més alt a causa del gran augment dels nous inscrits a l'atur mentre que les altres prestacions redueixen el seu pes, tot i que l'assistencial augmenta en un 21,5% el nombre de perceptors.

⁵ "El Programa d'Activació per a l'Ocupació: és un programa que es regula en el Reial Decret llei 16/2014, específic i extraordinari de caràcter temporal, dirigit a persones en situació d'atur de llarga durada. Comprèn polítiques actives d'ocupació i intermediació laboral gestionades pels Serveis Públics d'Ocupació. Quantia màxima: 80 de l'IPREM (indicador públic de rendes d'efectes múltiples)." Font. Web del programa hermes de la Diputació de Barcelona. [Glossari](#).



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Xifra de la Diputació de Girona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Unitats: mitjanes anuals

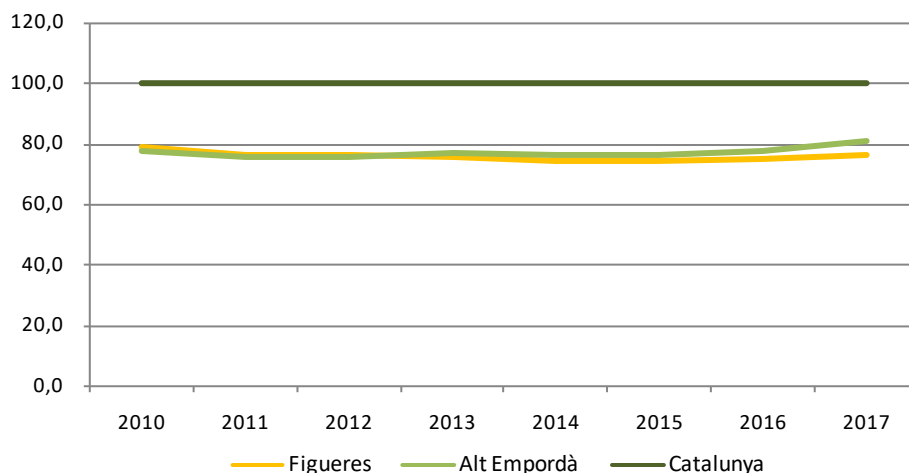
6.5. LA CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ

6.5.1. La renda familiar disponible bruta⁶

La capacitat econòmica de la població de Figueres és força menor a la mitjana catalana (índex 100) i lleugerament inferior a la de l'Alt Empordà.

- El 2010 la diferència amb Catalunya era de 21 punts respecte a la mitjana catalana i 1,4 punts més alta que la de la seva comarca.
- El 2017 la diferència amb Catalunya s'ha eixamplat fins a 24,1 punts i respecte a l'Alt Empordà ha disminuït fins a situar-se 4,9 punts per dessota.

⁶ La renda familiar disponible bruta (RFDB) és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Per elaborar la renda familiar disponible bruta per habitant es prenen com a referència les estimacions de població a 1 de juliol realitzades per l'Idescat. Les magnituds de la renda familiar disponible bruta i els seus components per a Catalunya són coherents amb les estimacions del compte de renda del sector llars elaborades en el marc de la Comptabilitat Regional d'Espanya de l'INE (Base 2000 i Base 2008). Font: pàgina web de l'[IDECAT](#).



Font. Web de l'IDECAT.

Nota: Any 2017. Dades provisionals.

En termes monetaris hi va haver una important reducció de la capacitat econòmica a Figueres entre el 2010 i 2014 (-9,5%), més notable el 2012 (-5%) i 2011 (-3,9%), mentre que a l'Alt Empordà va ser una mica menys intensa (-7,1%) i el 2013 va experimentar una certa recuperació tot i una nova regressió el 2014. A Catalunya, la regressió finalitza el 2013 i la reducció és una mica més sua (-6%).

El balanç entre el 2010 i 2017 és positiu en tots tres àmbits, si bé:

- A Figueres és insuficient i la RFDB per habitant es tradueix en una regressió de l'1,5%.
- A l'Alt Empordà, contràriament suposa un augment del 6,9%, més ampli que a Catalunya, que va ser del 2,4%.

Si es mira al detall dels recursos, els que provenien de les remuneracions salarials experimenten una forta davallada el 2011 i 2012, en més de cinquanta mil euros (gairebé un 11%) i torna a reduir-se a l'any següent, malgrat ser menor, però que es tradueix en una regressió del 12,5%. A partir del 2014 es recuperen, però el balanç entre el 2010 i 2017 és negatiu, de -5.389 € (-1,1%). El pes passa del 61,3% el 2010 al 59,6% el 2017, amb el mínim el 2016 del 58,5%.

Els que provenien dels excedents bruts d'explotació⁷ van experimentar una regressió menor i irregular, combinant anys de guany (2011, 2013 i a partir del 2016) amb anys de pèrdua (2012, 2014 i 2015). La recuperació dels anys 2016 i 2017 va ser força àmplia, fet que fa que el balanç sigui positiu, ampli (quasi trenta-dos mil euros) i augmenti el seu pes, del 17,7% el 2010 al 21,5% el 2017 (+23,3%).

La pèrdua més important es va produir en els que provenien de les prestacions socials, que en una sèrie de set anys, disminueixen en quatre. El balanç és d'una reducció de quasi tretze mil euros entre el 2010 i 2017 (-8%).

⁷ L'excedent brut d'explotació i renda mixta de les famílies és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productors de mercat. Font: web de l'[IDECAT](#)

Renda familiar disponible bruta per principals components

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
2010	473.108	136.832	161.441	142.804	69.578
2011	451.137	142.375	150.587	137.204	68.989
2012	422.506	141.799	152.234	130.271	71.981
2013	414.036	143.205	150.208	126.908	74.725
2014	419.634	140.031	147.467	127.839	74.319
2015	443.399	139.851	143.988	129.245	73.723
2016	454.832	158.223	145.569	133.331	74.095
2017	467.719	168.778	148.508	138.448	76.009

Pes					
2010	61,3	17,7	20,9	67,2	32,8
2011	60,6	19,1	20,2	66,5	33,5
2012	59,0	19,8	21,2	64,4	35,6
2013	58,5	20,2	21,2	62,9	37,1
2014	59,3	19,8	20,9	63,2	36,8
2015	61,0	19,2	19,8	63,7	36,3
2016	60,0	20,9	19,2	64,3	35,7
2017	59,6	21,5	18,9	64,6	35,4

Variació total					
2010-2011	-21.971	5.543	-10.854	-5.600	-589
2011-2012	-28.631	-576	1.647	-6.933	2.992
2012-2013	-8.470	1.406	-2.026	-3.363	2.744
2013-2014	5.598	-3.174	-2.741	931	-406
2014-2015	23.765	-180	-3.479	1.406	-596
2015-2016	11.433	18.372	1.581	4.086	372
2016-2017	12.887	10.555	2.939	5.117	1.914
2010-2017	-5.389	31.946	-12.933	-4.356	6.431

Variació relativa					
2010-2011	-4,6	4,1	-6,7	-3,9	-0,8
2011-2012	-6,3	-0,4	1,1	-5,1	4,3
2012-2013	-2,0	1,0	-1,3	-2,6	3,8
2013-2014	1,4	-2,2	-1,8	0,7	-0,5
2014-2015	5,7	-0,1	-2,4	1,1	-0,8
2015-2016	2,6	13,1	1,1	3,2	0,5
2016-2017	2,8	6,7	2,0	3,8	2,6
2010-2017	-1,1	23,3	-8,0	-3,1	9,2

Font. Web de l'IDESCAT.

Nota: Any 2017. Dades provisionals.

A la pèrdua d'ingressos (i de treball) queda associada una reducció de les cotitzacions socials, que es redueixen els tres primers anys i malgrat augmentar en els quatre següents, la pèrdua és de l'11%, ja que la recuperació és menor. Els impostos, que també es redueixen en tres anys, tenen una recuperació més àmplia resultant en un increment del 7,4% respecte al 2010.

Els impostos augmenten en tres anys, el 2012, 2015 i 2016, la reducció el 2013 i 2014 és inferior als augments resultant en un balanç positiu, de +6,3%.

A Figueres tenen més pes els recursos que provenen de la remuneració salarial i prestacions socials que a l'Alt Empordà, mentre que els que provenen dels excedents bruts d'explotació en tenen menys, ampliant-se la diferència amb els anys. En relació amb les cotitzacions socials, té més pes a Figueres mentre que els impostos menys. Respecte a Catalunya el patró és el mateix llevat en les prestacions socials, que des del 2013 són menors a Figueres.

6.5.2. Distribució de la renda neta de les llars⁸

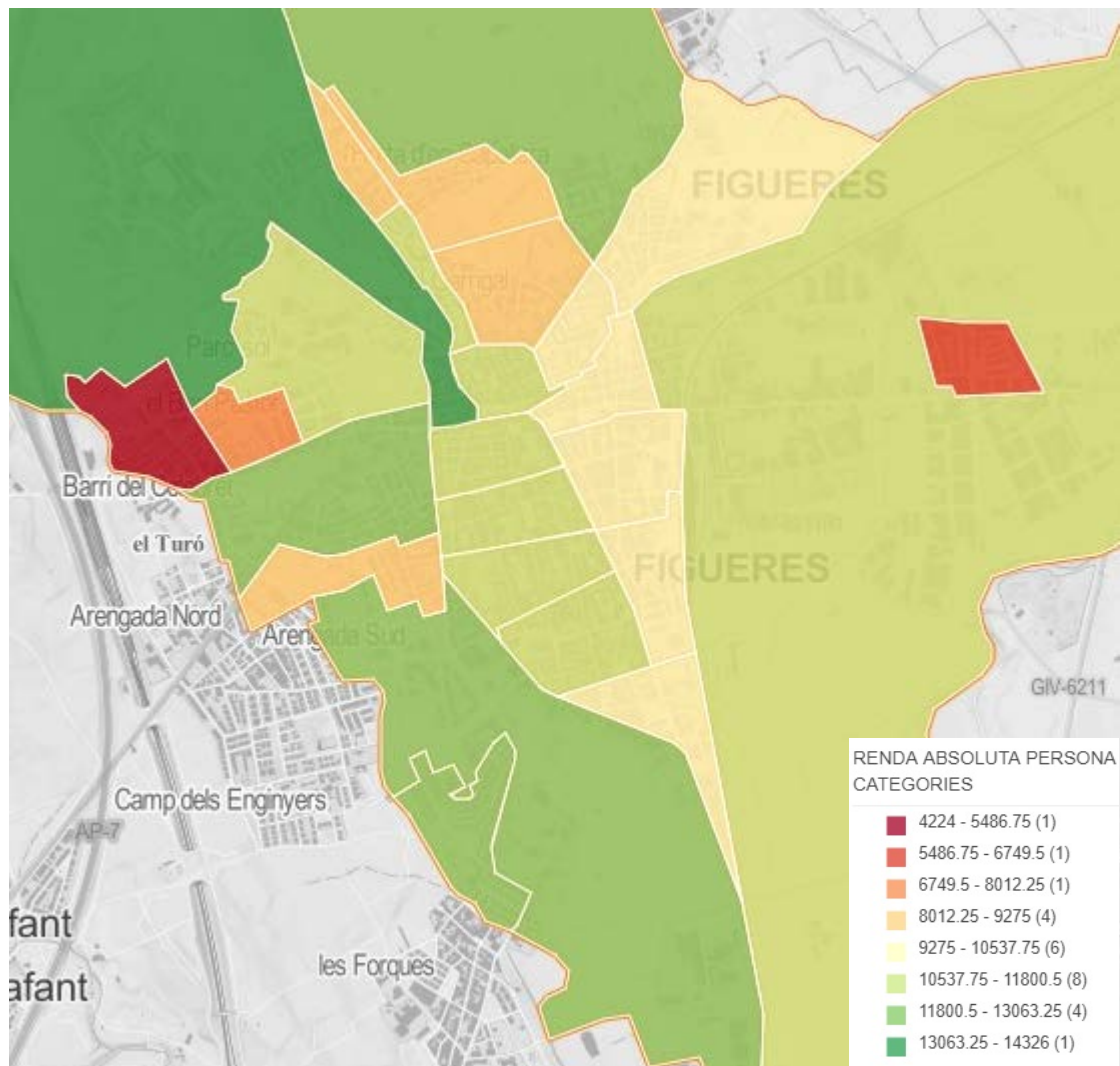
El municipi de Figueres té quatre districtes i 26 seccions censals, dos districtes de cinc (02 i 03), un de 8 (01) i el darrer de 9 (04).

La renda mitjana per habitant de Figueres era de 10.104 € i la mitjana de la llar de 27.583 € el 2017. La distribució de la renda és relativament homogènia entre seccions, amb tot destaquen dos extrems:

- Les seccions 01-005 i 03-004 són les de menys capacitat econòmica del municipi, el primer amb una diferència del 58,2% de la renda mitjana per persona i del 46,5% respecte a la renda mitjana de la llar respecte a Figueres i el segon del 43,4% i 23,6% respectivament.
- En l'altre extrem s'hi troben les seccions 04-007, 01-002 i 02-003, amb el 23,8%, el 41,8% i el 23,7% de la renda mitjana per persona respectivament i el 32,4%, 25% i 23,4% de la de les llars.

⁸ "Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH)", julio 2019. Subdirección General de Estadísticas Sociodemográficas, [INE](#).

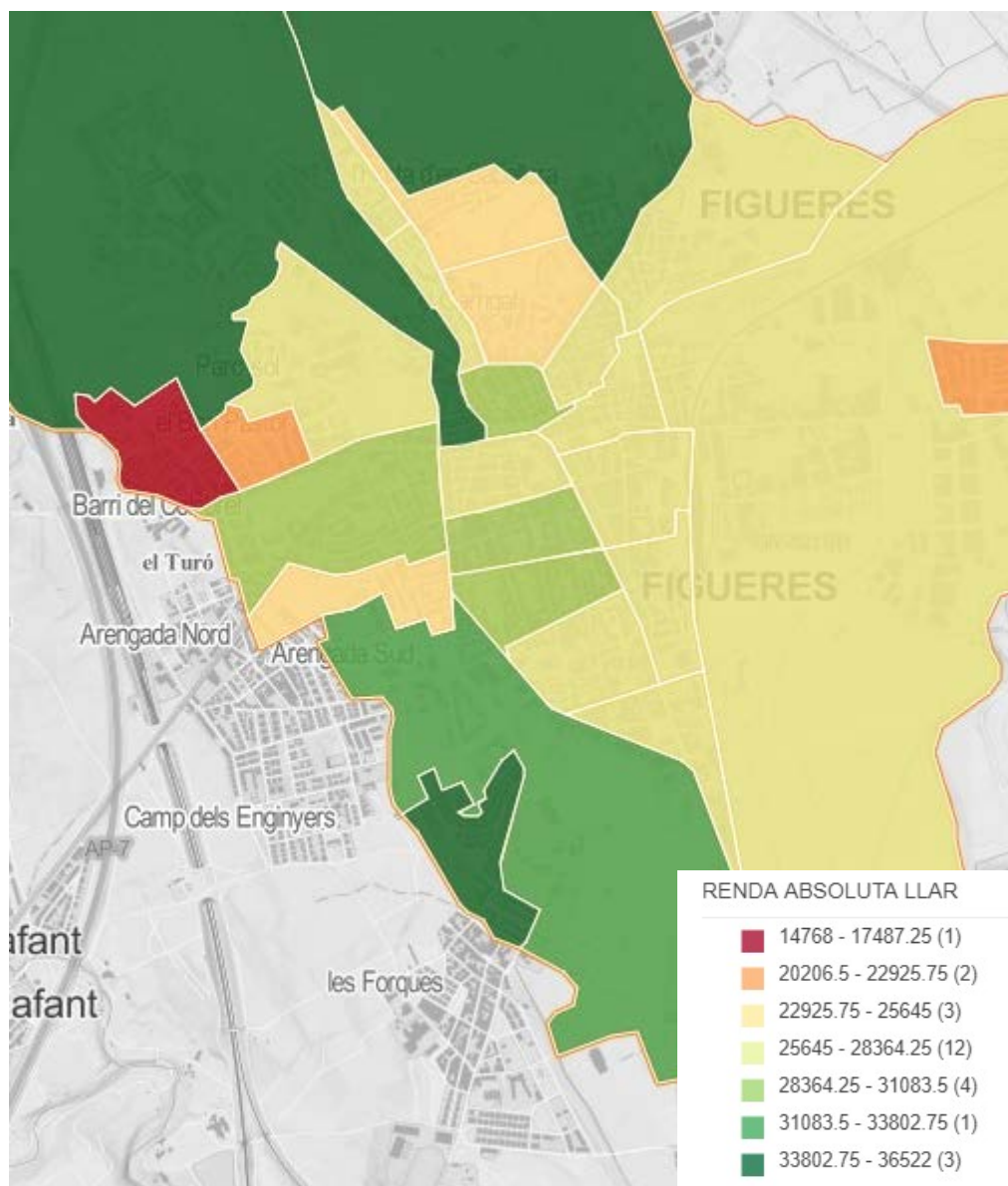
Renda mitjana per persona (€), 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

- El 42,3% de les seccions de Figueres tenen una capacitat econòmica menor a la mitjana del municipi, incloses les dues anteriorment esmentades.
- Del 57,7% restant i de més capacitat que la mitjana municipal en 9 la diferència és més gran del 10%, entre les quals les tres esmentades anteriorment.

Renda mitjana per llar (€), 2017



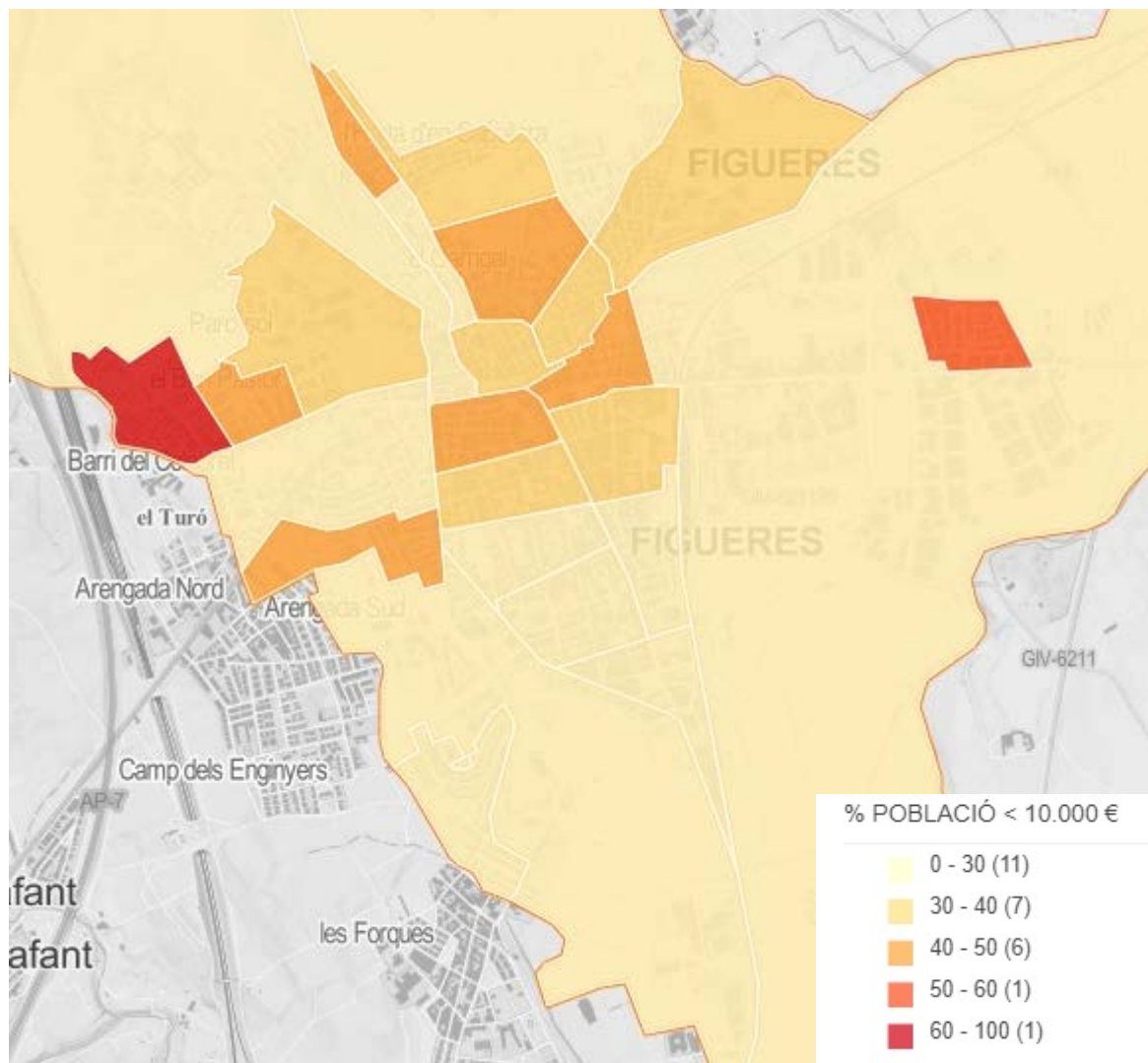
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

El percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 10.000 €⁹, que la mitjana de Figueres era del 36%, reproduceix les mateixes diferències.

- La secció 01-005, en què el 72,2% de la població té ingressos per unitat de consum (llar) en té per dessota d'aquest llindar.
- La secció 03-004 en què la proporció era del 58,6%.

En la situació oposada s'hi troba la 04-007 amb el 16,3%. La resta es mouen entre la quarta part de la població i el 47%, percentatges força elevats.

⁹ L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Població amb ingressos per unitat de consum < 10.000 € (%), 2017

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH).

Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos inferiors als 5.000 €, que al municipi afecta el 12,6% de la població, accentua la diferència entre seccions. Així:

- El 36,7% de la població de les llars de la secció 01-005 se situen en aquest llindar, proporció que arriba fins al 19,6% a la secció 04-005 i al 18,3% a la secció 03-004.

A la secció 01-005 el 29,8% de les fonts d'ingressos provenien de pensions, el 12% d'altres prestacions a la desocupació, el 5,5% de prestacions de desocupació i el 40% de salaris.

- Contràriament, a la secció 04-009 afecta el 5,3%, a la 04-007 el 6,6% i a la secció 01-001 el 6,8%.

A la secció 04-009 el 12% dels ingressos provenien d'altres fonts¹⁰, el 68,2% dels salaris i el 15,2% de pensions.

Al 28,5% de les seccions el percentatge és inferior al 10%, percentatge prou reduït.

¹⁰ Rendes de capital mobiliari, per arrendaments d'immobles, rendiments d'activitats econòmiques, etc.

6.6. ELS INSCRITS AL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I LA BORSA D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL

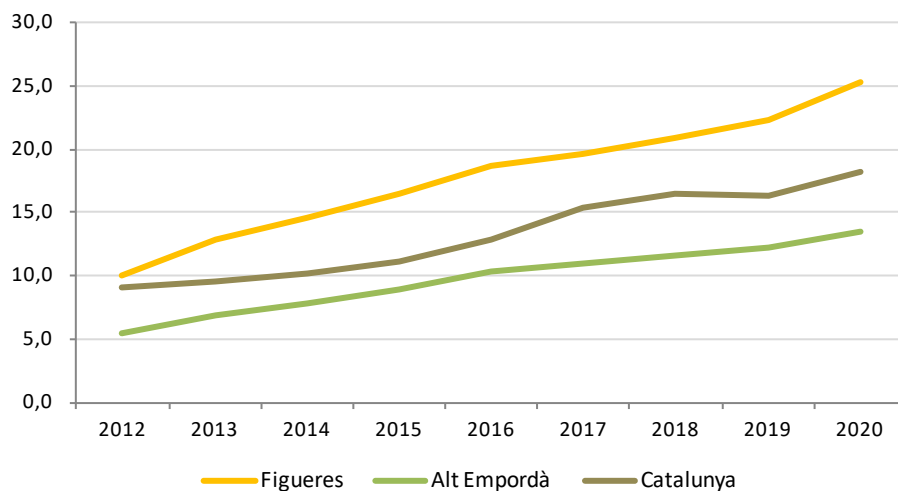
Els sol·licitants amb habitatge amb protecció a Figueres n'han oscil·lat des del màxim del 2012 (214 inscrits en aquell any), al mínim del 2017 (63). El 2020 el nombre quasi iguala al del 2013, 145.

- L'evolució ha estat irregular, amb reduccions importants el 2013 (-32%), 2014 (-36%) i 2017 (-39%) i augments també importants el 2018 (57%) i 2019 (43%) o poc rellevants (2016, 2020 i 2015).

Les inscripcions vigents han augmentat anualment i amb prou regularitat. Calculant la proporció per mil habitants i en relació amb l'Alt Empordà i Catalunya, a Figueres:

- La demanda d'habitatge amb protecció és força més gran respecte els altres dos i en tots els anys.
- L'augment ha estat més notable, tot i que de partida la proporció era similar a la de Catalunya, i amb els anys la diferència respecte als altres dos s'ha eixamplat: de 4,6 punts respecte a l'Alt Empordà i 1 respecte a Catalunya el 2012 a 11,9 i 7,2 respectivament el 2020.

Evolució de les sol·licituds vigents al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció per 1.000 habitants



Font. Departament de Territori i Sostenibilitat a partir del Registre de Sol·licitats d'habitatge amb Protecció, l'Agència Catalana de l'Habitatge i elaboració pròpia.

El 94% dels inscrits eren de Figueres. Els restants eren majoritàriament de l'Alt Empordà però també de la Garrotxa, Selva, Pla de l'Estany, Maresme i Barcelona.

- El 40% són unitats de convivència unipersonals i el 24% de dues persones, per+ un 19% de 4 i més.

Respecte als inscrits el 2020:

- El 66,8% sol·licitava habitatge de lloguer amb opció de compra.
- El 25,5% de lloguer.
- El 7,7% restant de compra.
- No hi va haver cap sol·licitant de dret de superfície.

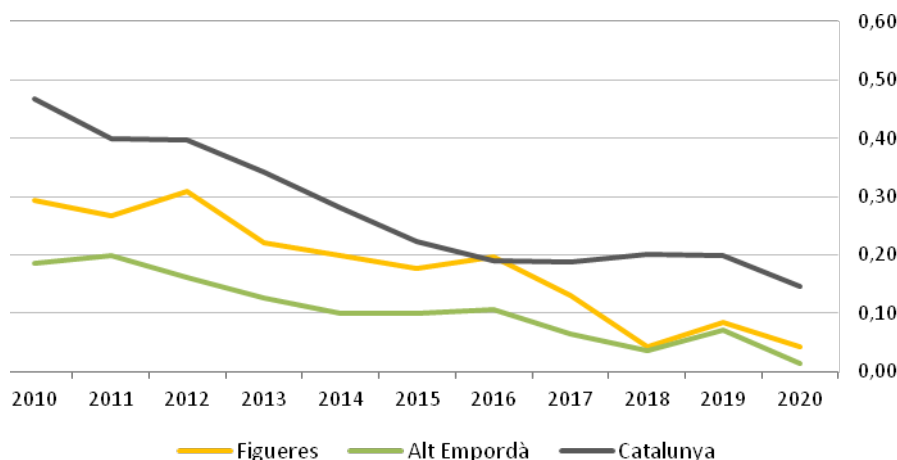
Respecte als inscrits el 2018, es pot saber a més que:

- El 52% tenien fins a 35 anys.
- El 41% entre 36 i 64 anys.
- El 17% eren majors de 64 anys.

Així mateix, la proporció d'habitatge de la mesa de lloguer social, molt baixa en tots els àmbits i descendents en els anys, situa a Figueres, amb 0,4 per 1.000 habitants, entremig de Catalunya, amb 0,15

per 1.000 habitants el 2020, i l'Alt Empordà, amb 0,01 el 2020.

Evolució dels habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social per 1.000 habitants



Font. Departament de Territori i Sostenibilitat a partir del de dades de l'Agència Catalana de l'Habitatge i elaboració pròpia.

7. LA POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIORESIDENCIAL

Les problemàtiques vinculades amb l'habitatge que es poden afrontar des del POUM es poden agrupar en tres grans problemàtiques:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Exclusió residencial.

Un altre dels problemes que afecta un nombre elevat de persones és el de subministraments. Tot amb tot, no queden recollits entre les necessitats d'habitatge, ja que, d'una banda i molt probablement, una part d'aquests poden requerir ajuts pel pagament de l'habitatge, duplicant-se més o menys, el volum total de necessitats, i de l'altra, els que no requereixin ajuts per al manteniment de l'habitatge, es poden trobar en una situació de pobresa energètica més que no pas habitacional.

Per què fa a l'**accés a l'habitatge**, s'empra com a referència els sol·licitants d'habitatge amb protecció (vegeu punt 6.6), amb 1.772 inscripcions vigents a principi del 2021.

Per què fa al **manteniment de l'habitatge**, s'ha identificat unitats de convivència que han requerit ajut¹¹ i que han anat en augment, després d'una certa estabilització post-crisi del 2008.

L'exclusió residencial inclou diverses casuístiques:

- Serveis residencial d'estada limitada, i que el 2019 va ser de 93 casos.
- Estada en pensions, xifrada en 32 el 2019.
- Pisos gestionats per l'Oficina Local d'habitatge, en què s'acullen persones que ni tant sols poden pagar el lloguer social, que el 2020 van ser 76.
- Mesa d'emergència, amb 15 derivacions.
- Allotjaments d'urgència per violència, menys de 5 casos.

¹¹ Inclou els ajuts a lloguer i les prestacions econòmiques d'especial urgència de l'AHC i els ajuts municipals al pagament de l'habitatge.

- Desnonaments, que el 2019 van ser de 112.
- Ocupacions irregulars, identificant-se 244 i que suposarien el 41% dels problemes d'habitatge insegur.
- Assentaments irregulars, que en van ser 10.

Necessitats d'habitatges assequibles i socials segons tipus, 2020

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	1.772	100,0%	68,4%
Joves	744	42,0%	28,7%
Adults	727	41,0%	28,1%
Grans	301	17,0%	11,6%
B. Manteniment	219	100,0%	8,5%
C. Exclusió residencial	598	100,0%	23,1%
Pèrdua de l'habitatge	201	33,6%	7,8%
Habitatge insegur	378	63,2%	14,6%
Habitatge inadequat	19	3,2%	0,7%
Total	2.589		100,0%
Pes sobre els domicilis el 2020	15,1%		

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació dels Serveis Socials i l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Figueres.

Resumint-ho, els problemes en relació amb l'accés a l'habitatge suposarien el 68,4% del total, els de manteniment el 8,5% i els d'exclusió residencial el 23%, amb especial pes dels que estan en habitatge insegur (inclou els desnonaments, les ocupacions irregulars, etc.).

Així, el 15,1% de les llars de Figueres el 2020 tenien problemes en relació amb l'habitatge.

Es planteja una estimació amb l'horitzó del Pla en què les necessitats en el seu conjunt es mantindrien en un volum relativament similar a l'actual tot i que amb un increment del 8,3%, però que en el màxim seria ja més sever, de gairebé el 20%, considerant que en aquest mitjà termini hi pot haver:

- Una certa millora en l'accés, ja sigui per la millora de la capacitat econòmica de la població, ja sigui per una oferta més accessible ni que sigui per l'extensió de polítiques de l'habitatge o ambdues causes. L'increment seria de l'1,6% en l'escenari mínim i del 8,9% en el màxim.
- Malgrat tot, es considera que els problemes de manteniment podrien augmentar, més moderadament en l'escenari mínim, quasi el 23%, i amb més intensitat en el màxim, del 43%:
- Hi podria haver un augment de les mateixes proporcions en l'exclusió residencial, que en l'escenari de màxim ja vorejarien els 900 casos, proporció considerable.

Necessitats d'habitatges assequibles i socials segons tipus, 2040

Tipus problemàtica	Nombre		Pes total
	Mínim	Màxim	%
A. Accés	1.800	1.930	64,2%
Joves	756	810	27,0%
Adults	738	791	26,3%
Grans	306	328	10,9%
B. Manteniment	269	314	9,6%
C. Exclusió residencial	735	857	26,2%
Pèrdua de l'habitatge	247	288	8,8%
Habitatge insegur	465	541	16,6%
Habitatge inadequat	23	27	0,8%
Total	2.804	3.100	100,0%

Pes sobre les llars 2040 (escenari padronal) 13,3% 14,7%

Així, el pes de l'accés es reduiria respecte al 2020 mentre que els de manteniment i accés augmentarien en els dos escenaris.

Els **problemes en relació amb l'habitatge podrien afectar entre el 13,3% i 14,7% de les llars de Figueres el 2040.**

8. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA (OSU)

Figueres és considerat municipi de demanda forta i acreditada del tipus 1, centre del sistema urbà de Figueres, de polaritat regional amb una estratègia de creixement potenciat i una previsió de creixement del nombre de les llars del sistema urbà molt alt, del 15%.

Les previsions per al municipi són:

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials				Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	Total	
Situació actual	19.562	1.950			1.950	10,0%
Final 1r Quinquenni (1/01/2023 a 31/12/2027)	20.411	1.856		285	2.141	10,5%
Final 2n Quinquenni (1/01/2028 a 31/12/2032)	21.382	1.738	285	615	2.638	12,3%
Final 3r Quinquenni (1/1/2033 a 31/12/2037)	22.233	1.619	900	816	3.335	15,0%
Final 4t Quinquenni (1/1/2038 a 31/12/2042)	22.930	1.531	1.716	193	3.440	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, document per nova aprovació provisional de 4 de juliol de 2022.

Al final de quart quinquenni s'haurien de destinar 3.440 habitatges a polítiques socials pel que s'haurien d'obtenir 1.909 nous habitatges sobre els existents estimats al final d'aquell quinquenni.

En qualsevol cas, al final del quart quinquenni, caldrà que la quantitat s'ajusti als domicilis reals en aquell any i no a estimacions, ni les del PTSH ni les de la memòria social del POUM.

9. PROPOSTA DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE

9.1 PROPOSTA DE RESERVES DE SÒL RESIDENCIAL DEL POUM SEGONS RÈGIMS

La proposta que fa el POUM per l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars. Segons determina la legislació actualment vigent, s'ha de preveure un mínim amb protecció pública per al compliment dels objectius definits en la memòria social del 30% 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, i ha d'assenyalar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel POUM tant en sectors com en polígons d'actuació (tant el considerat sostre residencial de nova implantació com el que no té aquesta consideració d'acord amb la definició de l'art. 57.4 del TRLU) resulta la següent taula resum:

	Sostre residencial		Habitatges	
	m²st	%	Unitats	%
Habitatge lliure	478.728,0	69,6	3.756	61,4
Habitatge amb protecció oficial	209.267,9	30,4	2.358	38,6
Habitatge total	687.995,9	100,0	6.114	100,0

En aquesta s'observa que la reserva d'habitatge amb protecció, en relació amb el total de sostre inclòs en sectors o polígons pel POUM, es situa en el 30,4% del sostre i el 38,6% en el nombre d'habitatges que es podrien obtenir.

El POUM inclou 15 sectors que no generaran habitatge amb protecció al ser majoritàriament de reordenació de sostre existent, sense generar-ne de nou, o provinents d'una gestió urbanística prèvia, o d'esponjament i millora de la mobilitat; suposen el 4,7% del sostre total (32.566,4 m²st) i el 5,5% dels habitatges (334 unitats).

Sectors que no generaran habitatge amb protecció oficial

		m²st	Habitatges
PAU R8	Tarradellas	3.872,2	45
PAU R11	Rec Arnau	3.847,6	35
PAU R12	Cruïlla carrer Nou	1.677,9	15
PAU R15	Albert Cotó	3.342,9	32
PAU R19	Carrer Migdia	8.095,1	74
PAU R27	Carrer de la Pau	1.436,6	13
PAU R30	Damas Calvet 1	1.476,4	13
PAU R32	Damas Calvet 3	2.959,4	35
PAU R35	Jaume Maurici	1.339,8	4
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	2.207,8	27
PAU V1	Vilatenim 1	0,0	6
PAU V2	Vilatenim 2	845,7	18
PAU V3	Vilatenim 3	0,0	12
PAU V4	Vilatenim 4	1.465,1	5
PMU R2	Edison	0,0	0
		32.566,4	334

Bàsicament són sectors de compleció, no de nou creixement. Els objectius són:

- **PAU R8 Tarradellas.** La delimitació del polígon respon a la concentració de l'aprofitament privat i l'ordenació de volums en els front oest de la plaça de Josep Tarradellas generant un polígon per al repartiment equitatiu de càrregues i beneficis. S'obtindrà un espai dotacional públic a la planta baixa de 600 m².
- **PAU R11 Rec Arnau.** La delimitació del polígon respon al manteniment de les previsions del planejament precedent, ja que no s'ha pogut fer efectiva encara la cessió i urbanització de la vialitat.
- **PAU R12 Cruïlla carrer Nou.** La delimitació del polígon respon a la necessitat de facilitar la mobilitat transversal urbana de l'Eixample sud i creació d'un punt singular de centralitat mitjançant la remodelació de la cruïlla entre els carrers de Clerch i Nicolau, Nou i Muntaner. Cessió i urbanització dels sistemes viaris de l'àmbit. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- **PAU R15 Albert Cotó.** Ordenació de l'illa compresa entre els carrers Pujades, Albert Cotó i carrer de l'Àngel per tal de possibilitar l'execució d'un front sobre el carrer Cotó que alliberi espai viari per a millorar la funcionalitat de la cruïlla amb l'avinguda Salvador Dalí. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- **PAU R19 Carrer Migdia.** Reordenació dels sistemes i de l'aprofitament privat en l'illa per tal de donar continuïtat a l'ordenació establerta al PAU R18. No li resulta d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament del sector ni cap altra càrrega afegida ja que l'àmbit prové d'una gestió urbanística prèvia (PAU Rubaudonadeu).
- **PAU R27 Carrer de la Pau.** Reordenació de les alineacions de l'Avinguda Salvador Dalí en la cantonada amb el carrer de la Pau amb volumetries obertes adaptades a la tipologia de l'entorn. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de l'àmbit.
- **PAU R30 Damas Calvet 1.** Ordenació volumètrica de la cruïlla entre els carrers d'Avinyonet de Puigventós i Damas Calvet a l'extrem est del recorregut del Galligans. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de l'àmbit.
- **PAU R32 Damas Calvet 3.** Ordenació volumètrica del front edificable entre els carrers d'Anicet de Pagès, Damas Calvet i Empordà a l'extrem est del recorregut del Galligans. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de l'àmbit.
- **PAU R35 Jaume Maurici.** Permetre l'ampliació de l'equipament educatiu i completar el front sud de la plaça Jaume Maurici. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- **PAU R39 Vilallonga – Ferrocarril.** Ordenació volumètrica de les finques afectades per la línia límit de l'edificació del traçat ferroviari situades a la cantonada entre l'Avinguda Vilallonga i la Ronda del Carril que necessàriament s'han de regularitzar per a poder redistribuir equitativament les càrregues i beneficis de l'àmbit. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.

Els quatre polígons d'actuació d'ordenació del creixement del nucli antic de Vilatenim:

- **PAU V1 Vilatenim 1.** Creació d'un espai lliure al llarg del carrer de la Plaça, contribuint a obrir les visuals d'aquest carrer de traçat molt irregular a l'hora que permetrà emplaçar-hi un racó de jocs infantils en un punt central de la zona R5v on hi apareixeran molts habitatges de nova creació. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de l'àmbit.
- **PAU V2 Vilatenim 2.** Obtenció de la Plaça de l'Església així com la seva adequació com a zona verda de manera que permeti el gaudi adequat de l'església romànica del s. XI on s'hi celebren nombrosos actes i creació d'un nou vial que comuniqui el carrer de la plaça amb el de l'Hospital. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de l'àmbit.
- **PAU V3 Vilatenim 3.** Obtenció de les cessions necessàries per l'emplaçament del nou Centre Social de Vilatenim dotat d'una plaça arbrada amb aparcaments entre aquell i el carrer de l'Hospital que permetrà la connectivitat del carrer de la Ginesta. Hauran de cedir i urbanitzar els sistemes de

l'àmbit, tenint en compte les cessions anticipades ja efectuades.

- **PAU V4 Vilatenim 4.** Creació d'una bossa d'aparcaments al servei de les celebracions que tenen lloc a l'església de Sant Joan. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.

I el pla de millora:

- **PMU R2 Edison.** Reordenació dels entorns de la Sala Edison per a poder recuperar l'edifici per a usos de serveis o dotacionals públics o privats. El PMU ha d'establir les condicions en què es podrà formalitzar la reutilització de la Sala Edison i la compensació edificatòria en l'interior de l'àmbit delimitat. Hauran de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà i fer cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.

Si s'exclouen aquests sectors les proporcions queden en un 31,9% del sostre destinat a HPO de qualificació genèrica i el 40,8% dels habitatges.

	Sostre residencial		Habitatges	
	m²st	%	Unitats	%
Habitatge lliure	446.161,5	68,1	3.422	59,2
Habitatge amb protecció oficial	209.267,9	31,9	2.358	40,8
Habitatge total	655.429,4	100,0	5.780	100,0

Per què fa a la resta de sectors, el gruix d'HPO es podrà obtenir dels SUD amb el 42,1% del sostre, els PMU residencials, amb el 31,2% i els PAU amb el 18,1%.

	Lliure		HPO genèric		Total
	m²st	%	m²st	%	m²st
PAU	88.376,3	70,0	37.875,6	30,0	126.251,9
PMU residencial	131.969,4	66,9	65.286,1	33,1	197.255,6
PMU mixt	9.619,5	70,0	4.122,6	30,0	13.742,2
SUD	183.757,8	67,6	88.081,3	32,4	271.839,1
SUND	32.438,5	70,0	13.902,2	30,0	46.340,7
Total	446.161,5	68,1	209.267,9	31,9	655.429,4
	Nre		Nre		Nre
PAU	821	67,2	400	32,8	1.221
PMU residencial	943	57,0	710	43,0	1.653
PMU mixt	70	61,3	44	38,7	115
SUD	1.369	56,6	1.052	43,4	2.422
SUND	218	59,1	151	40,9	370
Total	3.422	59,2	2.358	40,8	5.780

El sostre residencial destinat a habitatge amb protecció es distribueix homogèniament entre tots els polígons i sectors amb la reserva del 30%, amb les següents excepcions.

Reserva del 40% del sostre residencial per a habitatge amb protecció:

- **PMU R1 Ferrocarril.** La desaparició o el soterrament de la línia del ferrocarril ha de comportar la reordenació completa de l'àmbit. La nova ordenació ha de permetre la sutura entre les trames a l'est i oest de la línia i en política d'habitatge es proposa la reserva potenciada d'habitatge amb protecció.
- **PMU R8 Pous i Pagès - Llers.** Ordenació de l'extrem nord-oest de Figueres en la sortida per la carretera de Llers. H ha de propiciar el trasllat del Pous i Pagès i la compleció de la connectivitat viària perimetral (enllaç de la ronda oest amb el túnel sota el Castell de Figueres). En política d'habitatge es proposa reserves per a habitatge de protecció per sobre dels mínims legals donada

la titularitat pública dels terrenys i la necessitat d'habitatge assequible que pot completar les solucions del barri del Culubret i Sant Joan.

- **SUD 3 Els Cendrassos nord.** Sector de compleció de la vora nord del nucli urbà de Figueres i fer efectiva la construcció de la ronda nord per tancar l'anell perimetral de la ciutat i en política d'habitatge proposa la reserva potenciada d'habitatge amb protecció.
- **SUD 5 carretera de Llers.** Sector de compleció de la vora nord-oest del nucli urbà de Figueres i fer efectiva la construcció de l'estructura viària principal al nord de la ciutat, de millora de la qualitat ambiental: permeabilitat del nucli vers els espais exteriors i l'àrea del Castell de Figueres i millora de la mobilitat general de la ciutat. En política d'habitatge es proposa la reserva potenciada d'habitatge amb protecció.

Les dues taules següents detallen els polígons i sectors delimitats al POUM, a la primera el sostre residencial i a la segona el nombre d'habitatges que es poden obtenir.

Núm.	Nom	Lliure		HPO genèric		Total m² st
		m² st	%	m² st	%	
NORD		20.293,0	70,0	8.697,0	30,0	28.989,9
PAU R1	Av. Perpinyà	2.394,0	70,0	1.026,0	30,0	3.420,0
PAU R2a	Cap de Creus	1.544,5	70,0	661,9	30,0	2.206,4
PAU R2b	Isabel II	840,1	70,0	360,0	30,0	1.200,1
PAU R3	Horta Pagès	2.817,5	70,0	1.207,5	30,0	4.025,1
PAU R4	Caserna - Barceloneta	1.337,0	70,0	573,0	30,0	1.910,0
PAU R5	Muralla-Escolàpies	2.742,5	70,0	1.175,3	30,0	3.917,8
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	3.604,7	70,0	1.544,9	30,0	5.149,6
PAU R9	El·líptica sud	2.622,3	70,0	1.123,8	30,0	3.746,2
PAU R10	Padrosa	2.390,4	70,0	1.024,5	30,0	3.414,9
EIXAMPLE SUD		34.898,7	70,0	14.956,6	30,0	49.855,3
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	4.992,0	70,0	2.139,4	30,0	7.131,4
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	4.336,8	70,0	1.858,6	30,0	6.195,4
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	3.549,7	70,0	1.521,3	30,0	5.071,0
PAU R17	Estació autobusos	2.363,7	70,0	1.013,0	30,0	3.376,7
PAU R18a	Siurana - Riumors	2.361,0	70,0	1.011,8	30,0	3.372,8
PAU R18b	Migdia - Riumors	2.093,3	70,0	897,1	30,0	2.990,4
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	981,1	70,0	420,5	30,0	1.401,5
PAU R21	Nou - Riumors	3.127,3	70,0	1.340,3	30,0	4.467,5
PAU R22	Rocabertí - Riumors	1.871,0	70,0	801,9	30,0	2.672,9
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	2.445,9	70,0	1.048,2	30,0	3.494,1
PAU R24	Torres i Bages 1	2.277,1	70,0	975,9	30,0	3.253,1
PAU R25	Torres i Bages 2	1.799,3	70,0	771,1	30,0	2.570,4
PAU R26	Torres i Bages 3	2.700,7	70,0	1.157,5	30,0	3.858,2
TRAMA OEST		6.206,6	70,0	2.660,0	30,0	8.866,6
PAU R29	Galligans Sud	6.206,6	70,0	2.660,0	30,0	8.866,6
TRAMA EST		26.978,1	70,0	11.562,0	30,0	38.540,1
PAU R36a	Estadi Municipal A	2.352,2	70,0	1.008,1	30,0	3.360,3
PAU R36b	Estadi Municipal B	7.656,3	70,0	3.281,3	30,0	10.937,5
PAU R37	Vilallonga sud	9.389,5	70,0	4.024,1	30,0	13.413,5
PAU R38	Les Moreres	7.580,1	70,0	3.248,6	30,0	10.828,8
PMU RESIDENCIAL		131.969,4	66,9	65.286,1	33,1	197.255,6
PMU R1	Ferrocarril centre	24.055,4	60,0	16.036,9	40,0	40.092,3
PMU R4	La Salle	15.154,2	70,0	6.494,6	30,0	21.648,8
PMU R5	Convent Sant Josep	2.235,2	70,0	957,9	30,0	3.193,1
PMU R6	Bruc	5.028,9	70,0	2.155,2	30,0	7.184,1
PMU R7	Galligans	21.709,6	70,0	9.304,1	30,0	31.013,6
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	12.601,5	60,0	8.401,0	40,0	21.002,5

PMU R9	Americans	5.766,4	70,0	2.471,3	30,0	8.237,7
PMU R11	Carrer Vilatenim	14.331,6	70,0	6.142,1	30,0	20.473,8
PMU R12	Fridasa	27.941,6	70,0	11.975,0	30,0	39.916,6
PMU R13	Clerch i Nicolau	3.145,1	70,0	1.347,9	30,0	4.493,0
PMU ACTIVITATS ECONÒMIQUES		9.619,5	70,0	4.122,6	30,0	13.742,2
PMU AE1	Bac Valves	4.941,5	70,0	2.117,8	30,0	7.059,3
PMU AE4	Roses - Vilatenim	4.678,0	70,0	2.004,8	30,0	6.682,8
SUD RESIDENCIAL		183.757,8	67,6	88.081,3	32,4	271.839,1
SUD 1	Hotel Ronda	20.222,4	70,0	8.666,7	30,0	28.889,1
SUD 2	Els Olivars	29.814,6	80,0	7.454,2	20,0	37.268,8
SUD 3	Els Cendrassos nord	35.238,1	60,0	23.492,1	40,0	58.730,2
SUD 4	Els Cendrassos sud	9.041,5	70,0	3.874,9	30,0	12.916,4
SUD 5	carretera de Llers	23.885,5	60,0	15.923,7	40,0	39.809,2
SUD 6	Marca de l'Ham	33.916,9	69,2	15.110,2	30,8	49.027,1
SUD 7	Ronda Nord	31.638,9	70,0	13.559,5	30,0	45.198,4
SUND		32.438,5	70,0	13.902,2	30,0	46.340,7
SUND 3	Vilatenim est	11.498,1	70,0	4.927,8	30,0	16.425,9
SUND 4	Bòbila	20.940,4	70,0	8.974,4	30,0	29.914,8
Total POUM		446.161,5	68,1	209.267,9	31,9	655.429,4

Núm.	Nom	Lliure		HPO		Total Nre
		Nre	%	Nre	%	
NORD		174	66,6	87	33,4	261
PAU R1	Av. Perpinyà	8	66,7	4	33,3	12
PAU R2a	Cap de Creus	13	65,1	7	34,9	20
PAU R2b	Isabel II	7	63,3	4	36,7	11
PAU R3	Horta Pagès	24	64,5	13	35,5	37
PAU R4	Caserna - Barceloneta	11	65,4	6	34,6	17
PAU R5	Muralla-Escolàpies	31	70,6	13	29,4	44
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	30	63,7	17	36,3	47
PAU R9	El·líptica sud	30	71,1	12	28,9	42
PAU R10	Padrosa	20	64,6	11	35,4	31
EIXAMPLE SUD		369	69,8	160	30,2	529
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	42	64,5	23	35,5	65
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	36	64,5	20	35,5	56
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	33	67,5	16	32,5	49
PAU R17	Estació autobusos	20	64,6	11	35,4	31
PAU R18a	Siurana - Riumors	36	78,4	10	21,6	46
PAU R18b	Migdia - Riumors	28	73,9	10	26,1	38
PAU R20	Verge Maria - Col.legi	12	74,5	4	25,5	16
PAU R21	Nou - Riumors	32	69,8	14	30,2	46
PAU R22	Rocabertí - Riumors	22	70,8	9	29,2	31
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	25	69,8	11	30,2	36
PAU R24	Torres i Bages 1	28	73,6	10	26,4	38
PAU R25	Torres i Bages 2	20	69,4	9	30,6	29
PAU R26	Torres i Bages 3	34	72,2	13	27,8	47
TRAMA OEST		52	64,0	29	36,0	81
PAU R29	Galligans Sud	52	64,0	29	36,0	81
TRAMA EST		226	64,6	124	35,4	350
PAU R36a	Estadi Municipal A	20	64,0	11	36,0	31
PAU R36b	Estadi Municipal B	64	64,8	35	35,2	99
PAU R37	Vilallonga sud	79	64,7	43	35,3	122
PAU R38	Les Moreres	63	64,4	35	35,6	98
PMU RESIDENCIAL		943	57,0	710	43,0	1.653

PMU R1	Ferrocarril centre	179	50,7	174	49,3	352
PMU R4	La Salle	111	61,3	70	38,7	180
PMU R5	Convent Sant Josep	16	61,3	10	38,7	27
PMU R6	Bruc	37	61,3	23	38,7	60
PMU R7	Galligans	159	61,3	100	38,7	258
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	82	46,7	93	53,3	175
PMU R9	Americans	33	55,7	27	44,3	60
PMU R11	Carrer Vilatenim	105	61,3	66	38,7	171
PMU R12	Fridasa	200	60,0	133	40,0	333
PMU R13	Clerch i Nicolau	23	61,3	14	38,7	37
PMU ACTIVITATS ECONÒMIQUES		70	61,3	44	38,7	115
PMU AE1	Bac Valves	36	61,3	23	38,7	59
PMU AE4	Roses - Vilatenim	34	61,3	22	38,7	56
SUD RESIDENCIAL		1.369	56,6	1.052	43,4	2.422
SUD 1	Hotel Ronda	200	67,5	96	32,5	296
SUD 2	Els Olivars	326	70,0	140	30,0	466
SUD 3	Els Cendrassos nord	210	41,3	298	58,7	508
SUD 4	Els Cendrassos sud	43	50,0	43	50,0	86
SUD 5	carretera de Llers	122	40,7	177	59,3	299
SUD 6	Marca de l'Ham	265	64,3	147	35,7	412
SUD 7	Ronda Nord	204	57,5	151	42,5	354
SUND		218	59,1	151	40,9	370
SUND 3	Vilatenim est	48	46,4	55	53,6	103
SUND 4	Bòbila	171	63,9	96	36,1	267
Total POUM		3.422	59,2	2.358	40,8	5.780

En relació amb el règim de tinença de l'habitatge amb protecció oficial, regulat per l'article 21 de les Normes Urbanístiques, es destinaran **preferentment i majoritàriament al lloguer o a altres formes de cessió d'ús**.

Així mateix, els **terrenys cedits** en concepte de sòl d'**aprofitament urbanístic** de cessió obligatòria i gratuïta i destinats a aquesta finalitat **s'han de reservar al règim de lloguer, dret de superfície o a altres formes de cessió d'ús**.

9.1.1. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública en relació amb les necessitats i l'objectiu de solidaritat urbana

Per a avaluar el grau de cobertura de les reserves realitzades segons les necessitats d'habitatge assequible i social estimades es fa un balanç entre les necessitats d'habitatge assequible i social identificades (vegeu punt 7), l'objectiu de solidaritat urbana a assolir (vegeu punt 8) i l'habitatge amb protecció a obtenir dels polígons i sectors del POUM, als quals s'afegeixen els habitatges destinats a polítiques socials existents al final del quart quinquenni del PTSH¹² i l'allotjament dotacional existent, que no quedava inclòs en la dada anterior, ja que al moment de fer l'estimació no estaven encara edificats.

A. Necessitats / OSU		
	Mínim	Màxim
Necessitats	2.804	3.100
OSU (4t quinquenni)	3.440	
B. Habitatge existent i reserves POUM		
Habitatge existent o en promoció	1.605	
Habitatge existent final 4t quinquenni (PTSH)	1.531	
Allotjament dotacional	74	
Reserves POUM	2.358	
Total	3.963	
C. Balanç (A-B)		
Necessitats	1.159	863
OSU (4t quinquenni)	523	

Perquè respecte a les necessitats i l'objectiu de solidaritat urbana:

- Les necessitats estimades es quantifiquen entre un mínim de 2.800 i un màxim de 3.100 unitats (no oblidar que són una estimació i és una xifra de referència, no exacta).
- El 15% d'habitatge destinat a polítiques socials, segons l'OSU en 3.440 unitats.

Respecte a l'habitatge existent, computen:

- 1.531 unitats al final del tercer quinquenni.
- 74 unitats d'allotjament dotacional corresponents a dos edificis, un de 42 i l'altre de 32.
- Així hi haurien 1.605 habitatges destinats a polítiques socials.

L'habitatge amb protecció que es podria obtenir amb el POUM és d'un màxim de 2.358 unitats.

Així, a Figueres hi podria haver entorn 3.963 habitatges destinats a polítiques socials.

- Respecte a les necessitats, hi hauria un escreix entre 863 i 1.159 habitatges segons escenari.
- Respecte a l'OSU l'escreix seria de 523 unitats.

Amb tot:

- Respecte a l'acompliment de l'objectiu de solidaritat urbana, caldrà aplicar-lo als domicilis o llars reals en cada quinquenni, no respecte a les estimacions del PTSH ni de la memòria social del POUM.
- Respecte a les estimacions de necessitats caldrà una reavaluació ni que sigui quinquennal, ja que aquestes poden augmentar o disminuir en funció de quina sigui l'evolució econòmica postpandèmia de la Covid-19, guerra d'Ucraïna, etc.
- L'habitatge existent estimat al PTSH conté promocions construïdes durant la dècada dels anys 90, per què la seva desqualificació és possible que es produeixi en el curt termini i promocions

¹² No es compten els que s'haurien d'obtenir en els tres quinquennis anteriors.

acabades a la primera dècada del segle XXI que es podrien desqualificar en el mitjà, minvant el nombre d'habitatge protegit al final de l'horitzó del pla, així com la probable extinció de contractes de lloguer de renda limitada, amb la consegüent reducció d'habitatge assequible.

En aquest sentit, el POUM preveu la delimitació d'àrees de tanteig i retracta destinades a incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge mitjançant un projecte de delimitació (article 22 NN.UU).

9.1.2. Idoneïtat de la localització del sòl residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial

L'article 57.6 de la Llei d'Urbanisme indica que,

“Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.”

En base a aquest, es considera que la distribució de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció pública fetes pel POUM aconsegueixen també aquest requisit, a l'estar distribuïdes entre els diferents sectors i àmbits definits en el POUM i entre els diferents barris de la ciutat.

Que els sòls urbanitzables delimitats concentrin el major nombre d'habitatges amb protecció no entra tampoc en conflicte amb aquest article atès que manté una proporció equilibrada amb l'habitatge lliure.

En qualsevol cas, el planejament derivat per als polígons de millora urbana, plans parcials que desenvolupin els sòls urbanitzables delimitats i, projectes en els polígons d'actuació urbana, hauran de localitzar l'habitatge amb protecció oficial en l'emplaçament més idoni tant per a evitar-ne l'excessiva concentració com per a facilitar l'accessibilitat als serveis i equipaments als col·lectius que el requereixin ateses les seves majors dificultats d'accés al transport privat.

9.2 MECANISMES PREVISTOS PER L'OBTENCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT I PREVISIONS TEMPORALS

Per assolir l'objectiu d'obtenció de l'habitatge amb protecció s'empraran els mecanismes previstos a la llei per l'obtenció de les cessions d'aprofitament urbanístic, mitjançant la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

La gestió de l'habitatge amb protecció queda regulat a l'article 20 de les NN.UU, gestió de l'habitatge protegit. Segons aquest:

“Els instruments de planejament derivat, tant en sòl urbà no consolidat, com en sòl urbanitzable, podran fixar el termini per iniciar i finalitzar l'edificació.

En absència d'aquests terminis al planejament derivat, i atenent la situació del municipi de Figueres com a municipi amb necessitats acreditades d'habitatges residencials, els terminis per a iniciar l'edificació, o rehabilitació, seran d'un màxim de 18 mesos i d'un màxim de 4 anys per a finalitzar-los, ambdós terminis des de la referida data de recepció de la urbanització o des del moment en què el terreny assoleixi la condició de solar, entenent per aquesta data final la data de presentació dels documents que acrediten la primera ocupació.”

L'agenda queda detallada en la següent taula (únicament es consigna el nombre d'habitatges amb protecció):

Diagrama. Agenda actuacions		1er sexenni		2n sexenni		3er sexenni	
<i>nom actuació</i>		<i>1r trienni</i>	<i>2n trienni</i>	<i>1r trienni</i>	<i>2n trienni</i>	<i>1r trienni</i>	<i>2n trienni</i>
PAU R1	Av. Perpinyà		4				
PAU R2a	Cap de Creus					7	
PAU R2b	Isabel II		4				
PAU R3	Horta Pagès					13	
PAU R4	Caserna - Barceloneta						6
PAU R5	Muralla-Escolàpies				13		
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies				17		
PAU R8	Tarradellas						
PAU R9	El·líptica sud					12	
PAU R10	Padrosa	11					
PAU R11	Rec Arnau						
PAU R12	Cruilla carrer Nou						
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a		23				
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b		20				
PAU R15	Albert Cotó						
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III		16				
PAU R17	Estació autobusos					11	
PAU R18a	Siurana - Riumors						10
PAU R18b	Migdia - Riumors						10
PAU R19	Carrer Migdia						
PAU R20	Verge Maria - Col.legi				4		
PAU R21	Nou - Riumors			14			
PAU R22	Rocabertí - Riumors		9				
PAU R23	Rocabertí - Rosselló					11	
PAU R24	Torres i Bages 1						10
PAU R25	Torres i Bages 2					9	
PAU R26	Torres i Bages 3			13			
PAU R27	Carrer de la Pau						
PAU R29	Galligans Sud						29
PAU R30	Damas Calvet 1						
PAU R32	Damas Calvet 3						
PAU R35	Jaume Maurici						
PAU R36a	Estadi Municipal A		11				
PAU R36b	Estadi Municipal B		35				
PAU R37	Vilallonga sud						43
PAU R38	Les Moreres				35		
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril						
PAU V1	Vilatenim 1						
PAU V2	Vilatenim 2						
PAU V3	Vilatenim 3						
PAU V4	Vilatenim 4						
PMU R1	Ferrocarril centre			174			
PMU R2	Edison						
PMU R4	La Salle				70		
PMU R5	Convent Sant Josep					10	
PMU R6	Bruc						23
PMU R7	Galligans				100		
PMU R8	Pous i Pagès - Llers		93				
PMU R9	Americans			27			

PMU R11	Carrer Vilatenim				66		
PMU R12	Fridasa				133		
PMU R13	Clerch i Nicolau					14	
PMU AE1	Bac Valves						23
PMU AE4	Roses - Vilatenim					22	
SUD 1	Hotel Ronda		96				
SUD 2	Els Olivars		140				
SUD 3	Els Cendrassos nord						298
SUD 4	Els Cendrassos sud	43					
SUD 5	carretera de Llers			177			
SUD 6	Marca de l'Ham	147					
SUD 7	Ronda Nord				151		
Total habitatges amb protecció oficial		201	452	404	588	109	452
% HPO		9,1	20,5	18,3	26,7	4,9	20,5

Al final del primer sexenni es podrien obtenir el 29,6% d'HPO, augmentant fins al 45% al final del segon, mentre que en el tercer s'obtidrien el 25,4% restant.

9.3 ANALISI DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

De la anàlisi del sistema d'equipaments, s'arriba a la conclusió que, amb independència del règim jurídic del sòl o de la propietat, "es pot considerar que Figueres és una població bastant ben dotada. Això no treu que, en benefici i necessitats de la població actual com futura, s'hagi de completar el sistema, bàsicament amb equipaments esportius o culturals, així com amb algun altre equipament estratègic que marqui diferències respecte d'altres ciutats." (memòria justificativa de l'ordenació, punt 2.2.4).

El POUM mesura la necessitat de reserva de sòl dels equipaments des de dues perspectives: la quantitativa, tenint en compte estàndards de referència i/o d'obligat compliment, i la qualitativa, tenint en compte el lloc, l'accessibilitat, la relació amb el patrimoni, l'opinió dels responsables municipals i dels usuaris, etc.

Equipaments docents

Es considera que els centres educatius actuals són suficients per a les necessitats de la població d'acord amb els estàndards considerats (PTGC i estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible). Si es descompten els equipaments privats resulten 155.173 m²s públics, pràcticament el sòl considerat als estàndards del PTGC.

- El POUM **preveu el sòl per a la millora i ampliació d'algunes escoles que actualment es troben en un emplaçament provisional**, com és el cas de l'escola Carme Guasch.
- També **possibilita la implantació de nous centres docents a l'àrea nord-oest de la ciutat** i més en concret a l'àrea del PMU R7 (Galligans) i al SUD 5 (carretera de Llers) amb la potencial ampliació de l'Institut Alexandre Deulofeu.

Equipaments sanitaris

Figueres al ser capital de comarca compta amb una quantitat important d'equipaments sanitaris que superen els estàndards establerts, ja que a part dels dos CAP que donen servei local, compta amb un centre de referència com l'Hospital de Figueres i una clínica privada. Així mateix, per a l'hospital es preveu la redacció d'un nou Pla Director que contempla l'ampliació i millora de les instal·lacions actuals.

- El POUM **compleix les directrius per al disseny de centres d'atenció primària del Departament de Salut** de la Generalitat, que estableix que per a una Àrea bàsica de Salut de 15.000 habitants ha d'existir un Centre d'Atenció Primària amb una superfície construïda mínima de 1.440 m².

Equipaments assistencials

Es compleix amb escreix amb la ràtio d'equipaments assistencials, tot i que cal prendre amb cautela les dades pel que fa als geriàtrics, ja que únicament la residència els Arcs és pública, i per tant part de la demanda de places per a gent gran hauran de ser assignats a centres privats.

- Tenint en compte la **tendència d'envelliment de la població** es considera la **possibilitat de destinar alguns dels solars qualificats com a equipament sense ús a la construcció d'una nova residència pública**.

Equipaments administratius

Els equipaments administratius compleixen l'estàndard del PTGC, però es troben per sota dels estàndards per a una població sostenible. Cal tenir en compte que les ràtios per habitant en serveis administratius no són equiparables a altres casos, ja que l'Ajuntament, o els Jutjats, donen servei correcte a la població actual amb una superfície semblant a la que necessitaria una població més petita.

- A les **reserves d'equipaments administratius** es podrien **sumar els sòls ocupats per la deixalleria municipal i Ecoserveis (13.998 m²s)**, que **tot i ser qualificats com a serveis tècnics i mediambientals, donen servei administratiu**, així com la **previsió d'un nou equipament al PAU 08 on es podria assignar ús administratiu**.

Equipaments culturals

Figueres disposa del document "Pla Local d'Equipaments Culturals PLECF" redactat per ICC consultors en data de maig de 2010. El document esdevé una eina per establir el diàleg entre les directrius del PECCat i la realitat del municipi.

D'acord amb aquest pla, les necessitats municipals passen per:

- Trasl·lat arxiu comarcal (PECCat).
- Trasl·lat de l'arxiu municipal (PLECF).
- Necessitat d'una biblioteca comarcal de 2.980 m² (PECCat).
- Espai escènic de volum únic per a la programació de petit i mitjà format (PLECF).
- Espai musical polivalent de petit i mitjà format (PLECF).
- Espai d'art complet AV2 de 550m² (PLECF).
- Desenvolupament del projecte de la Casa Natal de Salvador Dalí.
- Es proposa la **reserva de 25.256,48 m²s**, la qual **compleix amb els estàndards territorials**, i amb les **noves reserves d'equipament així com mitjançant la transformació d'antics equipaments sense ús es pot donar compliment a les necessitats detectades al Pla Local d'Equipaments Culturals**.
- Cal tenir en compte que Figueres compta amb una important vida cultural, tant pel que fa als serveis locals bàsics, com per acollir un espai d'interès internacional com el Museu Dalí. A més, la vida cultural no només es desenvolupa dins els equipaments sinó també als espais lliures s'hi desenvolupen fires i festivals com l'Acústica, i compta també amb dues sales de cinema (Las Vegas i Cat Cines) no qualificades d'equipament.

Equipaments religiosos

A més dels equipaments religiosos existents descrits a l'anàlisi, existeixen quatre comunitats islàmiques, l'església Evangèlica Baptista, l'església Evangèlica de Filadelfia, l'església adventista del 7è dia i els Testimonis de Jehovà. Aquestes comunitats es reuneixen en locals no qualificats com a equipaments.

- En aquest pla **es preveuen suficients peces d'equipaments que poden ser assignats com a ús cultural-social mitjançant un Pla Especial**.
- L'ús religiós també s'admet dins les zones privades, regulant les condicions mínimes de superfície per a cada clau urbanística.
- S'estableix que cal disposar d'un edifici d'ús exclusiu religiós per a aforaments superiors a 200 persones, condició que no suposa un obstacle injustificat a l'exercici efectiu del dret a establir centres de culte. Es tracta d'un criteri de seguretat i accessibilitat, ja que aforaments superiors en edificis d'habitatges poden crear problemes de convivència.

Equipaments socials

S'assigna l'ús principal social als sòls ocupats pel equipaments comunitaris: edifici dels Sindicats, antic alberg de Joventut, Can Met, centre social Culubret, centre social Horta Capallera, centre cívic Joaquim Xirau, centre social Bon Pastor, antic ajuntament de Vilatenim i la planta baixa ocupada pel Centre social Creu de la Mà.

Equipaments esportius

Els equipaments esportius existents no arriben a complir amb els estàndards mínims per a la població prevista a les projeccions demogràfiques. Per a resoldre aquesta mancança i reforçar la idea de potenciar els tres vèrtex d'equipaments esportius:

- Es reforcen les instal·lacions situades al sud i est de la vila, amb la previsió de nous sòls per equipaments esportius en continuació amb els existents, amb una superfície de 24.411 m²s inclosos en sectors de sòl urbanitzable. Per tant la superfície prevista al POUM arribaria fins als 136.527 m²s, per sobre de l'estàndard indicat al PIEC, reservant el sòl per a la construcció de les noves instal·lacions previstes al MIEM.

Així mateix la pràctica esportiva es complementa amb els gimnasos privats no qualificats com equipament que ofereixen sales de fitness i piscina: BFit Figueres, Fit Figueres, Gimnàs Palace, Gimnàs Savas i Gimnàs Trim.

Equipaments funeraris

La mitjana de defuncions dels darrers 20 anys a Figueres és de 274 defuncions/any. Es preveu que la taxa de mortalitat els pròxims anys serà de 7,27 per mil (similar a l'actual). D'acord amb el reglament de policia sanitària mortuòria, s'hauria de disposar de 2.740 unitats (equivalents a les necessitats per als propers 10 anys) i del sòl necessari per les necessitats previstes per als propers 20 anys.

- L'actual cementiri dona resposta a les necessitats actuals i futures de la població, ja que es preveu una ampliació al sud de l'actual cementiri de 17.461 m². El municipi compta amb dues funeràries que són de propietat privada.

Equipaments de seguretat i defensa

Figueres compta amb els equipaments bàsics per garantir la seguretat dels seus ciutadans.

- S'assigna l'ús de seguretat i defensa als sòls que es qualifiquen d'equipament comunitari, ocupats pel centre penitenciari de les Basses del Terrisser, comissaria dels Mossos d'Esquadra, comissaria de la Guàrdia Urbana, i el sòl, actualment desocupat situat a l'extrem est de la carretera de Roses, destinat a Parc de Bombers.
- Es proposa un emplaçament alternatiu de la comissaria de la policia nacional en algun dels sòls qualificats situats a la zona de Bon Pastor.
- La presó de Puig de les Basses està qualificada com a equipament però no computa a efectes de la ràtio d'equipaments per habitant, ja que no és un equipament que doni servei local.

Sòl sense ús assignat

A banda del sòl qualificat amb usos assignats, resta un total de 90.533 m² sòl en forma de terrenys sense edificar, o on es preveuen canvis d'ús en equipaments obsolets o ocupats per edificis potencials susceptibles d'allotjar algun tipus d'equipament com l'antiga presó, la plaça de Braus, la planta baixa de l'antic bingo, la casa natal de Salvador Dalí i l'escola infantil Ramon Reig, de titularitat municipal, i les finques privades ocupades per alguns edificis i jardins de potencial ús públic.

- Un destí viable per a l'antiga presó seria convertir-la en biblioteca comarcal i arxiu local i comarcal o altres usos administratius. L'edifici està ben comunicat amb la comarca a través de l'avinguda Salvador Dalí i té una capacitat de sostre existent de prop de 5.000 m²st, amb possibilitats d'incrementar-lo construint un edifici lineal que amagui la mitgera dels edificis veïns.

Amb la proposta plantejada **es qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris en sòl urbà un total de 544.429,53 m² sòl** (10,30 m² sòl per habitant futur).

- En el cas de considerar el castell de Sant Ferran i el centre penitenciari, la superfície total és de 1.210.278,53 m²s qualificat com equipament, amb una ràtio que el 2040 s'eleva a 22,89.

El POUM preveu dins els àmbits d'actuació i els sectors de sòl urbanitzables unes reserves de 166.687,83 m²s destinats a equipaments.

- La proposta del POUM és que alguns d'aquests sòls siguin destinats a ampliar les instal·lacions esportives del vèrtex sud i est, i la resta permetran donar resposta a futures necessitats de renovació o ampliació de la xarxa d'equipaments.

9.4 AFAVORIMENT DE LA COHESIÓ SOCIAL I IMPACTE DE GÈNERE I SOBRE ELS COL·LECTIUS ESPECIALS

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i/o assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació als equipaments i la urbanització de l'espai públic.

En aquest sentit:

“El POUM insereix conceptes i principis adoptats de la Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere, de Anna Bofill Levi (2005), publicada per la Generalitat de Catalunya, Institut Català de les Dones Departament de Política Territorial i Obres Públiques (memòria justificativa de l'ordenació.

Fa servir els paràmetres principals de Bofill Levi (2005), com a factors a tenir en compte en el disseny de la ciutat, per a prevenir la violència, els delictes urbans i les barreres al desenvolupament del projecte de vida de les persones per diferències de gènere o orientació sexual, concretament:

- Determinar densitats màximes en el nucli urbà, que incrementin la seguretat en l'ús i la qualitat de vida dels espais públics i privats.
- Afavorir la pluriactivitat, la integració i barreja dels equipaments i de tipologies d'habitatges, especialment en els barris perifèrics. i
- Potenciar el sentit de la territorialitat donant a la configuració urbanística dels barris dispersos la visibilitat i lectura clara dels itineraris interns i proposant la millora de les infraestructures que els estructuren i connecten amb el centre, especialment amb les solucions proposades per trencar amb la barrera de la via del tren i relligar les àrees urbanes a est i oest.
- Corregir alineacions de l'edificació a vial i canvis de direcció dels carrers que formen punts negres d'inseguretat, obrir nous passatges que donin accés a placetes o espais que estaven tancats, com el c. Victor Català, c. Ciurana, c. Cap de Creus, la Plaça Josep Pla i altres.
- Planificar la ubicació d'equipaments i dotacions que prioritzen els itineraris a peu i els recorreguts més directes des dels sòls residencials i la proximitats amb els usos i itineraris quotidians, millorant els recorreguts cívics i la distribució dels nous equipaments per les diferents àrees del nucli urbà.
- Planificar la ubicació dels comerços destinats a les persones i la llar dins dels cors dels barris, preveient usos comercials a les plantes baixes en els PAU's i PMU inserits a la trama urbana, en contraposició de la concentració en grans superfícies especialitzades, per reduir els desplaçaments i incrementar la seguretat i afavorir la interrelació entre persones que habiten als barris.
- Adequar l'oferta d'habitatge oferint modalitats dins de l'ús residencial que respongui a la varietat de la demanda, amb solucions que afavoreixin compartir tasques domèstiques i a adaptar l'oferta

d'habitatge a necessitats dinàmiques i canviants en funció de les tasques que s'hi poden fer en cada fase o cicle de vida, a les necessitats de les diferents cultures i ètnies, a la capacitat econòmica, a les discapacitats, a la sostenibilitat econòmica i ambiental.

- Justificar la volumetria i ordenació dels edificis als plans parcials d'ordenació urbanística i el disseny i la conservació posterior dels espais intermedis d'ús comunitari com a disseny adequat per veure i ser vist.
- Justificar als projectes d'urbanització, d'obra pública local i en llicències d'elements de publicitat i rètols de propaganda, l'ordenació i forma dels elements simbòlics com a monuments, perspectives o elements de propaganda, la distribució, materials i colors del mobiliari urbà i elements decoratius i qualsevol bé moble o immoble que pugui fer que un espai públic sigui susceptible d'experiència poc plaent, poc atractiva o poc segur per a una part de les persones
- Justificar als projectes d'urbanització i als d'obres públiques locals com s'ha contemplat que tots els carrers i places continguin determinacions per les persones que porten cotxets o carrets de compra a peu per eliminació de dificultats en la practicabilitat de l'espai públic per a totes les persones; així com la necessitat de mesures addicionals per a incrementar l'enllumenat en condicions de seguretat especialment en les voreres i en les parts de la calçada per on circulen les persones i fer justificar el model de paisatge urbà proposat segons el tractament visual i sensitiu no susceptible d'afectar la sensibilitat de les persones per raó del seu gènere o orientació sexual.

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol de 2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, i als efectes dels informes o avaluacions periòdiques sectorials de la Generalitat de Catalunya sobre l'efectivitat del principi d'igualtat, s'estableix la necessitat que els nous instruments de planejament derivat, projectes d'urbanització i d'obres públiques locals incloguin un Estudi justificatiu de mesures adoptades per complir els Paràmetres de Gènere segons els establerts a la Memòria del POUM, sense perjudici dels que siguin exigibles per virtut de la normativa aplicable, tot i determinant l'exposició pública de 20 dies a criteri de l'òrgan municipal competent per resoldre les autoritzacions d'ús del domini públic, tota vegada que es pugui presumir sol·licituds d'autorització per actes regulats per la llei d'urbanisme vigent amb continguts susceptibles d'afectar la sensibilitat de les persones per raó de la seva orientació sexual o gènere i la seva capacitat d'ús i gaudi del domini públic i privat en condicions de seguretat." **Punt.5.5, compliment de la legislació vigent sobre igualtat efectiva i polítiques de gènere, Memòria justificativa de l'Ordenació.**

Així mateix, l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM de Figueres, té en consideració l'impacte de gènere i en fa una avaluació al punt 10. Indicadors de gènere de la memòria d'avaluació.

10.CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE

La Llei 3/2012 modifica l'apartat 2 de l'article 163 sobre constitució del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge (PMSH), mantenint els apartats 1 i 3 iguals. En l'apartat segon se suprimeix l'obligatorietat que el producte obtingut de l'alienació del sòl que no tingui la qualificació d'habitatge protegit passi a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i sigui destinat obligatòriament a la finalitat especificada a l'article 160.5.b (fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat) mitjançant un règim de protecció pública.

Així, segons l'article 163, constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge:

"1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (...)"

"2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge."

"3. El volum del patrimoni municipal del sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal (...)"

D'altra banda, en l'article 164, Patrimoni separat, en l'apartat 2, modificat per la Llei 3/2012, es determina que els ingressos obtinguts s'han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i

ampliar el patrimoni de sòl i habitatge per a tal d'assolir qualsevol de les finalitats determinades a l'article 160.5. El DL 17/2019, en l'article 10.4, afegeix tres apartats nous.

Segons el 4, l'ha d'inventariar separatament i especifica algunes de les dades que han de constar. La necessitat d'actualització permanent de l'inventari i el balanç de situació del PTSH queda recollit en el nou apartat 5 i el número 6 indica que els municipis de demanda forta i acreditada hauran d'inscriure'l en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Finalment, la disposició addicional quarta determina que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del DL, han de transmetre al RPUC l'inventari de béns i els drets que integren el PMSH.

En tot cas, és per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl i habitatge, tant del que s'obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

L'ajuntament va **adoptar per acord plenari de 2 d'octubre de 2003 constituir el Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge**.

Així mateix, les Normes Urbanístiques del POUM inclouen en el Títol 2, Capítol II Instruments de gestió i execució urbanística i al Capítol III els instruments de política de sòl i habitatge l'article 19, Patrimoni públic de sòl i d'habitatge, que el regula.

Barcelona, març de 2023

MONTSERRAT
MERCADÉ
MARIMON -
DNI
46223980Y

Firmado digitalmente
por MONTSERRAT
MERCADÉ MARIMON -
DNI 46223980Y
Fecha: 2023.03.03
14:16:10 +01'00'

Montserrat Mercadé, geògraf