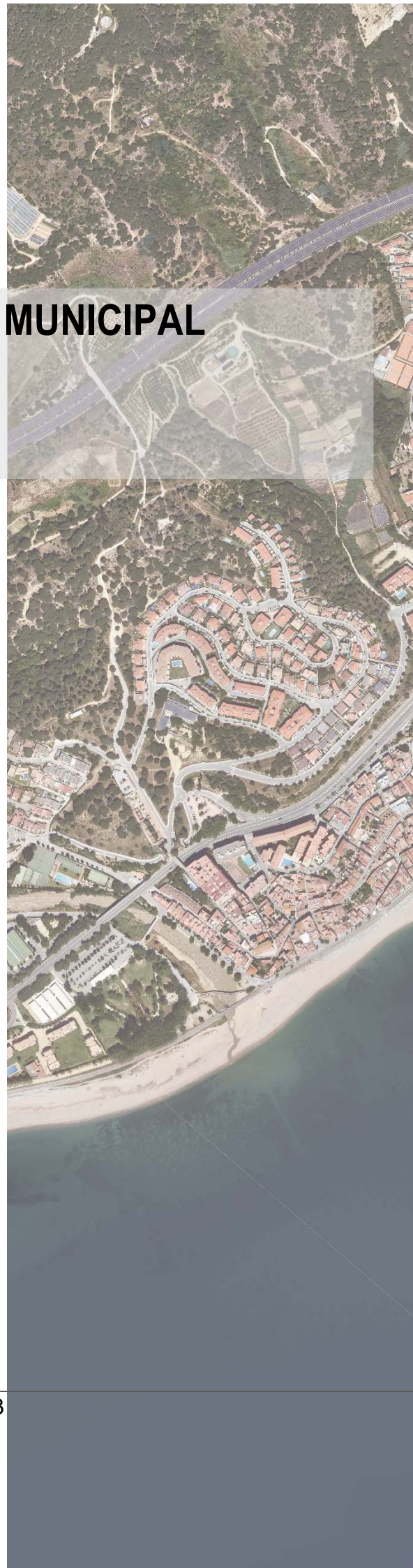


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SANT POL DE MAR

Aprovació Inicial

MEMÒRIA SOCIAL



Equip de redacció:

EFA ARQUITECTES, S.L.P.

Director del treball

Eduard Fenoy Palomas. arquitecte.

Coordinació

Mireia Salvans Soley, arquitecta.

Planejament urbanístic.

Clara Alvau Morales, urbanista.

Marc Fenoy Garriga, arquitecte.

Participació ciutadana

INDIC, Iniciatives i dinàmiques comunitàries. Marc Majós Cullell, polític.

Avaluació Ambiental

SERPA, SL. Enginyeria i consultoria ambiental.

Mobilitat

DOYMO, SL, consultoria i enginyeria.

Anàlisi socioeconòmica.

Joan Angelet Cladellas, economista.

Assessorament jurídic

Jordi Panadès Dalmases, advocat.

AJUNTAMENT DE SANT POL DE MAR

Albert Zanca i Brossa, alcalde.

Isabel Llari Joya, Primera tinent d'Alcaldia, regidora d'urbanisme, medi ambient i equitat.

Miquel Sigalat Navarro, secretari ajuntament.

Núria Fàbregas Creus, arquitecta municipal.

ÍNDIX

	pàgina
1. INTRODUCCIÓ.....	3
2. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA.....	3
3. PROJECCIONS DE POBLACIÓ.....	7
4. PARC D'HABITATGES: CARACTERÍSTIQUES I DINÀMICA RECENT.	8
5. EL MERCAT LOCAL DE L'HABITATGE: NECESSITATS D'HABITATGE LLIURE I D'HABITATGE PROTEGIT.	11
6. SOLIDARITAT URBANA	13

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 1/2010 de 3 d'agost - indicant que “...ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats que aquesta Llei determina”. A més, si el planejament inclou reserves de terrenys per ser destinats a habitatges dotacionals públics, aquestes polítiques s'han d'especificar en la Memòria social. D'altra banda l'article 69, apartats 3, 4 i 5 de l'anterior 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 tota 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 rellevància pel planejament urbanístic de Sant Pol de Mar, 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 – en endavant POUMSPM -, d'habitatges i d'habitatges protegits. Dins d'aquests anàlisis s'ha considerat rellevant contemplar l'evolució demogràfica local i la seva possible comparació, com a referència, amb els tres municipis del seu entorn – Calella, Canet de Mar i Sant Cebrià de Vallalta – i també al conjunt de la comarca del Maresme i de Catalunya.

2. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA

La població resident a Sant Pol de Mar en el 2021, d'acord amb les dades del Padró municipal, era de 5.538 habitants, amb un augment de quasi el 45% respecte a la seva població del 2001 – 3.821 habitants -.

En termes anuals, la taxa acumulativa promig de creixement del 2001 al 2021 de Sant Pol de Mar, ha estat del 1,87% i és superior, comparativament pel mateix període de temps, a les taxes promig de creixement de les poblacions dels municipis de Calella – 1,67% - i de Canet de Mar - 1,69% -, i també superior a la del conjunt de la població de la Comarca del Maresme – 1,29% - i a la del conjunt de la població de Catalunya – 1,01% -, excepte en el cas de Sant Cebrià de Vallalta que presenta una taxa del 3,19% (Veure Taula 1).

A tenir en compte que aquest major creixement relatiu de la població de Sant Cebrià de Vallalta es va produir en el període 2001-2011 i que en certa manera és explicable per ser el municipi, dels tres que limiten geogràficament amb Sant Pol de Mar, que de partida tenia menys població i disposa de major superfície territorial.

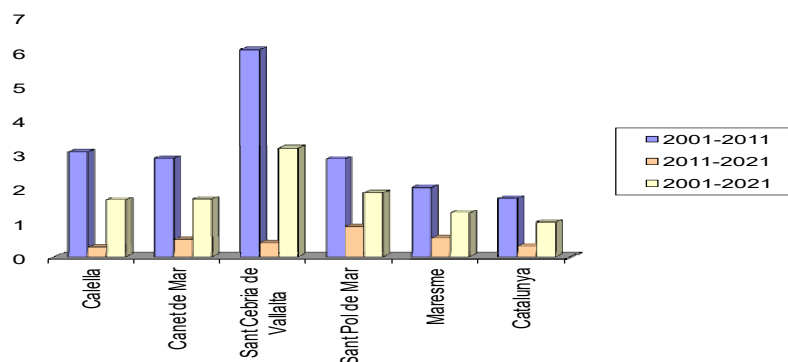
Taula 1. Evolució de la població resident: anys 2001-2011 -2021

MUNICIPIS	Superf. km 2	Població 2001	Població 2011	Població 2021	Densitat hab.per km2 (4)/(1)	Taxa anual creixement 2001-2011	Taxa anual creixement 2011-2021	Taxa anual creixement 2001-2021	Nombre de llars 2011	Nombre persones 2011
Calella	8,0	13.814	18.694	19.236	2.405	3,07	0,29	1,67	7819	2,5
Canet de Mar	5,6	10.585	14.072	14.810	2.664	2,89	0,51	1,69	5.813	2,5
Sant Cebrià de Vallalta	15,7	1.904	3.426	3.570	228	6,05	0,41	3,19	1.296	2,8
Sant Pol de Mar	7,5	3.821	5.070	5.538	735	2,87	0,89	1,87	1.986	2,8
Maresme	398,5	355.714	434.897	459.625	1.153	2,03	0,55	1,29	166.198	2,8
Catalunya	31.895,3	6.361.365	7.539.618	7.783.302	244	1,71	0,32	1,01	2.944.944	2,6

Font: IDESCAT

Com es pot veure en el Gràfic 1, el major creixement relatiu de la població resident en tots els casos aquí contemplats – Sant Pol de Mar, més els tres municipis dels seu entorn,(Calella, Canet de Mar i Sant Cebrià de Vallalta) més el Maresme i Catalunya -, es va produir en el primer període inter-censal (2001-2011). Durant el darrer període (2011-2021) les taxes anuals de creixement han estat molt més minses.

Gràfic 1. Taxes mitjanes (en %) de creixement anual acumulatiu de la població resident: Anys 2001-2011-2021



Font : Taula 1

Centrant l'anàlisi en el cas de Sant Pol de Mar es pot observar, tal com mostren les xifres de la Taula 2, que el creixement de la seva població resident es deriva fonamentalment de la immigració, durant el primer període el creixement natural sols va representar el 18,1% de tot el creixement i, en el segon període, el creixement natural (naixements menys defuncions) va ser negatiu; o sigui que tot el seu creixement va provenir de la immigració.

Taula 2. Sant Pol de Mar : components del creixement de la seva població

Període	Naixements	Defuncions	Creixement	Saldo	Total	(1) *100/(2)
			natural (1)	Migratori	creixement (2)	
2001-2010	522	295	227	1.028	1.255	18,1
2011-2021	376	437	-61	529	468	-13,0
Total	898	732	166	1.557	1.723	9,6

Font: IDESCAT

Les xifres del 2011 i del 2021 sobre la població segons lloc de naixement mostren que a l'entorn del 75% de la població de Sant Pol de Mar és nascuda a Catalunya, mantenint-se aquest percentatge quasi estable en els dos anys, mentre que ha augmentat quelcom el percentatge de població nascuda a l'estranger, passant del 14,1 al 16,4% en detriment de la població nascuda a la resta de l'Estat que ha passat del 10,9% al 8,7% (Vegis Taula 3).

Taula 3. Població segons lloc de naixement: 2011- 2021

	2011					Percentatges				
	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	
Calella	7.122	4.036	3.044	4.492	18.694	38,1	21,6	16,3	24,0	
Canet de Mar	5.906	4.136	2.361	1.669	14.072	42,0	29,4	16,8	11,9	
Sant Cebrià de Vallalta	1.098	1.453	519	356	3.426	32,0	42,4	15,1	10,4	
Sant Pol de Mar	1.983	1.821	551	715	5.070	39,1	35,9	10,9	14,1	
Maresme	159.716	133.216	82.113	59.852	434.897	36,7	30,6	18,9	13,8	
Catalunya	3.314.662	1.436.648	1.465.633	1.322.675	7.539.618	19,1	19,4	17,5	17,5	
	2021					Percentatges				
	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	Total	Mateixa Comarca	Resta Catalunya	Resta Estat	Estranger	
Calella	7.327	4.436	2.636	4.837	19.236	38,1	23,1	13,7	25,1	
Canet de Mar	6.309	4.421	2.049	2.031	14.810	42,6	29,9	13,8	13,7	
Sant Cebrià de Vallalta	1.224	1.414	433	499	3.570	34,3	39,6	12,1	14,0	
Sant Pol de Mar	2.082	2.068	481	907	5.538	37,6	37,3	8,7	16,4	
Maresme	175.005	141.422	69.816	73.382	459.625	38,1	30,8	15,2	16,0	
Catalunya	3.454.642	1.497.636	1.212.621	1.598.463	7.763.362	44,5	19,3	15,6	20,6	

Font: IDESCAT

En relació als municipis del seu entorn, Sant Pol de Mar mostra un superior percentatge de població nascuda a Catalunya i un menor percentatge de població nascuda a la resta de l'Estat. Calella, en canvi, és el municipi amb major percentatge de població nascuda a l'estranger i, l'any 2021, aquest valor era del 25%, una quarta part de la població .

El fet de que el creixement de la població de Sant Pol de Mar es produeixi, fonamentalment, via immigració, al mateix temps que s'ha produït un augment del percentatge de la població nascuda a la resta de Catalunya i una disminució del percentatge de la nascuda a la resta de l'Estat porta a considerar que una part de la immigració s'ha derivat de la primera, junt amb la provinent de l'estranger.

Analitzant els canvis en la distribució de la població de Sant Pol de Mar per grans grups d'edat en el període 2011-2021 s'observa el fort creixement del percentatge de la població de més de 64 anys que ha passat del 16,6% a ser el 21,5 % del total, al mateix temps que s'observa una reducció del percentatge de la població de 0 a 14 anys, que passa del 16,4% al 14,2%.

Per comparació amb les dades dels altres municipis i del conjunt de la Comarca i de Catalunya, destaca que Sant Pol de Mar, després de Sant Cebrià de Vallalta, és el municipi amb una major taxa anual de creixement de la població de més de 64 anys, amb un 7,2%, que és més d'un 13% superior a la mitjana de la comarca del Maresme de 5,4%. (Vegis Taula 4).

Taula 4. Distribució de la població per grans grups d'edat:2011-2021

MUNICIPIS	2011			2021			Taxa anual creixement 2011-2021		
	De 0 a 14	De 15 a 64	De més de	De 0 a 14	De 15 a 64	De més de	De 0 a 14	De 15 a 64	De més de
	anys	anys	64 anys	anys	anys	64 anys	anys	anys	64 anys
Calella	15,3	67,3	17,5	13,8	65,2	21,0	-1,4	0,0	4,3
Canet de Mar	15,7	66,2	18,1	14,3	64,2	21,5	-0,8	0,4	4,5
Sant Cebrià de Vallalta	18,9	69,9	11,2	17,0	67,6	15,5	-1,3	0,1	7,5
Sant Pol de Mar	16,4	67,0	16,6	14,2	64,3	21,5	-1,1	0,9	7,2
Maresme	16,5	68,2	15,4	15,1	66,0	19,0	-0,6	0,5	5,4
Catalunya	15,0	65,6	16,3	14,6	66,1	19,0	-0,5	0,2	3,2

Font: IDESCAT

En conjunt, pel que fa al municipi de Sant Pol de Mar, el menor creixement relatiu de la població entre 0 i 14 anys i el major creixement relatiu de la població de més de 64 anys, durant els període 2011-2021, ha comportat que l'índex de dependència global que relaciona el total d'aquests dos grups de població amb la població en edat activa – de 15 a 64 anys – hagi augmentat, passant de ser el 49,25% a ser el 55,56% del total.

D'altra banda, l'índex de dependència senil, o relació entre la població de 65 i més anys i la població en edat activa - o sigui entre 15 i 64 anys -, en el 2021 es situa a l'entorn del 33%, mostrant un creixement molt significatiu respecte al 2011 que era inferior al 25%.

Cal destacar també que l'índex de dependència senil de la població de Sant Pol de Mar en el 2021 és el més elevat en relació als respectius dels municipis de l'entorn aquí analitzats i el del conjunt del Maresme, que pel mateix any no sobrepassava el 29% de la població de la comarca.

Taula 5 : Evolució de la població de Sant Pol de Mar (2011-2021) per trams de cinc anys d'edat

Edat	2011			2021			Augment sobre		2011(%)
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	
0-4	152	133	285	116	112	228	76	84	80
5-9	159	136	295	122	125	247	77	92	84
10-14	132	120	252	167	145	312	127	121	124
15-19	104	103	207	154	141	295	148	137	143
20-24	106	120	226	157	152	309	148	127	137
25-29	137	114	251	138	109	247	101	96	98
30-34	190	158	348	110	113	223	58	72	64
35-39	203	256	459	167	159	326	82	62	71
40-44	247	217	464	221	224	445	89	103	96
45-49	211	171	382	245	266	511	116	156	134
50-54	176	184	360	265	242	507	151	132	141
55-59	165	182	347	181	176	357	110	97	103
60-64	171	182	353	164	176	340	96	97	96
65-69	158	130	288	162	171	333	103	132	116
70-74	88	99	187	153	172	325	174	174	174
75-79	73	76	149	123	121	244	168	159	164
80-84	43	68	111	52	78	130	121	115	117
85-89	28	40	68	38	54	92	136	135	135
90-94	13	21	34	13	43	56	100	205	165
95-99	1	2	3	2	8	10	200	400	333
100 i més	1	0	1	0	1	1	0		100
Total	2.558	2.512	5.070	2.750	2.788	5.538	108	111	109

Font : IDESCAT

Analitzant amb major detall l'evolució de la població de Sant Pol de Mar del 2001 al 2021 mitjançant la variació de les respectives piràmides d'edat per trams de cinc en cinc anys, un

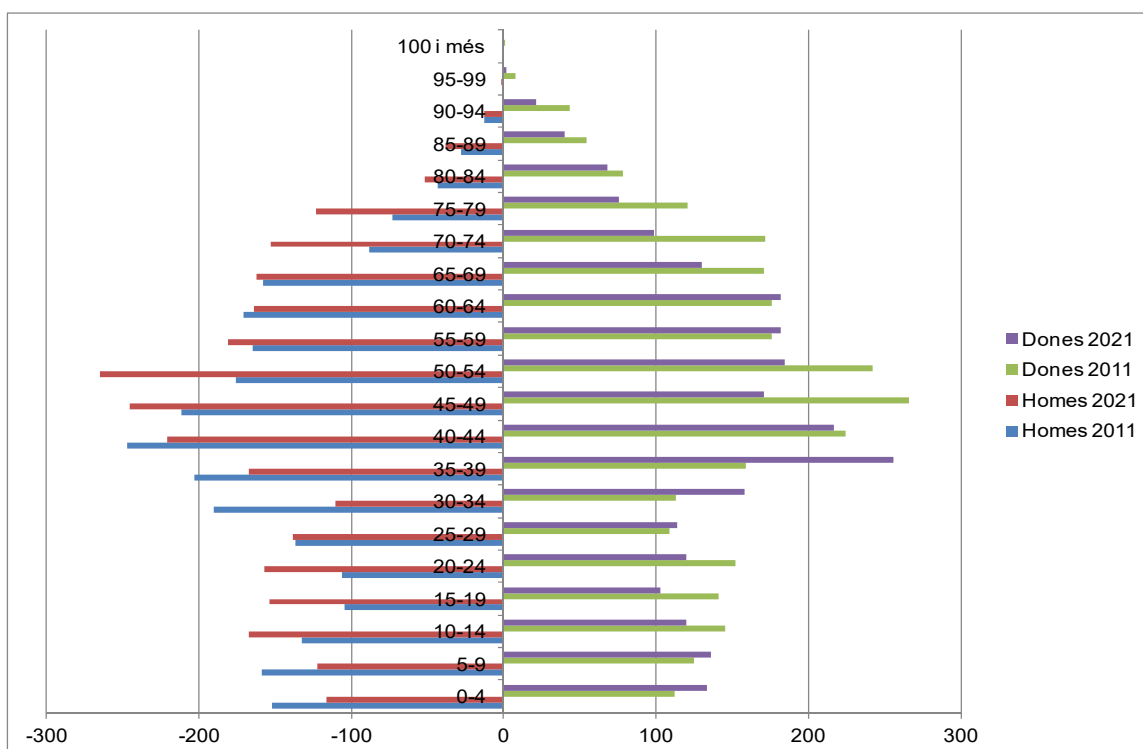
dels aspectes més rellevants és que el major augment relatiu - increment del 333% - es produeix en el tram de la població de 95 a 99 anys, seguit de la població de 70 a 74 anys - increment del 174% - i de la població de 90 a 94 anys - increment del 165% -.

Per altra banda, els trams que presenten majors reduccions per ordre decreixent són: de 30 a 34 anys - menys 36% -, seguit del tram de 35 a 39 anys - menys 29% - i de 0 a 4 anys - menys 20%.

Comparant les dues piràmides de la població de Sant Pol de Mar (vegis Gràfic 2), els trets més significatius que presenta el 2021 respecte al 2011 són:

1. Important disminució de la base formada per la població infantil de 0 a 9 anys.
2. Disminució de la població en edat activa dels homes entre 30 i 44 anys al mateix temps que s'ha produït un augment important de les dones entre 30 i 39 anys i els homes entre 45 i 60 anys.
3. Important increment dels homes en els trams de tercera edat, de 70 a 90 anys.
4. En termes de xifres totals s'ha passat d'un lleuger desequilibri en favor dels homes en el 2011 (2.558 homes - 2.512 dones) a un lleuger desequilibri en favor de les dones en el 2021 (2.750 homes - 2.788 dones) i que és produït principalment en els grups d'edat de 65 anys en endavant.

Gràfic 2 : Piràmides de població de Sant Pol de Mar: 2011 i 2021



Font: Taula 5

3. PROJECCIONS DE POBLACIÓ.

El creixement de la població resident de Sant Pol de Mar durant els darrers 10 anys (2011 - 2021) en xifres absolutes ha estat de 468 habitants, que dona una mitjana inferior als 47 habitants/any.

Si s'analitza amb més detall, aquest creixement ha estat degut a la immigració ja que el creixement natural - naixement menys defuncions -, com ja s'ha evidenciat al comentar les xifres de la Taula 2, ha estat negatiu. Per tant les projeccions sobre creixement de la població

de Sant Pol de Mar no es poden basar en hipòtesis sobre l'evolució de la població resident ara existent, sinó principalment en consideracions de l'atracció del municipi sobre el creixement de la població que es pot produir en àmbits territorials superiors. És per això que les projeccions de creixement de població en aquest tipus de municipis petits, raonablement s'acostumen a realitzar en base a projeccions de població d'àmbits territorials superiors, com són la comarca del Maresme o el conjunt de Catalunya.

Així, partint d'una xifra fonamentada de projecció de creixement de la població pel 2040 pel conjunt de Catalunya (el nou POUM de Sant Pol de Mar està programat per quatre quadriennis o una durada de setze anys), com és la que ofereix l'IDESCAT, s'han obtingut les corresponents projeccions de població pel conjunt de la comarca del Maresme i també pel municipi de Sant Pol de Mar pel 2040, aplicant i partint dels coeficients de participació que mostren, la primera, sobre la població de Catalunya i, el segon, sobre la comarca del Maresme en el 2021.

En aquest respecte, prenent com a base la xifra de població projectada pel 2040 per Catalunya de 8.389.000 habitants, que correspon a la hipòtesis mitjana, i aplicant sobre aquesta xifra els darrers coeficients de participació del 2021, de la població de la comarca del Maresme sobre la població de Catalunya – 5,9% - i de la població de Sant Pol de Mar sobre el Maresme – 1,2% -, s'obté un creixement per aquest darrer de l'ordre dels 400 habitants (Veure Taula 6).

Taula 6. Projecció de la població al 2040

		2001	2011	2021	(%) Augment 2021/2001	Projecció 2040	(%) Augment 2021/2001
(1)	Catalunya	6.361.365	7.539.618	7.783.302	122,4	8.388.817	107,8
(2)	Maresme	355.714	434.897	459.625	129,2	494.940	107,7
(3)	(2)X100/(1)	5,6	5,8	5,9	103,2	5,9	
(4)	Sant Pol de Mar	3.821	5.070	5.538	144,9	5.939	107,2
(5)	(4) X 100/(2)	1,1	1,2	1,2	112,2	1,2	

Font: IDESCAT

La darrera xifra de 5.939 habitants projectada com a població resident de Sant Pol Mar pel 2040, si be es pot considerar com un creixement relativament conservador en relació a la xifra de 5.538 habitants del 2021, a efectes de la programació del nou POUM es pot considerar suficientment adequada ateses les limitacions que ofereix el municipi en quan a desenvolupament de nous sòls urbans i que, en qualsevol cas, ofereix un marge de seguretat sobre l'augment d'uns 333 habitants previstos amb el mateix.

4. PARC D'HABITATGES: CARACTERÍSTIQUES I DINÀMICA RECENT.

Les darreres dades censals sobre habitatges corresponen al 2011.

Els resultats censals de l'INE pel 2021 no estan divulgats per ser analitzats per municipis. Sant Pol de Mar en el darrer cens del 2011 tenia un parc de 3.697 habitatges, dels quals un 53,7% eren d'ús principal¹, quasi un 39,2% eren d'ús secundari i un 7,1% vacants, amb una proporció de 67 habitatges per cent habitants o, el que és el mateix, 1 habitatge per cada 1,5 habitants, bastant superior a la del conjunt de la comarca del Maresme i a la de la resta de municipis considerats. (Vegis Taula 7)

¹ Aquesta xifra no inclou els habitatges familiars amb ús no especificat o en establiments col·lectius.

Taula 7. Evolució censal del parc d'habitatges : 2002-2011

Habitatges per municipis segons tipus d'ús (cens de l'any 2001)								
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
MUNICIPIS	Nombre d'habitatges				Percentatge sobre el total			Habitatges
	Total							principals
	habitatges	principals	secundaris	vacants	principals	secundaris	vacants	per cent
	(*)							habitants
Calella	8.824	5.187	2.502	1.135	58,8	28,4	12,9	47
Canet de Mar	6.100	3.907	1.353	840	64,0	22,2	13,8	43
Sant Cebrià de Vallalta	1.260	763	307	190	60,6	24,4	15,1	37
Sant Pol de Mar	3.433	1.506	1.356	571	43,9	39,5	16,6	68
Maresme	178.412	125.611	28.813	23.988	70,4	16,1	13,4	41
Habitatges per municipis segons tipus d'ús (cens de l'any 2011)								
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
MUNICIPIS	Nombre d'habitatges				Percentatge sobre el total			Habitatges
	Total							principals
	habitatges	principals	secundaris	vacants	principals	secundaris	vacants	per cent
	(*)							habitants
Calella	10.615	7519	1559	1537	70,8	14,7	14,5	55
Canet de Mar	7.720	5613	1307	800	72,7	16,9	10,4	52
Sant Cebrià de Vallalta	2.028	1296	382	350	63,9	18,8	17,3	57
Sant Pol de Mar	3.697	1.986	1.449	262	53,7	39,2	7,1	67
Maresme	213.402	166.198	24.500	22.704	77,9	11,5	10,6	46

Nota (*) = No inclou els habitatges familiars amb ús no especificat o en establiments col·lectius.

Font : IDESCAT

Durant el darrer període inter-censal (2001 -2011) el nombre total del parc d'habitatges de Sant Pol de Mar va passar de 3.433 a 3.697 unitats, amb un augment de 264 habitatges; és a dir, amb una mitjana d'augment de poc més de 26 unitats/any. Característica significativa del seu parc d'habitatges del 2011 és que es manté pràcticament igual el percentatge d'habitatges secundaris – a l'entorn del 39% - i que és molt superior al dels altres municipis que no assoleixen el 20% i quasi quatre vegades superior al percentatge de l'11% pel conjunt de la comarca del Maresme.

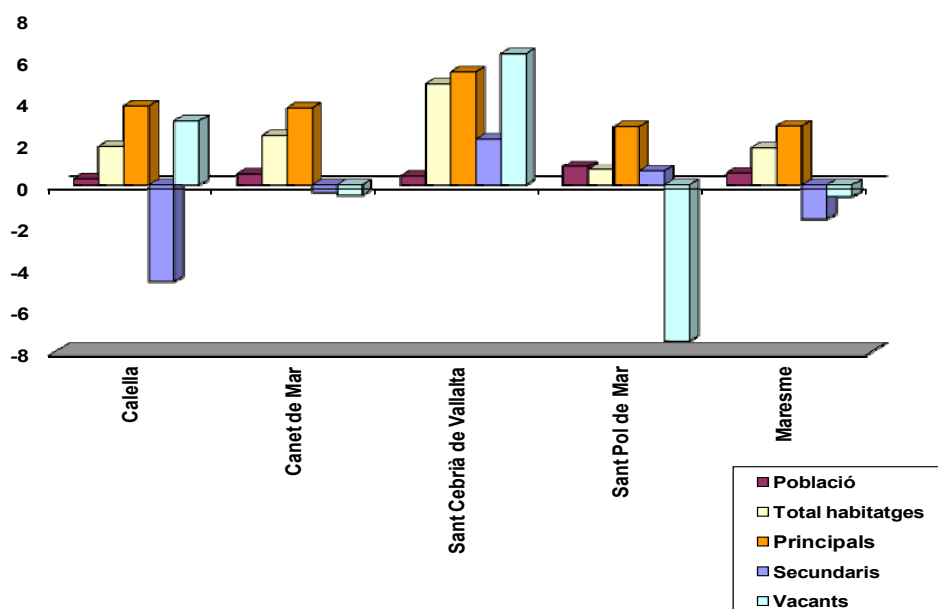
En termes relatius, taxes anuals de creixement, l'augment d'habitatges principals va ser superior al dels habitatges secundaris, al mateix temps que es va produir una forta davallada en el nombre d'habitatges vacants. A destacar que aquesta dinàmica ha estat bastant diferent a l'experimentada a Calella, on es va reduir el nombre d'habitatges secundaris i va augmentar el nombre de vacants, o de Sant Cebrià de Vallalta, que mostra un fort creixement dels habitatges principals i dels habitatges vacants. Canet de Mar, per la seva part, mostra una evolució del parc d'habitatges similar a la mitjana del conjunt del Maresme. (Vegis Gràfic 3)

Taula 8 .Taxes anuals de creixement 2001-2011

	(1)	(2)	(3)	(4)
MUNICIPIS	Total	principals	secundaris	vacants
Calella	1,9	3,8	-4,6	3,1
Canet de Mar	2,4	3,7	-0,3	-0,5
Sant Cebrià de Vallalta	4,9	5,4	2,2	6,3
Sant Pol de Mar	0,7	2,8	0,7	-7,5
Maresme	1,8	2,8	-1,6	-0,5

Font : Taula 1 i Taula 7

Gràfic 3. Habitatges i població: taxes anuals de creixement (en %). 2001 -2011



Font : Taula 1 i Taula 8

Altres característiques destacables del parc d'habitatges principals de Sant Pol de Mar d'acord amb el cens del 2011, són les següents:

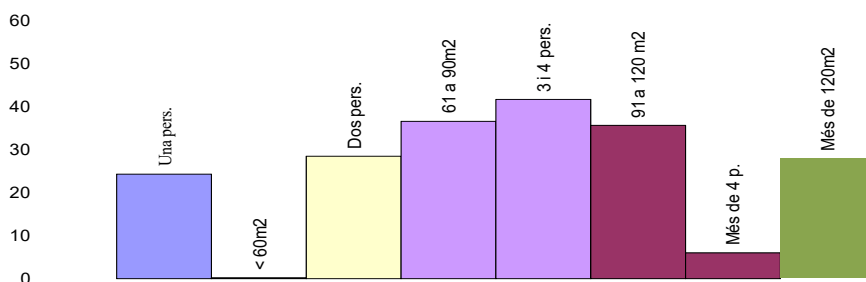
1. Més del 75% corresponien a edificis construïts amb una antiguitat inferior als 40 anys, essent un 34% els edificis d'antiguitat inferior als 20 anys.
2. Un 9,1% corresponen a edificis amb una antiguitat de construcció de més de 70 anys.
3. Un 8% pertanyien a edificis d'una planta, un 52% a edificis de 2 a 3 plantes, un 29% entre 4 i 5 plantes i un 11% a edificis de 6 i més plantes.
4. Un 36% del total, presentaven algun tipus de deficiència.
5. Un 14% estaven ocupats en règim de lloguer.
6. Un 11,1% tenien una superfície útil de menys de 60 m², a l'entorn del 39% tenien entre 60 i 90 m², un 19,6% entre 91 i 120 m² i un 30,4% més de 120 m².

Els desajustos en la distribució dels habitatges segons la seva superfície útil i les llars segons nombre de persones per l'any 2011, venen representats en el Gràfic 4.

Els principals desajustos es produeixen entre els percentatges:

1. De llars d'una persona – 24,3% - i dels habitatges de menys de 60 m² de superfície útil, que pràcticament són inexistents.
2. De llars formades per 4 i més persones que són sols el 6% de totes les llars, mentre que els habitatges de més de 120 m² són prop del 20% de tot el parc d'habitatges.

Gràfic 4. Sant Pol de Mar. Distribució en percentatges del nombre de persones per llar i de la superfície útil dels habitatges. 2011



Font : Dades censals del 2011 del INE

D'acord amb les dades estadístiques anuals que facilita el Departament de Drets Socials del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat, durant el període 2011 al 2021, a Sant Pol de Mar s'han acabat 135 habitatges nous; o sigui, una mitjana 12 unitats/ any. Tots aquests habitatges eren de preu de venda lliure, excepte 33 unitats en el 2013, que van ser qualificats de protecció pública amb preu de venda limitat.

La mitjana anual de construcció de nous habitatges a Sant Pol de Mar, durant aquest període de 2011 al 2021, ha estat lleugerament inferior al de Canet de Mar – 17 habitatges/any - i molt inferior al de Calella - 38 habitatges/any -.

Aquest augment de 135 habitatges sobre el total de 3.697 unitats que tenia el parc d'habitatges del municipi en el 2011, significa un increment inferior al 4%, i permet concloure que les seves característiques observades aquí, sobre la seva antiguitat, nombre de plantes, superfície útil i altres, es poden considerar que en termes generals continuen essent vàlides i aplicables pel seu parc d'habitatges del 2021.

5. EL MERCAT LOCAL DE L'HABITATGE: NECESSITATS D'HABITATGE LLIURE I D'HABITATGE PROTEGIT.

Les estadístiques anuals de compra-venda d'habitatges per municipis de més de 5 mil habitants que publica el Departament d'Habitatge de la Generalitat mostren que del 2018 al 2021, els preus promig de venda dels habitatges lliures a Sant Pol de Mar ha variat d'un mínim de 2.372 €/m² construït en el 2020 a un màxim de 3.313 €/m² construït en el 2021; tot això per un total de 116 compra-vendes registrades d'habitatges.

D'altra banda el preu promig de venda que pel municipi de Sant Pol de Mar publica un operador immobiliari (idealista.com) a desembre del 2022 pels habitatges de segona mà és de 2.581 €/m² sobre un total de 117 ofertes.

Amb criteris de prudència econòmica, i atès que les previsions de finançament per la compra d'habitatges s'aniran endurin en el futur immediat, els preus promig de venda aquí considerats a efectes d'avaluació econòmica de les actuacions programades pel POUM són: 2.500 €/m² pels pisos i 2.600 €/m² per les cases aïllades.

Com s'ha exposat en l'apartat 3 "Projeccions de població", pel 2040 es preveu un creixement de 400 habitants. El nou POUM, amb un horitzó de programació de setze anys des del 2023, preveu 133 habitatges nous que poden cobrir les necessitats d'uns 333 nous habitants residents, la resta fins als 400 és previsible que podrà ser coberta mitjançant la tendència ja

observada en aquests anys, i que és bastant general en els municipis del Maresme, de conversió dels habitatges d'ús secundari en ús principal i que del 2001 al 2011 en el municipi van sumar prop dels 100 habitatges.

Segons les dades del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge, Juny 2021 (PAMH):

- Pel que respecte a la demanda exclosa, el registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció (RSHPO) de Sant Pol de Mar en el 2020 tenia 34 persones inscrites empadronades en el municipi.
- El 6% de les llars de Sant Pol de Mar tenien el 2019 problemes en relació amb l'habitatge: el 73,1% de la demanda exclosa requereix habitatge assequible mentre que el 26,9% restant, social.
- El 2019 hi ha 89 habitatges amb protecció pública vigent: 56 habitatges es van construir el 1995, eren de promotor privat i de compravenda, pel que en el termini que establís la legalitat vigent en aquell any, poden ser desqualificats voluntàriament, i 33 habitatges es van construir el 2013, són de promoció pública i de lloguer

D'acord amb les dades de que es disposa a Sant Pol de Mar hi ha actualment 3.821 habitatges acabats (2021). Les dades de 2011 sobre llars i habitatges de l'IDESCAT reflecteixen que el 53,7% dels habitatges són principals, per tant aplicant el mateix percentatge obtenim que 2.052 habitatges són principals.

Analitzant la segona dada del PAMH tindríem que les llars excloses serien 123 (el 6% dels 2.052 habitatges principals). D'aquestes 90 requeririen habitatge assequible i 33 habitatge social.

El POUM preveu un creixement de 133 habitatges. La tendència actual de convertir habitatges de segona residència a primera fa que calgui pensar que els percentatges d'habitatges principals anirà en augment. Es preveu que el 70% dels habitatges previstos pel POUM siguin principals, que representa 93 habitatges. Així, un cop desenvolupat per complet el POUM, els habitatges principals serien 2.145

Extrapolant les dades del PAMH a les dades d'habitatges principals amb el POUM desenvolupat tindríem que **les llars excloses serien 129, dels quals 94 requeririen habitatge assequible i 35 habitatge social.**

El POUM crea els següents habitatges destinats a polítiques socials:

- 6 habitatges de protecció amb qualificació genèrica al PAU 3
- 3 habitatges de protecció amb qualificació específica al PAU 3
- 5 habitatges provinents del 10% d'aprofitament mig del PMU Els Tints
- Allotjament dotacional parc del Litoral: terreny de 6.002 m². Si apliquem una edificabilitat de 1 m²st/m²s es podrien construir 6.002 m² de sostre distribuït en B+2. Si les dues plantes superiors es destinen a habitatge podrien sortir uns 67 habitatges (ratio 60 m²st/habitatge).
- Allotjament dotacional Jardins de Sant Pol: terreny de 1.249 m². Es calcula que podria implantar-s'hi una edificació de 1.620 m² de sostre distribuït en B+2. Si les dues plantes superiors es destinen a habitatge podrien sortir uns 18 habitatges (ratio 60 m²st/habitatge)

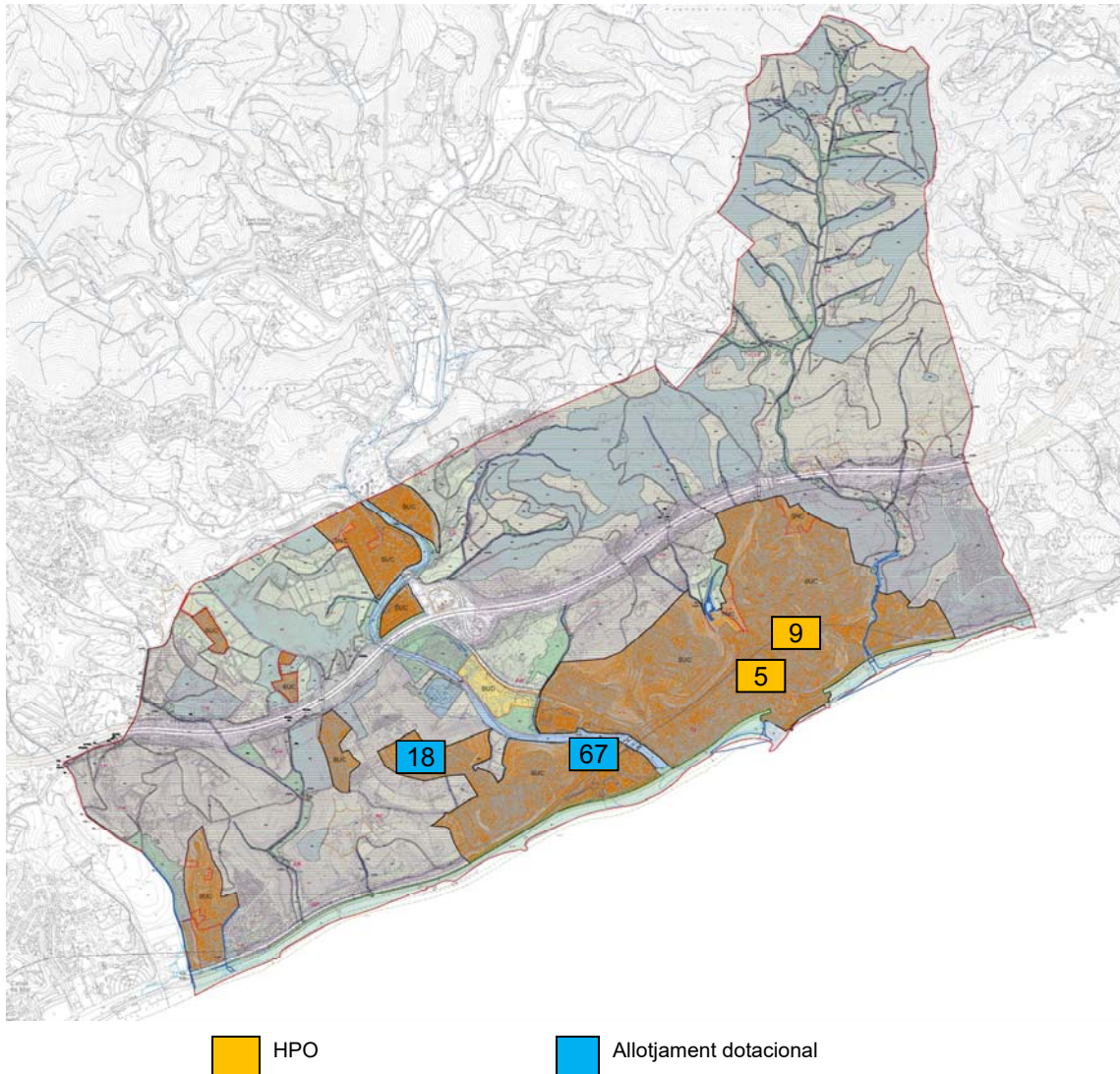
El POUM preveu que l'habitatge dotacional del Parc del litoral es destini a gent gran i el de Jardins de Sant Pol es destini a joves.

Així doncs el POUM preveu incrementar el parc d'habitatge protegit en 99 unitats. **El parc d'habitatge protegit al finalitzar el desenvolupament del POUM es situarà en 132 unitats** (99 que genera el POUM + 33 actuals que són allotjament dotacional de lloguer). Aquesta previsió pot augmentar per mitjà de destinar el 10% de l'aprofitament mig dels àmbits i sectors a la construcció d'habitatge protegit.

Així doncs, la generació d'habitatge protegit del POUM cobreix la demanda futura prevista.

Els habitatges es troben distribuïts de forma homogènia en el nucli de Sant Pol i les seves extensions, que és on es concentren els creixements amb reserva d'habitatge protegit (PAU 3 i

PMU 1) i d'allotjament dotacional. Aquest nucli és el que concentra la major part dels serveis i una major densitat poblacional, sent el més adequat per a implantar-hi habitatge de protecció



6. SOLIDARITAT URBANA

D'acord amb les dades de que es disposa a Sant Pol de Mar hi ha actualment 3.821 habitatges acabats (2021). Les dades de 2011 sobre llars i habitatges de l'IDESCAT reflecteixen que el 53,7% dels habitatges són principals, per tant aplicant el mateix percentatge obtenim que 2.052 habitatges són principals.

Per donar compliment als objectius de **solidaritat urbana** el municipi hauria de disposar actualment de 308 habitatges destinats a polítiques socials (15% dels habitatges principals).

Actualment hi ha 89 habitatges amb protecció vigent pel que la solidaritat urbana es situa al 4,3%, lluny del 15% que és necessari.

El POUM preveu un creixement de 133 habitatges. La tendència actual de convertir habitatges de segona residència a primera fa que calgui pensar que els percentatges d'habitatges principals anirà en augment. Es preveu que el 70% dels habitatges previstos pel POUM siguin principals, que representa 93 habitatges.

Així, un cop desenvolupat per complet el POUM, els habitatges principals serien 2.145 i per tant el municipi hauria de disposar de 322 habitatges destinats a polítiques socials.

D'acord amb les dades exposades en l'apartat anterior el POUM preveu incrementar el parc d'habitatge protegit en 99 unitats, pel que s'arribaria a 188 habitatges protegits (89 existents + 99 nous), que representaria el 8,8% dels habitatges principals.

Per tant, en termes absoluts, el desenvolupament del POUM comporta un augment de l'oferta d'habitatge de protecció pública pel municipi, passant d'un estoc del 4,3% d'habitatges destinats amb aquesta finalitat l'any 2021 a un 8,8%. Tot i així, aquest increment no arriba a les determinacions de l'article 73 de la Llei del dret a l'habitatge que considera que en els propers 20 anys tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar d'un mínim del 15% d'habitatges principals destinats a polítiques socials.

Tenint en compte que moltes actuacions urbanes són Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) de petites dimensions i que tenen com a objectiu principal consolidar i millorar l'actual estructura urbana, resulta difícil incrementar el percentatge actual destinat a habitatge de protecció oficial.

En aquest context, es proposa que en els propers 20 anys l'Ajuntament de Sant Pol de Mar realitzi les actuacions que siguin escaients en Sòl Urbà Consolidat, o en qualsevol altre règim de sòl, per incrementar el parc d'habitatges destinat a Polítiques Socials un 6,2%, que correspondria a 134 habitatges, amb l'objecte de complir les determinacions establertes de l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 i d'assolir un estoc del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials.

Entre les actuacions que es poden realitzar hi ha les de destinar el 10% de l'aprofitament mig que obtingui del desenvolupament dels àmbits a construir habitatge de protecció o bé destinar un percentatge del pressupost a la compra d'immobles existents que puguin classificar-se com a habitatge de protecció.

Barcelona, desembre 2022

Joan Angelet Cladellas

Economista