

Estudi de demanda programa d'habitatges de lloguer assequible per INCASÒL

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

TERRITORI^oXLM



Desembre 2018

Índex

1. INTRODUCCIÓ	4	<i>Sectors en desenvolupament</i>	<i>14</i>
1.1. OBJECTE	4	<i>Característiques del solar.....</i>	<i>14</i>
1.2. EMMARCAMENT TERRITORIAL.....	4	3.3. MERCAT IMMOBILIARI: INFORMACIÓ DELS OPERADORS LOCALS	15
Àmbit territorial de l'estudi.....	4	<i>Característiques del mercat immobiliari.....</i>	<i>15</i>
Àmbit de comparació territorial	5	<i>Característiques de l'oferta de lloguer.....</i>	<i>15</i>
Àmbit d'estudi de mercat immobiliari	5	<i>Característiques de demanda de lloguer</i>	<i>15</i>
2. DIMENSIÓ DEMOGRÀFICA.....	6	3.4. FIANCES INCASÒL.....	16
2.1. POBLACIÓ.....	6	<i>Evolució del preu de lloguer.....</i>	<i>16</i>
Evolució de la població.....	6	<i>Georeferenciació de les mostres de lloguer</i>	<i>17</i>
Estructura de la població	6	3.5. MERCAT DE COMPRA-VENDA I LLOGUER.....	18
Naturalesa de la població	7	<i>Preus de mercat de compra-venda</i>	<i>18</i>
2.2. CREIXEMENT	8	<i>Evolució del mercat de compra venda</i>	<i>18</i>
Creixement de la població.....	8	<i>Relació mercat compravenda i lloguer</i>	<i>18</i>
Projecció de població	8	<i>Estudi de mercat de lloguer per la promoció.....</i>	<i>18</i>
2.3. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ DEMOGRÀFICA.....	10	3.6. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ RESIDENCIAL.....	19
3. DIMENSIÓ RESIDENCIAL.....	11	DIMENSIÓ ECONÒMICA.....	20
3.1. PARC D'HABITATGES	11	3.7. ACTIVITAT ECONÒMICA.....	20
Estructura de les llars.....	11	<i>Població activa.....</i>	<i>20</i>
Característiques dels habitatges.....	12	<i>Atur</i>	<i>20</i>
Producció immobiliària residencial.....	13	3.8. RENDA I INGRESSOS	20
3.2. MERCAT IMMOBILIARI: INFORMACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL	13	<i>Renda familiar disponible bruta.....</i>	<i>20</i>
Característiques del mercat immobiliari.....	13	<i>Ingressos mínims per accedir al mercat de lloguer.....</i>	<i>21</i>
Característiques del mercat de lloguer	13	<i>Indicador de renda de suficiència de Catalunya</i>	<i>21</i>
Noves promocions.....	14	3.9. AJUTS PÚBLICS/POLÍTIQUES D'HABITATGE	22
		<i>Característiques de les ajudes públiques en habitatge.....</i>	<i>22</i>

<i>Perfil dels sol·licitants</i>	22
<i>Nombre de sol·licituds</i>	22
<i>Nombre d'ajudes concedides</i>	22
<i>Relació amb el parc total d'habitatges de lloguer</i>	22
3.10. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ ECONÒMICA.....	23
4. DIMENSIÓ URBANÍSTICA.....	24
4.1. PROMOCIÓ.....	24
<i>Planejament vigent</i>	24
<i>Característiques físiques del solar</i>	24
<i>Característiques de la ubicació</i>	25
4.2. RESUM I CONCLUSIONS DIMENSIÓ URBANÍSTICA.....	27
5. CONCLUSIONS I VALORACIÓ FINAL DE L'ESTUDI	28
ANNEX I: TAULES I GRÀFICS.....	31
ANNEX II: PLÀNOLS I ESQUEMES	40
ANNEX III: FONTS.....	48

1. Introducció

1.1. Objecte

El present informe analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer al municipi de Palau-Solità i Plegamans per tal de poder determinar la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en un solar concret.

Per poder determinar la conveniència de desenvolupar la parcel·la d'habitatges de protecció pública, l'estudi s'ha realitzat aplicant la *Metodologia per a l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer* establerta per l'INCASÒL, la qual es basa en l'anàlisi de diversos factors agrupats en quatre dimensions:

- Dimensió demogràfica
- Dimensió residencial
- Dimensió econòmica
- Dimensió urbanística

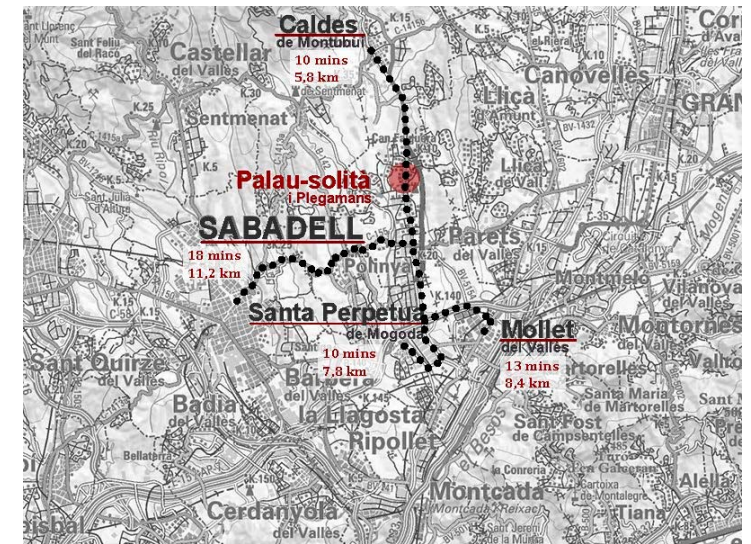
El treball, a banda de la Introducció en la qual es presenta el treball i l'emmarcament territorial de l'estudi, compta amb un capítol per a l'anàlisi de cada dimensió. Aquesta anàlisi conclou amb unes fitxes on es sintetitzen els elements més significatius dels indicadors analitzats, les quals s'estudien de forma comparada en el darrer capítol, dedicat a les conclusions i valoració final de l'estudi.

1.2. Emmarcament territorial

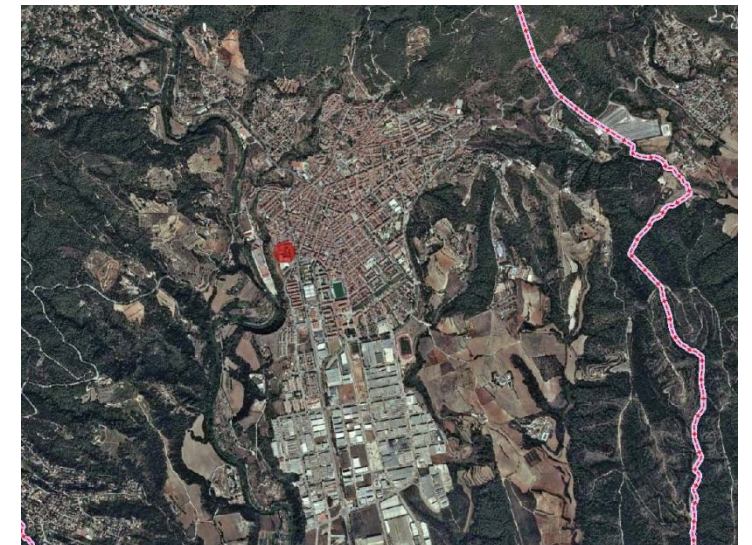
Àmbit territorial de l'estudi

L'àmbit d'estudi que s'ha treballat és la totalitat del nucli de Palau-Solità i Plegamans. Tot i que s'han exclòs els àmbits discontinus de la trama urbana, perquè tenen tipologia d'habitatges diferent a la tipologia dels habitatges d'INCASOL. (Aquests barris deslligats del nucli són de baixa densitat amb tipologia d'habitatges unifamiliars.)

Distàncies i temps als municipis destí més propers, amb vehicle privat.



Ortoimatge actual del municipi de Palau-Solità i Plegamans.



Àmbit de comparació territorial

L'àmbit de comparació territorial utilitzat és el del municipal, comarcal (Vallès Occidental) i/o també l'autonòmic (Catalunya). Els tres marcs referencials ens ajuden a valorar les dades a nivell qualitatiu i a observar si les dimensions estudiades segueixen el seu entorn o bé varien sobre la mitjana.

A nivell de mobilitat, s'analitzen els fluxos en relació als seus municipis veïns o els que fomenten més moviments, com són: Sabadell (que tot i quedar més allunyat, funciona com a node, al ser una de les dues capitals del Vallès Occidental), Caldes de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda i Mollet del Vallès.

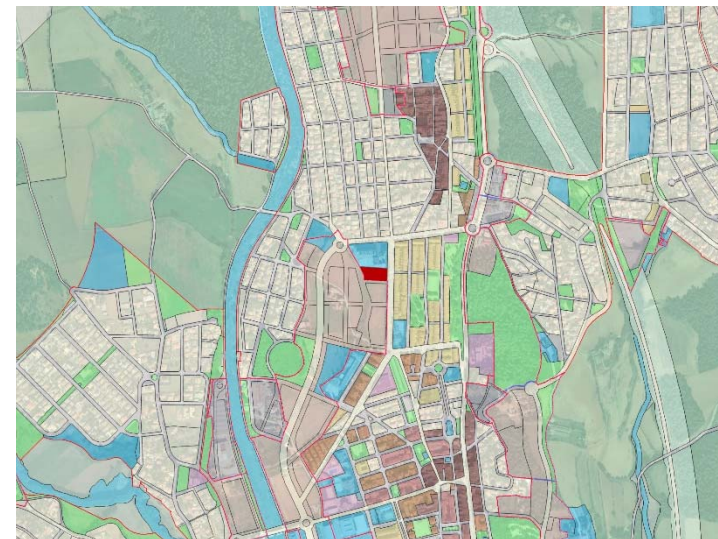
En la dimensió demogràfica, s'estudia en consideració al Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC).

Àmbit d'estudi de mercat immobiliari

L'estudi de preus de mercat immobiliari s'ha fet sobre tot l'àmbit del nucli de Palau-solità, escollint els barris amb la tipologia d'habitatges i proximitat al nucli similar a la parcel·la objecte d'aquest estudi. Hi per això s'han exclòs els barris de cases unifamiliars, que son discontinus de la trama urbana, i que estan allunyats del centre. L'oferta del mercat de lloguer del municipi és molt escassa i la tendència és a la baixa a diferència de la demanda que és creixent.

També el fet de que la oferta d'habitatges a les urbanitzacions, acostumen a ser habitatges aïllats, el que vol dir que tenen patis, solars, garatges o inclús piscines associades al preu, que per altre banda fan pujar el valor del metre quadrat, desviant-lo de la realitat (sobre tot pel que fa a portals web de lloguer). En tots aquests casos, han quedat exclosos de l'estudi.

Planejament actual



Ortoimatge actual



2. Dimensió demogràfica

2.1. Població

Palau-Solità i Plegaments tenia una **població de 14.626 habitants** l'any 2017. El municipi, amb una superfície de 14,93km², comptava amb una densitat de població de 979,6 habitants/ km², superior a la mitjana catalana (235,2 hab./km²) però per sota de la comarcal (1.560,60 hab./km²).

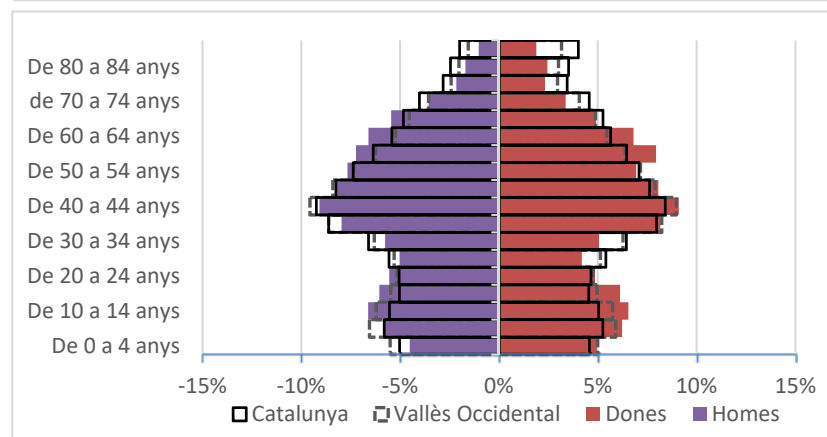
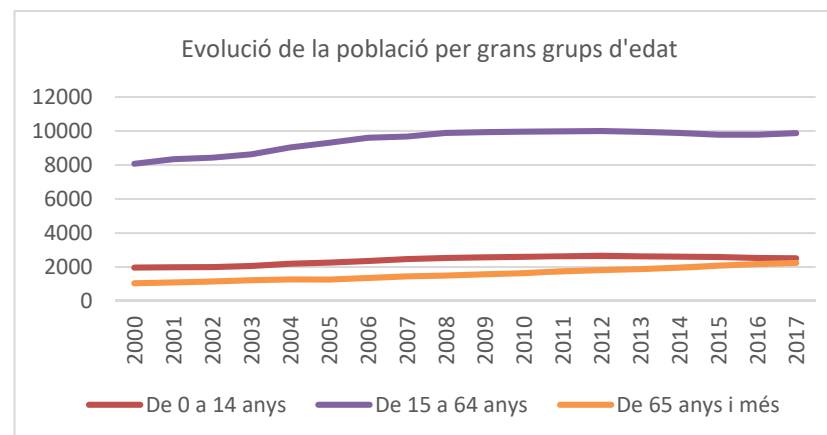
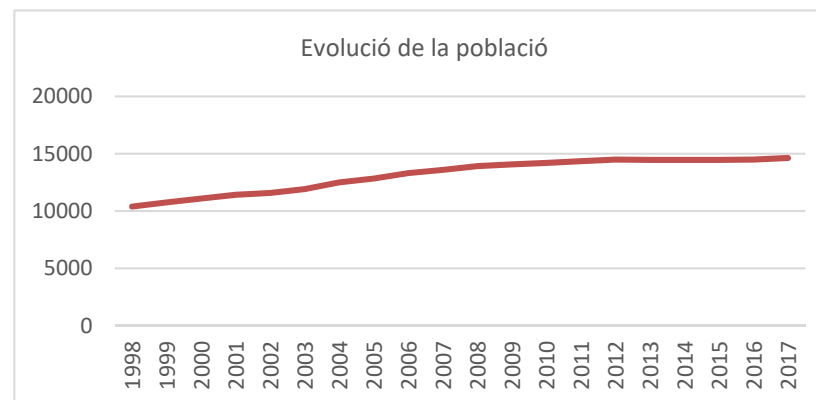
Evolució de la població

Al llarg dels **darrers 20 anys la població del municipi ha experimentat una tendència a l'alça**, especialment entre 1998 i 2008 quan va passar dels 10.393 habitants a 13.916. En canvi, entre 2009, amb una població de 14.070, i 2017, amb 14.626 habitants, es manté estable. De fet, **entre 2012 i 2017 la població ha augmentat un 0,98%**, mentre que al Vallès Occidental ho ha fet un 1,32% i a Catalunya ha disminuït (-0,2%).

En canvi, el creixement experimentat durant el període de la bombolla immobiliària fou força més superior que a nivell comarcal i català. Palau-Solità i Plegamans **va créixer un 25,40% entre els anys 2000 i 2008**, mentre que el Vallès Occidental ho va fer un 20,24% i Catalunya un 17,6%.

Estructura de la població

Palau-Solità i Plegamans presenta una piràmide d'edats menys envellida que la de Catalunya o de la comarca. La proporció de població major de 65 anys és del 15,3%, per sota del Vallès Occidental (16,13%) i Catalunya (18,52%). Per contra, la població entre els 40 i 69 anys és força més superior que a nivell comarcal i català. Pel què fa a la població menor de 39 anys s'observen dues situacions. D'una banda, **el municipi té menys població d'entre 25 i 39 anys que a nivell supramunicipal**. De l'altra, **té major proporció de població entre els 0 i 24 anys**.



Per tant, tot i tenir actualment una proporció de població en edat d'emancipació menor que a nivell supramunicipal, en els propers anys tindrà una forta demanda d'habitatge.

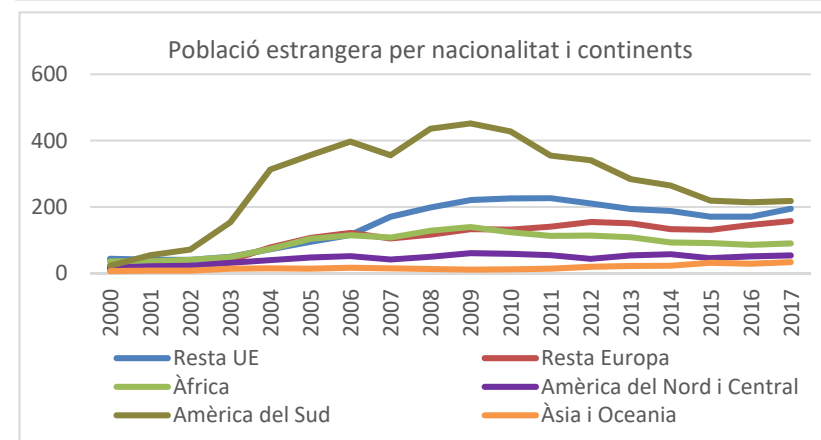
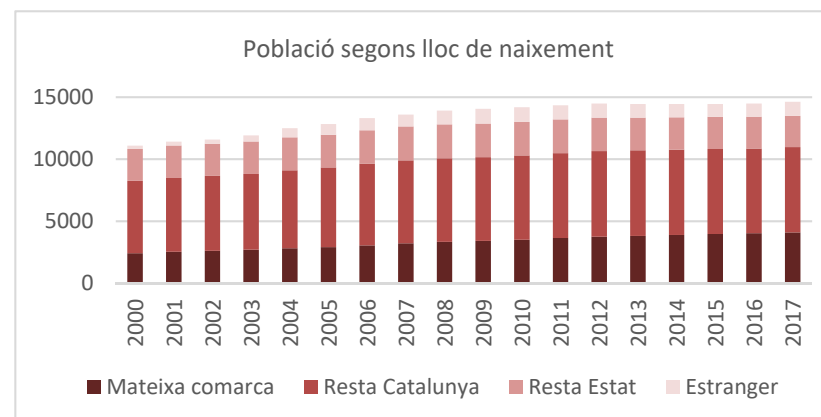
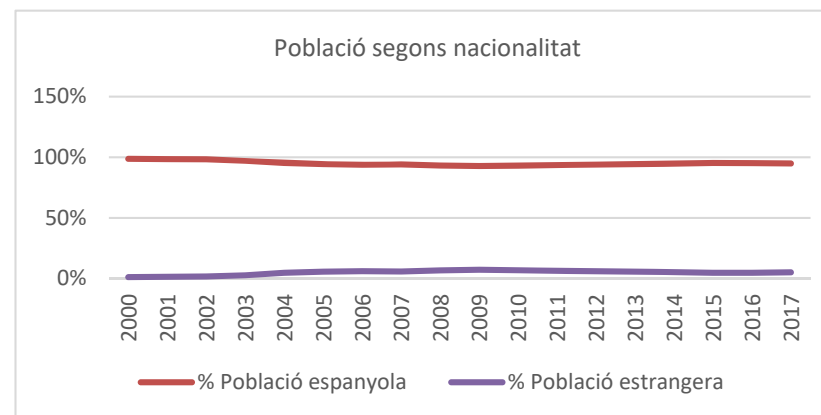
Al llarg de les darreres dues dècades, els grups d'edat que han experimentat un major creixement, i constant, han estat els de més de 65 anys. En segon lloc la població menor de 15 anys, que va créixer especialment fins l'any 2014. La població d'entre 15 i 64 anys va créixer a un ritme accelerat fins l'any 2008 i posteriorment ha alentit o fins i tot disminuït el seu pes.

L'any 2017 l'índex de recanvi poblacional era del 110,09%, superior a la comarca (102,96%) però inferior a Catalunya (115,72%). Palau-Solità i Plegamans presenta un índex d'envelliment de 89%, mentre que a la comarca és del 92,4% i a Catalunya del 118,61%. Per contra, Palau-Solità i Plegamans té pràcticament el mateix índex de sobreenvelliment que a nivell català (16,05% enfront 16,34%).

Naturalesa de la població

Pel què fa a l'origen de la població, entre l'any 200 i 2008, **la població provinent de la mateixa comarca del Vallès Occidental i la població estrangera són els grups que han augmentat més.** La població estrangera s'ha més que triplicat, mentre que de la mateixa comarca s'ha doblat. D'altra banda, el pes de la població provinent de la resta de l'Estat s'ha mantingut estable entorn les 2.500 persones. La població provinent de la resta de Catalunya també ha crescut, però en menor proporció.

L'any 2017, Palau-Solità i Plegamans tenia un **5,12% de població estrangera**, un pes molt menor que el Vallès Occidental (9,7%) o Catalunya (13,8%). L'any amb un major pes de població estrangera fou el 2009 quan assolí el 7,24%. La majoria tenen entre 15 i 65 anys, ja que representen el 84,35% enfront el 66,6% de població espanyola. Els grups de població estrangera d'entre 0 i 14 anys representen l'11,35% enfront el 17,5% de població espanyola en aquesta franja i els majors de 65 anys també tenen un pes molt menor: 4,41% enfront el 15,8% d'espanyols.



2.2. Creixement

Creixement de la població

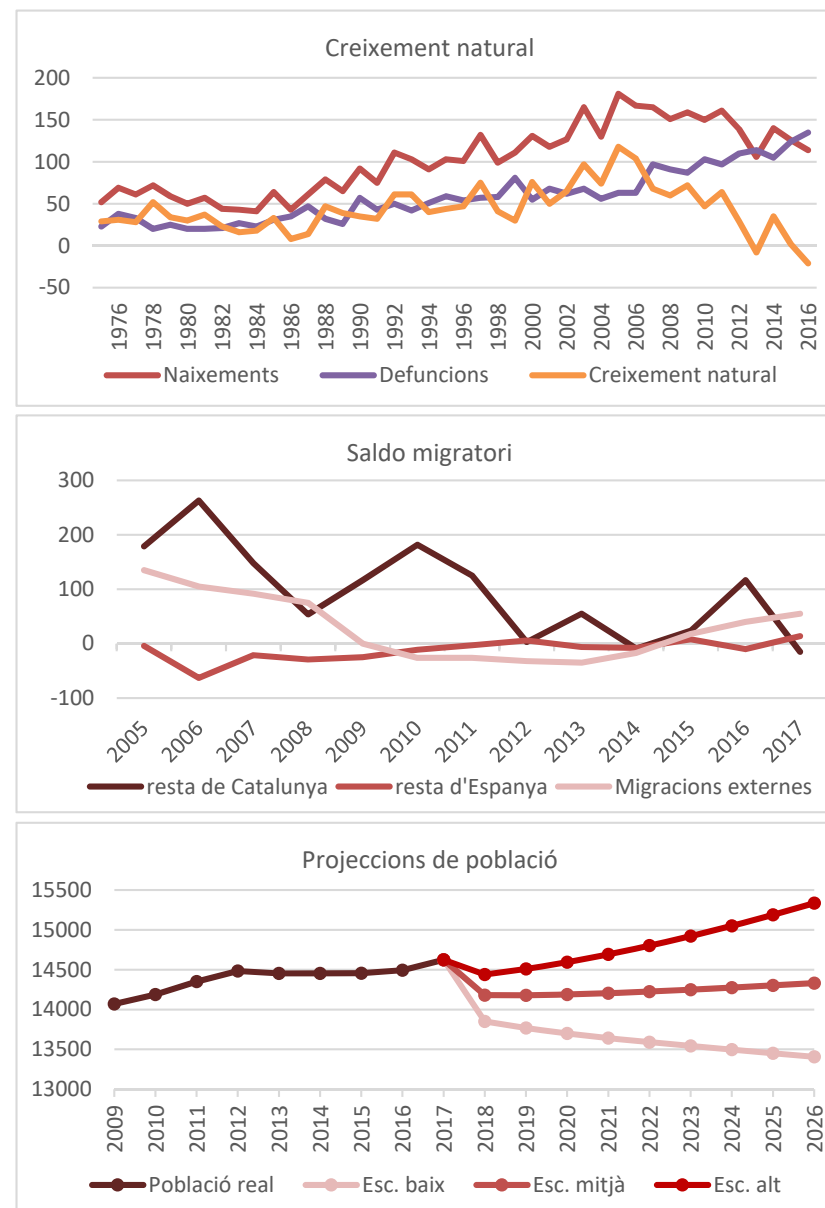
Entre 1976 i 2013 el creixement natural de la població va ser de signe positiu i en tendència a l'alça fins l'any 2005. Tanmateix, des d'aquest any canvia de sentit per un augment de les defuncions i una disminució dels naixements, i resulta en un **creixement natural de signe negatiu l'any 2013 i el 2016**.

Així, el creixement de la població s'ha donat principalment gràcies al moviment migratori, tot i que els darrers anys ha patit una tendència a la baixa. Entre 2005 i 2017 tenen una tendència general a la baixa, però amb uns resultats molt desiguals any a any. **Entre 2005 i 2011 el saldo migratori total és positiu**, tot i disminuir any a any. En canvi, l'any 2012 i 2014 el municipi experimenta un saldo migratori negatiu, que es reprèn l'any 2016. Les migracions externes i provinents de la resta de Catalunya són les que han marcat la recuperació, tot i que les segones han experimentat fortes variacions al llarg dels anys.

Projecció de població

Des de 2009 el pes de la població de Palau-Solità i Plegamans ha representat l'1,61% de la comarca, fet que ha permès elaborar la projecció de la població fins a 2016 a partir dels estudis realitzat per l'IDESCAT a nivell comarcal l'any 2013. Cal subratllar que **la població actual s'aproxima a la projectada en l'escenari alt per l'any 2021 i, de fet, supera els escenaris baix i mig per l'any 2026**. En l'escenari alt, es preveu que Palau-Solità i Plegamans l'any 2026 arribi als 15.337 habitants.

En canvi, la memòria social del POUM estableix unes projeccions de població molt superiors. L'escenari 1 preveu arribar als 20.215 habitants l'any 2026 i l'escenari 4 als 26.138 el 2030.



El **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge** considera Palau-Solità i Plegamans com un subcentre dels continus urbans metropolitans i forma part de les àrees de demanda forta i acreditada. Respecte la previsió de creixement demogràfic, considera que experimentarà un augment molt alt, del 14,3% **pel 2030, és a dir 16.521 habitants.**

Respecte la previsió d'habitatges, el PTSH fa una estimació a 2014 de 4.925 habitatges principals, dels quals 220 estan destinats a polítiques socials. A partir d'un objectiu de solidaritat urbana del 15% preveu una projecció d'habitatges principals de 5.825 unitats a 2030, dels quals 873 haurien d'estar destinats a polítiques socials. En el primer quinquenni se n'han de promoure 176, en el segon 240 i en el tercer 270.

2.3. Resum i conclusions Dimensió Demogràfica

L'evolució de la població dels darrers 20 anys ha experimentat una tendència a l'alça, sobretot fins 2008 quan el ritme de creixement es desaccelera, si bé es manté per sobre de la comarca, fet que es considera positiu. **L'estructura d'edats** és menys envellida que a nivell comarcal i català, però la població entre 25 i 39 anys és menor que a nivell supramunicipal. Per contra, la població menor de 24 anys i de 40 a 69 anys és força superior que al Vallès Occidental, fet que en general aquest indicador es considera indiferent, perquè en el cas dels joves a futur tindrà necessitats d'habitatge.

La **projecció de la població** es considera indiferent a causa de les divergències existents. La població actual és pràcticament la projectada per l'IDESCAT en l'escenari alt pel 2021 i supera els escenaris mig i baix pel 2026. La projecció realitzada pel PTSH va en la mateixa línia i preveu 16.521 habitants pel 2030. En canvi el POUM fa unes previsions molt superiors, arribant als 26.138 habitants el 2030.

El creixement de la població s'ha donat principalment gràcies al **moviment migratori**, que ha tendit a ser positiu entre 2005 i 2017 amb excepció de 2012 i 2014. Els darrers anys, tot i ser inestables per la població procedent de la resta de Catalunya, és positiu per les migracions externes.

L'índex d'envelliment es considera positiu perquè és menor que les mitjanes comarcal i catalana i el de **sobreenvelliment**, indiferent. L'índex de recanvi generacional es considera negatiu perquè hi ha menys joves de 15 a 19 anys que població de 60-64 anys, tot i que el desajust és menor que a nivell comarcal.

Per tant, com a conclusió de **la Dimensió Demogràfica es considera indiferent** atès que la tendència a l'envelliment de la població i la manca de recanvi generacional és la dinàmica actual, te uns valors menys alts que la comarca o inclús que a Catalunya.

DIMENSÍO DEMOGRÀFICA			
Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió
Estructura de la població	El municipi té menys població d'entre 25 i 39 anys que a nivell supramunicipal però té major proporció de 0 a 24 anys. La població entre els 40 i 69 anys és força més superior que a nivell comarcal.		
Creixement	Entre 2012 i 2017 la població ha augmentat un 0,98%, mentre que al Vallès Occidental ho ha fet un 1,32%.		
Tendència creixement	Divergències en la projecció de població entre l'IDESCAT (escenari alt 2026, 15.337habitants), el PTSH (pel 2030 16.521 habitants) i el POUM (20.215 habitants l'any 2026 i 26.138 el 2030).		
Migracions	El moviment migratori és positiu entre 2005 i 2017 a excepció de 2012 i 2014. S'ha produït una tendència general a la baixa, Migracions externes a l'alça, les de la resta de Catalunya irregulars.		
Índex envelliment	Palau-Solità i Plegamans: 88,98%. Vallès Occidental: 92,43%. Catalunya: 118,61%.		
Índex sobreenvelliment	Palau-Solità i Plegamans: 16,05%. Vallès Occidental: 14,71%. Catalunya: 16,34%.		
Índex recanvi poblacional	Palau-Solità i Plegamans: 110,09%. Vallès Occidental:102,58%. Catalunya 115,72%. Hi ha menys joves de 15 a 19 anys que població d'entre 60 i 64 anys, però el desajust és menor que a nivell comarcal.		

Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu
--------------	---------	------------	---------	--------------

3. Dimensió Residencial

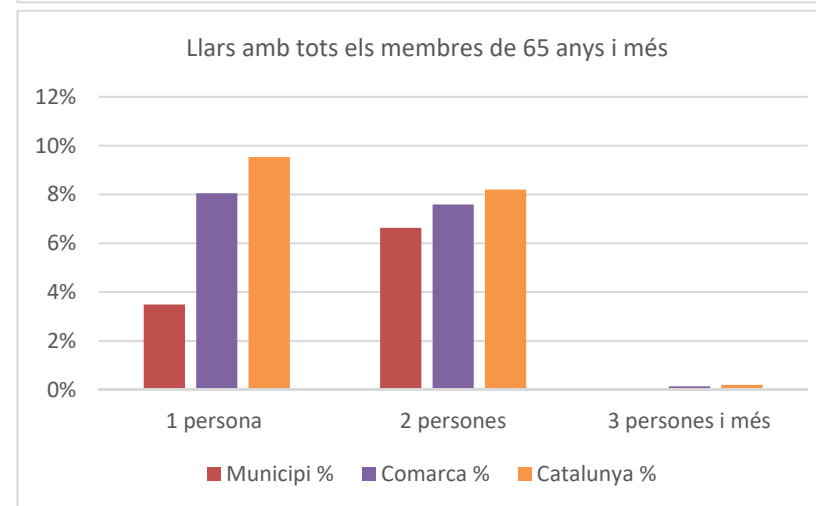
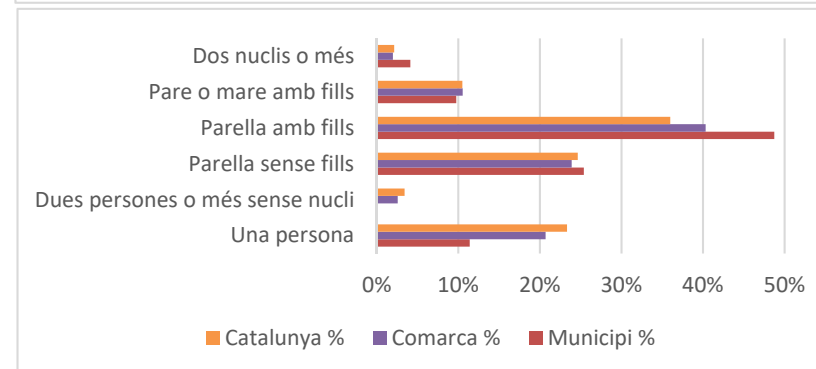
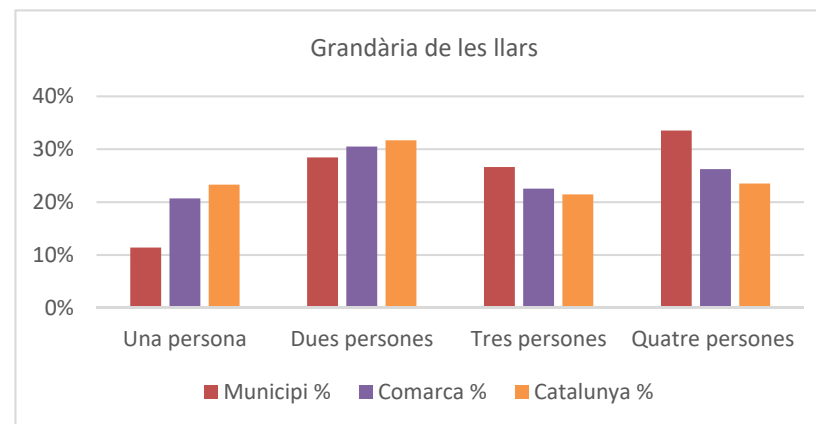
3.1. Parc d'habitatges

Estructura de les llars

Palau-Solità i Plegamans tenia 4.897 llars l'any 2011, de les quals **un terç estaven compostes per quatre persones**, una proporció superior a la mitjana comarcal (26,26%) o Catalunya (23,53%). Les llars formades per dues persones són el 28,5%, uns nivells inferiors a la mitjana comarcal i tres respecte la catalana. Les llars formades per tres persones són el 26,2%, en aquest cas és un percentatge superior a les mitjanes supramunicipals. Per contra, les llars formades per **una sola persona es troben 9 punts per sota de la mitjana comarca.**

Les llars formades per persones majors de 65 anys representen el 10,8% del total, mentre que a la comarca són el 15,8% i a Catalunya el 18%. El 3,5% estan formades per una sola persona i el 6,6% per dues. A nivell supramunicipal aquestes proporcions són molt més altes, sobretot en el cas dels habitatges formats per una sola persona gran, ja que arriben al 8% i al 9,5%.

El nombre mitjà d'habitants **per habitatge és de 2,93 persones a Palau-Solità i Plegamans**, l'any 2011. Mentre que al Vallès Occidental era de 2,64 i a Catalunya 2,56.



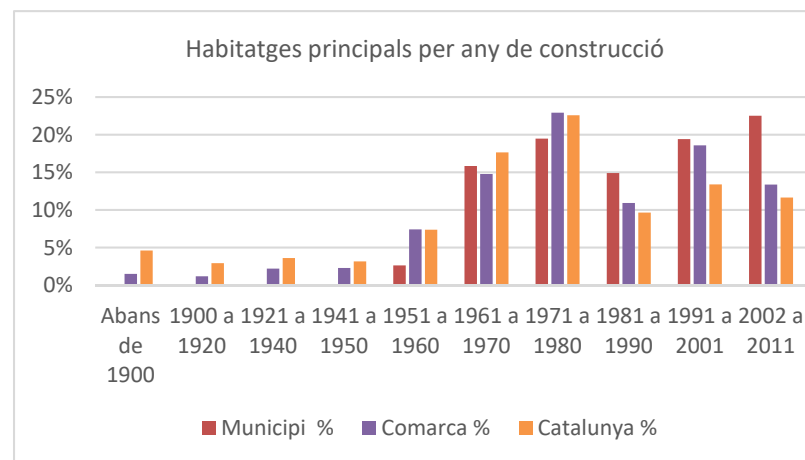
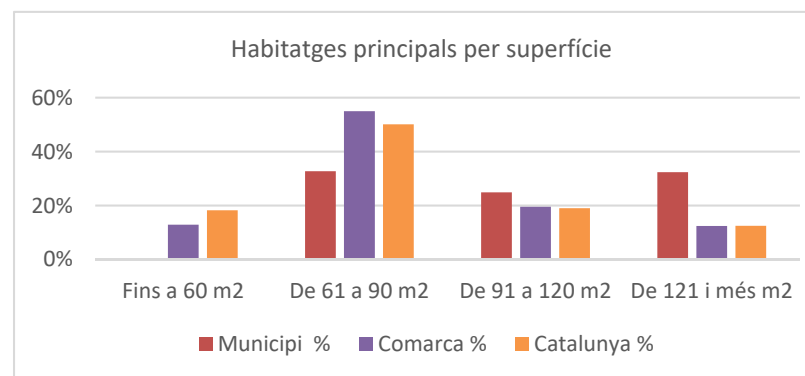
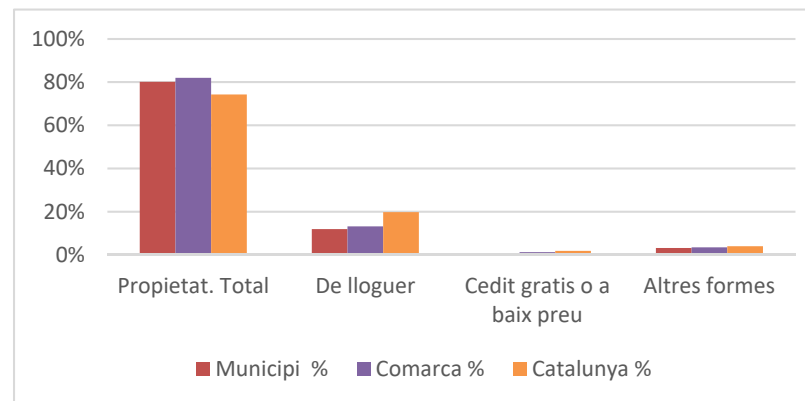
Característiques dels habitatges

El 84,5% dels habitatges de Palau-Solità i Plegamans són principals, una proporció pràcticament igual que al Vallès Occidental. En les dades del Cens de 2011 figura cap segona residència, consta que les dades no són fiables. Aquest fet es pot associar a la metodologia emprada en el Cens de 2011, a través d'enquesta. Respecte als habitatges buits, consten el 9%, un percentatge menor que l'11% del Vallès Occidental i de Catalunya.

Respecte el règim de tinença, **Palau-Solità i Plegamans té el 12% dels habitatges de lloguer**, uns percentatges inferiors que els nivells supramunicipals, que es situen 2 punts per sobre en el cas de la comarca i 8 punts en la mitjana catalana. En el municipi hi **predomina l'habitatge de propietat, en el 80% dels habitatges**, mentre que a Catalunya és el 74% i a la comarca el 82%. D'aquests, **el 48,4% encara té pagaments pendents i el 31,7% ja té la compra pagada**. És significatiu que pràcticament la meitat dels habitatges encara tinguin pagaments pendents, enfront el 43% de la mitjana comarcal i el 34% de Catalunya.

En referència a l'edat dels edificis, **el 22,5% foren construïts entre 2002 i 2011, el doble que a Catalunya** (11,6%). En comparació amb els àmbits supramunicipals, la proporció d'habitatges construïts de cada dècada a partir de 1971 són superiors. Així, el parc del municipi és més nou que en la mitjana de la comarca i de Catalunya. Si bé no es disposen dades d'abans de 1950, els habitatges construïts entre 1951 i 1960 són el 2,6% enfront el 7,4% del Vallès i el 7,3% de Catalunya.

Pel què fa a les superfícies, tan sols **el 32,8% dels habitatges tenen entre 61 i 90m2**, quan a la comarca representen el 55% i a Catalunya el 50%. En conseqüència, **el pes dels habitatges grans és molt superior que els àmbits supramunicipals**: el 32,4% tenen més de 120m2, quan al Vallès Occidental i Catalunya representen el 12,5%. En la categoria 91-120m2 hi figuren el 25% dels habitatges, quan a nivell supramunicipal no arriba al 20%.

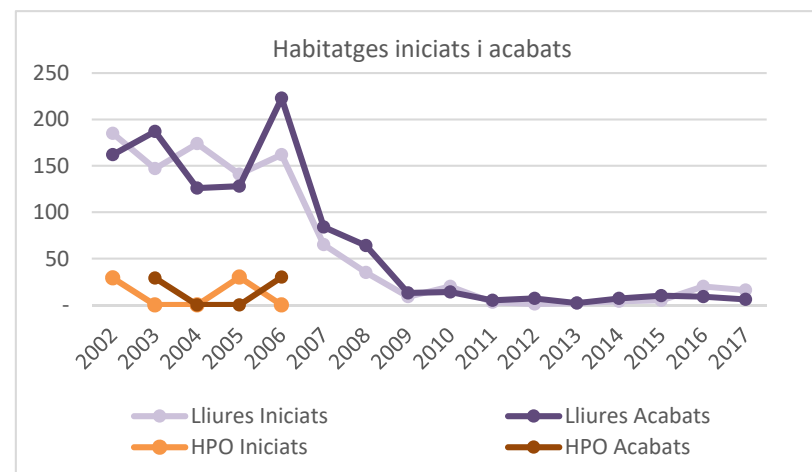


En concordança, els habitatges petits amb 3 i 4 habitacions (incloent la cuina) tenen un pes menor que a nivell comarcal i català, mentre que els de 7 habitacions representen el 9% quan al Vallès Occidental i Catalunya són el 4%.

Producció immobiliària residencial

La producció immobiliària dels habitatges lliures ha patit una gran davallada des de l'any 2006, any del màxim d'habitatges acabats, amb 223. **Fins 2006 cada any s'acabaven més de 100 unitats, en canvi els darrers 7 anys s'han acabat menys de 10 unitats cada any.**

Respecte als habitatges de protecció oficial (HPO), des de l'any 2002 tan sols se n'han produït 59, 29 dels quals es van acabar de construir l'any 2003 i 30 el 2006. **Des de fa 12 anys no s'ha iniciat cap habitatge HPO.**



3.2. Mercat immobiliari: informació de l'administració local

Característiques del mercat immobiliari

D'acord amb el que exposa l'Ajuntament el moviment del mercat immobiliari està força parat, atès que hi ha poca oferta, tant pel que fa a la venda com a lloguer. Influxa en aquest mercat bastant estancat, la poca producció de pisos nous en els últims anys i la poca oferta de pisos de lloguer a mercat. La producció d'habitatge plurifamiliar es va aturar durant la crisi de tal manera que entre l'any 2010 i 2018 només es van tramitar llicències d'obres d'habitatges unifamiliars.

Estimen que la demanda de lloguer és del doble de l'oferta, atès que els lloguers que surten a mercat són ràpidament col·locats.

Característiques del mercat de lloguer

El mercat immobiliari de Palau Solità i Plegamans, segons l'Ajuntament, es troba estancat, tot i que la demanda de lloguer és superior a la oferta, fet que fa que hi hagi poc moviment.

Exposen que l'oferta del mercat de lloguer tendeix a la baixa, per la desconfiança dels propietaris a posar els seus pisos al mercat. Constaten que la causa de la poca oferta és que els propietaris recel·len de la possibilitat d'impagaments i de la dificultat de treure els llogaters insolvents. Alhora, s'afegeix que els habitatges a lloguer es troben en propietat de poques persones, i amb la poca predisposició a llogar, redueix el mercat.

La tipologia dels habitatges del municipi respon a la tipologia majoritària del parc, que és d'habitatge unifamiliar, i dintre de l'escassetat d'habitatges de lloguer, els habitatges plurifamiliars disponibles a lloguer són encara menys.

Noves promocions

La producció d'habitatge plurifamiliar va quedar molt estancada durant el període de crisi econòmica de l'any 2010-2016. Però des de l'aprovació del POUM (2015) que disposava més sòl per habitatge plurifamiliar, i vinculat al final de la crisi econòmica, s'han sol·licitat llicència d'obres per edificis quatre promocions d'habitatges plurifamiliars en els següents àmbits:

- c/ Secretari Gil, 6 habitatges renda lliure
- PAU 42 "El Castell" 36 habitatges (30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 37 " Avda. Ebre" 36 habitatges(30%HPO- 10 habitatges)
- PAU 35 "Pedra llarga" 26 habitatges (30% HPO- 7 habitatges)

Per tant, ha canviat l'evolució de la producció d'habitatges i es comença a produir més ajustat a la demanda.

Sectors en desenvolupament

El POUM delimita 10 plans parcials i 41 polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, un potencial d'habitatges unifamiliars elevat. Aquest planejament es caracteritza per un tipus de creixement de baixa densitat que distribuït pels 23 nuclis o disseminats que conformen el municipi. La tipologia de baixa densitat es reforça amb la característica, políticament volguda en l'aprovació del POUM, d'admetre com alçada màxima en tot el municipi de pb+4pp.

D'aquets sectors previstos pel planejament vigent només estan en procés d'inici de tramitació de llicència els exposats en l'anterior paràgraf: 41 habitatges de renda lliure i 27 de règim protegit. Tot ells son de titularitat privada.

Característiques del solar

Les característiques dels solars que l'Ajuntament ens posa a disposició i que el POUM qualifica de sistema de clau d'habitatge dotacional, els descartem per poder desenvolupar, a data d'avui, cap promoció pels motius següents:

- Solar de Serra de Can Riera, es descarta per la ubicació excèntrica al nucli de Palau, en un nucli disseminat.
- Solar al Barri de Montjuic, que per tipologia del barri no li pertocaria edificar-hi un edifici plurifamiliar. Alhora que també es situa en un punt molt perifèric del nucli de Palau.
- Solar al camí de la Serra, es troba en un àmbit pendent de desenvolupar, situat actualment en un teixit molt poc consolidat. També es situa en un àmbit topogràficament complex, fins que no es consolidin tots els vials pendents no tindrà una bona connexió amb el centre.

Per tant, els tres solars comparteixen la seva posició perifèrica del centre, que fa que una promoció social es desaconselli actualment. El solar més idoni és el del camí de la Serra, però serà adient quan es desenvolupi tot l'àmbit on es troba.

Així hi tot, s'ha estudiat la parcel·la al costat de l'escola Palau ala Rambla del Sol, amb una superfície aproximada de 2.800 m², que amb una ocupació del 40% suposaria una planta de 1.120 m², i d'acord amb el que permet el POUM i els edificis de la mateixa Rambla, es podria admetre una alçada de pb+3. Amb una superfície edificable màxima de 3.360 m².

3.3. Mercat immobiliari: informació dels operadors locals

Característiques del mercat immobiliari

S'han consultat tres operadors locals, els quals han coincidit, en la manca d'oferta d'habitatges de lloguer, i concretament de la tipologia d'habitatge plurifamiliars. La poca disposició d'aquest producte enfront la gran demanda fa que els pisos que surtin a disposició es lloguin en una setmana.

Constaten que hi ha reticències dels propietaris locals a llogar i que hi han pisos i locals en planta baixa que es queden buits.

Tot i que hi ha moviment immobiliari de caràcter industrial, no es reflecteix en el mercat immobiliari de l'habitatge que es troba molt parat.

Característiques de l'oferta de lloguer

L'oferta de lloguer s'ha estudiat acotant l'estudi a les característiques dels habitatges d'INCASOL, de superfície entre 60-90 m² útils i ens els barris centrals, on es situa la parcel·la d'estudi, Avda. Rambla del Sol.

S'han descartat les cases unifamiliars, i els plurifamiliars ubicats en els nuclis perifèrics al centre. Tots els habitatges estudiats son de segona mà, atès que no hi ha cap nova promoció per comparar preus de sortida de mercat.

En la recerca dels portals web, es coincideix en la poca oferta d'aquestes tipologies. Hem recollit els cinc habitatges plurifamiliars d'una forquilla d'entre **60-90 m², amb una mitjana de 9,84€/m², amb habitatges de entre 2-3 habitacions.** A les dates recollides s'incorpora el fet de si a la mensualitat se li afegeix el lloguer d'una plaça d'aparcament o no, ja que això pot variar el preu mig del m².

Característiques de demanda de lloguer

Les persones demandants de lloguer son de totes tipologies, majoritàriament de parelles amb fills, però també de gent jove que busquen el seu primer pis per emancipar-se.

	Adreça	Superfície	Num. Hab.	Preu	Preu m ²	Aparcament	Portal web
1	Illa del Pla (centre oest)	60 m ²	2	780 €/mes	13,00 €/m ²	sí	fotocasa
2	Sant Joan	67 m ²	2	780 €/mes	11,64 €/m ²	sí	habitaclia
3	C/ Diagonal, 5	78 m ²	3	590 €/mes	7,56 €/m ²	no	idealista
4	Centre	84 m ²	3	700 €/mes	8,33 €/m ²	no	habitaclia
5	Centre	90 m ²	3	780 €/mes	8,66 €/m ²	no	indomio

Taula resum d'habitatges en lloguer als portals web immobiliaris. Tots els anuncis tenen data de novembre de 2018.

3.4. Fiances INCASÒL

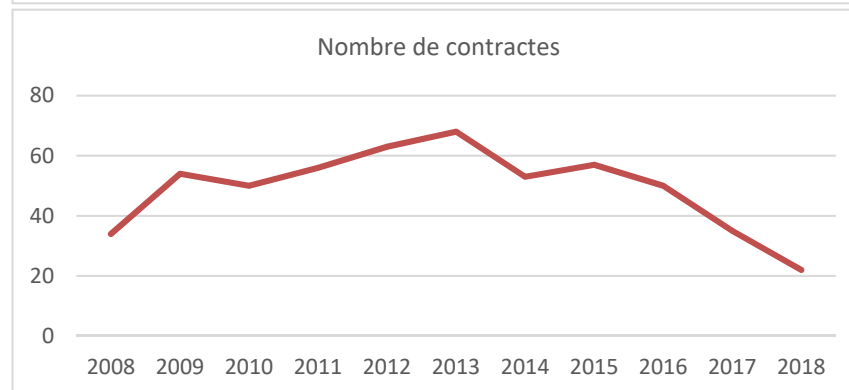
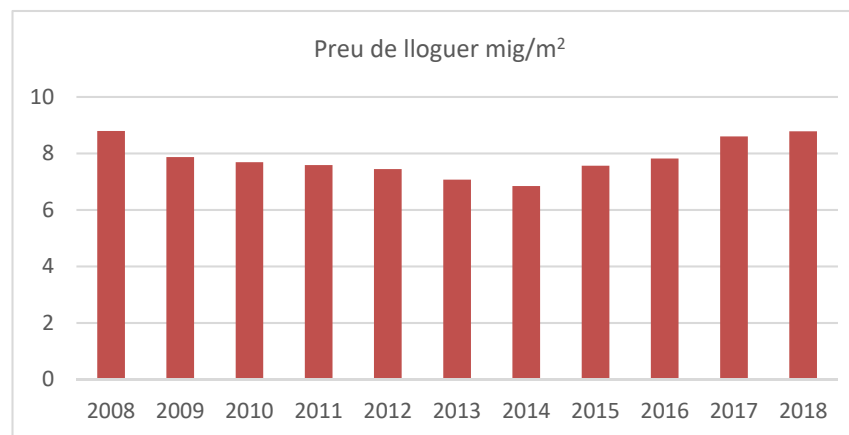
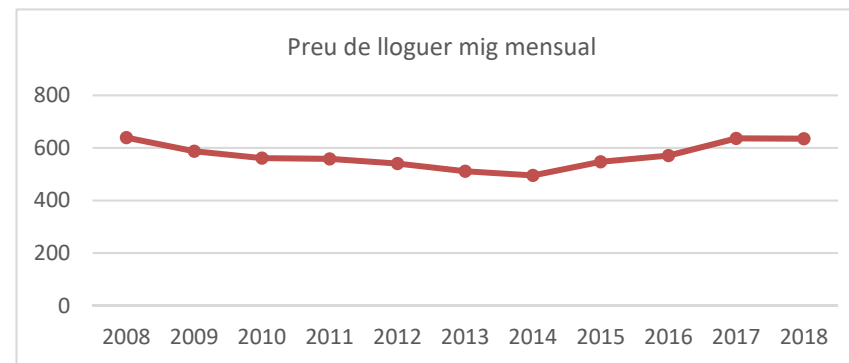
A partir de les dades de registre de fiances dipositades a l'INCASÒL s'ha estudiat l'evolució dels preus del lloguer dels habitatges. En primer lloc s'ha determinat la mostra d'anàlisi amb diversos criteris. Dels 1.501 registres recollits entre 2008 i l'1 d'agost de 2018 **s'han seleccionat els habitatges d'entre 60 i 85m²** (1007 registres). D'aquests s'han eliminat els habitatges de preus inferiors a 200€ i superiors a 1.200€. Finalment, la mostra està conformada per 542 registres.

Evolució del preu de lloguer

Entre l'any 2008 i 2018, el preu del lloguer mitjà ha fluctuat entre els 495€/ mensuals i els 640€/ mensuals. L'any 2008 es situava en 639,42€/ mensuals i a partir d'aquest moment va patir una tendència a la baixa fins l'any 2014, quan es va situar en 495,51€. Posteriorment, s'inicia una segona etapa amb un augment progressiu dels preus del lloguer, arribant als **636,51€/ mensuals l'any 2017**. Durant la primera meitat de l'any 2018 el lloguer mensual es situava entorn a aquest nivell, concretament en 634,95€, per tant, no s'observa un increment en la mateixa tendència dels darrers quatre anys. Al llarg de la darrera dècada els increments més importants s'han produït l'any 2015, quan els preus mensuals van augmentar un 10% respecte l'any anterior, i el **2017 quan van créixer en un 11%**. Al llarg de tot el període l'evolució del preu mensual es manté ja que suposa un -0,7%.

Respecte el **preu mig per m²**, la mitjana l'any 2017 era de **8,6€/m²** i la primera meitat de 2018 va pujar lleugerament fins a 8,79€/m². Al llarg del període el mínim es produeix el 2014 amb 6,84€/m².

El nombre de contractes té una evolució oposada a la dels preus de lloguer. L'any 2008 es van signar 34 contractes, moment a partir del qual augmenten fins el 2013 amb 68 contractes signats. Posteriorment, el nombre descendeix fins als 35 de 2017. La primera meitat de 2018 se n'han signat 22. Si la segona part de l'any es manté el ritme, significarà un increment de contractes respecte la tendència dels darrers anys.



Georeferenciació de les mostres de lloguer

Les dades de lloguer mensual recollides a partir de les fiances s'han georeferenciat per tal d'observar la distribució territorial del preu del lloguer. Cal tenir en compte que s'han seleccionat les de la tipologia analitzada, de 60 a 85m² i s'han circumscrit a les del nucli urbà central. S'han realitzat dues cartografies, una corresponent a les fiances dipositades els anys 2017 i 2018 i una altra amb l'acumulació històrica entre el 2008 i 2018.

En el cas de la cartografia de tota la dècada, **no s'observen àrees amb concentració homogènia de preus**. També és destacable que no s'han identificat habitatges de lloguer en les zones més immediates de la parcel·la estudiada. Aquelles que són més properes tenen un preu d'entre 6 i 10 euros per metre quadrat. Les parcel·les amb un preu superior als 10€/m² es situen a la meitat sud del nucli urbà.

En el cas de la distribució territorial de les fiances recents, entre 2017 i 2018, existeix un major nombre de parcel·les amb un preu menor de 6€/m².

Geolocalització del parc de lloguer històric (2008/2018)



Geolocalització del parc de lloguer actual (2017/2018)



3.5. Mercat de compra-venda i lloguer

Preus de mercat de compra-venda

Els preus del mercat de compra-venda, d'acord amb les dades del Col·legi de Registradors de la propietat a 2017, tenen dinàmiques ben diferenciades en funció de l'habitatge nou i l'habitatge usat.

La diferència preus entre els nous i els usats, pot respondre a la tipologia d'habitatge a que pertanyen. Els **habitatges usats** a Palau, d'acord amb la tipologia edificatòria, son en gran part **habitatges unifamiliars**.

I els **habitatges nous** majoritàriament son **habitatges plurifamiliars**.

Evolució del mercat de compra venda

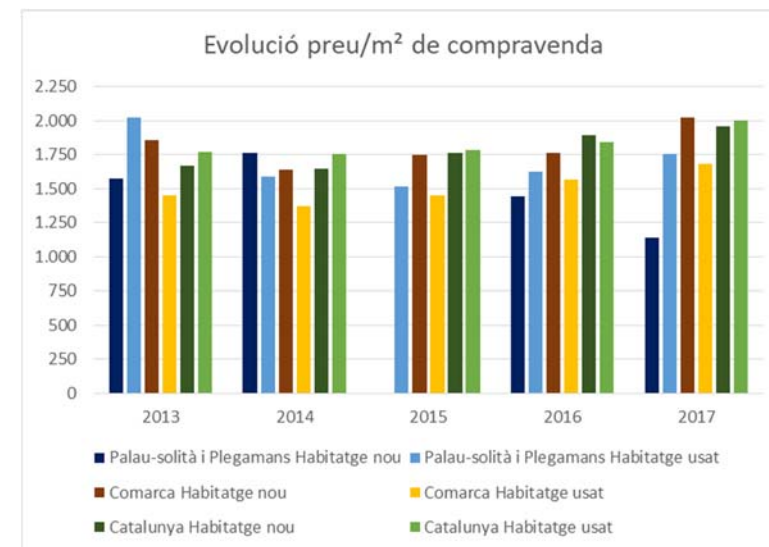
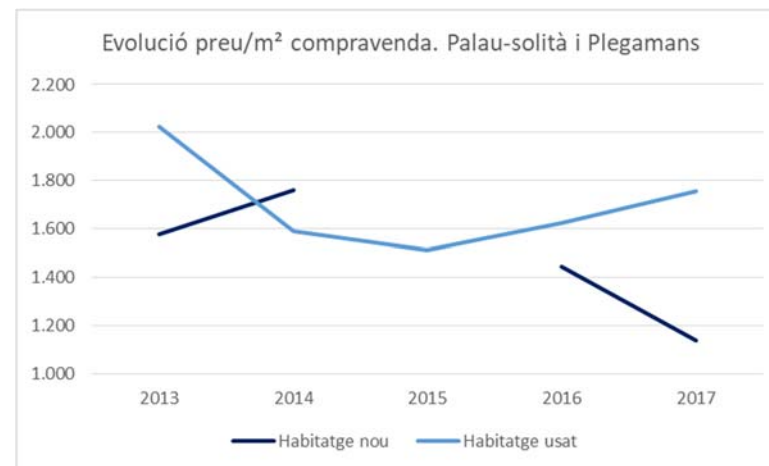
El preu de compravenda de l'habitatge nou, durant el període de 2013 a 2017 ha disminuït, passant a ser més barat que l'habitatge usat. El preu unitari d'habitatge nou a passat de XX€/m² a XX€/m².

L'habitatge usat, va fer un descens durant la crisi del preu de compravenda, però a partir del 2015 fa un canvi de tendència recuperant el valor que tenia després del 2013, amb un preu unitari de XX €/m².

Relació mercat compravenda i lloguer

Malgrat la poca oferta del mercat de lloguer, des **de l'any 2008 els contractes de lloguer superen dels de compravenda**, d'acord amb *l'Estudi de la diagnòsi de vulnerabilitat social i habitatge de Palau Solità i Plegamans*, Diputació de Barcelona 2017.

Estudi de mercat de lloguer per la promoció



Font: Col·legi de Registradors de la Propietat

3.6. Resum i conclusions Dimensió Residencial

En l'**estructura de les llars**, un terç dels habitatges estan compostats per 4 persones i la meitat dels habitatges principals estan ocupats per parelles amb fills, mentre que els ocupats per una sola persona són la meitat que la mitjana catalana. Les llars formades per persones majors de 65 anys només representen el 10,80%, força lluny dels nivells supramunicipals (comarca ,16%, Catalunya, 18%).

En referència a les **característiques dels habitatges**, el 84,5% són principals, una qüestió positiva. També es considera molt positiu per aquest estudi, que tan sols el 12% dels habitatges són de lloguer. Palau-Solità i Plegamans té un parc molt nou, ja que més del 40% s'ha construït entre 1991 i 2001 i en canvi tan sols un 2,6% és anterior a 1960. Pel què fa a la **producció immobiliària**, fa més de 12 anys que no es construeix cap habitatge HPO. Respecte als lliures, entre 2002 i 2006 se'n produïen uns 150/any però des de 2012 se n'acaben anualment menys d'una desena. L'any 2018 s'ha iniciat llicència per noves promocions d'habitatges plurifamiliars de un total de 68.

En relació als **preus mensuals del lloguer**, de les fiances s'obté que l'any 2017 el preu mitjà dels habitatges entre 60 i 85m² era de 636,51€, és a dir 8,6€/m², fet que es considera molt positiu als efectes d'aquest estudi.

Per tant, i a tall de conclusió, de la **Dimensió Residencial es considera indiferent** per la promoció, perquè els indicadors que farien positiva la promoció: l'elevada de tinença en propietat del parc més l'elevat preu de lloguer i la baixa producció immobiliària dels últims anys, es neutralitza amb l'edat jove del parc i que les tipologies dels habitatges 8 de superfície gran) majoritaris s'ajusten a la també elevada mitjana d'ocupació. En el balanç d'aquest indicadors es considera indiferent per avaluar la futura promoció.

DIMENSIÓ RESIDENCIAL			
Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió
Tipus de llars	Pràcticament la meitat de llars estan compostades per parelles amb fills (48,7%), per sobre de la comarca (40,3%) i de Catalunya (36%).		
Habitatges principals	El 84,5% dels habitatges són principals, Vallès Occidental 85,5% i Catalunya 76%		
Tinença	Només el 12% dels habitatges són de lloguer. Vallès Occidental 13,2%. Catalunya 19,8%.		
Habitants/habitatge	Palau-Solità i Plegamans: 2,93. Vallès Occidental: 2,64. Catalunya: 2,56.		
Antiguitat habitatges	El 41,94% del parc s'ha construït entre 1991 i 2011. Només el 2,61% és d'abans de 1960.		
Producció immobiliària	No s'ha construït cap habitatge de protecció oficial des de l'any 2006. La producció d'habitatges lliures es reprèn a 2016.		
Valors fiances INCASOL	Preus de lloguer alts, 636,51€ mensuals, un 11,4% més car que l'any anterior. 8,6€/m ² .		
Evolució dels preus	Els preus han anat augmentant		
Relació valor venda/lloguer	Els contractes de lloguer superen els contractes de compra des de l'any 2008		
Noves promocions	Quatre llicències per noves promocions 2018: 41 habitatges de renda lliure i 27 de règim protegit		
Nous sectors	Cap sector en desenvolupament		
Demanda	Alta demanda d'habitatges plurifamiliars de lloguer		

Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu
--------------	---------	------------	---------	--------------

Dimensió Econòmica

3.7. Activitat econòmica

Població activa

L'any 2011 Palau-Solità i Plegamans tenia una major proporció de població activa que la comarca i Catalunya. Concretament, **el 72,8% de la població major de 16 anys era activa**. En canvi, els inactius (jubilats, estudiants, o amb invalidesa) representaven el 41,9%. En aquest cas, uns nivells inferiors a la mitjana catalana (44,7%) o catalana (45,3%). De la població ocupada, **dos terços ho feien en el sector serveis (66,8%)**, mentre que el **23,3% treballava en la indústria i el 9,12% en la construcció**.

Atur

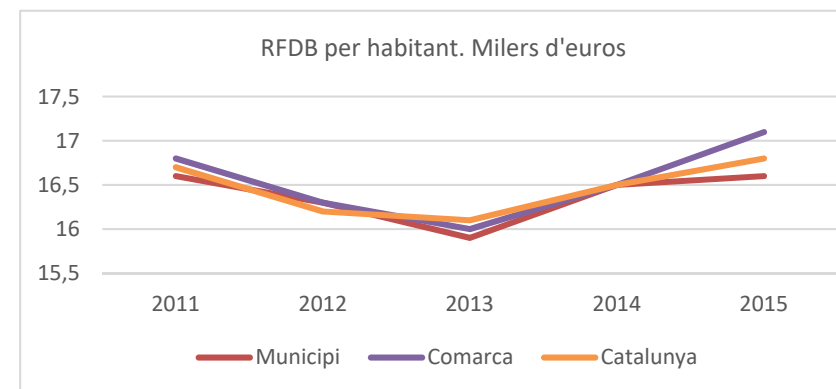
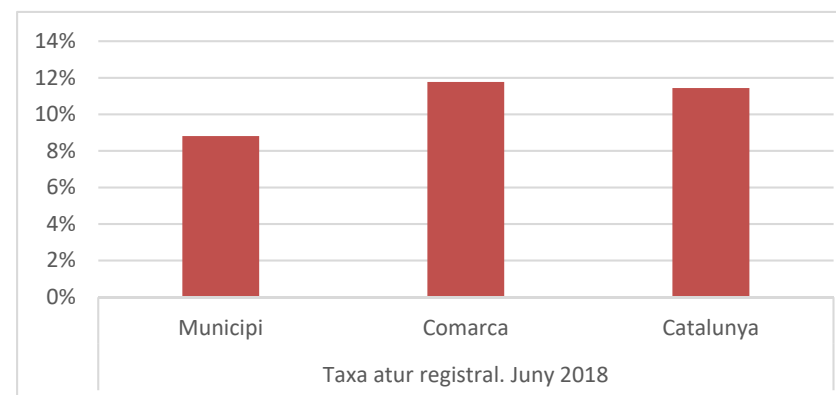
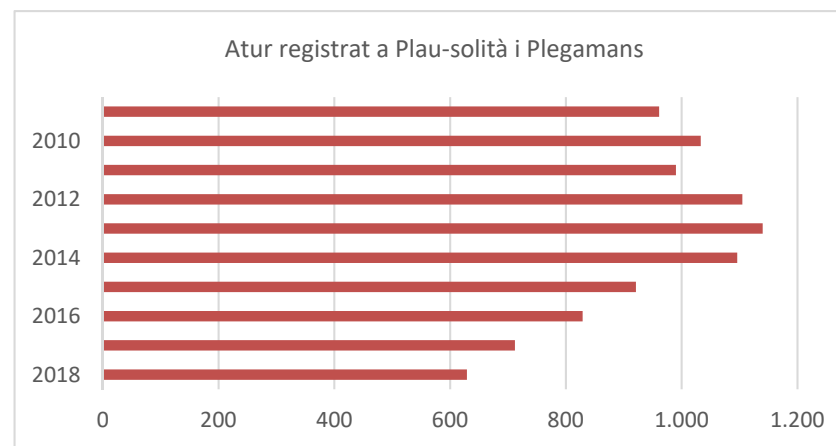
La taxa d'atur a juny de 2018 era del 8,82%, molt menor que al Vallès Occidental (11,7%) i Catalunya (11,4%). La tendència des de 2013 és a la baixa, quan partia del 17,24%. En aquest sentit, els nivells més alts d'atur que ha assolit no han arribat mai al 21% comarcal o al 19% català.

3.8. Renda i ingressos

Renda familiar disponible bruta

La renda familiar bruta disponible de Palau-Solità i Plegamans l'any 2015 era de **16.600€ per habitant**, inferior als 17.100€ de la mitjana del Vallès Occidental i dels 16.800€ de la mitjana catalana. Per tant, si Catalunya correspon a l'índex 100, Palau Solità i Plegamans es situaria en el 98,7.

En termes d'evolució històrica, **la RFDB actualment es situa al mateix nivell que l'any 2011**. Entre 2011 i 2015 disminuï fins l'any 2013 arribant als 15.900€/habitants i seguidament ha tornat a remuntar.



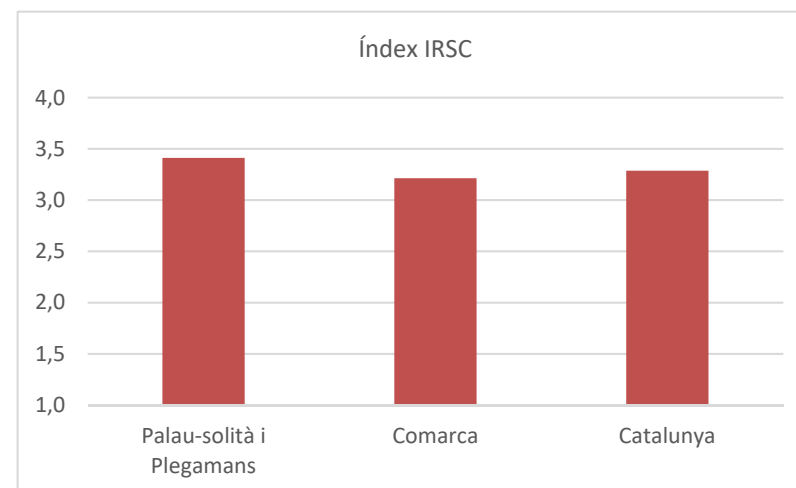
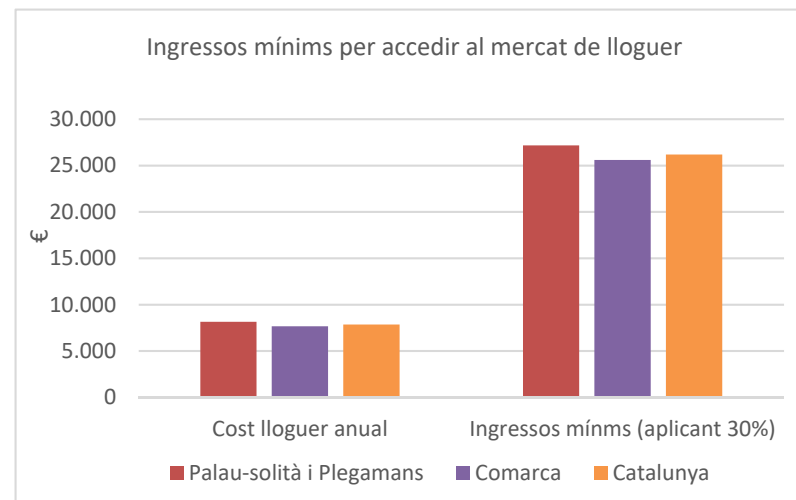
Ingressos mínims per accedir al mercat de lloguer

La Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana disposa de les mitjanes de lloguer mensual dels municipis de Catalunya. Palau-Solità i Plegamans l'any 2017 tenia un **lloguer mensual mitjà de 679,51€**, que representava un lloguer anual de 8.154,12€. Cal tenir en compte que aquesta mitjana és total, i que no discrimina les tipologies d'habitatges.

Tenint en consideració que les famílies haurien de destinar el 30% dels seus ingressos familiars al pagament del lloguer, la població de Palau-Solità i Plegamans **hauria de tenir uns ingressos mínims anuals de 27.180,40€**. En comparació amb els nivells supramunicipals, els lloguers mensuals d'un cost inferior. A la comarca el lloguer mitjà era de 640€, suposant uns costos anuals de 7680,86€ i uns ingressos mínims de 25602,86€. En canvi a Catalunya el lloguer mensual era de 654,8€, 7.857,94€ anuals i uns ingressos mínims necessaris de 26.193,13€.

Indicador de renda de suficiència de Catalunya

L'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya establert anualment per la Generalitat de Catalunya, és el marc de referència general per poder analitzar els ingressos, En aquest sentit, els ingressos mínims necessaris **per accedir al mercat lliure de lloguer de Palau-Solità i Plegamans representen 3,41 vegades l'IRSC**, mentre que al Vallès Occidental serien 3,21 i Catalunya 3,29.



3.9. Ajuts públics/polítiques d'habitatge

Característiques de les ajudes públiques en habitatge

Les ajudes públiques en qüestió d'habitatge que ofereix l'Ajuntament de Palau són de quatre tipus:

- Ajudes per pagament de la hipoteca
- Ajudes per al pagament del lloguer
- Ajudes per la fiança del contracte de lloguer
- Ajudes per allotjament d'urgència (en hotel pensió, residències, etc)

L'import de l'ajuda el calculen cas a cas, segons les necessitats de cada família. L'Ajuntament subvenciona el cost de l'habitatge, d'acord amb els barems socio-econòmics, i es subvenciona el 25%, 50%, 75%, 90% o el 100% segons la puntuació socioeconòmica que es tingui.

Les despeses d'ajuts a l'Habitatge en els últims tres anys han estat:

- 2015- 11 homes + 68 dones 79 persones: total ajut 36.315,45€
- 2016- 26 homes + 68 dones 97 persones: total ajut 37.231€
- 2017- 51 homes+ 91 dones 142 persones: total ajut: 55.861 €

El número d'ajudes a l'habitatge s'ha doblat en els últims tres anys, i son molt més recurrents a aquestes ajudes les dones que els homes (coincidint aquest biaix de gènere amb la resta dels ajuts que ofereix Palau).

L'Ajuntament no disposa d'habitatge de protecció pública i ha de recórrer al mercat lliure si ha d'acollir en la mesa d'emergència alguna família, o bé en un hotel o una pensió.

Atès que no hi han hagut en els últims anys noves promocions, tampoc hi ha habitatge de protecció oficial disponible, perquè està tot ocupat.

La gestió de les ajudes a l'habitatge les porten des dels serveis socials del Consell Comarcal del Vallès Occidental.

Perfil dels sol·licitants

El tipus de sol·licitant és de família amb fills a càrrec amb una situació socioeconòmica desfavorable, que son recurrents a les altres ajudes que facilita l'ajuntament des dels seus serveis socials.

Nombre de sol·licituds

(No tenim les dades per aquest estudi)

Nombre d'ajudes concedides

Les ajudes concedides per habitatge l'any 2017 son el doble que l'any 2015, fet que demostra que l'accés a l'habitatge és cada vegada més difícil.

Relació amb el parc total d'habitatges de lloguer

La relació amb la resta del parc de lloguer és que el 100% del mercat de lloguer que hi ha ara és de mercat lliure i no hi ha mercat de lloguer protegit.

3.10. Resum i conclusions Dimensió Econòmica

L'activitat econòmica del municipi mostra dinamisme. Palau-Solità i Plegamans té força més població activa que a escala comarcal i catalana, fet que es considera positiu. La taxa d'atur i la seva evolució es consideren molt positives perquè es troba per sota dels nivells supramunicipals i la tendència dels darrers cinc anys és al descens.

En termes de **renda i ingressos** necessaris per al pagament del lloguer de l'habitatge, Palau-Solità i Plegamans té una renda inferior respecte els nivells supramunicipals. Tanmateix, tot i augmentar entre 2013 i 2015, ho fa a un ritme menys accelerat que a nivell supramunicipal.

Les **polítiques d'habitatge** són només amb caràcter d'ajudes personals. Els últims tres anys s'han doblat les ajudes. El perfil dels sol. Licitant és de família amb fills a càrrec. L'Ajuntament no té habitatges de lloguer social i la gestió en aquest àmbit es delega directament als Serveis Socials del Consell Comarcal del Vallès Occidental.

I com a conclusió de la **Dimensió Econòmica es considera que és positiva**, atès que la població té un índex d'atur inferior al mitjà comarcal, tot i que la renda familiar disponible és inferior a la mitjana comarcal i catalana, la necessitat de fer HPO per la poca disponibilitat fa que es consideri positiu una promoció d'habitatge de protecció oficial de lloguer.

DIMENSÍO ECONÒMICA			
Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió
Població activa (2011)	Palau-Solità i Plegamans: 72,83%. Vallès Occidental: 68,11%. Catalunya: 65,66%.		
Taxa d'atur (2018)	Palau-Solità i Plegamans: 8,82%. Vallès Occidental: 11,77%. Catalunya: 11,44%.		
Evolució de l'atur	Menor taxa d'atur que a nivell supramunicipal. Ritme de disminució major que a Catalunya.		
Renda familiar disponible	Palau-Solità i Plegamans: 16.600€. Vallès Occidental:17.100€. Catalunya:16.800€.		
Ingressos mínims per accedir al lloguer	Palau-Solità i Plegamans: 3,41. Vallès Occidental: 3,21. Catalunya: 3,29.		
Ajuts al lloguer	S'han doblat en els últims tres anys – Total a 2017 de 91 ajuts		
Borsa de lloguer	No hi ha borsa de lloguer		
HPO lloguer	No hi ha HPO de lloguer disponible		

Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu
--------------	---------	------------	---------	--------------

4. Dimensió urbanística

4.1. Promoció

Planejament vigent

Dades urbanístiques	
Planejament vigent	Pla d'ordenació urbanística municipal (data d'aprovació, 23/04/2015)
Clau urbanística	Classificació: Sòl Urbà Qualificacions: E1 Equipaments. Docent V4 Espais lliures i zones verdes. Parc urbà

Condicions de l'edificació	
Superfície parcel·la	10.548 m ²
Edificabilitat	(ja construït 4.098 m ² superfície Escola)
Alçada reguladora màxima	L'ús d'habitatge públic dotacional no previst en el POUM, es podrà determinar mitjançant un Pla Especial urbanístic, que també contindrà el Programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.
Densitat habitatges	

Característiques físiques del solar

Grau d'urbanització	100 %
Topografia i forma del solar	La part de parcel·la que es farà servir en l'estudi, té forma principalment rectangular (E1) excepte la part oest (V4) on fa una petita diagonal. Té unes dimensions aproximades de 70x40m on la cara més curta dona front a carrer. La topografia és pràcticament plana.

Situació de la parcel·la d'estudi (ortoimatge)



Esquema PLANEJAMENT



Característiques de la ubicació

Emplaçament

El solar es troba al nord del nucli urbà, a la Rambla del Sol, limítrof a est amb una de les urbanitzacions de baixa densitat d'habitatges unifamiliars aparellats, i a nord limitant amb l'Escola Palau.

La situació de la parcel·la en front de la rambla, que té secció suficient per edificar-hi plurifamiliar de pb+3 pp com a mínim, més la superfície edificable de la parcel·la fa viable la promoció perquè s'hi pot construir com a mínim 25 HPO.

Estructura viària

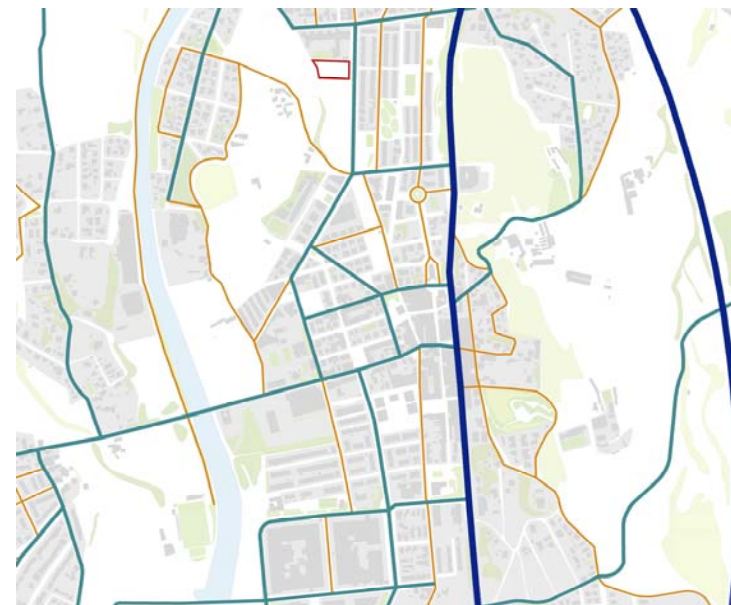
La parcel·la es troba situada a una rambla de caràcter principal (2/4 en jerarquia de l'estructura viària), molt ben connectada tant amb el centre del nucli com amb les entrades/sortides del municipi. La rambla incorpora un carril bici que baixa des de l'escola Palau i rodeja tot el nucli urbà fins a travessar el municipi de nord a sud.

Equipaments i zones verdes

La parcel·la es limítrofa amb un equipament docent (Escola Palau), però també es situa molt pròxima a altres equipaments administratius, de serveis i a un sociocultural (en un radi de menys de 500m). També, en un radi de un quilòmetre (o el que és el mateix, 15 minuts caminant), es pot arribar a la gran majoria de tots els serveis principals del nucli del municipi.

De la mateixa manera passa amb les zones verdes, des d'un radi molt acotat es pot accedir a dos dels parcs principals del municipi, i en menys de 15 minuts tota la resta queda accessible, de la mateixa manera que amb el recorregut de la zona fluvial.

Esquema
ESTRUCTURA
VIÀRIA



Esquema
EQUIPAMENTS,
ESPAIS VERDS I
COMERÇ



Mobilitat i transport

Palau té un **Bus urbà** que uneix els diferents barris entre si i amb el centre, cada 30 minuts, i té una parada pròxima a la parcel·la. A part té **3 línies interurbanes** que uneix el municipi amb Caldes de M. – Barcelona, Caldes de M. – Polinyà – Sabadell, i Caldes de M. – Mollet del V. (Hospital).

Tot i que aquestes línies passen principalment per l'Avinguda Catalunya, es troba de la parcel·la d'estudi a menys de 500m, o el que és el mateix, uns 6 minuts caminant.

Connectivitat amb el centre

La connectivitat de la peça d'estudi amb el centre urbà, és molt bona. Tot el trajecte es desenvolupa al llarg de eixos principals, amples, plans, amb parcs i activitat a les plantes baixes (Rambla del Sol i Carrer del Camí del Molí), fins arribar a l'Ajuntament, que és el centre neuràlgic de la ciutat i on s'inicia la zona de vianants, i pacificada de trànsit rodat.

Comerç

Aquesta parcel·la, tot i situar-se a l'extrem nord del nucli, té una bona connectivitat amb el centre urbà i per tant també amb els seus eixos comercials, situats a la zona de vianants del centre. Aquesta proximitat garanteix una bona accessibilitat que és de 10 minuts a peu.

Soroll i immissions

Segons la situació de l'àmbit d'estudi no hi ha riscos greus de soroll ni d'immissions, atès que s'ubica en un lloc central del nucli i no hi transcorre cap via ràpida ni de gran capacitat de vehicles. Per tant en la parcel·la no hi ha cap incidència mediambiental que la invalidi, ni li suposi haver de prendre mesures concretes per reduir-ne possibles impactes negatius.

Esquema TRANSPORT PÚBLIC



4.2. Resum i conclusions Dimensió Urbanística

La parcel·la proposada de la Rambla del Sol, reuneix tots els requisits per poder-hi desenvolupar una promoció d'habitatges plurifamiliars de protecció oficial. Pel que fa al **planejament** té qualificació d'equipament per tant podria, mitjançant una modificació de POUM qualificar-la d'habitatges dotacionals. L'**emplaçament** permet la tipologia d'edificació d'habitatges plurifamiliars, perquè s'ubica en front d'una rambla amb suficient secció per créixer en alçada, tipologia d'edificació que en el municipi de Palau és menor.

La **connectivitat amb els serveis, el comerç** i el centre és bona perquè es troba a menys de 15 minuts caminant de totes aquestes dotacions. El **transport** públic també el té parades pròximes, però tant el transport municipal com l'interurbà no donen un servei suficientment ampli com perquè Palau sigui més central en la unitat funcional de la Riera de Caldes.

El solar que es considera més oportú per construir-hi HPO té unes dimensions prou grans perquè la promoció que s'hi faci tingui com a mínim 25 habitatges. La planimetria del solar facilita la construcció de qualsevol edifici.

Les immissions i les incidències medi ambientals són pràcticament nul·les i no representen cap problema per implantar-hi habitatges.

Per tant, com a conclusió de la **Dimensió urbanística es considera l'emplaçament i el solar positius** per construir-hi habitatges de protecció oficial.

DIMENSÍO URBANÍSTICA			
Indicador	Observacions	Valoració indicador	Valoració dimensió
Emplaçament	Bon emplaçament, permet edificació plurifamiliar en sòl d'equipaments		
Serveis (500 m)	Està pròxim a tots els serveis bàsics del municipi.		
Comerç (500 m)	Està molt pròxim a una gran superfície comercial, alhora que també amb el centre del municipi on es troba el petit comerç.		
Connectivitat al centre	Bona connectivitat amb el centre, amb vials ben condicionats per la mobilitat a peu		
Transport públic	Està pròxim a les parades del transport públic urbà, i del transport públic interurbà que és de bus, tot i que no hi ha gran cobertura interurbana.		
Solar	Les dimensions del solar permeten edificar un edifici plurifamiliar amb suficient edificabilitat per una promoció d'HPO de com a mínim 25 habitatges.		
Molèsties previsible	No hi han immissions medi		

Molt positiu	Positiu	Indiferent	Negatiu	Molt negatiu
--------------	---------	------------	---------	--------------

5. Conclusions i valoració final de l'estudi

L'avaluació de les dimensions demogràfica i residencial es considera indiferent. **Demogràficament**, el lleuger creixement de la població, amb un percentatge d'envelliment i de recanvi generacional inferior a la mitjana comarcal no suposen uns indicadors ni favorables ni desfavorables per la promoció. Pel que fa als indicadors **residencials**, la poca oferta d'oferta de lloguer, més la baixa producció immobiliària d'habitatges d'HPO dels últims anys, són indicadors positius per la promoció, però que es neutralitzen amb els indicadors de les dimensions dels habitatges i de la seva ocupació que són coincidents, i per tant considerem que no és ni avantatjós ni desfavorable per una possible promoció. Però la **dimensió econòmica i la urbanística es consideren positives**, atès que l'evolució positiva de la taxa d'atur i del sector econòmic del municipi ho fan favorable, encara que la renda és més baixa que la mitjana comarcal afavoreix la demanda futura d'habitatges de protecció oficial de lloguer. I pel que fa a la **dimensió urbanística**, en la parcel·la que es proposa i que és objecte de l'estudi, es considera molt ben ubicada i amb una superfície i una edificabilitat adequada per construir-hi habitatges plurifamiliars.

DIMENSÍO DEMOGRÀFICA			
Estructura de la població	El municipi té menys població d'entre 25 i 39 anys que a nivell supramunicipal però té major proporció de 0 a 24 anys. La població entre els 40 i 69 anys és força més superior que a nivell comarcal.		
Creixement	Entre 2012 i 2017 la població ha augmentat un 0,98%, mentre que al Vallès Occidental ho ha fet un 1,32%.		
Tendència creixement	Divergències en la projecció de població entre l'IDESCAT (escenari alt 2026, 15.337habitants), el PTSH (pel 2030 16.521 habitants) i el POUM (20.215 habitants l'any 2026 i 26.138 el 2030).		
Migracions	El moviment migratori és positiu entre 2005 i 2017 a excepció de 2012 i 2014. S'ha produït una tendència general a la baixa, Migracions externes a l'alça, les de la resta de Catalunya irregulars.		
Índex envelliment	Palau-Solità i Plegamans: 88,98%. Vallès Occidental: 92,43%. Catalunya: 118,61%.		
Índex sobreenvelliment	Palau-Solità i Plegamans: 16,05%. Vallès Occidental: 14,71%. Catalunya: 16,34%.		
Índex recanvi poblacional	Palau-Solità i Plegamans: 110,09%. Vallès Occidental:102,58%. Catalunya 115,72%. Hi ha menys joves de 15 a 19 anys que població d'entre 60 i 64 anys, però el desajust és menor que a nivell comarcal.		
DIMENSÍO RESIDENCIAL			
Tipus de llars	Pràcticament la meitat de llars estan compostades per parelles amb fills (48,7%), per sobre de la comarca (40,3%) i de Catalunya (36%).		
Habitatges principals	El 84,5% dels habitatges són principals, Vallès Occidental 85,5% i Catalunya 76%		
Tinença	Només el 12% dels habitatges són de lloguer. Vallès Occidental 13.2%. Catalunya 19,8%.		
Habitants/habitatge	Palau-Solità i Plegamans: 2,93. Vallès Occidental: 2,64. Catalunya: 2,56.		
Antiguitat habitatges	El 41,94% del parc s'ha construït entre 1991 i 2011. Només el 2,61% és d'abans de 1960.		
Producció immobiliària	No s'ha construït cap habitatge de protecció oficial des de l'any 2006. La producció d'habitatges lliures es reprèn a 2016.		
Valors fiances INCASOL	Preus de lloguer alts, 636,51€ mensuals, un 11,4% més car que l'any anterior. 8,6€/m ² .		
Evolució dels preus	Els preus han anat		

Relació valor venda/lloguer	Els contractes de lloguer superen els contractes de compra des de l'any 2008		
Noves promocions	Quatre llicències per noves promocions: 41 habitatges de renda lliure i 27 de règim protegit		
Nous sectors	Cap sector en desenvolupament		
Demanda	Alta demanda d'habitatges plurifamiliars de lloguer		
DIMENSÍO ECONÒMICA			
Població activa (2011)	Palau-Solità i Plegamans: 72,83%. Vallès Occidental: 68,11%. Catalunya: 65,66%.		
Taxa d'atur (2018)	Palau-Solità i Plegamans: 8,82%. Vallès Occidental: 11,77%. Catalunya: 11,44%.		
Evolució de l'atur	Menor taxa d'atur que a nivell supramunicipal. Ritme de disminució major que a Catalunya.		
Renda familiar disponible	Palau-Solità i Plegamans: 16.600€. Vallès Occidental:17.100€. Catalunya:16.800€.		
Ingressos mínims per accedir al lloguer	Palau-Solità i Plegamans: 3,41. Vallès Occidental: 3,21. Catalunya: 3,29.		
Ajuts al lloguer	S'han doblat en els últims tres anys – Total a 2017 de 91 ajuts		
Borsa de lloguer	No hi ha borsa de lloguer		
HPO lloguer	No hi ha HPO de lloguer disponible		
DIMENSÍO URBANÍSTICA			
Emplaçament	Bon emplaçament, permet edificació plurifamiliar en sòl d'equipaments		
Serveis (500 m)	Està pròxim a tots els serveis bàsics del municipi.		
Comerç (500 m)	Està molt pròxim a una gran superfície comercial, alhora que també amb el centre del municipi on es troba el petit comerç.		
Connectivitat al centre	Bona connectivitat amb el centre, amb vials ben condicionats per la mobilitat a peu		
Transport públic	Està pròxim a les parades del transport públic urbà, i del transport públic interurbà que és de bus, tot i que no hi ha gran cobertura interurbana.		
Solar	Les dimensions del solar permeten edificar un edifici plurifamiliar amb suficient edificabilitat per una promoció d'HPO de com a mínim 25 habitatges.		
Molèsties previsible	No hi han immissions medi		

TERRITORISXLM^o

Mònica Beguer Jornet, arquitecta

Helena Cruz Gallach, geògrafa

Laia Grau Balagueró, arquitecta

Míriam Robles, arquitecta

Teodora Danielova, estudiant d'arquitectura

Laia Grau Balagueró

En representació de TerritorisXLM SCP

Desembre de 2018

Annex I: Taules i gràfics

Dimensió Demogràfica

Evolució de la població i estructura d'edats

Població i densitat	Municipi	Comarca	Catalunya
Població (2017)	14494	910.031	7.522.596
Densitat (hab./km²)	979,6	1.560,60	234,3
Variació anual	0,91%	0,40%	0,19%
Variació quinquennal (2017-2012)	0,98%	0,68%	-0,23%

Població per sexe	Municipi	Comarca	Catalunya
Homes	7.170	49,02%	49,16%
Dones	7.456	50,98%	50,84%

Estructura d'edats	Municipi	Comarca	Catalunya
0 a 14 anys	2.514	17,19%	17,45%
15 a 64 anys	9.875	67,52%	66,42%
>65 anys	2.237	15,29%	16,13%

Envelliment i recanvi	Municipi	Comarca	Catalunya
Índex envelliment	88,98%	92,43%	116,88%
Índex sobreenvelliment	16,05%	14,71%	51,57%
Índex recanvi generacional	110,09%	102,58%	115,72%

Creixement natural	Municipi	Comarca	Catalunya
Naixements	114	8902	68.634
Defuncions	135	6423	64.866

Població estrangera	Municipi	Comarca	Catalunya
Població estrangera	749	88079	1041362
Percentatge	5,12%	9,68%	13,78%

Estructura d'edats i nacionalitat	Població Espanyola	Població Estrangera	Espanyola %	Estrangera %
0 a 14 anys	2429	85	17,50%	11,35%
15 a 64 anys	9244	631	66,61%	84,25%
>65 anys	2204	33	15,88%	4,41%
Total	13877	749	100,00%	100,00%

Naturallesa de la població i Moviment migratori

Població segons lloc naixement	Catalunya	Mateixa comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total
2016	10859	4038	6821	2566	1069	14494
2015	10817	3974	6843	2595	1045	14457
2014	10773	3888	6885	2609	1072	14454
2013	10718	3813	6905	2635	1101	14454
2012	10651	3749	6902	2698	1135	14484
2011	10493	3640	6853	2725	1134	14352
2010	10306	3504	6802	2705	1179	14190
2009	10170	3415	6755	2709	1191	14070
2008	10075	3334	6741	2732	1109	13916
2007	9905	3214	6691	2742	947	13594
2006	9650	3054	6596	2687	973	13310
2005	9344	2910	6434	2631	861	12836
2004	9111	2821	6290	2650	738	12499
2003	8813	2702	6111	2619	487	11919
2002	8653	2614	6039	2599	334	11586
2001	8493	2535	5958	2616	310	11419
2000	8254	2425	5829	2568	267	11089

Projeccions de població

Projecció	Població real	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2009	14070			
2010	14190			
2011	14352			
2012	14484			
2013	14454			
2014	14454			
2015	14457			
2016	14494			
2017	14626	14626	14626	14626
2018		13852	14181	14441
2019		13770	14180	14510
2020		13700	14189	14596
2021		13642	14205	14694
2022		13590	14225	14803
2023		13543	14249	14922
2024		13498	14275	15051
2025		13453	14303	15189
2026		13408	14331	15337

Saldo migratori	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Amb la resta de Catalunya	117	24	-9	55	3	125	182	117	54	148	263	179	117
Amb la resta d'Espanya	-10	8	-8	-6	6	-3	-11	-25	-29	-21	-63	-4	-10
Migracions externes	40	18	-17	-35	-32	-26	-26	0	75	92	105	135	40
Saldo migratori total	147	50	-34	14	-23	96	145	92	100	219	305	310	147

Dimensió Residencial

Estructura de les llars

Llars per tipus de nucli	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Una persona		20,69%	23,32%
Dues persones o + sense nucli		2,56%	3,42%
Parella sense fills		23,90%	24,64%
Parella amb fills		40,32%	35,99%
Pare o mare amb fills		10,54%	10,49%
Dos nuclis o més		1,98%	2,13%
Total		100%	2.944.944

Nombre de persones	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Una		20,69%	23,32%
Dues		30,51%	31,70%
Tres		22,54%	21,45%
Quatre		26,26%	23,53%
Total		100,00%	100,00%

Característiques dels habitatges

Habitatges per tipus	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Principals		85,54%	76,23%
Secundaris		3,33%	12,17%
Buits		11,13%	11,61%
Total		100%	100%

Superfície	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Fins a 60 m ²		12,93%	18,30%
De 61 a 90 m ²		55,03%	50,13%
De 91 a 120 m ²		19,58%	19,03%
De 121 i més m ²		12,46%	12,54%
Total		100,00%	100,00%

Any de construcció	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Abans de 1900		1,50%	4,61%
1900 a 1920		1,17%	2,93%
1921 a 1940		2,21%	3,61%
1941 a 1950		2,29%	3,16%
1951 a 1960		7,42%	7,37%
1961 a 1970		14,77%	17,65%
1971 a 1980		22,91%	22,57%
1981 a 1990		10,92%	9,64%
1991 a 2001		18,57%	13,40%
2002 a 2011		13,37%	11,64%
No hi consta		4,87%	3,41%
Total		100%	100%

Règim de tinença	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Per compra pagada		34,98%	34,87%
Per compra amb pagaments pendents		43,26%	34,06%
Per herència o donació		3,78%	5,39%
Propietat. Total		82,02%	74,32%
De lloguer		13,22%	19,79%
Cedit gratis o a baix preu		1,29%	1,84%
Altres formes		3,47%	4,05%
Total		100%	2.944.944

Nombre d'habitacions¹	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
1 habitació		0,80%	1,03%
2 habitacions		3,70%	4,35%
3 habitacions		15,00%	14,71%
4 habitacions		23,80%	23,07%
5 habitacions		32,43%	31,54%
6 habitacions		17,35%	17,86%
7 habitacions		4,06%	4,26%
8 habitacions		1,68%	1,78%
9 habitacions i més		1,18%	1,41%
Total		100,00%	100,00%

¹ Les dades inclouen la cuina com a habitació.

Producció immobiliària residencial

Habitatges lliures		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Municipi	Iniciats																
	Acabats																
Comarca	Iniciats	1 738	1 209	852	365	226	720	1.275	2.177	1.096	2.802	10.430	16.721	13.945	13.673	11.245	10.853
	Acabats	708	525	340	622	530	1.621	1.851	2.870	5.040	8.707	9.327	9.251	8.608	8.851	9.394	7.886
Catalunya	Iniciats	11340	8317	6176	3846	3036	5311	7898	13523	12358	27569	85515	127117	107834	96481	88649	74498
	Acabats	6892	5534	4034	5624	6305	13003	18704	20292	37871	71007	79580	77309	74706	71101	68798	65538

Habitatges HPO		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Municipi	Iniciats																
	Acabats																
Comarca	Iniciats	112	108	40	133	65	362	297	827	983	2.145	1.820	1.028	1.336	922	770	2.235
	Acabats	28	56	119	73	64	1.249	601	1.640	946	828	632	599	1.059	1.110	846	529
Catalunya	Iniciats	1057	879	1013	992	678	1638	2767	7602	9027	10542	9201	7592	6.932	6.390	5073	8488
	Acabats	1358	784	706	1059	992	5147	5759	6753	6388	6315	4303	3803	5.020	5.887	5109	5186

Fiances d'INCASÒL²

	Nombre de contractes	Lloguer Mensual	Superfície mitjana	€/m2
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				
Total				

² Les dades estan calculades pels habitatges entre 60 i 85m² i fan referència fins a 1 d'agost de 2018.

Dimensió Econòmica

Població activa

Població segons relació amb l'activitat	Municipi %	Comarca %	Catalunya %
Població activa sobre població 16 anys i més		68,11%	65,66%
Actius		55,23%	54,68%
Ocupat o temporalment absent de la feina		74,14%	74,25%
Desocupat		25,86%	25,75%
Inactius		44,77%	45,32%
Persona amb invalidesa laboral permanent		3,78%	3,20%
Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista		36,85%	41,42%
Estudiants		45,30%	40,88%
Una altra situació		14,07%	14,50%
Població de 16 anys i més		81,08%	83,28%
Població total		100%	100%

Població ocupada per sectors	Municipi %	%
Agricultura		
Indústria		
Construcció		
Serveis		
Total		

Renda

Renda familiar disponible bruta	Municipi	Comarca	Catalunya
RFDB(milers d'euros)	15314657	125050246	
RFDB per habitant (milers d'euros)	17,1	16,8	
RFDB per habitant. Índex Catalunya =100	101,4	100	

Esforç al lloguer	Municipi	Comarca	Catalunya
Lloguer mensual (mitjana 2017)		640,07	654,83
Cost lloguer anual		7680,86	7857,94
Ingressos mínims (aplicant 30%)		25602,86	26193,13
Índex IRSC		3,21	3,29

Atur

Taxa d'atur	Taxa atur registral			Variació interanual			Atur registrat			Variació interanual (%)		
	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya	Municipi	Comarca	Catalunya
2018		10,94%	10,20%		-1,07	-0,85		48.514	370.192		-6,43%	-5,42%
2017		12,01%	11,05%		-2,15	-1,82		51.849	391.388		-13,93%	-13,04%
2016		14,17%	12,87%		-2,10	-1,88		60.242	450.060		-11,72%	-11,92%
2015		16,26%	14,75%		-2,26	-1,85		68.239	510.947		-10,84%	-10,39%
2014		18,52%	16,60%		-1,79	-1,33		76.534	570.214		-8,56%	-7,63%
2013		20,31%	17,93%		0,31	0,32		83.700	617.288		0,99%	0,28%
2012		20,00%	17,62%		1,46	1,18		82.879	615.576		7,68%	6,80%
2011		18,55%	16,43%		0,83	0,74		76.967	576.394		4,75%	3,99%
2010		17,72%	15,69%		1,80	1,92		73.479	554.261		10,99%	13,52%
2009		15,92%	13,78%		5,87	5,14		66.204	488.247		56,26%	56,78%
2008		10,05%	8,64%		1,87	1,75		42.367	311.422		24,35%	26,86%

Annex II: Plànols i esquemes



LEYES

- Límit municipal
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- Límit sòl urbà consolidat **SUC**
- Límit sòl urbà no consolidat **SNC**
- Límit sòl urbanitzable delimitat **SUD**
- Límit sòl urbanitzable no delimitat **SND**

- SECTORS DE PLANEJAMENT**
- Límit de sector de desenvolupament
- Límit de sector transversal

QUALIFICACIONS

- SISTEMES**
- SX Viari
 - SX0, SX1 Eixos estructurants
 - SX2, SX3
 - SF Ferroviari
 - SA Aeroportuari
 - SP Portuari
 - SS Protecció
 - SH Hidrogràfic
 - SC Costaner
 - SV Espais lliures, zones verdes
 - SD Habitatge dotacional públic
 - SE Equipaments
 - ST Serveis tècnics i ambientals

SÒL URBÀ

- R1 Nucli antic
- R2 Urbà tradicional
- R3 Ordenació tancada
- R4 Ordenació oberta
- R5 Cases agrupades
- R6 Cases aïllades
- A1 Industrial
- A2 Serveis
- A3 Logística
- M1 Transformació
- M2 Conservació
- M3 Mixtos

SÒL URBANITZABLE

- D1 Desenvolupament residencial
- D2 Desenvolupament activitat econòmica
- D3 Desenvolupament mixt
- D4 Altres desenvolupaments
- D5 Urbanitzable no delimitat

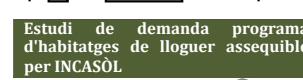
SÒL NO URBANITZABLE

- N1 Rústic
- N2 Protecció

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
01_ Planejament vigent

Escala DinA4
1/7.000

Desembre 2018





LLEENDA

- Equipaments**
- Socio-culturals
 - Sanitaris
 - Esportius
 - Docents
 - Administratius/serveis
 - Reserva d'equipaments

Eixos comercials

- Espais verds**
- Parterres i espais lliures
 - Espais naturals
 - Arbrat
 - Espai fluvial

Àmbit d'estudi

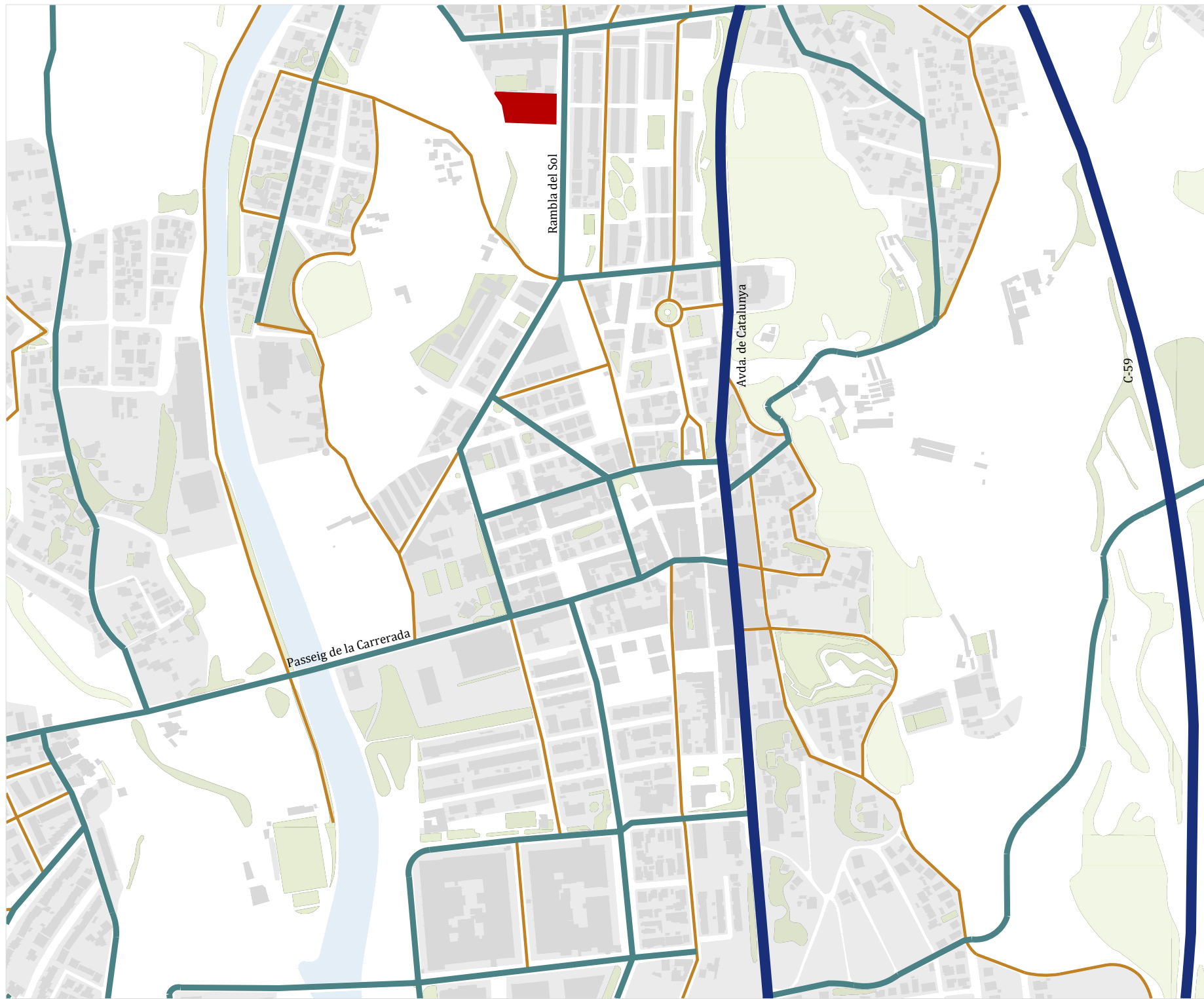
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
02_ Equipaments, zones verdes i eixos comercials.

Escala DinA4
 1/7.000

N
 Desembre 2018

0 25 50 100 200 300

Estudi de demanda programa
 d'habitatges de lloguer assequeble
 per INCASÒL



LLEGENDA

- Xarxa d'accessibilitat
- Xarxa primària
- Xarxa secundària
- Àmbit d'estudi

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
03_ Estructura viària

Escala DinA4
1/7.000




0 25 50 100 200 300

Desembre 2018

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

-  Parades d'autobús
-  Recorreguts línies
-  Àmbit d'estudi

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
04_ Transport públic

Escala DinA4
1/7.000

Desembre 2018



Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

- Preu m² sostre de lloguer
- menys de 4 €/m²
 - de 4 a 6 €/m²
 - de 6 a 8 €/m²
 - de 8 a 10 €/m²
 - més de 10 €/m²

Àmbit d'estudi

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
05_ Preus m² lloguer 2008/18

Escala DinA4
1/7.000

Desembre 2018

0 25 50 100 200 300

Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL



LLEGENDA

- Preu m² sostre de lloguer
- menys de 6 €/m²
 - de 6 a 8 €/m²
 - de 8 a 10 €/m²
 - de 10 a 12 €/m²
 - més de 12 €/m²

Àmbit d'estudi

PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS
06_ Preus m² lloguer 2017/18






Escala DinA4
1/7.000



Desembre 2018



Estudi de demanda programa
d'habitatges de lloguer assequible
per INCASÒL

	Adreça	Superficie	Num. Hab.	Preu	Preu m ²	Aparcament	Data	Portal web
1	Illa del Pla (centre oest)	60 m ²	2	780 €/mes	13,00 €/m ²	sí	novembre 2018	fotocasa
		<p>Piso en Illa del Pla, Palau-... HACE 13 DIAS</p> <p>780 €/mes</p> <p>2 habs. 60 m²</p> <p>Precioso Piso!!!! Superf. 60 m², 2 habitaciones (2 dobles). 1 baño, cocina (Americana), comedor (16m²), suelos parquet, garaje, calef...</p> <p>932937217 Contactar INMOBILIÀRIA FARNES</p>						
2	Sant Joan	67 m ²	2	780 €/mes	11,64 €/m ²	sí	novembre 2018	habitacia
		<p>Alquiler Piso San joan. Acogedor, elegante y tranquilo 780 € ha bajado 20 €</p> <p>Palau-solità i Plegamans</p> <p>67m² - 2 habitaciones - 11,64€/m²</p> <p>TTFINQUESONLINE alquila piso acogedor, elegante y en buena zona de Palau. Tiene mucha luz, es todo exterior y está localizado en...</p> <p>actualizado hace 6 días</p>						
3	C/ Diagonal, 5	78 m ²	3	590 €/mes	7,56 €/m ²	no	novembre 2018	idealista
		<p>Piso en DIAGONAL, 5, Palau-Solità i Plegamans</p> <p>590 €/mes 675 € ↓ 13%</p> <p>3 hab. 78 m² 3ª planta exterior con ascensor</p> <p>*SIN GASTOS DE AGENCIA INMOBILIARIA NI GASTOS DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. Si lo que buscas es una piso en una zona tranquila, todo...</p> <p>935 437 190</p>						
4	Centre	84 m ²	3	700 €/mes	8,33 €/m ²	no	novembre 2018	habitacia
		<p>Alquiler Piso Centro. Piso en alquiler en palau 700 €</p> <p>Palau-solità i Plegamans</p> <p>84m² - 3 habitaciones - 8,33€/m²</p> <p>Piso en alquiler en el centro de Palau con terraza y balcón. Vivienda de 84 m2 situado en un primer piso y en una finca sin a...</p> <p>actualizado hace 5 días</p>						
5	Centre	90 m ²	3	780 €/mes	8,66 €/m ²	no	novembre 2018	indomio
		<p>Piso de tres habitaciones buen estado, Palau-solità i Plegamans</p> <p>€ 780 3 habitaciones 1 baños 90 m² superficie</p> <p>Totamente reformado! Superf. 90 m², 3 habitaciones (2 dobles, 1 individual), 1 baño, cocina (14m²), lavadero (2M²), comedor (16m²), suelos parquet, ascensor, calefacción (gas natural), vidrios dobles, año construcción 1975, agua (si), luz, gas, carpintería exterior climall, carpintería interior roure, exterior, soleado, balcón. Estado certificación: en trámite.</p> <p style="text-align: right;">CONTACTAR X </p>						

Annex III: Fonts

Indicador	Definició	Any	Font
DIMENSIÓ DEMOGRÀFICA			
Població			
Població total	Població que consta empadronada al municipi	2017	IDESCAT. Padró municipal d'habitants.
Densitat de població	Habitants per km ² de superfície del municipi		
Variació anual	(Població any 2017-Població any 2016)/ Població any 2016)	2017, 2016	
Variació quinquennal	(Població any 2017-Població any 2012)/Població any 2012	2017, 2012	
Població per sexe	Població que consta empadronada al municipi per sexe	2017	
Estructura d'edats	Població que consta empadronada al municipi per grups d'edat		
Percentatge de joves	Percentatge de població d'entre 0 i 15 anys sobre el total de la població		
Percentatge d'adults	Percentatge de població d'entre 14 i 64 anys sobre el total de la població		
Percentatge de gent gran	Percentatge de població de 65 anys i més sobre el total de la població		
Índex d'envelliment	Nombre de persones de 65 anys i més/Nombre de joves menors de 15 anys		
Índex de sobreenvelliment	Quocient entre el nombre de persones de 85 anys i més i el nombre de persones de 65 anys i més.		
Índex de recanvi població	Quocient entre el nombre de persones de 60 a 64 anys i el nombre de persones de 15 a 19 anys		
Naixements	Nombre de naixements registrats	2017	
Defuncions	Nombre de defuncions registrades	2017	IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE.
Creixement natural	Nombre de naixements/Nombre de defuncions	2017	IDESCAT, a partir del Moviment Natural de la Població de l'INE
Naturalesa de la població	Població segons el lloc de naixement: mateixa comarca, resta de Catalunya, resta de l'Estat i estranger	2017	IDESCAT. Padró municipal d'habitants.

Migracions			
Saldo migratori resta Catalunya	Immigracions – Emigracions de la població amb la resta de Catalunya	2017-2005	IDESCAT, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.
Saldo migratori resta Espanya	Immigracions – Emigracions de la població amb la resta d'Espanya		
Saldo migratori externes	Immigracions – Emigracions de la població amb l'estranger		
Projecció de població			
Projeccions de població	Projecció projectada a 1 de gener, realitzada segons el mètode de pes, segons l'escenari (base 2013) del Vallès Occidental	2013	IDESCAT
DIMENSÍO RESIDENCIAL			
Tipus de llars			
Tipus de nucli en habitatges principals	Unitats de convivència i residència que poden estar integrades per membres d'una mateixa família o no, en un mateix habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Persones en habitatges principals	Nombre de persones que componen un mateix habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual		
Característiques dels habitatges principals			
Superfícies útils en habitatges principals	espai comprès dins dels murs exteriors més l'espai destinat a terrassa de l'habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Nombre d'habitacions en habitatges principals	Nombre d'habitacions que conté l'habitatge familiar destinat a residència permanent o habitual, sense incloure els banys, vestíbuls, passadissos i terrasses obertes i incloent la cuina i les terrasses tancades		
Producció immobiliària residencial			
Habitatges de protecció oficial iniciats	Nombre d'expedients i habitatges de protecció pública segons les qualificacions provisionals expedides per la Direcció General d'Habitatge	2002-2017	Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.
Habitatges de protecció oficial acabats	Nombre d'expedients i habitatges de protecció pública segons les qualificacions provisionals expedides per la Direcció General d'Habitatge		

Habitatges iniciats lliures	Nombre d'expedients i habitatges d'obra nova segons els visats d'obra dels col·legis d'aparelladors		
Habitatges iniciats i acabats lliures	Nombre d'expedients i habitatges d'obra nova segons els visats d'obra dels col·legis d'aparelladors		
Règim de tinença			
Propietat	Nombre d'habitatges principals en règim de propietat amb o sense pagaments pendents (hipoteca), o cedides per herència o donació.	2011	IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE
Lloguer	Nombre d'habitatges principals ocupats que per usar-los els seus ocupants satisfan una quantitat anual o mensual en metàl·lic o en espècies, independentment que tingui contracte o no.		
Gratuït	Nombre d'habitatges principals cedits per l'empresa o la raó de treball en la qual treballa algun dels ocupants, o bé cedits per altres persones o institucions.		
Altres formes	Nombre d'habitatges principals en d'altres modalitats d'ús, com per exemple, masoveria urbana, cessió d'ús, dret de superfície, cooperativisme, propietat temporal o compartida.		
Mercat de lloguer			
Mitjana lloguer lliure de l'entorn	Preu mig del lloguer mensual d'habitatge principal de superfície útil entre 30 i 150 m ² de l'entorn proper al solar analitzat. S'han deprecia per a cada anualitat, aquelles mostres que diferien en un preu inferior a 100€ i que no incorporen la superfície útil.	2015-2017	Habitacía
€/m ² municipi	Preu de lloguer per metre quadrat de superfície útil d'habitatge principal d'entre 60 i 85m ² superfície útil. S'han deprecia per a cada anualitat, aquelles mostres que diferien en un preu inferior a 200€ i 1200€ superiors de la mitjana, i que no incorporen la superfície útil.	2008-2018	Elaboració pròpia a partir del Registre de Fiances de l'Institut Català del Sòl
Mitjana lloguer municipi	Preu de lloguer per metre quadrat de superfície útil d'habitatge principal d'entre 60 i 85m ² superfície útil. S'han deprecia per a cada anualitat, aquelles mostres que diferien en un preu inferior a 200€ i 1200€ superiors de la mitjana, i que no incorporen la superfície útil.	2008-2018	Elaboració pròpia a partir del Registre de Fiances de l'Institut Català del Sòl
DIMENSIÓ SOCIOECONÒMICA			
Població activa			
Població activa	Integrada per persones de setze o més anys dedicada a la producció de béns i serveis, en situació d'ocupats o desocupats.		IDESCAT, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.
Població inactiva	Persones no comptabilitzades com a població activa: jubilats, estudiants, feines de la llar, etc.		
Població ocupada	Persones treballant, ja sigui temporalment, a temps complet o parcial.		
Població desocupada	Població activa que temporalment es troba en cerca de feina o que ha treballat anteriorment.		
Atur			

Taxa d'atur registral	Relació entre la població desocupada registrada mensualment a les oficines d'ocupació de Catalunya i la població activa local estimada trimestralment	2008-2018	Departament d'Empresa i Coneixement a partir de l'Observatori del Treball i Model Productiu
Renda			
Renda familiar disponible bruta	Ingressos que disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi	2015	IDESCAT
Ingressos mínims			
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya	2017	Generalitat de Catalunya
Ingressos mínims per accedir al mercat lliure de lloguer	Ingressos necessaris per accedir al mercat lliure de lloguer destinant un 30% dels ingressos al pagament del lloguer	2017	Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana
DIMENSIÓ URBANÍSTICA			
Planejament Vigent	Qualificacions urbanístiques i paràmetres urbanístics	2017	Registre urbanístic de Catalunya REPUC
Distàncies amb transport públic	Transports públics existents i temps dels recorreguts a ciutats pròximes principals	2017	googlemaps