

**cubicarq**



**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA**

**MEMÒRIA SOCIAL**

**APROVACIÓ INICIAL  
MAIG 2019**

**AJUNTAMENT DE SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA**

Dani Fernández Fuster, Alcalde  
Marc Aurell Nieto Madrid, regidor  
Neus Calam Pérez, regidor  
Natalia Expósito Puig, regidora  
Elies Ramil Pou, regidor  
Sònia Castell Giró, regidora  
Esteve Rosell Masó, regidor  
Júlia Galí Tapias, regidora  
Arnau Comas Miñarro, regidor  
Joan Baixas, regidor  
Carme Guillamon Villalba, regidora

**SERVEIS TECNICS I LEGALS DE L'AJUNTAMENT**

Josep Maria Campdepadrós Castaño, secretari - interventor  
Lluís Lliboutry Aragay, arquitecte municipal  
Emili Pajares Raduà, enginyer tècnic municipal  
Joan Miralles Font, aparellador municipal

**REDACCIÓ POUM**

Planejament urbanístic

**CUBIC TALLER ARQUITECTURA**

Joan Oliva Alsina, arquitecte urbanista

Diagnosi i avaluació ambiental

**ENGIMAPS**

Marc Pujol Clopés, enginyer agrònom  
Anna Sirera Zamora, enginyer agrònom

Assessorament jurídic

**MILÀ ADVOCATS**

Salvador Milà Solsona, advocat urbanista  
Miquel Àngel Pigem de las Heras, advocat urbanista

Participació ciutadana

**E1DOS**

Yolanda Jiménez, sociòleg

Infraestructures

**SINOP**

Jordi Singla Obiols, enginyer camins, canals i ports

Anàlisi socioeconòmica

**J.ANGELET**

Joan Angelet Cladelles, economista

## ÍNDEX

MEMÒRIA SOCIAL SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA.....	4
1. INTRODUCCIÓ .....	4
2. DINAMICA SOCIO – DEMOGRÀFICA I PROJECCIONS DE POBLACIÓ .....	5
2.1. DINÀMICA RESIDÈNCIA - TREBALL.....	12
2.2. PROJECCIONS DE POBLACIÓ .....	14
3. PARC HABITATGES: DINÀMICA RECENT i CARACTERÍSTIQUES DESTACABLES .....	16
3.1. L' OFERTA D' HABITATGES .....	17
4. LA DEMANDA I NECESSITAT D'HABITATGE PROTEGIT.....	20
4.1. NECESSITATS D' HABITATGE PROTEGIT.....	21
5. OFERTA POTENCIAL D' HABITATGE PROTEGIT.....	21
6. SITUACIÓ HABITATGES DE PROTECCIÓ.....	23
7. QUADRE ANNEX DE PROJECCIONS DE POBLACIÓ.....	24
8. QUADRES GENERALS DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	25

## MEMÒRIA SOCIAL SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA

### 1. INTRODUCCIÓ

La Memòria social forma part dels documents que formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal, segons s'estableix en l'article 59, 1 sub - apartat h) del Text refós de la Llei d'urbanisme – Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.- indicant que "...ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei". L'article 69, apartats 3, 4 i 5 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que la Memòria social "... és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge..." i enumera tot una sèrie d'aspectes als que ha de fer referència destacant en primer lloc – sub apartat a), les "necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació al medi ambient urbà en que s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població" i detalla els diferents aspectes sobre els que ha de fer referència.

Amb l'objectiu de donar compliment al que s'estableix en la legislació vigent, en aquesta Memòria Social s'ha plantejat el desenvolupament del seu contingut a partir de l'anàlisi de tres grans aspectes socials i econòmics de major relevància pel planejament urbanístic de Sant Esteve de Palautordera, com són, la dinàmica de la seva població, del mercat local d'habitatges i de les necessitats actuals i previsibles en l'horitzó de vigència del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), d'habitatges i d'habitatges protegits.

Per aquest anàlisi s'ha considerat rellevant contemplar l'evolució local i la seva possible interacció amb el municipi veí de Santa Maria de Palautordera, ja que formen una Àrea Bàsica Territorial (ABT; Les Àrees Bàsiques Territorials són àrees de planificació de referència indicativa que els Plans Territorials Sectorials hauran de recollir, són àrees de planificació i no tenen estructura administrativa pròpia i s'han determinat a partir de les relacions funcionals de mobilitat obligada de la població. Departament de Política Territorial 1995, Pla general territorial de Catalunya pàgina M75).

Al mateix temps que es té en compte l'evolució relativa, de Sant Celoni per ser el municipi referent del seu entorn, com la del conjunt de la comarca del Vallés Oriental i la de Catalunya.

## 2. DINAMICA SOCIO – DEMOGRÀFICA I PROJECCIONS DE POBLACIÓ

En els darrers deu anys, dels inicis del 2.008 fins els inicis del 2.018, la població de Sant Esteve de Palautordera ha passat de 2.484 a 2.749 habitants; o sigui, ha experimentat un augment de 265 habitants en xifres absolutes i de l'ordre de casi el 10% en relació a la població del 2008.

Considerant el període de temps més ampli, del 1.998 fins el 2.018, es pot observar que en aquests 20 anys, la població ha augmentat un 46,70% passant de 1.324 a 2.749; havent-se produït la major part d'aquest creixement en el període 2.002 a 2.009.

ANY	Nº HABITANTS	INCREMENT	
		Nº HABITANTS	%
1.998	1.324		
2.008	2.484	1.160	46,70%
2.018	2.749	265	9,64%

Font: Idescat 2018 – Elaboració pròpia

En aquest període es va produir la major taxa anual de creixement (7,4% l'any 2.007), mentre la mitjana anual dels últims vint anys es del 3,55% i dels últims deu d'un 1,50%. Una pauta lleugerament superior al creixement que ha experimentat el municipi veí de Santa Maria de Palautordera de 0,5%, el conjunt de la comarca del Vallés Oriental de 0,3% i el conjunt de Catalunya de 0,1%.

### Població Sant Esteve Palautordera segons lloc de naixement

	2018		2016		2014		2012		2010	
S..Esteve P.	26%	704	27%	702	27%	689	26%	677	26%	653
Província Bcn	56%	1.546	57%	1.474	57%	1.389	54%	1.389	54%	1.357
Resta CAT	3%	83	3%	69	3%	72	3%	67	3%	68
Altres Comunitats	6%	162	6%	160	6%	157	6%	163	6%	158
<b>Nascuts Esp</b>	<b>91%</b>	<b>2.495</b>	<b>93%</b>	<b>2.405</b>	<b>93%</b>	<b>2.307</b>	<b>90%</b>	<b>2.296</b>	<b>89%</b>	<b>2.236</b>
Estrangers	9%	254	7%	194	7%	225	10%	259	11%	264
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>2.749</b>	<b>100%</b>	<b>2.599</b>	<b>100%</b>	<b>2.532</b>	<b>100%</b>	<b>2.555</b>	<b>100%</b>	<b>2.500</b>

Font: Programa HERMS en base a dades INE, Padró continu

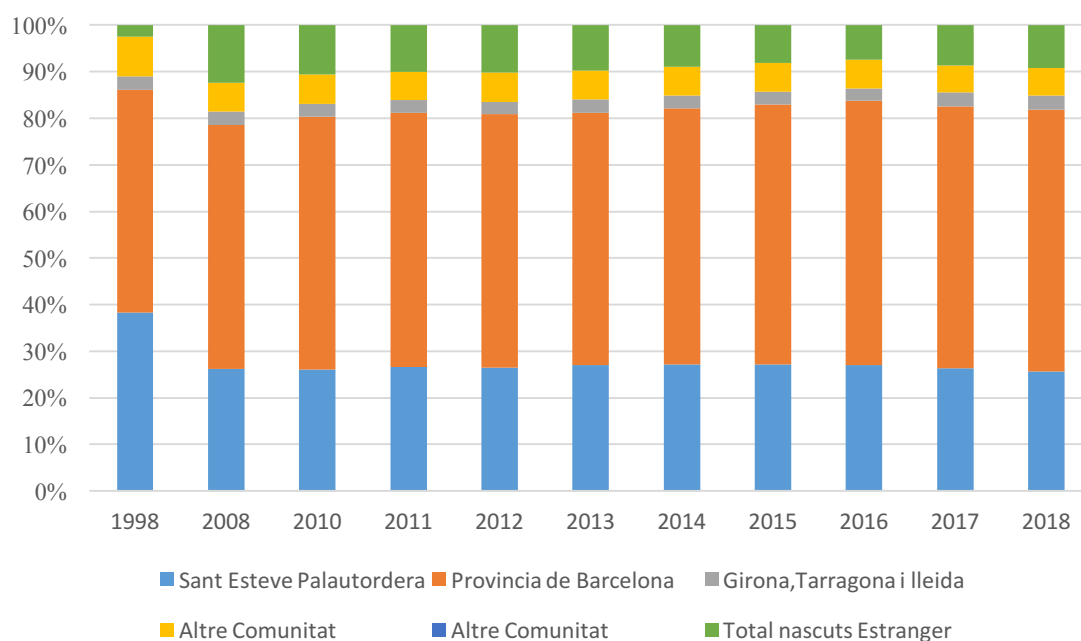
La població de Sant Esteve de Palautordera es reparteix en un 85% nascuda a Catalunya, 6% a la resta d'Espanya, i un 9% a l'estranger. I té aproximadament un 85% de llars principals.

Pel que fa a la immigració estrangera (segons dades del programa Herms) com a factor de creixement de la població, si agafem els últims deu anys a caigut 3 punts, passant del 12% (292) el 2008 al 9% (254) del 2018. Però si es contempla un període més ampli,

del 1998 fins el 2008, aleshores s'observa un procés completament a la inversa, ja que l'any 1998 hi havia un 2,5% de població estrangera (33 habitants) que va anar augmentant de forma constant i continuada fins arribar als 292 habitants del 2008, a partir d'aquest moment es produeix un decreixement, que coincideix amb el període de crisi econòmica.

El creixement del municipi el trobem repartit entre el propi creixement dels habitants del municipi i sobretot dels nous habitants, principalment de la resta de la província de Barcelona, que busquen la qualitat de vida que ofereix el municipi.

### Població Sant Esteve Palautordera segons lloc de naixement



Font : Diputació de Barcelona. Informació Estadística Local Programa Herms.

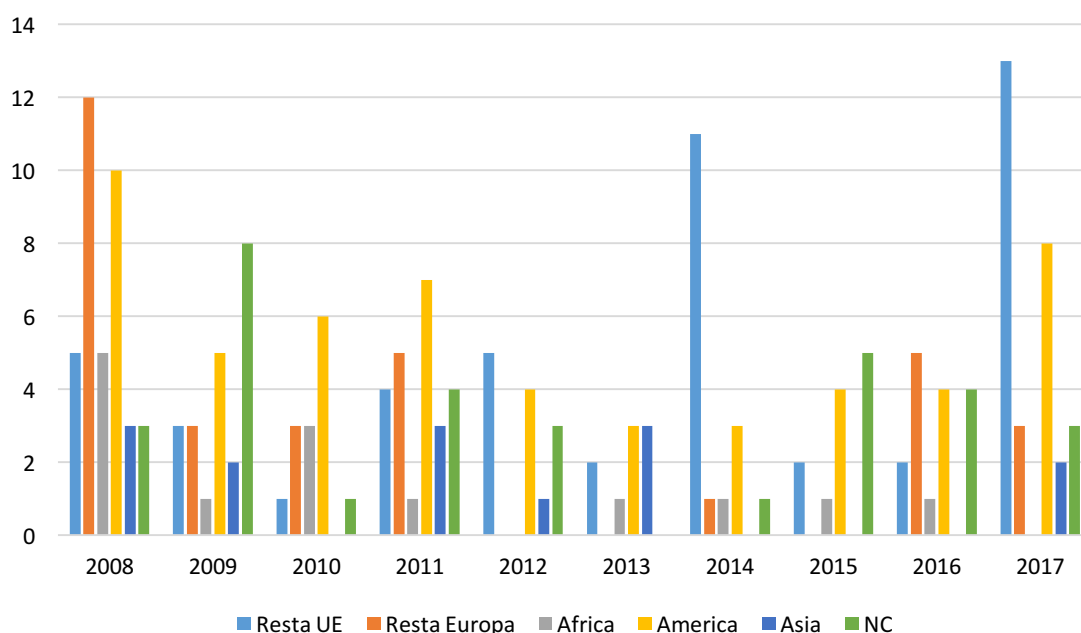
D'altra banda la taxa de creixement de la població estrangera resident a Sant Esteve de Palautordera durant el període 1998 – 2018 ha estat del 8,04% amb una mitja del 0,4%. Mentre que la taxa de creixement de la població del municipi pel període 1998-2018 ha estat d'un 51,84% amb una mitja anual del 3,55%.

Però si prenem com a referència la última dècada (2008-2018) la immigració ha tingut un decreixement mitjà anual del 2%, mentre que la població del municipi a crescut en mitjà anual un 1,50% en el mateix període.

Per tant seguint aquesta tendència no es pren com a rellevant el factor immigració pel creixement del municipi.

Si comparem la immigració amb els municipis de Santa Maria de Palautordera, Sant Celoni i la província de Barcelona, en la última dècada (2008-2018) observem diferents tendències, que tenen en comú que la immigració a baixat. Santa Maria de Palautordera a tingut un decreixement mitjà anual del 0,6%, Sant Celoni un creixement mitjà anual de 1,61% i la província de Barcelona un creixement mitjà anual de 1,61%.

### Immigració Exterior segons origen



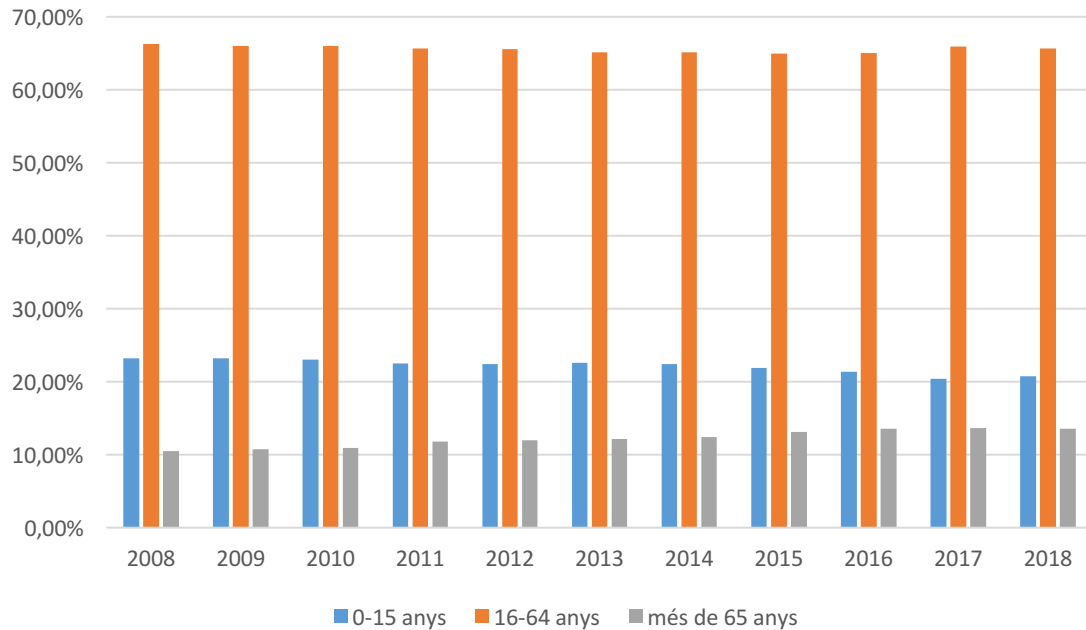
Font : Diputació de Barcelona. Informació Estadística Local Programa Herms.

Altres aspectes destacables que s'observen en la dinàmica sobre l'evolució de la població resident a Sant Esteve de Palautordera, són:

- 1.- Un lleuger augment de la població immigrant espanyola provinent de fora de Catalunya amb una taxa positiva de creixement mitjà anual del 0,3% del 2008 al 2018. Mentre que a Santa Maria de Palautordera en el mateix període ha tingut un decreixement mitjà anual del 0,8%, Sant Celoni un decreixement mitjà anual del 1,47% i la província de Barcelona un creixement mitjà anual del 1,94%.
2. - Immigració quelcom rellevant de la població provinent de Catalunya, amb una taxa anual d'augment del 1,57% del 2008 al 2018, per sobre del 0,9% de la taxa anual de creixement de la població nascuda al municipi. Aquest major creixement de la població resident nascuda a Catalunya fora del municipi pot derivar, molt

possiblement, de la població de Barcelona i la seva àrea metropolitana de Barcelona que busquen la qualitat de vida que ofereix Sant Esteve i el seu entorn natural.

### Població Sant Esteve Palautordera per grans grups d'edat



Font : Diputació de Barcelona. Informació Estadística Local Programa Herms.

Quan a l'evolució de la població resident de Sant Esteve de Palautordera durant el mateix període 2008-2018 segons grans grups d'edat:

- 0 als 15 anys ha disminuït però es manté positiu.
- 16 a 64 anys, població activa, presenta un creixement relatiu inferior al següent grup.
- més de 65 anys, és el que presenta major creixement, doblant el grup anterior.

Aquesta pauta és similar a la de Sant Celoni i la Província de Barcelona, amb els matisos següents:

- 0-15a El creixement percentual es superior.
- 16-64a El creixement es inferior a Sant Celoni i negatiu a Barcelona província.
- Més de 65a Creixement positiu però la meitat que a Sant Esteve de Palautordera.

Destacar:

- La taxa de creixement anual de la població de més de 64 anys en els tres casos (Sant Esteve de Palautordera, Sant Celoni i Província Barcelona) ha estat bastant superior a les respectives del grup de la població infantil i del grup de la població activa.



2.- L'índex d'envelliment (relació entre la població de més de 65 anys i la població menor de 15 anys) ha augmentat en tots els casos segons dades de la Diputació de Barcelona en base al padró continu.

**Sant Esteve Palautordera: Població resident per trams d'edat**

Edat	2008			2018			Variació 2008-2018		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
0-4	86	92	178	76	68	144	-10	-24	-34
5-9	88	100	188	93	79	172	5	-21	-16
10-14	68	94	162	102	107	209	34	13	47
15-19	59	49	108	99	89	188	40	40	80
20-24	65	64	129	64	87	151	-1	23	22
25-29	67	66	133	52	54	106	-15	-12	-27
30-34	96	124	220	62	70	132	-34	-54	-88
35-39	110	102	212	94	112	206	-16	10	-6
40-44	116	123	239	131	137	268	15	14	29
45-49	89	92	181	130	129	259	41	37	78
50-54	71	69	140	120	123	243	49	54	103
55-59	68	58	126	96	79	175	28	21	49
60-64	59	40	99	64	59	123	5	19	24
65-69	36	33	69	59	64	123	23	31	54
70-74	28	34	62	47	38	85	19	4	23
75-79	28	28	56	27	27	54	-1	-1	-2
80-84	15	26	41	17	37	54	2	11	13
85 i més	6	15	21	26	31	57	20	16	36
Total	1.155	1.209	2.364	1.359	1.390	2.749	204	181	385
%	48,86%	51,14%		49,44%	50,56%				

Font: Diputació de Barcelona. Informació Estadística Local. Herms

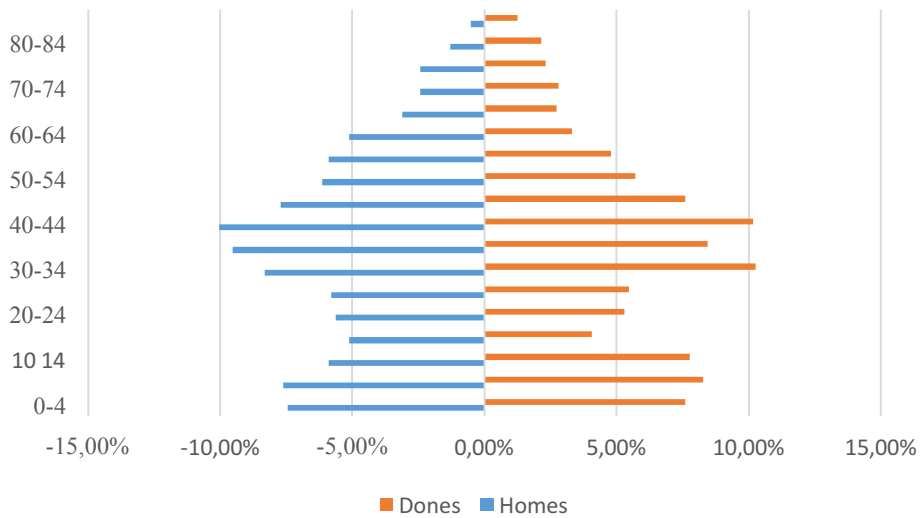
Profunditzant quelcom aquest anàlisi comparatiu de la població resident per grups d'edat mitjançant l'evolució dels respectius índexs de dependència i de sobre envelliment (2008 al 2018), es pot observar que:

1. L'índex de dependència global (relació entre la població de 0 a 14 anys, més la de més de 65 anys, respecte a la població activa de 15 a 64 anys, s'ha mantingut a Sant Esteve de Palautordera.
2. L'índex d'infància (relació entre la població de 0 a 14 anys i el total de població), ha experimentat una reducció a Sant Esteve de Palautordera, ha augmentat a Sant Celoni i s'ha mantingut en la província de Barcelona.

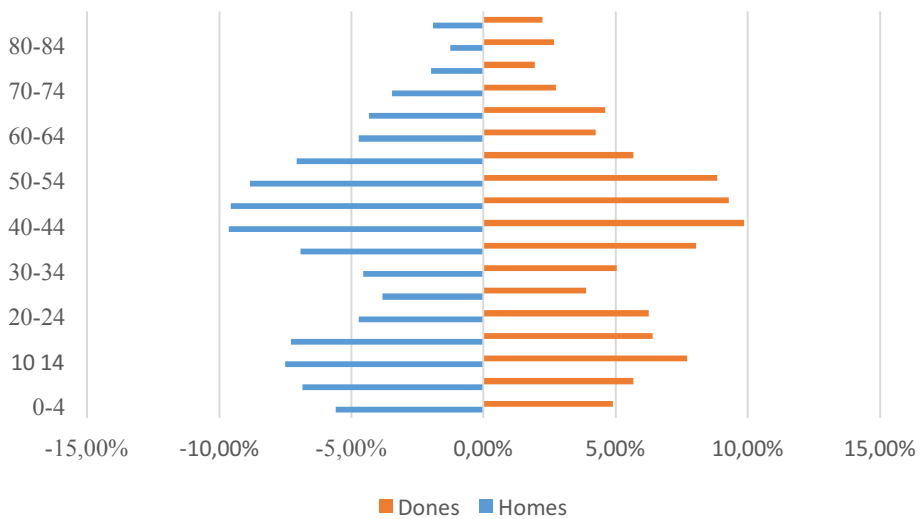
3. L'índex d'envelliment (proporció de persones de més de 85 anys respecte de la població de més de 65 anys), ha experimentat en tots les casos un augment força significatiu.

Analitzant amb major detall l'evolució en concret de la població de Sant Esteve de Palautordera per trams de cinc en cinc anys, quins percentatges diferenciats per sexe venen representats per les respectives piràmides de població que s'exposen a continuació (xifres relacionades en la taula anterior):

**Sant Esteve Palautordera 2008 Estructura de la població resident per edat i sexe.**



**Sant Esteve Palautordera 2018 Estructura de la població resident per edat i sexe.**



Font : Diputació de Barcelona. Informació Estadística Local.

1. Els majors augments relatius s' han produït en els tres trams d'edat superiors als 80 anys amb percentatges superiors al 25%, seguit del tram de 50 a 54 anys amb un augment del 42%. Per gènere destaca que els homes són els que han tingut un major creixement relatiu i les dones a partir del tram de 85 i més anys.
2. Creixements negatius en xifres absolutes els tres trams d'edat de gent jove – de 5 fins els 9 anys – i els dos trams de gent gran – de 75 a 79 anys- .
3. Creixement positiu en xifres absolutes de la població en edat activa, però decreix el tram dels 25 als 39 anys. Augmenta amb major mesura el tram de ambdós generes de 40 a 54 anys.
4. Decreixement en la ultima dècada el tram infantil de 0 a 9 anys.
5. En conjunt i en xifres absolutes el nombre per generes de 2018 ( H 1.359 i D 1.390) es troba més equilibrat que el 2008 ( H 1.155 i D 1.209), ja que s'ha reduït el diferencial de 54 a 31.

Comparant la piràmide d'edat del 2008 respecta la del 2018 es pot observar:

- a) Disminució important dels trams: 0 a 9 anys i 25 a 34 anys
- b) Augment dels trams: 10 a 24 anys i 40 endavant.
- c) Increment important de les dones de 80 anys en endavant.

**2.1. DINÀMICA RESIDÈNCIA - TREBALL.**

El nombre de treballadors afiliats al règim general i al règim d'autònoms de la Seguretat Social corresponent al municipi de Sant Esteve de Palautordera, del desembre del 2012 al desembre del 2018 va augmentar en 253 afiliats passant la xifra total de 1.061 a 1.314 treballadors (segons dades IDESCAT).

Aquesta darrera xifra ve a representar un 82,8% de la població resident en el municipi en edat de treballa – de 15 a 64 anys – en el mateix any 2018 era de 1.851 habitants, com s'ha exposat prèviament.

**Sant Esteve Palautordera: Contractació Registrada. Evolució per grans sectors.**

	<b>Agricultura</b>	<b>Indústria</b>	<b>Construcció</b>	<b>Serveis</b>	<b>TOTAL</b>
<b>2008</b>	20	12	47	327	<b>406</b>
<b>2009</b>	13	2	36	544	<b>595</b>
<b>2010</b>	9	6	74	580	<b>669</b>
<b>2011</b>	24	8	28	716	<b>776</b>
<b>2012</b>	19	5	28	584	<b>636</b>
<b>2013</b>	15	3	20	640	<b>678</b>
<b>2014</b>	16	5	21	547	<b>589</b>
<b>2015</b>	17	19	18	565	<b>619</b>
<b>2016</b>	14	61	24	609	<b>708</b>
<b>2017</b>	16	54	31	651	<b>752</b>
<b>2018</b>	18	27	32	710	<b>787</b>

Font : Departament d'Empresa i Ocupació (web Diputació Barcelona)

Un 90,2% dels treballadors afiliats al desembre del 2018 pertanyen al sector serveis, seguit d'un 4,1% del sector construcció, un 3,4% del sector industrial i un 2,3% d'agricultura.

Com es pot observar el sector serveis en l'últim dècada pràcticament a doblat el seu pes, la construcció s'ha reduït com efecte de la crisi del sector en els últims anys, i la resta s'han mantingut, tenint un caràcter quasi testimonial.

Des de la perspectiva de la mobilitat urbana diària per motius de treball cal tenir en compte que segons les dades del darrer cens en el 2001 més de la meitat, a l'entorn del

53%, de la població ocupada resident de Sant Esteve de Palautordera, tenia el lloc de treball fora del municipi.

La població ocupada resident a Sant Esteve de Palautordera durant el període 2008-2018 va augmentar en 264 habitants mentre que el nombre de llocs de treball en el municipi va augmentar en 79 unitats. Això va comportar, lògicament, una disminució en el nombre de població ocupada resident amb lloc de treball dins del municipi i un augment important de la població ocupada resident amb lloc de treball fora del municipi i, conseqüentment, un augment significatiu de la mobilitat inter-municipal per motius de treball, aproximadament 200 viatges d'anada i 200 viatges de tornada per dia de treball. Es desconeix com ha pogut incidir aquesta evolució en la dinàmica observada de la residència-treball amb posterioritat al 2001 per no disposar de dades oficials de mobilitat per motius de treball. Tenint en compte l'evolució abans observada de les dades d'afiliats a la Seguretat Social en el municipi durant el període desembre 2012 a desembre del 2018, tot sembla apuntar a que aquesta s'hauria d'haver frenat ja que l'augment d'afiliats en aquest període va ser de 253 treballadors mentre que l'augment de la població resident en edat de treballar va ser de 151 habitants; o sigui, l'augment en el nombre d'afiliats en el municipi va ésser superior a l'augment de la població activa resident i, per tant, és de suposar que una bona part d'aquesta es troba treballant i afiliada al municipi.

L'evolució observada sobre les dades sobre la mobilitat diària inter-municipal per motius de treball i que cal tenir en compte els efectes del planejament urbanístic és que el creixement de la població resident a Sant Esteve de Palautordera en els darrers anys no s'ha derivat tant del creixement dels llocs de treball en el municipi sinó, més aviat, de les avantatges que el municipi sembla haver presentat per motius residencials en relació a les que ofereixen els mercats immobiliaris dels municipis de l'entorn com, per exemple, en el cas de Sant Celoni que en l'última dècada (2.008 al 2.018) ha tingut un creixement relatiu de la seva població resident inferior al de Sant Esteve de Palautordera, amb una taxa anual un 47% més baixa, o Santa Maria de Palautordera amb una taxa anual un 54% més baixa.

El 2.018, el nombre d'aturats del municipi en relació a la població resident assolía el 3,5% d'acord amb les xifres del Departament d'Empresa i Ocupació, percentatge que representa un augment aproximat del 10% respecte el 3,2% del 2008. Tot i això la taxa del 2.018 és inferior al 5,4% i 6,4% que presentava Santa Maria de Palautordera i Sant Celoni el mateix any.

## 2.2. PROJECCIONS DE POBLACIÓ

La projecció de la població resident en el municipi com a base per determinar la nova demanda local d'habitatges durant el període de vigència del POUM de Sant Esteve de Palautordera, s'han pres com a marc de referència les efectuades per l'IDESCAT a la comarca i la referència de dinàmica dels darrers anys del municipi. També s'han utilitzat les projeccions de població pel període 2013-2051 elaborades per l'Institut d'Estadística de la Generalitat de Catalunya, que preveu un creixement a mig termini.

Seguint també els criteris de l'IDESCAT s'han considerat quatre escenaris possibles de creixement poblacional. Aquests són baix o de menor creixement, moderat i mitjà, ambdós escenaris intermedis, i finalment alt o tendencial de màxim creixement possible. A partir de l'evolució poblacional dels darrers anys, s'han projectat quatre escenaris poblacionals per al període 2019-2050, incorporant les següents components de creixement:

- Sant Esteve de Palautordera creix bàsicament per mobilitat residencial.
- El creixement natural s'està recuperant com conseqüència d'aquestes noves entrades de població però no amb prou força encara com per a tenir una incidència significativa en el creixement a curt termini de la població.
- No es considera en cap dels escenaris la possibilitat que la immigració d'origen estranger tingui un paper determinant en el creixement de població del municipi.

Les principals xifres que es deriven dels escenaris, són:

1) La població resident al municipi pot assolir la xifra de 4.552 habitants (escenari baix) fins a 5.719 (escenari màxim o Tendencial).

2) El nombre de llars actuals 1.163 segons ultimes dades del IBI 2019, recordem que l'any 2016 era de 1.106, continuarà augmentant durant els propers anys. Això es fruit de la creació de llars per noves famílies que arriben al municipi i en menor mesura pels joves o habitatges unipersonals.

3) El nombre de persones per llar va tenir una baixada fins a 2,3 persones per llar, i el 2019 torna a ser de 2,5 persones per llar, tot i que la tendència del país es a la baixa.

També s'han contemplat dos projeccions addicionals:

1) En base a les xifres projectades per la comarca del Vallés Oriental pel 2026 que es deriven del Pla Territorial de l'àrea Metropolitana de Barcelona.

2) Extrapolant directament l'augment anual de Sant Esteve Palautordera del període 2001-2018. En concret, i tal com es detalla en l'annex de Projeccions de Població, s'obtenen les següents xifres de població resident pel 2050: 3.121 Pla Territorial Àrea Metropolitana i 4.436 creixement anual mitjà 4.308.

Als efectes del POUM, per tal de garantir que l'oferta de nou sòl residencial durant el seu període de vigència no comporti factors de rigidesa i tenint en compte que aquesta nova oferta ha de contemplar, no sols la demanda derivada que generarà l'augment de la població resident (habitatges d'ús principal), sinó també la demanda per a usos secundaris, és considera pertinent partir de la xifra projectada pel 2050 que es deriva de les projeccions a partir del creixement anyal mitjà dels últims 6 anys – 4.308 - més un marge de seguretat de l'entorn del 10% - o sigui uns 4.726 habitants - que permeti cobrir amb llarguesa les noves necessitats d'habitatge que es generin per a usos principals i secundaris.

En síntesi, es considera que el POUM ha de situar i preveure les potencials necessitats de nous habitatges durant el període 2019-2050 a l'entorn de les 700 unitats més 113 hipotètiques provinents de la densificació; xifra que, en termes rodons, es deriva de dividir l'escreix de població estimat entre el 2019 (2.849) i el 2050 (4.882) per 2,5 habitants per habitatge.

### **3. PARC HABITATGES: DINÀMICA RECENT I CARACTERÍSTIQUES DESTACABLES**

El 2008 Sant Esteve de Palautordera tenia un parc de 875 habitatges, segons l'avanç de Pla del 2009. En l'Avanç de Pla del 2016 es fa una estimació amb el nombre habitatge principals i no principals (excloent els buits) d'IDESCAT 2011, dades del IBI, i el Pla Director d'abastament d'aigua potable es va determinar un nombre de llars de 1.106 habitatges per l'any 2015.

Durant el període 2009 al 2018, s'han construït i acabat uns 63 habitatges, cap d'ells amb qualificació de protecció pública, per tant, s'estima que el nombre de llars a 2018 es pot situar en una xifra de l'entorn de les 1.178 unitats (1.106 habitatges 2015 + 63 construïts i acabats en el període 2009-2018).

Aquesta xifra es dona de forma aproximada ja que es desconeix el possible nombre d'habitatges enderrocats, els que hagin pogut transformar el seu ús, passant a ser oficines o despatx durant el període considerat,

Es tracta d'una mitjana de 6 habitatges/any i ve a representar una mitjana de 2,2 habitatges nous acabats per mil habitants.

Un 85% o 944 unitats del total estimat per a principis del 2016, estaven ocupats per persones empadronades com a residents i, per tant, tenien un ús principal com habitatge, el 15% d'ús secundari i un 0% vacants.

Altres característiques destacables del parc d'habitatges de Sant Esteve de Palautordera:

Font IDESCAT 2011

- 1) Només el 23,4% dels habitatges són en règim de lloguer.
- 2) Un 18% dels habitatges tenien una superfície útil de 45 a 60m<sup>2</sup>, un 44% entre 80 i 120m<sup>2</sup>, i un 27% més de 120m<sup>2</sup>. (Font IDESCAT 2011)

Font CADASTRE 2017

- 3) Un 23% dels habitatges tenien més de 40 anys d'antiguitat i un 17% té una antiguitat de 20 a 40 anys, i un 40% de 0 a 20 anys d'antiguitat.



### 3.1. L' OFERTA D' HABITATGES

Pràcticament la totalitat dels habitatges en oferta (webs temàtiques del sector immobiliari) al municipi són de compra-venda.

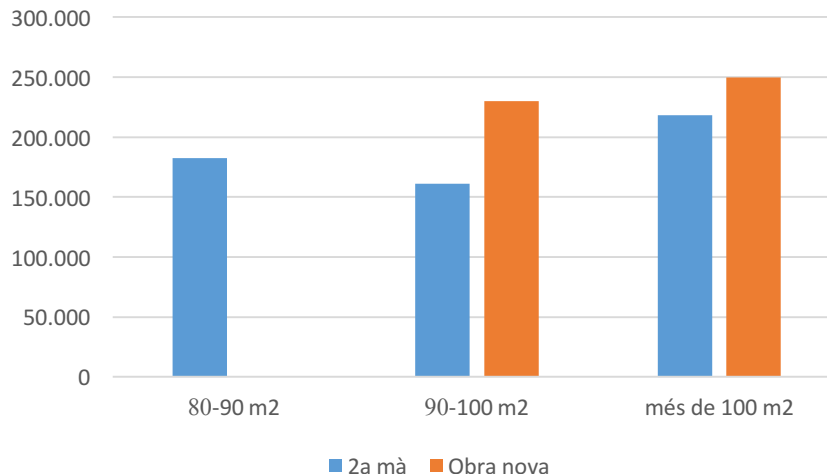
L' Avanç del Pla del 2016, presentava una mostra de 24 habitatges, de 11 habitatges de compravenda i 13 de lloguer, en la recerca actual augmenta el mercat de compravenda amb 31 mostres, 30 de compravenda i 1 de lloguer.

Per tant l'oferta disponible de lloguer es inapreciable, mentre que la compravenda ha augmentat, tot i que només en la seva vessant de segona mà, ja que només s'ha trobat una sola promoció d'obra nova, en forma de bloc plurifamiliar.

El preu mig de venda del m<sup>2</sup> construït oscil·la de 659 a 3.295 euros/m<sup>2</sup>, pel que fa a les diferències entre habitatges de segona mà i nous, agafem un habitatge tipus de la única promoció d'obra existent i un similar de segona mà, observem que el preu oscil·la entre els 1.818 euros/m<sup>2</sup> en el cas de segona mà i 2.300 euros/m<sup>2</sup> en el cas de l'obra nova.

La mitjana de superfície dels habitatges unifamiliars de segona mà era de 150 a 750 m<sup>2</sup>, no trobem mostres d'obra nova. Pel que fa els habitatges plurifamiliars oscil·len entre 80 a 125 m<sup>2</sup> tan de segona mà com d'obra nova.

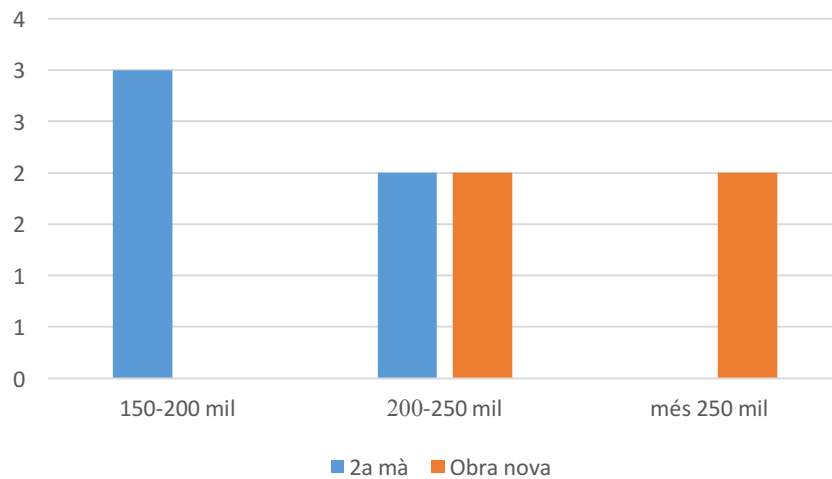
#### Relació superfícies i preu habitatge plurifamiliar 1r trimestre 2019



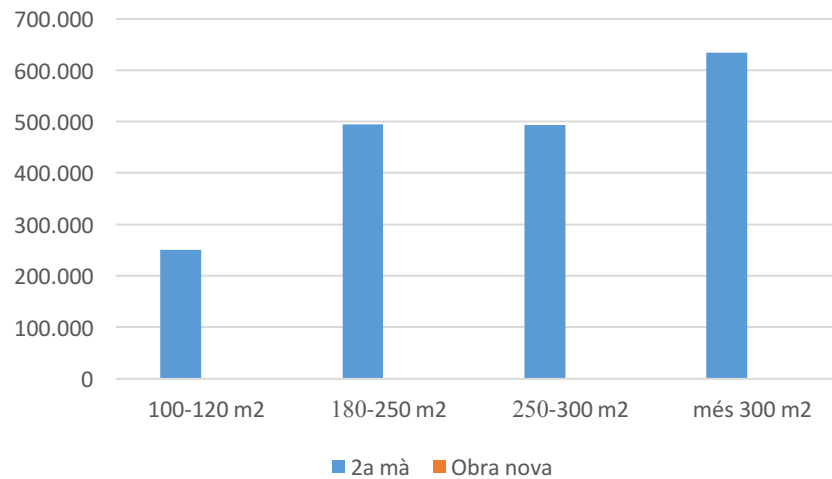
Font : Elaboració pròpia segons webs immobiliàries

El preu mig de venda d'un habitatge plurifamiliar de segona mà és situa en 181.080 euros i el d'un habitatge d'obra nova en 230.000 euros. En el cas de l'habitatge unifamiliar el preu mig es situa en 536.035 euros.

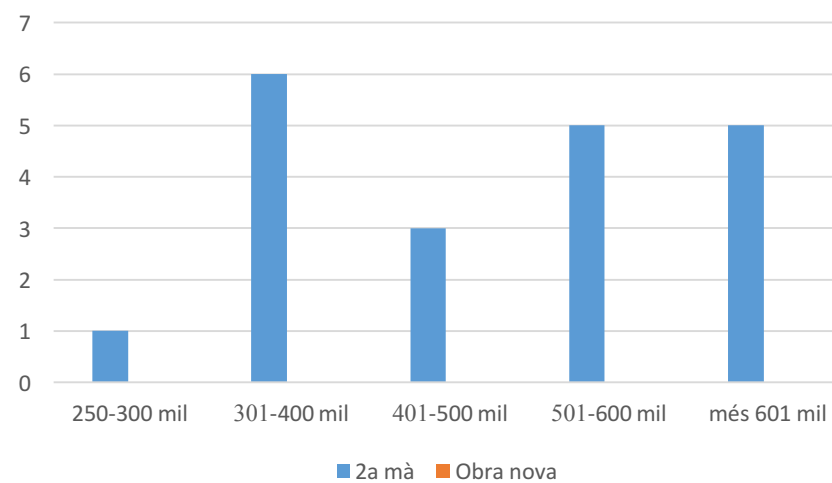
**Nº ofertes segons preu en habitatge plurifamiliar 1 trimestre 2019**



**Relació superfícies i preu habitatge unifamiliar 1 trimestre 2019**



**Nº ofertes segons preu en habitatge unifamiliar 1 trimestre 2019**



Font : Elaboració pròpia segons webs immobiliàries

Altres característiques destacables, eren:

- 1) L'oferta d'habitatge unifamiliar esta dividit a parts iguals en habitatges de menys de 300 m<sup>2</sup> i de més de 300m<sup>2</sup>. En l'oferta d'habitatge plurifamiliar la superfície esta més acotada concentrant-se entre 80 a 120 m<sup>2</sup>.
- 2) Els preus de venda dels habitatges plurifamiliars en oferta, és situen en el tram de 157 a 230 mil euros, dividint-se la oferta a parts iguals de segona mà i obra nova. En el tram alt es situen els habitatges d'obra nova.
- 3) Els preus de venda dels habitatges unifamiliars en oferta, és situen en el tram de 250.000 a 1.000.000 euros, la totalitat de l'oferta és de segona mà.
- 4) Pel que fa al lloguer podríem dir que l'oferta actual es nul·la, ja que només es detecta una entitat plurifamiliar de 65m<sup>2</sup> i 475 euros/mes.

Si comparem els preus obtinguts en la mostra anterior (març 2019) amb els preus del Avanç de Pla del 2016, observem que actualment la oferta d'habitatge destinat al lloguer es pràcticament nul·la, i per altra banda la oferta de venda presenta un augment en el seu preu.

Aquest fet pot esser conseqüència del període de recessió que ha afectat de manera generalitzada l'economia en l'última dècada, i en particular al sector immobiliari.

L'any 2016 en base a una mostra una mica més reduïda de 24 casos, 11 compra/venda i 13 de lloguer, tota la oferta era de segon mà i el preu de venda mig es situava, entre 160 i 450 mil euros; és a dir un augment d'un 50% aproximadament.

A destacar que:

- 1) El 75% del mostreig presentava superfície de més de 100m<sup>2</sup>.
- 2) No hi havia mostra d'obra nova
- 3) El preu mig per m<sup>2</sup> es situa en uns 2.000 mil euros.
- 4) L'oferta en règim de lloguer era superior a l'actualitat. El preu mensual de lloguera sofert un lleuger increment.

Cal advertir que la dimensió de la mostra dificulta especialment l'obtenció de les conclusions generalitzades i facilita el risc d'equivocar-se, tan pel que fa al 2016 com en el 2019.

#### 4. LA DEMANDA I NECESSITAT D'HABITATGE PROTEGIT

La problemàtica que presenta el mercat de l'habitatge a Sant Esteve de Palautordera des del punt de vista de la demanda no difereix gaire de la que s'observa en la major part de municipis de Catalunya i dels que formen part de la comarca del Vallès Oriental i que, a grans trets, es pot concretar, en:

- 1) El preu de venda dels habitatges és superior al creixement del cost de la vida, dels salaris i dels ingressos mitjos familiars.
- 2) Des d'inicis del 2018 s'ha començat a apreciar-se símptomes de canvi en el mercat de l'habitatge, com ha succeït en la major part de municipis de Catalunya, després de l'última dècada de crisis econòmica, aquest fet es detecta en un repunt dels preus de l'habitatge.
- 3) El mercat de lloguer ha augmentat, tal com s'aprecia en les dades d'IDESCAT 2001 on figura un 19% d'habitatges, i 2011 un 23%, tot i així contrasta amb la nul·la oferta detectada en els portals especialitzats.

Sobre les característiques més específiques de la demanda d'habitatge:

1) Segons dades del Servei d'Informació Econòmica Municipal de la Diputació de Barcelona, la Renda bruta familiar disponible 2018 era de 52.298 euros, que ha augmentat des del 2008 quan era de 39.131 euros.

2) L'evolució de la renda bruta familiar disponible per habitant a augmentat, tot i que l'índex a disminuït.

	euros/habitant	Índex
2001	13.572	112,31
2008	16.553	106,62
2018	19.024	101,53

En comparació amb l'entorn observem dues tendències, Sant Celoni 80,88 (15.155 euros) i Santa Maria de Palautordera 80,49 (15.082 euros), i Sant Pere de Vilamajor 104,01 (19.488 euros) i el Montseny 112,63 (21.104 euros).

3) L'atur al municipi segons informe Hermes de la diputació, a baixat des del 12,98% del 2011 al 9,15% del 2018.

4) Els demandants d'habitatge, majoritàriament, són parella jove amb voluntat de compra com a residència principal, i parella adulta (amb o sense fills)

#### 4.1. NECESSITATS D' HABITATGE PROTEGIT

L'any 2009 es va redactar l'Estudi de l'oferta, la demanada i les necessitats d'habitatge a Sant Esteve de Palautordera de la geògrafa Montserrat Mercadé, el qual presenta un resultat teòric, partint d'un dèficit acumulat fins al 2008 de 143 llars, que va des de les 152 llars excloses de la demanda el 2009 (17% del total) fins a les 155 el 2015 (15% del total).

Posteriorment es disposa d'informes emesos per serveis socials de l'Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera, 15 setembre 2016 i el 13 març del 2019, destaca les següents problemàtiques detectades:

<b>PROBLEMATIQUES DETECTADES I ÀMBITS TREBALLATS</b>	<b>2015 casos</b>	<b>2018 casos</b>
Habitatge (ingressos insuficients)	10/15	13
Famílies risc exclusió		
Que precisen habitatge		2/3
Monoparentals problemes econòmiques		3/5
Desnonaments	2 màxim	2 màxim
Sense sostre (no intempèrie)	1 màxim	1 màxim
Econòmiques	29/38	24
Laborals	21/27	19
Infraestructura i sobre ocupació	ND	ND
Persones situació de risc (moderat)		3/6

En base als informes i pel que fa a les necessitats d'habitatge i als desnonaments, les dades s'han mantingut constants.

En l'actualitat el nombre de llars totals, segons els càlculs realitzats, és de 1.178 llars, si prenem com a percentatge vàlid de demanda exclosa el 15% (2015), en l'actualitat es trobaria en 177 llars excloses, 34 sense tenir present el dèficit acumulat.

#### 5. OFERTA POTENCIAL D' HABITATGE PROTEGIT

El nou POUM de Sant Esteve de Palautordera està exempt del compliment de la reserva de sòl per habitatge de protecció pública segons l'article 57.3 del TRLUC.

...

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 dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.**

b) Els dels 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 a què fa referència l'apartat 4.

...

Durant els anys 80 es construïren 23 habitatges socials, i a partir de llavors únicament se'n finalitzà un l'any 95.

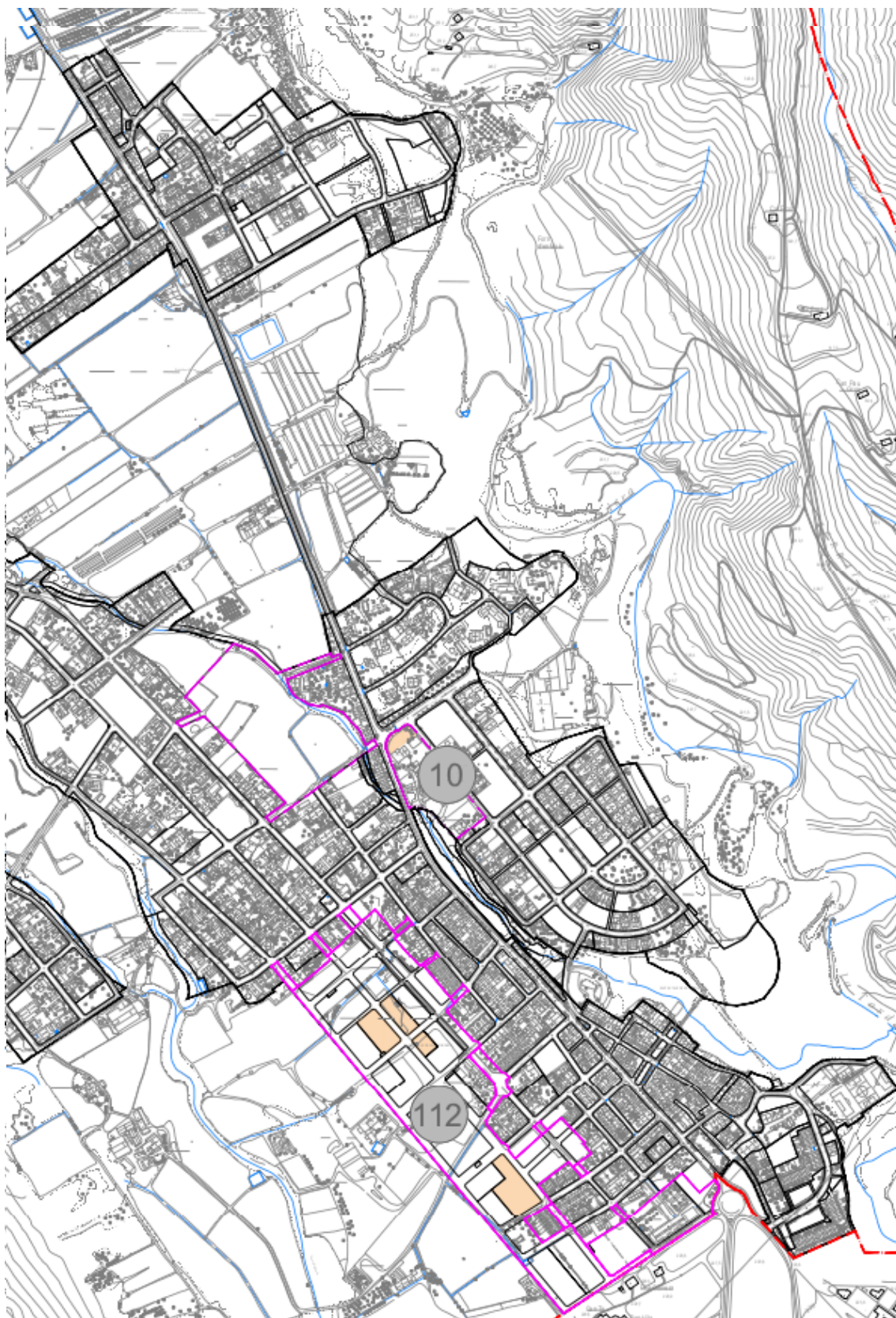
Com a reserves d'habitatge públic, l'àmbit conegut com Pla Parcial Sector Ponent aprovat l'any 2006, s'hi preveuen 112 habitatges de protecció pública amb un sostre edificable total de 7.607,39 m<sup>2</sup>.

En l'any 2018 l'ajuntament va reformar 4 habitatges, ubicats a l'edifici de les antigues escoles, per a casos d'emergència social.

S'ha de tenir en compte que el 60% d'habitatges del municipi són unifamiliars, cosa que dificulta la previsió d'habitatges de protecció, els quals per sostenibilitat econòmica i ambiental s'ubiquen en edificis plurifamiliars.

La localització dels habitatges socials i/o protegits, tal com mostra el plànol adjunt, es troben a la part baixa del municipi, prop de l'escola, en l'àmbit del sector ponent, que amb el nou planejament es pretén facilitar el seu desenvolupament i consolidar així la zona del eixample de Sant Esteve de Palautordera, aquesta zona es va planificar amb diferents tipologies (blocs, cases adossades, en filera i aïllades) amb l'objectiu de donar sortida a les diferents necessitats de la població, sense segregat per zones residencials o de tipologia.

## 6. SITUACIÓ HABITATGES DE PROTECCIÓ



## 7. QUADRE ANNEX DE PROJECCIONS DE POBLACIÓ

Annex Projeccions de Població									
<b>Tres hipòtesis:</b>									
<b>1) Pla Territorial Àmbit Metropolità de Barcelona</b>									
Es parteix de la xifra objectiu de població, establertes pel Pla Territorial de l'àmbit metropolità de Barcelona per l'any 2026 pel conjunt de la comarca d'Vallès Oriental i extrapolant al 2030, 2040 i al 2050, els respectius percentatges de participació observats en el període 2001- 2018 - Files (3) i (5)									
		2001	2011	2018	(%) Augment 2001-2018	Previst pel 2026	Projecció		
							2030	2040	2050
(1)	Vallès Oriental	318.434	399.900	406.289	127,6	318.434	367.242	347.719	323.315
(4)	Sant Esteve Palautordera	1.510	2.516	2.749	182,1		<b>2.956</b>	<b>3.022</b>	<b>3.121</b>
(5)	(6) X 100/(4)	0,5	0,6	0,7	142,7		0,8	0,9	1,0
<b>2) Creixement anual mitjà 2001-2018</b>									
Aplicant el creixement anual mitjà del període 2001-2018 = 3,42%									
		2018					Projecció		
							2030	2040	2050
	Sant Esteve Palautordera	2.749					<b>3.979</b>	<b>5.570</b>	<b>7.797</b>
Alternativament, aplicant sobre la població del 2008, el creixement anual mitjà dels darrers sis anys = 1,46 %									
		2018							
	Sant Esteve Palautordera	2.749					<b>3.224</b>	<b>3.727</b>	<b>4.308</b>
<b>3) Projeccions de l' Idescat</b>									
Es parteix de la xifra sobre la població de Catalunya projectada per l'Idescat per l'any 2013-2051, sota la hipòtesis moderat i s'apliquen les proporcions corresponents per l'àmbit metropolità de Barcelona, Vallès Oriental i Sant Esteve de Palautordera.(com a l' apartat 1)									
		2000	2011	2018	(%) Augment 2000-2018	Previst pel 2051	Projecció		
							2030	2040	2050
(1)	Catalunya	6.174.547	7.501.853	7.543.825	122,2	7.944.821	7.732.529	7.826.881	8.755.781
(2)	Àmbit Metropolità Barcelona	4.680.507	5.508.232	5.571.822	119,0		5.626.875	5.652.858	6.264.067
(3)	(2)X100/(1)	75,8	73,4	73,9	96,9		72,8	72,2	71,5
(4)	Vallès Oriental	318.434	399.900	406.289	127,6		424.166	433.087	489.560
(5)	(4) X 100/(2)	6,8	7,3	7,3	107,2		7,5	7,7	7,8
(6)	Sant Esteve Palautordera	1.510	2.516	2.749	182,1		<b>3.446</b>	<b>3.813</b>	<b>4.726</b>
(7)	(6) X 100/(4)	0,5	0,6	0,7	142,7		0,8	0,9	1,0



8. QUADRES GENERALS DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

		Superfície	Sostre total	Sostre Residencial	Sostre Comercial	Edificabilitat	Habitatges	Densitat	Densitat HLL	Densitat HP	Sostre HLL		Sostre HPP		Sostre HPC		Habitatges HLL	Ratio	Habitatges HPP	Ratio	Habitatges HPC	Ratio
		M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> st / M <sup>2</sup> sòl	Ut	hab / Ha	hab / Ha	hab / Ha	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	Ut	Sostre / hab	ut	Sostre / hab	ut	Sostre / hab
PAU 1	Sector Ponent	102.697,80	38.735,44	38.036,95	698,49	0,38	388	38	27	11	80	30.429,56	20	7.607,39			276	110,25	112	67,92		
PAU 2	Les Margarides	29.222,76	9.831,52	9.831,52		0,34	22	8	8		100	9.831,52					22	446,89				
<b>TOTAL PAU</b>		<b>131.920,56</b>	<b>48.566,96</b>	<b>47.868,47</b>	<b>698,49</b>		<b>410</b>					<b>40.261,08</b>		<b>7.607,39</b>			<b>298</b>		<b>112</b>			
PMU 1	Can Parrong	11.977,57	4.318,00	4.318,00		0,36	32	27	18	8	88	3.818,00	12	500,00			22	173,55	10	50,00		
PMU 2	Matagalls	36.084,76	5.148,00	5.148,00		0,14	39	11	11		100	5.148,00					39	132,00				
<b>TOTAL PMU*</b>		<b>48.062,33</b>	<b>9.466,00</b>	<b>9.466,00</b>			<b>71</b>					<b>8.966,00</b>		<b>500,00</b>			<b>61</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>179.982,89</b>	<b>58.032,96</b>	<b>57.334,47</b>	<b>698,49</b>		<b>481</b>					<b>49.227,08</b>		<b>8.107,39</b>			<b>359</b>		<b>122</b>			

\* Sectors de nova implantació