

DOCUMENT II
Memòria social



Ajuntament de Banyoles

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BANYOLES

MEMÒRIA SOCIAL

juliol 2020



Equip redactor:



Maria Bonet Esteve, geògrafa

Joan Badia Font, arquitecte

ÍNDEX

| | | |
|--------|---|----|
| 1 | INTRODUCCIÓ..... | 1 |
| 1.1 | CONSIDERACIONS PRÈVIES | 1 |
| 1.2 | MARC LEGAL | 2 |
| 2 | AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE..... | 5 |
| 2.1 | ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE..... | 5 |
| 2.1.1 | Evolució dels principals components demogràfics | 5 |
| 2.1.2 | Característiques de les llars | 12 |
| 2.1.3 | Projeccions demogràfiques..... | 14 |
| 2.1.4 | Col·lectius en situació o risc d'exclusió social | 17 |
| 2.1.5 | Perfil dels demandants d'habitatge | 21 |
| 2.1.6 | Perfil dels demandants d'habitatge protegit | 25 |
| 2.1.7 | Evolució del sector de l'habitatge | 29 |
| 2.1.8 | Anàlisi de l'oferta d'habitatge..... | 31 |
| 2.1.9 | Oferta d'habitatge social..... | 35 |
| 2.1.10 | Anàlisi de l'activitat econòmica | 38 |
| 2.1.11 | Avaluació de la demanda exclosa | 40 |
| 3 | ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DE SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE..... | 43 |
| 3.1.1 | Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública | 43 |
| 3.1.2 | Justificació de la distribució de l'habitatge protegit | 47 |
| 3.1.3 | Previsions temporals d'habitatge protegit | 47 |
| 3.1.4 | Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl..... | 49 |
| 3.1.5 | Sistema d'habitatge dotacional | 50 |
| 3.1.6 | Necessitats de reallotjament | 50 |
| 3.2 | ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS..... | 51 |
| 3.3 | AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN FUNCIÓ DEL GÈNERE | 62 |
| 3.4 | ANNEX 1 : Projeccions demogràfiques desagregades | 66 |
| 3.5 | ANNEX 2 : Quadre justificatiu de reserves d'habitatge protegit | 67 |
| 3.6 | ANNEX 3 : documentació gràfica | 68 |

1 INTRODUCCIÓ

1.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

Per a l'elaboració de la memòria social del POUM es va realitzar en un primer moment un estudi socioeconòmic del municipi amb l'objectiu de servir de base d'anàlisi i diagnòsi de la demanda d'habitatge i necessitats d'habitatge d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població per tal de servir com referència i informació de base per a la planificació i definició del model, estratègies i propostes de l'Avanç de POUM en matèria de creixement i dimensionament futur.

Aquest estudi socioeconòmic es va lliurar al Consistori i juntament amb la resta del document d'Avanç del POUM es va aprovar en el Ple de l'Ajuntament el 29 de setembre de 2014, moment en que restà a exposició pública durant dos mesos per tal que la ciutadania aportés els suggeriments que cregués oportuns.

A data d'avui es recupera aquest document i s'incorporen els altres apartats per completar el document com a memòria social de planejament, avaluant les reserves d'habitatge protegit i dotacional previstes a la proposta d'ordenació, els mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl, les previsions temporals per a l'execució d'aquests habitatges, les necessitats de reallotjament, les reserves d'equipaments previstes i l'impacte de la proposta en funció del gènere.

Entre la primera fase i aquesta segona que ara es redacta hi ha un espai de temps de més de cinc anys. Per aquest motiu es considera oportú actualitzar algunes de les dades de la memòria social, especialment aquelles que tenen una incidència en la viabilitat econòmica, com són l'oferta econòmica (preus dels habitatges de renda lliure) així com la renda bruta familiar per habitant i, conseqüentment, el càlcul d'aproximació a la demanda exclosa del mercat de l'habitatge lliure.

1.2 MARC LEGAL

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

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

"Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

[...] h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

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

El Decret Llei 17/2019 introdueix modificacions relatives als règims i reserves d'habitatge protegit que no afecten aquest POUM perquè ha estat aprovat inicialment amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

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

"69.3 La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE

2.1 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

2.1.1 Evolució dels principals components demogràfics

Evolució de la població

La població de Banyoles, capital de la comarca del Pla de l'Estany, era a gener de 2012 de 19.341 habitants (15.436 l'any 2001), amb una distribució segons gènere equitativa (50,1% eren homes i 49,9% eren dones), i una densitat poblacional de 1.750 habitants/Km². El 2013 el creixement de la població ha experimentat un canvi de tendència i el municipi va perdre efectius, però aquests han anat creixent i a gener de 2017 la població banyolina era de 19.397 habitants, similar a la del 2012.

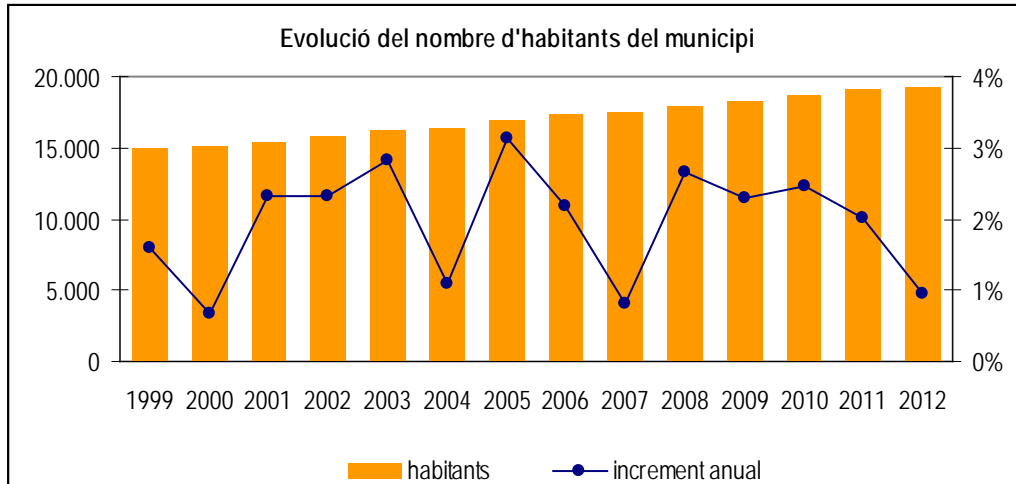
L'evolució demogràfica al llarg dels darrers quinze anys ha estat positiva, amb un creixement constant però oscil·lant en el temps, és a dir, amb increments anuals més forts el 2003 i 2005, i períodes amb una variació poblacional més feble com en els anys 2000, 2004 i 2007. El darrer any 2011-12 la població va créixer un 0,9%.

Banyoles és el municipi més poblat de la comarca (61,5% del conjunt d'habitants) i en relació al conjunt de la comarca del Pla de l'Estany ha experimentat un creixement lleugerament per sobre la mitjana. Així doncs, mentre que el creixement mitjà de la comarca ha estat de l'1,83% els darrers 15 anys, el de Banyoles ha estat de l'1,96% (una mitjana de 328 habitants/any).

Evolució de la població 1999 - 2012

| | Banyoles | | | Pla de l'Estany | | |
|------|-----------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-------|
| | Habitants | Increment anual | | Habitants | Increment anual | |
| 1999 | 14.985 | 237 | 1,61% | 24.839 | 442 | 1,81% |
| 2000 | 15.084 | 99 | 0,66% | 25.130 | 291 | 1,17% |
| 2001 | 15.436 | 352 | 2,33% | 25.577 | 447 | 1,78% |
| 2002 | 15.796 | 360 | 2,33% | 26.114 | 537 | 2,10% |
| 2003 | 16.244 | 448 | 2,84% | 26.720 | 606 | 2,32% |
| 2004 | 16.423 | 179 | 1,10% | 27.141 | 421 | 1,58% |
| 2005 | 16.938 | 515 | 3,14% | 27.905 | 764 | 2,81% |
| 2006 | 17.309 | 371 | 2,19% | 28.557 | 652 | 2,34% |
| 2007 | 17.451 | 142 | 0,82% | 28.893 | 336 | 1,18% |
| 2008 | 17.917 | 466 | 2,67% | 29.645 | 752 | 2,60% |
| 2009 | 18.327 | 410 | 2,29% | 30.153 | 508 | 1,71% |
| 2010 | 18.780 | 453 | 2,47% | 30.660 | 507 | 1,68% |
| 2011 | 19.159 | 379 | 2,02% | 31.169 | 509 | 1,66% |
| 2012 | 19.341 | 182 | 0,95% | 31.463 | 294 | 0,94% |

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



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

Distribució de la població a la comarca del Pla de l'Estany, 2012

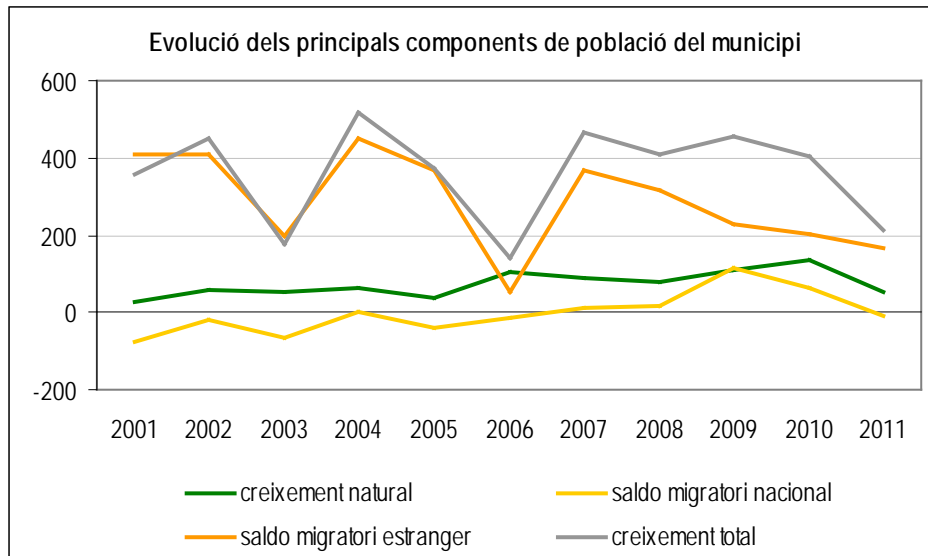
| Municipi | Població | % |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Banyoles | 19.341 | 61,5% |
| Camós | 677 | 2,2% |
| Cornellà del Terri | 2.257 | 7,2% |
| Crespità | 266 | 0,8% |
| Esponellà | 446 | 1,4% |
| Fontcoberta | 1.375 | 4,4% |
| Palol de Revardit | 478 | 1,5% |
| Porqueres | 4.491 | 14,3% |
| Sant Miquel de Campmajor | 230 | 0,7% |
| Serinyà | 1.122 | 3,6% |
| Vilademuls | 780 | 2,5% |
| Pla de l'Estany | 31.463 | 100% |

Font: Idescat



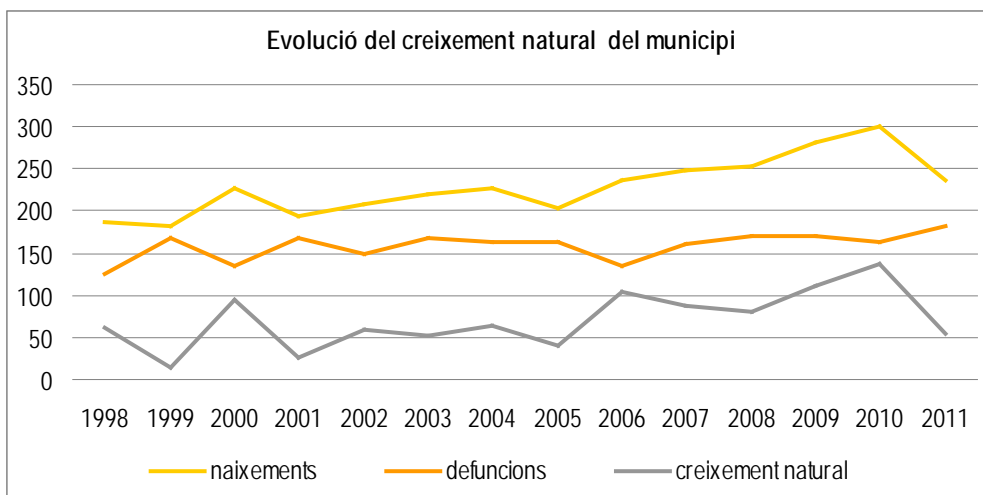
Creixement natural i migratori

L'anàlisi dels principals components de creixement de la població al llarg dels darrers anys, permet observar un moment puntual de creixement pronunciat al tombant de segle i un posterior creixement natural derivat d'un fort augment de la natalitat durant el període 2006-2010. Bàsicament, el creixement sostingut dels darrers quinze anys es pot atribuir bàsicament a la immigració estrangera, al creixement vegetatiu (que en bona part és induït per l'alta natalitat del col·lectiu estranger) i finalment les migracions autòctones netes.



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

L'evolució del creixement vegetatiu al llarg del darrer període és positiva i amb una certa tendència ascendent, impulsat sobretot per la un augment dels naixements derivat de l'efecte de la immigració. El 2011 s'observa un descens important de la natalitat, segurament per un canvis en el comportament demogràfic de la població d'origen estranger. El nombre mitjà anual de naixements dels darrers anys es troba al voltant dels 235 nous efectius mentre que les defuncions s'han mantingut força estables, al voltant de 160 persones l'any, tot i que amb una tendència a augmentar.

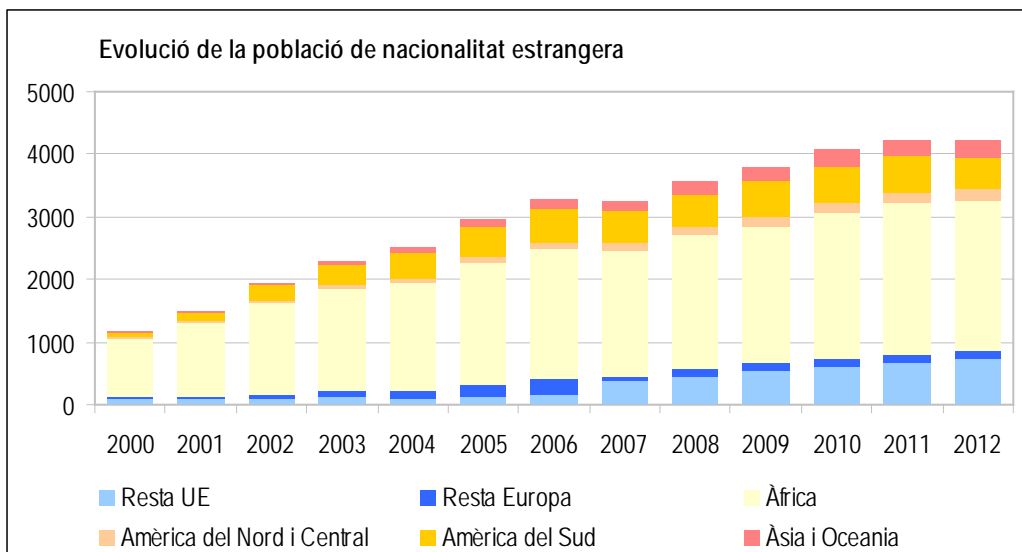


Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

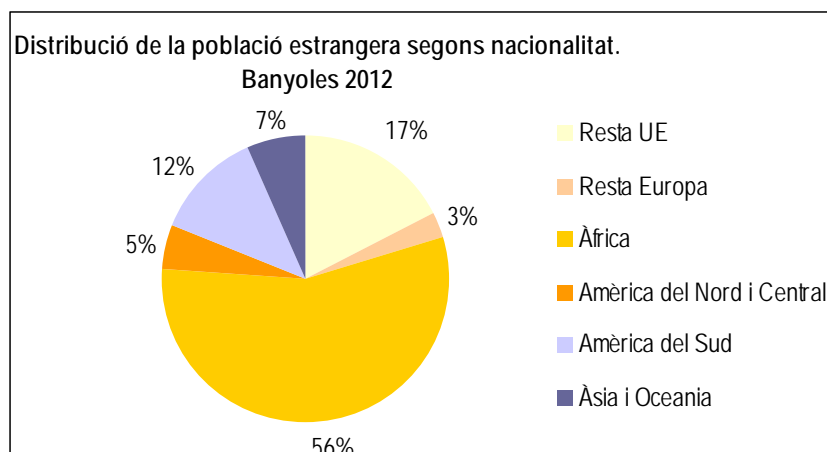
El moviment migratori ha estat la principal font d'aportació de població els últims anys en el municipi. Ara bé, amb diferent intensitat segons l'origen de les migracions: internes o externes.

Els darrers temps, hi ha hagut una intensificació de la sortida de població autòctona, la qual té principalment com a origen i destí la mateixa comarca del Pla de l'Estany o la província de Girona, estimada en unes 150 persones per any. D'altra banda, el saldo migratori estranger ha estat superior a la mitjana d'altres poblacions catalanes.

Actualment, la població estrangera representa el 21,9% de la població de Banyoles, amb un predomini de la població procedent del continent Africà, la qual representa gairebé el 60% del col·lectiu estranger. Destaca també que un 17% dels estrangers són de països de la Unió Europea i un 12% del continent Sud Americà.



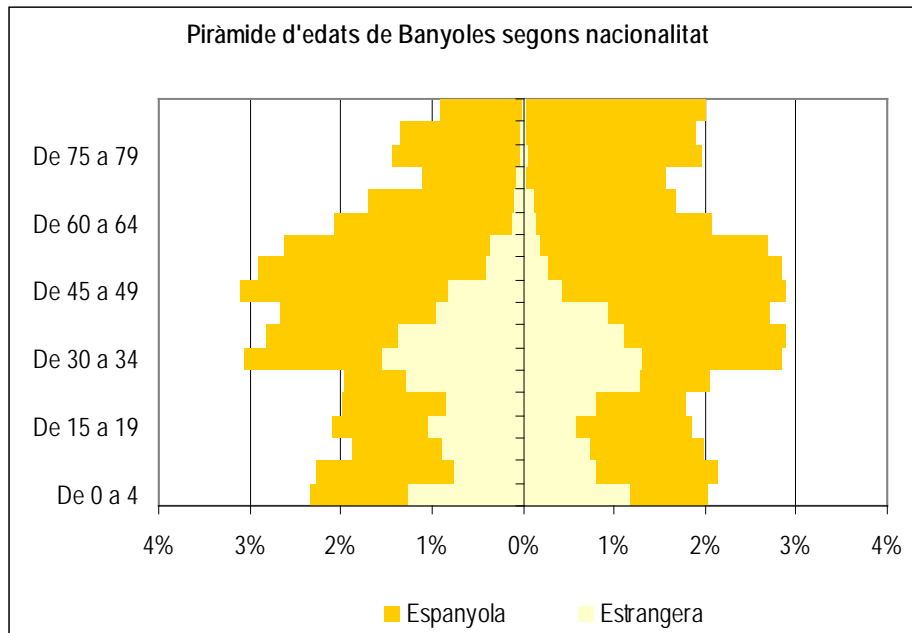
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat



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

L'estructura d'edats de la població estrangera presenta un eixamplament de les franges compreses entre els 25 i el 39 anys així com també de la base piramidal, i en canvi, destaca

l'absència de persones d'origen estranger de més de 60 anys. En aquest sentit, l'edat mitjana del col·lectiu estranger es troba al voltant dels 28 anys, una xifra molt per sota de la mitjana d'edat general del municipi. En quant a gènere, la proporció d'homes estrangers (54,3%) és superior a la de les dones (45,7%).



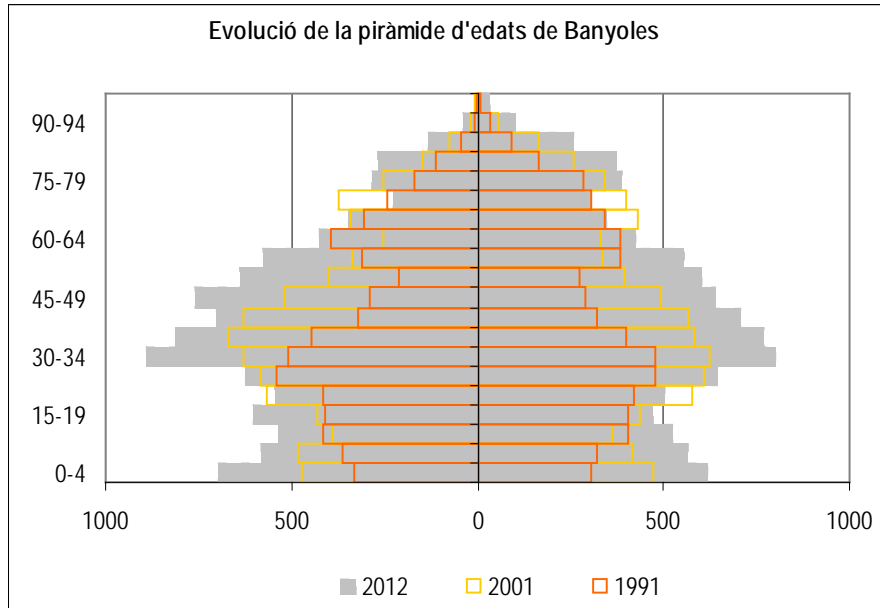
Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

Estructura d'edats de la població

L'evolució de la piràmide d'edats del municipi entre els anys 1991 i 2012 refelixa un canvi en l'estructura poblacional, amb un important eixamplemanet de la base i les edats madures que coincideix d'una banda amb les persones nascudes en l'anomenat baby boom (1965-1976) i d'altra banda amb els fluxes migratoris durant aquest període.

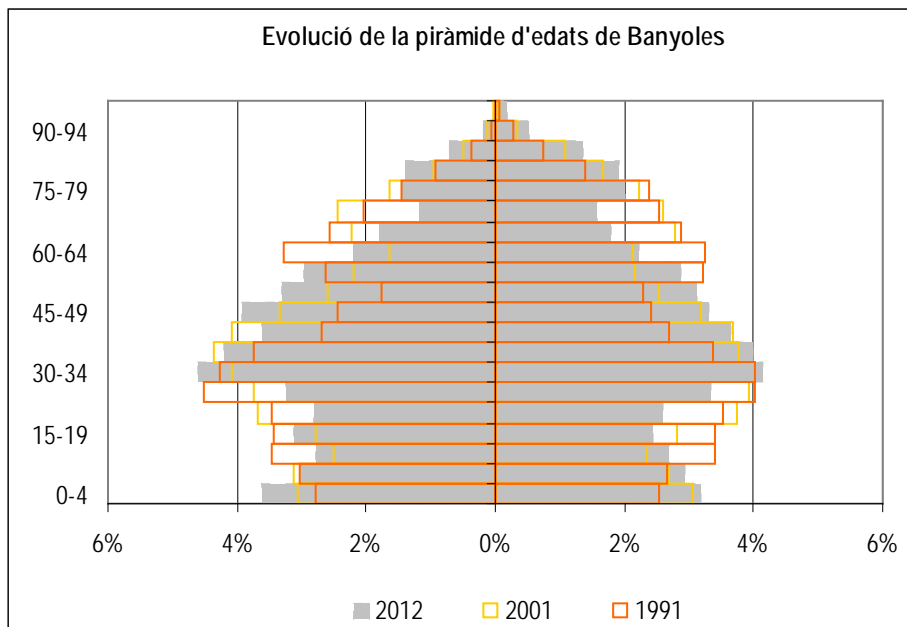
Així doncs, la taxa de creixement elevat, especialment durant la darrera dècada 2001-2010 amb un saldo vegetatiu positiu, l'entrada de població nouvinguda en edats adultes amb una alta taxa de natalitat, i l'estabilització de la mortalitat han tingut un impacte directe en l'estructura d'edats de Banyoles.

Banyoles es caracteritza per ser un municipi jove-adult, amb una mitjana d'edat de la població de 39,7 anys i juntament amb Porqueres són els municipis amb una mitjana d'edat de la població més baixa de la comarca (mitjana comarcal és de 40,4).

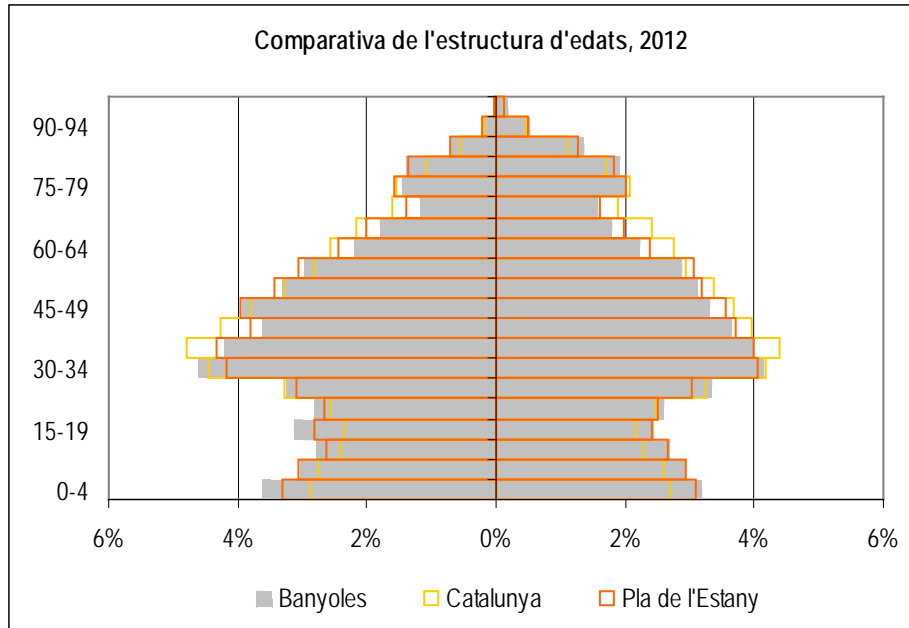


Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Idescat

Les següents piràmides d'edat mostren en valors relatius l'evolució de l'estructura poblacional del municipi en relació amb el conjunt de la comarca i de Catalunya. L'evolució de Banyoles ha estat similar a la resta del territori si bé es remarca d'una banda un apujament de la franja d'edat entre 20 i 30 anys, malgrat que en nombres absoluts la població ha anat en augment, i d'altra banda a la franja entre 60 i 74 anys derivat del fet que es correspon a la generació nascuda durant la postguerra. Alhora, s'observa un sobreenvelliment de la població percentualment similar al del conjunt de la comarca i de Catalunya.



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



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

Banyoles presenta una proporció de població infantil (de fins a 14 anys) per sobre la mitjana comarcal i catalana, mentre que la població de més de 64 anys és inferior. Això fa que l'índex d'envelliment en el municipi sigui més baix que a la resta dels àmbits comparats. Ara bé, comença a accentuar-se les situacions de sobreenvelliment, és a dir, la proporció entre persones majors de 85 i més anys i la de 65 i més. L'índex de sobreenvelliment és del 2,96%, superior al Pla de l'Estany i gairebé mig punt més que el del conjunt de Catalunya. Com a conseqüència de l'estructura d'edats, se'n deriva una demanda i unes necessitats específiques per part de determinats col·lectius.

Per tant, trobem que l'índex de dependència és del 53,2%, xifra similar a la resta de la comarca però superior a la mitjana catalana (48,3%), fet que comporta una major càrrega per a la població activa.

Població per grups d'edat, 2012

| | Banyoles | Pla de l'Estany | Catalunya |
|------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| De 0 a 14 anys | 18,23% | 17,71% | 15,63% |
| De 15 a 64 anys | 65,67% | 65,70% | 67,36% |
| De 65 a 84 anys | 13,14% | 13,75% | 14,51% |
| De 85 anys i més | 2,96% | 2,84% | 2,50% |
| Total | 100% | 100% | 100% |

Font: Idescat

Comparativa dels índex de dependència

| | juvenil | senil | total |
|-----------------|---------|--------|--------|
| Banyoles | 29,75% | 23,47% | 53,22% |
| Pla de l'Estany | 28,74% | 23,98% | 52,73% |
| Catalunya | 24,50% | 23,79% | 48,29% |

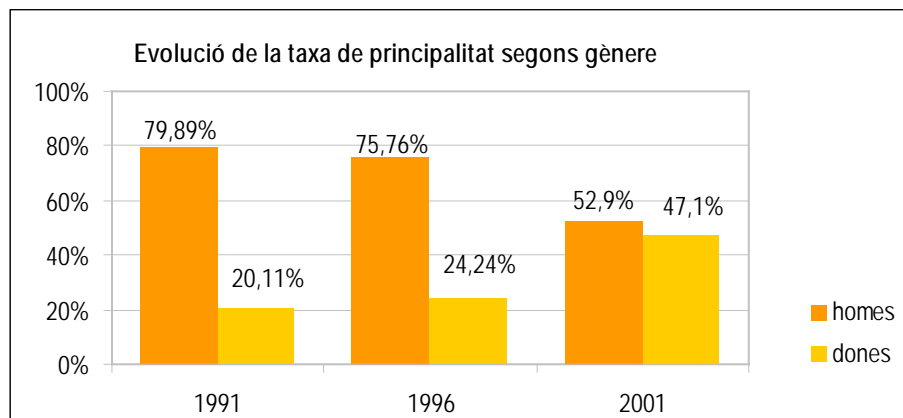
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

2.1.2 Característiques de les llars

En primera instància, cal mencionar que el Cens del 2001 presentava unes xifres sobre habitatges principals sobredimensionades ja que els situava en 7.838 habitatges mentre que l'explotació del cadastre ens informa que l'any 2001 el parc principal era difícilment superior a les 4.000 unitats. Segons les dades proporcionades pel padró d'habitants, Banyoles tenia un total de 6.962 llars a principis de l'any 2013.

Així doncs, degut a aquest desajust observat, per a l'anàlisi de les llars existents en el municipi s'han utilitzat els valors relatius en forma de percentatge per tal de no comportar error però, al mateix temps, proporcionar informació sobre la situació i tendència en el municipi en relació a la taxa de principalitat de la llar.

Els darrers temps s'ha produït un canvi rellevant en les pautes socials, que no tant sols ha significat un canvi en la dimensió de la llar, sinó també en una major presència de la dona com a persona principal de la llar. A Banyoles, la taxa de principalitat femenina ha passat del 20% l'any 1991 a representar el 47% l'any 2001. Aquesta tendència a un major nombre de llars encapçalades per dones i a un major equilibri entre ambdós gèneres és un fet comú en el conjunt de Catalunya.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Si analitzem l'evolució de la taxa de persona principal de la llar per grups d'edat, s'observa de manera clara aquests diferents canvis socials que han tingut lloc en el municipi els darrers vint anys, i molt especialment el darrer decenni. Destaca una situació particular, i és que l'any 2001

hi ha una elevada presència de llars encapçalades per joves menors de 20 anys. Alhora, aquesta taxa també és significativa a les franges d'edat entre 20 i 29 anys, i per tant remarca un alt índex d'emancipació al municipi, a diferència de la resta de Catalunya.

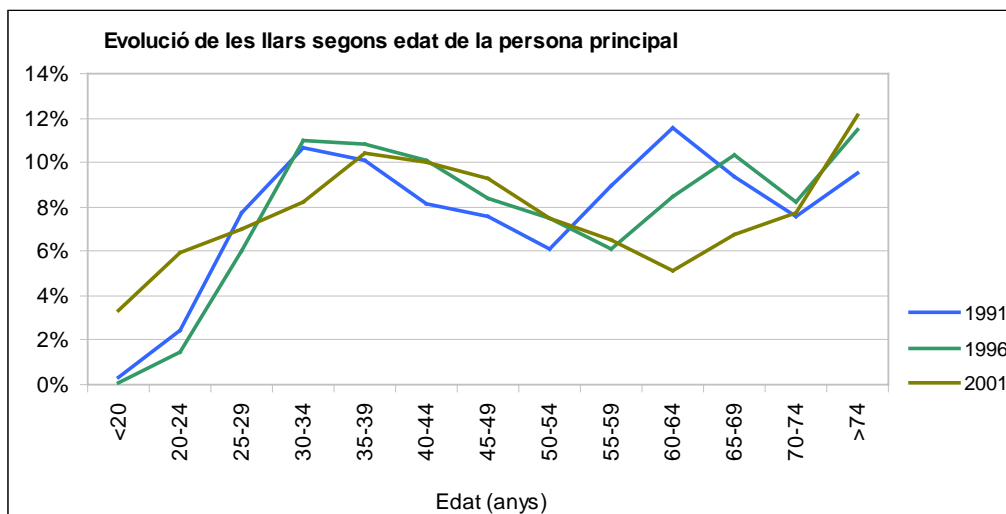
Paral·lelament, s'ha produït un increment del nombre de llars encapçalades per persones de 75 anys i més, vinculat a un augment de l'esperança de vida i a l'envelliment poblacional.

Tanmateix, la franja d'edat entre 60 i 70 anys ha reduït sensiblement el seu percentatge de principalitat, fenomen que es pot relacionar amb la generació que va néixer durant la guerra; i alhora la principalitat de les persones entre 30 i 34 també s'ha reduït ja que s'ha distribuït en altres franges d'edat més joves. Tot i així, l'entrada a la crisi econòmica del 2008 ha frenat l'evolució positiva de la tendència a l'emancipació, la qual s'observa que va estar estretament lligada a factors facilitadors d'accés a l'habitatge.

Evolució de la distribució de la taxa de principalitat per edat a Banyoles

| Edat | 1991 | 1996 | 2001 |
|------------------|---------|---------|---------|
| Menys de 20 anys | 0,30% | 0,04% | 3,36% |
| De 20 a 24 anys | 2,42% | 1,48% | 5,97% |
| De 25 a 29 anys | 7,76% | 6,01% | 6,98% |
| De 30 a 34 anys | 10,69% | 11,01% | 8,24% |
| De 35 a 39 anys | 10,10% | 10,82% | 10,39% |
| De 40 a 44 anys | 8,14% | 10,06% | 10,04% |
| De 45 a 49 anys | 7,56% | 8,40% | 9,29% |
| De 50 a 54 anys | 6,07% | 7,45% | 7,50% |
| De 55 a 59 anys | 8,98% | 6,14% | 6,48% |
| De 60 a 64 anys | 11,59% | 8,49% | 5,13% |
| De 65 a 69 anys | 9,36% | 10,35% | 6,79% |
| De 70 a 74 anys | 7,54% | 8,26% | 7,72% |
| De 75 anys i més | 9,50% | 11,49% | 12,12% |
| Total | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

2.1.3 Projeccions demogràfiques

L'estimació de la demanda d'habitatge ve determinada, bàsicament, per la interacció de la projecció demogràfica del municipi i el parc d'habitatges disponibles. L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori, el qual té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda.

Cal tenir present que tota projecció demogràfica a tant llarg termini està condicionada en gran mesura pels supòsits de projecció, que es poden veure afectats en el futur per les noves realitats del municipi i d'altres factors externs.

La demanda d'habitatge varia en funció de la edat de la població. Si dividim la població en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys) trobem que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge es situa entre els 25 i 35 anys, coincident amb l'edat d'emancipació i aquesta està força condicionada al nivell de renda i la situació laboral. Generalment, la demanda d'habitatge per el conjunt d'individus entre 35 i 50 anys es de tipus secundari, de reposició o bé de canvi de règim de tinença (pas de lloguer a propietat) i pel que fa al grup de majors de 50 anys i el de menors a 25, la demanda d'adquisició d'habitatge baixa significativament.

Durant el darrer tombant de segle, s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant els darrers quinze anys s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del “*baby boom*” (1965-1976).
- Disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:
 - Augment de les llars sense fills.
 - Augment de les llars amb un únic membre.
 - Increment de les llars monoparentals.
 - Disminució del nombre de fills per família.
 - Tendència a l'envelliment de la població.

La metodologia emprada ha estat la del mètode dels components de població que permet estimar la població futura i la seva distribució per edats a partir de la piràmide actual i de determinats supòsits sobre l'evolució de la fecunditat, la mortalitat i les migracions. L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de

creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també, de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els resultats desagregats per sexe i edat. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

A partir de la comprovació i coincidència de les projeccions demogràfiques del Pla local d'habitatge amb la població actual, s'han elaborat les projeccions per al període 2012-2030 amb els mateixos escenaris i mantenint les hipòtesis dels últims anys projectats en el PLH, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris. En els diferents escenaris han tingut en compte els següents criteris:

- **Escenari A:** El saldo de migracions netes autòctones és de 0; pel que fa a les migracions estrangeres, als 3 primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentat progressivament fins als nivells actuals.
- **Escenari B:** Les migracions autòctones de sortida es mantenen estables en termes nets; pel que fa a les migracions estrangeres, als 3 primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentant progressivament fins als nivells actuals.
- **Escenari C:** Les migracions autòctones d'entrada es mantenen estables en termes nets; pel que fa a les migracions estrangeres, als 3 primers exercicis només són per reagrupament (que es manté estable al promig dels 2 últims anys) i a partir del quart i fins a l'últim són per altres motius, augmentant progressivament fins als nivells actuals.
- **Escenari D:** Endogen: sense migracions.

| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari A | Població | 19.597 | 19.854 | 20.073 | 20.365 | 20.727 | 21.167 | 21.601 | 22.038 | 22.469 |
| | Variació llars | 77 | 78 | 36 | 52 | 70 | 86 | 83 | 83 | 79 |
| | Llars total | 6.557 | 6.635 | 6.671 | 6.723 | 6.792 | 6.878 | 6.961 | 7.044 | 7.123 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari B | Població | 19.389 | 19.535 | 19.639 | 19.812 | 20.055 | 20.371 | 20.682 | 20.992 | 21.289 |
| | Variació llars | 73 | 73 | 29 | 45 | 61 | 77 | 73 | 72 | 68 |
| | Llars total | 6.552 | 6.625 | 6.654 | 6.699 | 6.761 | 6.838 | 6.911 | 6.983 | 7.052 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari C | Població | 19.798 | 20.162 | 20.492 | 20.899 | 21.383 | 21.947 | 22.508 | 23.072 | 23.632 |
| | Variació llars | 117 | 120 | 79 | 97 | 115 | 132 | 130 | 130 | 127 |
| | Llars total | 6.637 | 6.757 | 6.836 | 6.932 | 7.047 | 7.179 | 7.309 | 7.439 | 7.567 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari D | Població | 19.371 | 19.511 | 19.643 | 19.769 | 19.889 | 20.002 | 20.105 | 20.195 | 20.272 |
| | Variació llars | 19 | 20 | 19 | 19 | 19 | 18 | 15 | 14 | 10 |
| | Llars total | 6.442 | 6.462 | 6.481 | 6.500 | 6.519 | 6.537 | 6.552 | 6.566 | 6.576 |

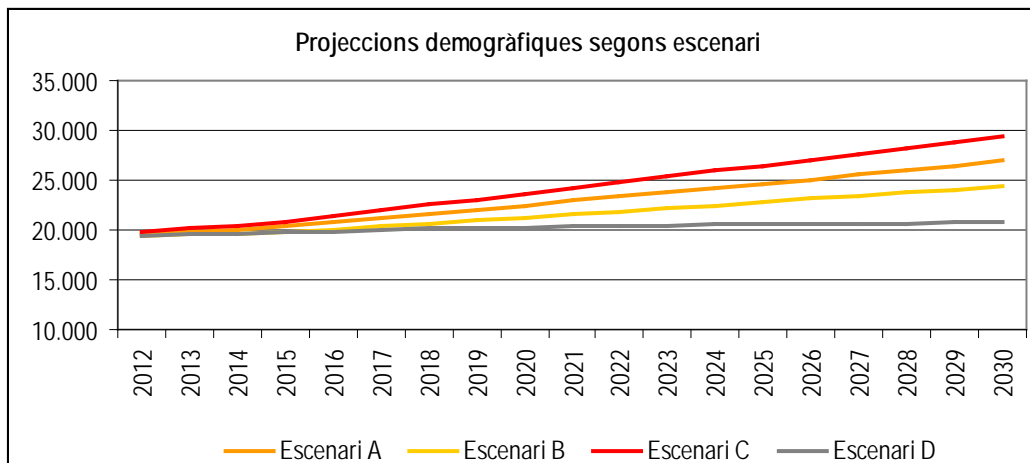
| | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari A | Població | 22.901 | 23.337 | 23.772 | 24.209 | 24.649 | 25.092 | 25.541 | 25.994 | 26.453 | 26.918 |
| | Variació llars | 80 | 82 | 80 | 81 | 80 | 82 | 82 | 83 | 82 | 82 |
| | Llars total | 7.203 | 7.285 | 7.365 | 7.446 | 7.526 | 7.608 | 7.690 | 7.773 | 7.855 | 7.937 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari B | Població | 21.586 | 21.887 | 22.187 | 22.490 | 22.794 | 23.101 | 23.412 | 23.725 | 24.044 | 24.367 |
| | Variació llars | 69 | 70 | 68 | 69 | 68 | 70 | 69 | 70 | 69 | 69 |
| | Llars total | 7.120 | 7.190 | 7.258 | 7.327 | 7.395 | 7.465 | 7.534 | 7.604 | 7.673 | 7.742 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari C | Població | 24.199 | 24.770 | 25.342 | 25.918 | 26.496 | 27.079 | 27.669 | 28.261 | 28.860 | 29.465 |
| | Variació llars | 129 | 130 | 129 | 131 | 130 | 132 | 132 | 133 | 132 | 133 |
| | Llars total | 7.695 | 7.826 | 7.955 | 8.086 | 8.215 | 8.347 | 8.479 | 8.612 | 8.744 | 8.877 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Escenari D | Població | 20.342 | 20.408 | 20.467 | 20.522 | 20.568 | 20.610 | 20.651 | 20.694 | 20.735 | 20.782 |
| | Variació llars | 10 | 11 | 9 | 10 | 8 | 9 | 8 | 9 | 7 | 9 |
| | Llars total | 6.587 | 6.598 | 6.607 | 6.616 | 6.624 | 6.633 | 6.641 | 6.650 | 6.657 | 6.665 |



Les projeccions demogràfiques realitzades en el moment de l'avanç de Pla es consideren vàlides ja que, malgrat a data d'avui la població no s'ajusti a la projecció realitzada pel 2016, el POUM té una visió i durada a llarg termini. El 2013, i en menor mesura l'any anterior i posterior, hi va haver una emigració molt significativa de persones d'origen estranger que va repercutir directament en el creixement poblacional de Banyoles. Aquest fet es considera puntual en el temps i que per tant, les migracions estrangeres, aniran augmentant en els propers anys altra vegada progressivament fins a nivells de 2010. En relació a les variacions internes, s'observa que aquestes es mantenen estables en termes generals.

Per tant, tenint en consideració aquests aspectes, l'escenari més versemblant es situa entre el B i el C.

2.1.4 Col·lectiu en situació o risc d'exclusió social

L'exclusió social és un fenomen multidimensional que impedeix als individus participar plenament en la societat. Descriu una situació concreta resultant d'un procés creixent de desconnexió, de pèrdua de vincles personals i socials que fan que a una persona o a un col·lectiu li sigui molt difícil l'accés a les oportunitats i als recursos de què disposa la societat en què viu. Aquesta situació està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però sovint, al ser multicausal i multifactorial, va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'adequació i ús de l'habitatge, etc.

Al ser un fenomen dinàmic, està subjecte als canvis socioeconòmics que es produeixen a petita i a gran escala, i conseqüentment els col·lectiu en risc o situació d'exclusió social poden variar lleugerament. En aquest sentit, la situació actual de crisi ha fet augmentar la demanda de prestacions dels serveis socials i activar mecanismes d'alerta.

El Pla local d'habitatge, a partir de les dades proporcionades per l'àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany a finals del 2012, mostra que el nombre de persones en situació de vulnerabilitat d'exclusió social a Banyoles ha incrementat en unes 1.000 persones entre el 2010 i el 2012 ja que la crisi actual ha agreujat la situació de moltes persones i les seves famílies, les quals han perdut el lloc de treball i es troben amb dificultats per atendre el pagament de les despeses de manutenció, d'un lloguer o d'una hipoteca.

De forma general, l'augment del nombre de persones en risc d'exclusió que efectivament s'està donant es constata en dos col·lectius principalment:

- Persones vulnerables que han vist agreujada la seva situació (correspon a persones que acumulaven certs factors d'exclusió social però gràcies a estar inserits al mercat laboral disposaven d'una renda econòmica que els permetia ser autònoms i no requerir d'ajudes socials).
- Persones en situacions d'inclusió social que esdevenen vulnerables per l'atur i les dificultats econòmiques.

Es tracta, doncs, d'un nou perfil de persones afectades que, de manera sobtada, s'han vist immerses en situacions de pobresa. No són persones excloses, però poden trobar-se en risc d'exclusió si determinades dinàmiques es mantenen en el temps.

Del conjunt de persones ateses per Benestar Social l'any 2012, 193 persones estan relacionades directament amb la problemàtica de l'habitatge (això representa un increment de 46 persones els darrers dos anys) i que equivaldrien a un 0,98% del conjunt dels banyolins.

Problemàtiques ateses relacionades amb l'habitatge, 2012

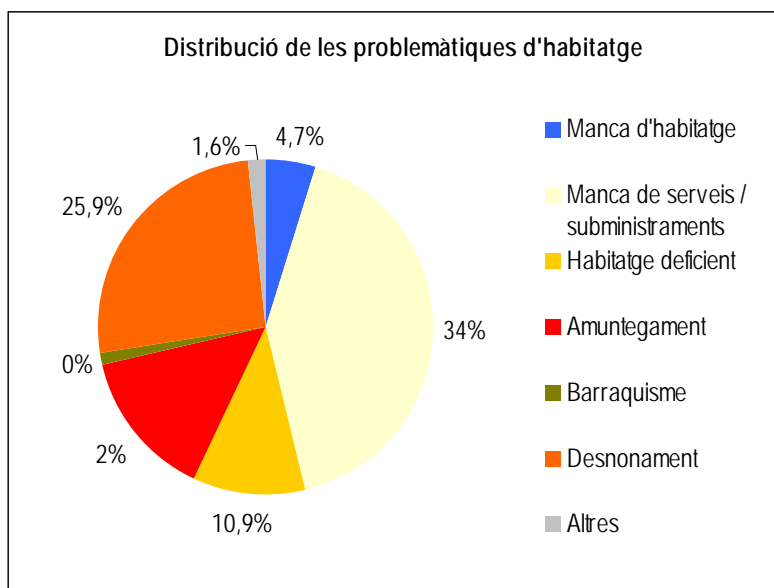
| Problemàtica | Banyoles | Camós | Cornellà | Crespià | Esponellà | Fontcoberta | Foradell | Revardit | Porqueres | St. Miquel C | Serinyà | Vilademuls | TOTAL |
|-------------------------------------|------------|----------|----------|----------|-----------|-------------|----------|----------|-----------|--------------|----------|------------|------------|
| Manca d'habitatge | 9 | | 1 | | | | | | 1 | | | | 11 |
| Manca de serveis / subministraments | 80 | 1 | 1 | | | | | | 1 | | | | 83 |
| Habitatge deficient | 21 | 1 | 5 | 1 | | 1 | | | 3 | | 3 | 3 | 38 |
| Amuntegament | 28 | | | | | | | | | | | | 28 |
| Barraquisme | 2 | | | | | | | | 1 | | | | 3 |
| Desnonament | 50 | | | | 1 | | | | | | | | 51 |
| Altres | 3 | | | | | | | | | | | | 3 |
| TOTAL | 193 | 2 | 7 | 1 | 1 | 1 | 0 | 6 | 0 | 3 | 3 | 3 | 217 |

Font: Consorci de Benestar Social, any 2012

A Banyoles les situacions de barraquisme detectades són baixes si bé cal tenir-les en consideració pel fet de les condicions de vida que això suposa. En canvi, destaquen els casos d'habitatges amb manca de serveis i/o subministraments i les situacions de desnonament, les quals són una realitat visible i han incrementat els darrers anys segons els tècnics socials.

Paral·lelament, els casos d'amuntegament també han augmentat, passant de 3 l'any 2010 a 28 el darrer any 2012.

Pel que fa les zones on es concentra de forma majoritària les problemàtiques, segons el Pla local d'habitatge, el 90% de les problemàtiques ateses foren a la zona de la Farga i de Canaleta, i en menor mesura al Barri Vell, mentre que a la part oest de Banyoles no es detecten situacions de risc o d'exclusió residencial. Pel que fa als col·lectius més vulnerables són especialment les persones immigrants extracomunitàries les quals han patit la situació d'atur i per tant una reducció o pèrdua dels ingressos més acusada i les quals tenen una major dificultat de reinserir-se en el mercat laboral. Aquesta situació ha derivat a que diferents persones sense parentiu decideixin compartir habitatge.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del CBS, any 2012

Les diferents realitats observades d'exclusió residencial requereixen diferents polítiques d'habitatge. Del conjunt de casos s'estima que els vinculats amb manca d'habitatge, desnonaments i amuntegament tenen una necessitat residencial del 100% mentre que d'entre els casos d'habitatge deficient, manca de serveis o subministraments i altres només un 20% podrien corresponen a llars amb demanda residencial mentre que la resta considerem que mitjançant reparacions podrien mantenir el seu habitatge actual.

Cal tenir present que el nombre de persones i llars en situació d'exclusió residencial és una estimació i que per tant aquest podria ser superior ja que, segons l'opinió dels tècnics municipals, les persones ateses pels serveis socials no reflecteixen la totalitat de les problemàtiques en el municipi. És el cas, per exemple, de les situacions d'amuntegament o desnonament ja que a partir de les entrevistes qualitatives s'ha constatat que és una

problemàtica més extensa i que es pot veure agreujada en un context socioeconòmic on es fa difícil preveure una recuperació de l'ocupació a curt termini.

Mecanismes i recursos de prevenció i resposta a l'exclusió residencial

El Consistori disposa de recursos econòmics per donar resposta als diferents casos d'allotjament d'emergència que poden haver-hi al municipi. Així, en tals situacions, es fa ús d'hotels i pensions del municipi (i a vegades de l'alberg) com a allotjament pont mentre des de serveis socials es pren una determinació sobre la millor solució per a la persona afectada. Alhora, en el territori existeixen diferents entitats sense ànim de lucre que treballen per oferir recursos a l'exclusió social i proposar mecanismes per a la inserció d'aquells col·lectius més vulnerables. Existeixen els següents centres:

- *El Solpuig*: Habitatge tutelat per a persones amb discapacitat psíquica de la comarca que no disposen de suport familiar. Està gestionat per la Fundació Estany i disposa d'un total de 16 places.
- *Mas Casadevall*: Habitatge tutelat per a persones psicòtiques i autistes amb una capacitat de 8 places. El centre de la Fundació està situat a Serinyà i a les llars es millora el nivell d'autonomia personal, es facilita l'expressió i vivència emocional, es potencien les àrees funcional, cognitiva i motora dels residents i es promou la seva participació en la vida comunitària. En el centre hi ha un servei de teràpia ocupacional a través de diferents tallers.
- *Centre Canaan*: Habitatge per a persones en risc d'exclusió, especialment vinculades a problemàtiques de salut mental i toxicomanies, amb un total de 21 places. Aquestes es troben repartides en 2 habitatges: l'un amb capacitat per a homes i l'altre per dones.

Al municipi veí de Porqueres, hi ha la Comunitat Terapèutiques Can Prat, de l'entitat privada Associació Tramuntana d'Ajut i Reinserció del Toxicòman (ATART), que dona servei de salut i tractament, amb residència d'una estada aproximada de sis mesos, per intervenir en el procés terapèutic de rehabilitació del drogodependent.

- *Cal General*: Habitatge d'Adigsa amb caràcter d'urgència social amb un capacitat per a 3 persones. És un habitatge de caràcter rotacional amb un estança màxima de 3 mesos, la qual es pot ampliar si s'escau després d'avaluar la situació de la persona o família. Les persones que s'allotgen en aquest habitatge tenen un seguiment per part dels serveis socials i se'ls fa un pla de treball per tal que durant aquests mesos puguin arribar a fer cert estalvi i fer front a una nova situació de manera autònoma. Durant l'any i mig que porta en funcionament, l'habitatge ha estat permanentment utilitzat però, segons els tècnics municipals, fins ara no hi ha hagut llista d'espera.

Pel que fa les situacions de violència de gènere, si per part dels tècnics es considera que hi ha perill per la seguretat de la víctima, aquesta es trasllada en habitatges d'urgència específics a fora del municipi.

- *Programa Fem companyia*, impulsat pel Consorci de Benestar Social, destinat a persones de més de 70 anys que viuen soles. L'any 2012 el programa va atendre un total de 319 persones (263 dones i 56 homes) a la comarca de les quals dues terceres parts eren residents a Banyoles. Són persones que presenten una problemàtica especialment relacionada amb l'accessibilitat i la mobilitat dins el seu habitatge ja que aquest no es troba adaptat (presència d'escales, banys no adaptats, etc) per a la situació personal actual i conseqüentment no afavoreix l'autonomia personal.

El Pla local d'habitatge mencionava que, a partir de les entrevistes als tècnics municipals i als agents de la propietat immobiliària sobre el perfil de demandant i necessitats d'habitatges, es constava el fet que en el municipi i a l'entorn hi ha un nombre elevat de centres de dia i residències assistides per a gent d'edat avançada.

2.1.5 Perfil dels demandants d'habitatge

El document del Pla local d'habitatge de Banyoles es realitza un estudi qualitatiu del perfil de demandants d'habitatge a partir de diferents entrevistes realitzades . En aquest, es detectaven els principals perfils següents:

- Joves en edat d'emancipació i primer accés a l'habitatge

Aquesta demanda està formada per joves d'entre 20 i 35 anys que volen accedir per primera vegada a un habitatge i es caracteritza principalment per ser una demanda tant de caràcter endogen, és a dir, formada per fills de famílies del propi municipi.

És el principal col·lectiu de demanda d'habitatge de Banyoles ja que podem considerar que al voltant d'un 60-65% de la demanda està formada per joves amb voluntat d'accedir per primera vegada a un habitatge i per tant, malgrat les dificultats presents en el mercat immobiliari, aquest col·lectiu es manté actiu en la recerca d'habitatge configurant així una demanda explícita.

Les aspiracions d'aquest perfil de demanda han variat significativament els darrers anys. Així, el pes que tenia l'habitatge de compra d'obra nova s'ha vist substituït en bona part per l'habitatge de lloguer degut a la manca d'estalvis per fer front al 20% del preu total per l'entrada i a les despeses inicials de gestió derivades de la compra, les dures i restrictives condicions per a la sol·licitud i concessió dels préstecs hipotecaris, etc.

La demanda d'habitatge per part del col·lectiu jove s'agrupa dos perfils en funció de l'edat i l'aspiració o motivació.

- Joves de 20 a 30 anys que volen emancipar-se per primera vegada i opten principalment per l'opció del lloguer. Avui en dia és el grup més freqüent de demanda. Busquen un habitatge plurifamiliar de 2 habitacions a un preu mensual no superior als 400€.
- Joves de 30 a 35 anys que ja es troben emancipats però busquen el pas del lloguer a la compra d'un habitatge d'obra nova, semi-nova o bé de segona mà. Dels dos grups, actualment és el menys nombrós per les qüestions mencionades anteriorment i la necessitat de disposar de 2 salaris a la llar (o un de bo) i alguna forma d'aval. Les aspiracions immediates en quant a tipologia varien en funció del perfil del sol·licitant però en general destaca la necessitat o demanda d'un habitatge plurifamiliar de dimensions entorn els 80 m² per a dues persones amb un nombre mig de 2-3 habitacions i preferentment a la zona des del passeig de la indústria cap a l'estany. El preu desitjat i assumible per aquestes llars joves es situaria a un màxim de 150.000-160.000€ amb una quota resultant aproximada de 600€ al mes.

Per tal que els joves puguin accedir a un habitatge de compra, l'ajut i el suport econòmic familiars és fonamental pel pagament de l'entrada i per tant són els joves que disposen d'una xarxa familiar de suport i els joves amb rendes mitges-altes els que poden optar per un habitatges de compra d'obra nova o bé de segona mà.

Dins el col·lectiu jove, cal destacar l'existència d'altres formes d'accés a l'habitatge com els pisos compartits derivats de l'impediment del mercat a la formació d'una llar unipersonal, entre d'altres.

- Immigració extracomunitària

La població d'origen extracomunitari a Banyoles representa gairebé el 14,5% del total de residents, és a dir 2.831 persones. Aquest col·lectiu, però, es troba distribuït de manera desigual en el territori, concentrant-se principalment a la zona de la Canaleta i la Farga on els preus de l'habitatge són més econòmics i assequibles.

Durant els primers anys del tombant de segle, segons els agents entrevistats, les persones d'origen estranger van constituir un grup molt important de demanda d'habitatge de compra, sobretot de segona mà a un preu metre quadrat força elevat però que les condicions dels préstecs hipotecaris (en alguns casos fins al 100% de l'habitatge) i els ingressos de la llar en aquell moment ho permetien. Actualment, la capacitat adquisitiva d'aquest col·lectiu ha disminuït ja que ha estat un dels primers grups a trobar-se a l'atur i per tant es fa difícil afrontar

el pagament pendent de la quota hipotecària. En aquest sentit, els bancs i caixes estan realitzant operacions de *refinançament* amb allargament de terminis de pagament per tal de poder reduir la quota mensual i, en alguns casos, s'estan produint situacions de desnonaments.

Per tant, avui en dia, la situació d'instabilitat i els ingressos d'aquestes persones fan que la compra d'un habitatge no sigui possible i en conseqüència la tipologia d'habitatge buscat és en règim de lloguer a un preu inferior als 350€ i que la demanda d'habitatge per part d'aquest col·lectiu hagi disminuït considerablement en relació als anys anteriors. Així doncs, ha passat a formar part de la demanda latent amb uns canals de recerca d'habitatge que acostumen a ser directament a través dels mateixos propietaris o bé a compartir habitatge, qüestió que sovint deriva en situacions d'amuntegament.

- Separacions o divorcis

Es tracta de la demanda provinent del trencament d'una parella després d'un procés de divorci o separació en què és habitual que un dels dos membres de la parella es converteix en nou demandant d'habitatge. És un perfil que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius: en primer lloc, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles, aspecte que fa difícil tant el manteniment de l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge ja sigui o no associat a la venda de l'habitatge actual; i en segon lloc, les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Aquesta situació esdevé encara més agreujada quan es tracta de famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.

Per tant, els demandants d'aquest col·lectiu opten principalment pel règim de lloguer però també per la compra si prèviament s'ha pogut efectuar la venda de l'habitatge actual.

Pel que fa la tipologia de l'habitatge sol·licitat varia sensiblement en funció de les característiques de l'lar, però en general la demanda principal és d'habitatges de 2 habitacions.

- Millora residencial o reposició

Aquest col·lectiu havia representat gairebé tres quartes parts del volum d'operacions en el mercat immobiliari. Ara bé, al ser un perfil de demanda que es troba estretament relacionat amb la venda del seu habitatge habitual, és a dir, necessita disposar d'un comprador per tal de poder realitzar la transacció de compra del nou habitatge amb una quota a pagar resultant suficientment atractiva i assumible. La situació d'estancament del mercat de compra-venda comporta que actualment es comporti com a demanda latent, a l'espera de la millora del mercat de l'habitatge. Tot i així, alguns compradors estan optant per posar el pis actual al

mercat de lloguer per tal de poder realitzar la compra d'un de nou, a l'espera de poder vendre'l un cop canviï la tendència del mercat immobiliari.

El comprador actual és el que disposa d'un poder adquisitiu mig-alt o bé que aquest no ha minvat amb la crisi econòmica i pot optar (per una qüestió de potencial econòmic, d'estalvi i de finançament) a la compra d'un habitatge de major qualitat i a un preu inferior a tres anys enrere.

Principalment, té a veure amb un canvi residencial de caràcter endogen de millora cap a la compra d'un habitatge de dimensions més grans (normalment per una casa unifamiliar), en una bona zona, etc, per tal d'assolir una millor qualitat de vida. Al tractar-se d'un perfil majoritàriament de llars familiars adultes d'entre 35 i 50 anys amb un o més fills, pel que fa a la tipologia desitjada, la demanda està orientada a la compra d'un habitatge de 4 o més habitacions amb un preu màxim al voltant dels 250.000€. La zona desitjada és la del voltant de l'estany, la vila olímpica o els cases unifamiliars de Can Puig.

- Gent gran

El col·lectiu de gent gran, en bona part, disposa d'un habitatge de propietat derivat de la cultura entorn la compra de l'habitatge arrelada en el territori. A Banyoles, la demanda d'un nou habitatge per part d'aquest col·lectiu representa un percentatge força reduït (menys d'un 5% de la demanda).

Les persones d'edat avançada són un grup afectat per situacions d'habitatges que no s'adeqüen als problemes d'accessibilitat i de mobilitat derivats de l'envelliment (per exemple manca d'ascensor a l'edifici, presència d'escales i/o desnivells a l'interior del domicili, cases sobredimensionades pel nombre de residents actuals, etc). Per tant, la demanda d'habitatge d'aquest col·lectiu està estretament relacionada a una millora de les condicions d'accessibilitat i adequació de l'habitatge amb la finalitat de millorar l'autonomia de la persona i el normal desenvolupament de la seva vida quotidiana.

Per fer efectiva la compra de l'habitatge, normalment aquest col·lectiu ha de poder realitzar la substitució de l'existent per tal que la venda contribueixi al pagament del nou o bé llogar-lo a un preu que pugui absorbir la quota de la hipoteca.

En el municipi i els seus entorns hi ha un nombre important de residències, amb places públiques, concertades i privades, per donar resposta a la demanda assistencial de gent en edat avançada. s'ha detectat la presència de persones grans; ara bé, des dels serveis tècnics del Consorci de Benestar Social es constata que un nombre important de llars veurien incrementar el seu benestar i autonomia personal gràcies a l'adequació de l'habitatge o bé la instal·lació d'ascensor al seu edifici.

- Inversió

El perfil de l'inversor que havia tingut certa presència en el municipi i havia arribat a representar aproximadament un 10% de la demanda. Foren persones que en un bon moment de la situació del mercat immobiliari compraven habitatges, en gran mesura sobre plànol, amb la intensió de portar a terme una pràctica especulativa del preu de l'habitatge a través de la seva posterior venda a tercers a un preu més elevat. Avui en dia, segons els agents entrevistats, la figura de l'inversor ha desaparegut pràcticament en la seva totalitat.

Perfil de la demanda segons motivació, tipologia i preu

| | Motivació | Habitatge tipus | Dimensió de l'habitatge (orientativa) | Preu màxim (orientatiu) |
|-------------------------------------|--|---|--|--------------------------------|
| Emancipació <30 anys | Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar | Lloguer | 70m ² 2 habitacions | 400€ |
| Emancipació – millora 30-35 anys | Canvi de règim de lloguer a propietat | Obra nova o semi-nova i segona mà | 80-90m ² 2-3 habitacions | 150.000-160.000€ (600€/mes) |
| Separacions / divorcis | Necessitat i creació d'una nova llar | Lloguer o compra condicionada a la venda de l'habitatge actual. | 70m ² 2 habitacions | 450-500€ |
| Millora residencial | Millora de l'habitatge actual o de zona | Especialment compra d'obra nova i semi-nova. Habitatge més gran i confortable | 100m ² i més 4 o més habitacions | 250.000€ (1.000€/mes) |
| Immigració extracomunitària | Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar | Lloguer | 70m ² 2-3 habitacions | 350€ |
| Gent gran | Accés a un habitatge adaptat a les seves necessitats | Habitatge més petit, accessible i adaptat | 60-70m ² 2 habitacions | - |

2.1.6 Perfil dels demandants d'habitatge protegit

Entre l'any 2010 i el 2013 el nombre de persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit ha passat de 140 a 312 persones. Actualment, un 53,5% són dones i un 46,5% homes, i en quant a nacionalitat, més de la meitat dels registrats tenen la nacionalitat espanyola (61%). La distribució segons sexe varia en funció de la nacionalitat, doncs entre els

inscrits estrangers predominen els homes mentre que entre els que tenen la nacionalitat espanyola són majoritàries les dones. Mencionar que cinc de les persones inscrites presenten una mobilitat reduïda.

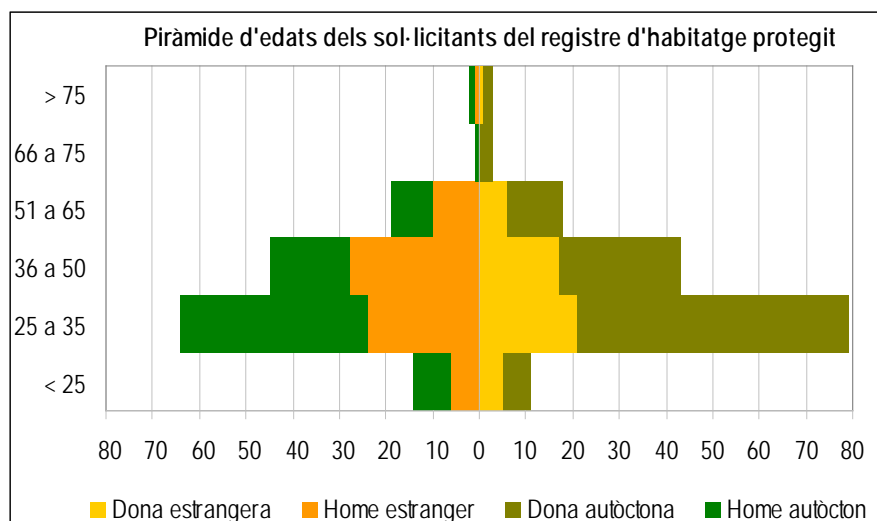
Inscrits al registre segons nacionalitat i sexe

| | Dona | Home | Total general |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Estrangera | 51 42,5% | 69 57,5% | 120 100,0% |
| Espanyola | 116 60,4% | 76 39,6% | 192 100,0% |
| TOTAL | 167 53,5% | 145 46,5% | 312 100% |

Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

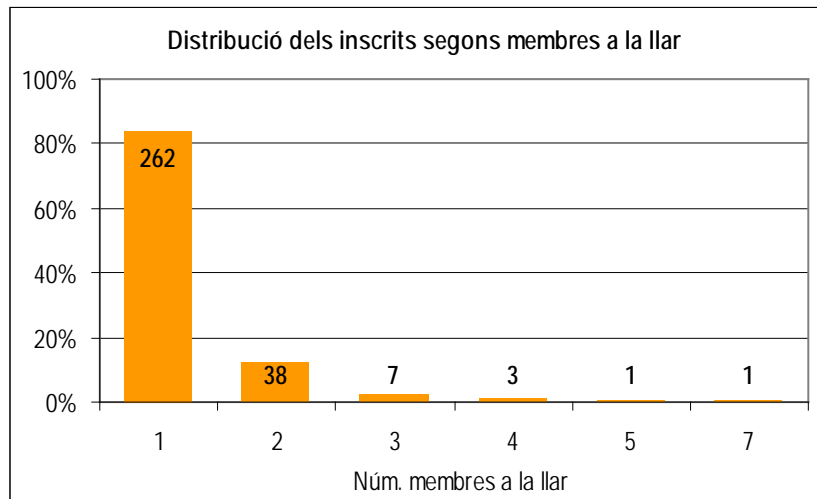
El 88,5% dels sol·licitants estan empadronats a Banyoles mentre que un 3,5% i un 3,2% estant empadronats a Porqueres i Cornellà de Terri respectivament. En una proporció menor, també hi ha registrades persones de Serinyà, Vilademuls, Fontcoberta, Camós, Esponellà i Sant Miquel de Campmajor.

En quant a l'edat, el principal col·lectiu de persones inscrites en el registre és el comprès entre 25 i 35 anys (representen gairebé la meitat dels inscrits, concretament un 47%), és a dir, persones en situació d'emancipació i de primer accés a l'habitatge, i majoritàriament de nacionalitat espanyola. En segon lloc, tot i que amb un nombre significativament inferior d'inscrits (88 persones, això és un 29% sobre el total), cal remarcar el grup en d'interval d'edat d'una franja més madura entre 36 i 50 anys i el col·lectiu de menys de 51 a 65 anys (37 persones). Pel que fa la gent gran major de 65 anys, el registre només compta amb 9 persones inscrites a data d'avui.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Destaca especialment el fet que un 84% dels inscrits constitueixen una llar unipersonal, és a dir, formada per un únic membre. Un 12% són llars de 2 persones i les llars de 3 o més membres són residuals. Així doncs, caldrà tenir en compte aquesta distribució a l'hora de programar nous habitatges socials per tal d'adequar-los a les necessitats dels perfils observats.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

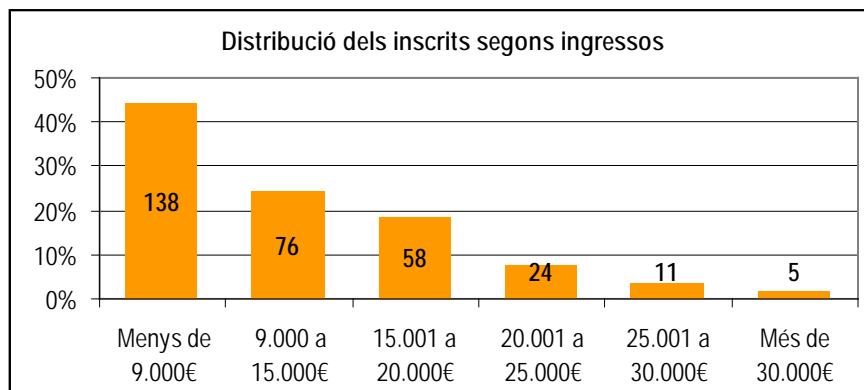
En relació a la situació laboral, el nombre d'inscrits que disposen de feina ha disminuït entre el 2010 i el 2013 un 10-15%. Actualment un 62% dels sol·licitants disposa de feina, si bé no tots tenen un contracte fix i per tant es poden trobar en una situació de vulnerabilitat en cas de la no renovació de contracte o la pèrdua del lloc de treball. Els pensionistes també es poden trobar en una situació vulnerable pel que fa la seva capacitat econòmica. Les persones inactives representen una quarta part dels registrats, qüestió que dificulta l'accés a un habitatge.

Situació laboral del sol·licitant segons gènere

| Situació laboral | Dona | Home | Total general |
|------------------------------|------------|------------|---------------|
| Altres actius | 9 | 3 | 12 |
| Contracte eventual | 35 | 26 | 61 |
| Contracte fix | 55 | 52 | 107 |
| Cooperativista | 2 | 1 | 3 |
| Empresari | | 1 | 1 |
| Feines de la llar | 1 | | 1 |
| Funcionari | 1 | 2 | 3 |
| Inactiu | 40 | 38 | 78 |
| Pensionista | 9 | 17 | 26 |
| Treballador per compte propi | 2 | 5 | 7 |
| Sense informació | 13 | | 13 |
| Total general | 167 | 145 | 312 |

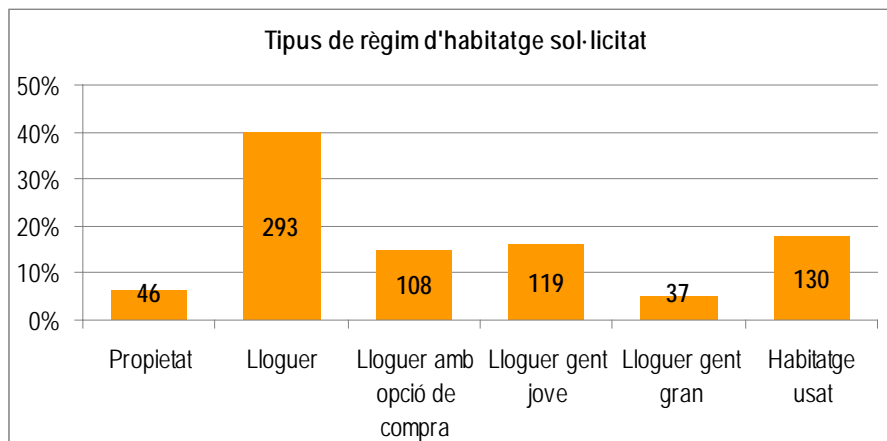
Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa els ingressos, resulta molt significatiu el fet que un 44% de les llars (l'any 2010 representaven el 32% de les llars inscrites) tenen uns ingressos anuals inferiors a 9.000€, això és que es troben per sota el llindar de risc de pobresa, i que per tal de no destinar més d'un 30% de la seva renda al pagament de l'habitatge, requeriria d'un lloguer com a mínim per sota els 225€ mensuals. La resta de llars inscrites tenen uns ingressos que oscil·len principalment entre 9.000 i 20.000€.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

Pel que fa el règim d'habitatge que sol·licita, aquest és principalment el de lloguer (al voltant d'un 60% dels inscrits) i un 15% de lloguer amb opció de compra. En canvi, només 46 persones voldrien un pis d'habitatge protegit en propietat, si bé totes aquestes persones opten per les dues opcions (lloguer o propietat) indistintament.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants

L'oficina local i comarcal d'habitatge realitza diferents gestions vinculades al pagament del lloguer i l'accés a l'habitatge tot i que cal dir que la tramitació d'aquests ajuts està condicionada a les convocatòries que faci l'administració. En aquest sentit, per exemple, l'any 2012 no van haver-hi ajuts de la Renda Bruta d'Emancipació ni ajuts al lloguer.

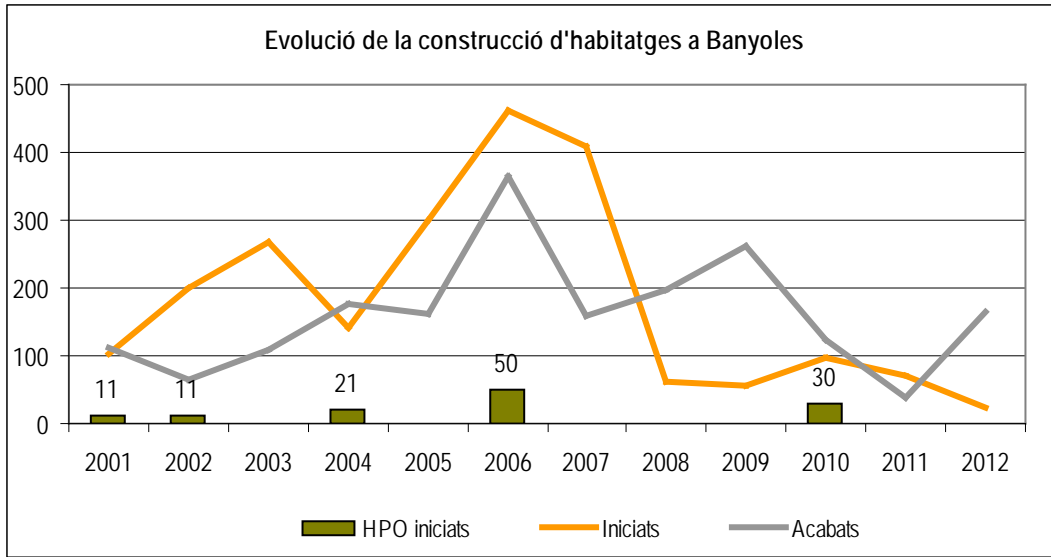
El nombre de consultes per prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer han incrementat (37 persones l'any 2012), tot i que des de l'OLH destaquen que en més de la meitat de les persones interessades a sol·licitar aquesta ajuda un dels problemes és que moltes de les famílies no estaven al corrent del pagament de les rendes de lloguer al període per al qual se sol·licitava l'ajut i no estaven en condicions de poder continuar pagant les rendes de lloguer o les quotes d'amortització en el moment que es presenta la sol·licitud de prestació. Alhora, la majoria de les persones que s'adrecen a l'oficina per sol·licitar aquesta ajuda no tenen un deute puntual de lloguer o el crèdit hipotecari, sinó que el deute que tenen és molt elevat i se'ls ha derivat al servei d'Ofideute. Durant l'any 2012 des de l'Ofideute s'han atès un total de 16 consultes.

Pel que fa el servei de xarxa de mediació per al lloguer social (XMLS), actualment hi ha només 6 habitatges a la borsa, 5 en mediació i 1 en cessió. Des de l'OLH s'ha observat que les persones amb renda baixa per unitat familiar, els quals com s'ha observat en els paràgrafs anteriors són el principal col·lectiu inscrit al registre, es troben excloses als pisos de la XMLS pels seus ingressos o condicions laborals.

2.1.7 Evolució del sector de l'habitatge

Pel que fa l'activitat constructiva de Banyoles, de la mateixa manera que a la resta del territori, el mercat de l'habitatge també ha experimentat una forta desacceleració, sobretot a partir de l'any 2008 en què el nombre d'habitatges iniciats va caure més d'un 84% respecte l'any anterior. Així doncs, els darrers tres anys, fruit de la situació del mercat immobiliari, la intensitat constructiva ha disminuït considerablement i, en nombre absoluts el nombre de visats de nova construcció a Banyoles va passar de 461 l'any 2006 a només 23 l'any 2012.

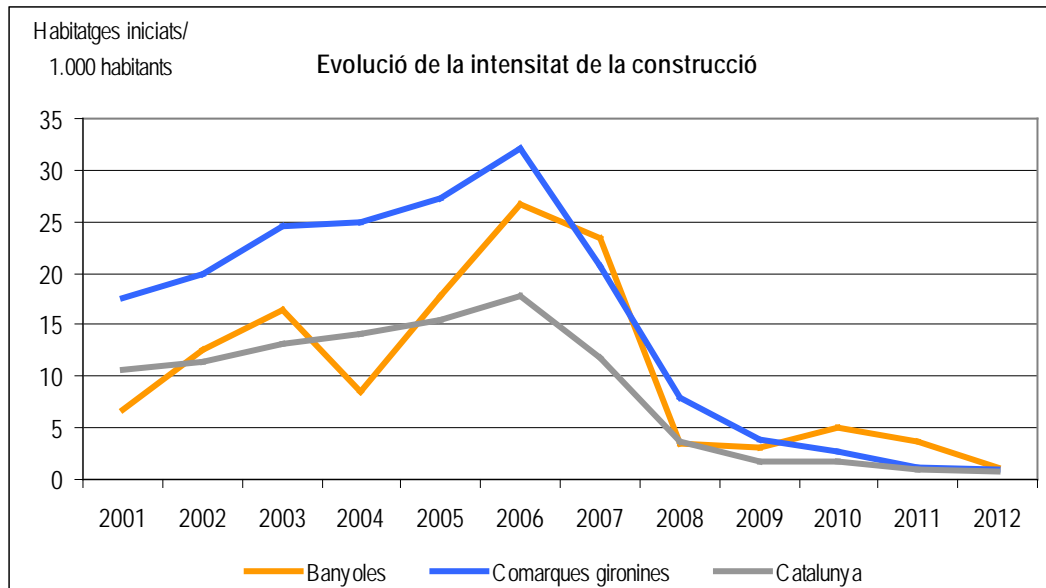
Tot i així, el nombre d'habitatges acabats continua mantenint-se, fruit de l'acabament, tot i que de manera alentida, de les promocions posades en marxa en anys anteriors. En aquest sentit, es percep un retràs en el temps de construcció, la qual pot durar al voltant de 4 anys i part de les grans promocions que es van iniciar s'han finalitzat per fases.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa la intensitat de la construcció al municipi s'ha passat l'any 2012 a un índex (1,2 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants) molt per sota dels experimentats en els darrers dotze anys. Al llarg d'aquests anys s'observa una certa oscil·lació en el ritme constructiu, i destaca especialment el punt d'inflexió de l'any 2006-2007 en que es va arribar a una intensitat constructiva de 26,6 i 23,4 habitatges/1.000 habitants i consegüentment, derivat de la crisi en el sector, un descens pronunciat de més del 85% l'any 2008.

Si comparem les xifres amb el conjunt de les comarques gironines i de Catalunya, s'observa que Banyoles ha tingut un ritme constructiu per sobre la mitjana del territori català a excepció dels anys 2001 i 2004 però per sota de la resta de municipis gironins excepte els anys 2010, 2011 i 2012 en que el municipi sembla manté un nivell d'habitatge iniciats per sobre la resta d'àmbits. Una altra qüestió a remarcar és el fet que Banyoles va seguir amb una alta intensitat constructiva l'any 2007 mentre que a la resta del territori ja havia començat a caure de forma accelerada i no fou fins el 2008 quan el nombre de noves llicències va reduir-se dràsticament.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Idescat

2.1.8 Anàlisi de l'oferta d'habitatge

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i de manera més especial en un context econòmic i immobiliari com l'actual derivat d'un creixement exponencial del volum de l'oferta, el preu del sòl i dels habitatges així com el tipus de finançament concedit, que ha comportat un canvi de tendència i una situació d'estancament i recessió del sector immobiliari i financer.

Així doncs, les dades i resultats que es representen a continuació i que han servit com a base per al càlcul de la demanda exclosa del mercat residencial representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda una imatge de l'oferta del moment en que s'ha recollit la mostra.

És per això que es considera interessant revisar de manera periòdica el mercat de l'habitatge a fi d'ajustar en cada moment les característiques de la demanda i l'oferta real que presenta el municipi. A continuació s'exposen les principals característiques de l'oferta a partir de l'actualització feta el juny de 2013 en el PLH, a través d'una mostra de 89 immobles extreta als principals portals immobiliaris, i de les estadístiques publicades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Descripció del volum i tipus d'oferta

Del conjunt de la mostra analitzada s'observa que predominen els habitatges de venda (77,5%) respecte als de lloguer (22,5%), tot i que aquest segment ha incrementat els darrers dos anys la seva presència en el mercat de l'habitatge (l'any 2011 només el 15% de l'oferta era de lloguer).

De les entrevistes realitzades en el marc del Pla local d'habitatge es constata el fet que el mercat de lloguer a Banyoles es fa sovint "a porta tancada" i no es publiciten anuncis de manera extensiva a portals immobiliaris o en balcons.

L'evolució del nombre de contractes anuals de lloguer reflecteix l'increment d'aquest segment, especialment a partir de l'any 2010. En relació amb les capitals de les comarques veïnes com Girona i Olot, Banyoles és el municipi on el nombre de lloguers ha augmentat de manera més significativa passant de només 55 contractes anuals el 2005 a 385 l'any 2012.

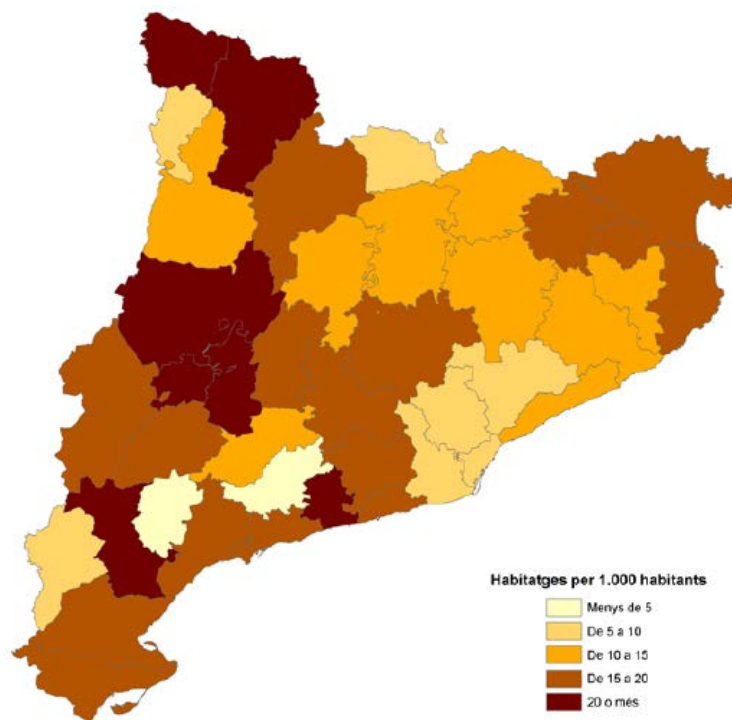
Evolució del nombre de contractes de lloguer

| Municipi | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2005-2012 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Banyoles | 33 | 63 | 73 | 126 | 156 | 265 | 327 | 385 | 1066,7% |
| Girona | 1.000 | 1.178 | 1.459 | 1.730 | 2.053 | 2.490 | 2.887 | 3.078 | 207,8% |
| Olot | 183 | 225 | 304 | 499 | 514 | 674 | 831 | 922 | 403,8% |

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa les promocions d'obra, el PLH calculava que a finals del 2012 hi havia al voltant d'uns 50-60 habitatges en construcció i uns 200 ja acabats pendents de vendre. L'estudi sobre els estocs d'habitatge a Catalunya realitzat per la Secretaria d'Habitatge i publicat el febrer de 2013, comptabilitzava en 431 habitatges l'estoc existent a Banyoles, això és un 22,3/1.000 habitants. En el conjunt del Pla de l'Estany l'estoc era de 17,4 per cada mil habitants (546 habitatges).

Estoc d'habitatges



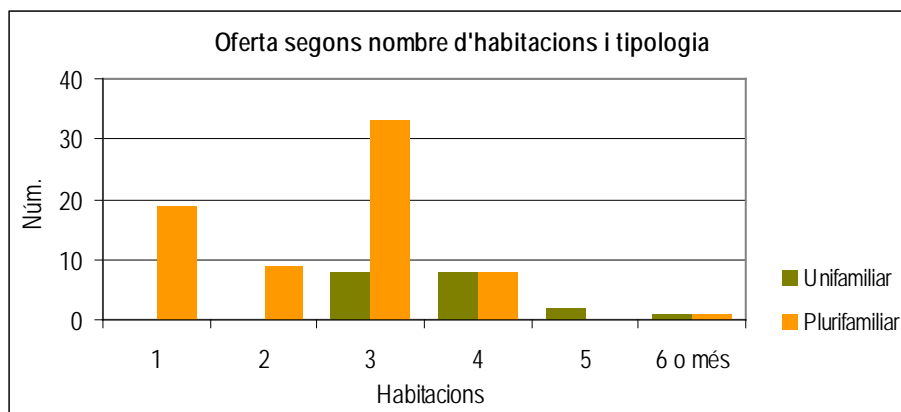
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Les zones on hi ha un major concentració i dinamisme en quant a oferta immobiliària són el Centre, el Pla de l'Ametller i la Vila Olímpica, i en les zones amb un alt índex de consolidació en les quals es posa de manifest la necessitat de rehabilitació i adequació del parc d'habitatges.

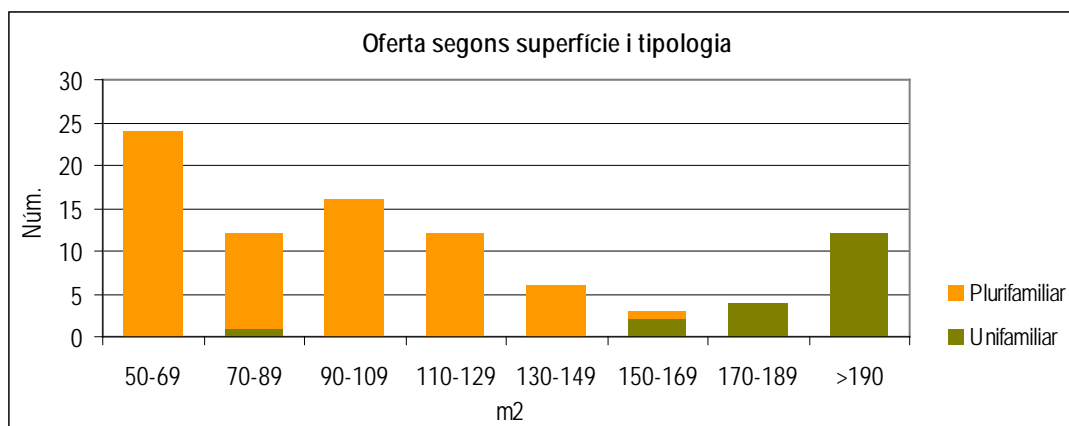
En relació al tipus d'habitatge en oferta, la mostra recollida presenta un sensible predomini del producte plurifamiliar (60-70%) enfront l'unifamiliar.

Superfície i nombre d'habitacions

Un significatiu 46% del conjunt dels habitatges de la mostra analitzada tenen 3 habitacions i un altre 18% 4 habitacions, això és habitatges de dimensions elevades. La dimensió varia, òbviament, en funció de la tipologia d'habitatges: els plurifamiliars són en general de dimensions més petites amb una superfície mitjana de 90m² mentre que els habitatges unifamiliars es caracteritzen per tenir una superfície mitjana de 280m². Pel que fa als habitatges ofertats d'una sola habitació formen part tots d'una promoció d'obra nova finalitzada recentment, doncs aquesta dimensió no és habitual en el municipi.



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris



Font: elaboració pròpia a partir de dades dels portals immobiliaris

Preu de l'oferta existent

A partir de les diferents fonts d'informació consultades i analitzades, podem establir un preu mig de segona mà de venda a Banyoles per a un habitatge plurifamiliar del voltant dels 1.200€/m², amb un preu final de venda entre 120.000€ (l'any 2011 els preus observats en el PLH eren de 1.800€/m² i 180.000-190.000€ de preu mig final de venda). Actualment ens trobem davant d'un mercat molt dinàmic i que canvia de manera ràpida en el temps amb importants variacions i oscil·lacions dels preus i estretament condicionat a les necessitats del venedor.

L'habitatge unifamiliar de segona mà presenta un preu de repercussió al voltant dels 1.8000-2.000€ si bé el preu final de l'habitatge resulta, és clar, molt més elevat.

Pel que fa el segment de l'obra nova la davallada del preu es va notar a partir del 2008 i aquest va caure al voltant d'un 11% entre el 2008 i el 2009. En el moment de la recollida de la mostra del Pla local d'habitatge (primer semestre 2011) el preu mig del metre quadrat de l'obra nova a Banyoles es situava entorn els 2.000-2.200€/m², referent a habitatges plurifamiliars, això és un valor absolut d'uns 180.000-190.00€. La mostra actualitzada el primer semestre de 2013, presenta un preu mig de l'obra nova de 1.500-1.600€/m² i un valor mig final de l'habitatge de 130.000€. Pel que fa als habitatges unifamiliars d'obra nova, l'oferta existent és molt residual.

El lloguer és un segment que ha anat guanyant terreny i rellevància els darrers anys. Segons dades disponibles de la Secretaria d'Habitatge, la quota mitjana mensual va disminuir un 26,5% entre el 2009 (any amb una quota mensual més elevada) i el 2012. L'any 2012 la quota mitjana mensual de lloguer a Banyoles era de 418€, un preu mig entre el de Girona capital (691€) i el d'Olot (513€). El preu mig mensual del lloguer resultant de la mostra analitzada, és sensiblement superior (560€) però cal tenir en compte que sovint el preu de tancament de la transacció és inferior al publicat en els portals immobiliaris.

Alhora, en funció de la tipologia el preu, òbviament, varia significativament. Els habitatges unifamiliars ofertats presenten un preu mig de lloguer del doble dels habitatges plurifamiliars (1.100€/mes).

Quota mitjana mensual del lloguer

| Municipi | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Banyoles | 393 | 531 | 533 | 569 | 487 | 460 | 418 |
| Girona | 538 | 570 | 569 | 546 | 548 | 529 | 493 |
| Olot | 350 | 394 | 433 | 425 | 388 | 391 | 375 |

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

Segons les dades observades i les entrevistes realitzades en el marc del PLH, es pot afirmar una tendència a la reducció del preu del lloguer, si bé els API fan especial menció al fet que l'oferta de lloguer al voltant dels 300€ és pràcticament inexistent i són del parer que el lloguer ha de

disminuir per sota els 400€ per tal d'ajustar-lo a la demanda existent. Al mateix temps, es posa de manifest certes reticències dels propietaris a baixar el preu del lloguer i flexibilitzar les condicions.

En relació al preu dels habitatges segons règim i zona, es denoten diferències significatives vinculades sobretot al teixit residencial de la zona, és a dir, les àrees amb un parc predominant de tipologia unifamiliar tenen un preu mig de l'oferta superior (per exemple Can Puig o Puig de la Puda) que a les àrees on hi ha una major concentració d'habitatges plurifamiliar (per exemple el Centre).

Actualització dels preus de l'oferta

S'ha actualitzat els preus de l'oferta ja que entre la redacció de l'Avanç de POUM i l'aprovació provisional ha passat un període de més de 4 anys i per tant s'ha considerat oportú observar si s'han produït canvis en aquest aspecte que poden afectar de manera directa el càlcul de la demanda exclosa.

L'estudi de mercat de l'obra nova a Banyoles es situa el 2017 a un preu mig del metre quadrat construït de 1.856,17€, això és un increment del voltant de 300€/m² respecte les darreres dades observades l'any 2013. Pel que fa la segona mà, aquests també han augmentat el preu mig de manera paral·lela fins a 1.400-1.500€/m².

En relació al lloguer, segons dades de la Secretaria d'Habitatge, després d'haver experimentat una reducció del preu els últims anys, la quota mensual ha tornat a pujar fins als 430€ el 2016. Tot i així cal tenir present que en el moment d'actualització de l'oferta només s'ha observat en els diferents portals immobiliaris 1 habitatge en lloguer a 5,6€/m².

2.1.9 Oferta d'habitatge social

El municipi de Banyoles ha disposat al llarg dels anys de diferents promocions d'habitatge social que es poden agrupar en tres grups, per una banda dels habitatges construïts els anys 70 al barri de la Farga i al barri de Canaletes, que a hores d'ara ja no estarien qualificats com habitatge protegit però que han estat històricament els polígons d'habitatge social del municipi.

Per altra banda, existeixen les promocions construïdes més recentment en sòls procedents dels nous creixements, que es concreten en la promoció d'habitatge dotacional impulsada per l'Incasol al carrer Orfes, els habitatges protegits de lloguer de Cal General i els habitatges d'HPO de venda del Pla de l'Ametller.

Habitatge social dels anys 70:

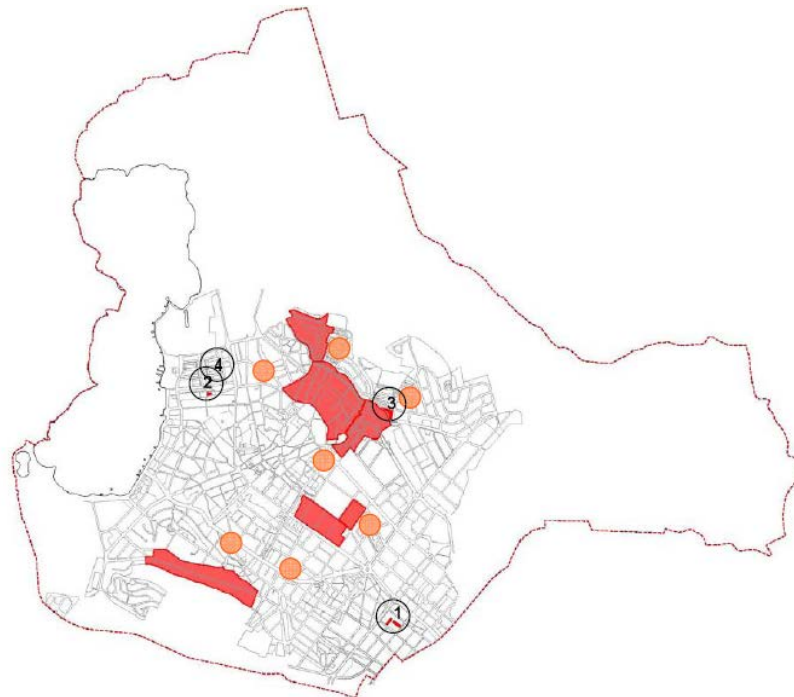
- Habitatges construïts per INLASA (1974-1990) a la Farga: 240
- Habitatges construïts per la Cooperativa Manso Palau (1968): 51
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) al carrer Lleida: 76
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) a Canaleta: 100
- Habitatges construïts per la Cooperativa local de la Vivienda (1968) Grup Monestir: 160
- Habitatges construïts per la Caixa (1972) al C/Mossèn Constants cantonada amb el C/Pintor Pigem: 84
- Habitatges construïts per CIABSA i NOVIMSA (1973-1987) a Can Puig: 158

Habitatge protegit construït els anys 2000:

- Habitatges HPO de venda construïts per Dolmen i Agrupació Mútua (2008) al Pla de l'Ametller: 50
- Habitatges protegits de lloguer construïts per INCASOL (2007) a Cal General: 21
- Habitatges dotacionals públics construïts per INCASOL (2010) al carrer Orfes: 30
- Habitatges protegits de lloguer construïts per La Caixa (2012) al carrer de la Llibertat: 62

Habitatge social d'inserció:

- Habitatge tutelat de persones amb discapacitat psíquica, El Soplug: 16 persones
- Habitatge tutelat per a persones psicòtiques i autistes, Mas Casadevall: 8 persones
- Habitatge per persones en risc d'exclusió del centre Canaan: 21 persones
- Habitatge d'urgència social Cal General: 3 persones
- Habitatge d'urgència dona maltractada :fora del municipi: 1 dona



- ① 50 HPO de venda en règim general al carrer Mossen Baldri Reixac
- ② 21 HPO de lloguer a "Cal General"
- ③ 30 Habitatges dotacionals públics al carrer Orfes
- ④ 62 Habitatges de lloguer assequible al carrer de la Llibertat
- Sectors no desenvolupats que hauran de preveure reserves d'habitatge protegit
- Polígons d'habitatge social dels anys 70

En relació a l'oferta habitatge protegit s'ha de tenir present les reserves dels municipis veïns de Porqueres i Cornellà del Terri, ja que entre els tres aglutinen el 80% de tota la població de la comarca. Els dos municipis han aprovat el POUM recentment i preveuen la reserva de sòl per habitatge amb protecció oficial d'acord amb la normativa vigent.

Així doncs, el POUM de Cornellà de Terri, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 25 de maig de 2011, preveu una reserva del 30% del nou sostre residencial a habitatges de protecció pública, això és un total de 30.837 m² de sostre que equivalen a uns 285 habitatges protegits. En relació a l'habitatge dotacional, la memòria social justifica que no existeix demanda suficient per emplaçar aquesta tipologia d'habitatge.

Pel que fa el POUM de Porqueres, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme el març de 2013, preveu, segons les projeccions demogràfiques i l'oferta d'habitatge existent, que caldria cobrir les previsions dels 600 habitatges durant els propers 20 anys. Els nous habitatges representen un total de 89.760 m² de sostre i la reserva prevista per a la construcció d'habitatge de protecció pública és de 26.959 m², el 30% del total, això és 202 habitatges. Tanmateix, davant la tendència a l'envelliment, el POUM de Porqueres proposa en sòl urbà

consolidat una reserva de sòl per destinar-lo al sistema d'habitatge dotacional públic amb un mínim de 36 habitatge.

2.1.10 Anàlisi de l'activitat econòmica

L'economia del Pla de l'Estany ha tingut principalment una base agrícola, gràcies a l'abundància d'aigües i a la qualitat dels sòls, i ramadera especialitzada en el bestiar boví, el porcí i l'aviram. L'activitat industrial està concentrada a Banyoles i s'estén, seguint els eixos de les carreteres que van a Girona i a Olot, als municipis de Porqueres, Cornellà del Terri, Palol de Revardit i Serinyà.

La distribució per grans sectors evidencia una elevada concentració de llocs de treball en el sector industrial, que arriba fins al 34,8% del total, molt per sobre del 17,9% de la demarcació de Girona o del 18,4% de la mitjana catalana. El pes de la construcció també és rellevant, del 15,6%, un percentatge molt similar a la mitjana de la demarcació de Girona i per sobre de l'11,8% de Catalunya. D'altra banda, el sector serveis té una presència molt menys destacada que anys anteriors i acull el 46,1% dels llocs de treball, lluny del 64,3% de la demarcació gironina i del 69% de Catalunya.

Així, a banda de l'elevada presència del sector de la construcció, la comarca està especialitzada principalment en la indústria alimentària, la construcció de maquinària, la indústria de la fusta i la fabricació de productes metàl·lics. Tanmateix, també presenta especialització, encara que en menor mesura, en els equips electrònics, la fabricació de productes minerals no metàl·lics i en activitats de transformació de matèries plàstiques.

Les branques d'activitat amb més presència de treballadors són el comerç (tant al detall com a l'engròs), amb el 17,7% dels llocs de treball de la comarca; la construcció, amb el 15,6%; la indústria alimentària, amb el 10,6%; la fabricació de productes metàl·lics, amb el 6,9%, i la construcció de maquinària i equips mecànics, amb el 6,6%.

En relació a l'ocupació, mencionar que el nombre de desocupats ha experimentat un creixement considerable els darrers cinc anys, de la mateixa manera que a la resta del territori degut a l'actual situació socioeconòmica. Des del 2007 al 2013 el nombre d'aturats a Banyoles ha passat de 424 persones a 1.225 a març del 2013, això és un increment de gairebé tres vegades el nombre de desocupats. La taxa d'atur estimada segons dades de la Diputació de Girona l'any 2012 en el municipi fou de l'11,88% (la mitjana catalana va situar-se al 22,6%).

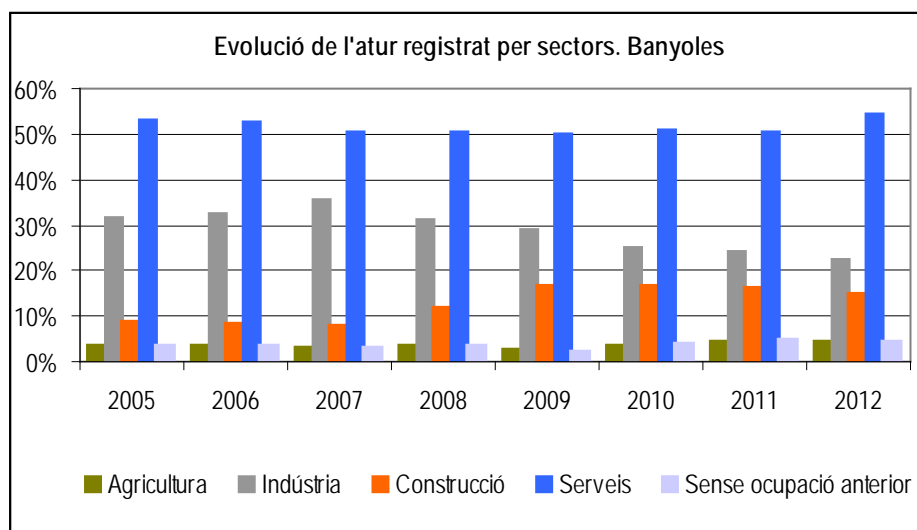
Segons gènere, l'atur afecta en major proporció als homes (54,8%) que a les dones (45,2%), i especialment a la franja d'edat entre 30 i 39 anys. Tot i així, el nombre de persones majors de 55 anys que han perdut la feina representa el 17,1% del conjunt d'aturats en el municipi.

Distribució per edat i sexe de les persones a l'atur. Banyoles, 2012

| Edat | Homes | Dones | Total |
|------------------|--------------|--------------|---------------|
| De 16 a 19 anys | 1,2% | 0,9% | 2,1% |
| De 20 a 24 anys | 4,1% | 2,1% | 6,2% |
| De 25 a 29 anys | 6,0% | 5,7% | 11,6% |
| De 30 a 34 anys | 6,8% | 7,2% | 14,0% |
| De 35 a 39 anys | 7,3% | 6,8% | 14,1% |
| De 40 a 44 anys | 6,3% | 5,6% | 11,9% |
| De 45 a 49 anys | 7,7% | 4,6% | 12,4% |
| De 50 a 54 anys | 6,4% | 4,1% | 10,5% |
| De 55 a 59 anys | 5,7% | 4,2% | 9,9% |
| De 60 anys i més | 3,3% | 3,9% | 7,2% |
| Total | 54,8% | 45,2% | 100,0% |

Font: Idescat

El sector d'activitat amb un major percentatge d'aturats és el de serveis (l'any 2012 representava el 54,1% del conjunt) i per branques d'activitats són precisament les que tenen un major pes a la comarca les que s'han vist més afectades per la desocupació com són la construcció, les activitats administratives i serveis auxiliars i la d'alimentació, tèxtil, fusta, paper i arts gràfiques les més tocades per la desocupació.



Font: elaboració pròpia a partir de l'Idescat

Segons el cadastre, l'any 2013 a Banyoles hi havia un total de 536.070m² de sòl d'ús industrial, això és un 3,13% del total de la superfície del municipi i que en conjunt sumen 307 parcel·les.

L'activitat industrial es localitza principalment en dos sectors industrials de caràcter aïllat i dimensions reduïdes com el de la carretera d'Olot, el qual consta de 5 parcel·les i està totalment colmatat, i la zona de la indústria DYTSA al nord del municipi al límit amb el municipi de Fontcoberta; i en l'àmbit de l'avinguda de la Farga format per diferents sector en sòl

urbanitzable delimitat i no delimitat (UP 4, UP 5, UP6 i NP3) i el Pla de la Coromina, amb un potencial de sòl industrial per desenvolupar de 121.351 m² i 142.590 m² de sostre.

Dins del nucli urbà hi ha actualment uns 16.000 m² de sòl i 25.800 m² de sostre industrial obsolet situat principalment entre els carrers de Barcelona, Girona, Badalona i Àlvarez de Castro, i que es troba subjecte a dos Plans de millora per la seva transformació d'ús; i altres petites peces industrials distribuïdes de forma heterogènia en la trama urbana. La resta del nucli urbà admet segons la normativa vigent diferents usos i activitats sempre i quant aquestes siguin compatibles amb l'ús residencial i per tant no comportin situacions de risc de seguretat i insalubritat.

Un 26,4% de les parcel·les industrials oscil·len entre 1.000 i 2.000 m² i existeix un 9,4% de parcel·les superiors als 4.000 m². Pel que fa superfícies inferiors als 250 m², hi ha un total de 45 parcel·les, això és un 14,7% de la superfície industrial.

Parcel·les industrials ocupades segons dimensió

| | Núm. parcel·les | % |
|---------------|-----------------|-------|
| < 250 | 45 | 14,7% |
| 250 - 500 | 47 | 15,3% |
| 500 - 1.000 | 53 | 17,3% |
| 1.000 - 2.000 | 81 | 26,4% |
| 2.000 - 4.000 | 52 | 16,9% |
| > 4.000 | 29 | 9,4% |
| Total | 307 | 100% |

Font: elaboració pròpia a partir del Cadastre

2.1.11 Avaluació de la demanda exclosa

La situació del mercat immobiliari en els darrers anys i el context socioeconòmic actual ha comportat un desajust entre les característiques (preu i règim) de l'oferta d'habitatges i les necessitats de la població així com un dèficit d'oferta a un preu assequible que deriva en un increment de les dificultats per accedir o mantenir un habitatge en condicions dignes.

Per quantificar la proporció de la demanda que degut al seu baix poder adquisitiu quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure, es contraposen les característiques de la població del municipi amb els resultats de l'estudi actual de mercat immobiliari. En el càlcul d'aquesta frontera s'han considerat els següents valors:

- El preu mig de l'habitatge plurifamiliar de compra venda de segona mà en el moment d'actualitzar la mostra al municipi, això és un preu mig de 1.500€/m² construïts (ja que estem valorant el dret a l'accés a un habitatge, no a un habitatge nou).

- El fet que existeixi una oferta molt reduïda (pràcticament inexistent) de lloguer lliure, comporta que aquest no es pugui considerar com a frontera d'accessibilitat.
- El preu d'un habitatge en els seus diferents règims de protecció oficial tenint en compte que Banyoles es troba ubicat a la zona B pel que fa al preu màxim de venda i de lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial per l'any 2018, i considerant una superfície mitjana dels habitatges de 80m².
- La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 2% i a un termini de 30 anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'*Enquesta de Condicions de Vida* de l'IERMB i aplicant una correcció en funció del menor nivell d'ingressos de les llars de Banyoles en relació amb el conjunt del territori català, i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 35% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Aproximació a la demanda exclosa en el municipi

| Tipologia | Preu | 100% Mensualitat hipoteca/lloguer | Ingressos mensuals necessaris (<35%) | Ingressos anuals necessaris | % població exclosa general |
|---|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Habitatge en propietat preu de mercat 2a mà | 108.000 € | 390 € | 1.141 € | 13.686 € | 26,3 |
| HPC | 130.982 € | 484 € | 1.383 € | 16.599 € | 36,7 |
| HPO compra-venda règim general | 94.598 € | 350 € | 999 € | 11.988 € | 20,8 |
| HPO compra-venda règim especial | 88.686 € | 328 € | 937 € | 11.239 € | 19,5 |
| Lloguer règim concertat | 434 € | 434 € | 1.239 € | 14.873 € | 29,7 |
| Lloguer règim general | 355 € | 355 € | 1.013 € | 12.158 € | 22,0 |
| Lloguer règim especial | 332 € | 332 € | 950 € | 11.397 € | 19,5 |

* Els preus expressats són derivats d'aplicar el preu m² construït amb elements comuns per un habitatge de 80m².

En conjunt, s'observa que la reserva del 30% d'habitatge protegit que estableix el POUM en el conjunt del municipi és suficient per fer front a la proporció de demanda exclosa (26,3%). Tot i així, el context socioeconòmic actual genera certes discordances entre l'oferta i la demanda d'habitatge. D'una banda, s'observa que d'acord amb la capacitat adquisitiva de la població, la

tipologia d'habitatge concertat no es corresponen en un primer moment a les necessitats de la població, doncs el preu màxim del mòdul es troba per sobre els preus mitjos de l'oferta immobiliària de segona mà del municipi, malgrat que podrien ser accessibles per a una part de la població. Per tant, en cas de voler mantenir aquesta tipologia d'habitatge concertat i donar resposta a una part de la demanda exclosa existent en el municipi, es recomana que el preu màxim del mòdul d'HPC no superi els 1.350€/m² construïts amb elements comuns. Amb tot, caldria apostar per les tipologies d'habitatge protegit en règim general i en règim especial que són les que permetran donar una resposta més àmplia de la demanda exclosa observada.

D'altra banda, com a conseqüència del baix tipus d'interès en que es troben les hipoteques s'observa que l'esforç econòmic que hauria de realitzar una llar per accedir a un lloguer és similar a la quota mensual hipotecària que en resultaria de finançar al 100% l'habitatge de compra. Tot i així, cal tenir en consideració que en aquests càlculs no s'ha tingut en compte la capacitat d'estalvi de la població, la qual té influència directa en l'accés al mercat de l'habitatge i molt especialment en el mercat de compra i tampoc els ajuts al lloguer. Per tant, malgrat que la quota mensual del lloguer sigui semblant a la de la compra, aquest darrer requereix d'una inversió prèvia corresponent aproximadament al 20% del preu de l'habitatge, i en canvi, l'opció del lloguer és un règim de tinença més flexible i sense inversió inicial que permet cobrir un ventall més ampli de les necessitats residencials.

Tanmateix, l'anàlisi de l'oferta de mercat d'habitatge mostra una mancança del règim de lloguer lliure. Aquesta situació accentua més la necessitat de facilitar a la ciutadania aquesta tipologia.

El percentatge de població exclosa per cada règim de protecció es pot reduir sensiblement ajustant les dimensions dels habitatges a les característiques específiques de la demanda i la població exclosa en general es reduiria a mesura que disminuís el preu mig del mercat lliure, apareguessin noves tipologies en el municipi o bé es comptés amb ajuts provinents de l'administració.

3 ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DE SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE

3.1.1 Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública

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

"Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% 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 [...]"

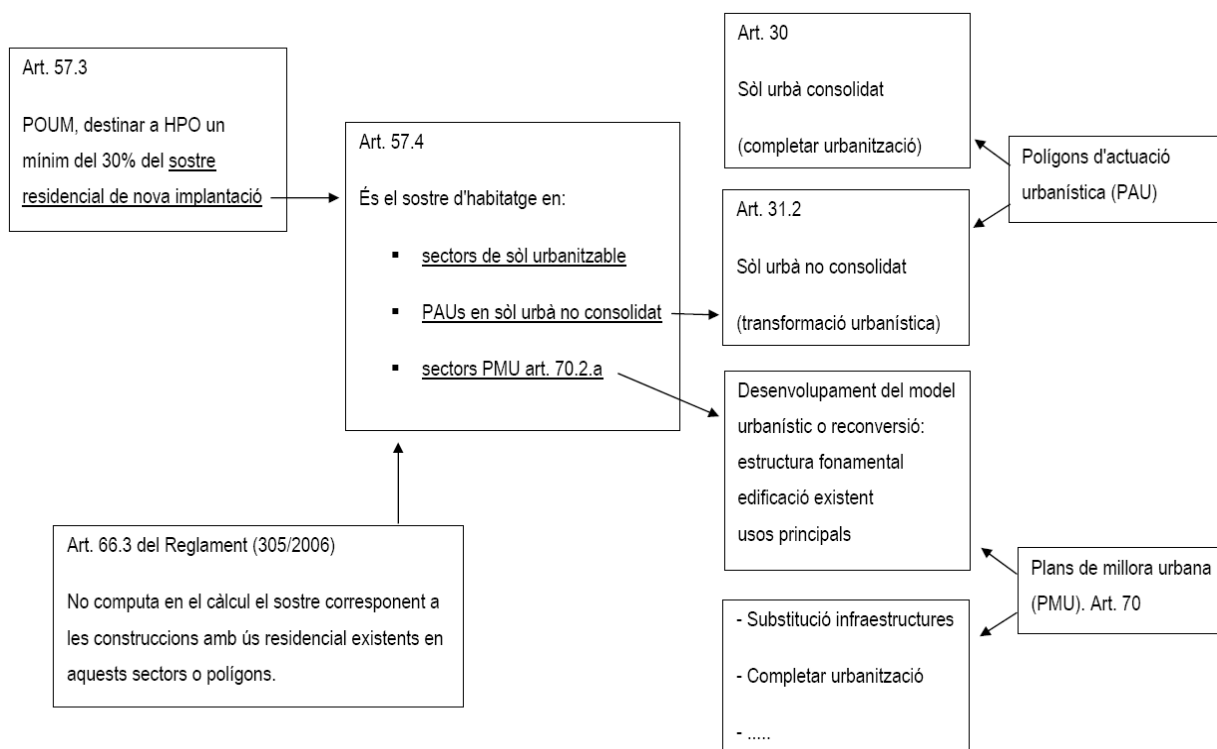
Segons l'article 57.4, a efectes de càlcul de les reserves mínimes, es considera sostre residencial de nova implantació:

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

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

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

ESQUEMA SOSTRE RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ SEGONS DL1/2010



El POUM de Banyoles estableix les reserves d'habitatge protegit tant en el sòl urbà no consolidat, a través dels polígons d'actuació urbanística i els plans de millora urbana, com en sòl urbanitzable en els corresponents sectors delimitats i no delimitats.

Pel que fa els polígons d'actuació (PAU) no es considera en el còmput de sostre de nova implantació els àmbits que en el planejament que ara es revisa es trobaven en sòl urbà consolidat i que tenen per objectiu la urbanització del viari o la regulació del volum edificatori, i per tant s'ha exclòs la reserva d'habitatge protegit en aquests polígons (PAU01, PAU02, PAU05, PAU08, PAU09, PAU11, PAU16, PAU17, PAU19 i PAU24) així com en el PAU18 i el PAU22 que ja disposen del sostre residencial construït. Alhora, hi ha alguns àmbits en que també s'ha exclòs la reserva d'habitatge protegit com al PAU 4.1, PAU 4.2, doncs actualment la zona adjacent disposa d'un nombre important d'habitatge protegit construït, al PAU 12.1, degut a la configuració de l'edificació no es preveu habitatge de protecció que es situarà en altres edificacions on sigui més adequat i als PAU 13.1 i PAU 13.2 ja presenten una dimensió reduïda que dificultaria la viabilitat de la promoció.

Pel que fa els sectors de millora urbana i els sectors en sòl urbanitzable, tots els sectors residencials o d'ús mix preveuen la reserva pertinent del 30% per a habitatge protegit, a excepció del SMU 3 que reserva el 15% a habitatge protegit, que queda compensat amb els sectors urbanitzables no delimitats.

En conjunt doncs, en sòl urbà no consolidat i urbanitzable es preveu una reserva de 68.218 m² de sostre per a habitatge protegit en règim general o especial i altres tipologies, amb un potencial aproximat d'habitatges de 825 unitats.

Així, la reserva d'habitatge de protecció pública en el POUM representa el 30% del total del sostre residencial de nova implantació i per tant dóna compliment a les reserves mínimes obligatòries. (vegeu quadre justificació annex 2)

Adicionalment, mencionar que el POUM preveu dos sectors en sòl urbanitzable no delimitat i, per tant, en el moment en que es vulguin desenvolupar aquests àmbits hauran de preveure la reserva d'habitatge protegit pertinent (31%), la qual seria aproximadament d'uns 140 habitatges amb algun règim de protecció.

La construcció d'aquests habitatges significa donar continuïtat i incrementar les polítiques d'habitatge fins ara dutes a Banyoles, i permetrà donar resposta a les necessitats residencials dels col·lectius més vulnerables.

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

Creuant la demanda d'habitatge prevista segons l'escenari B i C de les projeccions demogràfiques i el planejament proposat en la revisió del POUM, podem concloure que pel que fa el potencial total d'habitatges resultant, aquest serà suficient per donar resposta a l'increment total previst d'entre 831 i 1.568 noves llars entre el 2019 i el 2030.

El potencial de creixement residencial previst pel planejament assegura una cobertura d'un factor d'entre 2,4 - 1,2 de la demanda prevista segons l'escenari B i C demogràfic durant el període de vigència del POUM. Aquest potencial ofereix una oferta de sòl suficient per tal de no comportar fregaments entre l'oferta i la demanda a curt-mig termini i que aquests puguin incidir negativament en l'encariment del preu del sòl.

| Classe de sòl | Potencial d'habitatges | 1r sexenni | 2n sexenni | 3r sexenni |
|--------------------------------------|------------------------|--------------|------------|--------------|
| Sòl urbà no consolidat | 1.784 | 1.026 | 50 | 708 |
| Sòl urbanitzable delimitat | 951 | 392 | 518 | 41 |
| Sòl urbanitzable no delimitat | 460 | 0 | 0 | 460 |
| TOTAL | 3.195 | 1.418 | 568 | 1.209 |

* No s'ha considerat el potencial en SUC

| | 1r sexenni 2019-2024 | | 2n sexenni 2025-2030 | |
|-------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| | planejament | demanda | planejament | demanda |
| escenari B | 1.414 | 417 | 568 | 414 |
| escenari C | 1.414 | 776 | 568 | 791 |

Pel que fa la demanda d'habitatge protegit, si tenim en consideració el creixement demogràfic tant de l'escenari B i C, la reserva d'habitatge protegit prevista en els diferents sectors i polígons en sòl urbà i urbanitzable (527 habitatges protegits el 1r i 2n sexenni) permetria cobrir amb escreix la totalitat de la demanda estimada exclosa del mercat lliure (262-493 segons escenari), doncs el potencial previst és significatiu. Tanmateix, existeix un cert desajust pel que fa certes tipologies, especialment per cobrir la demanda més exclosa del mercat de l'habitatge i, conseqüentment, es recomana ajustar les tipologies d'habitatge protegit a la demanda real en el moment d'executar la promoció, ja que tal i com s'ha comentat anteriorment, hi ha tipologies d'habitatge protegit que no cobreixen les necessitats de la demanda al tenir un preu del mòdul per sobre el del mercat lliure.

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

Al mateix temps, caldrà donar resposta als col·lectius en situació i/o risc d'exclusió social que es té constància des de serveis socials a partir de polítiques d'habitatge que mobilitzin habitatges vacants i promoguin serveis com la borsa de cessió i mediació. Els diferents habitatges i reserves de titularitat pública, així com els que disposi a través de la cessió del 10% dels nous sectors, permetran donar allotjament a aquests col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria residencial, garantint així la inclusió social i el dret a l'habitatge en igualtat de condicions per al conjunt de la ciutadania.

3.1.2 Justificació de la distribució de l'habitatge protegit

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

Es proposa que les reserves es distribueixin equilibradament i de manera heterogènia en els sectors i polígons i evitar la concentració excessiva de reserva d'habitatge protegit en unes zones determinades del municipi, que podrien generar segregació espacial en funció del nivell de renda i per tant ocasionar tensions socials. (veure annex 3. Documentació gràfica)

A nivell més de detall, els projectes corresponents als àmbits de desenvolupament hauran de preveure també que l'habitatge protegit es distribueixi en els blocs de manera que s'eviti la seva concentració i hi hagi un repartiment homogeni de les diferents tipologies que afavoreixi la cohesió social.

3.1.3 Previsions temporals d'habitatge protegit

El marc socioeconòmic actual no permet plantejar unes previsions temporals de desenvolupament dels sectors a curt termini i amb resultats immediats, si bé alguns sectors es troben en fase avançada del planejament i per tant es pot preveure que es desenvolupin durant el primer sexenni del POUM.

A continuació s'ha fet una aproximació del nombre d'habitatges resultants, en règim lliure i protegit, d'acord amb l'agenda prevista. Es preveu comptar els primers anys amb el desenvolupament dels sectors i polígons que es troben amb el planejament derivat aprovat o amb sistema de cooperació; així doncs, durant el primer sexenni podrien estar disponibles al voltant de 1.418 habitatges, dels quals uns 346 en règim de protecció oficial, mentre que en el segon sexenni el nombre d'habitatges que podrien resultar del desenvolupament del POUM serien uns 568, dels quals uns 169 amb algun tipus de protecció oficial, i es deixaria per un tercer sexenni un potencial encara de 1.209 nous habitatges (442 amb protecció oficial) i, a més a més, els sectors urbanitzables no delimitats.

| | 1r sexenni | | 2n sexenni | | 3r sexenni | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | hab lliure | hab protegit | hab lliure | hab protegit | hab lliure | hab protegit | |
| Polígons d'actuació urbanística residencials | | | | | | | |
| PAU 01 - Can Busquets | 28 | | | | | | |
| PAU 02 - Placeta Doctor Isern | 32 | | | | | | |
| PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell | 41 | 18 | | | | | |
| PAU 04.1 - Carrer Mata | 24 | | | | | | |
| PAU 04.2 - Carrer Mata | 31 | | | | | | |
| PAU 05 - Pla de l'Atmeller | 10 | | | | | | |
| PAU 06 - Ronda Monestir Industrial | | | | | | | cooperació |
| PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata | 22 | 10 | | | | | |
| PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer | 6 | | | | | | |
| PAU 09 - Can Laqué | 14 | | | | | | |
| PAU 10 - Carrer de les Pedreres | 5 | 3 | | | | | |
| PAU 11 - Guèmol | 13 | | | | | | |
| PAU 12.1 Servites | 13 | | | | | | |
| PAU 12.2 Servites | | | | | 9 | | cooperació |
| PAU 13.1 - Can Trull Vell | 8 | | | | | | |
| PAU 13.2 - Can Trull Vell | 7 | | | | | | |
| PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià | 50 | 21 | | | | | cooperació |
| PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa | 90 | 38 | | | | | cooperació |
| PAU 16 - Carrer Sant Roc | 29 | | | | | | cooperació |
| PAU 17 - Carrer d'En Fesol | | | 20 | | | | |
| PAU 18 - Camí dels Prats | 2 | | | | | | |
| PAU 19 - Puig Colomer | 5 | | | | | | |
| PAU 20.1 - Països Catalans | 79 | 34 | | | | | cooperació |
| PAU 20.2 - Països Catalans | 142 | 61 | | | | | cooperació |
| PAU 20.3 - Països Catalans | 75 | 32 | | | | | cooperació |
| PAU 22 - Carrer Catalunya | 2 | | | | | | |
| PAU 24 - Plaça Perpinyà 8 | 5 | | | | | | |
| Plans de millora urbana residencials | | | | | | | |
| SMU1 - Carrer Blanquers | | | | | 29 | 13 | |
| SMU2 - Mas Palau | | | 4 | | | | |
| SMU3 - Providència | 65 | 11 | | | | | |
| SMU4 - Can Costa | | | | | 41 | 17 | |
| SMU5.1 - Nutrex | | | | | 22 | 9 | |
| SMU5.2 - Agrienergia | | | | | 56 | 130 | |
| SMU5.3 - Can Juncà | | | | | 274 | 117 | |
| SMU6 - La Puda | | | | | | | |
| SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller | | | 12 | 5 | | | |
| SMU8 - Front Estany | | | | | | | cooperació |
| Plans parcials residencials | | | | | | | |
| SUD 1 - Les Arcades | | | 90 | 39 | | | |
| SUD 2 - Hortes sota Monestir 1 | | | 113 | 48 | | | cooperació |
| SUD 3 - Hortes sota Monestir 2 | | | 160 | 68 | | | cooperació |
| SUD 4 - Canaleta Central | 172 | 74 | | | | | cooperació |
| SUD 5 - Canaleta | 75 | 32 | | | | | cooperació |
| SUD 6 - Industrial Est | | | | | | | |
| SUD 7 - Accés Nord | | | | | 29 | 12 | |
| SUD 8 - Les Arcades 2 | 27 | 12 | | | | | |
| Plans parcials no delimitats | | | | | | | |
| SUND1 Font Pudosa | | | | | 100 | 42 | |
| SUND2 Connexió Porqueres | | | | | 216 | 102 | |
| TOTAL | 1.072 | 346 | 399 | 169 | 767 | 442 | 3.195 |

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

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

3.1.4 Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl

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

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

Tanmateix, l'obtenció directa de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic, o d'aquells destinats a equipaments comunitaris en sectors de planejament i susceptibles de ser substituïts per reserves destinades a sistema d'habitatges dotacionals

públics, permetran la promoció d'actuacions públiques d'habitatge en terrenys de titularitat municipal.

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

3.1.5 Sistema d'habitatge dotacional

En el transcurs de l'aprovació del present POUM, s'han produït canvis en la normativa urbanística en relació a l'habitatge dotacional.

Així doncs, l'article 34.3 del text refòs de la Llei d'urbanisme queda suprimit i es modifica el 34.5 de la següent manera:

El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

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

El municipi de Banyoles fruit de la modificació puntual del Text refòs del planejament general que es va aprovar definitivament el 21 de desembre del 2006, va construir entre el 2008-2009 un edifici de 30 habitatges dotacionals d'una habitació. El POUM no preveu una reserva específica per a aquest ús.

3.1.6 Necessitats de real·lotjament

El POUM de Banyoles no preveu actuacions de transformació o millora urbana que afectin habitatges existents on s'hi estigui residint i per tant, es considera que no es generaran necessitats de real·lotjament.

3.2 ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS

Els equipaments són peces cabdals en la configuració i el funcionament dels teixits urbans i en la planificació estratègica de creació d'espais i recorreguts juntament amb els espais verds i altres elements de la ciutat. A més a més, tenen la funció de respondre a les necessitats de prestació de servei i cobertura de necessitats de la ciutadania.

Els canvis en l'estructura de la població juntament amb els canvis en l'actual sistema de treball i producció estan afectant i afectaran al conjunt de la societat en els propers anys, i determinaran l'aparició de noves necessitats de dotacions i equipaments col·lectius i utilització d'aquests.

La definició del model del sistema d'equipaments haurà de tenir present alguns criteris bàsics:

- Complementar les actuals dotacions existents i previstes en funció de les noves necessitats que es generaran a partir de les hipòtesis d'augment de la població de les projeccions demogràfiques (increment total i per franges d'edat).
- Establir la localització dels nous equipaments en funció de criteris de reequilibri i accessibilitat així com també estratègic i de correcció dels possibles actuals desajustos.
- Definir les noves reserves d'equipaments com a part d'un sistema complex i amb una versatilitat i flexibilitat per respondre a noves demandes i canvis funcionals.

El planejament vigent defineix a l'article 41.5 els següents usos dins el sistema d'equipaments:

- a) Docent , amb possibilitat d'instal·lar centres maternals i pre-escolars d'EGB, de BUP, de Formació Professionals i les seves instal·lacions annexes.*
- b) Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, residències de vells i guarderies.*
- c) Sociocultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.*
- d) Administratiu: Centres per a l'administració pública, congressos, serveis i altres anàlegs.*
- e) Esportiu*
- f) Cementiri, mercat, escorxador, bombers i altres serveis tècnics*

El nou POUM haurà d'adequar les tipologies d'equipament d'acord amb la classificació establerta per la Generalitat per a la sistematització del planejament urbanístic i unificar d'aquesta manera la terminologia i facilitar el tractament de la informació.

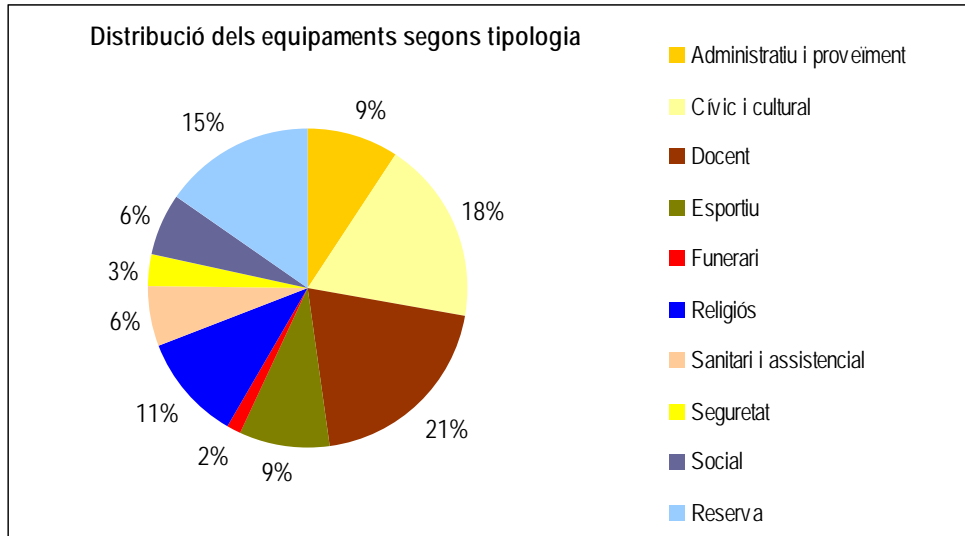
Per a l'anàlisi dels equipaments existents, s'ha utilitzat la següent classificació:

- *Administratiu i proveïment.* Mercats públics, centres administratiu de les diferents institucions, ajuntament, administracions d'hisenda, etc.
- *Cívics i culturals.* Centres culturals, casals, espais polivalents, biblioteques i arxius, teatres, auditoris, museus, etc.
- *Educatius.* Escoles bressol, centres d'educació primària i secundària, escola de música, etc.
- *Esportius.* Instal·lacions esportives, públiques i privades, d'interès comunitari.
- *Funeraris.* Cementiri.
- *Religiosos.* Centres per a la pràctica de la religió, culte ecumènic, esglésies, etc.
- *Sanitaris i assistencials.* Centres d'assistència primària (CAP) i altres espais destinats a l'atenció mèdica.
- *Seguretat i defensa.* Equipaments destinats a seguretat, defensa i protecció civil.
- *Socials.* Centres assistencials, centres d'inserció social, residències per a la gent gran i centres de dia.

Descripció de la xarxa d'equipaments i reserves

Actualment a Banyoles hi ha 65 solars qualificats d'equipament, dels quals els docents i cívics i culturals són els més nombrosos.

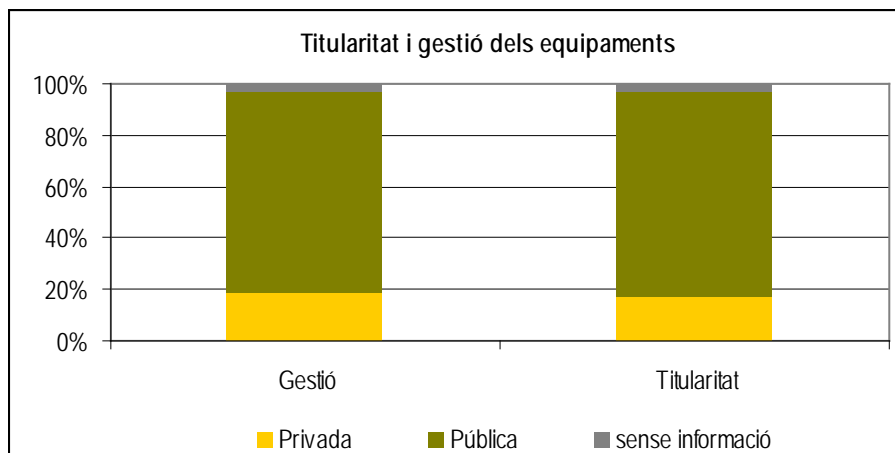
| Ús | Núm | % |
|----------------------------|-----------|---------------|
| Administratiu i proveïment | 6 | 9,2% |
| Cívic i cultural | 12 | 18,5% |
| Docent | 13 | 20,0% |
| Esportiu | 6 | 9,2% |
| Funerari | 1 | 1,5% |
| Religiós | 7 | 10,8% |
| Sanitari i assistencial | 4 | 6,2% |
| Seguretat | 2 | 3,1% |
| Social | 4 | 6,2% |
| Reserva | 10 | 15,4% |
| Total general | 65 | 100,0% |



El 92% dels equipaments es troben sobre sòl urbà i només un en sòl urbanitzable, una reserva de sòl situada a la UP1 al costat oest de l' IES Josep Brugulat. Hi ha tres equipaments que es troben sobre sòl no urbanitzable que són el cementiri, el parc de bombers i la brigada municipal.

La biblioteca, el teatre municipal i l'equipament de Les Saques no es troben sobre sòl d'equipament, sinó que en sòl residencial en els primers casos i en zona verda el darrer.

| Classificació del sòl | Núm | % |
|-----------------------|-----------|---------------|
| no urbanitzable | 3 | 4,6% |
| urbà | 60 | 92,3% |
| urbanitzable | 1 | 1,5% |
| sense informació | 1 | 1,5% |
| Total general | 65 | 100,0% |



| Titularitat | Núm | % |
|----------------------|-----------|---------------|
| Privada | 11 | 16,9% |
| Pública | 52 | 80,0% |
| sense informació | 2 | 3,1% |
| Total general | 65 | 100,0% |

| Gestió | Núm | % |
|----------------------|-----------|---------------|
| Privada | 12 | 18,5% |
| Pública | 51 | 78,5% |
| sense informació | 2 | 3,1% |
| Total general | 65 | 100,0% |

Administratius i proveïment

En el municipi hi ha 6 equipaments administratius o de proveïment, situats sobre sòl d'equipament. Mencionar que al ser capital comarcal, Banyoles alberga alguns serveis de caràcter supramunicipal.

- Ajuntament
- Oficina d'informació
- Consell Comarcal Pla de l'Estany
- Nau brigada municipal
- Serveis brigada municipal
- Correus

Tot i que no es troben sobre sòl qualificat d'equipament, en el municipi existeixen altres equipaments administratius que donen servei a la ciutadania com per exemple l'oficina de correus, l'oficina comarcal del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, l'oficina comarcal de turisme i l'oficina de turisme de l'Estany.



Ajuntament



Seu del Consell Comarcal



Nau de la Brigada

Cívics i culturals

Els equipaments cívics i culturals tenen un pes rellevant a la vida banyolina i es troben distribuïts de forma força homogènia en el territori.

- L'Arxiu Comarcal del Pla de l'Estany (ACPE). Va entrar en funcionament el 2007 i està ubicat a la primera planta del claustre de l'antic Monestir de Sant Esteve de Banyoles. Fa la funció d'arxiu històric comarcal i també s'hi troben altres documents administratius de l'Ajuntament de Banyoles.

- La Biblioteca. Es va inaugurar l'any 1997 i ofereix a la ciutat i a tota la comarca un espai de cultura, lleure, informació i coneixement. Disposa de dues sales de lectura i més de 50.000 documents per a la consulta així com una secció de publicacions oficials, més de 200 títols de revistes i mediateca. Paral·lelament al servei de préstec, durant l'any es programen diverses activitats.
- El Teatre municipal. És un equipament de titularitat municipal que dona cabuda a totes les propostes artístiques i culturals relacionades amb les arts escèniques dels ciutadans i ciutadanes de Banyoles amb una superfície de 700 m² i un aforament de 249 espectadors.
- La Factoria d'Arts Escèniques, inaugurada l'any 2011, està situada a l'entrada est de la ciutat. És un equipament destinat a la formació, producció i exhibició de les arts escèniques, i ofereix una programació estable.
- Museu Darder. Inaugurat el 1916, és un dels més antics de les comarques gironines. El 2007 va obrir les noves portes després de la seva remodelació total i incorpora a les col·leccions d'història natural una part dedicada a explicar el fenomen hidrogeològic de la conca lacustre de l'Estany de Banyoles.
- Museu Arqueològic. Situat a l'edifici gòtic de la Pia Almoina, acull les col·leccions procedents dels jaciments arqueològics de la comarca del Pla de l'Estany des del paleolític fins a l'edat mitjana.
- La Llotja del Tint. És un edifici representant del gòtic civil català del segle XV que originàriament es destinava al tint de les robes o teixits de llana que es fabricaven a la ciutat. La sala se centra exclusivament en l'art contemporani.
- Diferents casals i centres cívics:
 - La seu de CCOO, UGT, GRAMC, ACB, etc.... (AISS)
 - Casal de gent gran
 - Casal Sant Pere i ateneu Obert de la Dona
 - Espai Jove Cal Drac
 - Casal de barri Can Puig
 - Centre Cívic Banyoles situat en els baixos d'un edifici residencial al carrer Barcelona.
 - Centre Cultural Els Catòlics
- L'Alberg de Banyoles



Biblioteca de Banyoles



Teatre municipal



Factoria



MUSEU DARDER
DE BANYOLES



MUSEU ARQUEOLÒGIC
DE BANYOLES



La Llotja del Tint

Educatius

En el municipi hi ha una llar d'infants pública i quatre de privades. Només la pública es troba situada sobre sòl d'equipament mentre que la resta es situa en sòl residencial.

- La Balca (pública)
- Casa Nostra (privada)
- Els Nins (privada)
- Els Patufets (privada)
- El Petit Príncep (privada)

En quant a centres d'educació primària (CEIP), hi ha 5 centres públics i un de privat, distribuïts en els diferents barris del municipi:

- Baldiri Reixac (públic)
- Can Puig (públic)
- La Draga (públic)
- Nova de Banyoles (públic)
- Pla de l'Ametller (públic)
- CasaNostra (privat)

De centres de secundària n'hi ha 3 de públics i un de privat, que ofereixen el diversos tipus de batxillerat: ciències i tecnologia, humanitats i ciències socials i artístic.

- Pere Alsius i Torrent (públic)
- Josep Brugulat (públic)
- Pla de l'Estany (públic)
- Casa Nostra (privat)



IES Pere Alsius



IES Josep Brugulat

A Banyoles hi ha altres equipaments educatius com l'Escola de Natura, l'Escola Oficial d'Idiomes, l'Ateneu-Centre d'estudis musicals, Can Quim del Rec i l'aula de Formació d'Adults Pla de l'Estany.

L'Ateneu - Centre Municipals de Banyoles (CMEM) va ser inaugurat l'any 2003 i és un equipament dedicat principalment a la música, on s'interrelacionen la formació, l'exhibició i la creació i és per això que en el mateix edifici s'hi allotgen aules de formació, de producció, l'auditori i un bar.

Can Quim del Rec és un equipament utilitzat per a cursos d'entrenadors i arbitres de la Federació Catalana de Futbol i per a les classes d'educació física de l'IES Pere Alsius així com també per altres cursos de reciclatge o reinserció laboral que organitza l'àrea de Promoció Econòmica de l'Ajuntament.

Esportius

La ciutat es distingeix per una llarga tradició esportiva i per unes instal·lacions i un excel·lent entorn natural per a la pràctica de l'esport. Cal recordar que Banyoles va ser subseu olímpica de rem en els Jocs Olímpics de Barcelona 1992 i va ser la seu del Campionat del Món de Rem el 2004.

La vila és reconeguda amb la marca de Destinació Turística Esportiva (DTE) per part de Turisme de la Generalitat de Catalunya. Els cinc esports certificats de la DTE són el rem, el piragüisme i la natació, vinculats a l'estany; i el ciclisme i el triatló, gràcies a la ubicació del municipi en una àrea natural a mig camí dels Pirineus i la Costa Brava. Els equipaments esportius existents són:

- Pavelló municipal d'esports
- Club natació Banyoles
- Camp vell de futbol
- Camp municipal de futbol
- Pavelló municipal Can Puig
- Pavelló de la Farga - Centre de Tecnificació i Formació Esportiva

Els centres educatius disposen de pistes poliesportives que complementen la xarxa bàsica esportiva del municipi i hi ha diversos centres privats amb sales esportives com el club de taekwondo, el d'escacs, el de billar, entre d'altres.

Religiosos i funeraris

El Monestir dels Sant Esteve és la seu fundacional de la ciutat, està protegit com a Bé Cultural d'Interès Nacional des del 1973 i es pot considerar la primera fundació monàstica benedictina de Catalunya. L'església gòtica amb planta basilical de Santa Maria dels Turers és un dels altres edificis religiosos rellevants en el municipi. Així doncs, els equipaments religiosos i funeraris són els següents:

- Monestir de Sant Esteve
- Església de Santa Maria dels Turers
- Convent de les Carmelites
- Convent de la Providència
- Convent del Sagrat Cor
- Església del Remei
- Església de Sant Pere
- Cementiri

Tot i que no es troba sobre sòl d'equipament, Banyoles disposa d'un tanatori situat a l'entrada est de la ciutat.

Sanitaris i assistencials

El municipi de Banyoles compta amb un Centre d'atenció primària (CAP) situat a la plaça Catalunya i les instal·lacions d'un edifici annex en el qual els professionals també desenvolupen la seva tasca de consultori. A més a més, els professionals del Centre, es desplacen als següents consultoris municipals de la comarca: Cornellà del Terri, Crespià, Esponellà, Fontcoberta, Mieres, Palol de Revardit, Porqueres, Sant Miquel de Campmajor, Serinyà. Tanmateix, existeixen altres equipaments sanitaris i assistencials:

- CAP Banyoles
- CAP - edifici annex
- Clínica Salus Informorum (privada)
- Creu Roja

Seguretat i defensa

Pel que fa als equipaments de seguretat i defensa existeixen tres equipaments:

- Parc de bombers, en terreny qualificat d'equipament en el sòl no urbanitzable.
- Mossos d'Esquadra, situat sobre sòl d'equipament a l'avinguda de La Farga.
- Policia Municipal, situada sobre sòl residencial, en l'àmbit territorial està inclosa dins l'ABP Gironès-Pla de l'Estany i la Regió Policial Girona.

Social

En relació a l'àmbit social, hi ha tres equipaments situats sobre sòl a tal efecte, si bé en el municipi existeixen altres equipaments amb aquesta funció.

- Centre ocupacional i especial de treball (COIET)
- Llar Santa Teresa Jornet
- Llar residència Solpuig



Reserves d'equipament

D'acord amb el planejament vigent, el municipi de Banyoles disposa de 10 solars qualificats d'equipament sense edificar que configuren una reserva de 25.143 m² pel municipi per donar resposta a les necessitats de la població. Aquestes són:

| | | |
|----|-----------------------|---------|
| 4 | Equipament UA18 | Reserva |
| 8 | Can Castanyer | Reserva |
| 24 | Equipament Can Puig | Reserva |
| 26 | Equipament UP4 | Reserva |
| 37 | La Farga | Reserva |
| 39 | Equipament ANP3 | Reserva |
| 44 | Equipament NP1 | Reserva |
| 57 | Equipament UP1 | Reserva |
| 62 | EQUIPAMENT UP7 | Reserva |
| 63 | Equipament Les Saques | Reserva |

Obligatorietat i estàndards de referència

El municipi de Banyoles, capital del Pla de l'Estany i amb una població de 19.341 habitants, té la obligatorietat d'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, de prestar els serveis en matèria d'equipaments de cementiri, de biblioteca pública, d'arxiu propi i de mercat. Al mateix temps, l'obligatorietat de prestació del servei de biblioteca, de tenir arxiu propi i de crear i gestionar els serveis socials necessaris, venen determinats per la Llei 4/1993, de 18 de març del sistema

bibliotecari de Catalunya, la Llei 10/2001, de 13 de juliol, d'arxius i documents, i la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, en els articles 31 i 34.

Tanmateix, per avaluar la superfície de sòl que es destina a equipaments ens basarem en els estàndards de referència fixats el Pla territorial general de Catalunya (PTGC) que estableix que per a un municipi d'entre 5.000 i 25.000 habitants com és el cas de Banyoles.

| metres quadrats edificables/habitant | PTGC (estàndard) |
|---|-------------------------|
| Sanitari (assistencial primària) | 0,2 |
| Cultural | 0,3 |
| Assistencial | 0,1 |
| Administratiu | 0,4 |
| metres quadrats de sòl/habitant | PTGC |
| Ensenyament | 4 |
| Sanitari | 0,5 |
| Esportiu lligat a ensenyament | 3,5 |

En general, la definició d'uns estàndards en funció de la població serveix per establir un marc de referència per quantificar el grau de cobertura de les necessitats. Aquests valors de referència s'utilitzen com a instrument per a garantir l'assoliment d'uns paràmetres que s'han definit com a desitjables i que ajudaran a l'hora de planificar el sòl i els recursos municipals. L'aplicació d'aquests paràmetres en el cas dels equipaments, s'ha de fer però tenint en compte les peculiaritats del municipi i el compliment real de la demanda, així com l'existència d'equipaments i serveis a nivell supralocal.

Per tal d'aprofundir en la necessitat d'equipaments, cal tenir en consideració les diferents normatives sectorials que estableixen recomanacions pel que fa les reserves i dimensions dels equipaments en els municipis.

A continuació, es fa un recull d'aquelles lleis i plans més significatius vigents actualment, sense arribar a ser exhaustiu ja que aquesta tasca comportaria la redacció d'un pla director d'equipaments específic que analitzi, diagnostiqui i planifiqui la necessitat, optimització i eficiència dels equipaments. En el moment d'assignar el destí concret dels equipaments a executar caldrà tenir en compte les seves directrius.

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 4/1993, de 18 de març del sistema bibliotecari de Catalunya.
- Llei 10/2001, de 13 de juliol, d'arxius i documents.
- Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials.
- Decret 40/2010, de 16 de març, pel qual s'aprova el Pla d'equipaments culturals de Catalunya 2010-2020.
- Mapa de la Lectura Pública de Catalunya.
- Llei 12/2009, del 10 de juliol, d'educació de Catalunya
- Reial decret Llei 14/2012, de 20 d'abril, de mesures urgents de racionalització de la despesa pública en l'àmbit educatiu.

- Mapa de llar d'infants de Catalunya 2004-2008. Generalitat de Catalunya.
- Decret 95/2005, de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC 2005) – Pla territorial sectorial.
- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte.
- Decret 2263/1974, de 20 de juliol, Reglament de policia sanitària mortuòria.
- Decret 297/1997 de la Presidència de la Generalitat de 25 de novembre, "Reglament de policia sanitària mortuòria" que estableix les condicions per a la seva construcció i ampliació i la seva zona de protecció.
- Pla Estratègic de Serveis Socials de Catalunya (PESSC) 2010-2013.
- Decret 92/2002, de 5 de març, pel qual s'estableixen la tipologia i les condicions funcionals dels centres i serveis socio-sanitaris i se'n fixen les normes d'autorització.

3.3 AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

L'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) determina l'obligatorietat d'incloure a la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere.

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

Diagnosi social i identificació dels rols de gènere

A l'apartat d'anàlisi i diagnosi es fa una extensa descripció de la població en el municipi, i en destaquen els següents aspectes pel que fa el gènere.

Banyoles presenta una estructura poblacional equilibrada en quant a gènere amb un 50,3% de dones i un 49,7% d'homes, si bé aquesta proporció mostra diferències en funció de l'edat. L'estructura jove-adulta, amb una mitjana d'edat al voltant dels 39 anys, comporta una major percentatge de dependència juvenil (29,7%) i per tant una demanda i unes necessitats específiques per a aquest col·lectiu en quant a serveis, equipaments i habitatge. Paral·lelament, malgrat tenir un índex d'envelliment inferior a la resta de la comarca ja que la franja de població infantil és elevada, el municipi té un alt percentatge de sobreenvelliment, és a dir, persones majors de 85 anys. Aquesta és una tendència general en tot el país, la qual té una major incidència sobre la població femenina degut a la major esperança de vida al néixer de les dones (un 67% dels residents majors de 85 anys són dones).

La població estrangera ha tingut una incidència en el creixement del municipi les darreres dècades i avui en dia representa el 22% del conjunt de la població, principalment de procedència africana.

El municipi presenta al voltant d'un 0,98% de la població en situació de risc i/o d'exclusió social, sobretot per problemàtiques relacionades amb la manca o baixa capacitat d'ingressos que deriven principalment a situacions de manca de serveis i/o subministraments i de desnonament. Aquestes es concentren sobretot a la Farga i de Canaleta, i en menor mesura al Barri Vell. A més a més, el nombre de persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit ha anat incrementat els darrers anys.

Mesures previstes en el POUM per a la igualtat d'oportunitats

Els principals eixos estratègics del POUM estan orientats a un model de desenvolupament sostenible mitjançant un model de ciutat compacta, diversificada i amb un bon nivell de serveis, dotacions i espais lliures.

Així doncs, el POUM aposta principalment per definir àmbits de renovació urbana, és a dir, reordenar zones obsoletes i proposar canvi d'usos a fi de potenciar una ciutat compacta i eficient i una major racionalització del consum de sòl. Tanmateix, proposa diferents àmbits de sòl urbanitzable amb la finalitat d'estructurar el municipi (zona del Monestir-Riera Canaleta), facilitar la mobilitat i reduir desplaçaments, i fomentar la cohesió social, integrant els barris de Canaleta i Can Puig amb la resta de la trama urbana.

A més a més, es busca articular el territori mitjançant la connexió entre els espais oberts territorials i espais lliures urbans. La nova ordenació segueix criteris de preservació ambiental i paisatgística amb el manteniment en bona part de les hortes i la conservació dels recs, trets identitaris del àmbit i vestigis del desenvolupament històric de la ciutat. Aquest fet permetrà obtenir espais oberts d'alta qualitat ambiental alhora que posarà en valor aquests trets del paisatge tradicional.

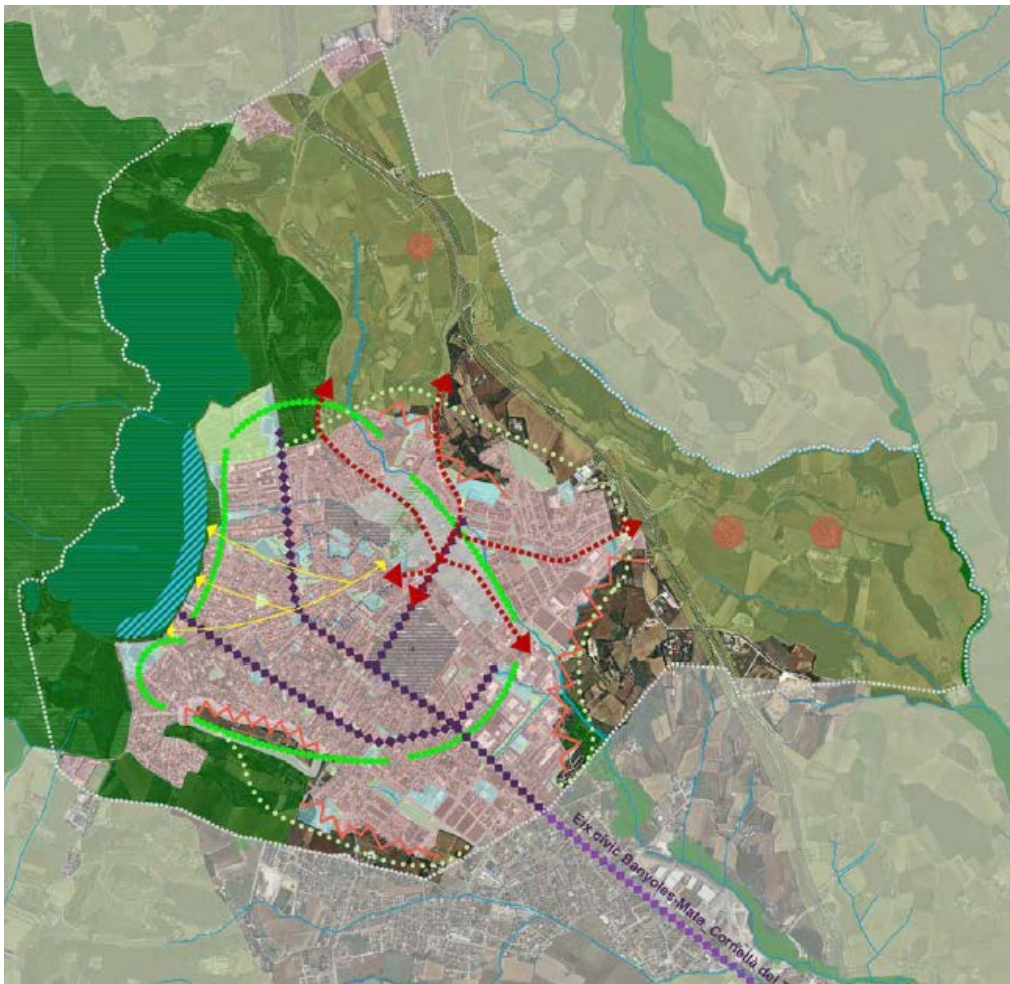
Alhora, la potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn com a element connector i de transició entre el sòl urbà i el no urbanitzable permetrà desenvolupar una ciutat d'alta qualitat ambiental i afavorir la mobilitat i accessibilitat.

El planejament aposta per la compleció de buits urbans, la regeneració del teixit urbà i la densificació d'àmbits que permetran diversificar els usos i proporcionar noves tipologies d'habitatge més adequades, tant per les dimensions com pel preu dels habitatges, a la demanda del municipi, i especialment a aquella població exclosa i/o en risc d'exclusió residencial. En aquest sentit el POUM estableix una reserva del 30% del nou sostre residencial per a habitatge protegit, el qual es distribueix de manera homogènia en els diferents sectors i polígons, i que permetrà garantir la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge i proporcionar una oferta més àmplia i diversificada.

Les operacions urbanístiques permetran al mateix temps impulsar el teixit comercial, una de les principals disfuncions observades. Així doncs, mitjançant canvis en la mobilitat es podria articular dos grans eixos comercials -antiga travessia i avinguda del Mossèn Constants- que des de la confluència amb l'avinguda de la Farga on es situen les grans superfícies comercials, servissin respectivament al centre i a la zona sud del nucli urbà. Aquesta proposta lligaria amb la densificació de l'avinguda del Mossèn Constants plantejada en el punt anterior i comportaria el canvi de secció tant d'aquesta avinguda com la de l'antiga travessia; per exemple, mitjançant

una rambla i zones de plataforma única, respectivament. L'operació a l'antiga travessia lligaria amb les possibilitats quant a repartiment de trànsit que suposaria el tancament de la xarxa viària estructurant a través de la zona de les Hortes sota monestir. El nou caràcter d'aquest vial es perllongaria en la transformació en eix cívic de la carretera C-150a al seu pas per Mata i Cornellà del Terri. Altrament, aquest plantejament aniria recolzat per la pacificació del trànsit en ambdues vies.

La combinació d'espais residencials i d'activitat econòmica, com a l'illa de Can Juncà, així com la flexibilització i compatibilització d'usos en els nous sectors urbanitzables, permetrà d'una banda millorar la qualitat ambiental del municipi a través de la seva transformació, i d'altra banda evitar la creació d'àrees o zones monofuncionals i fomentar la integració de les funcions, l'escurçament de les distàncies per a les dones i facilitar les tasques de la vida quotidiana. Alhora, la presència de teixit productiu ha de ser la base d'un projecte que potenciï les capacitats econòmiques del territori i millori la seva competitivitat.



Estratègies d'intervenció

Pel que fa la proposta sobre el sistema d'equipaments està encaminada a reforçar l'estructura de ciutat conjuntament amb la seva vinculació i relació amb els espais lliures, per tal de generar circuits, recorreguts i relacions urbanes que contribueixin a generar sinergies entre equipaments, espais lliures i ciutadania i alhora incorporin estratègies de mobilitat i accessibilitat urbana. Així, el POUM aposta pel manteniment i la millora de la quantitat i la qualitat de l'oferta d'equipaments i espais lliures en el conjunt del municipi per mantenir un espai urbà saludable i de qualitat ambiental. El sòl d'equipament es reparteix homogèniament en el territori per tal d'assegurar la disponibilitat i proximitat al conjunt de la ciutadania.

28 de juliol de 2020

3.4 ANNEX 1 : PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES DESAGREGADES

ESCAMBI A - Previsiones demanda de Publitalog 2012-2030 - BANVOLES Total

| Año | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | 2028 | | 2029 | | 2030 | | | | | |
|---------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|--------|----|-----|---|
| | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | | | | |
| TOTAL | 19.116 | 90 | 19.342 | 83 | 19.589 | 77 | 19.854 | 70 | 20.073 | 64 | 20.340 | 58 | 20.737 | 50 | 21.167 | 43 | 21.640 | 35 | 22.036 | 28 | 22.446 | 20 | 22.901 | 12 | 23.377 | 5 | 23.974 | 0 | 24.209 | 0 | 24.445 | 0 | 25.092 | 0 | 25.541 | 0 | 25.994 | 0 | 26.453 | 0 | 26.914 | 0 | | |
| 2-8 | 1.284 | - | 1.137 | - | 1.214 | - | 1.481 | - | 1.640 | - | 1.833 | - | 1.922 | - | 1.928 | - | 1.828 | - | 1.628 | - | 1.528 | - | 1.428 | - | 1.328 | - | 1.228 | - | 1.128 | - | 1.028 | - | 0.928 | - | 0.828 | - | 0.728 | - | 0.628 | - | 0.528 | - | | |
| 5-9 | 1.140 | - | 1.137 | - | 1.214 | - | 1.251 | - | 1.292 | - | 1.333 | - | 1.410 | - | 1.451 | - | 1.492 | - | 1.573 | - | 1.614 | - | 1.655 | - | 1.736 | - | 1.777 | - | 1.818 | - | 1.859 | - | 1.940 | - | 1.981 | - | 2.022 | - | 2.063 | - | 2.104 | - | | |
| 10-14 | 1.040 | - | 1.047 | - | 1.095 | - | 1.122 | - | 1.143 | - | 1.174 | - | 1.213 | - | 1.254 | - | 1.296 | - | 1.340 | - | 1.384 | - | 1.428 | - | 1.472 | - | 1.516 | - | 1.560 | - | 1.604 | - | 1.648 | - | 1.692 | - | 1.736 | - | 1.780 | - | 1.824 | - | | |
| 15-19 | 1.010 | 35 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | | |
| 20-24 | 1.068 | 18 | 1.068 | 13 | 1.067 | 13 | 1.063 | 13 | 1.064 | 10 | 1.061 | 11 | 1.056 | 13 | 1.056 | 14 | 1.054 | 14 | 1.052 | 14 | 1.051 | 14 | 1.050 | 14 | 1.049 | 14 | 1.048 | 14 | 1.047 | 15 | 1.046 | 15 | 1.045 | 15 | 1.044 | 15 | 1.043 | 15 | 1.042 | 15 | 1.041 | 15 | | |
| 25-29 | 1.440 | 48 | 1.348 | 47 | 1.293 | 45 | 1.215 | 43 | 1.132 | 40 | 1.042 | 37 | 0.950 | 34 | 0.856 | 31 | 0.760 | 28 | 0.664 | 25 | 0.568 | 22 | 0.472 | 19 | 0.376 | 16 | 0.280 | 13 | 0.184 | 10 | 0.088 | 7 | 0.000 | 4 | 0.000 | 1 | 0.000 | 0 | 0.000 | 0 | 0.000 | 0 | | |
| 30-34 | 1.873 | 44 | 1.627 | 26 | 1.453 | 27 | 1.245 | 27 | 1.000 | 19 | 0.730 | 21 | 0.463 | 20 | 0.200 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | 0.000 | 20 | | |
| 35-39 | 1.583 | 22 | 1.622 | 16 | 1.641 | 16 | 1.622 | 16 | 1.575 | 14 | 1.420 | 12 | 1.225 | 11 | 1.000 | 10 | 0.760 | 9 | 0.500 | 8 | 0.240 | 7 | 0.000 | 6 | 0.000 | 5 | 0.000 | 4 | 0.000 | 3 | 0.000 | 2 | 0.000 | 1 | 0.000 | 0 | 0.000 | 0 | 0.000 | 0 | 0.000 | 0 | | |
| 40-44 | 1.443 | 8 | 1.476 | 8 | 1.512 | 8 | 1.548 | 8 | 1.583 | 8 | 1.618 | 8 | 1.653 | 8 | 1.688 | 8 | 1.723 | 8 | 1.758 | 8 | 1.793 | 8 | 1.828 | 8 | 1.863 | 8 | 1.898 | 8 | 1.933 | 8 | 1.968 | 8 | 2.003 | 8 | 2.038 | 8 | 2.073 | 8 | 2.108 | 8 | 2.143 | 8 | | |
| 45-49 | 1.371 | 7 | 1.389 | 8 | 1.424 | 8 | 1.458 | 8 | 1.492 | 8 | 1.526 | 8 | 1.560 | 8 | 1.594 | 8 | 1.628 | 8 | 1.662 | 8 | 1.696 | 8 | 1.730 | 8 | 1.764 | 8 | 1.798 | 8 | 1.832 | 8 | 1.866 | 8 | 1.900 | 8 | 1.934 | 8 | 1.968 | 8 | 2.002 | 8 | 2.036 | 8 | | |
| 50-54 | 1.296 | 3 | 1.289 | 3 | 1.302 | 3 | 1.315 | 3 | 1.328 | 3 | 1.341 | 3 | 1.354 | 3 | 1.367 | 3 | 1.380 | 3 | 1.393 | 3 | 1.406 | 3 | 1.419 | 3 | 1.432 | 3 | 1.445 | 3 | 1.458 | 3 | 1.471 | 3 | 1.484 | 3 | 1.497 | 3 | 1.510 | 3 | 1.523 | 3 | 1.536 | 3 | | |
| 55-59 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | 1.020 | 1 | | |
| 60-64 | 806 | 2 | 803 | 2 | 800 | 2 | 797 | 2 | 794 | 2 | 791 | 2 | 788 | 2 | 785 | 2 | 782 | 2 | 779 | 2 | 776 | 2 | 773 | 2 | 770 | 2 | 767 | 2 | 764 | 2 | 761 | 2 | 758 | 2 | 755 | 2 | 752 | 2 | 749 | 2 | 746 | 2 | | |
| 65-69 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | 567 | 0 | | |
| 70-74 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | 879 | 0 | | |
| 75-79 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | | |
| 80-84 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 | 583 | 0 |
| 85-89 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | 220 | 0 | | |
| 90-94 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | 147 | 0 | | |
| 95-99 | 88 | 0 | 87 | 0 | 86 | 0 | 85 | 0 | 84 | 0 | 83 | 0 | 82 | 0 | 81 | 0 | 80 | 0 | 79 | 0 | 78 | 0 | 77 | 0 | 76 | 0 | 75 | 0 | 74 | 0 | 73 | 0 | 72 | 0 | 71 | 0 | 70 | 0 | 69 | 0 | 68 | 0 | | |
| 100 max | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | | |

ESCAMBI B - Previsiones demanda de Publitalog 2010-2030 - BANVOLES Total

| Año | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | 2028 | | 2029 | | 2030 | |
|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|--------|---|
| | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | STRATEGIA | TOTAL | | |
| TOTAL | 19.115 | 90 | 19.342 | 83 | 19.589 | 77 | 19.854 | 70 | 20.073 | 64 | 20.340 | 58 | 20.737 | 50 | 21.167 | 43 | 21.640 | 35 | 22.036 | 28 | 22.446 | 20 | 22.901 | 12 | 23.377 | 5 | 23.974 | 0 | 24.209 | 0 | 24.445 | 0 | 25.092 | 0 | 25.541 | 0 | 25.994 | 0 | 26.453 | 0 |
| 2-8 | 1.284 | - | 1.137 | - | 1.214 | - | 1.481 | - | 1.640 | - | 1.833 | - | 1.922 | - | 1.928 | - | 1.828 | - | 1.628 | - | 1.528 | - | 1.428 | - | 1.328 | - | 1.228 | - | 1.128 | - | 1.028 | - | 0.928 | - | 0.828 | - | 0.728 | - | 0.628 | - |
| 5-9 | 1.140 | - | 1.137 | - | 1.214 | - | 1.251 | - | 1.292 | - | 1.333 | - | 1.410 | - | 1.451 | - | 1.492 | - | 1.573 | - | 1.614 | - | 1.655 | - | 1.696 | - | 1.737 | - | 1.778 | - | 1.819 | - | 1.860 | - | 1.901 | - | 1.942 | - | 1.983 | - |
| 10-14 | 1.040 | - | 1.047 | - | 1.095 | - | 1.122 | - | 1.143 | - | 1.174 | - | 1.213 | - | 1.254 | - | 1.296 | - | 1.340 | - | 1.384 | - | 1.428 | - | 1.472 | - | 1.516 | - | 1.560 | - | 1.604 | - | 1.648 | - | 1.692 | - | 1.736 | - | | |
| 15-19 | 1.010 | 35 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | 1.020 | 11 | | |
| 20-24 | 1.068 | 18 | 1.068 | 13 | 1.067 | 13 | 1.063 | 13 | 1.064 | 10 | 1.061 | 11 | 1.056 | 13 | 1.056 | 14 | 1.054 | 14 | 1.052 | 14 | 1.051 | 14 | 1.050 | 14 | 1.049 | 14 | 1.048 | 14 | 1.047 | 15 | 1.046 | 15 | 1.045 | 15 | 1.044 | 15 | 1.043 | 15 | | |
| 25-29 | 1.440 | 48 | 1.348 | 47 | 1.293 | 45 | 1.215 | 43 | 1.132 | 40 | 1.042 | 37 | 0.950 | 34 | 0.856 | 31 | 0.760 | 28 | 0.664 | 25 | 0.568 | 22 | 0.472 | 19 | 0.376 | 16 | 0.280 | 13 | 0.184 | 10 | 0.088 | 7 | 0.000 | 4 | 0.000 | 1 | 0.000 | 0 | | |
| 30-34 | 1.873 | 44 | 1.627 | 26 | 1.453 | 27 | 1.245 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Previsions demanda d'habitatge 2010-2030 - BANYOLES Total

Any 2023

| Grups d'edat | Homes | Dones | % Dones | Total | Previsions naixements segons edat mare | Previsions mortalitat | Migracions autòctons | Previsions reagrupaments | Previsions migracions estrangeres | Total creixement fluxe migratori | PREVISIONS TOTALES DE POBLACIÓ 2023 | coeficient emancipació | Emancipats any 2023 |
|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| TOTAL | 12.083 | 11.254 | 48,2% | 23.337 | 315 | 180 | - | - | 300 | 300 | 23.772 | - | 91 |
| 0-4 | 804 | 755 | 48,4% | 1.559 | - | 4 | - | - | 21 | 21 | 1.573 | - | - |
| 5-9 | 827 | 777 | 48,4% | 1.604 | - | 2 | - | - | 12 | 12 | 1.602 | - | - |
| 10-14 | 796 | 741 | 48,2% | 1.538 | - | - | - | - | 12 | 12 | 1.601 | - | - |
| 15-19 | 675 | 639 | 48,6% | 1.314 | 12 | 4 | - | - | 15 | 15 | 1.355 | 0 | 3 |
| 20-24 | 631 | 591 | 48,3% | 1.222 | 39 | 1 | - | - | 24 | 24 | 1.253 | 1 | 15 |
| 25-29 | 728 | 602 | 45,3% | 1.329 | 76 | 1 | - | - | 83 | 83 | 1.345 | 1 | 43 |
| 30-34 | 838 | 700 | 45,5% | 1.538 | 90 | 1 | - | - | 43 | 43 | 1.570 | 1 | 20 |
| 35-39 | 852 | 781 | 47,8% | 1.634 | 77 | - | - | - | 24 | 24 | 1.604 | 1 | 9 |
| 40-44 | 954 | 889 | 48,2% | 1.843 | 18 | - | - | - | 24 | 24 | 1.849 | - | - |
| 45-49 | 962 | 878 | 47,7% | 1.840 | 3 | - | - | - | 18 | 18 | 1.897 | - | - |
| 50-54 | 853 | 793 | 48,2% | 1.646 | - | - | - | - | 9 | 9 | 1.696 | - | - |
| 55-59 | 778 | 695 | 47,2% | 1.473 | - | 4 | - | - | 6 | 6 | 1.502 | - | - |
| 60-64 | 687 | 626 | 47,7% | 1.313 | - | 5 | - | - | 3 | 3 | 1.353 | - | - |
| 65-69 | 568 | 530 | 48,2% | 1.098 | - | 13 | - | - | - | - | 1.140 | - | - |
| 70-74 | 416 | 411 | 49,7% | 827 | - | 13 | - | - | - | - | 869 | - | - |
| 75-79 | 288 | 308 | 51,6% | 595 | - | 18 | - | - | 3 | 3 | 608 | - | - |
| 80-84 | 209 | 248 | 54,3% | 457 | - | 25 | - | - | - | - | 469 | - | - |
| 85-89 | 132 | 174 | 56,9% | 306 | - | 42 | - | - | - | - | 285 | - | - |
| 90-94 | 76 | 103 | 57,8% | 179 | - | 39 | - | - | - | - | 178 | - | - |
| 95-99 | 8 | 10 | 56,9% | 18 | - | 8 | - | - | - | - | 17 | - | - |
| 100 i més | 2 | 3 | 66,7% | 5 | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - |

Previsions demanda d'habitatge 2010-2030 - BANYOLES Total

Any 2023

| Grups d'edat | Homes | Dones | % Dones | Total | Previsions naixements segons edat mare | Previsions mortalitat | Migracions autòctons | Previsions reagrupaments | Previsions migracions estrangeres | Total creixement fluxe migratori | PREVISIONS TOTALES DE POBLACIÓ 2023 | coeficient emancipació | Emancipats any 2023 |
|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| TOTAL | 11.344 | 10.544 | 48,2% | 21.887 | 277 | 177 | (-) 100 | - | 300 | 200 | 22.187 | - | 72 |
| 0-4 | 721 | 678 | 48,4% | 1.399 | - | 2 | - | - | 21 | 21 | 1.403 | - | - |
| 5-9 | 783 | 735 | 48,4% | 1.518 | - | 2 | - | - | 12 | 12 | 1.501 | - | - |
| 10-14 | 793 | 738 | 48,2% | 1.531 | - | - | - | - | 12 | 12 | 1.583 | - | - |
| 15-19 | 674 | 638 | 48,6% | 1.312 | 12 | 4 | (-) 1 | - | 15 | 14 | 1.353 | 0 | 3 |
| 20-24 | 621 | 581 | 48,3% | 1.201 | 37 | 1 | (-) 8 | - | 24 | 17 | 1.232 | 1 | 15 |
| 25-29 | 672 | 550 | 45,0% | 1.222 | 70 | - | (-) 32 | - | 83 | 50 | 1.238 | 1 | 37 |
| 30-34 | 699 | 573 | 45,0% | 1.272 | 76 | 1 | (-) 35 | - | 43 | 8 | 1.300 | 1 | 13 |
| 35-39 | 665 | 601 | 47,5% | 1.266 | 64 | - | (-) 24 | - | 24 | 1 | 1.218 | 1 | 5 |
| 40-44 | 810 | 740 | 47,8% | 1.550 | 15 | - | - | - | 24 | 24 | 1.524 | - | - |
| 45-49 | 898 | 816 | 47,6% | 1.713 | 3 | - | - | - | 18 | 18 | 1.741 | - | - |
| 50-54 | 845 | 786 | 48,2% | 1.632 | - | - | - | - | 9 | 9 | 1.667 | - | - |
| 55-59 | 778 | 695 | 47,2% | 1.473 | - | 4 | - | - | 6 | 6 | 1.502 | - | - |
| 60-64 | 687 | 626 | 47,7% | 1.313 | - | 5 | - | - | 3 | 3 | 1.353 | - | - |
| 65-69 | 568 | 530 | 48,2% | 1.098 | - | 13 | - | - | - | - | 1.140 | - | - |
| 70-74 | 416 | 411 | 49,7% | 827 | - | 13 | - | - | - | - | 869 | - | - |
| 75-79 | 288 | 308 | 51,6% | 595 | - | 18 | - | - | 3 | 3 | 608 | - | - |
| 80-84 | 209 | 248 | 54,3% | 457 | - | 25 | - | - | - | - | 469 | - | - |
| 85-89 | 132 | 174 | 56,9% | 306 | - | 42 | - | - | - | - | 285 | - | - |
| 90-94 | 76 | 103 | 57,8% | 179 | - | 39 | - | - | - | - | 178 | - | - |
| 95-99 | 8 | 10 | 56,9% | 18 | - | 8 | - | - | - | - | 17 | - | - |
| 100 i més | 2 | 3 | 66,7% | 5 | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - |

Previsions demanda d'habitatge 2010-2030 - BANYOLES Total

| Any 2023 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Grups d'edat | Homes | Dones | % Dones | Total | Previsions naixements segons edat mare | Previsions mortalitat | Migracions autòctons | Previsions reagrupaments | Previsions migracions estrangeres | Total creixement fluxe migratori | PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2023 | coeficient emancipació | Emancipats any 2023 |
| TOTAL | 12.813 | 11.957 | 48,3% | 24.770 | 353 | 181 | 100 | - | 300 | 400 | 25.342 | | 110 |
| 0-4 | 883 | 829 | 48,4% | 1.712 | - | 4 | - | - | 21 | 21 | 1.740 | - | - |
| 5-9 | 869 | 816 | 48,4% | 1.685 | - | 2 | - | - | 12 | 12 | 1.700 | - | - |
| 10-14 | 797 | 742 | 48,2% | 1.540 | - | - | - | - | 12 | 12 | 1.610 | - | - |
| 15-19 | 676 | 640 | 48,6% | 1.316 | 12 | 4 | 1 | - | 15 | 16 | 1.357 | 0 | 3 |
| 20-24 | 642 | 601 | 48,3% | 1.243 | 39 | 1 | 8 | - | 24 | 32 | 1.273 | 1 | 16 |
| 25-29 | 783 | 654 | 45,5% | 1.437 | 84 | 1 | 32 | - | 83 | 115 | 1.453 | 1 | 50 |
| 30-34 | 976 | 828 | 45,9% | 1.805 | 102 | 2 | 35 | - | 43 | 78 | 1.841 | 1 | 28 |
| 35-39 | 1.039 | 961 | 48,1% | 2.000 | 93 | - | 24 | - | 24 | 48 | 1.987 | 1 | 14 |
| 40-44 | 1.098 | 1.038 | 48,6% | 2.136 | 20 | - | - | - | 24 | 24 | 2.176 | - | - |
| 45-49 | 1.026 | 940 | 47,8% | 1.966 | 3 | - | - | - | 18 | 18 | 2.054 | - | - |
| 50-54 | 860 | 800 | 48,2% | 1.660 | - | - | - | - | 9 | 9 | 1.724 | - | - |
| 55-59 | 778 | 695 | 47,2% | 1.473 | - | 4 | - | - | 6 | 6 | 1.502 | - | - |
| 60-64 | 687 | 626 | 47,7% | 1.313 | - | 5 | - | - | 3 | 3 | 1.353 | - | - |
| 65-69 | 568 | 530 | 48,2% | 1.098 | - | 13 | - | - | - | - | 1.140 | - | - |
| 70-74 | 416 | 411 | 49,7% | 827 | - | 13 | - | - | - | - | 869 | - | - |
| 75-79 | 288 | 308 | 51,6% | 595 | - | 18 | - | - | 3 | 3 | 608 | - | - |
| 80-84 | 209 | 248 | 54,3% | 457 | - | 25 | - | - | - | - | 469 | - | - |
| 85-89 | 132 | 174 | 56,9% | 306 | - | 42 | - | - | - | - | 285 | - | - |
| 90-94 | 76 | 103 | 57,8% | 179 | - | 39 | - | - | - | - | 178 | - | - |
| 95-99 | 8 | 10 | 56,9% | 18 | - | 8 | - | - | - | - | 17 | - | - |
| 100 i més | 2 | 3 | 66,7% | 5 | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - |

Previsions demanda d'habitatge 2010-2030 - BANYOLES Total

| Any 2023 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Grups d'edat | Homes | Dones | % Dones | Total | Previsions naixements segons edat mare | Previsions mortalitat | Migracions autòctons | Previsions reagrupaments | Previsions migracions estrangeres | Total creixement fluxe migratori | PREVISIONS TOTALS DE POBLACIÓ 2023 | coeficient emancipació | Emancipats any 2023 |
| TOTAL | 10.484 | 9.924 | 48,6% | 20.408 | 232 | 173 | - | - | - | - | 20.467 | | 91 |
| 0-4 | 640 | 601 | 48,4% | 1.241 | - | 2 | - | - | - | - | 1.209 | - | - |
| 5-9 | 727 | 683 | 48,4% | 1.410 | - | 1 | - | - | - | - | 1.374 | - | - |
| 10-14 | 723 | 673 | 48,2% | 1.397 | - | - | - | - | - | - | 1.445 | - | - |
| 15-19 | 609 | 574 | 48,5% | 1.183 | 10 | 3 | - | - | - | - | 1.209 | 0 | 3 |
| 20-24 | 548 | 516 | 48,5% | 1.063 | 33 | 1 | - | - | - | - | 1.081 | 1 | 15 |
| 25-29 | 539 | 466 | 46,4% | 1.004 | 58 | 1 | - | - | - | - | 1.003 | 1 | 43 |
| 30-34 | 552 | 483 | 46,7% | 1.034 | 58 | - | - | - | - | - | 1.021 | 1 | 20 |
| 35-39 | 649 | 606 | 48,3% | 1.254 | 55 | - | - | - | - | - | 1.164 | 1 | 9 |
| 40-44 | 819 | 778 | 48,7% | 1.597 | 16 | - | - | - | - | - | 1.561 | - | - |
| 45-49 | 854 | 789 | 48,0% | 1.643 | 2 | - | - | - | - | - | 1.673 | - | - |
| 50-54 | 774 | 725 | 48,3% | 1.499 | - | - | - | - | - | - | 1.526 | - | - |
| 55-59 | 725 | 660 | 47,7% | 1.384 | - | 4 | - | - | - | - | 1.396 | - | - |
| 60-64 | 657 | 608 | 48,1% | 1.265 | - | 5 | - | - | - | - | 1.294 | - | - |
| 65-69 | 555 | 522 | 48,5% | 1.077 | - | 13 | - | - | - | - | 1.114 | - | - |
| 70-74 | 413 | 408 | 49,7% | 820 | - | 13 | - | - | - | - | 861 | - | - |
| 75-79 | 285 | 304 | 51,6% | 588 | - | 18 | - | - | - | - | 600 | - | - |
| 80-84 | 203 | 241 | 54,3% | 444 | - | 23 | - | - | - | - | 456 | - | - |
| 85-89 | 130 | 172 | 57,0% | 302 | - | 42 | - | - | - | - | 280 | - | - |
| 90-94 | 75 | 103 | 57,8% | 178 | - | 39 | - | - | - | - | 177 | - | - |
| 95-99 | 8 | 10 | 56,9% | 18 | - | 8 | - | - | - | - | 17 | - | - |
| 100 i més | 2 | 3 | 66,7% | 5 | - | - | - | - | - | - | 6 | - | - |

3.5 ANNEX 2 : QUADRE JUSTIFICATIU DE RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

| Nom | Ús | Sup. | Edificabilitat | | | | Habitatge | | | | |
|---|-----|----------------|----------------|-------|-----------|------------|-------------------|------------------------------|--------------------|------------|--|
| | | | Sostre | | Dens. | | Residencial | Residencial nova implantació | habitatge protegit | | |
| | | | m² | Índex | hab. / ha | Núm. hab. | m² | m² | m² | % | |
| PAU 01 - Can Busquets | R | 1.220 | 3.562,40 | 2,92 | 229,5 | 28 | 2.654,34 | (1) | | | |
| PAU 02 - Placeta Doctor Isern | R | 1.366 | 3.565,26 | 2,61 | 234,0 | 32 | 2.591,94 | (1) | | | |
| PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell | R | 7.990 | 4.794,00 | 0,60 | 73,67 | 59 | 4.794,00 | 3.246,00 | 1.278,60 | 39,39% | |
| PAU 04.1 - Carrer Mata | R | 5.240 | 3.039,20 | 0,58 | 46,00 | 24 | 2.127,44 | 2.127,44 | * | | |
| PAU 04.2 - Carrer Mata | R | 5.276 | 3.957,00 | 0,75 | 58,75 | 31 | 2.769,90 | 2.769,90 | * | | |
| PAU 05 - Pla de l'Atmeller | R | 2.585 | 1.499,30 | 0,58 | 38,68 | 10 | 1.499,30 | (1) | | | |
| PAU 06 - Ronda Monestir Industrial | T-I | 11.504 | 12.194,24 | 1,06 | 0,00 | 0 | | | | | |
| PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata | M | 6.229 | 4.422,59 | 0,71 | 52,00 | 32 | 3.694,00 | 3.394,00 | 1.174,32 | 34,60% | |
| PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer | R | 1.644 | 1.101,48 | 0,67 | 36,50 | 6 | 1.101,48 | (1) | | | |
| PAU 09 - Can Laqué | R | 9.233 | 4.708,83 | 0,51 | 14,00 | 14 | 4.708,83 | (1) | | | |
| PAU 10 - Carrer de les Pedreres | R | 994 | 685,86 | 0,69 | 80,48 | 8 | 685,86 | 685,86 | 205,76 | 30,00% | |
| PAU 11 - Guèmol | R | 1.963 | 1.923,74 | 0,98 | 66,20 | 13 | 1.923,74 | (1) | | | |
| PAU 12.1 Servites | R | 1.229 | 1.401,00 | 1,14 | 105,20 | 13 | 1.050,75 | 1.050,75 | | | |
| PAU 12.2 Servites | R | 1.064 | 883,12 | 0,83 | 84,50 | 9 | 662,34 | 662,34 | 662,34 | 100,00% | |
| PAU 13.1 - Can Trull Vell | R | 1.471 | 882,48 | 0,60 | 54,42 | 8 | 882,48 | 882,48 | * | | |
| PAU 13.2 - Can Trull Vell | R | 2.669 | 1.307,81 | 0,49 | 26,20 | 7 | 1.307,81 | 1.307,81 | * | | |
| PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià | R | 19.416 | 6.989,76 | 0,36 | 36,56 | 71 | 6.989,76 | 4.714,76 | 1.892,03 | 40,13% | |
| PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa | R | 17.617 | 14.093,60 | 0,80 | 72,38 | 128 | 10.358,80 | 10.358,80 | 4.143,52 | 40,00% | |
| PAU 16 - Carrer Sant Roc | R | 1.401 | 2.353,68 | 1,68 | 207,00 | 29 | 2.353,68 | (1) | | | |
| PAU 17 - Carrer d'En Fesol | R | 1.853 | 1.890,06 | 1,02 | 108,00 | 20 | 1.890,06 | (1) | | | |
| PAU 18 - Camí dels Prats | R | 1.705 | 699,05 | 0,41 | 9,31 | 2 | 699,05 | (2) | | | |
| PAU 19 -Puig Colomer | R | 4.038 | 2.745,84 | 0,68 | 12,64 | 5 | 2.745,84 | (1) | | | |
| PAU 20.1 - Països Catalans | R | 11.214 | 11.774,70 | 1,05 | 100,80 | 113 | 9.025,31 | 6.628,31 | 2.235,73 | 33,73% | |
| PAU 20.2 - Països Catalans | R | 21.807 | 22.243,14 | 1,02 | 93,20 | 203 | 17.100,53 | 16.147,53 | 5.624,18 | 34,83% | |
| PAU 20.3 - Països Catalans | R | 14.824 | 17.047,60 | 1,15 | 72,40 | 107 | 15.049,62 | 13.199,62 | 2.740,24 | 20,76% | |
| PAU 22 - Carrer Catalunya | R | 5.369 | 1.127,51 | 0,21 | 3,77 | 2 | 1.127,51 | (2) | | | |
| PAU 24 - Plaça Perpinyà 8 | R | 452,0 | 687,04 | 1,52 | 110,60 | 5 | 687,04 | (1) | | | |
| TOTAL | | 161.373 | 131.580 | | | 979 | 100.481,41 | 67.175,59 | 19.956,73 | 30% | |

(1) Polígons exempts de la reserva d'habitatge protegit per la seva condició de sòl urbà consolidat

(2) Polígons amb la totalitat del sostre actualment ja construït

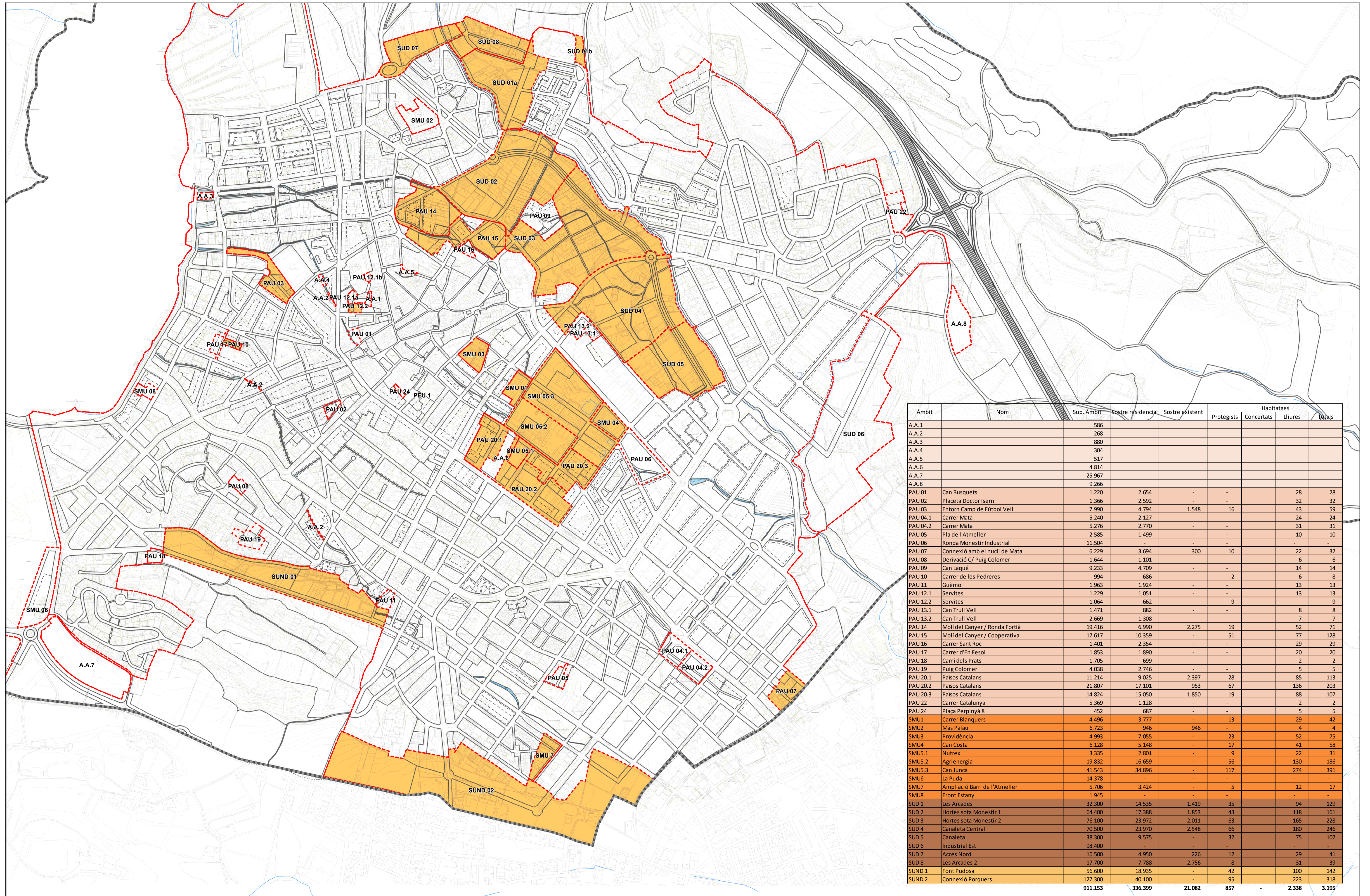
* Polígons sense reserva d'habitatge protegit per qüestions tècniques i de viabilitat

| Nom | Ús | Sup. | Edificabilitat | | | | Habitatge | | | | |
|--------------------------------------|------|----------------|-------------------|-------|-----------|------------|------------------|---------------------------------|--------------------|------------|--|
| | | | Sostre | | Dens. | | Residencial | Residencial de nova implantació | habitatge protegit | | |
| | | | m² | Índex | hab. / ha | Núm. hab. | m² | m² | m² | % | |
| SMU1 - Carrer Blanquers | R-A2 | 4.496 | 5.395,20 | 1,20 | 94,0 | 42 | 3.776,64 | 3.776,64 | 1.132,99 | 30% | |
| SMU2 - Mas Palau | R-A2 | 6.723 | 5.378,40 | 0,80 | 5,9 | 4 | 946,06 | 946,06 | | | |
| SMU3 - Providència | R1 | 4.993 | 6.490,90 | 1,30 | 150,0 | 75 | 5.517,27 | 5.517,27 | 827,59 | 15% | |
| SMU4 - Can Costa | R-T | 6.128 | 7.353,60 | 1,20 | 94,0 | 58 | 5.147,52 | 5.147,52 | 1.544,26 | 30% | |
| SMU5.1 - Nutrex | R-A2 | 3.335 | 4.002,00 | 1,20 | 94,0 | 31 | 2.801,40 | 2.801,40 | 840,42 | 30% | |
| SMU5.2 - Agrienergia | R-A2 | 19.832 | 23.798,40 | 1,20 | 94,0 | 186 | 16.658,88 | 16.658,88 | 4.997,66 | 30% | |
| SMU5.3.A - Can Juncà | R-A2 | 31.471 | 37.765,20 | 1,20 | 94,0 | 296 | 0,70 | 26.435,64 | 7.930,69 | 30% | |
| SMU5.3.B - Can Juncà | R-A2 | 10.072 | 12.086,40 | 1,20 | 94,0 | 95 | 0,70 | 8.460,48 | 2.538,14 | 30% | |
| SMU6 - La Puda | T | 14.378 | 3.738,28 | 0,26 | 0,0 | 0 | | | | | |
| SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller | R2 | 5.706 | 3.423,60 | 0,60 | 30,0 | 17 | 3.423,60 | 3.423,60 | 1.027,08 | 30% | |
| SMU8 - Front Estany | A2 | 1.945 | 194,50 | 0,10 | 0,0 | 0 | | | | | |
| TOTAL | | 109.079 | 109.626,48 | | | 804 | 38.272,77 | 73.167,49 | 20.838,84 | 29% | |

| Nom | Ús | Sup. | Edificabilitat | | | Habitatge | | | | |
|--------------------------------|-------|-----------|-------------------|-------|-----------|------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|------------|
| | | | Sostre | | Dens. | | Residencial | Residencial de nova implantació | habitatge protegit | |
| | | | m ² | Índex | hab. / ha | Núm. hab. | m ² | m ² | m ² | % |
| SUD 1 - Les Arcades | R | 3 | 16.150,00 | 0,50 | 40,0 | 129 | 14.535,00 | 13.116,00 | 3.934,80 | 30% |
| SUD 2 - Hortes sota Monestir 1 | R | 6 | 19.320,00 | 0,30 | 25,0 | 161 | 17.388,00 | 15.535,00 | 4.660,50 | 30% |
| SUD 3 - Hortes sota Monestir 2 | R | 8 | 26.635,00 | 0,35 | 30,0 | 228 | 23.971,50 | 21.960,50 | 6.588,15 | 30% |
| SUD 4 - Canaleta Central | R | 7 | 28.200,00 | 0,40 | 34,9 | 246 | 23.970,00 | 21.422,00 | 6.426,60 | 30% |
| SUD 5 - Canaleta | R i A | 4 | 19.150,00 | 0,50 | 28,0 | 107 | 9.575,00 | 9.575,00 | 2.872,50 | 30% |
| SUD 6 - Industrial Est | A | 10 | 49.200,00 | 0,50 | 0,0 | 0 | 0,00 | | | |
| SUD 7 - Accés Nord | R | 2 | 4.950,00 | 0,30 | 25,0 | 41 | 4.950,00 | 4.724,00 | 1.417,20 | 30% |
| SUD 8 - Les Arcades 2 | R i A | 2 | 7.788,00 | 0,44 | 21,9 | 39 | 7.788,00 | 5.032,00 | 1.522,68 | 30% |
| TOTAL | | 41 | 171.393,00 | | | 952 | 102.177,50 | 91.364,50 | 27.422,43 | 30% |

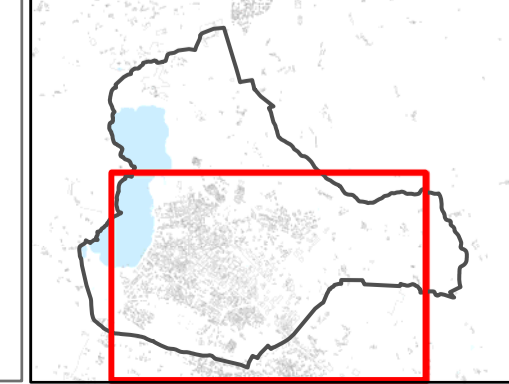
| Nom | Ús | Sup. | Edificabilitat | | | Habitatge | | | |
|----------------------------|----|--------------|------------------|-------|-----------|------------|------------------|--------------------|------------|
| | | | Sostre | | Dens. | | Residencial | habitatge protegit | |
| | | | m ² | Índex | hab. / ha | Núm. hab. | m ² | m ² | % |
| SUND 1 - Font Pudosa | R | 5,41 | 19.810,00 | 0,35 | 25 | 142 | 19.810,00 | 5.943,00 | 30% |
| SUND 2 - Connexió Porquers | R | 12,73 | 44.555,00 | 0,35 | 25 | 318 | 40.099,50 | 12.831,84 | 32% |
| TOTAL | | 18,14 | 64.365,00 | | | 460 | 59.909,50 | 18.774,84 | 31% |

3.6 ANNEX 3 : DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



DELIMITACIONS
 - - - Límit terme municipal
 - - - Sectors urbanitzables i sectors de millora urbana

HABITATGE DE PROTECCIÓ
 ■ SECT



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 Ajuntament de Banyoles
 Document d'aprovació provisional. Agost 2020.

O. Plànols ordenació
 O.5.2. Polígons i sectors urbanístics. Habitatge de protecció.

Escala: A1: 1:5.000
 A3: 1:10.000
 Equip redactor: Font-Viñolas arquitectes SLP