

SÍNTESI DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE FIGUERES

1. CRÈDITS

Pla Local d'Habitatge de Figueres



Equip Redactor: D'Aleph

Guillem Díaz Faló
Albert Jové i Deltell
Francisco Javier Alberca Rodríguez
Sònia Llera Arce
Emmanuel Jouve
Salvador Matas i Dalmases

Ajuntament de Figueres

Yolanda Milán i Peñalver
Xavier Ludevid
Victor Alegrí
Josep Navarro
Xavier Turró

Diputació de Girona

Anna Pla Illa

2. ÍNDEX

DESCRIPCIÓ DEL MUNICIPI	3
DEMOGRAFIA	4
PLANEJAMENT URBANÍSTIC	6
HABITATGE: SITUACIÓ ACTUAL	10
HABITATGE: DEMANDA I NECESSITATS FUTURES	12
DIAGNOSI, OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	13
ACTUACIONS: DESCRIPCIÓ GENERAL	14
PRINCIPALS ACTUACIONS DEL PLH	16
GESTIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE I PARTICIPACIÓ	22
PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT	23

3. DESCRIPCIÓ DEL MUNICIPI

Situació i estructura residencial del municipi

Figueres se situa al extrem nord-oriental de Catalunya, al centre de la comarca d'Alt Empordà, de la que es capital.

El terme municipal original de Figueres era de 12,9 km² als quals es van afegir 6,41 km² de l'antic terme de Vilatenim, avui ja integrat al teixit urbà. Ara té una superfície de 19,09 km², concentra 42.809 habitants (INE 2008), resultant una densitat mitjana de 2.242 hab./km².

Esta limitada pel nord amb Cabanes i Vilabertran; al sud-est amb El Far d'Empordà, Peralada i Vila-Sacra; al Oest amb Llers i Vilafant.

Figueres en relació amb la comarca de l'Alt Empordà



Figueres s'ubica al centre d'una extensa planura fluvial, a cavall entre l'extrem oriental de la Serralada Pirinenca i la Costa Brava, i es troba a 39 m d'altitud. El terme municipal està drenat al SE pel riu Manol (límit sud-est del terme del municipi), que forma en aquest sector un seguit de meandres. Es travessat també d'est a oest per la riera de Figueres que travessa el nucli urbà i desemboca a la Muga.

La major part del terme es troba ocupat per l'àrea urbana i els seus ravals. L'estructura del territori del terme municipal no comprèn cap enclavament, però compta amb barris allunyats o entitats separades del nucli central (Palol i Vilatenim). També existeixen alguns masos aïllats, els quals es troben repartits per tot el territori del terme. La zona urbana està envoltada bàsicament de zones de conreu, a excepció del nord-oest, amb una area important de zones de prats i herbassars al voltant del Castell de Sant Ferran.

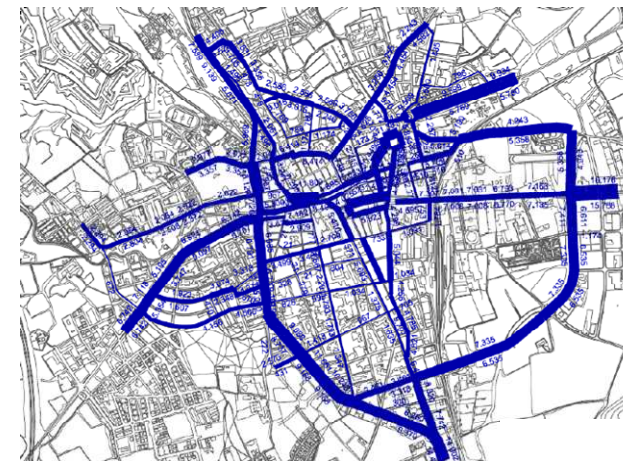
Comunicacions i mobilitat

L'estructura viaria de Figueres ve determinada pel traçat de dues carreters que travessen la ciutat, les quals formen un sistema radial que constitueix l'estructura bàsica de la seva forma i han marcat el seu creixement urbanístic. Figueres és per això la ròtula i el punt d'encreuament de la Nacional II (que agafa el nom de Carrer Nou al centre de Figueres) en el sentit nord-sud i de la N-260 (denominada Carrer Empordà dins Figueres) en el sentit oest-est.

L'autopista AP-7 i la variant de la N-II a llevant, construïdes posteriorment, han encerclat la ciutat i els seus entorns sense que això hagi repercutit en la forma i articulació de Figueres.

Disposa d'estació ferroviària de RENFE Media Distancia. Està prevista l'arribada de l'AVE.

Al nivell de la mobilitat, aquests eixos principals, destacats anteriorment, corresponen als principals eixos de mobilitat de la ciutat. Els principals fluxos de circulació s'orienten de nord a sud, a la N-II, i d'est a oest a la N-260 i la C-68. Un altre eix important és la Ronda del Sud, circumval·lació que permet connectar amb la carretera C-68 sense passar per el centre de la ciutat.



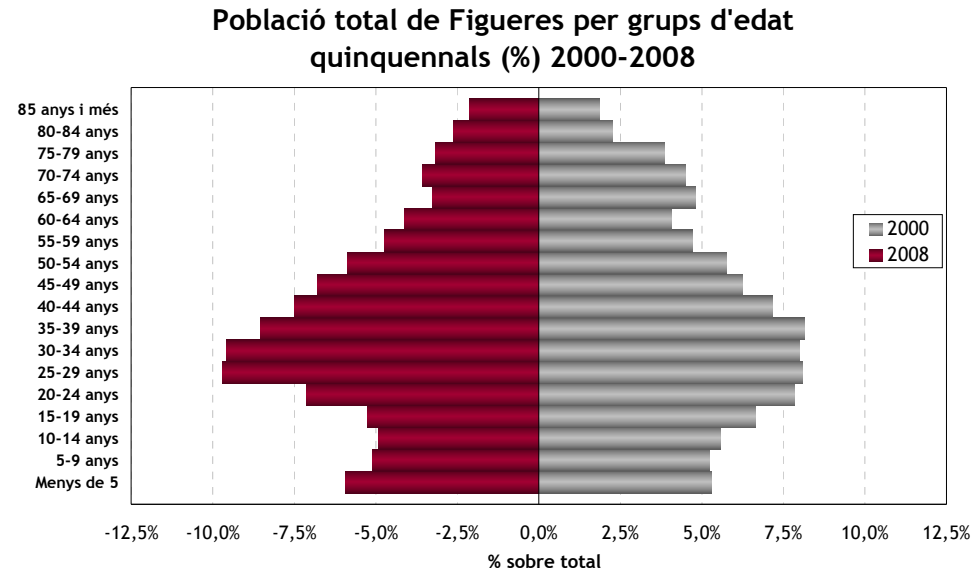
Font: Pla de Mobilitat Urbana de Figueres-2008

La ciutat està situada a únicament 50 km del aeroport de Girona, molt important a Espanya pel que fa a companyies de baix cost i vols xàrter. Degut al creixement de l'aeroport -que ha conegut un espectacular increment de viatgers- passant de 550.000 passatgers en 2002 a més de 5.500.000 en 2008, s'ha hagut d'avançar la revisió del pla estratègic de l'aeroport. S'ha proposat la construcció d'una segona pista paral·lela de l'actual i l'ampliació de l'edifici terminal.

4. DEMOGRAFIA

Descripció de la població actual

La població de Figueres va assolir en 2008 els 42.809 habitants. En relació a l'estructura per grups d'edat:



El saldo migratori exterior ha estat positiu de forma continuada per a tot el període objecte d'estudi, amb punts d'inflexió els anys 1994, 2000, 2004 i 2007. De fet, és el component responsable del creixement de la població, especialment de l'experimentat del 1996 a 2008.

Evolució de la població

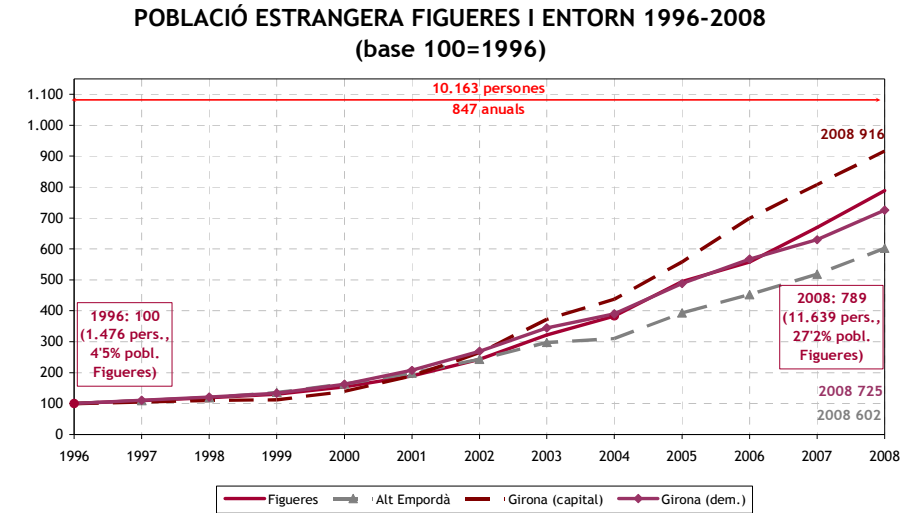
Saldo migratori exterior a Figueres segons grups de procedències 1988*-2007

1998*-2008	1988*	1989*	1990*	1991*	1992*	1993*	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005	2006	2007	2008	2005-2008
Moviment migratori exterior	761	486	590	-	600	525	81	167	-	349	681	575	290	537	555	1.120	357	1.157	1.575	1.740	1.068	5.540
Resta de la UE																		104	181	162	165	612
Resta d'Europa																		187	222	272	32	713
Àfrica																		392	432	583	450	1.857
Amèrica																		438	777	754	339	2.308
Àsia																		26	31	80	82	219
Oceania																		0	0	1	0	1
No consta																		10	-68	-112	0	-170

Font: elaboració D'ALEPH a partir de dades d'IDESCAT.

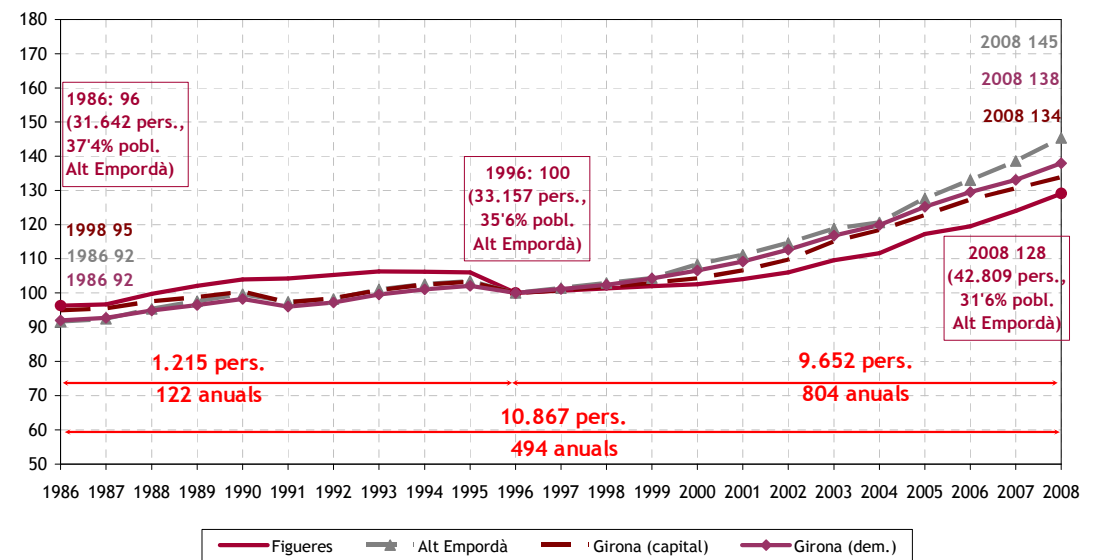
* Atès que l'IDESCAT només ofereix les dades d'immigrants exteriors corresponents als anys 2005-2007, i que es disposa de dades detallades sobre les variacions residencials a Figueres l'any 2008, ha estat necessari inferir les corresponents als períodes anteriors, a partir dels components de la variació de la població, tot i que aquest procediment només permet obtenir una aproximació als fluxos migratoris exteriors reals (vegeu taula 2a).

Des del punt de vista del lloc de naixement, i segons queda recollit al gràfic 4, en el període 1996-2008 la població estrangera s'ha elevat en 10.163 persones, en haver passat de 1.476 a 11.639 habitants -del 4'5% al 27'2% de la població total de Figueres, 847 persones anuals per terme mitjà-. Addicionalment, aquest ritme de creixement reproduïx el mostrat pel conjunt provincial, i se situa per sobre del comarcal i per sota del corresponent a la capital. -.



En relació amb l'evolució de la població total al municipi, Figueres ha mostrat un creixement lleugerament inferior al del seu entorn més immediat:

POBLACIÓ TOTAL FIGUERES I ENTORN 1986-2008 (base 100=1996)



4. DEMOGRAFIA (Cont.)

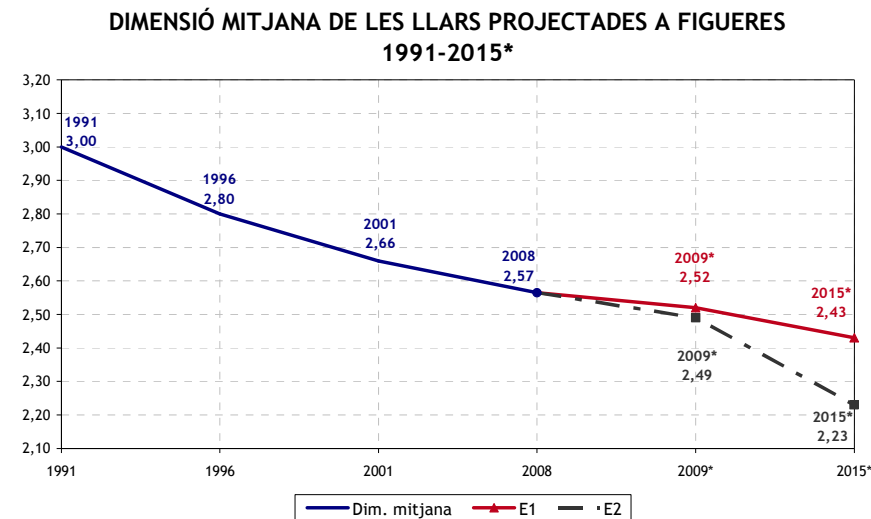
Evolució de les llars

Figueres tenia l'any 1991 10.975 llars residents al municipi, que s'han transformat en 12.357 l'any 2001, és a dir, s'han elevat en 1.382 llars, a un ritme de 138 llars anuals. Aquesta evolució s'ha produït d'una manera considerablement homogènia: entre el 1991 i el 1996 varen créixer a un ritme anual mitjà de 153 llars, i entre el 1996 i l'any 2001 a un ritme mitjà de 123 llars anuals. Així, s'ha estimat, com a punt de partida, que el nombre de llars a Figueres a l'any 2008 ha estat de 16.690, xifra que implicaria un creixement anual mitjà entre 2001 i 2008 d'unes 619 llars, en consonància amb el ritme de construcció d'habitatges en aquest subperíode.

D'altra banda, la dimensió mitjana de les llars a Figueres ha passat de 3'00 persones per llar l'any 1991 a 2'66 l'any 2001; és a dir, ha mostrat la tendència descendent registrada de forma generalitzada tant a Catalunya com a la resta de la península. Addicionalment, l'esmentat descens s'ha donat també a les Comarques Gironines, tot i que la dimensió mitjana a Figueres s'ha situat per sota de la dimensió mitjana en l'àmbit territorial esmentat el 1991 i el 1996, i lleugerament per sobre l'any 2001.

Des del punt de vista estructural, les llars segons edat de la persona principal han experimentat una alteració del seu pes a tots els trams d'edat considerats:

- Les llars amb una persona principal d'edat inferior a 35 anys han passat de representar prop del 22% l'any 1991 a situar-se en poc més del 20% l'any 2001.
- Les llars amb persones principals entre 35 i 65 anys s'han situat al voltant del 53% al llarg de tot el període, tot i haver registrat una reducció molt gradual: del 53'3% l'any 1991 al 52'6% l'any 2001.
- I les llars amb persona principal de 65 anys i més, que representaven el 24'9% del total de llars l'any 1991, van incrementar la seva presència fins el 27'2% del total l'any 2001.



Projecció de noves llars

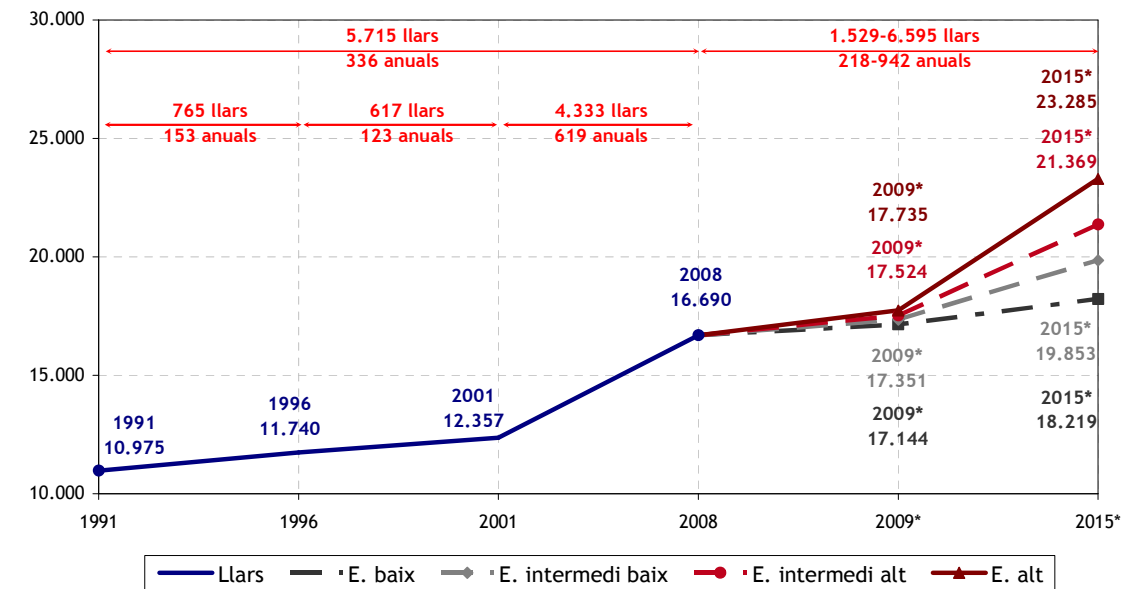
D'acord amb les projeccions elaborades, la població de Figueres passarà de 42.809 habitants l'any 2008 a 44.270 i escaig l'any 2015 segons l'escenari conservador, o a prop 52.000 i escaig segons l'escenari optimista (entre 1.465 i 9.120 persones de creixement en termes absoluts, al voltant de 210-1.300 anuals de mitjana).

Les projeccions de llars elaborades sobre la base de la metodologia exposada apunten a què, les 16.690 llars residents l'any 2008 es convertiran en prop de 18.220 l'any 2015 segons l'escenari baix o en 23.285 segons l'escenari alt, és a dir, creixeran a un ritme mitjà de gairebé 220 llars anuals com a mínim i 940 llars anuals com a màxim.

En tot cas, es planteja un creixement del nombre de llars de 2.502 llars entre 2010 i 2015.

El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 3 i assolirà cap el 2015 una dimensió mínima de 2'23 (escenari 2) i màxima de 2'43 (escenari 1).

NOMBRE DE LLARS PROJECTADES A FIGUERES 1991-2015*



5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Planejament vigent. Descripció general.

En data de 12 d'abril 1983 el PGOU de la zona urbana de Figueres es va aprovar definitivament, i va ésser publicat al DOGC el 20 de maig del mateix any. El Pla conté els termes municipals de Borrassà, Cabanes, El Far d'Empordà, Figueres, Llers, Ordis, Pont de Molins, Sta. Llogaia d'Alguema, Vilabertran, Vilafant, Vilamalla i Vilasacra.

Per la seva banda, el març de 2005 s'aprovà el Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU de Figueres. Al llarg dels 26 anys de vigència s'han promogut diverses modificacions puntuals per fer viable el desenvolupament del Pla i ajustar-lo a les noves necessitats de la ciutat.

El PGOU estableix, pel conjunt del territori, la creació de 19 sectors en sòl urbanitzable. D'aquests, 13 tenen la classificació de sòl urbanitzable delimitat per a usos residencials i 2 per a usos industrials. Els 4 restants són reserves de sòl urbanitzable no delimitat, tots d'ús residencial.

Actualment dos d'aquests sectors urbanitzables es despleguen com a Àrees Residencials Estratègiques (ARE): són "Carretera de Llers" i "Horta Capellera - Cendrassos", resultat del Decret llei de mesures urgents en matèria urbanística que es va aprovar el mes d'octubre de 2007. Aquest Decret té com a objectiu, entre d'altres, dotar a les administracions catalanes d'instruments per a obtenir de manera immediata sòl per a la construcció d'habitatge assequible.

D'altra banda, el PGOU té pendent el desenvolupament de 30 Polígons de Actuació (PA) en sòl urbà per a usos residencials, alguns d'ells a desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana. D'aquests PA, n'hi ha sis que en ser sòl urbà no consolidat, els correspondria la creació d'habitatge protegit.

A banda, en data 3 d'octubre de 2006, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director territorial de l'Empordà, que preveu per el municipi de Figueres una estratègia de creixement potentat, amb noves implantacions de mobilitat, on es destaquen el nou traçat de l'AVE i el tancament de la ronda amb un nou anell de circumval·lació.

Així mateix, actualment, està en tràmit el Pla director del sistema urbà de Figueres, que ha estat aprovat inicialment per la Comissió d'urbanisme de Girona el 23 de juliol de 2008. Aquest document que parteix i desenvolupa el PDT de l'Empordà, proposa entre d'altres objectius el desenvolupament de l'àrea urbana de Figueres en un horitzó de l'any 2026 (16 municipis amb una població total de prop de 50.000 habitants). El PDU busca concentrar el creixement urbanístic més intens a l'àrea de Figueres-Vilafant, i reserva la resta de nuclis per a un creixement moderat o de canvi d'ús i reforma, i propicia la millora dels veïnats més petits..

Sectors del planejament i estat de desenvolupament

En sòl urbanitzable

Sectors urbanitzables desenvolupats	Estat de desenvolupament
SUD-Sector Camí de Vilatenim	APROVAT, URBANITZAT I OBRA D'URBANITZACIÓ REBUDA I EDIFICACIÓ INICIADA
SUD-Sector Rec de Susanna	APROVAT, URBANITZAT I OBRA D'URBANITZACIÓ REBUDA I EDIFICACIÓ INICIADA
SUD-Sector Fages de Climent A	APROVAT, URBANITZAT I OBRA D'URBANITZACIÓ REBUDA I EDIFICACIÓ INICIADA
SUD-Sector Fages de Climent B	APROVAT, URBANITZAT I OBRA D'URBANITZACIÓ REBUDA I EDIFICACIÓ INICIADA

Sectors urbanitzables delimitats no desenvolupats	Estat de desenvolupament
SUD-Sector Camp de Tir	NO INICIADA TRAMITACIÓ PLA PARCIAL
SUD-Sector Mas Tutau	NO INICIADA TRAMITACIÓ PLA PARCIAL

Sectors urbanitzables no delimitats no desenvolupats	Estat de desenvolupament
SUND-Sector Muntanyeta	INICIADA TRAMITACIÓ PP-NO APROVAT INICIALMENT
SUND-Sector Ronda Nord	NO INICIADA TRAMITACIÓ PLA PARCIAL
SUND-Sector Les Moragues	NO INICIADA TRAMITACIÓ PLA PARCIAL
SUND-Sector Vilatenim	NO INICIADA TRAMITACIÓ PLA PARCIAL

Sectors urbanitzables en tràmit	Estat de desenvolupament
SUD-Sector Hotel Ronda	APROVAT DEFINITIVAMENT PLA PARCIAL PENDENT PUBLICACIÓ. APROVACIÓ DE PROJECTE D'URBANITZACIÓ
SUD-Sector Els Olivars	APROVAT INICIALMENT PLA PARCIAL I PENDENT APROVACIÓ DE PROJECTE D'URBANITZACIÓ
ARE-Sector Ctra. De Llers	ARE APROVAT DEFINITIVAMENT
ARE-Sector Horta Capallera - Cendrassos	ARE APROVAT DEFINITIVAMENT
SUD-Sector Cendrassos Sud	APROVAT DEFINITIVAMENT PLA PARCIAL PENDENT PUBLICACIÓ. APROVACIÓ DE PROJECTE D'URBANITZACIÓ
SUD-Sector Marca de l'Ham	APROVAT PLA PARCIAL I PROJECTE D'URBANITZACIÓ I PENDENT D'URBANITZAR
SUD-Sector Costa Brava	APROVAT PLA PARCIAL I PROJECTE D'URBANITZACIÓ I INICIADA URBANITZACIÓ

En sòl urbà

Polígons d'Actuació	Estat de desenvolupament
PMU 1-Sector Aigueta	En tràmit
PMU 2-Sector Aigueta	En tràmit
PMU -Rec del Mal Pas	En tràmit
PA 6 -Carrer de l'Àngel	En tràmit
PA 46 -HIFESA	En tràmit
PA -Muralla Eres de Sans	No desenvolupat

5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC (Cont.)

Sòl i sostre edificables

Segons el PGO, el potencial de sostre preferentment residencial estimat a Figueres, tant en sòl urbà com en urbanitzable, és de 1.016.561 m², que es desglossen en:

Sòl i sostre preferentment residencial que preveu el PGO: Sectors i Polígons		
Polígons en sòl urbà:	Superfície de sòl en Ha	Superfície de sostre en m ²
Preferentment residencial	20,57	253.878
Sectors en sòl urbanitzable:		
Preferentment residencial	136,13	762.683
Total preferentment residencial	156,70	1.016.561

Per altra banda, si analitzem el potencial d'habitatge vigent queda de la següent forma:

	Habitatges totals
Sectors en sòl urbanitzable, No desenvolupat	1.870
Sectors en sòl urbanitzable, En tràmit	4.966
Sectors en sòl urbanitzable, Desenvolupat	1.333
Polígons en sòl urbà, No desenvolupat	1.101
Polígons en sòl urbà, En tràmit	1.885
Polígons en sòl urbà, Desenvolupat	0
Total	11.155

Desglossament del potencial d'habitatges protegits

La situació actual del planejament derivat previst en el PGOU ens dona un potencial d'habitatges protegits en sòl urbanitzable de 2.742 habitatges. En aquesta xifra no considerem els 507 habitatges protegits que podrien sorgir dels sectors urbanitzables no delimitats. Pel que fa als polígons de sòl urbà, cal afegir 368 habitatges més.

En resum tindriem un total de 3.087 habitatges protegits potencials, desglossats de la següent forma:

	TOTAL HAB.	HPO regim gen/esp	HPO regim concertat	Hab. concertat català	Assequibles Totals
Sòl urbanitzable delimitat	8.169	1.569	604	546	2.719
Sòl urbà (polígons)	2.986	246	123		368
Total	11.155	1.815	727	546	3.087

A Figueres, en la doble qualitat de capital de comarca, i de disposar d'una població de 42.809 -any 2008- (superior als 10.000 habitants), li correspon per llei una reserva d'habitatges de protecció oficial d'un 20% del sostre per règim general o especial, un 10% addicional per a habitatges en règim de preu concertat i un altre 10% de d'habitatge concertat català. També segueixen els mateixos percentatges les modificacions de planejament que s'han promogut. Només les ARE fan una reserva diferents, d'un 50% del nombre d'habitatges per HPO, d'acord a la llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

Per tant, el potencial de la ciutat en matèria d'habitatge protegit, serà:

- La reserva d'habitatge de protecció oficial, que serà un total del 40% (20 + 10 + 10) dels habitatges totals dels sectors en sòl urbanitzables i els polígons en sol urbà no consolidat.
- La cessió obligatòria del 10% de aprofitament urbanístic del polígons en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, que es podrà traduir en habitatge protegit, incrementat el patrimoni públic de sòl i habitatge.

6. HABITATGE: SITUACIÓ ACTUAL

Situació del parc

En termes generals, el parc d'edificis local és igual de jove (42,4 anys de mitjana d'antiguitat) que el de la demarcació de Girona (42,5 anys). Així mateix, s'observa com Figueres va conèixer un creixement més fort durant les dècades dels 50 i 60, mentre que a la província de Girona es va observar als 70 i 80.

Les dades sobre estat de conservació no presenten gaires sorpreses: la immensa major part del parc està en bon estat, tal i com seria d'esperar:

ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen. Figueres. Any 2001.

		Ruinós	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	0,9%	1,3%	5,5%	92,3%	100,0%
	% Municipi	1,8%	2,4%	10,8%	85,0%	100,0%
	Total municipi	86	111	504	3984	4685
llars	% Província	0,5%	1,0%	5,7%	92,3%	99,5%
	% Municipi	0,9%	1,7%	8,6%	88,3%	99,6%
	Total municipi	111	215	1068	10908	12357
	% llars lloguer municipi	0,9%	3,1%	13,5%	81,8%	99,2%
	% llars propietat	0,9%	1,4%	7,1%	90,3%	99,7%
població	Total població	314	550	2833	29119	32930
	% Total població	1,0%	1,7%	8,6%	88,4%	99,7%
	Total estrangers	52	115	305	1995	2578
	% Total estrangers	2,0%	4,5%	11,8%	77,4%	95,7%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

La superfície mitjana dels immobles de Figueres és visiblement inferior a la de la demarcació de Girona. Així, els quasi 95 metres quadrats de mitjana locals queden a certa distància dels 102 de la província. Cal incidir en l'aportació major de casos unifamiliars a la demarcació respecte al municipi, circumstància coherent amb les dades de superfície mitjana. En aquest sentit, es pot observar com els percentatges de les superfícies entre 61 i 105 metres quadrats són majors a Figueres que al conjunt provincial.

El parc d'habitatges de Figueres és eminentment plurifamiliar: el 85% dels habitatges existents en 2001 tenia aquesta consideració, un percentatge superior al de la mitjana provincial.

Infrahabitatge

Així mateix, pel que fa a situacions susceptibles de ser considerades infrahabitatge, el municipi presenta uns valors molt similars als de la mitjana de la seva Àrea Urbana Compacta (AUC), tot i que lleugerament per sota (interval del 3,98%-4,07% de casos susceptibles de ser considerats infrahabitatge). Aquesta proximitat, però, ve molt marcada per l'enorme pes de Figueres respecte l'AUC, que condiciona molt la mitjana global.

Sobreocupació

Per a aquesta anomalia l'anàlisi bàsica comptabilitza aquelles llars que tinguin set o més persones empadronades al darrer full de Padró a partir del filtrat del nombre de membres de la llar

La informació obtinguda per aquest sistema és la següent:

Nivell bàsic de sobreocupació a Figueres, 2009	
Llars totals	17351
Llars amb 7 o més empadronaments	485
Residències detectades	3
Percentatge referencial bàsic de sobreocupació	2,78%

Parc vacant

De manera simultània a la redacció del present Pla Local d'Habitatge, l'Ajuntament de Figueres ha desenvolupat un treball de detecció d'habitatge buit al municipi sobre el terreny.

D'acord amb el treball efectuat, el volum de parc vacant a Figueres se situaria en un arc que va de 377 a 392 habitatges, la qual cosa suposa un percentatge aproximat sobre el total de parc d'habitatges estimat a mitjans de 2009 entre el 1,71% i el 1,78%.

Aquesta xifra s'allunya extraordinàriament de la resultant del Cens de 2001 (20,9%)

L'habitatge buit de Figueres es concentra fonamentalment a la zona més cèntrica de la població (especialment al Districte 4 i la secció corresponent al Nucli antic).

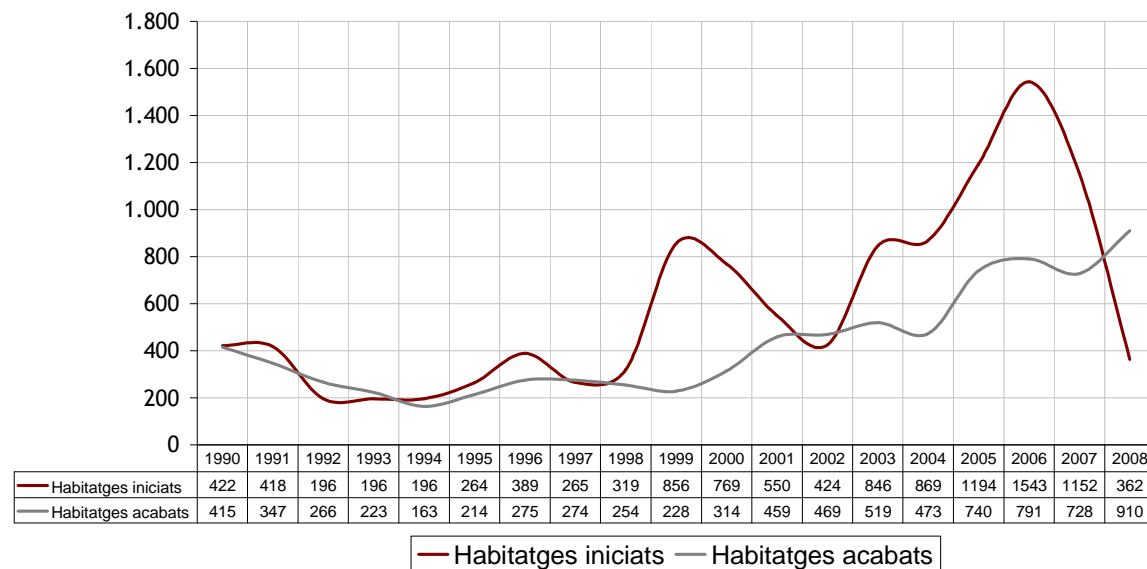
6. HABITATGE: SITUACIÓ ACTUAL (Cont.)

Evolució de l'oferta d'habitatge al municipi

A la ciutat de Figueres, la tendència general constructiva també ha reflectit aquest esfondrament de l'activitat constructiva (-68,6% entre 2007 i 2008), especialment acusat en tant entre els anys 2005 i 2007 (és a dir, al final del període general expansiu) havien mostrat un acusat repunt de l'edificació.

De fet, el nivell de construcció s'havia mantingut en nivells relativament moderats fins a 2002, tot i un fort repunt al 1999. Val a dir que aquest repunt d'activitat de darrera hora podria haver tingut una repercussió molt important en l'estructura de l'oferta immobiliària de la primera meitat de 2009, com es podrà veure a continuació.

Gràfic 2. Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Figueres (1990-2008)



L'oferta de mercat

En termes de preus, no s'observen (taula 5) grans sorpreses entre els preus dels habitatges plurifamiliars i dels unifamiliars: mentre que els primers presenten preus totals inferiors, els segons són més barats pel que fa a la repercussió per metre quadrat, d'acord amb una major rendibilització de les superfícies més reduïdes.

Taula 5. Preu mitjà de l'oferta immobiliària de Figueres segons mercats i tipologia d'habitatge, 2009

	Preu total (€)			Preu unitari (€/m ²)		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL
Obra nova	376.294,74	236.193,58	245.599,67	2.292,93	2.982,38	2.936,09
Segona mà	415.717,07	207.672,62	223.728,43	2.545,50	2.210,02	2.235,88
Conjunt propietat	393.686,94	224.649,89	236.623,35	2.404,36	2.667,34	2.648,71
Lloguer	NS	676,74	680,37	NS	8,45	8,42

Les superfícies mitjanes de l'oferta immobiliària de Figueres es poden considerar normals en relació a les d'un municipi d'entorn metropolità, que oscil·larien, en termes generals, en dimensions entre els 80 i els 100 m².

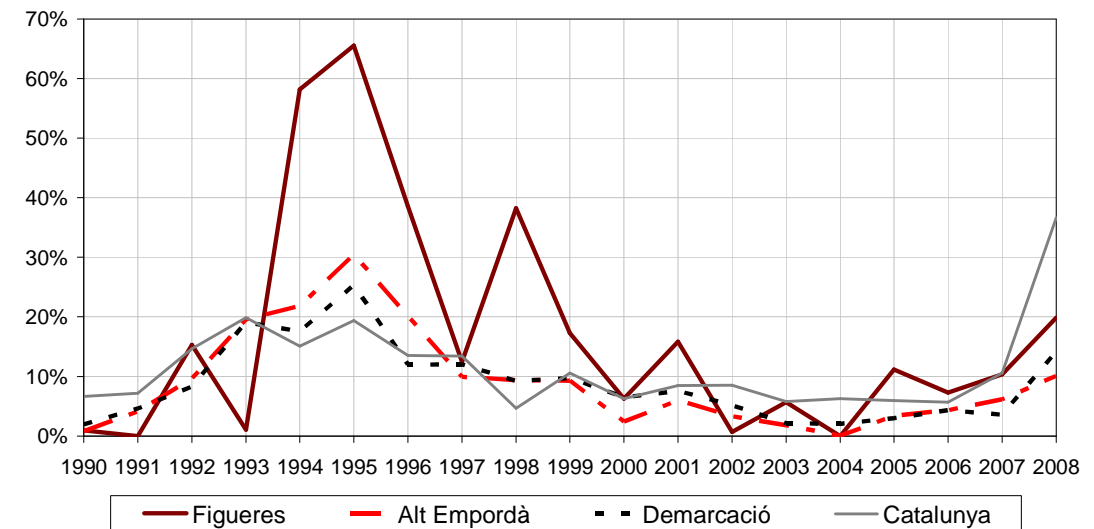
Taula 3. Superfície de l'oferta immobiliària de Figueres (m²), 2009

	Mitjana	Màxima	Mínima
Obra nova	86,67	270,00	35,00
Segona mà	102,32	340,00	43,00
Conjunt propietat	93,09	340,00	35,00
Lloguer	84,00	200,00	35,00

Oferta d'habitatge de protecció oficial o de protecció pública

L'evolució catalana, provincial i comarcal estan evidenciat un repunt en el pes de l'habitatge protegit dins de la producció d'habitatge, tot i que, al menys en el moment present, no sembla tant per un creixement net de la producció protegida com per una caiguda de la lliure. En el cas de Figueres, després d'anys de nivells molt baixos (en ocasions, zero) d'habitatge protegit, els anys posteriors a 2004 han vist remuntar les produccions. Val a dir que la caiguda en l'obra nova iniciada al municipi en 2008 ha provocat que els habitatges protegits iniciats dibuixin un gràfic que creix visiblement en aquell any.

Gràfic 6. Quota de protecció dels habitatges iniciats a Figueres i el seu entorn 1990-2008



7. HABITATGE: DEMANDA I NECESSITATS FUTURES

Determinació de les necessitats d'habitatge totals i socials

Les llars que no poden accedir al mercat lliure segons els seus ingressos familiars mensuals nets i que no disposen d'un habitatge en propietat representen entre el 55'2% i el 66, 0% del total.

L'aplicació de l'interval de graus d'exclusió al nombre de noves llars projectades per a l'exercici 2009 i el sexenni 2010-2015 permet aproximar el nombre de llars excloses al llarg del període de vigència del PLH. Des d'aquesta perspectiva, deixant de banda l'any 2009 per trobar-se actualment en curs, al període 2010-2011 entre 400 i 527 noves llars romandran excloses del mercat d'habitatge lliure (220-263 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut), al bienni 2012-2013 entre 451 i 539 (225-270 llars anuals amb necessitats d'ajut), i al bienni 2014-2015 entre 490 i 586 (245-293 llars anuals amb necessitat d'algun tipus d'ajut). En total, entre 1.381 i 1.651 noves llars amb necessitat d'algun tipus d'ajut per a accedir a un habitatge al sexenni 2010-2015, és a dir, 230-275 anualment per terme mitjà..

Taula C3. Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons l'escenari més plausible i els dos escenaris de finançament.

	2009			2010-2011		2012-2013		2014-2015		2010-2015					
	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Esc. cons.: 66'0%	Esc. estalvi: 55'2%	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Esc. cons.: 66'0%	Esc. estalvi: 55'2%	Noves llars	Noves llars amb necessitats	Esc. cons.: 66'0%	Esc. estalvi: 55'2%			
TOTAL	661	436	365	798	527	440	817	539	451	887	586	490	2.502	1.651	1.381
Mitjana anual	661	436	365	399	263	220	408	270	225	444	293	245	417	275	230

Estructura de la demanda social de Figueres

Estratificació de les llars excloses del mercat lliure d'habitatge de Figueres segons règim i nombre de dormitoris

Grau d'exclusió: 66'0%

	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat				
Concertat	0,2%			0,2%
General	0,2%	1,2%	Residual**	1,4%
Especial	1,2%	0,9%	Residual**	2,1%
Lloguer R. General 10 anys	6,9%	6,0%	Residual**	13,0%
Lloguer R. General 25 anys	15,5%	14,6%	0,5%	30,6%
Lloguer R. Especial 25 anys	10,6%	7,9%	Residual**	18,5%
Exclosos HPO	16,0%	17,8%	0,5%	34,3%
TOTAL	50,7%	48,4%	0,9%	100,0%

Grau d'exclusió: 55'2%

	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat				
Concertat	Residual**			Residual**
Lloguer R. General 10 anys	6,5%	3,0%	Residual**	9,5%
General	0,8%	0,8%	Residual**	1,5%
Especial	2,3%	0,8%	Residual**	3,0%
Lloguer R. General 25 anys	13,8%	14,3%	0,5%	28,6%
Lloguer R. Especial 25 anys	11,8%	8,5%	Residual**	20,4%
Exclosos HPO	17,1%	19,3%	0,5%	36,9%
TOTAL	52,3%	46,7%	1,0%	100,0%

* Les cel·les buides emplenades amb color gris corresponen a règims d'habitatge assequible que, per als habitatges intermedis i grans, presenten uns preus superiors al preu del producte lliure més econòmic mitjà per a la superfície corresponent i que, per tant, no ofereixen alternativa factible al mercat lliure.

** Aquells casos en què el preu de l'habitatge assequible és inferior al preu del producte lliure corresponent i que, per tant, en principi ofereixen una alternativa al mercat lliure, tot i que, per les característiques de la mostra recollida, el càlcul realitzat després un valor nul, són casos que, no per ser minoritaris (residuals) tenen una rellevància inferior. Per aquest motiu, s'han reflectit amb la denominació "Residual" a la casella corresponent.

Aquest perfil general, aplicat a l'escenari intermedi baix de projeccions demogràfiques, i desglossat per biennis, quantifica les necessitats d'habitatge social a Figueres:

Llars excloses projectades segons règim i nombre de dormitoris per escenaris d'exclusió

Escenari quantitatiu intermedi baix, grau d'exclusió 66'0%					Escenari quantitatiu intermedi baix, grau d'exclusió 55'2%				
2009	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL	2009	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat					Existent concertat				
Concertat	1			1	Concertat	Residual**			Residual**
General	1	5	Residual**	6	Lloguer R. General 10 anys	24	11	Residual**	35
Especial	5	4	Residual**	9	General	3	3	Residual**	6
Lloguer R. General 10 anys	30	26	Residual**	57	Especial	8	3	Residual**	11
Lloguer R. General 25 anys	68	64	2	133	Lloguer R. General 25 anys	50	52	2	105
Lloguer R. Especial 25 anys	46	34	Residual**	81	Lloguer R. Especial 25 anys	43	31	Residual**	74
Exclosos HPO	70	78	2	150	Exclosos HPO	62	71	2	135
TOTAL	221	211	4	436	TOTAL	191	171	4	365
2010-2015	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL	2010-2015	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat					Existent concertat				
Concertat	4			4	Concertat	Residual**			Residual**
General	4	19	Residual**	23	Lloguer R. General 10 anys	90	42	Residual**	132
Especial	19	15	Residual**	34	General	10	10	Residual**	21
Lloguer R. General 10 anys	115	99	Residual**	214	Especial	31	10	Residual**	42
Lloguer R. General 25 anys	256	241	8	505	Lloguer R. General 25 anys	191	198	7	396
Lloguer R. Especial 25 anys	176	130	Residual**	306	Lloguer R. Especial 25 anys	163	118	Residual**	281
Exclosos HPO	264	294	8	566	Exclosos HPO	236	267	7	510
TOTAL	837	799	15	1.651	TOTAL	722	645	14	1.381
2010-2011	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL	2010-2011	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat					Existent concertat				
Concertat	1			1	Concertat	Residual**			Residual**
General	1	6	Residual**	7	Lloguer R. General 10 anys	29	13	Residual**	42
Especial	6	5	Residual**	11	General	3	3	Residual**	7
Lloguer R. General 10 anys	37	32	Residual**	68	Especial	10	3	Residual**	13
Lloguer R. General 25 anys	82	77	2	161	Lloguer R. General 25 anys	61	63	2	126
Lloguer R. Especial 25 anys	56	41	Residual**	98	Lloguer R. Especial 25 anys	52	38	Residual**	90
Exclosos HPO	84	94	2	180	Exclosos HPO	75	85	2	163
TOTAL	267	255	5	527	TOTAL	230	206	4	440
2012-2013	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL	2012-2013	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat					Existent concertat				
Concertat	1			1	Concertat	Residual**			Residual**
General	1	6	Residual**	7	Lloguer R. General 10 anys	29	14	Residual**	43
Especial	6	5	Residual**	11	General	3	3	Residual**	7
Lloguer R. General 10 anys	37	32	Residual**	70	Especial	10	3	Residual**	14
Lloguer R. General 25 anys	84	79	2	165	Lloguer R. General 25 anys	62	65	2	129
Lloguer R. Especial 25 anys	57	42	Residual**	100	Lloguer R. Especial 25 anys	53	39	Residual**	92
Exclosos HPO	86	96	2	185	Exclosos HPO	77	87	2	167
TOTAL	273	261	5	539	TOTAL	236	211	5	451
2014-2015	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL	2014-2015	1-2 dormitoris	3 dormitoris	4 dormitoris	TOTAL
Existent concertat					Existent concertat				
Concertat	1			1	Concertat	Residual**			Residual**
General	1	7	Residual**	8	Lloguer R. General 10 anys	32	15	Residual**	47
Especial	7	5	Residual**	12	General	4	4	Residual**	7
Lloguer R. General 10 anys	41	35	Residual**	76	Especial	11	4	Residual**	15
Lloguer R. General 25 anys	91	85	3	179	Lloguer R. General 25 anys	68	70	2	140
Lloguer R. Especial 25 anys	62	46	Residual**	108	Lloguer R. Especial 25 anys	58	42	Residual**	100
Exclosos HPO	94	104	3	201	Exclosos HPO	84	95	2	181
TOTAL	297	283	5	586	TOTAL	256	229	5	490

8. PRINCIPALS DIAGNOSIS, OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

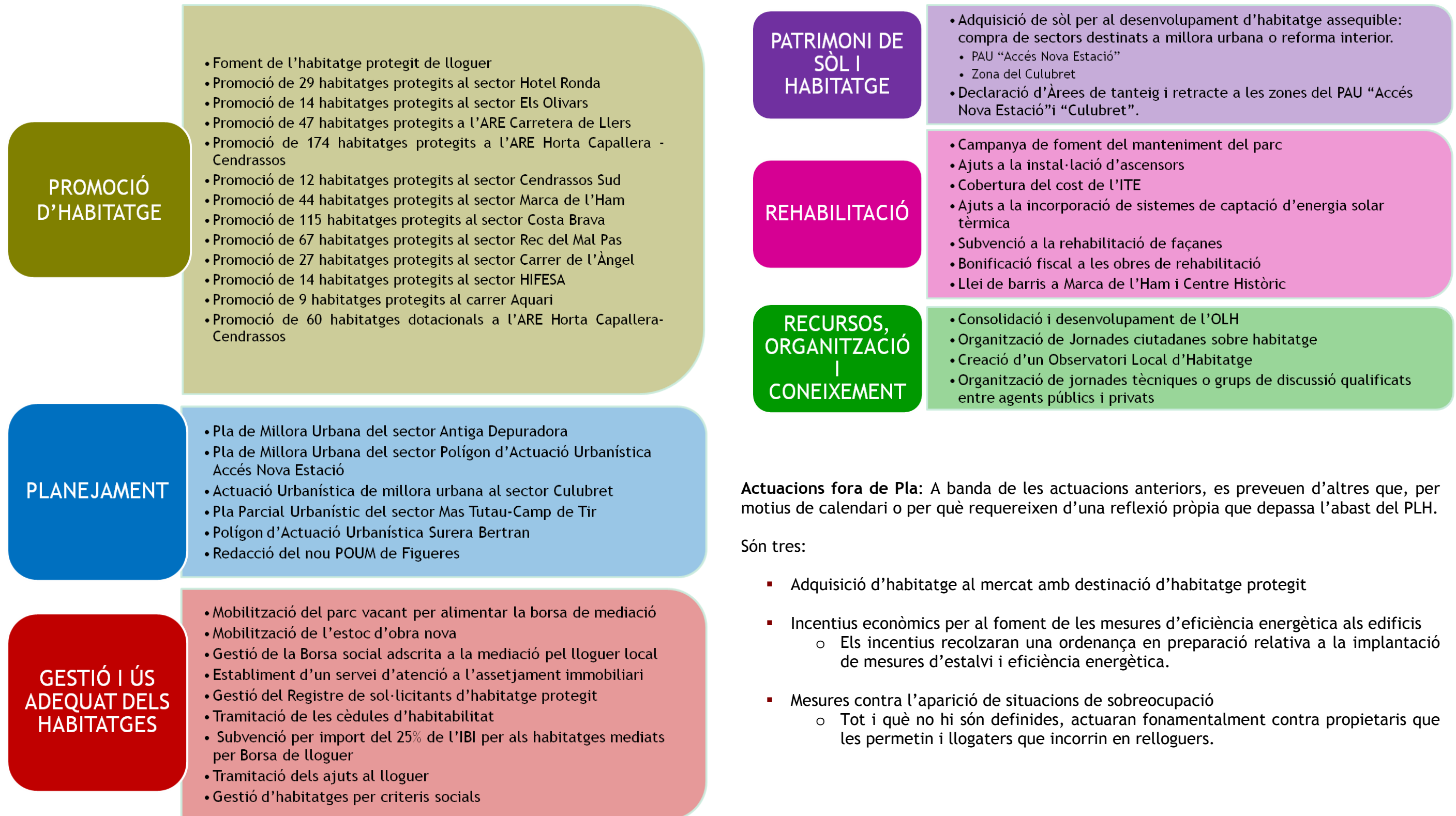
Problema
Presència de demanda d'habitatge que no pot accedir al mercat lliure
Objectiu
Satisfer les necessitats d'habitatge, especialment les socials Adequar l'oferta assequible a les necessitats d'habitatge socials calculades Donar cobertura a les necessitats d'habitatge derivades de les polítiques socials
Estratègia
Generació de nous contingents d'habitatge assequible Mobilitzant obra nova, segona mà i habitatges buits Promovent HPO en la mesura de les possibilitats del planejament

Problema
Presència de parc amb problemes de conservació i, especialment, d'accessibilitat
Objectiu
Millorar la qualitat del parc
Estratègia
Establir línies de foment de la rehabilitació a cinc nivells: Millorant l'accessibilitat dels edificis del municipi Fomentant la sostenibilitat, eficiència i millora energètica dels edificis Rehabilitant edificis, prioritzant aquells en estat dolent Fomentant la conservació i el manteniment del parc existent en bon estat Cal incidir específicament en l'àmbit de Figueres Oest

Problema
Necessitat de disposar d'informació constant relativa al sector de l'habitatge
Objectiu
Sensibilitzar i donar a conèixer la realitat immobiliària als ciutadans de Figueres.
Estratègia
Generació de sistemes d'observació -qualitatius i quantitius- del mercat immobiliari

Problema
Necessitat de disposar d'un estoc de sòl i sostre residencial de titularitat pública, i de fomentar el lloguer social
Objectiu
Optimitzar i donar rotació i ús al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge
Estratègia
Potenciar el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge adquirint sòl i habitatge al mercat, i establint àrees de tanteig i retracte

9. ACTUACIONS: RELACIÓ GENERAL



11. GESTIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE I PARTICIPACIÓ

Figures gestores

Per al PLH de Figueres, es proposa la següent distribució de les funcions descrites:

Director del Pla Local d'Habitatge: *resta pendent d'assignació de figura responsable*, tal i com es defineix aquesta a l'actuació O1.

Gestors principals d'actuació:

- Accions de promoció d'habitatge privada (H2-H10)
 - Responsable de l'OLH (per a supervisió i adjudicacions)
- Accions de promoció d'habitatge pública i de foment de lloguer (H1, H11, H12)
 - Arquitecte o arquitecte tècnic designat des d'Urbanisme.
- Actuacions relatives a rehabilitació, excepte Barris. (R1-R6).
 - Responsable de l'OLH/eventual arquitecte tècnic contractat per l'OLH.
- Actuació sobre Pla de Barris (R7)
 - Tècnic de l'Oficina de Barris anomenat a l'efecte.
- Actuacions relatives a Patrimoni (P1, P2)
 - Arquitecte o arquitecte tècnic designat des d'Urbanisme. Per a la P2, també es contempla la participació dels Serveis Jurídics municipals.
- Actuacions relatives a Urbanisme (U1-U6)
 - Arquitecte designat des d'Urbanisme.
- Actuacions sobre organització i recursos (O1-O4)
 - Responsable de l'OLH.
 - Es pot valorar que les actuacions relatives a Jornades ciutadanes i grups de discussió qualificats (O2 i O4) siguin responsabilitat del tècnic que porti la responsabilitat operativa dels temes de participació ciutadana.
- Actuacions relatives a Accés i ús adequat dels habitatges excepte gestió d'habitatges per criteris socials (A1-A8)
 - Responsable de l'OLH/eventual arquitecte tècnic contractat per l'OLH.
 - Es pot valorar que les actuacions relatives a Borsa i mobilització (A1-A3) siguin responsabilitat directa del tècnic vinculat a la Fundació Ser.gi.
- Gestió d'habitatges per criteris socials (A9)
 - Responsable dels Serveis Socials

Gestors col·laboradors d'actuació

Fonamentalment es tractaria de les següents figures:

- Secretari/ària municipal
- Interventor/a
- Tresorer/a
- Tècnic/ca de Comunicació/Cap de Premsa
- Tècnic de Participació (funcions que porta el tècnic de Medi Ambient, en l'actualitat)
- Cap de Gabinet d'Alcaldia
- Advocat/da municipal
- Tècnic/ca de Serveis Socials

Supraestructures organitzatives

1. **Òrgan de Supervisió política (OSP)**, de caire polític, està concebut com a ens coordinador de la gestió del PLH i hauria de dependre directament d'Alcaldia. Té com a objectiu general prendre decisions per a garantir que les diferents actuacions programades al PLH s'executen tal i com estan planificades, i reprogramar aquelles que, per diferents motius que esdevinguin en el procés d'execució del PLH, així es determini per a una bona implantació del PLH.

Les persones suggerides per a aquest Comitè serien:

- President: Regidor/a d'Habitatge
- Secretari: Director del PLH i President del Comitè de Seguiment
- Vocals:
 - Regidor/a d'Urbanisme
 - Regidor/a d'Hisenda
 - Regidor/a de Benestar Social
 - Regidor/a de Medi Natural i Qualitat Ambiental.

2. **Òrgan de Coordinació Tècnica, La Comissió de Participació**, té com a funció principal garantir la participació, en primer terme, i la coordinació, seguidament, de l'ens local implicat en el desplegament de la política d'habitatge. És també el marc on orientar, canalitzar i resoldre les juxtaposicions pròpies d'un projecte d'aquestes

Les persones suggerides per a aquest Comitè serien:

- President: Director del PLH
- Secretari: Nou eventual tècnic del Servei Municipal d'Habitatge (en el seu defecte, es pot vincular aquest càrrec a una persona designada per Urbanisme i que alhora sigui gestor principal d'alguna actuació com a mínim)

Vocals: tots els agents principals d'actuació, entre els quals es troben les dues figures anteriors. També els agents col·laboradors, que assistiran només a aquelles reunions en que es consideri oportuna la seva presència.

12. PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT

QUADRE Q3: RESUM PROGRAMACIÓ D'ACTUACIONS

	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2	Sem. 1	Sem. 2
PROMOCIÓ D'HABITATGES												
H.1	Foment de l'habitatge protegit de lloguer											
H.2	Promoció de 29 habitatges protegits a l'Hotel Ronda											
H.3	Promoció de 14 habitatges protegits al sector dels Olivars											
H.4	Promoció de 47 habitatges protegits a l'ARE Carretera de Llers											
H.5	Promoció de 174 habitatges protegits a l'ARE Horta Capallera-Cendrassos											
H.6	Promoció de 12 habitatges protegits al sector Cendrassos Sud											
H.7	Promoció de 44 habitatges protegits al sector Marca de l'Ham											
H.8	Promoció de 115 habitatges protegits al sector Costa Brava											
H.9	Promoció de 67 habitatges protegits al sector del Rec del Mal Pas											
H.10	Promoció de 27 habitatges protegits al sector carrer de l'Àngel											
H.11	Promoció de 14 habitatges protegits al sector HIFESA											
H.12	Promoció de 9 habitatges protegits de lloguer al carrer Aquari											
H.13	Promoció de 60 habitatges dotacionals a l'ARE Horta Capallera-Cendrassos											
PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA												
U.1	PMU Antiga Depuradora											
U.2	PAU Accés Nova Estació											
U.3	PPU Mas Tutau-Camp de Tir											
U.4	Actuació de millora urbanística al Culubret											
U.5	PAU Surera Bertran											
U.6	Redacció del nou POUM											
ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES												
A.1	Mobilització del parc nou en estoc											
A.2	Mobilització del parc d'habitatges buits											
A.3	Gestió de la Borsa de lloguer											
A.4	Establiment d'un servei d'atenció a l'assetjament immobiliari											
A.5	Gestió del registre de sol·licitants d'habitatge protegit											
A.6	Tramitació de les cèdules d'habitabilitat											
A.7	Subvenció per l'import del 25% de l'IBI per als habitatges medians a la Borsa de lloguer											
A.8	Tramitació dels ajuts al lloguer											
A.9	Gestió dels habitatges per criteris socials											
PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE												
P.1	Adquisició de sòl											
P.2	Declaració d'àrees de tanteig i retracte a les zones del PAU "Accés Nova Estació" i Culubret											
REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES												
R.1	Campanya de manteniment del parc											
R.2	Ajuts a la instal·lació d'ascensors											
R.3	Cobertura del cost de l'ITE											
R.4	Ajuts a la incorporació de sistemes de captació d'energia solar tèrmica											
R.5	Subvenció a la rehabilitació de façanes											
R.6	Bonificació fiscal a les obres de rehabilitació											
R.7	Llei de Barris a la Marca de l'Ham i el Centre Històric											
RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT												
O.1	Consolidació i desenvolupament de l'OLH											
O.2	Organització de jornades ciutadanes sobre habitatge											
O.3	Creació d'un Observatori Local d'Habitatge											
O.4	Organització de jornades tècniques o grups de discussió qualificats entre agents públics i privats											

A les actuacions de promoció es compta a partir del projecte d'habitatges, inclòs.

Les actuacions de serveis i rehabilitació que ho requereixen, inclouen al calendari el primer any de redacció de bases

Quadre econòmic-financer

TOTAL PLH								
ACTUACIÓ								
ESTIMACIÓ ECONÒMICA		2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Ingressos	Ingressos Corrents	39.800	44.600	52.100	97.544	102.344	108.044	444.432
	Ingressos capital	0	0	0	333.900	0	0	333.900
	Total Ingressos	39.800	44.600	52.100	431.444	102.344	108.044	777.932
Despeses	Despeses Corrents	265.722	311.675	388.923	497.646	558.315	575.732	2.598.014
	Despeses Capital	519.000	0	1.899.909	1.000.000	1.000.000	1.000.000	5.418.909
	Total despeses	784.722	311.675	2.288.832	1.497.646	1.558.315	1.575.732	8.016.923
AFECTACIÓ P.P.S.H.		Sòl (m2)			Sostre (m2)			(habitatges)
ENTRADES		20.000						
SORTIDES		4.000.000						