



AJUNTAMENT DE MONTAGUT I OIX

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aprovació inicial

març 2015

1 Memòria descriptiva i justificativa

2 Memòria social

3 Annexes:

Estudi de la mobilitat generada

Estudi d'inundabilitat del veïnat de Fluvià

Inventari de camins de Montagut i Oix

Estudi per a la identificació de riscos geològics

4 Normes urbanístiques

5 Catàleg de béns protegits

6 Plànols d'informació i d'ordenació

7 Agenda i avaluació econòmica i financera

8 Documentació ambiental

1. INTRODUCCIÓ

2. NECESSITAT I OBJECTIUS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE SOCIAL

- 2.1. Els preus del mercat de l'habitatge
- 2.2. Règim de tinença de l'habitatge
- 2.3. Producció d'habitatge
- 2.4. Dinàmiques migratòries
- 2.5. Quantificació de les necessitats d'habitatge social

1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal proposat per a Montagut i Oix no reserva sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, ja que d'acord amb l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, de 22 de febrer), aquest POUM n'està exempt al complir-se:

- 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.

Aquesta modificació no s'acompanya en la LLei – almenys de forma explícita – d'algun comentari sobre el manteniment o exempció del document de Memòria Social de l'Habitatge en els POUM dels municipis afectats. Per aquesta raó, es manté aquesta memòria social per explicitar i justificar els objectius i les propostes relatives a la producció d'habitatge assequible, tot i que acaba essent un document mancat de certa coherència.

2. NECESSITAT I OBJECTIUS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE SOCIAL

A l'hora d'avaluar la necessitat d'habitatge assequible cal considerar diversos indicadors com ara els preus de mercat, el règim de tinença, la producció d'habitatge protegit en els darrers anys i el pes de la immigració.

2.1. Els preus del mercat de l'habitatge

Montagut i Oix presenta uns preus moderats de l'habitatge. Segons un estudi de mercat realitzat a través de diverses immobiliàries, els preus de l'habitatge a Montagut i Oix es troben a la franja baixa respecte als dels municipis de referència analitzats de les comarques gironines. De totes maneres, es fa difícil valorar el preu mitjà obtingut de l'estudi ja que al municipi hi ha molts nuclis de poblament (la majoria, de petita dimensió) amb característiques ben diverses pel que fa a qualitats paisatgístiques, bona accessibilitat viària i relació amb les zones industrials i/o centres de serveis.

Preus de mercat de l'habitatge nou	
Àmbit	Habitatge nou (€/m ²)
Montagut i Oix	1.772
Les Preses	1.743
Olot	1.974
Banyoles	1.870
Figueres	2.007

Font: elaboració pròpia a partir de preus immobiliaris de juny de 2010

2.2. Règim de tinença de l'habitatge

El percentatge de llars en règim de lloguer a Montagut i Oix és inferior al del conjunt de la Garrotxa però tots dos percentatges se situen per sobre de la mitjana catalana. Tot i així, l'habitatge en règim de lloguer segueix essent molt inferior respecte a l'habitatge de propietat.

Règim de tinença de les llars			
Àmbit	En propietat	De lloguer	Altres
Montagut i Oix	75%	18%	7%
La Garrotxa	75%	20,8%	4,2%
Catalunya	79,1%	16,6%	4,3%

Font: dades IDESCAT de 2001

2.3. Producció d'habitatge

Montagut i Oix té un ritme lent de producció d'habitatges. Analitzant les dades de producció d'habitatges dels darrers 17 anys es pot observar que el nombre d'habitatges construïts per any per cada 1.000 habitants només assoleix la xifra de 10 (un valor propi d'un municipi amb una producció d'habitatges sostinguda) en 2 anys. En la mitjana d'aquests darrers 17 anys, aquest indicador no arriba als 6 habitatges per cada 1.000 habitants i any, una xifra realment baixa.

Aquesta feble producció d'habitatges s'explica perquè el mercat immobiliari de Montagut i Oix encara està molt dominat per iniciatives individuals vinculades a les necessitats familiars (es tracta d'habitatges unifamiliars), i les poques promocions immobiliàries que posen habitatges al mercat també produeixen sobretot habitatges unifamiliars. També cal destacar que, en molts casos, s'ha optat per rehabilitar habitatges existents. Prova d'això són el bon estat de conservació de la majoria d'edificis de Montagut i Oix i la notable reducció d'habitatges vacants experimentada en els últims decennis. Segons dades de l'Idescat, mentre que l'any 1981 hi havia un 36,3% d'habitatges vacants i l'any 1991, un 32,1%, l'any 2001 aquest percentatge s'havia reduït fins a un 11,3%.

En la mitjana dels darrers 17 anys, el nombre d'habitatges protegits construïts ha representat tan sols el 2,6% del total d'habitatges construïts.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Hab. protecció	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Hab. lliure	1	5	2	6	4	8	1	4	10
Hab.construïts	1	5	3	6	4	8	1	4	10
% protecció	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Hab/1000hab.any	1,2	6,2	3,8	7,5	5,1	9,6	1,1	4,6	11,4

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Hab. protecció	0	1	0	0	0	0	0	0	2
Hab. lliure	11	6	5	4	3	1	2	2	75
Hab.construïts	11	7	5	4	3	1	2	2	77
% protecció	0,0%	14,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
Hab/1000hab.any	12,1	7,4	5,2	4,1	3,1	1,1	2,1	2,1	

Font: dades IDESCAT

2.4. Dinàmiques migratòries

La migració té un pes important en l'evolució demogràfica de Montagut i Oix en els darrers anys, en què els increments moderats de població es deuen exclusivament als saldos migratoris positius (fins al 2009), en la mesura que des de l'any 2000 el saldo natural és gairebé sempre negatiu. Si s'aconsegueix estabilitzar la població jove, és d'esperar que es pugui recuperar un saldo natural positiu durant la vigència del POUM. En tot cas, la immigració serà òbviament el factor demogràfic determinant per a l'augment de població que planteja el POUM.

Variacions de població a Montagut i Oix							
Any	Naixements	Defuncions	Saldo natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Saldo total
2012	7	-12	-5	37	54	-17	-22
2011	4	8	-4	72	72	0	-4
2010	10	11	-1	51	55	-4	-5
2009	12	11	1	79	61	18	19
2008	5	9	-4	71	60	11	7
2007	0	7	-7	82	60	22	15
2006	12	14	-2	95	47	48	46
2005	6	7	-1	69	45	24	23
2004	7	5	2	61	45	16	14
2003	8	9	-1	54	44	10	9
2002	7	14	-7	44	34	10	3
2001	8	11	-3	52	22	30	27
2000	3	6	-3	24	23	1	-2

Font: dades IDESCAT

Al mateix temps, les dades sobre l'origen de la població resident a Montagut i Oix posen de manifest que si bé la major part dels immigrants que van arribant provenen de la resta de Catalunya, l'arribada de població estrangera ha passat a ser significativa en els darrers anys. El percentatge de població nascuda a l'estranger ha crescut des del 2003: mentre que el 2003 representava el 5,01% dels residents a Montagut i Oix, l'any 2013 assolía 8,05%.

Lloc de naixement de la població resident a Montagut i Oix				
Any	La Garrotxa	Resta Catalunya	Resta Espanya	Estranger
2013	64,89%	21,63%	5,43%	8,05%
2012	63,80%	22,70%	5,83%	7,67%
2011	64,09%	21,16%	5,60%	9,15%
2010	63,70%	21,23%	5,26%	9,81%
2009	62,92%	21,32%	5,77%	9,99%
2008	63,23%	22,19%	6,15%	8,43%

2007	64,36%	20,74%	6,49%	8,41%
2006	64,78%	20,16%	6,20%	8,86%
2005	67,20%	18,51%	6,63%	7,66%
2004	67,83%	19,00%	6,64%	6,53%
2003	69,49%	18,83%	6,67%	5,01%

Font: dades IDESCAT

2.5. Quantificació de les necessitats d'habitatge social

El POUM preveu la creació d'un màxim de 92 habitatges. S'ha realitzat un estudi de projecció demogràfica per veure quines variables poblacionals farien plausible el creixement que admet l'increment proposat del parc d'habitatges i per estimar l'estructura de la població resultant.

D'entrada, cal considerar el rendiment del parc d'habitatges, és a dir, la relació entre el nombre d'habitatges principals i el total del parc d'habitatges. A Montagut i Oix, aquest rendiment se situava el 2001 en un 87%. Suposant aquest mateix valor, del màxim previst de 92 habitatges nous, 80 serien habitatges principals.

Sobre la base d'aquest parc d'habitatges, el model de projecció demogràfica emprat situa l'augment de població entre el 2014 i el 2029 al voltant dels 160 habitants. Això vol dir que la població de Montagut i Oix podria assolir uns 1.180 habitants l'any 2029.

Projecció del creixement demogràfic de Montagut i Oix	
Any	Nombre d'habitants
1989	805
1994	805
1999	781
2004	858
2009	971
2014	1.019
2019	1.070
2024	1.124
2029	1.180

Font fins a 2009: dades IDESCAT

Per a l'elaboració de la projecció demogràfica, s'ha utilitzat la fita de l'any 2029 ja que és la xifra de referència al llarg de tot el POUM i s'ha suposat un ritme de creixement de població quinquennal d'un 5%, basat en les dades de població actuals. En els últims deu anys, la població de Montagut i Oix ha experimentat un creixement significatiu (a un ritme d'un 11,5% quinquennal) però convé destacar que això ha esdevingut després d'anys de creixement nul o negatiu i que el ritme actual és menor.

La política d'accessibilitat a l'habitatge escomesa per la Generalitat de Catalunya al modificar la llei d'Urbanisme, regulant l'habitatge de protecció públic, l'habitatge assequible i l'habitatge dotacional públic, per afavorir l'accés a l'habitatge a amplis sectors de la població, té sentit en nuclis urbans on el valor del preu del sòl en la promoció privada és elevat i representa una repercussió en percentatge elevat en el preu final de l'habitatge.

Existeixen però municipis amb pocs habitants, amb baixa activitat econòmica i poca demanda d'habitatge, com és el municipi de Montagut i Oix, on el preu del sòl encara és prou econòmic com per que la repercussió del valor del sòl en el metre quadrat de sostre construït representi un percentatge raonable en el preu final de l'habitatge.

Finalment, pel que fa a la previsió d'habitatges tutelats és possible fer les següents previsions. La població major de 65 anys constitueix actualment prop del 20% de la població. Preveient que s'aconsegueix frenar progressivament la marxa dels joves i que la immigració que suposarà la principal font de l'increment de població també rejoinirà la piràmide d'edat, es pot estimar que durant el període de vigència del POUM el segment d'habitants majors de 65 anys se situï en el 18%, un màxim de 212 persones si s'assolissin els 1.180 habitants previstos pel POUM. Segons els criteris aplicats per la Diputació de Barcelona, el 5% de les persones de més de 65 anys es troben en situació crítica o de necessitat d'allotjament en residències assistides. En cas que es volgués cobrir tota la demanda amb servei públic, les necessitats serien de 11 places. El fet que les dimensions més eficients per aquest tipus d'equipaments siguin de 90-120 places fa difícil pensar en una previsió d'habitatges tutelats per a gent gran a Montagut i Oix.