

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CADAQUÉS

**MEMÒRIA SOCIAL**  
Document d'Aprovació inicial

Novembre 2013





## Índex

<b>1. Introducció .....</b>	<b>5</b>
1.1. Objectiu i contingut de la memòria social .....	5
1.2. Marc legal .....	5
<b>2. Dinàmiques demogràfiques .....</b>	<b>6</b>
<b>Marc territorial .....</b>	<b>6</b>
2.1. Creixement i distribució de la població .....	6
2.2. Estructura per edat i sexe .....	7
2.3. El gènere dins els grans grups d'edat .....	9
2.4. Moviment migratori .....	12
2.5. Característiques socioeconòmiques .....	13
2.6. Projecció demogràfica .....	15
<b>3. Col·lectius en risc d'exclusió o d'atenció específica .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Habitatge i característiques del parc d'habitatges .....</b>	<b>22</b>
4.1. Nombre d'habitatges .....	22
4.2. Dimensió de la llar .....	22
4.3. Tipologia del parc d'habitatges .....	24
4.4. Evolució del Parc d'Habitatges .....	25
4.5. El mercat de l'habitatge .....	26
<b>5. Els equipaments .....</b>	<b>27</b>
<b>6. Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció .....</b>	<b>28</b>
6.1 Previsió de necessitats municipals .....	28
6.2 Previsions d'habitatge legalment exigible .....	29
6.3 Proposta del POUM en matèria d'habitatge .....	30
6.4 Valoració de la reserva d'habitatge de protecció del POUM .....	32
6.5 Conclusions .....	36

## 1. Introducció

### 1.1. Objectiu i contingut de la memòria social

La present memòria social forma part del conjunt de documents que configuren el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cadaqués, en endavant POUM, i té com a objectiu principal avaluar i justificar les necessitats socials que té el municipi en matèria d'habitatge, més concretament valorar les necessitats d'habitatge social per al conjunt del municipi; determinar la quantitat d'habitatge social que necessita; definir quins són els perfils dels ciutadans i ciutadanes destinataris d'aquests habitatges; i concretar-ne els tipus que s'ha de construir al municipi i les especificitats i característiques que ha de tenir en funció de la demanda potencial, tenint en compte les necessitats presents i futures del municipi.

Per tal d'assolir aquests objectius, la memòria social desenvolupa un estudi demogràfic i socioeconòmic de Cadaqués que es complementa amb un estudi de la seva evolució, tendències i dinàmiques recents per concloure en una projecció d'un possible escenari futur. Al final del document es troba la proposta concreta del percentatge de sostre d'habitatge social i la seva localització.

El plantejament metodològic d'aquest document es basa principalment en la recollida de les dades oficials que han de permetre analitzar la dinàmica demogràfica, l'activitat econòmica i les condicions socials de la població de Cadaqués. El resultat de l'anàlisi d'aquests indicadors, junt amb l'estudi de la situació del mercat de l'habitatge en el municipi, permet avaluar les possibilitats reals de la població d'accedir a un habitatge. Totes aquestes dades, informacions i resultats ens permetrà respondre a l'objectiu de la memòria social, que és avaluar, quantificar i qualificar les necessitats d'habitatge protegit (tipologia, nombre, ubicació i sòl que caldrà reservar), la demanda exclosa i els col·lectius, o individus, més desafavorits en aquesta matèria, així com el nombre i la localització dels habitatges socials que preveu el POUM i la dotació d'equipaments que se'n deriva.

La memòria social s'articula en cinc blocs bàsics:

1. **Introducció.** Inclou la contextualització legal de la memòria social.
2. **Dinàmiques demogràfiques.** S'hi fa una anàlisi de les característiques de la població i de la seva evolució recent per tal de determinar la magnitud dels canvis succeïts i el seu caràcter conjuntural o estructural. L'estudi es fa atenent la dinàmica de creixement vegetatiu i migratori i les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població. Aquesta anàlisi es basteix de forma comparativa des dels punts de vista territorial i temporal: d'una banda, les dades es contextualitzen en la dinàmica i l'estructura de la comarca de l'Empordà i en el conjunt de Catalunya; de l'altra, les dades s'analitzen prenent com a referència la data més recent per traçar l'evolució anual o quinquennal.  
  
També s'analitza quina ha estat la dinàmica econòmica municipal i quines són les relacions que es produeixen amb el seu entorn fonamentalment a partir de l'anàlisi de la mobilitat obligada de la població.
3. **Col·lectius en risc d'exclusió o d'atenció específica.** S'analitza l'evolució dels principals col·lectius d'atenció específica i les característiques generals que les condiciona. Dels resultats d'aquesta anàlisi valorativa se'n dedueixen les necessitats reals d'habitatge per a aquest col·lectius concrets que són: joves, gent gran, emigrants i altres.
4. **L'habitatge: característiques i dinàmica de construcció.** En aquest àmbit s'analitza la dinàmica de la construcció de Cadaqués en els darrers anys, així com les característiques del parc d'habitatges existent i potencial, tenint en compte les dinàmiques migratòries i els

col·lectius de població amb necessitats especials d'habitatge social. Tot plegat s'analitza de forma comparativa amb altres àmbits territorials.

5. **Necessitat, estàndard i proposta d'habitatge social a Cadaqués.** És l'apartat que tanca la memòria social i s'articula a partir dels punts que s'han explicat més amunt. En aquest capítol es fixa el percentatge d'habitatge social que determina la llei a partir de tots els elements analitzats prèviament. El resultat final és la determinació del volum de sostre de nova construcció destinat a habitatge social que necessita Cadaqués, les característiques que ha de tenir, la seva localització i el perfil de la població a qui es destina.

## 1.2. Marc legal

El text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en endavant TRLU, al seu article 57.3, 4, 5, 6 i 7 recull les determinacions mínimes que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal en matèria d'habitatge. Així mateix, en l'article 59.1.h del mateix text legal sobre la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal precisa que ha de contenir una memòria social.

En concret, l'article 57.3 TRLU estipula que els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per 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 l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

- a) Els municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.
- b) Els municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:  
Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.  
Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.

Per la seva banda, el Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, en endavant RLUA, en el seu article 66 estableix les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, mentre que en l'article 69.3 s'estableix el contingut mínim necessari d'una memòria social.

## 2. Dinàmiques demogràfiques

### Marc territorial

Cadaqués s'estén al sud de la península del Cap de Creus, i el seu terme municipal que té una superfície de 26,44km<sup>2</sup>, és el més oriental de Catalunya. A l'est limita amb el mar Mediterrani, al nord-oest amb el de Port de la Selva i al sud-oest amb el de Roses.

El municipi comprèn el nucli de Cadaqués, cap del municipi, al fons de la badia del mateix nom, l'antic nucli de pescadors de Portlligat, i diverses urbanitzacions de tipus residencial i turístic que s'estenen en terrenys sovint accidentats, que limiten amb la península de cap de Creus al nord i de la serra de Rodes al sud.

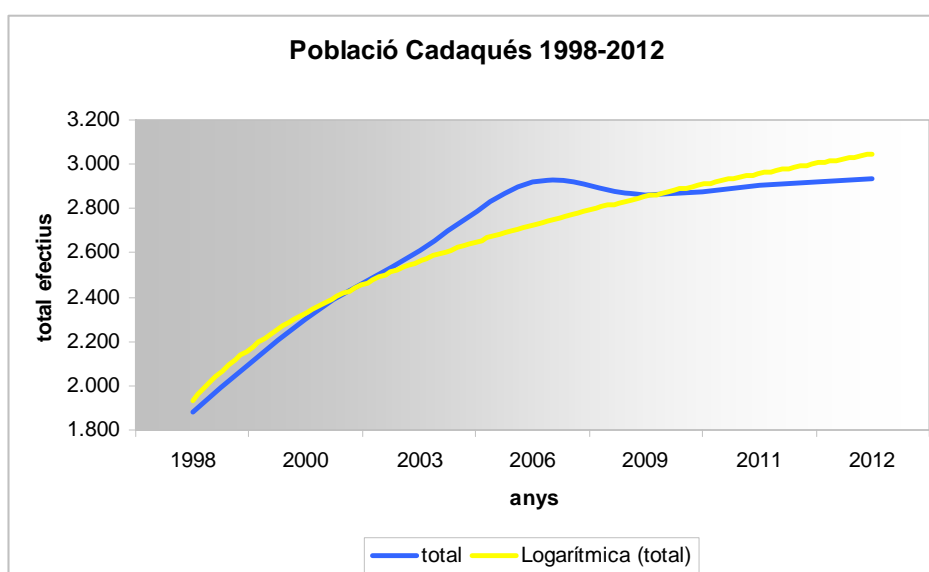
Amb 2.935 habitants, Cadaqués és el vuitè municipi en nombre d'habitants de la comarca de l'Alt Empordà, que en té 141.517 (dades de 2012). D'aquests, 45.262 habitants pertanyen a Figueres, capital de comarca, i la resta es distribueix, principalment, entre els municipis costaners i els més propers a la capital.

En relació a la densitat de població, trobem una capital de comarca amb una densitat molt alta, 2.345,2 Hab/km<sup>2</sup> (2012), mentre que Cadaqués és el quinzè municipi més dens dels 68 que conformen la comarca, amb 111 Hab/km<sup>2</sup> (2012).

### 2.1. Creixement i distribució de la població

L'Alt Empordà és la catorzena comarca de Catalunya en nombre d'habitants i ha experimentat, durant el període de 1975 a 2012, un creixement de població del 51%. Per la seva banda, Cadaqués en aquest mateix període pràcticament ha doblat la població (92%).

En el següent gràfic de [creixement de la població entre el 1998 i 2012](#) s'observa una forta pujada entre els nou anys que van des de 1998 i el 2006, i que representa un creixement del 56%. El període coincideix amb una forta arribada a tot Catalunya d'emigrants, sobretot de fora d'Europa, atrets pels alts creixements econòmics experimentats durant aquest període, uns creixements amb una demanda continuada de mà d'obra associada que la població autòctona no podia absorbir. En el cas de Cadaqués aquests emigrants venien, principalment, de Llatinoamèrica. En canvi l'any següent, el 2007, la població decreix un 4% no tornant-se a recuperar fins l'any 2011.



## Taxes de natalitat i mortalitat

La **taxa de natalitat** a Cadaqués és del 8‰, tres punts per sota de la comarcal, que es situa en l'11,5‰ i la del global de Catalunya, que és del 10,9‰.

Es detecta una diferència important entre el nombre de naixements de nens i el de nenes, essent el 54% pels primers i el 46% per les segones. Tot i que aquest fet no es pot considerar com una dada transcendent, ja que la mostra és molt petita i per tant variable al llarg dels anys, sí que constata com es manté la tendència de major nombre de naixements de nens respecte a les nenes, habitual a totes les societats i poblacions demogràfiques analitzades.

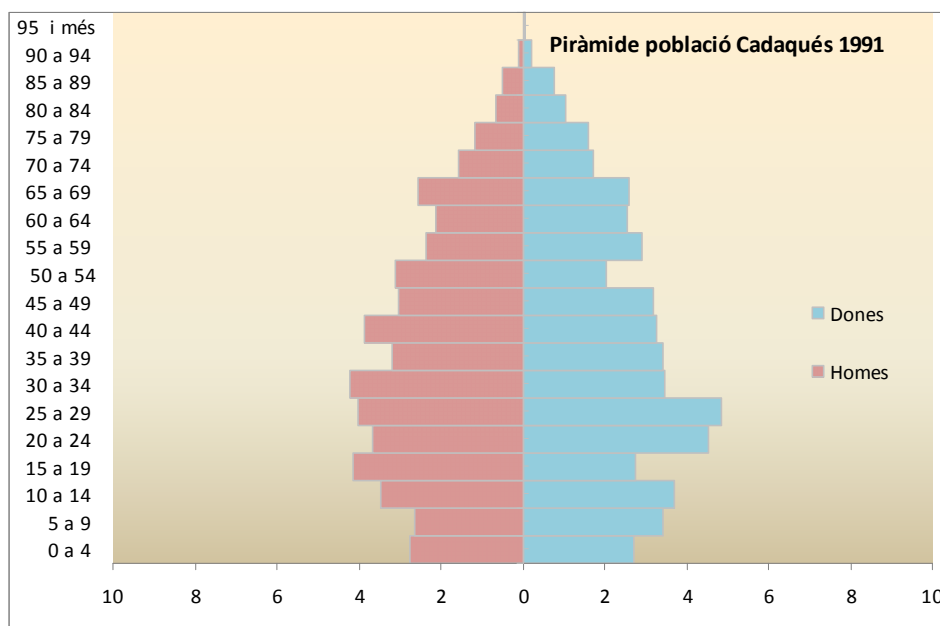
Per la seva banda, la **taxa de mortalitat** és del 6,55‰, més baixa que la de la comarca que és del 7,17‰ i que la del conjunt de Catalunya que és del 7,83‰.

## 2.2. Estructura per edat i sexe

En la present memòria social s'ha estudiat, per tal de determinar l'evolució de l'estructura de la població de Cadaqués, diferents piràmides per edat i sexe, la qual cosa també permet establir quins grups d'edat i quina relació per sexe hi ha entre els diferents intervals. En concret es comparen les piràmides de 1991, 2001 i 2011, com a mostres significatives.

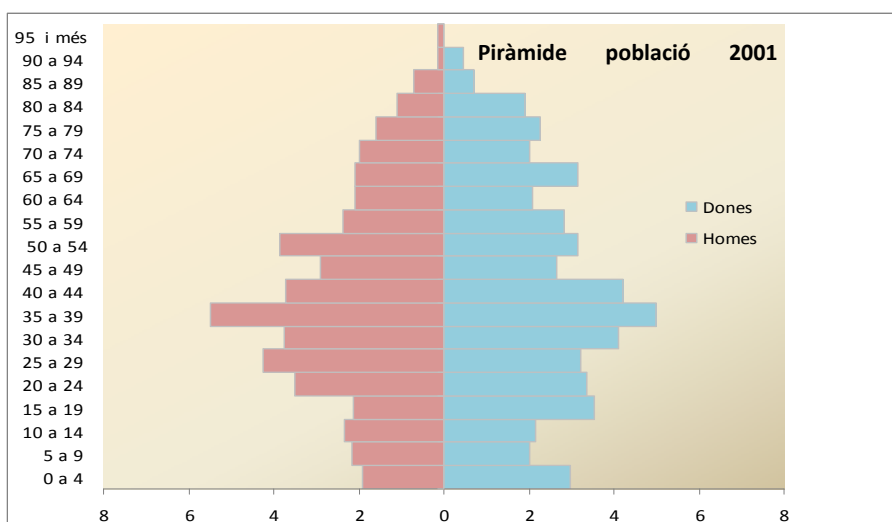
Prèviament a qualsevol consideració, cal advertir que les piràmides de 1991 i 2001 s'han fet amb les dades que apareixen a l'IDESCAT, que les presenta per grups quinquennals. En canvi la de 2011 s'ha fet amb les dades del padró municipal, que s'agrupen per decennis. Val a dir, però, que aquesta diferència en l'agrupació de dades no impossibilita veure les tendències poblacionals d'aquestes estructures.

La **piràmide d'edat de 1991** ens mostra l'estructura d'una població, en aquell moment de 1.810 habitants, un 66% menys de la població actual, que ha completat la transició demogràfica i que està mostrant símptomes d'envelliment, tot i que s'observa una presència superior d'efectius del que seria habitual en el procés de creixement natural en alguns grups d'adults. Aquest fet és especialment rellevant en el grup de dones d'entre 20 i 29 anys, relacionat segurament amb les activitats econòmiques del municipi, fonamentalment terciàries, i més concretament relacionades amb el sector serveis, ja més feminitzades en aquell moment.



Les particularitats que es poden apreciar a l'estructura de detall piramidal, amb esgraons molt marcats, queda com un element anecdòtic si es valoren els efectius per grans grups d'edats. L'agrupació permet apreciar comportaments i valors molt semblants entre dones i homes. Només en les edats més avançades, i sobretot a partir dels vuitanta anys, s'aprecia el major nombre de dones respecte els homes de les seves generacions, el que indica, un cop més, que l'esperança de vida és superior en les dones que en homes, tret molt habitual en l'estudi de les poblacions d'arreu.

A la [piràmide d'edat de 2001](#), la població ha anat evolucionant respecte la de deu anys abans. En aquest període hi ha hagut un creixement del 12%. Potser el que s'observa millor és l'increment en les edats adultes, que en principi no té a veure amb el creixement natural (natalitat/mortalitat), sobretot en els quinquennis que van del 25 al 39, habitualment les generacions més productives. Segurament en aquesta estructura ja es comença a observar l'arribada d'estrangers, que vénen atrets per les possibilitats econòmiques de la zona, i per la demanda constant d'efectius que puguin cobrir les places laborals que s'ofereixen.

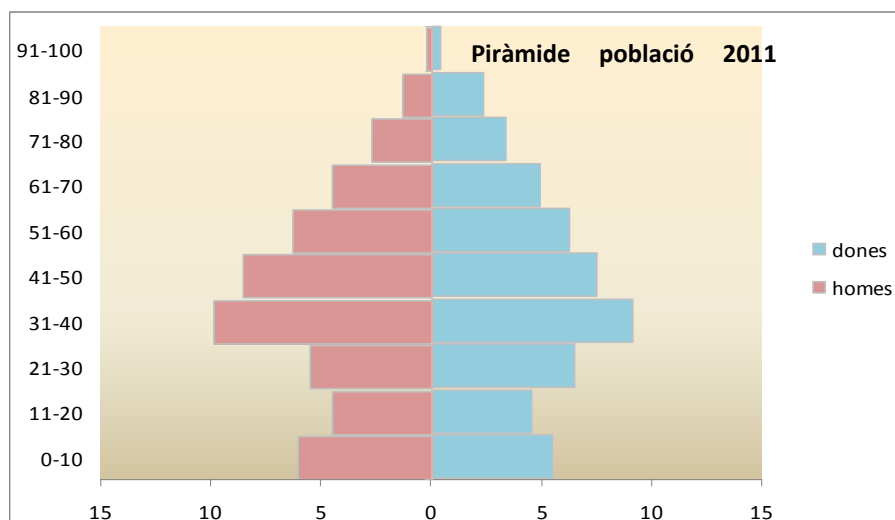


Si es valoren els grans grups d'edat, i es comparen amb els resultats de l'estructura piramidal de 1991, es pot apreciar que a les edats més joves hi ha menys percentatge d'efectius, en canvi es manté i fins i tot incrementa el de les edats adultes, i on puja ja més clarament és en els majors de 65 anys, on s'aprecia millor que l'any 1991 la presència de dones, un cop superats els vuitanta anys, per major pervivència relacionada amb una major esperança de vida.

Com ja s'ha comentat, les dades de la [piràmide d'edats de 2011](#) han estat recollides per decennis, la qual cosa cal considerar a l'hora de comparar les estructures i formes entre les tres piràmides representades en aquesta memòria.

La població en aquest moment és de 2.935 habitants, i el 2001 n'hi havia 2.390. En aquest interval de deu anys hi ha hagut un increment del 23%, i entre 1991 i 2001 hi va haver un creixement del 32%. El creixement més important que és dóna en un sol exercici, és entre 1998 i 1999, on s'incrementa la població un 22%. L'entrada tant important d'efectius, que no té a veure amb el creixement natural de la població, està relacionat sobretot amb l'arribada d'emigració i en segon terme a efectius de la tercera edat provinents de l'Europa comunitària.





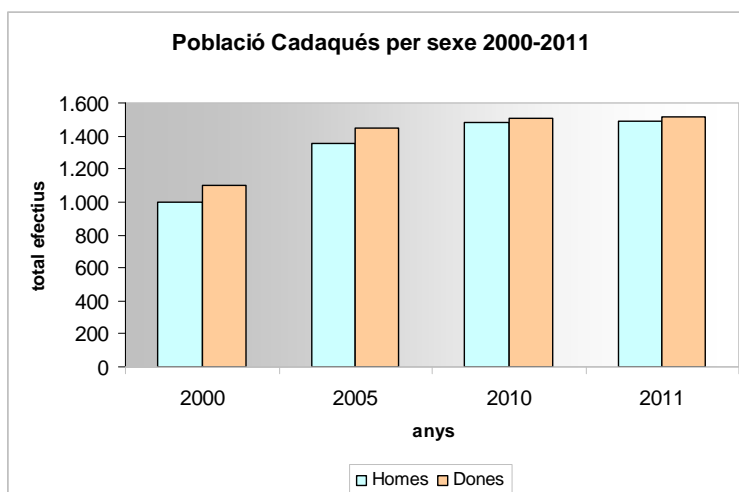
L'increment esmentat (2001-11) s'observa a tots els decennis, però sobretot en el de les edats madures, que es corresponen amb les que potencialment són més productives. Segurament s'explica per l'entrada d'emigrants de fora de la Unió Europea, que des de finals dels anys noranta fou un fenomen molt important a tot Catalunya, el darrer gran allau migratori del país. L'arribada estava relacionada amb la demanda d'efectius que poguessin ocupar els llocs de treball que s'oferien, i que estaven relacionats amb els importants creixements econòmics, superiors al 4% anual fins el 2008.

Aquesta entrada important d'efectius adults, a més de tenir una connotació productiva important, té un altre efecte que és l'increment dels efectius en el primer decenni de la piràmide, canviant la inèrcia que s'havia donat en els darrers anys, i que s'expressava en una menor presència d'infants, i també una menor natalitat, fruit dels comportaments demogràfics habituals de les poblacions més envellides.

La nova arribada de població en els grups de joves i adults, potència que el creixement natural també s'incorpori a la tendència del creixement poblacional que s'havia vist disminuït en les altres dues piràmides comparades. La natalitat es va reactivant, no solament per l'aportació de la població autòctona, que en molts casos ha ajornat la seva contribució a la natalitat, fenomen molt habitual en aquest decenni a tot Catalunya, on l'edat de tenir el primer fill es retarda fins més enllà del 30 anys, sinó pels nous vinguts, poblacions majoritàriament joves, productives a nivell laboral i més actives pel que fa a la fecunditat.

### 2.3. El gènere dins els grans grups d'edat

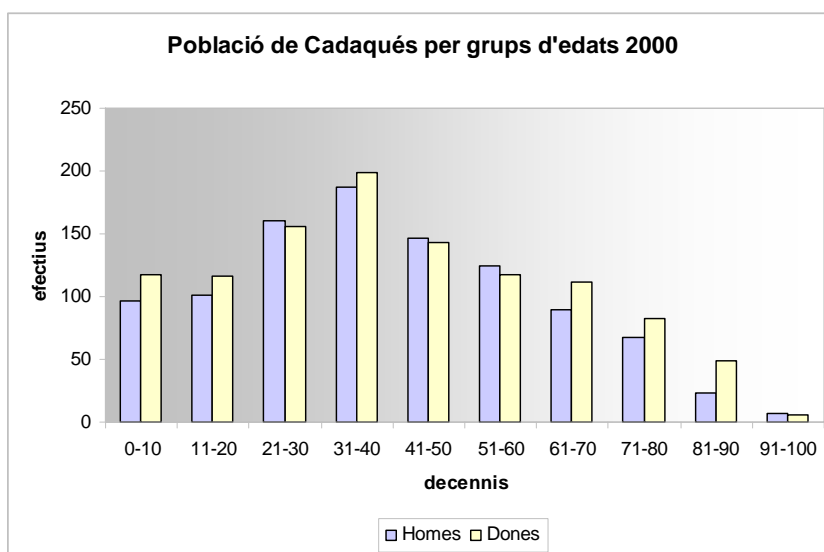
Pel que fa a l'estructura de gènere, hi ha un 2% més de dones que d'homes, igual que en el conjunt de Catalunya, diferent en canvi als registres de la comarca, que té un 2% més d'homes que de dones.



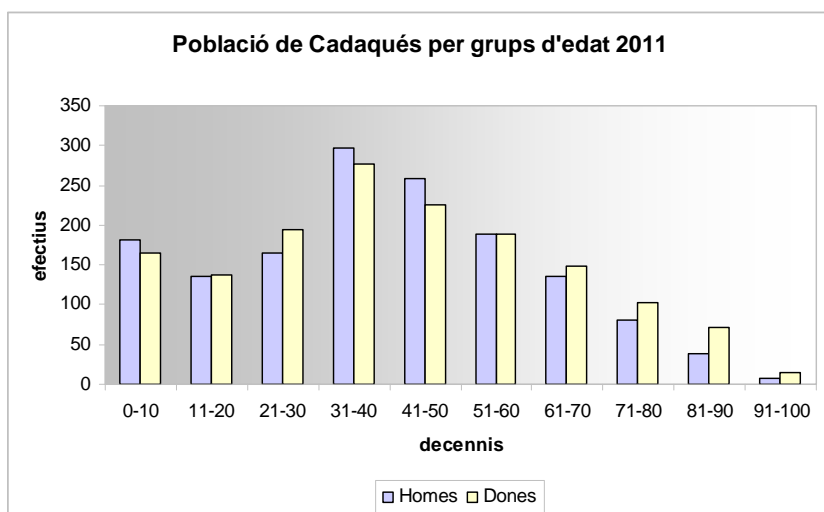
En el gràfic que analitza la Població de Cadaqués per sexe, en el període de 2000-2011, s'observa que l'any 2000 hi havia un 52% de dones, i un 47% d'homes, aquesta diferència s'ha anat reduint, arribant a les dades de l'any 2011, en que les dones representen 51% i els homes un 49%.

No obstant aquests valors generals, quan s'analitzen per grups més petits d'edat es poden observar desequilibris per generacions, i això és el que permet veure els gràfics de població de Cadaqués per grups d'edat de 2000 i 2011 per decennis.

Analitzant el gràfic de [població per grups d'edat de 2000](#), veiem que el primer grup d'edat (0-10) té una presència superior de dones que d'homes, cosa que també passa en el següent i en el de 31 a 40. A la resta dels grups la presència d'homes és superior al de les dones, fins que arribem als 61, on la presència d'aquestes es va fent manifesta. De fet en el decenni de 81 a 90, arriben a ser més del doble.



El gràfic de [població per grups de 2011](#) s'adapta més al que seria una població demogràfica estàndard. Més homes que dones en les primeres edats, fins que es va equilibrant en les edats adultes. A partir del decenni 61-70, més presència de dones, incrementant el percentatge cada any, fins al final del cicle vital.



Pel que fa a l'estructura per edats de la població, els percentatges són semblants als que registren la comarca i Catalunya, un 15% de població menor de 15 anys, un 70% entre 15 i 64 anys, i un 16% majors de 64 anys, repartida en un 13% fins els 85, i un 3% dels que sobrepassen aquesta edat. Si estudiem d'una manera més detallada aquest comportament veiem que els percentatges van augmentant i mentre el decenni de 61 a 70, representa un 9% de dones respecte d'homes, en el següent (71-80) ja representa un 26%, i en els majors de vuitanta, la pervivència de dones respecte els homes és pràcticament el doble.

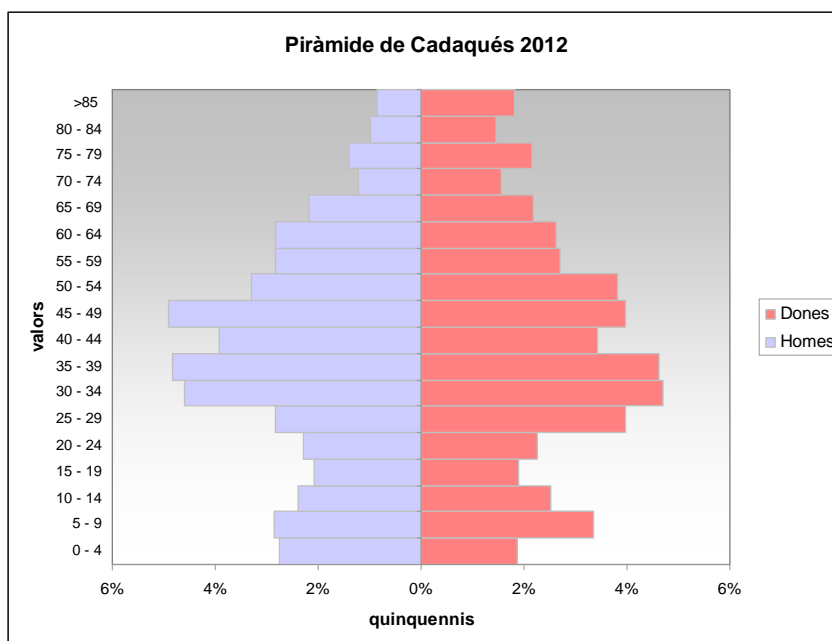
Introduint només la variable gènere, ens trobem que els homes fins els 64 estan dos punts per sobre de les dones, tant en el grup de menys de 15 anys, com en el d'adults fins a 65 anys. A partir d'aquest estadi cronològic, veiem com es reproduceix el model habitual que ens indica la més alta esperança de vida en les dones que en els homes.

Cal destacar que s'observa en la població estudiada certa feminització, inclús en els primers decennis. Per exemple en les dades del 2000 trobem que els dos primers grups (de 0 a 10 i d'11a 20) hi ha més dones que homes (un 13% i un 5% respectivament), i en el grup de 31 a 40 un 6% més.

Aquesta distribució varia en les dades de 2011, on hi ha més homes que dones fins el grup de 21 a 30, on les dones representen un 18% més. Tot i ser una mostra poblacional petita l'anàlisi reflecteix, d'una banda els habituals comportament respecte a l'esperança de vida i una feminització. Aquesta, està relacionada segurament a una major emigració de dones que d'homes, associat a feines molt terciaritzades, i dins d'aquest sector, en el subsector serveis (turisme i cura de persones grans) sobretot fins que s'aconsegueix el reagrupaments familiars, on s'incorporen els efectius masculins de la família.

No obstant actualment, la conjuntura econòmica ens obliga a ser curosos a l'hora d'interpretar segons quines dades o dinàmiques, és important no precipitar-se en fer projeccions que poden recollir en part les incerteses de l'escenari actual.

Amb les dades actualitzades de 2012 s'ha construït la piràmide d'edats adjunta. D'aquesta es desprèn el procés que va seguint aquesta població, tot observant que els canvis més significatiu detectats, tot i que es tracta d'una mostra molt petita, són: una reducció de la natalitat; un increment de l'esperança de vida; i la reducció de l'entrada d'efectius en els quinquennis d'edats joves o joves adultes, que s'associaria a la desacceleració de la migració relacionada amb el món laboral.



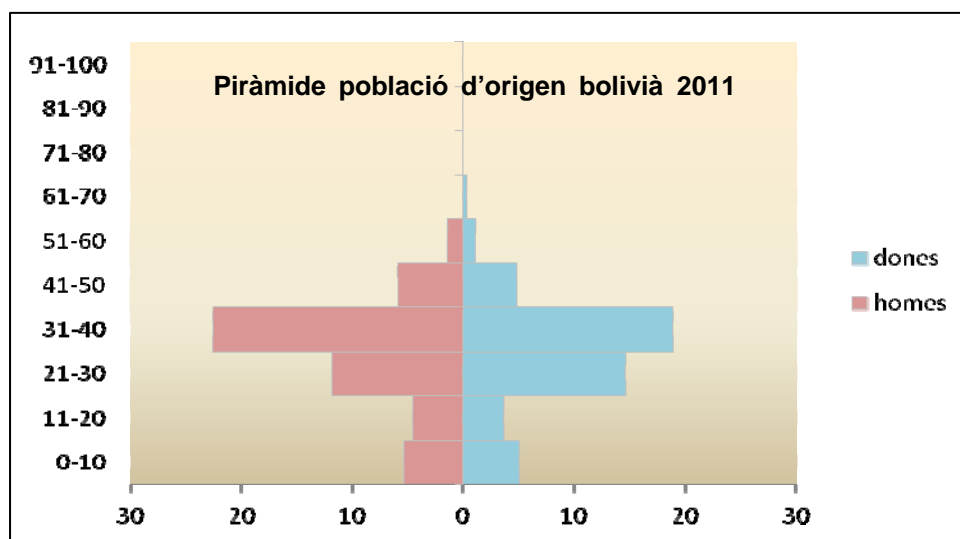
## 2.4. Moviment migratori

Si considerem la procedència, lloc de naixement, dels habitants de Cadaqués s'observen, d'entrada, diferències amb el model de la comarca de l'Alt Empordà i sobretot amb el model del conjunt de Catalunya. La comarca i el municipi es caracteritzen per tenir un important nombre d'estrangers, superior al 25%, mentre que a Catalunya, tot i l'allau migratori de la darrera dècada, no supera el 18%.

Aquest fet reflecteix, a banda de les onades migratòries ja esmentades, la presència d'estrangers provinents de la Unió Europea, principalment d'edats avançades, que s'instal·len al municipi atrets per la seva qualitat de vida. El cas de Cadaqués depassa els valors d'altres municipis de l'Alt Empordà o de la resta de Catalunya que es troben en situacions similars, la qual cosa es pot considerar com una particularitat municipal, que s'analitzarà més endavant atès que condiciona molts dels resultats.

El saldo entre la població estrangera que viu al municipi i la nascuda al municipi que viu a l'estranger, és clarament positiva pels primers, que representen un 34% de la població, en front del 2% dels segons.

El col·lectiu d'emigrants més importants és el de bolivians, que representa un 11% de la població total del municipi i un 36% del total de persones estrangeres residents a Cadaqués. Per aquest motiu, i pel pes demogràfic que significa, s'ha realitzat una piràmide d'edats d'aquesta comunitat que permet veure com s'estructuren per grups d'edat.



Analitzant la [piràmide d'edats de la població d'origen bolivià](#), ens trobem en un clàssic model poblacional migratori. Uns quinquennis plens en les edats joves i adultes que són les més productives i fèrtils. En les edats joves (21-30), hi ha quasi un 12% d'homes i 15% de dones, tot i que en menor proporció que els adults (31-40), que representen quasi un 23% d'homes i un 19% de dones. Força equilibrats pel que fa a sexes, tot i que en els joves s'observa una quantitat superior de dones que d'homes, en canvi en els adults aquesta relació s'inverteix.

Encara hi ha molt pocs adolescents (11-20), menys del 5%, mentre que la presència d'infants (0-10) és una mica superior, conseqüència d'una banda, dels reagrupaments familiars, i de l'altra, dels nous efectius ja nascuts al municipi. Es considera que la primera generació de les poblacions emigrades encara mantenen els mateixos comportaments demogràfics dels seus països d'origen (altes taxes de fecunditat i arribada del primer fill més aviat). Els models poblacionals indiquen que aquesta tendència canvia a la generació següent, incorporant ja els comportaments demogràfics del lloc d'acollida.

## 2.5. Característiques socioeconòmiques

En aquest apartat es fa esment de les característiques socioeconòmiques de la població de Cadaqués. Interessa analitzar l'activitat econòmica en els darrers anys, amb l'objectiu d'aproximar-se a les previsions futures de creixement i de necessitats d'habitatge d'aquesta població.

Pel que fa als sectors econòmics, a Cadaqués fins als anys cinquanta del segle XX el sector primari era el que tenia un pes més important, ja que la majoria de la població es dedicava a l'agricultura, vinya i olivera, i la recol·lecció, pesca i extracció de corall.

A partir dels anys seixanta, una nova activitat econòmica es va fer cada vegada més present al municipi de la mà de la indústria turística, que inicia per aquelles dates el seu arrelament a la costa de l'Alt Empordà, començant un desenvolupament econòmic i social molt diferent al que hi havia hagut fins aleshores.

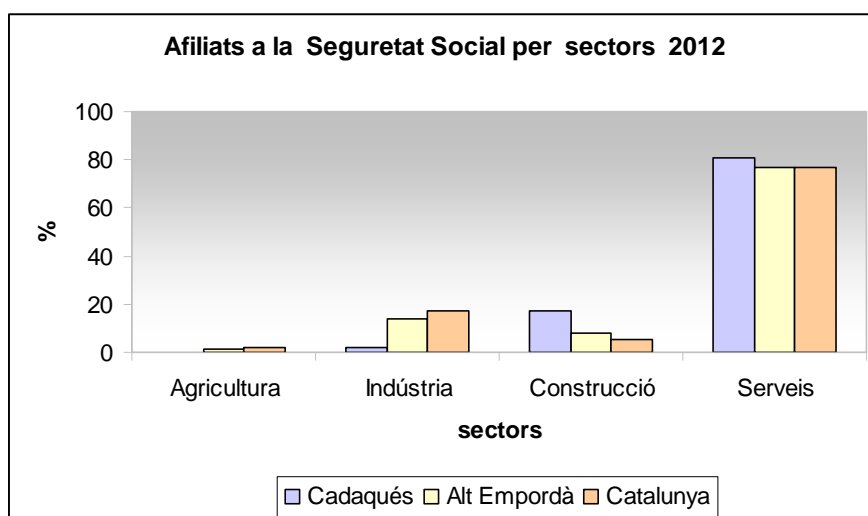
Aquesta nova situació no solament produeix una reconversió de les activitats econòmiques, sinó que esperona noves necessitats que també hi estan lligades i que obren altres perspectives. El requeriment de serveis turístics i la demanda d'habitatges seran els motors que duran al municipi cap un creixement important.

Així, Cadaqués ha passat en les sis darreres dècades d'una economia basada en les activitats primàries que l'havien sumit en una decadència econòmica important, a una altra totalment terciaritzada, relacionada amb la indústria del turisme i tot el que està vinculat amb aquest sector. En aquest sentit destaca la construcció, una activitat econòmica associada i dependent del turisme, i que encara que està considerada com a sector secundari ha tingut un paper molt rellevant, sempre condicionat al motor turístic.

Això ens indica que tenim un municipi amb unes activitats econòmiques poc diversificades i excessivament especialitzades en el sector turístic, la qual cosa pot suposar inestabilitat i fragilitat, a més de poder estar sotmesa a canvis que poden alterar aquest equilibri. No obstant, Cadaqués no és un municipi costaner més, la seva situació marginal, ha jugat un paper important durant anys, preservant-lo i mantenint-lo en gran mesura en el seu estadi original. Aquest fet ha valoritzat la seva posició de municipi turístic de primer ordre, la qual cosa fa que mentre altres municipis costaners propers han notat més l'embat de la crisi actual, en aquest ha estat menor.

Malgrat tot, la conjuntura econòmica actual també ha afectat Cadaqués, alentint els importants creixements que s'havien donat en la darrera dècada, associats a un gran creixement poblacional, bona part del qual deguda a les possibilitats laborals que ofería el sector serveis i la construcció.

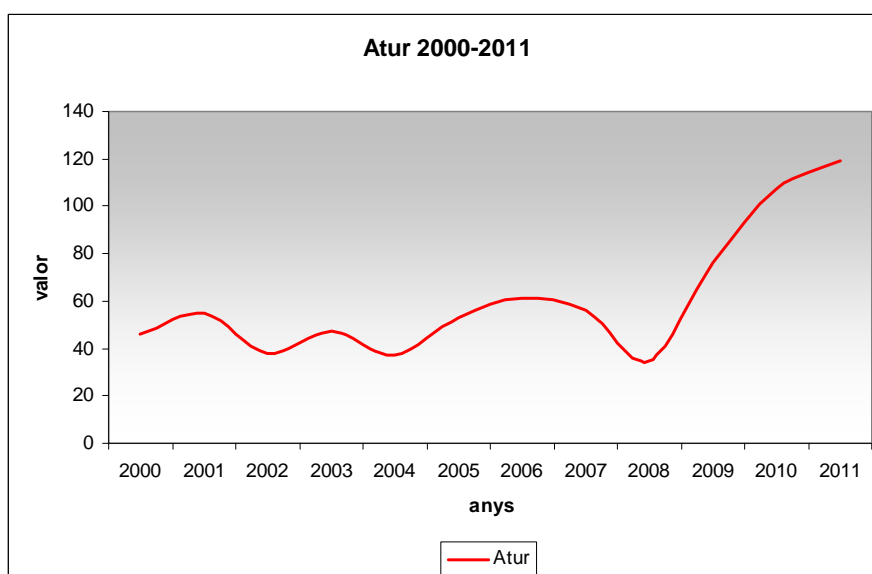
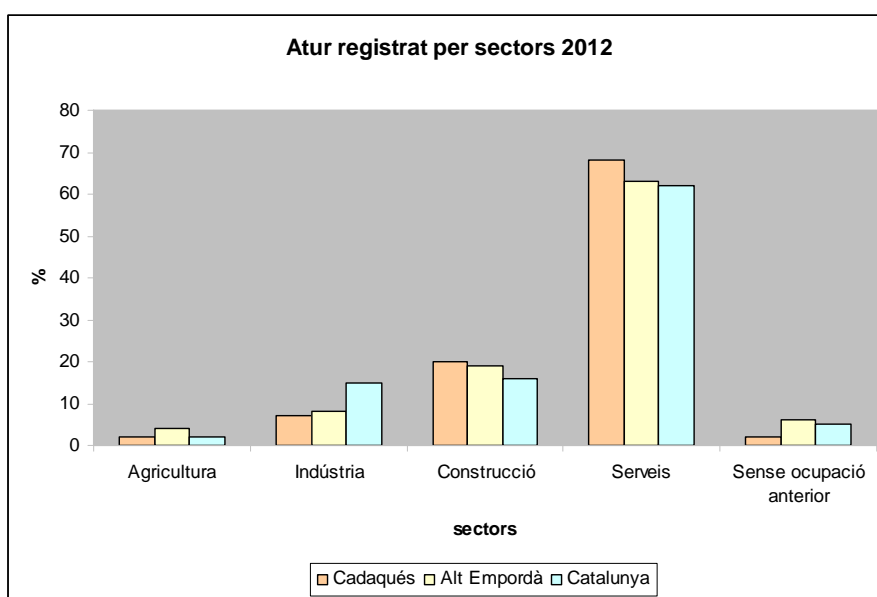
En aquest gràfic [d'afiliats a la Seguretat Social del 2012](#), es comparen les dades del municipi, de la comarca i de Catalunya d'afiliats per sectors d'activitat econòmics.



D'una banda podem veure com a Cadaqués l'agricultura, que fa seixanta anys encara era l'activitat principal, pràcticament ha desaparegut, a l'igual que la indústria, que mai havia tingut una implantació molt importat, deixant pas al sector serveis, el percentatge del qual supera el de la comarca i el del conjunt de Catalunya. El cas de la construcció encara és més paradigmàtic, tenint en compte que tot i que la crisi actual ha afectat sobretot a aquesta activitat, el seu percentatge al municipi representa el doble que el de la comarca i més del doble respecte al de Catalunya. Aquest pes tant important de la construcció i els serveis ja quedava manifest l'any 2001, quan el primer, amb un 25,4%, i el segon, amb un 65,4%, representaven més del 90% de les activitats econòmiques del municipi.

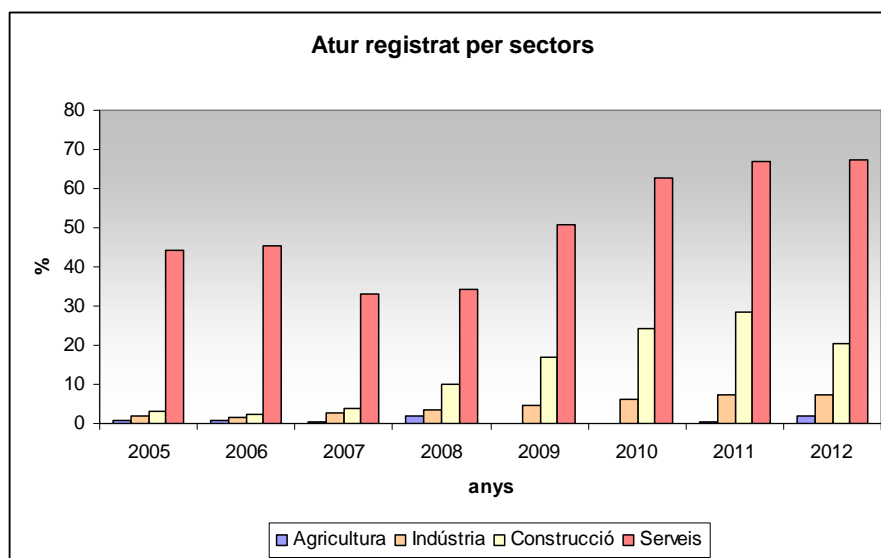
En el gràfic [d'atur registrat per sectors el 2012](#) veiem la comparativa entre les dades del municipi, de la comarca i del conjunt de Catalunya, les quals ens permeten ressaltar una vegada més la importància del sector de la construcció i del serveis, que és on hi ha més desocupació.

Si valorem el percentatge de la gent que encara no ha trobat la seva primera feina, veiem que a Cadaqués, és inferior als valors comarcals i de Catalunya. Això indica que malgrat la conjuntura de crisi econòmica actual que s'està donant a tot el país, l'afecta, però menys que a altres llocs.



Quan s'analiza el gràfic cronològic del comportament de l'atur al llarg dels darrers dotze anys, 2000-2011, podem veure una radiografia del que ha estat aquest període pel que fa a aquest indicador tant transcendent per entendre les tendències laborals del municipi: entre 2000 i mitjan 2008 l'atur es manté relativament baix o amb petites fluctuacions, i no és fins a finals del 2008 quan comença a pujar d'una manera molt decidida fins finals del 2010, quan comença l'alentiment, segurament degut a l'esgotament del model, restant la inèrcia tendencial.

L'atur registrat per sectors econòmics ens retorna als comentaris anteriorment exposats, respecte la importància que té el sector serveis al municipi. Quan es realitza la gràfica amb aquesta informació valorant des de 2005 a 2012, s'observa que fins i tot en els anys de bonança econòmica, els serveis és el sector on hi ha més atur, degut a la seva implantació majoritària.



Pel que fa a les dades referents al sector de la construcció, ens permet veure com aquest ha estat donant feina amb una dinàmica i afectació diferent a la de resta del país. Les particularitats del municipi, d'una banda, un municipi destí turístic de primer ordre i amb una implantació important de residents no censats però amb alt poder adquisitiu, ha fet que la crisi econòmica arribés més tard, sobretot en el sector de la construcció, que ha estat el sector econòmic més vulnerable en els altres llocs, però que aquí ha seguit una inèrcia ascendent fins el 2011. No és fins el 2012, que ja s'aprecia un decreixement important.

## 2.6. Projecció demogràfica

Analitzades les diferents dinàmiques demogràfiques, es realitza una estimació del possible comportament de la població i l'economia de Cadaqués en els propers quinze anys. Es tracta de fer una previsió sobre l'evolució de la població i la seva estructura sociodemogràfica.

Per a elaborar les projeccions s'ha considerat els escenaris bàsics de població que proposa IDESCAT (2021, base 2008), i les hipòtesis d'evolució futura de les taxes d'activitat per sexe i edat.

Els escenaris de les projeccions són alt, mitjà i baix; i s'ha elaborat tres hipòtesis, alta, mitjana i baixa, per a cadascun dels components de la projecció: fecunditat, esperança de vida, migració interna, migració amb la resta d'Espanya i migració amb l'estranger.

Encara que el límit de l'horitzó temporal és l'any 2041, es pos a l'èmfasi en els resultats a curt i mitjà termini, en particular fins el 2021, ja que les incerteses del panorama actual desaconsellen anar més lluny en les previsions, tot i que en aquesta memòria s'estén fins a 2024 per què el desplegament del POUM es pugui realitzar mitjançant dos sexennis. Per aquest motiu, i per tal de fer l'adaptació als resultat obtingut fins 2021, es faran els càlculs

necessaris per assolir la fita de 2024, i determinar-ne les modificacions que la suma d'aquest tres anys pugui suposar a la projecció realitzada.

Per elaborar les projeccions de població, IDESCAT utilitza el mètode dels components, que és el que utilitzen la majoria d'oficines estadístiques que fan projeccions de població, i que consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement demogràfic: naixements i defuncions, immigració i emigració.

Les hipòtesis de fecunditat es basen en l'estudi que el Centre d'Estudis Demogràfics de Catalunya ha elaborat sobre la projecció de la fecunditat de la població catalana per generació i ordre de naixement, i se n'han considerat tres hipòtesis (alta, mitjana i baixa). Per l'esperança de vida i la migració també s'han considerat aquestes tres hipòtesis

Pel que fa a la forma de combinar les hipòtesis de les projeccions:

En l'escenari alt es combinen la fecunditat, esperança de vida i migració alta, que reflecteix la població que resultaria si els fluxos migratoris exteriors fossin persistentment alts i els nivells de fecunditat augmentessin substantivament respecte als actuals, i permet avaluar els nivells de població màxima que podria presentar en el futur, aquest és el menys envellit dels tres considerats. L'escenari baix inclou una migració, fecunditat i esperança de vida baixa, i aquest és el de menys creixement i el que reflecteix més envelliment de l'estructura demogràfica, per manca de bosses suficients d'efectius que s'incorporin de nou a la piràmide, i que permetin la renovació de la població.

L'escenari mitjà, que és el que s'ha utilitzat per fer les projeccions en aquesta memòria, suposa una combinació de fecunditat, esperança de vida i migració mitjana, que pretén reflectir l'evolució que es considera més probable segons el creixement i l'estructura demogràfica, d'acord amb les dades més recents, i també a les previsions socioeconòmiques.

<b>Components del creixement demogràfic projectat. Escenari mitjà (base 2008) <sup>M</sup></b>							
<b>Alt Empordà. Sèrie temporal.</b>							
<small>Informació bàsica Alt Empordà   Altres temes   Distribució per municipis   Totes les comarques   Comparar amb Catalunya   Municipis   Comarques   Àmbits del Pla territorial   Catalunya   Afegir al cistell   Fer preferit   Ajuda</small>							
Any	Creixement total	Creixement natural			Creixement migratori		
		Saldo	naixements	defuncions	Total	interior	exterior
2020	1.190	135	1.385	1.249	1.055	-171	1.226
2019	1.231	161	1.400	1.239	1.070	-156	1.226
2018	1.279	191	1.420	1.229	1.088	-137	1.225
2017	1.331	223	1.442	1.219	1.108	-117	1.225
2016	1.388	257	1.466	1.208	1.130	-95	1.225
2015	1.450	294	1.490	1.196	1.156	-71	1.227
2014	1.511	331	1.514	1.183	1.180	-46	1.226
2013	1.578	364	1.535	1.171	1.213	-17	1.230
2012	1.593	391	1.550	1.159	1.202	13	1.188
2011	1.503	421	1.568	1.148	1.082	43	1.039
2010	1.413	446	1.581	1.135	966	75	891
2009	1.461	465	1.587	1.123	996	105	891
2008	3.454	462	1.567	1.105	2.991	161	2.830

Font: Idescat. Projeccions de població 2021-2041 (base 2008).  
Migració interior : dins de Catalunya i amb la resta d'Espanya.  
Migració exterior : entre Catalunya i l'estranger

Per a realitzar les projeccions municipals s'ha fet servir els resultats de la mateixa pel que fa a la comarca, i s'ha extrapolat els valors i percentatges obtinguts, que ens permeten fer els càlculs que ens portaran a decidir l'escenari recomanat.

S'ha triat l'escenari mitjà, un cop s'ha vist que malgrat que en els primers anys, es complien les projeccions de l'escenari alt, sembla menys agosarat utilitzar el mitjà, donat que les darreres tendències demogràfiques indiquen un alentiment tant dels creixements naturals, com de l'arribada de l'emigració.



**Població projectada a 1 de gener segons el sexe i l'edat quinquennal. Escenari mitjà (base 2008)** <sup>M</sup>

**Alt Empordà. Any 2021.** Altres anys ▾ ▶

Informació bàsica Alt Empordà | Altres temes | Municipis | Comarques | Àmbits del Pla territorial | Catalunya | Afegir al cistell | Fer preferit | Ajuda

Edat	Sexe		Total
	Homes	Dones	
De 0 a 4 anys	3.756	3.513	<b>7.269</b>
De 5 a 9 anys	4.227	3.940	<b>8.167</b>
De 10 a 14 anys	4.531	4.177	<b>8.708</b>
De 15 a 19 anys	4.046	3.876	<b>7.922</b>
De 20 a 24 anys	4.013	3.783	<b>7.796</b>
De 25 a 29 anys	4.410	4.083	<b>8.493</b>
De 30 a 34 anys	4.847	4.530	<b>9.377</b>
De 35 a 39 anys	5.723	5.361	<b>11.084</b>
De 40 a 44 anys	6.868	6.270	<b>13.138</b>
De 45 a 49 anys	6.539	5.883	<b>12.422</b>
De 50 a 54 anys	5.700	5.181	<b>10.881</b>
De 55 a 59 anys	5.032	4.836	<b>9.868</b>
De 60 a 64 anys	4.184	4.316	<b>8.500</b>
De 65 a 69 anys	3.508	3.665	<b>7.173</b>
De 70 a 74 anys	3.064	3.383	<b>6.447</b>
De 75 a 79 anys	2.331	2.741	<b>5.072</b>
De 80 a 84 anys	1.573	2.075	<b>3.648</b>
De 85 anys i més	1.499	2.832	<b>4.331</b>
<b>Total</b>	<b>75.851</b>	<b>74.445</b>	<b>150.296</b>

Font: Idescat. Projeccions de població 2021-2041 (base 2008).

Pel que fa a l'estructura per edats, es preveu que la població de 0-15 anys a l'horitzó del 2021 en l'escenari baix representi el 16,3 %, el 17,2% en el mitjà i el 17,8% en l'alt. Aquesta és la base on es concentrarà les demandes de serveis escolars, i més tard, laborals i d'habitatge.


Per la seva banda, la franja de 16-64 anys, en l'escenari baix representaria un 65,3%, un 65,1% en el mitjà i un 65,3% en l'alt.

Per últim, la franja de majors de 65 anys, en l'escenari baix representaria un 18,5%, en el mitjà un 17,7% i en l'alt 16,9%, tot constatant que els valors van decreixent a mida que l'escenari es va rejuvenint. Dins aquest grup, i donat l'augment de l'esperança de vida, es fa una projecció del subgrup de més de vuitanta anys, per tal de poder-ne valorar millor les necessitats, relacionades amb les millores de les assistència sanitària, la realització d'habitatges adaptats i mesures per millorar l'accessibilitat al municipal. Així en l'escenari baix i el mitjà es projecta un 5,3% d'efectius d'aquest subgrup, i a l'alt un 5,2%.

Any	Escenari		
	Baix	Mitjà	Alt
2021	137.266	150.296	165.953
2020	136.998	149.099	163.770
2019	136.678	147.875	161.559
2018	136.302	146.585	159.297
2017	135.902	145.259	156.988
2016	135.428	143.868	154.613
2015	134.898	142.414	152.174
2014	134.389	140.915	149.684
2013	133.877	139.329	147.083
2012	133.362	137.735	144.329
2011	132.870	136.240	141.374
2010	132.411	134.816	138.175
2009	131.897	133.357	134.533

Font: Idescat. Projeccions de població 2021-2041 (base 2008).

Els percentatges totals dels creixement comarcals proposats entre 2009 i 2021 són del 4% pel llinar baix, del 13% pel mitjà, i del 23% per l'alt. Si aquestes dades les extrapolem per fer els càlculs municipals, ens donarien que en l'escenari baix comptaríem amb un 4% més d'habitants el 2021 (2.974), en el mitjà un 13% (3.232) i a l'alt un 23% (3.518). Si al creixement natural comarcal hi afegim el creixement migratori, en l'escenari baix es considera un creixement del 3,4%<sup>0</sup>, un 8,8%<sup>0</sup> en el mitjà i un 15%<sup>0</sup> en l'alt, en el cas municipal.

Població per sexe i edat quinquenal 			
Cadaqués. Any 2008. <span style="float: right;">Altres anys <input type="button" value="v"/> <input type="button" value="▶"/></span>			
<a href="#">Informació bàsica Cadaqués</a>   <a href="#">Informació bàsica Alt Empordà</a>   <a href="#">Altres temes</a>   <a href="#">Municipis</a>   <a href="#">Comarques</a>   <a href="#">Àmbits del Pla territorial</a>   <a href="#">Províncies</a>   <a href="#">Catalunya</a>   <a href="#">Afegir al cistell</a>   <a href="#">Fer preferit</a>   <a href="#">Ajuda</a>			
Edat	Sexe		Total
	Homes	Dones	
De 0 a 4 anys	93	78	171
De 5 a 9 anys	67	77	144
De 10 a 14 anys	75	60	135
De 15 a 19 anys	58	62	120
De 20 a 24 anys	78	100	178
De 25 a 29 anys	127	119	246
De 30 a 34 anys	155	149	304
De 35 a 39 anys	125	101	226
De 40 a 44 anys	133	112	245
De 45 a 49 anys	107	112	219
De 50 a 54 anys	90	90	180
De 55 a 59 anys	79	64	143
De 60 a 64 anys	62	73	135
De 65 a 69 anys	52	54	106
de 70 a 74 anys	48	59	107
De 75 a 79 anys	42	48	90
De 80 a 84 anys	24	43	67
De 85 anys i més	16	41	57
<b>Total</b>	<b>1.431</b>	<b>1.442</b>	<b>2.873</b>

Font: Idescat. Padró municipal d'habitants.

Per a fer les projeccions municipals s'utilitza les dades reals de l'estructura per edats i sexe del municipi l'any 2008, que s'agafa com a base per a fer les projeccions, extrapolades a partir de les dades comarcals.

Si comparem les dades de la taula dels escenaris a l'any 2012 i les dades reals d'aquest any (141.517 Hab. a la comarca i 2.935 al municipi), observem que els primers anys de la projecció ens trobem molt a prop de l'escenari alt. No obstant, ara mateix les previsions i projeccions són complicades, donada les incerteses actuals pel que fa a l'economia i la situació social. Com s'ha comentat abans, triar un escenari mitjà segurament és el més adequat, donat que no podem preveure com les incerteses polítiques, socials i econòmiques afectaran a nivell poblacional. Per tant si extrapolem els percentatges de l'escenari mitjà comarcal i al passem al municipi, i hi considerem un creixement del 15% als habitants que tenia el municipi el 2008 (2.873), que és la dada bàsica que es considera al fer les projeccions IDESCAT, trobarem que el potencial poblacional a 2024 seria de 3.304 habitants, un 13% més del que hi ha actualment (2.935).

Per a fer aquest càlcul també ens hem fixat amb la projecció que s'ha fet en l'Estudi d'evolució del servei municipal d'aigua potable de Cadaqués i diagnòstic de recursos i adaptació d'infraestructures necessàries al llarg d'un horitzó de 25 anys, en el que estimen una població de 3.207 al 2024, 97 habitants menys dels que hem calculat nosaltres.

Les projeccions proposades ens permeten determinar la població estimada a l'horitzó de 2024, que junt a l'anàlisi que es faci en el següent capítol sobre els col·lectius en risc d'exclusió o atenció específica del municipi, ens han de permetre calcular els habitatges de protecció que caldran al municipi, per a cobrir les necessitats en els propers dos sexennis.

### 3. Col·lectius en risc d'exclusió o d'atenció específica

La memòria social té com a objectiu principal valorar la necessitat d'habitatge de protecció, especialment dels col·lectius d'atenció específica amb dificultat d'accés.

Per tal de determinar aquestes necessitats per una banda s'ha analitzat l'evolució de la població i les característiques socioeconòmiques generals que les condiciona. Per altra banda, s'ha tingut en compte les necessitats dels principals col·lectius d'atenció específica considerats, és a dir: els joves, la gent gran, l'emigració i altres efectius que puguin estar condicionants per algun risc social que els exclogui de poder accedir a un habitatge (per exemple gènere, reallotjaments, etc.).

Dels resultats d'aquesta anàlisi valorativa, se'n dedueix quines són les necessitats reals d'habitatge i les tipologies, el nombre, la ubicació i el sòl destinat a equipaments comunitaris que cal reservar.

#### Grup de joves

Es considera població jove aquella que té entre 18 i 34 anys i cal diferenciar dos subgrups: de 18 a 24 anys i de 25 a 34 anys. Els primers tenen unes taxes d'emancipació força baixes perquè una part d'aquests joves són fora del municipi completant la seva formació i la resta, intenten entrar en el mercat laboral, actualment força difícil, donat que els joves d'aquesta franja tenen una taxa d'atur estimat al voltant del 45%. Amb l'actual situació laboral, lligada a una difícil conjuntura econòmica, els és complicat emancipar-se, però els que ho fan, encara tenen més difícil poder accedir a un habitatge.

La relació entre uns ingressos relativament baixos i els preus dels habitatges són la principal causa de la dificultat d'accés d'aquests joves que viuen al municipi a l'habitatge. Es pot establir, en termes generals, que la tipologia d'habitatge i el règim de tinença més adequat per cobrir aquestes necessitats són els habitatges de lloguer adaptats, tenint en compte que la categoria turística de Cadaqués fa que els lloguers siguin més alts del que és habitual a la zona. També es pot considerar habitatges amb superfícies més reduïdes, o edificis on es puguin compartir espais comuns.

En el grup de joves-adults de 25 a 34 anys les taxes d'emancipació són més altes, si bé amb valors encara reduïts. Els motius segueixen sent la situació laboral, la mancança d'habitatges de compra o lloguer a preus accessibles en el mercat lliure i el dèficit d'habitatges amb algun règim de protecció. Un altre element que ha jugat un paper important és el vulnerable panorama laboral, i que afecta especialment a la població jove. Per aquest grup, encara amb força mobilitat, considerem que el més adequat seria seguir apostant per habitatges amb lloguer reduïts o subvencionats, limitant la durada de l'ocupació.

#### Grup de gent gran

Pel que fa a la gent més gran de 65 anys, l'altre gran grup estudiat, també es divideixen en dos subgrups: entre 65 i 74 anys, i els de més de 75 anys. Aquesta diferenciació per edats permet definir millor el col·lectiu i analitzar-ne les necessitats, que són diferents en cada cas. Els primers tenen, en general, una bona qualitat de vida, mentre que entre els segons, i sobretot a mida que avancen en el seu cicle vital, aquesta qualitat disminueix progressivament.

En alguns casos, aquest col·lectiu viu en unes condicions mínimes d'habitabilitat derivades d'una major incidència de la pobresa relativa, que afecta especialment a les dones (cal tenir en compte les qüestions de gènere) que són més nombroses que els homes, sobretot en el subgrup de més de 75 anys i degut a la seva més alta pervivència, amb altes taxes d'esperança de vida, que superen en més de cinc anys als seus companys masculins. No obstant, la seva pervivència porta aparellada una qualitat de vida més baixa que els seus homòlegs masculins, tant pel que fa als aspectes de salut com socioeconòmics.

Un altre element que afecta especialment en el grup d'ancians, és l'antiguitat dels habitatges, que al llarg del temps no s'han rehabilitat ni adaptat a les cada vegada més mobilitats reduïdes d'aquest efectius. A tot això cal afegir-hi altres necessitats específiques i les condicions d'accessibilitat del

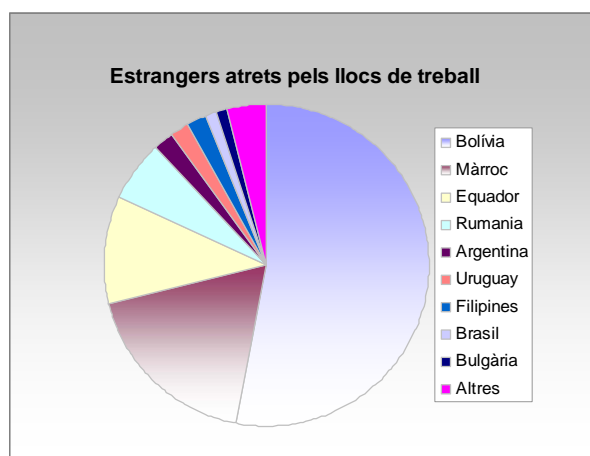
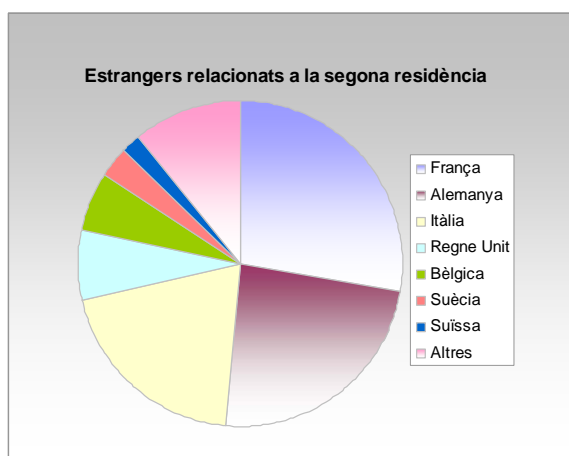
municipi, en aquest cas amb una topografia molt complicada, a la que la dispersió urbana, afegeix més dificultats.

### Grup d'emigrants

A Cadaqués un de cada tres habitants ha arribat de fora de l'Estat. Es pot considerar que hi ha dos tipus de població nouvinguda. Uns estan relacionats amb el turisme de caràcter permanent, que té com a destinataris més importants els ciutadans europeus, principalment comunitaris, i dins d'aquests, especialment els francesos que representen el 28% del total d'aquest col·lectiu, els alemanys un 24% i els italians un 20%. Els segueixen ja a més distància el Regne Unit amb un 7%, Bèlgica amb el 6%, Suècia amb el 3% i Suïssa amb el 2%. Representen un 33% del total de la població nouvinguda i poc més del 10% de la població total del municipi, i tret de Suïssa, tots formen part de la Unió Europea.

Hi ha un altre col·lectiu que també està majoritàriament lligat al turisme, però en aquest cas a l'activitat productiva d'aquest sector, i que ha vingut atret pels llocs de treball, que especialment en els mesos d'estiu, ofereix el municipi. Un altre sector laboral complementari a l'anterior, i que també ofereix feina és el de tasques domèstiques en un sentit ampli, i de cura dels ancians, i que en part té com a destinatari el primer grup de població nouvinguda.

La procedència majoritària dels efectius d'aquest segon grup són els països llatinoamericans. Bolívia aporta el grup més nombrós amb 355 efectius, que representa més del 12% del total de la població i el 36% de la població nouvinguda del municipi, i un 53% dels que han arribat atrets pels motius laborals. Segueixen a aquest primer grup, els marroquins que representen un 18% d'aquest grup, i els equatorians que amb un 11%, són els tres grups d'aquest col·lectiu amb més presència al municipi. Els segueixen ja a més distància els romanesos amb el 6%, els argentins, uruguaians i filipins, cada un amb un 2%, i brasilers i búlgars que amb un 1%, són els països que tenen més d'1% d'afectius. La resta de grups, representen tots junts un 4%.



Els problemes d'accés a l'habitatge pràcticament no tenen incidència en el primer grup d'emigrants. De fet, atrets per les bones condicions paisatgístiques i climàtiques del municipi, la compra d'un habitatge esdevé la manera de fer-hi permanències més llargues, fins que hi acaben vivint la major part de l'any. Aquest grup interacciona amb el teixit productiu del municipi, demandant uns serveis moltes vegades oferts pel segon grup d'emigrants. Aquestes tasques junt a les pròpiament relacionades amb la temporada turística són les que afavoreixen l'establiment del segon grup al municipi. En aquest sentit cal dir que donades les característiques del municipi com a referent turístic, els preus dels lloguer són superiors als dels municipis propers, cosa per la qual els integrants del segon grup d'emigrants en molts casos opten per establir-se en pobles veïns.

Així ens trobem amb la paradoxa que el mateix valor turístic del municipi que genera més llocs de treball que en altres poblacions veïnes, també comporta un increment del preu dels habitatges, que estan per sobre dels preus del mercat actual. El segon grup, doncs, gràcies a la presència del primer té més oportunitats laborals però també més dificultat per accedir als habitatges, sent més vulnerables i havent-s'hi detectat casos de sobreocupació d'habitatges (llits calents).

### **Altres grups amb necessitats d'atenció específiques**

A banda dels col·lectius esmentat (gent jove, gent major de 65 i emigrants) n'hi poden haver altres amb necessitats específiques: llars monoparentals amb fills, unipersonals d'adults, dones afectades per algun tipus d'exclusió social (assetjament, maltractaments, risc de pobresa, desnonaments, etc.). Tot i que tots ells poden patir potencials dificultats d'accés a l'habitatge, no han estat inclosos en els punts anteriors atès que, si es donen, ho fan de manera molt testimonial, segons es desprèn de les entrevistes realitzades amb els equips tècnics i assistents socials de l'Ajuntament de Cadaqués.

En la conjuntura econòmica actual, en que s'estan destruint llocs de treball i retallant beneficis socio-sanitaris, fer càlculs sobre els col·lectius en risc d'exclusió és encara més difícil, sobretot si se n'ha de fer una projecció pels propers dos sexennis, donades les incerteses existents en el panorama social i econòmic del país. Mentre s'escriuen aquestes línies, pocs indicadors fan preveure que d'aquí a un termini relativament curt (dotze anys) totes aquestes problemàtiques s'hauran esvaït.

S'ha parlat amb els tècnics especialistes amb temes socials de l'Ajuntament de Cadaqués per demanar la situació actual i així poder realitzar un anàlisi més acurat de les necessitats socials del municipi que permeti, amb dades empíriques, fer-ne la projecció pels propers anys. Tenen informació sobre les 39 persones que reben el Programa individual d'atenció (PIA), la majoria dels quals són gent gran que viu sola i amb problemes econòmics. Només hi ha 4 menors amb diferents discapacitats. Hi ha aproximadament 10 persones que cobren la Renda mínima d'inserció (RMI). Pel que fa a l'atenció de la gent gran, hi ha unes 10 persones a la llista d'espera per entrar a la residència de Cadaqués, tot i que al disposar de poques places (una vintena), se saps que alguns avis de Cadaqués ja han optat per altres residències de la zona, Roses o Llançà.

Actualment hi ha unes 11 famílies monomarentals i 2 de monoparentals. No s'han detectat, en el municipi, problemes de violència de gènere. L'educadora ha detectat cert absentisme a primària, degut principalment a la necessitat de tenir cura dels germans petits o per visites als països d'origen amb els pares, fora de la temporada estival que és quan els progenitors tenen treball.

Els tècnics especialistes no detecten demandes explícites de necessitat d'habitatges, havent-se donat sol·licituds puntuals d'ajuda per poder pagar els rebuts dels serveis (llum, aigua). En aquest sentit, l'Ajuntament està contemplant la possibilitat de posar a l'abast dels ciutadans més necessitats ajuts per poder fer front, puntualment, al pagament dels lloguers. De moment no s'han advertit casos de desnonaments. La Creu Roja, un parell de cops l'any, organitza el banc dels aliments.

El que sí que constaten és la dificultat que tenen els ciutadans més grans per desplaçar-se pel municipi, sobretot pel casc antic, per la seva complicada orografia que fa que hagin de salvar importants desnivells mitjançant escales i rampes. Aquesta dificultat s'estén també als habitatges, molts dels quals tenen més d'un pis d'altura i generalment no tenen ascensor.

Els indicadors empírics posen de manifest que una part important de les famílies que poden estar relacionades amb els col·lectius específics abans descrits, són famílies laboralment ocupades, encara que potser de manera precària. Que les dificultats per accedir a un habitatge no s'ha posat de manifest per desconeixement dels afectats i que al no poder fer front al seu preu, tant de lloguer com de compra, han optat per viure en cases sobreocupades o fora del municipi, assumint així un lloguer més assequible.

Fins ara no hi ha hagut habitatges de protecció, tret d'un edifici on entre altres serveis comunitaris municipals, hi ha vuit habitatges de lloguer per a joves que es vulguin emancipar i compleixin les condicions acordades per l'Ajuntament.

## 4. Habitatge i característiques del parc d'habitatges

En aquest apartat s'analitza l'oferta residencial i les característiques actuals del parc d'habitatge de Cadaqués, per així poder valorar-ne la situació real i prendre les decisions oportunes en matèria de política d'habitatge municipal.

### 4.1. Nombre d'habitatges

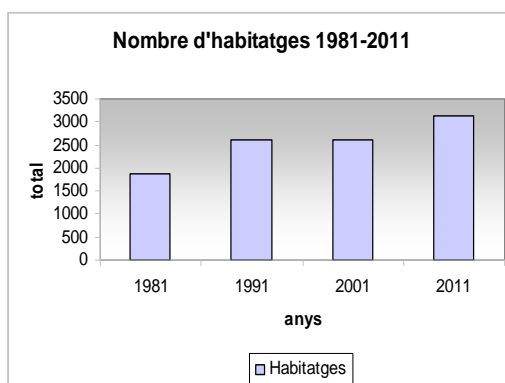
El nombre total d'habitatges al municipi de Cadaqués, segons les dades que ens ha facilitat l'Ajuntament per al 2011 és de 3.140, dels quals 1.055 estan tipificats com habitatges principals, 1.930 com a no principal i en resten 155 de vacants. Per la seva banda, l'any 2001, i segons les dades que apareixen a IDESCAT, hi havia 2.622 habitatges, dels quals 826 estaven tipificats com habitatges principals, 1.722 com a secundaris i en restaven 74 de vacants.

Aquestes dades representen que l'any 2001 el 31,50% del habitatges del municipi tenien consideració d'habitatge principal; el 65,66% d'habitatge secundari; i el 2,82% estaven vacants. Per la seva banda, l'any 2011 el 33,60% eren habitatges principals; el 61,46% eren habitatges secundaris; i el 4,94% estaven vacants.

Tot i les diferències, es constata que durant els 10 anys transcorreguts es manté la prevalença dels habitatges de segona residència sobre els de segona, sent pràcticament el doble els segons sobre els primers.

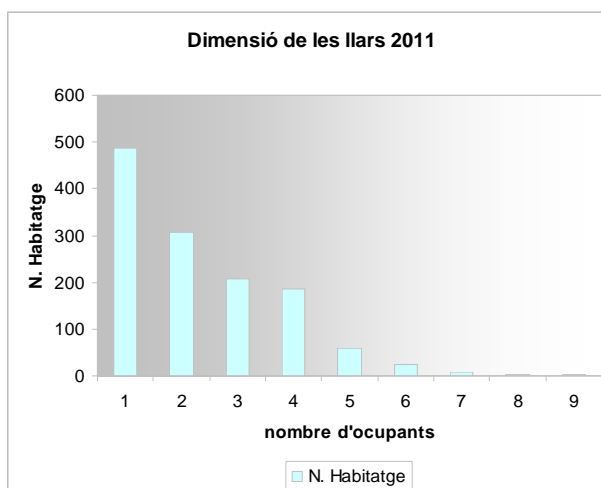
Aquest percentatge tan important de vivendes tipificades com a secundàries mostra la singularitat del municipi i el paper que juga com a motor turístic. Com ja s'ha comentat abans, aquest fet però, provoca que la vivenda principal sigui més marginal del que seria habitual. Aquest fet condiona els preus de l'habitatge, ja que hi ha més demanda que oferta, la qual cosa repercuteix amb els preus més alts de compra i lloguer.

Pel que fa al creixement del parc d'habitatges del municipi de Cadaqués, l'any 1981 hi havia registrats 1.864 habitatges, i trenta anys més tard, el 2011, se'n comptabilitzàvem 3.140, el que significa que el parc d'habitatge s'havia incrementat en un 59%.



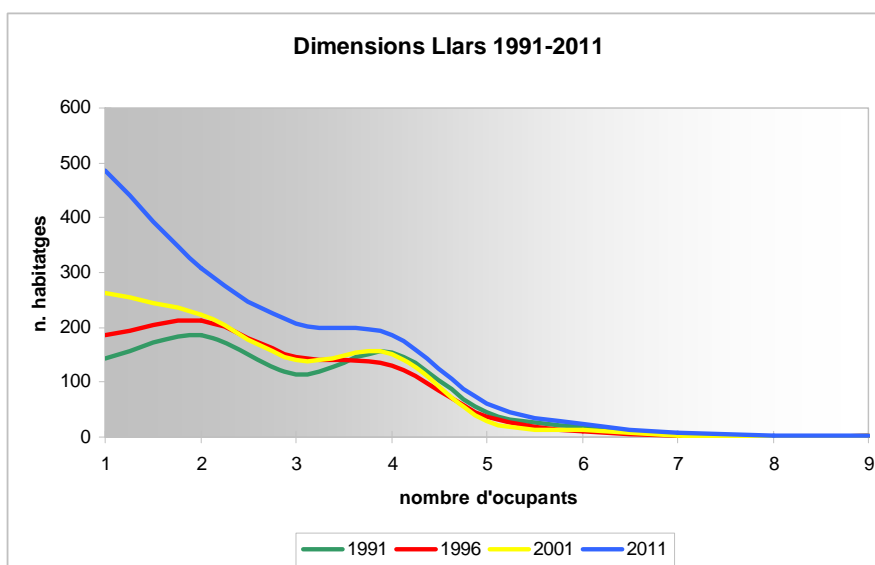
### 4.2. Dimensió de la llar

Entrant ja a valorar les característiques dels habitatges per poder considerar les altres variables, trobem per exemple, que si considerem el nombre de membres que ocupen els habitatges al municipi, l'any 2011, la gran majoria eren llars unipersonals (486) o ocupades per dos persones (307). Els segueixen els de tres (208) i de quatre (186), la resta són valors poc significatius.

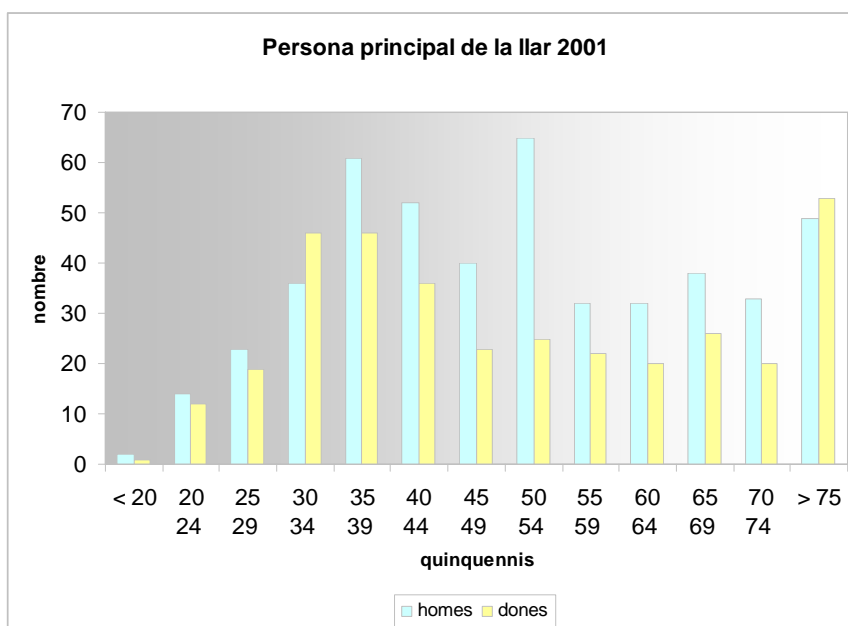


Aquesta preeminència d'habitatges ocupats per una sola persona s'ha anat fent més evident en els darrers deu anys, i podria correspondre en part a una estratègia administrativa dels propietaris de segones residències. L'any 1991 hi havia 144 habitatges ocupats per una sola persona, i vint anys més tard, el 2011, n'hi ha 486, el que representen un increment del 236%.

Aquesta tendència del creixement dels habitatges ocupats per una sola persona es pot observar també en el gràfic de les Dimensions de les llars entre els anys 1991 i l'any 2011. Aquest gràfic permet veure com ha anat evolucionant en aquests vint anys. Mentre que a l'any 1991, majoritàriament es repartien els habitatges entre els ocupats per un sol membre, dos, tres o quatre, i la diferència no era molt significativa entre ells. El 2011 es comença a observar que els primers iniciant-se un creixement, que es consolida deu anys després.

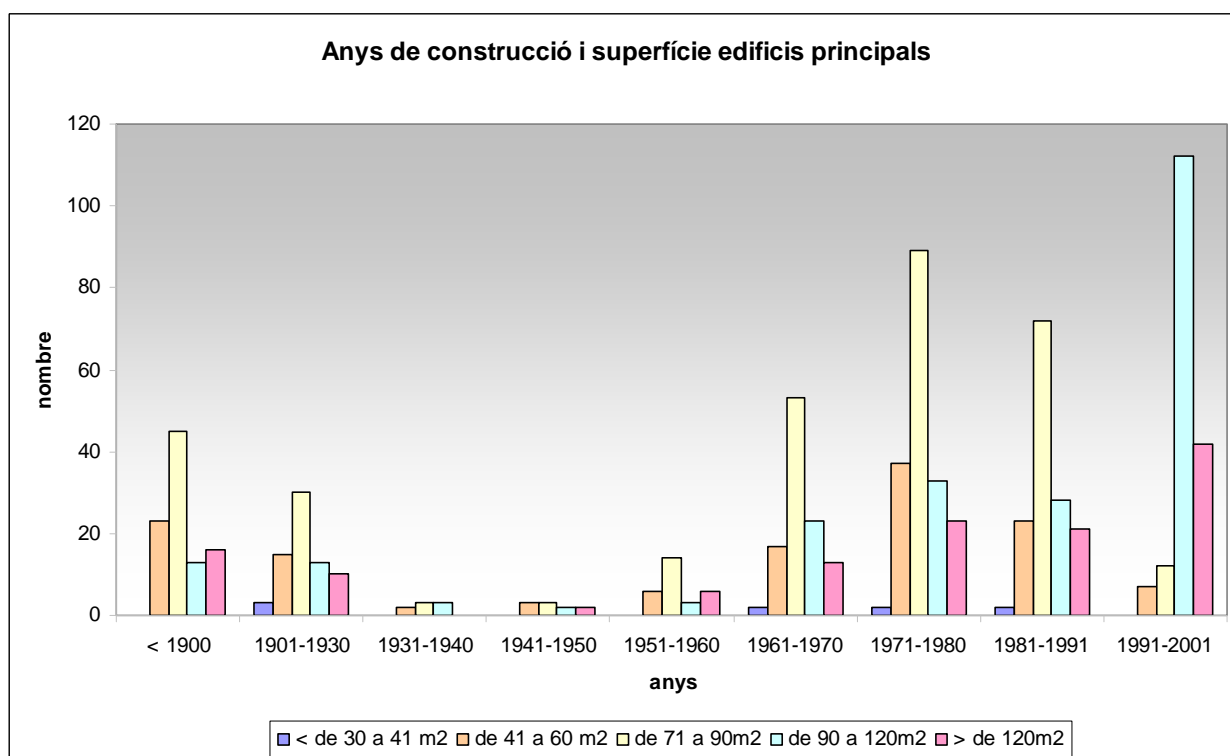


Si a més es relaciona qui consta com a persona principal, per quinquennis i sexe, s'observa que en les noves generacions, fins els 34 anys, no s'aprecien actituds patriarcals. Ens referim a que la persona principal tant pot ser l'home com la dona, que figura també com a cap de la casa. En canvi ja en el grup següent, a partir dels 35, i sobretot dels 45 anys, hi ha una tendència majoritària de que sigui l'home la persona principal. A partir dels 75 anys, l'esperança de vida torna a equilibrar les forces, per raons d'una mortalitat superior en els homes que en les dones que formen el nucli de la llar, la qual cosa no té a veure amb condicionats socials i sí en una realitat demogràfica.



### 3.3. Tipologia del parc d'habitatges

Segons dades de l'ajuntament de Cadaqués l'any 2011 la majoria dels habitatges del municipi tenien 3 o 4 plantes. Pel que fa a les seves condicions infraestructurals, en bona part d'ells s'hi detecten mancances en les condicions d'accessibilitat, podent-se esmentar, a tall d'exemple, que només dotze tenen ascensor, comptant aquells que tenen consideració de muntacàrregues.



En el gràfic *Anys de construcció i superfície dels edificis principals* es mostra l'any de construcció i la superfície dels habitatges de Cadaqués, des d'abans de 1900 i fins a 2001. Més del 50% de tots els habitatges de Cadaqués es van realitzar entre 1971 i 1991, i corresponen a una època de fort desenvolupament econòmic. Els habitatges realitzats abans del segle XX, representen un 12% i



corresponen majoritàriament als habitatges que hi ha al nucli antic. Aquestes dades confirma el procés de creixement de Cadaqués que s'ha concentrat al voltant dels dos nuclis principals i al llarg de les ribes, que configuraren l'estructura urbana de començaments de segle XX.

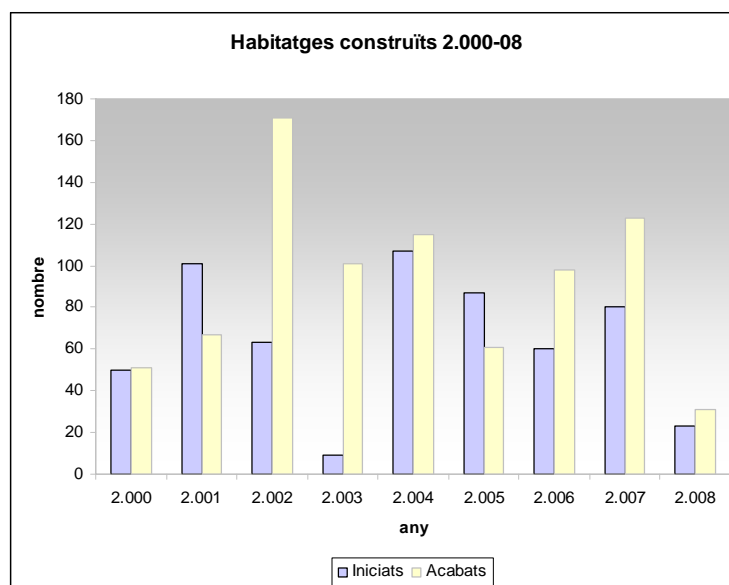
A partir dels anys seixanta del segle XX i esperonat per la nova indústria turística que va prenent forma a tota la costa de l'Alt Empordà, hi ha una demanda creixent d'habitatges que situa l'emplaçament de les noves construccions majoritàriament de forma dispersa, des de la línia de costa i fins la falda de la muntanya, des de la riba dreta fins a la platja del Llaner Gros i cap al puig Colomer, i la península dels Caials.

En el període analitzat en el gràfic (<1900 i fins 2001) es comptabilitzen 826 habitatges principals. En aquesta informació no està inclosa encara les dades de la darrera dècada, que han estat les més productives a nivell de construcció d'habitatges principals, però sobretot secundaris.

Pel que fa a les superfícies dels habitatges considerats a la gràfica, en primer lloc hi ha els que tenen entre 70 i 90m<sup>2</sup> que representen el 39%, seguit pels de 90 a 120m<sup>2</sup> amb un 28%, o sigui que més dels 65% dels habitatges principals de Cadaqués estan entre els 70 i 120m<sup>2</sup>, i per tant els més grans de 120m<sup>2</sup> de superfície i els menors de 60m<sup>2</sup>, representen un 16% respectivament.

### 3.4. Evolució del Parc d'Habitatges

Ja que les dades actuals que apareixen a IDESCAT pel que fa als habitatges construïts finalitza el 2001, s'ha realitzat un altre gràfic Habitatges construïts 2000-2008 amb les dades que ens han facilitat els serveis municipals. En aquest s'observa com ha evolucionat el mercat de la construcció d'habitatges en aquest període de temps durant el qual es van iniciar 580 nous habitatges i se'n van acabar 818. Durant els anys 2001 i 2004 és quan es van iniciar més habitatges, mentre que durant els anys 2002, 2004 i 2007 és quan se'n van acabar més. La diferència entre el nombre d'habitatges iniciats i el nombre d'habitatges acabats és fruit del procés de construcció, considerant que el temps que transcorre entre l'inici d'un habitatge i la seva finalització sol ser d'uns tres anys.



Val a dir que el *Pla territorial parcial de les comarques gironines* ja fa referència a aquest fet diferencial de Cadaqués, posant de manifest que al municipi s'observa un increment molt important d'habitatges, en comparació a la seva dinàmica poblacional. Aquesta tendència deriva de les activitats productives relacionades amb el turisme i deixa constància de la importància que la segona residència té al municipi de Cadaqués, essent el número d'habitatges d'aquest tipus pràcticament el doble que els destinats a primera residència.

Les segones residències junt amb les places turístiques existents, implica que la població estable, l'habitual resident, d'un municipi es vegi incrementada els caps de setmana i els períodes de vacances, per la presència de la població flotant.

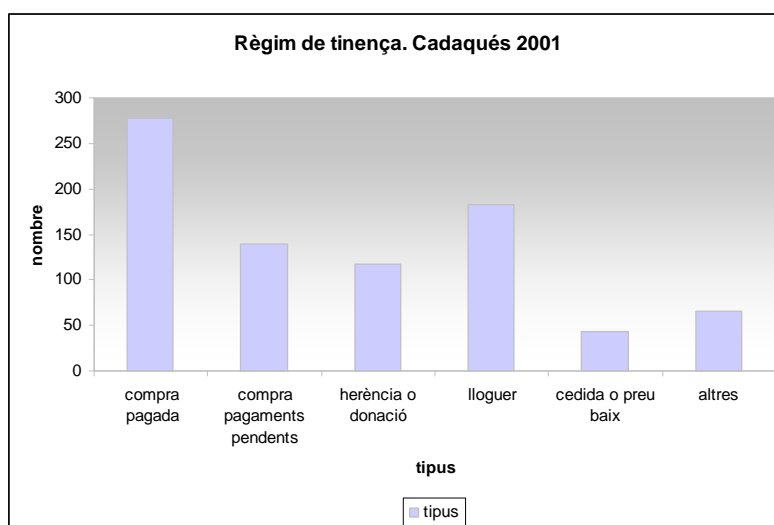
La **població flotant** és el nombre de persones que es troben ubicades en una localitat sense estar-hi empadronada. En el cas de Cadaqués, podem considerar que tenen aquesta condició les persones que hi resideixen permanentment i no hi estan empadronades, les qui estan de vacances, els treballadors temporals, i els emigrants en situació administrativa irregular.

Per fer-ne l'estimació cal tenir en compte el número de places turístiques (hotels i turisme rural) i afegir-hi el número d'habitatges secundaris, estimant una ocupació mitjana de 4 persones per habitatge, tot i com hem comentat en aquest apartat, això a Cadaqués no es compleix, ja que els habitatges amb una sola persona són els més habituals.

Per tal d'avaluar la població estacional, resultant de la suma de la població resident i la flotant, se suposa una ocupació tant de places turístiques com d'habitatge secundari cobertes fins el 80%. Segons el *Pla Director Territorial de les comarques gironines* es considera una població estacional a Cadaqués de 9.911 persones, resultant del 80% del total de la població flotant més la població resident. Es constata que a Cadaqués el turisme residencial té un pes molt important, ja que el número de places de segona residència és molt superior a les places turístiques.

Tots aquests càlculs ens permeten reafirmar-nos en les especials condicions del mercat de l'habitatge en el municipi, i de les dificultats que poden tenir els grups més desfavorits a l'hora d'aconseguir un habitatge de lloguer o de compra, ja que fins ara la demanda ha superat l'oferta.

#### 4.5. El mercat de l'habitatge



Les dades relatives al règim de tinença del parc d'habitatges de Cadaqués són de l'any 2001. En aquesta època quasi un 65% dels habitatges eren de propietat, independentment de si es tractava de primera o segona residència; un 22,2% eren habitatges de lloguer; i aproximadament un 13% eren habitatges cedits de manera gratuïta o a preu baix.

Tot i que aquestes dades no han estat oficialment actualitzades, si que es té constància que durant el període de temps transcorregut hi ha hagut una entrada d'habitatges molt important, tal i com s'ha explicat amb anterioritat en la present memòria social. Així, sense tenir dades concretes, es constata que el percentatge d'habitatge de lloguer és baix, amb una demanda major a l'oferta degut a l'estacionalitat de la població, i amb uns preus superiors a la mitja de la comarca.

La manca de pisos de lloguer i els alts preus dels lloguer dificulten l'accés a l'habitatge d'alguns col·lectius, sobretot els que venen atrets al municipi per les ofertes laborals lligades a les tasques turístiques o d'atenció als jubilats.

## 5. Els equipaments

La memòria social a banda d'analitzar les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població per tal d'identificar les necessitats d'habitatge social, també té com objectiu analitzar i determinar-ne les necessitats en relació als equipaments comunitaris, tant per la població actual com per la derivada de les noves implantacions que preveu el POUM.

Actualment al municipi de Cadaqués hi ha tres equipaments docents: una llar d'infants, un CEIP i un SES; 4 equipaments sanitaris: un CAP, una residència geriàtrica i dos farmàcies; equipaments socioculturals: dos museus, un espai natural i altres espais de tipus artístics; equipaments esportius: un pavelló municipals i un camp de futbol; un equipament funerari: cementiri; un equipament religiós: l'església de Cadaqués; i altres espais de tipus artístic lligat a la inèrcia daliniana del municipi.

Tenint en compte la població resident, comptant els empadronats al municipi i els que tot i no estar-ho formen part de la població flotant que hi resideix permanent, es considera que Cadaqués és un municipi amb menys equipaments dels que serien recomanables, situats de manera dispersa i poc articulats amb les necessitats reals de la població, també a nivell de mobilitat. Per altra banda, el gran increment de població que es dona de manera estacional i que ja s'ha explicat amb anterioritat, agreuja les mancances detectades en aquells equipaments destinats a l'ús tant de persones residents com d'aquelles que només hi estan de pas.

En aquest sentit el POUM treballa en el sentit d'estructurar correctament els equipaments que calen per a donar els serveis necessaris tant als habitants fixos com als temporals. Així genera un nou eix d'equipaments on, entre d'altres es situa la reserva que ha de permetre la construcció d'una nova escola SES, per resoldre la sobreocupació de l'actual. Així mateix, es preveu un emplaçament per traslladar el CAP i construir, en els sòls alliberats, la residència geriàtrica actual.

Com a peça clau es preveu aglutinar tots els equipaments esportius (poliesportiu, camp de futbol) i serveis locals (bombers i policia) a l'eix de l'avinguda Sant Baldiri, creant una zona esportiva per al municipi on s'aglutinin els equipaments existents i els de nova creació.

Pel que fa als equipaments de tipus cultural, es preveu la ubicació d'una futura biblioteca gestionada per la Diputació de Girona i un equipament al costat de la Casa-museu Salvador Dalí que permeti realitzar activitats relacionades amb la dinàmica del museu, aprofitant el seu potencial turístic.

També es preveu l'ampliació del cementiri en sòls que ja s'han reservats a l'actual planejament.

## 6. Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció

Donat que la memòria social és el document que permet avaluar les necessitats socials d'accés a l'habitatge i justificar les determinacions que el planejament general estableix en aquesta matèria, especialment per als col·lectius d'atenció específica amb dificultat d'accés, en aquest capítol es pretén determinar, concretar i comptabilitzar aquestes necessitats; i analitzar l'adequació de les propostes del POUM tant als requeriments derivats dels anàlisis efectuats en el present document, com a les legalment establertes.

### 6.1 Previsió de necessitats municipals

El POUM ha d'establir un número d'habitatges en règim de protecció suficient per donar cobertura a les necessitats socials que es desprenen dels anàlisis efectuats en la present memòria social, i que s'han concretat en els tres col·lectius on es fa palesa una major incidència: els joves-adults, el més grans de 75 i els emigrants laborals.

S'ha realitzat càlculs per determinar com ha de ser el desplegament de la implantació dels habitatges de protecció i quins han de ser els destinataris potencials. Tot i que per fer les projeccions s'han utilitzat les dades de la taula de població per sexe i edat per quinquennis des de 2008, com aconsella el model, per a fer l'anàlisi concret i el comptatge de persones que poden complir els requisits per assolir un habitatge de protecció s'ha utilitzat la sèrie de l'any 2012, la darrera que apareix a IDESCAT. A més això permet establir amb precisió els dos sexennis a que ens referim, i que són 2013-2018 i 2019-2024.

Pel que fa al col·lectiu dels joves, són els de 25 a 34 anys els que poden tenir unes necessitats majors per a emancipar-se. Per a fer el càlcul del primer sexenni s'ha pres com a referència la relació de l'estructura per grups d'edat de 2012, i concretament el total dels dos quinquennis de 25 a 34 (473 d'ambdós sexes). S'ha considerat que un 5% del total poden tenir problemes per poder accedir a un habitatge (24 joves), tot i que aquest percentatge es pot incrementar si tenim present que alguns dels destinataris puguin ser indirectament altres persones també d'aquest grup.

Pel segon sexenni, s'ha considerat els quinquennis actuals de 15 a 24 anys, que en el 2019 es trobaran dins els quinquennis que ens interessa ressaltar. Hi ha 250 efectius, als que no apliquem cap correcció, si bé hi poden haver entrades o sortides dels grups en qüestió, no obstant entenem que la mostra és tan petita, que unes i altres poden quedar equilibrades. En aquest cas se'n poden veure beneficiats 13 joves, que poden ser més, per relació generacional amb la resta del col·lectiu.

Del grup de persones més grans de seixanta cinc anys, s'analitza de manera més detallada els més grans de setanta cinc, quan es comencen a advertir en general més necessitat. En el grup de més de 75 anys calculat pel primer sexenni i en relació a l'estructura per grups d'edats del 2012, trobem que hi ha 254 efectius, dels que també cal calcular la taxa de mortalitat. Per fer-ho s'ha fet servir la taula de vida abreujada d'ambdós sexe de la demarcació de Girona. S'ha calculat els percentatges pels quinquennis de 75-79 (3%), de 80 a 84 (6%), i més de 85 (23%).

Si extrapolem aquestes dades als efectius del municipi estudiats ens trobem que el primer grup pot perdre 3 efectius mentre duri l'operació, 4 el segon, i 18 el tercer, la qual cosa fa un total de 25 efectius que es resten als considerats. Calculant que un 8% d'aquest col·lectiu tindrà dificultats per accedir a un habitatge digne que reuneixi les condicions adequades, considerem que pel primer sexenni necessitarem disposar de 18 unitats, que igual que s'ha comentat entre el col·lectiu dels joves, els beneficiaris poden portar aparellada algun membre més de la seva generació. Fent els mateixos càlculs pel sexenni següent, i considerant els dos quinquennis de 65 a 74 anys, que seran en part els que es trobaran d'aquí a sis anys en el col·lectiu estudiat, i aplicant les taxes de mortalitat com s'ha fet per aquest col·lectiu en l'anterior sexenni. El primer quinquenni compta amb 128 efectius i una taxa de l'1% i el següent de 82, al que se li aplica un 2%. Es resten 3 efectius del total (210). A aquest resultat se li aplica un 8%, pel que els habitatges habilitats en aquest període seria de 17 unitats.

Pel que fa al col·lectiu d'emigrants en un sentit ampli del terme, resulta una mica més complicat realitzar els càlculs ja que estan exposats a més variables, no totes fàcilment considerables o quantificables. Es parteix d'un total de 671 efectius, i la seva projecció vital s'ha de considerar dins les incerteses econòmiques i socials que l'horitzó actual projecte sobre el futur, encara que sigui el més immediat. Es fa un càlcul estimat que considera que en el primer sexenni es necessitaran una vintena d'habitatges de protecció, que haurien de cobrir les necessitats observades i donar solució a la manca d'habitatges social que hi ha al municipi. A aquest 5,5% aplicat, se n'hauria d'aplicar un altre, en el segon sexenni (2019-2024), per tal que les determinacions del POUM complissin amb els resultats d'aquesta memòria social, i que dóna com a resultat per aquest període 15 habitatges de protecció més per aquest col·lectiu.

#### Quadre resum del càlcul de les necessitats d'habitatge per grups i sexennis

Grup	% total grup	2013-2018	2019-2024
Joves 25-34	5	24	13
>75	10	18	17
Emigrants	5,5	20	15
<b>Total habitatges</b>		<b>62</b>	<b>45</b>

Als 107 habitatges resultants d'aquest primer resum, caldria afegir-ne algun més (entre tres i quatre) destinat a resoldre altres necessitats més difícilment detectables i que poden anar apareixen a mida que transcorren els anys projectats. Ens referim a necessitats relacionades amb l'acolliment de petits grups no considerats però que poden tenir necessitats puntuals com per exemple famílies monoparentals, afectats per desnonaments, trasllats forçosos per enderrocs, pisos tutelats, afectats de violència familiar, etc.

## 6.2 Previsions d'habitatge legalment exigible

El Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei estatal del Sòl defineix els criteris bàsics de la utilització del sòl i dels drets de gaudir d'un habitatge digne, a l'accés lliure i universal als equipaments, a la informació, a la participació i a l'acció pública, al règim urbanístic i contingut del dret de propietat del sòl, entre d'altres.

L'article 57.3 TRLU estipula que els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per 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 l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

- a) Els municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.
- b) Els municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:  
Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.  
Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.

Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament altres usos, previst pel POUM per a sectors de sòl urbanitzable, per a polígons d'actuació urbanística

en sòl urbà no consolidat i per a sectors subjectes a pla de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 70.2.a del TRLU.

D'altra banda, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits polígons o sectors. Tampoc el sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals es regeixen les determinacions de pla urbanístic derivat aprovat.

En relació a aquestes determinacions legals, val a dir que Cadaqués es troba en una tessitura molt especial i específica atès que es tracta d'un municipi de menys de cinc mil habitants que no és capital de comarca, supòsits pels quals podria quedar exempt de l'obligació mínima de reservar per la construcció de protecció pública el 30% del sostre que es qualifiqui per l'ús residencial de nova implantació que estableix el TRLU.

Si bé és cert que no es compleixen els dos supòsits següents que estableix el TRLU relatius a la dinàmica d'atorgament de llicències i al nombre màxim d'habitatges que preveu el POUM, cal fer constar que una part molt important d'aquests nous habitatges, tant els de nova construcció com els construïts en els últims anys, estan directament relacionats amb la segona residència, tal i com ha quedat justificat en l'apartat d'anàlisi de la present memòria social. Es considera que aquesta tipologia d'habitatge ha de tenir un tractament diferenciat respecte l'habitatge de protecció pública que l'habitatge principal, atès que si bé pot aportar usuaris a algun tipus d'equipament, desembocant en pujades puntuals i estacionals de la demanda, no aporta nous habitants al municipi ni, per tant, noves necessitats d'habitatge social.

### 6.3 Proposta del POUM en matèria d'habitatge

Cadaqués és un nucli costaner amb un atractiu turístic molt important, la qual cosa comporta que durant tot l'any hi hagi un volum considerable de turistes. Això fa que Cadaqués tingui una població flotant i estacional considerable, sobretot si es compara amb la població fixa. Uns dels indicadors més importants en aquest sentit és el gran nombre d'habitatges de segona residència que hi ha al municipi i que pràcticament dobla els de primera. Aquests fets incideixen directament en les particularitats econòmiques i socials, com ja s'ha manifestat anteriorment.

El creixement residencial de Cadaqués es basa en un model expansiu i de baixa densitat. Davant de la impossibilitat de creixement del nucli històric i dels seus creixements posteriors, les noves àrees previstes pel POUM es situen contigües al teixit consolidat, completant així aquelles zones que no han estat desenvolupades durant la vigència del PGOU. L'extensió d'un model urbà més dens es fa difícil per la topografia accidentada i la realitat física i morfològica del municipi, i per la importància de preservar els elements identificadors del paisatge (oliveres, murs de pedra,...) i integrar les cases aïllades existents.

Així, el POUM proposa d'una banda completar les zones que la trama urbana no ha arribat a consolidar i de l'altra completar aquelles àrees més adequades pel creixement amb el model residencial de baixa densitat ja configurat per l'antic planejament general.

Cal dir que aquest model residencial de baixa densitat és molt poc adequat, si no del tot incompatible segons els casos, amb les característiques de l'habitatge protegit, per la qual cosa el POUM concentra la màxima reserva de protecció en aquells àmbits que per les seves característiques i emplaçament es consideren més òptims, per poder establir models més densos i estar situats pròxims als equipaments i serveis. Recordem, en aquest sentit, que es tracta de primeres residències a ocupar per una població fixa del municipi, potencials usuaris dels equipaments estables durant tot l'any.

En relació als creixements proposats, cal dir que el POUM delimita un total de **27 polígons d'actuació**, dels quals 23 són d'ús residencial; 1 d'ús hotel·ler; 2 d'ús mixt hotel·ler-residencial; i 1 d'ús mixt comercial-residencial.

Dels 26 polígons amb ús residencial, 7 tenen consideració de sòl urbà consolidat, cosa per la qual no s'hi preveu habitatge de protecció pública. Són: PAU-2 Carrer Eugeni d'Ors; PAU-7 Rierassa 1; PAU-8 Rierassa 2; PAU-9 Rierassa 3; PAU-13 Carrer Josep Maria Prim; PAU-17 Carrer Solitari; PAU-27 L'Heretat.

Altres provenen d'un planejament derivat aprovat definitivament, generalment amb projecte d'urbanització i reparcel·lació també aprovats. En aquests casos el POUM es limita a incorporar l'ordenació i paràmetres que estableix el corresponent planejament aprovat, proposant en algun cas, petits ajustos de la vialitat o d'espais lliures per tal de donar continuïtat als sistemes del municipi. Així, segons allò que determina l'article 57.4 TRLU als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries per la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix aquesta llei, el sostre residencial inclòs en aquests àmbits no té consideració de nova implantació i no computa en el càlcul. Són: PAU-1 La Pineda, antic PERI-2 La Pineda; PAU-4, PAU-5 i PAU-6 Sa Tarongeta 1a, 1b i 1c respectivament, antic PERI 7; PAU-14 Puig d'en Sanés, que prové de l'antic PERI-21; PAU-15 Ses Oliveres, que prové d'un polígon del PERI 22; PAU-18 s'Oliguera 3, antic PERI 31.

Altres polígons es delimiten als efectes de cessió i urbanització de la vialitat i/o obtenció dels espais lliures, estant el sostre residencial ja consolidat. Així, segons allò que determina l'article 57.4 TRLU als efectes de les reserves mínimes obligatòries per la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix aquesta llei, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els sectors o polígons no té consideració de nova implantació i no computa en el càlcul. Són: PAU-19 s'Oliguera 4; PAU-22 Quatre camins sud 1.

En els 10 polígons d'actuació restants es preveuen les reserves per a habitatge de protecció pública següents:

ÀMBIT	PROPOSTA												
	SUPERFÍCIE SÒL						SOSTRE				Densitat		
	TOTAL (m2)	sòl privat (m2)		sistemes (m2)		usos sostre residencial				total (ut)	lliure	HPP	
						total	Lliure	HPP					
PAU-3 Carrer Trilla	621	316	51%	305	49%	660	660	-		6	6	-	
PAU-10 Sa Guarda 2	4.283	3.744	87%	539	13%	936	936	-		2	2	-	
PAU-11 Es vigilant	818	486	59%	332	41%	1.471	1.471	-		14	14	-	
PAU-12 Castell Sant Jaume	3.650	1.769	48%	1.881	52%	1.460	1.460	-		10	10	-	
PAU-16 Carrer Migjorn	3.666	2.768	76%	898	24%	1.384	969	415	30%	12	8	4	
PAU-20 Caials 2	26.991	15.848	59%	11.143	41%	5.550	5.550	-		31	31	-	
PAU-21 Carpediem club	18.329	16.174	88%	2.155	12%	1.800	1.080	720	40%	18	10	8	
PAU-24 Platja de s'Alqueria 1	8.062	3.638	45%	4.424	55%	1.273	1.273	-		6	6	-	
PAU-25 Platja de s'Alqueria 2	17.283	14.750	85%	2.533	15%	4.575	4.575	-		9	9	-	
PAU-26 Puig de Sa Guineu	49.527	43.351	88%	6.176	12%	4.758	4.758	-		10	10	-	
<b>TOTAL PAU</b>	<b>153.962</b>	<b>113.417</b>		<b>40.545</b>		<b>23.867</b>	<b>22.732</b>	<b>1.135</b>		<b>118</b>	<b>106</b>	<b>12</b>	

També es delimiten **7 plans de millora urbana**. D'aquests, 1 és d'ús industrial; 1 és d'ús mixte comercial-residencial i la resta són d'ús residencial. D'entre aquests últims, 2 tenen consideració de sòl urbà consolidat, cosa per la qual no s'hi preveu habitatge de protecció pública. Són: PMU-4 Illa Passeig Miquel Rosset; PMU-5 Es Colom.

A els 4 plans de millora urbana restants, es preveuen les reserves per a habitatge de protecció pública següents:

ÀMBIT	PROPOSTA												
	SUPERFÍCIE SÒL						SOSTRE				Densitat		
	TOTAL (m2)	sòl privat (m2)		sistemes (m2)		usos sostre residencial				total (ut)	lliure	HPP	
						total	Lliure	HPP					
PMU-2 ctra. Port Lligat 1	9.273	4.173	45%	5.100	55%	5.333	3.180	1.620	30%	48	30	18	
PMU-3 Sa Tarongeta 3	3.376	1.688	50%	1.688	50%	4.919	2.952	1.968	40%	52	30	22	
PMU-6 Camp de futbol	35.498	10.649	30%	24.849	70%	8.520	5.964	2.556	30%	60	28	32	
PMU-7 Platja Confitera 1	13.633	10.906	80%	2.727	20%	3.817	3.017	800	21%	31	23	8	
<b>TOTAL PMU</b>	<b>61.780</b>	<b>27.417</b>		<b>34.363</b>		<b>22.589</b>	<b>15.112</b>	<b>6.944</b>		<b>192</b>	<b>111</b>	<b>80</b>	

En relació al sòl urbanitzable, hi ha **7 sectors de sòl urbanitzable delimitat**. D'aquests, 4 provenen d'un planejament derivat aprovat definitivament, generalment amb projecte d'urbanització i reparcel·lació també aprovats. En aquests casos el POUM es limita a incorporar l'ordenació i paràmetres que estableix el corresponent planejament aprovat, proposant en algun cas, petits ajustos per adaptar-se als criteris del POUM. Així, segons allò que determina l'article 57.4 TRLU als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries per la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix aquesta llei, el sostre residencial inclòs en aquests àmbits no té consideració de nova implantació i no computa en el càlcul. Són: SUD-1 Sa Guarda, antic PP6; SUD-2 Turó de Calders, antic PP11; SUD-3 s'Oliguera 1, antic PP10; SUD-4 s'Oliguera 2, antic polígon 1 del PP12.

Els 3 sectors de sòl urbanitzable restants són d'ús residencial i es preveuen les reserves per a habitatges de protecció pública següents:

ÀMBIT	PROPOSTA												
	SUPERFÍCIE SÒL						SOSTRE				Densitat		
	TOTAL (m2)	zones (m2)		sistemes (m2)		usos sostre residencial				total (ut)	lliure	HPP	
		total	Lliure	HPP	total	Lliure	HPP	30%					
SUD-5 Racó d'es Calders	53.873	32.324	60%	21.549	40%	5.387	3.771	1.616	30%	32	22	10	
SUD-6 Caials 4	39.119	27.383	70%	11.736	30%	3.912	2.738	1.174	30%	20	12	8	
SUD-7 Portlligat 1	53.427	15.227	29%	38.200	71%	3.206	3.206	-		6	6	-	
<b>TOTAL PP</b>	<b>146.419</b>	<b>74.934</b>		<b>71.485</b>		<b>12.505</b>	<b>9.715</b>	<b>2.790</b>		<b>58</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	

## 6.4 Valoració de la reserva d'habitatge de protecció del POUM

### Quantificació i justificació

A la memòria social s'ha estudiat els trets demogràfics de la població i les condicions socials i econòmiques de Cadaqués. A partir d'aquest anàlisi s'estableixen les potencials necessitats relatives a l'accés a l'habitatge dels col·lectius en risc d'exclusió social o d'atenció específica del municipi.

L'estudi també posa en relleu altres condicions particulars i específiques del municipi: l'important pes de la segona residència i de l'activitat turística i hotelera. Ambdues actuen com impulsor econòmic del municipi i porten associats, de manera més evident que en altres municipis costaners, certes activitats laborals que també tenen el turisme com a recurs prioritari. A Cadaqués aquestes ocupacions presenten un ventall més ampli que en altres poblacions turístiques, atès que s'hi afegeix les derivades de la important presència de segones residències, que generalment tenen una ocupació superior al que es considera habituals.

A l'apartat anterior de la present memòria és justifica quins són els sectors i polígons el desenvolupament dels quals comporta sostre residencial de nova implantació, als efectes del còmput global de les reserves per a habitatge de protecció pública i segons la definició recollida a l'article 57.4 TRLU. En aquest sentit, cal tenir en compte el sostre residencial existent en aquests sectors i polígons i que és el que es detalla a continuació:

ÀMBIT	PROPOSTA										EXISTENT		Increment residencial	
	SOSTRE						Densitat				sostre (m2st)	habitatge (ut)	sostre (m2st)	habitatges (ut)
	usos sostre residencial				total (ut)	lliure	HPP	total (m2st)	habitatge (ut)					
	total	Lliure	HPP	30%										
PAU-3 Carrer Trilla	660	660	-			6	6	-	-	-	660	6		
PAU-10 Sa Guarda 2	936	936	-			2	2	-	-	-	936	2		
PAU-11 Es vigilant	1.471	1.471	-			14	14	-	-	-	1.471	14		
PAU-12 Castell Sant Jaume	1.460	1.460	-			10	10	-	820	6	640	4		
PAU-16 Carrer Migjorn	1.384	969	415	30%		12	8	4	-	-	1.384	12		
PAU-20 Caials 2	5.550	5.550	-			31	31	-	650	3	4.900	28		
PAU-21 Carpediem club	1.800	1.080	720	40%		18	10	8	360	0	1.800	18		
PAU-24 Platja de s'Alqueria 1	1.273	1.273	-			6	6	-	-	-	1.273	6		
PAU-25 Platja de s'Alqueria 2	4.575	4.575	-			9	9	-	1.550	6	3.025	3		
PAU-26 Puig de Sa Guineu	4.758	4.758	-			10	10	-	2.750	7	2.008	3		
<b>TOTAL PAU</b>	<b>23.867</b>	<b>22.732</b>	<b>1.135</b>			<b>118</b>	<b>106</b>	<b>12</b>	<b>5.770</b>	<b>22</b>	<b>18.097</b>	<b>96</b>		



ÀMBIT	PROPOSTA					EXISTENT			Increment residencial		
	SOSTRE					total (ut)	lliure	HPP	sostre	habitatge	
	usos sostre residencial								(m2st)	(ut)	(m2st)
	total	Lliure	HPP						(ut)	(ut)	
PMU-2 ctra. Port Lligat 1	5.333	3.180	1.620	30%	48	30	18	750	7	4.583	41
PMU-3 Sa Tarongeta 3	4.919	2.952	1.968	40%	52	30	22	-	-	4.919	52
PMU-6 Camp de futbol	8.520	5.964	2.556	30%	60	28	32	-	-	8.520	60
PMU-7 Platja Confitera 1	3.817	3.017	800	21%	31	23	8	1.149	4	2.668	27
<b>TOTAL PMU</b>	<b>22.589</b>	<b>15.112</b>	<b>6.944</b>		<b>192</b>	<b>111</b>	<b>80</b>	<b>1.899</b>	<b>11</b>	<b>20.690</b>	<b>181</b>

ÀMBIT	PROPOSTA					EXISTENT			Increment residencial		
	SOSTRE					total (ut)	lliure	HPP	sostre	habitatge	
	usos sostre residencial								(m2st)	(ut)	(m2st)
	total	Lliure	HPP						(ut)	(ut)	
SUD-5 Racó d'es Calders	5.387	3.771	1.616	30%	32	22	10	1.307	5	4.080	27
SUD-6 Caials 4	3.912	2.738	1.174	30%	20	12	8	604	2	3.308	18
SUD-7 Portlligat 1	3.206	3.206	-		6	6	-	-	-	3.206	6
<b>TOTAL PP</b>	<b>12.505</b>	<b>9.715</b>	<b>2.790</b>		<b>58</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>1.911</b>	<b>7</b>	<b>10.594</b>	<b>51</b>

El resum d'aquests paràmetres i superfícies es recull en el quadre següent:

	St. residencial existent		Proposta sostre residencial						St. Residencial nova implantació	
	(m2)	(ut. Hab.)	Total (m2)	(ut. Hab.)	Lliure (m2) (ut. Hab.)		HPP (m2) (ut. Hab.)		(m2)	(ut. Hab.)
PAU	5.770	22	23.867	118	22.732	106	1.135	12	18.097	96
PMU	1.899	11	22.589	192	15.112	111	6.944	80	20.690	181
PP	1.911	7	12.505	58	9.715	40	2.790	18	10.594	51
<b>TOTAL</b>	<b>9.580</b>	<b>40</b>	<b>58.961</b>	<b>368</b>	<b>47.559</b>	<b>257</b>	<b>10.868</b>	<b>110</b>	<b>49.381</b>	<b>328</b>

D'aquest quadre resum se'n desprèn que el sostre residencial de nova implantació inclòs en sectors i polígons d'actuació als efectes del còmput global de les reserves per a habitatge de protecció pública, segons la definició recollida a l'article 57.4 TRLU, és de 49.381 m2. La reserva per a habitatge de protecció pública és de 10.868 m2, el que representa un 22,01% del sostre residencial de nova implantació.

Aquest sostre residencial de nova implantació es concreta en 328 habitatges, dels quals 110 són de protecció pública, el que representa un 33,54%.

Un cop quantificades les reserves per a habitatge de protecció pública i establertes les proporcions en relació al sostre residencial de nova implantació que es deriva de les propostes del POUM, toca extreure les conclusions pertinents en relació a l'adequació de la proposta a la legalitat vigent, així com la seva capacitat de donar resposta a les necessitats socials en matèria d'habitatge detectades i recollides en la present memòria social.

D'aquesta quantificació es desprèn que la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública de diferents règims proposada pel POUM és inferior al 30% que s'estipula a l'article 57.3 TRLU. Hem de prendre, però, en consideració allò que determina aquest mateix article en relació als municipis que resten exempts d'aquesta obligació mínima. En aquest sentit, Cadaqués es troba en una tessitura molt especial i específica atès que es tracta d'un municipi de menys de cinc mil habitants que no és capital de comarca, però que en els últims dos anys ha tingut una dinàmica d'atorgament de llicències superior a cinc habitatges per cada mil habitants i anys i que el POUM permet més de dos-cents habitatges de nova implantació.

En tots aquests paràmetres hi ha un fet distorsionador, explicat amb anterioritat en la present memòria social, i que cal tenir en compte a l'hora de preveure la reserva per a habitatge de protecció pública. Aquest fet és el fenomen de la segona residència i els habitatges relacionats amb l'activitat turística, un grup d'habitatges que actualment pràcticament dobla el número de les primeres residències, i que influeix directament en la dinàmica d'atorgament de llicències i en les previsions de noves implantacions del POUM. Es considera que aquesta tipologia d'habitatge ha de tenir un tractament diferenciat, en relació a l'habitatge de protecció pública que l'habitatge principal, atès que

si bé pot aportar usuaris a algun tipus d'equipament, desembocant en pujades puntuals i estacionals de la demanda, no aporta nous habitants al municipi ni, per tant, noves necessitats d'habitatge social.

En aquest sentit, i fent una extrapolació de la situació actual, en la qual tan sols 1 de cada 3 habitatges existents al municipi és de primera residència, dels 49.381 m<sup>2</sup> de sostre residencial de nova implantació que preveu el POUM, 16.460 m<sup>2</sup> s'acabaria destinant a la primera residència. En aquest supòsit, els 10.868 m<sup>2</sup> de sostre per a habitatge de protecció previstos representarien el 66,03% del sostre residencial de primera residència.

L'extrapolació del model actual, si bé no és del tot exacta, es sustenta en els resultats de l'anàlisi dut a terme en la present memòria social, dels que es pot deduir que en els anys de vigència del POUM no s'han de produir grans canvis en l'establiment de nova població fixa en detriment de la flotant. Aquesta suposició concorda plenament amb la tipologia prevista per a bona part dels habitatges de nova implantació, unifamiliars amb densitats relativament baixes, una tipologia que no s'adequa a les característiques pròpies de l'habitatge de protecció pública.

En tot cas, de l'anàlisi efectuat es constata que la reserva prevista pel POUM per a habitatge de protecció pública pot satisfer es necessitats detectades del col·lectiu de persones amb necessitats específiques, d'assistència residencial o d'emancipació. Aquesta premissa queda reforçada per la pràcticament inexistent oferta d'habitatge de protecció pública i l'escassa demanda observada pels serveis social del municipi durant la primera dècada del segle XXI, període en que s'ha donat l'arribada més important d'efectius atrets per les ofertes laborals mentre els preus de lloguers venta d'habitatges en el mercat lliure incrementava any a any.

Així, els 110 habitatges protegits previstos cobreixen la demanda d'habitatge social i assequible per part dels col·lectius estudiats, i que segons els resultats de l'anàlisi i de la projecció poblacional, econòmica i social realitzada a la memòria es concretarien en 107 habitatges pels col·lectius detectats, i la resta quedarien per atendre altres necessitats que puguin anar apareixent, complint amb els principis de solidaritat i sostenibilitat a assolir en els propers dotze anys. L'inici i finalització de la construcció d'aquests habitatges, inclosos en diferents polígons d'actuació, plans de millora urbana i sectors de sòl urbanitzable delimitat, aniran condicionats al desenvolupament de cadascun d'aquests àmbits en els dos sexennis en que es preveu que es desenvolupin les previsions del POUM, 2013-2018 i 2019-2024.

### **Emplaçament dels habitatges de protecció**

El POUM determina la localització de l'habitatge de protecció pública tenint en compte la integració amb tipologies adequades a l'entorn on s'ubiquen, condicions topogràfiques, d'accessibilitat als equipament, i de mobilitat generada. Com a criteri general, el Pla concentra al màxim la reserva de sostre d'habitatge protegit en els polígons d'actuació urbanística i plans de millora del sòl urbà, situats dins la trama urbana més compacte, on les tipologies són més denses, i en aquells sectors de sòl urbanitzable que es considerin adequats per a la seva implantació. A més d'aquestes premisses, s'han tingut en compte altres factors en el procés d'elaboració del POUM per dimensionar i localitzar l'oferta d'habitatge protegit.

Es proposa un repartiment global del sostre destinat a habitatge de protecció pública, excloent-lo d'aquells àmbits que per localització, topografia, tipologia de la zona, no siguin adequats i concentrant-lo, en contrapartida, en sectors més idonis.

Així, es consideren adequats per a la implantació de l'habitatge de protecció pública aquells àmbits en sòl urbà no consolidat on l'objectiu sigui la transformació d'una zona, el desenvolupament d'una nova àrea residencial que impliqui obtenir habitatge de nova creació i l'ordenació de la qual permeti la implantació d'una tipologia adequada per l'habitatge protegit. També es consideren adequats aquells sectors residencials de sòl urbanitzable amb una topografia que permeti aquesta implantació. En aquest sectors, i per tal d'integrar aquest tipus de sostre en la zona on es situa, es preveu una tipologia que mantingui la volumetria i aparença de l'habitatge aïllat de la zona, tot i que pugui encabir una major densitat d'habitatges, adequada als coeficients establerts.

Així, la reserva de sostre per a habitatge de protecció prevista en el POUM en **sòl urbà no consolidat inclòs en polígons d'actuació urbanística** es materialitza en dos polígons d'actuació: el PAU-16 Carrer de Migjorn; i el PAU-21 Carpediem Club.

#### PAU-16 Carrer Migjorn

Polígon d'actuació urbanística delimitat en uns terrenys sense edificar i que té per objecte la millora de la vialitat del nucli. L'ordenació ja es contemplava en el PGOU, i el POUM delimita l'àmbit a efectes de la seva execució. Es preveu la reserva mínima per a habitatge de protecció pública que determina la Llei.

#### PAU-21 Carpediem Club

Aquest sector destina la gran majoria del sostre a hotelier. Aquest àmbit ja havia estat delimitat en el PGOU i ara l'ordenació prevista en el POUM incrementa el sostre residencial. Es preveu la reserva per a habitatge de protecció pública corresponent al 40% del sostre residencial de nova implantació.

Per altra banda, en **sòl urbà no consolidat inclòs en plans de millora urbana** la reserva per a habitatge de protecció pública es materialitza en 4 sectors: PMU-2 Ctra. Port Lligat1; PMU-3 Sa Tarongeta 3; PMU-6 Camp de futbol; PMU-7 Platja Confitera 1.

#### PMU-2 Carretera de Portlligat

En aquest sector hi ha sostre residencial existent que es situa sobre la carretera de Portlligat, al costat del nus d'accés a la vila.

#### PMU-3 Sa Tarongeta 3

Es contempla la reserva per a habitatge de protecció pública del sòl corresponent al 40% del sostre previst, antiga UA-9.

#### PMU-6 Camp de futbol

Aquest àmbit discontinu preveu localitzar tot el sostre residencial en la zona on es troba l'actual instal·lació esportiva. S'ha previst la reserva del 30% de tot el sostre que està destinat a l'ús residencial.

#### PMU-7 Platja confitera 1

Aquest sector que prové d'una part del PERI 24.4, no desenvolupat.

Per últim, el sostre reservat per a habitatge de protecció pública en **sòl urbanitzable** es materialitza en 2 sectors de sòl urbanitzable: SUD-5 Racó d'es Calders; SUD-6 Caials 4.

#### SUD-5

Antic PP 13 previst en PGOU que no s'ha arribat a desenvolupar.

#### SUD-6

Antic PP 14 previst en PGOU que no s'ha arribat a desenvolupar.

### Superfícies mitjanes i tipologies dels habitatges protegits

Tal i com determina el TRLU, les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial de la ciutadania per raó de llur nivell de renda.

Donant resposta a aquest requeriment, el POUM proposa, com ja ha quedat explicat amb anterioritat, la distribució de la reserva de sostre per a habitatge de protecció pública per aquells polígons d'actuació, sectors de plans de millora urbana o sectors de sòl urbanitzable que considera més adequats per la seva ubicació, relació amb els equipaments i serveis municipals, característiques topogràfiques i morfològiques del terreny, etc. Val a dir que un dels condicionants que determina la idoneïtat de preveure o no reserva per a habitatge de protecció pública en un determinat emplaçament o sector és la tipologia dels habitatges existents a la zona. Així, es detecten certes tipologies que per les seves superfícies, densitat, paràmetres de parcel·la, etc. són clarament incompatibles amb les característiques de l'habitatge de protecció pública.

Per a la resta, i en un intent de garantir la màxima integració de l'habitatge de protecció amb els habitatges lliures de la zona on s'emplacen, el POUM defineix el subíndex hp per a cadascuna de les zones urbanes on es preveu aquest tipus de sostre. En concret són les claus 3hp d'illa oberta, i 4hp d'illa tancada, per a les zones més denses; i la 6hp de cases aïllades per a les de menys densitat. D'aquesta manera s'aconsegueix que els habitatges en règim de protecció tinguin uns paràmetres assimilables als de l'habitatge lliure de l'entorn més proper, per tal d'aconseguir unes volumetries i altres aspectes formals similars, tot i que puguin albergar una major densitat, més pròpia d'aquest tipus d'habitatge.

De forma genèrica, podem considerar que el POUM defineix dues tipologies bàsiques d'habitatge de protecció en funció de la major o menor densitat de l'entorn on es situen. Així, s'identifiquen dues realitats molt diferents que determinen la tipologia i la superfície construïda estimada dels habitatges de protecció.

Per un cantó, quan els habitatges de protecció es situen dins el teixit urbà més dens, en les zones d'illa tancada o d'illa oberta i agrupades en blocs plurifamiliars, s'estima una superfície mitja per habitatge de 90 m<sup>2</sup> construïts, en qualsevol de les modalitats de protecció pública.

D'altra banda, quan els habitatges de protecció es situen en zones més allunyades del nucli, amb densitats més baixes i amb un clar predomini de les tipologies de cases aïllades i en filera, la superfície promig estimada per habitatge és de 110 m<sup>2</sup> construïts, en qualsevol de les modalitats de protecció pública.

## 6.5 Conclusions

La memòria social és el document del POUM que permet, mitjançant diferents anàlisis demogràfics i el càlcul de necessitats existents, arribar a determinar el nombre i tipologia d'habitatges de protecció, així com d'equipaments, necessaris per cobrir les mancances actuals observades i les futures. La memòria social té la competència d'avaluar les necessitats previsibles d'habitatge protegit del municipi que estudia, i en funció de l'anàlisi i de les seves conclusions ha de poder determinar les necessitats reals del municipi, en funció de les seves singularitats.

Concretament a Cadaqués, les característiques i/o singularitats relacionades amb aspectes físics de la seva topografia (orografia, pendent, orientació, accessibilitat, etc.) poden impossibilitar algunes actuacions en zones que es consideren més marginals, o de difícil accés, i per aquest motiu poc cohesionades i deslligades de la trama urbana més consolidada. En aquest sentit, des de la memòria social cal vetllar per que les reserves d'habitatges de protecció es situïn en llocs que puguin oferir als seus potencials habitants, un flux de relacions socioeconòmiques normalitzat.

Altres singularitats relacionades amb la població (número d'empadronats, temporals o flotants), amb l'economia (sectors quasi exclusivament relacionats amb el turisme) o amb la tipologia de la societat i els seus col·lectius (joves, més de grans de seixanta cinc anys, emigrants), afecten els condicionants del municipi, i de la resolució d'aquestes situacions se'n acaba determinant el nombre, el percentatge de sostre i les tipologies dels habitatges de protecció que cal realitzar en els propers anys per donar resposta a les previsibles necessitats de Cadaqués.

Per tal de sintetitzar tot el que s'ha anat esmentat al llarg de la memòria social es conclou, un cop realitzat l'anàlisi i l'avaluació de les necessitats de la població de Cadaqués, dels seus riscos socials i econòmics en el futur més immediat (els propers dotze anys), que no és necessari esgotar el percentatge d'habitatge de protecció que proposa la Llei (30%), al considerar que amb la reserva proposada es complirà els objectius de les necessitats detectades.

Els 110 habitatges en règim de protecció que planteja realitzar el POUM, superiors als 107 que en aquesta memòria social es determinen com a mínims per a satisfer les necessitats detectades el municipi, han de servir per a donar sortida a les necessitats advertides en l'anàlisi i conclusió del treball amb els col·lectius en risc d'exclusió social o d'atenció específica. Aquests col·lectius estudiats són: els joves que volen emancipar-se, sobretot els del subgrup de 25 a 34 (joves-adults), els

emigrants que tot i treballar al municipi tenen serioses dificultats per mantenir el seu habitatge dins el municipi (sobreocupació o infrahabitatge), i els majors de 65 anys, destacant el subgrup de més de setanta cinc anys, quan es fan més evidents els problemes de renda (afectant més a les dones, el percentatge més important d'aquest subgrup) o de mobilitat, que no tenen a l'abast habitatges adaptats a les seves necessitats.

Es proposa el desplegament constructiu dels habitatges en els propers dos sexennis (2013-2018 i 2019-2024), establint la relació quantitativa amb els col·lectius amb necessitat específiques detectades i que han de donar-hi resposta en els propers dotze anys. També s'ha determinat que un percentatge dels 110 habitatges que preveu el POUM, es destinin a respondre altres necessitats no detectades a l'anàlisi i avaluació d'aquesta memòria, però que poden aparèixer en el municipi ens els propers anys.

Per últim destacar que els habitatges programats representen el 10% dels que es consideren pel total de la població actual, sense considerar riscos d'exclusió o determinacions específiques (població de 2.935, amb una ocupació mitjana de 2,5), i que els col·lectius fins ara detectats pels serveis socials de l'Ajuntament no arriben al 4% de la població. La memòria social en considera sempre com a mínim el 5% per a els col·lectius descrit, i fins el 10% pels més grans de seixanta cinc anys, que es preveu que sigui el grup més nombrós i necessitat, donada la tendència a l'envelliment, tant dins l'estructura vegetativa de la població, com per l'increment de l'esperança de vida.

### **Fons**

Per realitzar aquest document s'han fet servir les següents fonts documentals:

- .- Dades i informació dels serveis de l'Ajuntament de Cadaqués (demogràfics i socials).
- .- Memòria Social prèvia realitzada per Deplan
- .- Pla territorial parcial de les comarques gironines
- .- web d'IDESCAT