

Memòria Social de l'Habitatge

cassà
de la **selva**
PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

text refós



ajuntament de cassà de la selva

juny 2009



1. Introducció: marc legal i social

La vigent Llei 10/2004, de 24 de desembre, que modifica la Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local (i refoses ambdues al Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, amb una clara voluntat d'impulsar les polítiques d'habitatge social), estableix en el seu article 59.1.h. la necessitat d'incorporar als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) una memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la Llei, així com la justificació de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics.

D'aquesta manera, la present memòria social es refereix a les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el POUM de Cassà de la Selva, i ha de permetre valorar les necessitats d'habitatge protegit, així com determinar i quantificar els ciutadans que en poden ser usuaris, justificant-ne i quantificant-ne, així, la seva necessitat.

En la redacció d'aquest document s'ha considerat també el Projecte de la Llei del dret a l'habitatge, pendent de la seva aprovació i el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007.

La necessitat d'aquesta normativa ve donada perquè la situació actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari no solucionen les necessitats d'habitatge de les capes de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb problemàtiques específiques, i aquest problema ha esdevingut, doncs, una de les preocupacions més importants de la ciutadania de Catalunya. Els preus de l'habitatge augmenten a un ritme molt més elevat que els salaris, i el mercat de lloguer és insuficient o poc competitiu, ja que els preus es veuen afectats pel procés inflacionari del mercat, el que fa que les famílies s'hagin d'endeutar cada cop més i durant més anys, i que molts sectors de la societat no puguin ni accedir a un habitatge.

2. Habitatges previstos en el POUM de Cassà de la Selva

El POUM de Cassà de la Selva preveu en els àmbits de planejament derivat, i segons es detalla als documents d'aquest text refós, un 30% del sostre residencial de nova implantació destinat a l'habitatge de protecció pública (tal i com estableix l'art. 9 DL1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística). En total s'estimen 1.198 habitatges destinats a Habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i 534 a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (per estimar el nombre d'habitatges s'ha establert un promig de 80 m2 de sostre per habitatge protegit). El 70% restant es destina a l'habitatge de renda lliure, establint una densitat màxima per cada cas.

Dels Plans de Millora Urbana s'obtenen 350 habitatges de protecció oficial de règim general i règim especial i 175 habitatges de protecció oficial de preu concertat. Dels sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat s'obtenen 198 habitatges de protecció oficial de règim general i règim especial i 33 habitatges de protecció oficial de preu concertat. Dels sectors del Sòl Urbanitzable No Delimitat s'obtenen 649 habitatges de protecció oficial de règim general i règim especial i 326 habitatges de protecció oficial de preu concertat.

A continuació es mostra el detall dels quadres, amb estimació dels habitatges de protecció (la LLU obliga a un percentatge de sostre i no d'unitats residencials).

	TOTAL HABITATGES		RENDA LLIURE (70%)	PROTECCIÓ OFICIAL (règim general i especial) (20%)		PROTECCIÓ OFICIAL (preu concertat) (10%)	
	unitats	sostre residencial	sostre (m2)	sostre (m2)	unitats estim	sostre (m2)	unitats estim
PLANS DE MILLORA URBANA	1.187	139.680 m2	97.776	27.936	350	13.968	175
àmbits centrals d'ordenació	335	42.951 m2	30.066	8.590	108	4.295	54
àmbits perimetrals d'ordenació	378	44.186 m2	30.930	8.837	110	4.419	55
àmbits de transformació	474	52.543 m2	36.780	10.509	132	5.254	66
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	68	11.506 m2	11.506				
PAU Cementiri Vell 7B	68	11.506 m2	11.506				
SECTORS SÒL URBANITZABLE	4.050	403.465 m2	305.360	69.349	847	28.757	359
Sòl Urbanitzable Delimitat	1.309	142.671 m2	122.804	17.190	198	2.677	33
Sòl Urbanitzable No Delimitat	2.741	260.794 m2	182.556	52.159	649	26.079	326
TOTALS	5.305	554.651 m2	414.641	3.575	97.284	1.198	534

PLANS DE MILLORA URBANA

		general		àmbits		edificabilitat		habitatges				Habitatge Protecció Oficial règim general i especial (20%)		Habitatge Protecció Oficial preu concertat (10%)				
	superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst	sostre residencial	%	Habitatge Renda Lliure (70%)	unitats estim	Densitat Renta Lliure	unitats estim	unitats estim			
	ha				m2st/m2sl	m2	hab/ha	m2	m2		m2		m2	m2	m2			
àmbits centrals d'ordenació																		
A o1	Can Molinas	0,36	Residencial	85,0%	15,0%	1,48	5.371	49	135									
A o2	Canigó	0,38	Residencial	73,2%	26,8%	1,54	5.872	39	102	4.834	90%	3.384	31	85,05	967	12	483	6
A o3	El Remei	0,78	Residencial	54,3%	45,7%	0,95	7.367	38	49	5.285	90%	3.699	19	50,27	1.057	13	528	7
A o4	Can Tolosà A	0,40	Residencial	66,5%	33,5%	0,97	3.858	38	96	6.262	85%	4.384	15	18,72	1.252	16	626	8
A o5	Can Tolosà B	0,18	Residencial	65,0%	35,0%	1,99	3.568	35	196	3.472	90%	2.431	25	62,94	694	9	347	4
A o6	Barceloneta	0,65	Residencial	63,0%	37,0%	0,70	4.561	26	40	3.211	90%	2.248	23	128,33	642	8	321	4
A o7	C del Rosselló	1,43	Residencial	73,4%	26,6%	0,55	7.849	57	40	4.105	90%	2.873	11	16,38	821	10	410	5
A o8	Santa Eulàlia	0,75	Residencial	52,1%	47,9%	0,75	5.621	30	40	7.064	90%	4.945	31	21,44	1.413	18	706	9
A o9	Folch i Torres	0,58	Residencial	42,5%	57,5%	0,70	4.067	23	40	5.058	90%	3.541	11	14,69	1.012	13	506	6
										3.660	90%	2.562	10	16,38	732	9	366	5
àmbits perimetrals d'ordenació																		
B o1	Can Carbó	4,06	Residencial	51,1%	48,9%	0,55	22.316	162	40	18.968	85%	13.278	91	22,47	3.794	47	1.897	24
B o2	Poeta Machado	3,09	Residencial	48,1%	51,9%	0,55	17.010	124	40	14.459	85%	10.121	69	22,47	2.892	36	1.446	18
B o3	C del Conill	2,30	Residencial	50,7%	49,3%	0,55	12.657	92	40	10.758	85%	7.531	52	22,47	2.152	27	1.076	13
B o4	C de la Selva	0,62	Industrial	59,3%	40,7%	0,17	1.050											
àmbits de transformació																		
C o1	Poliuretanos I	1,59	Residencial	61,7%	38,3%	0,55	8.767	64	40	7.452	85%	5.216	36	22,47	1.490	19	745	9
C o2	Poliuretanos II	2,43	Residencial	44,5%	55,5%	0,60	14.594	109	45	12.405	85%	8.684	63	25,88	2.481	31	1.241	16
C o3	Gener-Casadevall	0,97	Residencial	58,0%	42,0%	0,90	8.742	68	70	7.430	85%	5.201	40	41,31	1.486	19	743	9
C o4	Can Paró	0,69	Residencial	43,6%	56,4%	0,90	6.182	48	70	5.255	85%	3.678	28	41,31	1.051	13	525	7
C o5 A	Remel Industrial A	1,27	Residencial	65,6%	34,4%	0,90	11.387	89	70	9.679	85%	6.775	52	41,31	1.936	24	968	12
C o5 B	Remel Industrial B	0,69	Residencial	81,9%	18,1%	0,90	6.251	49	70	5.314	85%	3.720	29	41,31	1.063	13	531	7
C o6	crta caldes	0,79	Residencial	48,1%	51,9%	0,75	5.891	47	60	5.008	85%	3.505	28	36,09	1.002	13	501	6
C o7	Les Serres I	2,08	Industrial	60,9%	39,1%	0,21	4.445											
C o8	Les Serres II	1,63	Industrial	77,6%	22,4%	0,50	8.066											
C o9	Les Serres III	1,26	Mixte	71,4%	28,6%	0,32	4.041											
TOTALS		28,98	ha					179.533	1.187	habitatges	139.680		97.776	663	27.936	350	13.968	175

POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

		general		àmbits		edificabilitat		habitatges				Habitatge Protecció Oficial règim general i especial (20%)		Habitatge Protecció Oficial preu concertat (10%)			
	superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst	sostre residencial	%	Habitatge Renda Lliure (70%)	unitats estim	Densitat Renta Lliure	unitats estim	unitats estim		
	ha				m2st/m2sl	m2	hab/ha	m2	m2		m2		m2	m2	m2		
àmbit pendent de recepció de l'urbanització																	
PAU	CEMENTIRI VELL 7B	2,34	Residencial	46,4%	53,6%	0,49	11.506	68	29	11.506	100%	11.506	68				
TOTALS		2,34	ha					11.506	68	habitatges	11.506		11.506	68			

SECTORS SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

		general		àmbits		edificabilitat		habitatges		sostre residencial	Habitatge de Renda Lliure (70%)	densitat renda lliure	Habitatge Protecció Oficial règim general i especial (20%)		Habitatge Protecció Oficial preu concertat (10%)			
		superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst				unitats estim	unitats estim				
		ha				m2st/m2sl	m2	hab/ha	m2				m2	hab/ha	m2	m2		
plans parcials en tràmit																		
SUD	1.1	Nord-Oest	Industrial	65,0%	35,0%	0,55	69.246											
SUD	1.2 A	Can Peiró A	Residencial	47,3%	52,7%	0,55	7.491	68	50	6.367	85%	5.094	54	39,65	1.273	14	no es preveu	
SUD	1.2 B	Can Peiró B	Residencial	42,1%	57,9%	0,55	6.749	61	50	5.736	85%	4.015	39	32,18	1.147	14	574	7
SUD	1.3	Remei-Ponent	Residencial	33,9%	66,1%	0,55	17.306	126	40	17.306	100%	17.306	126		no es preveu		no es preveu	
SUD	1.4	Cementiri 2C	Residencial	48,9%	51,1%	0,55	18.354	167	50	15.600	85%	12.480	133	39,86	3.120	34	no es preveu	
SUD	1.5	Cementiri 2D	Residencial	47,4%	52,6%	0,55	29.966	272	50	25.471	85%	20.377	218	40,01	5.094	54	no es preveu	
SUD	1.6	Can Colomer	Residencial	45,3%	54,7%	0,55	14.666	110	40	14.666	100%	14.666	110		no es preveu		no es preveu	
SUD	1.7 A	Isoladora A	Residencial	34,5%	65,5%	0,55	24.750	225	50	24.750	100%	24.750	225		no es preveu		no es preveu	
SUD	1.7 B	Isoladora B	Residencial	53,5%	46,5%	0,55	24.750	180	40	21.038	85%	14.726	101	22,47	4.208	53	2.104	26
SUD	1.7 C	Isoladora C	Residencial	49,9%	50,1%	0,55	13.807	100	40	11.736	85%	9.389	71	28,31	2.347	29	no es preveu	
SUD	1.8	Susvalls	Industrial	62,1%	37,9%	0,31	11.675											
SUD	1.9	Mas Ros	Industrial	60,0%	40,0%	0,50	74.477											
TOTALS			59,97 ha				313.235	1.309	habitatges	142.671		122.804	1.078		17.190	198	2.677	33

SECTORS SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

		general		àmbits		edificabilitat		habitatges		sostre residencial	Habitatge de Renda Lliure (70%)	densitat renda lliure	Habitatge Protecció Oficial règim general i especial (20%)		Habitatge Protecció Oficial preu concertat (10%)			
		superfície	usos	privat	cessió	coef.	sostre	núm	denst				unitats estim	unitats estim				
		ha				m2st/m2sl	m2	hab/ha	m2				m2	hab/ha	m2	m2		
nous sectors POUM																		
SUND	2.1 A	Matamala - Nord Oest	Residencial	51,0%	49,0%	0,50	26.356	237	45	23.720	90%	16.604	148	28,13	4.744	59	2.372	30
SUND	2.1 B	Esprú	Residencial	26,0%	74,0%	0,25	8.623	52	15	8.623	100%	6.036	23	6,67	1.725	19	862	10
SUND	2.2	Cementiri - Sud	Resid-comerc	47,0%	53,0%	0,50	30.864	309	50	27.777	90%	19.444	204	33,13	5.555	69	2.778	35
SUND	2.3	Crta de Caldes - Sud	Resid-comerc	44,0%	56,0%	0,50	75.382	754	50	67.843	90%	47.490	499	33,13	13.569	170	6.784	85
SUND	2.4	Can Barrina	Residencial	49,0%	51,0%	0,50	61.072	611	50	54.964	90%	38.475	405	33,13	10.993	137	5.496	69
SUND	2.5	Mas Cubell - Carrilet	Mixte	50,0%	50,0%	0,50	79.175	554	35	55.423	70%	38.796	346	21,88	11.085	139	5.542	69
SUND	2.6	Serres	Mixte	52,0%	48,0%	0,50	44.889	224	25	22.444	50%	15.711	140	15,63	4.489	56	2.244	28
SUND	2.7	Industrial - Ca l'Adrià	Industrial	51,0%	49,0%	0,50	165.106											
TOTALS			100,02 ha				491.464	2.741	habitatges	260.794		182.556	1.766		52.159	649	26.079	326

3. Necessitat de la política d'habitatge social a Cassà de la Selva

En els últims anys, la dificultat per a l'accés a l'habitatge és un fet que s'ha fet evident en els municipis de Catalunya, i per tant, també al municipi de Cassà de la Selva. Un dels trets distintius de la conjuntura econòmica dels darrers anys ha estat el fort pes del sector constructiu. L'augment sobtat i sostingut de la demanda d'habitatge (ja sigui pel gir del mercat inversor cap al mercat immobiliari com per l'increment de població demandant d'un habitatge, entre d'altres) han abocat a un increment poc menys que exponencial dels preus de l'habitatge durant els últims anys: mentre que el 1998 el metre quadrat costava a Catalunya 881,25 €; el 2002 en costava gairebé el doble, 1.553,95¹ €; i el 2006 (juny), el preu ascendeix fins els 3.698 €². Per tant, l'increment interanual des dels darrers vuit anys ha estat del 52,45 %.

Aquesta situació, juntament amb la davallada de construcció d'habitatges de protecció oficial i uns increments salarials segons l'IPC anual al voltant del 3%, han fet que l'accés a l'habitatge esdevingui una problemàtica estesa entre la població.

Segons un estudi del 2005, elaborat per DEP Consultoria Estratègica per encàrrec del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, es constata un augment progressiu de l'esforç econòmic de les llars catalanes per pagar l'habitatge³. Mentre que el 2000 la mitjana d'esforç se situava en el 23,5% dels ingressos totals per llar i el 2002, en el 30,6%, el 2005 la despesa per habitatge va representar el 33,5% dels ingressos, per sobre del límit d'endeutament recomanat pel Banc d'Espanya. Aquest percentatge és encara més elevat en el cas dels joves, com explica un estudi del "Consejo de la Juventud de España" (CJE), que diu que els joves catalans, d'entre 18 i 34 anys, haurien de destinar una mitjana de 68,6% del seu sou anual a pagar la hipoteca⁴.

¹ Font: Síntesis del estudio de mercado de vivienda 2004. Ministerio de Fomento.

² Font: Síntesis del estudio de vivienda nueva (julio 2006). Sociedad de Tasación, S.A.

³ Estudi titulat "L'habitatge a Catalunya 2005", elaborat per DEP consultoria per encàrrec del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

⁴ Estudi dut a terme per "L'Observatori Jove de l'habitatge a Espanya", i fet públic pel "Consejo de la Juventud en España" el passat 2 de març de 2004.

A partir de diferents variables es pot explicar més concretament aquest fet al municipi de Cassà de la Selva, i intentar quantificar la possible necessitat d'habitatge protegit i concertat. Les variables bàsiques entorn l'habitatge que es valoren en aquesta memòria són el seu preu, el règim de tinença i la construcció d'habitatge de protecció oficial, i quant a la població, cal tenir en compte la seva naturalesa i estructura, i la població projectada, així com els seus nivells de renda i possibilitat d'accés a l'habitatge.

3.a. L'HABITATGE

El preu de l'habitatge

Com s'ha ja posat de manifest en el la introducció d'aquesta memòria, el preu de l'habitatge ha sofert un increment molt elevat en els darrers anys a tot el país.

Per tal de concretar els preus al municipi de Cassà de la Selva, s'han considerat les dades que el Gremi de Constructores i Promotors de Girona⁵ publiquen semestralment, i on, des del 2004, apareixen dades sobre el mercat immobiliari de Cassà de la Selva.

El municipi de Cassà de la Selva s'emmarca en un context territorial on la ciutat de Girona marca la tendència, i on el preu mitjà de l'habitatge ha pujat en un 117% de l'any 2000 al 2004, passant de 1253 a 2722 €/m². Així, a Cassà de la Selva, el preu mitjà del metre quadrat d'un habitatge se situava el 2004 en en 1.827 €, lluny encara dels preus de la ciutat central, però tenint en compte que el preu mitjà per metre quadrat era l'any 2000 de 808 €⁶, es pot veure com el municipi ha patit i pateix també un fort increment en els preus (126% d'increment acumulat del 2000 al 2004 i 31,5% de mitjana d'increment interanual).

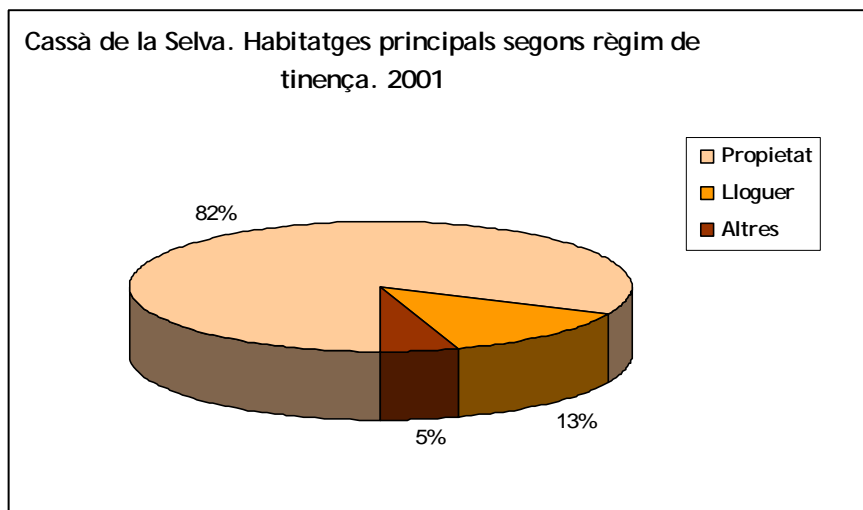
El règim de tinença de l'habitatge

Al municipi de Cassà de la Selva, el règim de tinença de l'habitatge és majoritàriament de propietat (82%), seguit del lloguer, però ja a molta diferència, ja

⁵ Estudis de preus de mercat, dins la Revista del Gremi de Promotors i Constructores d'Edificis de Girona.

⁶ Import calculat a partir de dades de la web de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

que aquest només suposa al municipi un 13% del total d'habitatge⁷ (493 habitatges). L'actitud majoritària, doncs, està d'acord amb les pautes globals del país i es tendeix a l'adquisició de l'habitatge com a primera opció d'accés al mateix, fent-se evident, també, que l'oferta de lloguer és escassa.



Font: INE. Cens de població i habitatges. 2001.

D'acord amb les dades de l'INE, en el Censo de Población y Viviendas del 2001, la valoració general de l'estat dels habitatges és bona en tots els casos, tant pel que fa a habitatges principals (96,6%), buits (89,13%) o secundaris (93,6%). Del total d'habitatges censats, un 9% es registren com habitatges sense accés a la xarxa d'aigua i un 8% sense accés a la xarxa de sanejament. Un 43% disposa d'accés a la xarxa de gas natural.

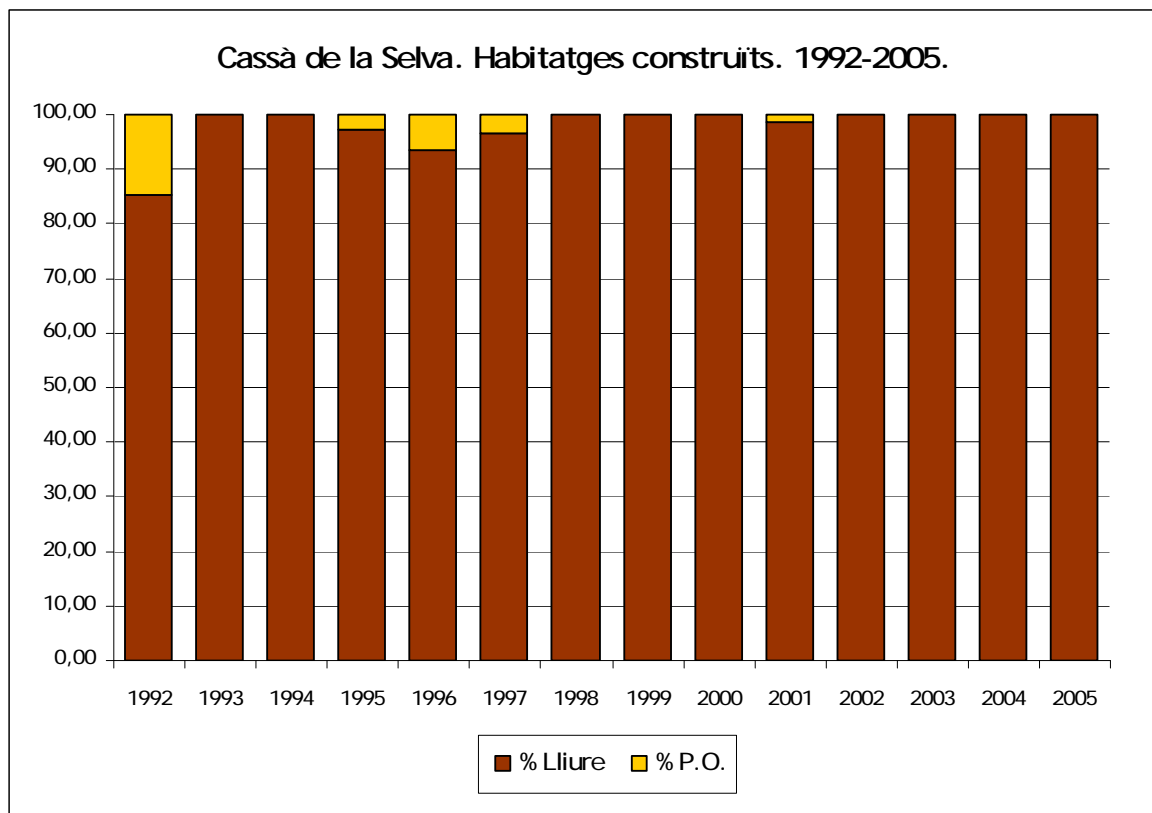
Habitatge de protecció oficial

Entre els anys 1992 i 2005 a Cassà de la Selva s'han acabat 944 habitatges, dels quals només un 1,48 % són de protecció oficial.

Aquest fet és destacable a Cassà de la Selva per la seva baixa quantitat, ja que, si durant aquest període es troba que poc més del 1% del total d'habitatges són de protecció oficial, pel Gironès i per Catalunya aquesta xifra puja fins un 8,5%.

Es pot parlar, doncs, pràcticament, de la inexistència, fins avui, d'habitatges de protecció oficial al municipi.

⁷ INE. Cens de població i habitatges. 2001.



Font: IDESCAT.

3.b. LA POBLACIÓ

Naturalesa de la població

La població del municipi de Cassà de la Selva ha sofert, coincidint amb el canvi de mil·leni, un augment important de la població, que s'explica per dos fets coincidents: l'arribada de contingents de població importants en edat fèrtil (fills del "baby-boom" dels anys seixanta) que han retardat l'edat de tenir el primer fill i, alhora, una entrada molt significativa de població immigrant amb elevades taxes de natalitat. Així, del 2001 al 2004, el municipi ha augmentat en unes 300 persones

l'any (taxa de creixement del 2%), fins a arribar als 8572 habitants el 2004 (i 8975 l'abril del 2006).

D'aquests, gairebé un 10% tenen nacionalitat diferent a l'espanyola, són població immigrada, sobretot de Marroc (un 2,30%) i de Gàmbia (un 1,69%), seguit per altres països africans com Mauritània i Malí i per la població vinguda de Romania.

Cassà de la Selva. Naturalesa de la població. 2004.

País d'origen	Num. Persones	%
Espanya	7716	90,01
Marroc	197	2,30
Gàmbia	145	1,69
Mauritània	72	0,84
Mali	70	0,82
Romania	59	0,69
Resta	313	3,65
Total	8572	100

Aquesta població immigrada, ha arribat majoritàriament al municipi en els darrers anys. Segons dades del Padró Municipal d'Habitants del municipi, els darrers 6 anys (1997-2003), les entrades més nombroses de persones de fora del país han estat els marroquins i gambians, que, juntament amb la resta d'immigrants provinents d'altres països africans, representen un 64% del total dels immigrants arribats aquests anys.

En el període de 1997 a 2003, es pot veure com les entrades d'estranger i europeus (majoritàriament romanesos) augmenten clarament. En aquests 6 anys arriben 563 europeus i estrangers, el que suposa un 65% del total de la població immigrada del municipi (856 persones). Les entrades d'estrangers suposen ja un 25% de les persones arribades a Cassà de la Selva el 1997, i arriben a suposar-ne quasi el 40% el 2003, superant des del 2000 les entrades de les persones de l'àrea urbana, històricament més nombroses per la proximitat. Segons el lloc d'origen, el percentatge d'europeus i estrangers que arriben al municipi segueix també una clara tendència a l'augment.

Cassà de la Selva. Immigració. 1997-2003. Nombres absoluts

Anys	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
Entrades àrea urbana	32	42	44	38	53	71	88	368
Entrades Catalunya	31	41	52	55	72	78	99	428
Entrades Espanya	18	21	29	29	33	45	46	221
Entrades Europa	2	2	1	3	6	13	32	59
Entrades estrangers	28	12	31	70	83	115	165	504
Total	111	118	157	195	247	322	430	

Cassà de la Selva. Immigració. 1997-2003. Percentatge respecte el total anual.

Anys	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Entrades àrea urbana	28,83	35,59	28,03	19,49	21,46	22,05	20,47
Entrades Catalunya	27,93	34,75	33,12	28,21	29,15	24,22	23,02
Entrades Espanya	16,22	17,80	18,47	14,87	13,36	13,98	10,70
Entrades Europa	1,80	1,69	0,64	1,54	2,43	4,04	7,44
Entrades estrangers	25,23	10,17	19,75	35,90	33,60	35,71	38,37
Total	100	100	100	100	100	100	100

Cassà de la Selva. Immigració. 1997-2003. Nombres absoluts. Percentatge respecte el total del lloc d'origen.

Anys	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
Entrades àrea urbana	8,70	11,41	11,96	10,33	14,40	19,29	23,91	100
Entrades Catalunya	7,24	9,58	12,15	12,85	16,82	18,22	23,13	100
Entrades Espanya	8,14	9,50	13,12	13,12	14,93	20,36	20,81	100
Entrades Europa	3,39	3,39	1,69	5,08	10,17	22,03	54,24	100
Entrades estrangers	5,56	2,38	6,15	13,89	16,47	22,82	32,74	100

Font: Padró Municipal d'Habitants

Cal destacar l'estructura familiar d'aquesta població immigrant. Les persones estrangeres no compten generalment amb generacions prèvies a les de la persona principal (avis i sogres) i per tant el nucli familiar s'origina a partir de la persona principal i es forma sobretot amb amics i cosins, més que fills i esposes. El percentatge d'amics és igual que el de persones principals (poc més del 23%), i destaquen també un nombre important de germans, cosins i hostes, el que respon a una realitat com és l'agrupament de persones amb unes necessitats socials i d'arrelament específiques.

Aquesta estructura és típica dels immigrants que en un primer moment venen sols i, en situació d'estabilitat, al cap d'un temps, incorporen progressivament els membres de la família, pel que cal tenir en compte el fet del reagrupament familiar com a fet potencial de cerca de nou habitatge.

Cassà de la Selva. Parentiu de la població estrangera. 2004.

PARENTIU	Percentatge
ACOLLIT	0,35
ALTRES	0,70
AMIC	23,54
COMPANY	2,81
COSI	4,22
CRIAT	0,12
CUNYAT	1,76
ESPOSA	15,81
FILL	17,10
GENDRE	0,23
GERMA	4,22
HOSTE	2,81
JOVE	0,35
MARE	0,47
NEBOT	0,94
NET	0,47
ONCLE	0,23
PARE	0,23
PERSONA. PRAL.	23,19
SERVENT	0,35
SOGRE	0,12

Font: Padró Municipal d'Habitants

Parlant de l'estructura familiar, cal tenir també en compte el nombre de llars unipersonals. El nombre de persones que viuen soles al municipi és de 550, un 6,4 % respecte el total. D'entre aquest grup de persones, 247 són majors de 70 anys (2,8%).

Estructura de la població⁸

Segons el padró continu d'habitants de l'any 2005, Cassà de la Selva té una estructura que segueix les pautes generals del país. S'observa una tendència a l'envelliment, fruit d'una pèrdua important de població jove a partir de les generacions nascudes durant les dècades dels 60 i 70, que, com es pot veure a la piràmide, són els contingents més importants de població del municipi.

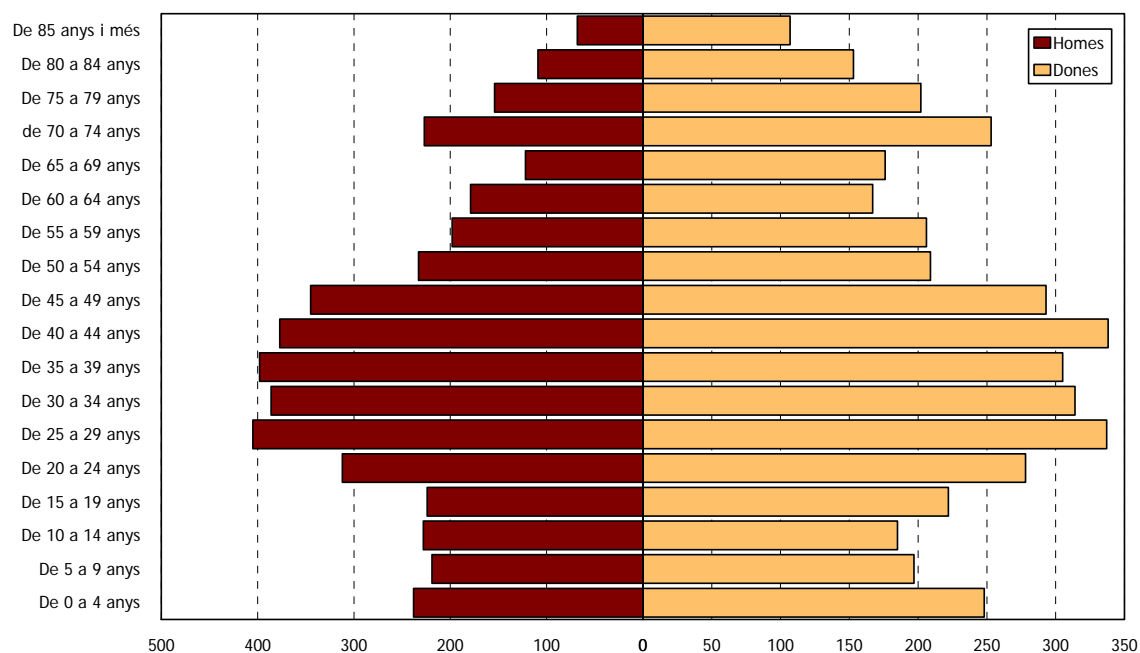
⁸ Font: Institut d'Estadística de Catalunya, 2006.

El grup de persones de 15 a 39 anys (que serien els susceptibles de voler-se emancipar i cercar un habitatge), sumen un total de 3.181, i d'entre aquests, el grup de 15 a 24 (els que són susceptibles d'emancipar-se i potencials compradors o arrendataris d'habitatge en els propers 10 anys) sumen 1.036 persones (un 12,%). Per tant, als pròxims 10 anys, gairebé un 40% de la població es troba en la franja d'habitatge potencial. Cal considerar aquesta xifra com extrapolació de l'estructura actual i que, per tant, no inclou l'entrada de noves persones.

Un altre grup potencialment demandant d'habitatge protegit són les persones grans. Al municipi, les persones de més de 70 anys sumen 1.273, el que suposa gairebé un 15% de la població.

La suma de persones en franges sensibles pel que respecte a l'accés o canvi d'habitatge suposa un 64% de la població actual.

Cassà de la Selva - Estructura d'edats . 2005



Estructura d'edats per sexe. 2005

Edat	Homes	Dones	Total
De 85 anys i més	68	107	175
De 80 a 84 anys	109	153	262
De 75 a 79 anys	154	202	356
de 70 a 74 anys	227	253	480
De 65 a 69 anys	122	176	298
De 60 a 64 anys	179	167	346
De 55 a 59 anys	198	206	404
De 50 a 54 anys	233	209	442
De 45 a 49 anys	345	293	638
De 40 a 44 anys	377	338	715
De 35 a 39 anys	398	305	703
De 30 a 34 anys	386	314	700
De 25 a 29 anys	405	337	742
De 20 a 24 anys	312	278	590
De 15 a 19 anys	224	222	446
De 10 a 14 anys	228	185	413
De 5 a 9 anys	219	197	416
De 0 a 4 anys	238	248	486
Total	4.422	4.190	8.612

Font: Idescat, 2006.

Projeccions de població

Segons les projeccions de població fetes a l'estudi socioeconòmic previ al POUM, l'escenari projectat més probable situa el municipi de Cassà de la Selva en un potencial de 13.000 persones l'any 2015.

L'estructura d'edats de l'any 2005, les persones que ara tenen entre 15 i 24 anys (que són les que en els propers anys passaran a tenir-ne entre 25 i 35, i seran, per tant, les persones susceptibles d'emancipar-se i cercar un habitatge), sumen un total de 1.036. Projectada aquesta població, tenint en compte la fecunditat, mortalitat i la migració, el 2.015 aquest contingent passa a ser de poc més de 1.300 persones.

Actualment, el grup de població jove sensible a voler-se emancipar es troba en la franja de 25 a 40 anys, que sumen 2.145 persones. L'any 2015, aquest grup es preveu que sigui d'unes 2.350 persones, o sigui que la demanda d'habitatge es mantindria.

En conjunt, la franja bàsica de població més sensible a les possibilitats d'accés a l'habitatge a cost protegit en la perspectiva dels propers deu anys es situa al voltant dels 2.400 habitants. Cal remarcar aquí que el criteri de població sensible fa referència a la possibilitat d'accés a l'habitatge en un escenari econòmic on el desajustament entre capacitat d'estalvi familiar i cost d'habitatge hagi superat les diferències actuals. Com s'ha constatat en apartats anteriors, el nivell salarial actual obliga a un esforç molt important en l'accés a l'habitatge i amplifica notablement el grup de persones amb possibilitats d'accés a l'habitatge de protecció oficial i concertat.

Accés a l'habitatge. Població sensible. 2005-2015

Edat	2005
De 15 a 19 anys	446
De 20 a 24 anys	590
De 25 a 29 anys	742
De 30 a 34 anys	700
De 35 a 39 anys	703

Total 25-39: 2.145

Edat	2015
De 25 a 29 anys	589
De 30 a 34 anys	753
De 35 a 39 anys	1053

Total 25 - 39: 2.395

Edat	2005
De 60 a 64 anys	346
De 65 a 69 anys	298
de 70 a 74 anys	480
De 75 a 79 anys	356
De 80 a 84 anys	262
De 85 anys i més	175

Total 70 i més 1.273

Edat	2015
De 70 a 74 anys	527
De 75 a 79 anys	370
De 80 a 84 anys	391
De 85 anys i més	341

Total 70 i més 1.629

Font: Idescat.2006 i projeccions població estudis previs POUM Cassà

Els recompte de població dels darrers 3 anys (2004 - 2006⁹) confirmen l'increment del ritme de creixement del municipi, passant del 2,1% al 2004; 3,4% al 2005 i 4,8% al 2006, el que suposa un increment de 700 persones en dos anys, sobrepassant ja la xifra de 9.000 habitants.

Renda i poder adquisitiu.

D'acord amb les dades publicades a l'anuari econòmic de La Caixa ¹⁰, Cassà de la Selva es situa a un nivell econòmic mitjà en relació a Catalunya i amb valors similars a la resta d'àmbits comparats. En tot cas, es denota una certa pèrdua de pes econòmic respecte aquests municipis, excepte en el cas de la indústria. Els valors de síntesis d'aquest estudi situen Cassà amb una puntuació de 8/10, el mateix valor que la mitjana catalana.

Segons aquesta font, el nivell de renda familiar disponible per habitant es situa en l'interval entre 11.500 i 12.500 euros anuals.

Els càlculs estimatius de nivell de renda familiar segons l'Institut d'estadística de Catalunya situen el Gironès, per l'any 2002, en poc més de 13.000 euros. Considerant indicadors paral·lels de renda per municipis com és l'IRPF o l'impost sobre el patrimoni, Cassà es troba lleugerament per sota de la mitjana comarcal en Rbfd (13.000-13.500 euros), amb un creixement acumulat del 4% entre 1999 i 2002. Aquesta mesura de macromagnitud econòmica de renda valora la capacitat d'estalvi o consum de les persones. En aquest sentit, és una estimació indirecta de la capacitat de despesa però és un clar referent per a mesurar l'esforç econòmic que representa per a una família la possibilitat d'accés a l'habitatge.

Quant a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) Cassà apareix com a municipi amb el nivell de renda inferior al conjunt de la comarca i dels municipis més propers o veïns: un 2% inferior respecte a aquests darrers i prop del 10% en el cas del Gironès i Catalunya. El repartiment de rendes per sectors segueix la mateixa proporció que la resta d'àmbits (les majors rendes declarades són les provinents del treball).

⁹ 2004: 8.325 / 2005: 8.612 / 2006: 9.024. Font: Idescat 2004-05 i Padró municipal (13.12.06)

¹⁰ Anuario Económico de España. 2005 (web). Servicio de estudios. La Caixa.

Estructura dels rendiments declarats (%). IRPF. 1998

	Treball	Empresari	Professional	Altres	(EUROS)	Rendiments mitjans per contribuent
Catalunya	83,74	7,1	4,02	5,15		15025
Gironès	82,81	6,53	4,9	5,76		14911
Àmbit 3	79,155	12,4175	1,9125	6,515		13698
Cassà	81,99	8,76	2,26	6,99		13396

Font: Web de l'Idescat 2004

Àmbit 3: conjunt dels municipis veïns

Un altre factor a tenir en compte a l'hora de valorar la renda o el poder adquisitiu de la població és l'evolució del salari mínim interprofessional. A l'estat espanyol, aquest ha augmentat un 18,35% de 2000 a 2004, amb creixements interanuals del 2% els primers anys i d'un destacat 11% de 2003 a 2004, fruit de la revisió d'aquest valor.

Salari mínim interprofessional (SMI). 2000-2004.

Any	SMI (euros)	% creixement interanual	% creixement acumulat
2000	433,45	0	0
2001	442,2	2,02	2,02
2002	451,2	2,04	4,10
2003	460,5	2,06	6,24
2004	513	11,40	18,35

Font: INE.

Per la seva banda, l'IPC, indicador també de l'augment salarial anual, es pot veure com ha augmentat els últims 5 anys en valors sempre a l'entorn del 3%, no arribant ni a superar mai el 3,5%.

Índex de preus al cosum (IPC). 2000-2004

Any	IPC
2000	3,3
2001	3,2
2002	3,3
2003	3,1
2004	3

Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat.

En conjunt, el marc de referència en la capacitat de despesa i evolució d'aquesta capacitat en els darrers anys situen a Cassà de la Selva lleugerament per sota del nivell mitjà comarcal e Rbfd (13.000 €/habitant), amb un increment de renda d'aproximadament l'1,3% interanual i amb una puja d'IPC del 3,1%. Com a referència, cal destacar el salari mínim interprofessional, de 513 euros mensuals (6.156 € anuals).

4. Quantificació de la necessitat d'habitatge social a Cassà de la Selva. Conclusions.

El preu mitjà de l'habitatge a Catalunya ha pujat, entre el 1998 i el 2006 en un 419% (passant de 881 a 3698 €/m²) mentre que els salaris han pujat només a l'entorn d'un 3% anual (segons l'IPC), o fins a un 18,35% en tot el període segons el Salari Mínim Interprofessional. El lloguer tampoc és una opció fàcil, ja que l'oferta és reduïda (només el 13% dels habitatges de Cassà de la Selva estan en règim de lloguer), i d'habitatges de Protecció Oficial en el període 1992-2005, només se n'ha construït 14, el que no els fa una opció a tenir en compte actualment, tant per la manca d'oferta com per, òbviament, no estar disponibles.

D'altra banda, el creixement de la població que cerca un habitatge ha anat en augment els darrers anys, ja sigui per l'augment de la immigració (un 10% de la població de Cassà de la Selva és estrangera, 857 persones al 2004), com pel fet que els contingents més elevats de població del municipi en aquests moments (població de 25 a 39 anys, fills del "baby-boom", que són un total de 2.145 persones al 2005), estan en edat d'emancipar-se i cercar un habitatge. Cal tenir en compte també el grup de població de més de 70 anys, a l'hora de persones susceptibles de demandar habitatge protegit. Actualment (2005) sumen 1.273 persones (el 15% de la població).

Si es projecta aquesta població a l'any 2015, es pot veure com en ambdós casos la població d'aquests grups d'edat augmenta. El contingent de població en edat d'emancipar-se (de 25 a 39 anys) sumarien 2.395 persones, i el de gent gran, 1.629, el que suposa un augment important de gent gran al municipi.

Les xifres anteriors cal entendre-les com a base per a la determinació del còmput final d'habitatge protegit. En aquest sentit, és la xifra mínima a partir de la qual cal estimar la necessitat òptima.

No pot restar exempt de previsió el context d'àmbit urbà on es situa Cassà i, en aquest sentit, la possibilitat d'accés a l'habitatge en termes comparatius respecte a un centre atractor com és la ciutat de Girona situa al municipi de Cassà en una elevada capacitat de creixement per entrada de nova població que, fugint dels

elevats preus que comporta el cost de centralitat, troben aquí una opció d'accés a l'habitatge.

Igualment, el nombre d'immigrants extracomunitaris arribats als darrers anys no han creat estructures familiars i, per tant, és probable pensar en termes de reagrupament en anys propers i, en conseqüència, necessitat de nou habitatge per a la creació de llars.

Aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estima doncs la construcció de 1.198 habitatges de Protecció Oficial de règim general i règim especial (94.937 m2 sostre), i unes 534 unitats (42.725 m2 sostre) d'habitatge de Protecció Oficial de preu concertat, el que fan un total de 1.732 habitatges socials i, per tant, s'ajusta a les projeccions de creixement i assegura les necessitats bàsiques de la població sensible que defineixen un total de 4.000 persones en la franja sensible d'accés a l'habitatge.

Jordi Xirgo i Tarrés, geògraf.
Anna Bou i Fàbregas, geògrafa.

Carles Crosas Armengol, arqte.
Joan Solà Font, arqte.