Aprovat inicialment pel Ple Municipal per acord adoptat en la sessió ordinària de 24 de setembre de 2025.
CARLES CASELLAS AYEN
Secretari

Ajuntament de la Garriga

R21/18 ***Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga***

POUM

Juny 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

i. MEMÒRIA SOCIAL

Redactada per Montserrat Mercadé

Índex

1. Marc legal ... 2
2. Població ... 3
2.1. Evolució de la població ... 3
2.2. Components del creixement ... 4
2.3. Estructura d'edats ... 8
2.4. Nacionalitat ... 9
3. Les llars ... 10
4. Estimacions de població, llars i habitatges ... 12
5. Els habitatges ... 15
5.1. Els habitatges segons tipus ... 15
5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal ... 16
5.3. Característiques dels habitatges ... 17
5.4. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït ... 19
5.5. L'oferta de mercat ... 21
6. Caracterització socioeconòmica de la població ... 27
6.1. L'evolució de l'atur ... 27
6.2. Beneficiaris de prestacions per desocupació ... 29
6.3. La capacitat econòmica de la seva població ... 31
7. Problemes en relació amb l'habitatge ... 34
8. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge ... 38
9. Conclusions ... 40
10. Proposta del POUM en matèria d'habitatge ... 42
10.1. Proposta de reserves de sòl residencial ... 42
10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció en relació amb les necessitats ... 44
10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial ... 45
10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge protegit i previsions temporals ... 46
11. Anàlisi dels equipaments comunitaris ... 47
12. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials ... 49
13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge ... 49

1. Marc legal

L'article 59 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, documentació dels plans d'ordenació urbanística, inclou la memòria social en la lletra h, la qual ha de "contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

Així mateix, l'article 57, plans d'ordenació urbanística municipal, determina que:

- Han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 40% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable i el sòl corresponent al 30% del sostre en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat.

  Llevat que el planejament territorial o director urbanístic determinin una altra cosa, resten exempts els municipis que per la seva escassa complexitat urbanística només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable (apartat 3).

- Defineix el sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes (apartat 4).

  Queden exclosos el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents i els sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior.

- Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'habitatge de protecció pública (HPP) i de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris (apartat 5).

- Les reserves per a HPP s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per raó del seu nivell de renda, i ha de determinar la seva localització en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat i ha de determinar el seu percentatge en sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat (apartat 6).

- La qualificació del sòl que estableixi el POUM o el seu planejament derivat per localitzar les reserves pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública i afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents (apartat 7).

- La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica o específica (apartat 8).

La llei 18/2007, de dret a l'habitatge, en l'article 12 determina que el Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix aquesta llei.

- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, aprovat definitivament l'octubre del 2024, considera Lleida municipi de demanda forta i acreditada del tipus 2 i a incrementar el lloguer social fins a representar el 10,3% (vegeu punt 8 de la memòria).

- Igualment, en l'article 20.2 determina que si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre el seu contingut sempre i que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2010

de 3 d'agost estableix. El municipi de La Garriga disposa d'un Programa d'actuació municipal d'habitatge redactat el 2018.

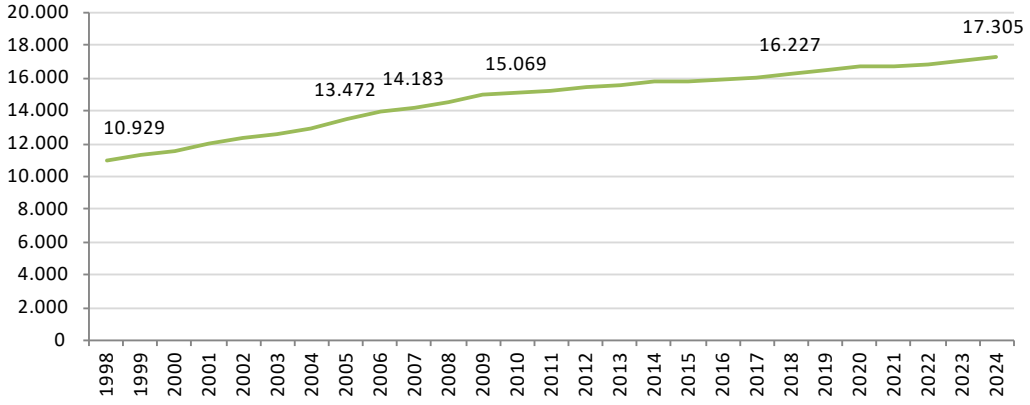
2. Població

2.1. Evolució de la població

La Garriga, amb 17.305 habitants el 2024, ha multiplicat la seva població per 1,6 en vint-i-sis anys, amb augments destacats des de finals de la dècada dels anys 90 i fins al 2009, de mitjana del 2,9% anual, passant dels 10.929 habitants del 1998 als 14.991 en aquell any.

- A partir del 2010 el ritme es desaccelera notablement, tot i que únicament en un any perd població, tot i que poca.
- La recuperació és lenta i irregular, i tot i que en alguns anys el creixement ha estat entorn l'1% (2016, 2018 i 2019), i tot i que entre el 2020 i el 2022 es van reduir per dessota aquest, el 2023 i 2024 torna a recuperar-se.

Evolució de la població, 1998-2024

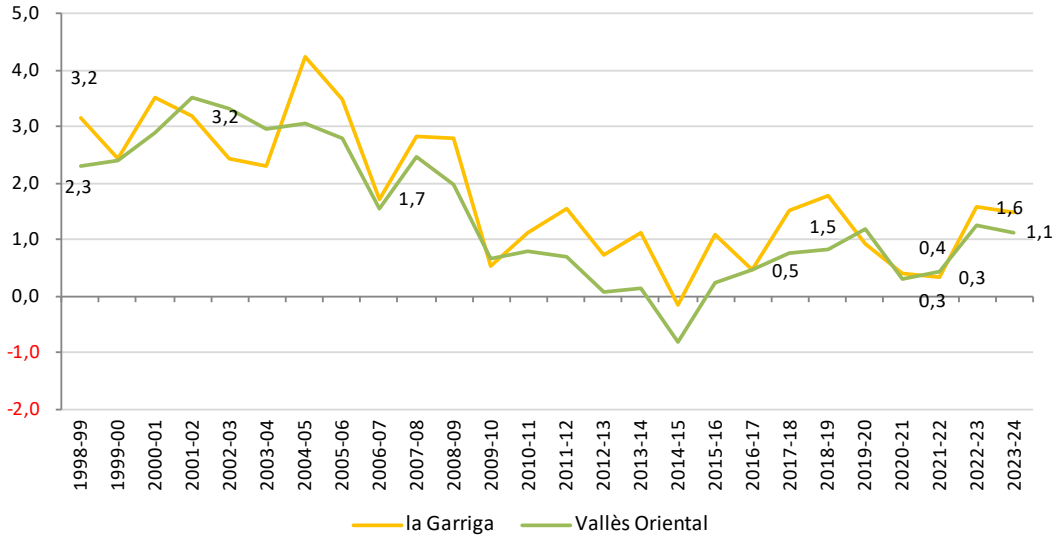


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

L'evolució del creixement de població ha estat més irregular que la del Vallès Oriental, tot i que paral·lela i en molts anys més gran.

- La pèrdua també ha estat més petita: -0,1% a la Garriga i -0,8% al Vallès Oriental.
- El creixement mitjà en tot el període ha estat més gran a la Garriga, de l'1,8% anual, que al Vallès Oriental, de l'1,4%.

Índexs de creixement (%), 1998-2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Els creixements minvats un cop superada la crisi del 2008-2009 han conduït a l'estancament i a la maduració de l'estructura d'edats (vegeu punt 2.3.), tot i que la recuperació de l'índex a partir del 2023 podria suposar un cert capgirament d'aquesta situació, sempre què els índexs es puguin mantenir.

2.2. Components del creixement

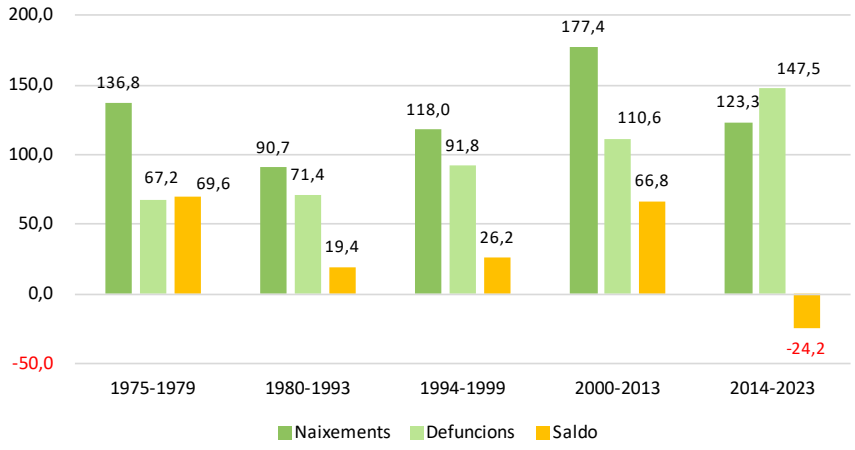
La Garriga ha crescut sobretot per migracions, contribuint a evitar la caiguda del creixement natural que s'albira entre els anys 1983 i 1993, i reforçant-lo entre els anys 2000 i 2013.

Creixement natural

El creixement natural experimenta una profunda transformació entre el 1975 i el 2023.

- Natalitat alta i mortalitat relativament baixa entre el 1975 i 1979, en què per 2 naixements es produeix una defunció.
- Reducció de la natalitat amb un cert estancament de la mortalitat entre el 1980 i 1993, període en què la relació es redueix a 1,27 naixements per una defunció.
- Petita recuperació de la natalitat que combinada amb un petit augment de la mortalitat entre el 1994 i el 1999, les quals proporcionen una relació entre naixements i defuncions quasi idèntic a l'anterior període, d'1,28.
- Un nou augment de la natalitat, del 50% i també un nou augment de la mortalitat, si bé més moderat entre el 2000 i 2013, perquè la proporció augmenta, quedant en 1,6 naixements per 1 defunció.
- Reducció de la natalitat, en un 30,55%, i nou augment de la mortalitat, del 33,4%, a partir del 2014 accentuant-se la reducció de la natalitat des del 2018. La proporció decau fins als 0,84 naixements per 1 defunció.
  Malgrat que al 2020 hi va haver una gran reducció de la natalitat i un notable augment de la mortalitat, com a conseqüència de la pandèmia de la covid-19, la natalitat ha continuat reduint-se i el 2023 se situa per primer cop des del 1994 per dessota el centenar, perquè malgrat que el nombre de defuncions es redueixen respecte al pic del 2020, el saldo continua sent negatiu.

Creixement natural, 1975-2023



Font: pàgina web de l'Idescat 1975 a 2011 a partir de l'estadística de naixements i estadística defuncions, 2012 a 2023 a partir de l'estadística del moviment natural de la població de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. Valors mitjans.

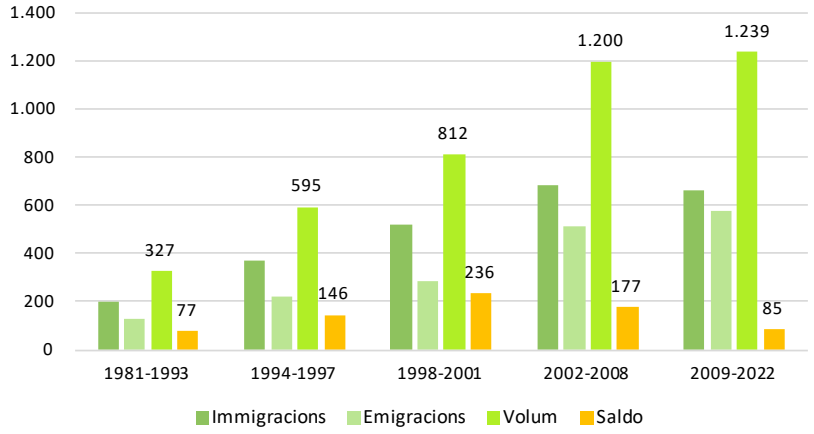
Les migracions

Migracions internes

L'evolució de les migracions internes ha estat irregular, i tot i que positives en gairebé cada any de la sèrie, no pot evitar la reducció del creixement natural, dèbil o negatiu des del 2014.

- Entre el 1981 i 1993 el saldo va ser positiu a causa d'un nombre més gran d'immigrants que d'emigrants, si bé aquest darrer va anar en augment en els darrers anys de la fase. Per cada 1,6 immigrants hi havia 1 emigrant, amb una relació de màxim el 1983 (3.6x1), 1988 (2,2x1) i 1988 (2,1x1).
- De 1994 al 2007, en què augmenten immigrants i emigrants en unes magnituds relativament semblants, del 83% i 79% respectivament, però amb un saldo que segueix sent ampli i una proporció similar a l'anterior, d'1,7 immigrant per 1 emigrant.
- 1998 al 2001, en què hi ha un nou augment en tots dos, més moderat en els emigrants (28%) que en els immigrants (41%), perquè el saldo s'amplia, amb una relació mitjana d'1,8x1.
- Del 2002 al 2008, en què l'augment més gran es produeix en el nombre d'emigrants (77,6%) que el d'immigrants (31,3%), i la relació es redueix a 1,3.
- Finalment, del 2009 al 2021, el període més irregular de tots, amb un únic any negatiu (2014), amb una reducció del 4,6% dels immigrants. La relació immigrant/emigrant es redueix dues dècimes de la fase anterior, passant a ser d'1,2.
- Destaca 2020 amb augment d'immigrants (10,6%) i reducció dels emigrants (2,2%) i també el 2022 per una reducció de l'11% dels emigrants, però no es diferencien gaire dels altres anys.

Migracions internes, 1981-2022



Font: pàgina web de l'Idescat 1981 a 2020 a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE 2021 i 2022 a partir de l'estadística de migracions i canvis residencials de l'INE i elaboració pròpia.

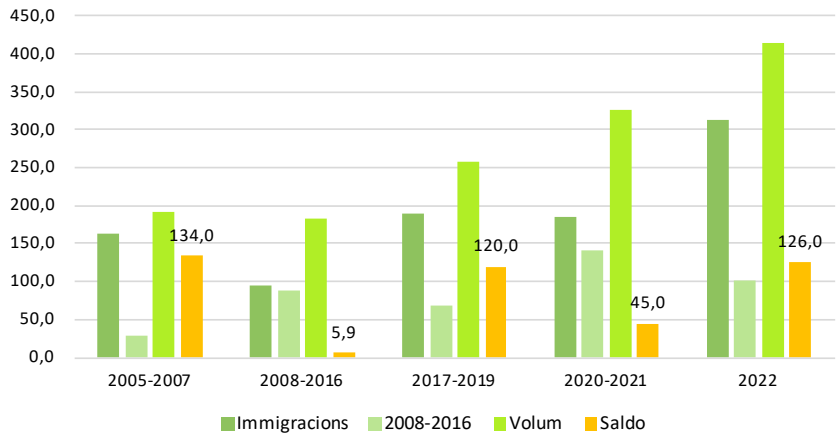
Nota. Valors mitjans.

Migracions externes

Ni tan sols les migracions externes, que han contribuït al creixement del municipi, han pogut evitar l'estancament del creixement, tot i que des del 2022 s'albira un possible canvi de tendència.

- Comencen a ser significatives a partir del 2004, ja que abans d'aquell any no arribaven a la desena.
- Entre el 2005 i el 2007 el saldo és ampli, ja que no hi ha quasi emigrants, tot i que van augment i es passa dels 11,8 immigrants per emigrant del 2005 als 3,2 el 2007.
- Del 2007 al 2016 el nombre d'immigrants decau mentre que el d'emigrants augmenta i tot i que només en dos anys el saldo és negatiu, el volum és minso.
- Des del 2017 torna a augmentar el nombre d'immigrants en proporcions iguals o inclús una mica més grans que les del 2005 al 2007, però el d'emigrants no es redueix perquè la relació es mou entre el 2,4 i 2,5 llevat del 2019 que assoleix el 3,4.
- El 2020 torna a reduir-se el nombre d'immigrants i augmentar el d'emigrants, si bé el saldo és positiu i la relació és d'1,4x1. El confinament per la pandèmia de la covid-19 no sembla tenir el mateix efecte que en el creixement natural i les migracions internes, ja que el volum d'immigrants és similar al del 2016 a 2018 i el d'emigrants al del 2016. El 2021 es mantenen les mateixes dinàmiques.
- El 2022, el saldo torna a ser ampli a causa d'un important augment en la immigració, del 69,2% i la reducció en l'emigració, del 27%, creixent la proporció fins als 3 immigrants per 1 emigrant.

Migracions externes, 2005-2022



Font: pàgina web de l'Idescat 1981 a 2020 a partir de l'estadística de variacions residencials de l'INE 2021 i 2022 a partir de l'estadística de migracions i canvis residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Nota. Valors mitjans.

Creixements natural i migratoris es van reduir notablement en els anys de la crisi, del 2009 al 2014, anys en què l'emigració va augmentar si bé únicament en un any s'enregistra un saldo negatiu en les migracions internes i en dos en les externes. A partir del 2015 es recupera la immigració i es redueix l'emigració ampliant-se el saldo, amb un volum similar al precrisi en algun any mentre que el creixement natural no s'ha recuperat i tot i l'excepcionalitat del 2020, és negatiu des del 2016.

Components del creixement, 2005-2022

	Natural	Intern	Extern	Total
2005	54	240	140	434
2006	67	234	143	444
2007	86	227	119	432
2008	115	121	54	290
2009	64	11	35	110
2010	74	70	-15	129
2011	84	144	8	236
2012	42	69	18	129
2013	32	171	-86	117
2014	7	-31	9	-15
2015	11	138	26	175
2016	-7	85	4	82
2017	3	125	109	237
2018	-30	187	107	264
2019	-7	13	144	150
2020	-103	95	49	41
2021	-16	10	41	35
2022	-43	98	211	266

Font: Idescat, a partir de l'Estadística del moviment natural de població i de les variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

2.3. Estructura d'edats

Hi ha hagut una gran transformació entre els anys 2001 i 2024, degut tant al període de reducció de la natalitat com a l'entrada de nova població, però també a la pèrdua d'efectius per emigració.

La Garriga compta amb una estructura d'edats madura: l'edat mitjana de la seva població és, el 2024 de 42,6 anys, 4,4 anys més gran que el 2001.

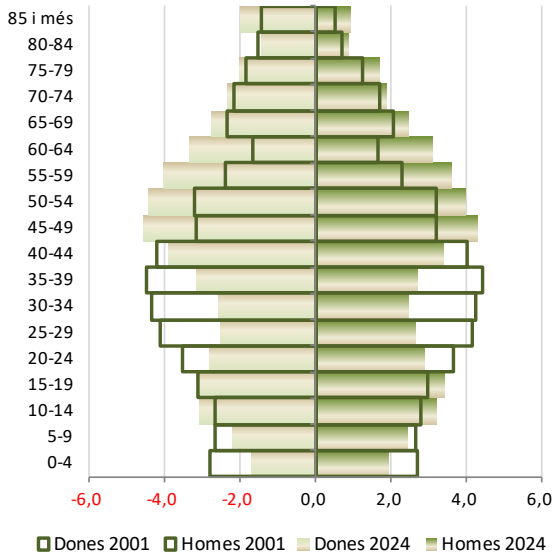
La superposició de les piràmides dels anys 2001 i 2024 mostra l'augment de la població gran, amb un valor relatiu molt més gran que la infantil i la d'edat activa, amb el 82%, 34% i 41,2% respectivament.

Amb més detall, tots els grups d'edat guanyen efectius, llevat:

- Els grups de 25 a 29 anys, 30 a 34 i 35 a 39, que en perden (-300 entre els tres) i els de 0 a 5 anys, que en perden 35.

Entre els que guanyen efectius, hi ha també els que perden pes a causa d'augments més discrets que altres grups d'edat, com els de 10 a 14 anys, 20 a 24 anys i 40 a 44 anys

Piràmide d'edats (%), 2001 i 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2024 a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

Per contra, els grups de 45 a 64 anys són els que més efectius i pes guanyen. La població gran també en guanya, i ja superen als menors de 16 anys en nombre.

- En 24 anys, l'índex de dependència infantil s'ha reduït en 1,3 punts percentuals mentre que el de dependència senil ha pujat 5 punts.

Índexs de dependència (%), 2001 i 2024

	2001	2024	2001-2024
Dependència infantil	25,8	24,5	-1,3
Dependència senil	21,9	28,2	6,3
Dependència global	47,7	52,8	5,0

Font: pàgina web de l'Idescat a 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2024 a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

L'índex d'envelliment ha augmentat en 30 punts percentuals i el 2024, per a cada menor de 16 anys hi havia 1,15 persones grans.

- També ha augmentat molt l'índex de sobreenvelliment (persones de 85 i més anys / persones de 65 i més anys), passant del 7,6% el 2001 al 16,5% el 2024, quasi 9 punts més, però és possible que una part de l'augment de la població gran i molt gran sigui a causa que a la Garriga hi ha tres residències de persones grans**.**

Índexs de dependència, envelliment i sobreenvelliment, 2001 i 2024

	2001	2024	2001-2024
Envelliment	84,8	115,2	30,4
Sobreenvelliment	7,6	16,5	8,9

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

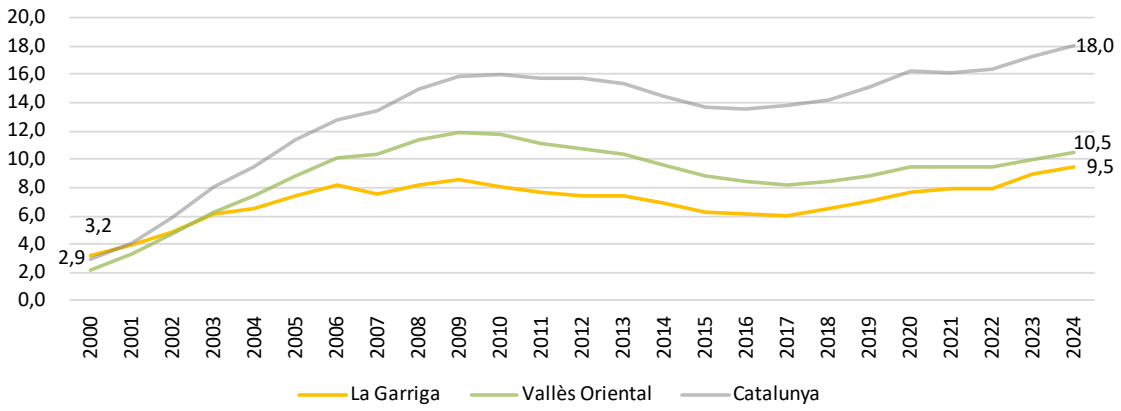
La Garriga és un municipi amb una evident maduració de l'estructura d'edats i si bé no pot ser considerat encara un municipi envellit, la tendència hi apunta.

2.4. Nacionalitat

La població de nacionalitat estrangera té un pes baix, del 9,5% el 2024, més petit que el Vallès Oriental i sobretot Catalunya, si bé des del 2020 tendeix a igualar al de la comarca, per un augment relatiu més gran a la Garriga que al Vallès Oriental.

- Amb tot, ha seguit la tendència de guany fins al 2009, pèrdua a partir del 2010 i recuperació des del 2018.
- La població de nacionalitat espanyola continua guanyant efectius, si bé són menys nombrosos des del 2015.

Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per grans grups de nacionalitats, la distribució és prou igual, si bé els que provenen i d'Amèrica del Sud tenen una mica menys de les tres quartes parts, els de la resta de la Unió Europea una mica més d'una cinquena part i els d'Àfrica amb una mica menys d'una cinquena part. Els que tenen molt menys pes són els d'Amèrica del Nord i Central (9,7%) i Àsia i Oceania (10,2%).

En cap origen hi ha equilibri de sexes, ja que bé predominen les dones:

- Amèrica del Nord i central i Amèrica del Sud, la resta de la UE i la resta d'Europa.

Bé predominen els homes:

- Àsia i Oceania i Àfrica.

Entre la de nacionalitat espanyola hi ha una mica més d'equilibri, si bé hi ha més dones que homes.

Població per nacionalitat (continents) i sexe (%), 2024

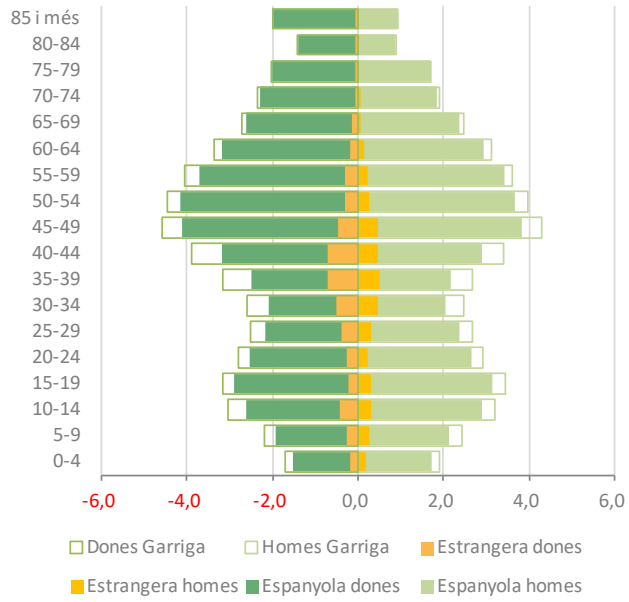
	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	338	20,6	2,0	0,92
Resta Europa	282	17,2	1,6	0,72
Àfrica	304	18,5	1,8	1,19
Amèrica del Nord i Central	159	9,7	0,9	0,59
Amèrica del Sud	390	23,8	2,3	0,70
Àsia i Oceania	168	10,2	1,0	1,10
Total estrangers	1.641	100,0	9,5	0,85
Espanyola	15.636		90,5	0,93
la Garriga	17.277			0,92

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

La seva incidència en l'estructura d'edats és petita tret dels grups de 35 a 39 anys, en què assoleix el 20,5% i el de 30 a 34 anys amb el 18,8%.

- És una població més jove, amb una edat mitjana de 34,4 anys mentre que la de la població de nacionalitat espanyola és de 43,5anys, i la del municipi de 42,6 anys.

Piràmide d'edats població nacionalitat espanyola i estrangera (%), 2024



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens anual de l'INE i elaboració pròpia.

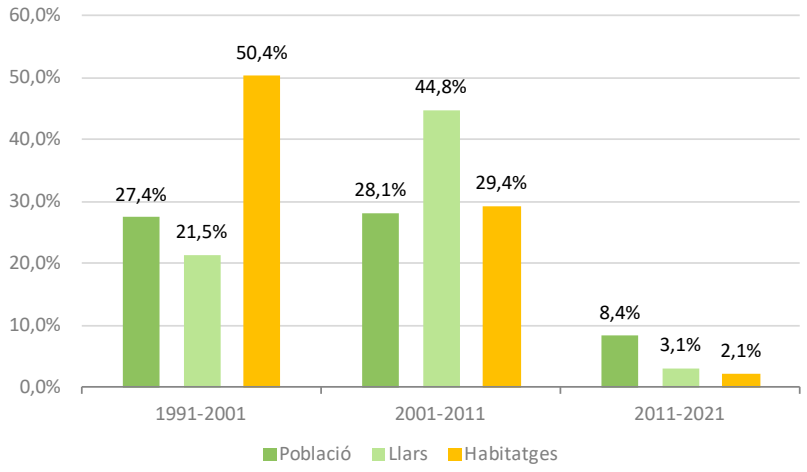
3. Les llars

A la Garriga hi havia 6.242 llars el 2021, un 3,1% més que a la dècada anterior. L'augment del nombre de llars al municipi ha estat més petit que el de població en la darrera dècada censal, mentre que va ser més notable que en les dues dècades censals anteriors.

- Entre el 1991 i el 2011, el que més va augmentar va ser l'habitatge construït, mentre que entre el 2001 i el 2011, ho van fer més les llars.
- Entre el 2011 i el 2021 es redueixen, i molt, els tres indicadors, tot i que la població creix més que el nombre de llars i d'habitatges.

El gran augment en el nombre de llars que el cens del 2011 mostra, i que derivava de la profunda transformació en la formació de llars (separacions i divorcis, emancipacions, augment de les persones que opten per viure soles, etc.), en part es va poder sustentar en l'habitatge ja existent al municipi.

Evolució de la població, llars i habitatges



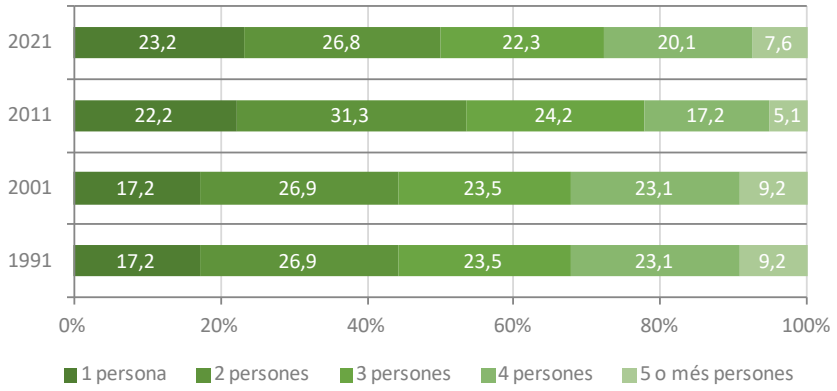
Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Així, hi havia habitatge suficient per acollir les noves llars alhora que menys persones necessitaven més habitatges.

Els canvis en l'estructura d'edats i en les noves formes de convivència es fan evidents en l'evolució de les llars segons el nombre de persones, però també les dificultats d'accés de la població a l'habitatge:

- Entre el 1991 i el 2011 les llars que més van augmentar van ser les unipersonals, amb el 335% i un pes del 22,2%, ara bé el 2021 el seu augment és molt discret, del 8,3% i tot i això augmenta el pes fins al 23,2% a causa de la reducció en el nombre de llars de 2 i tres persones.
- Les de dues i tres persones van tenir un augment similar, entorn el 150%, però el 2021 veuen reduït nombre i pes. I tot i que les llars de dues persones continuen sent les de més pes, passen de suposar el 31,3% del 2011 al 26,8% el 2021; les de tres el redueixen al 22,3%.
- L'altre canvi notable el 2021 és que les llars de i cinc i més persones i les de quatre augmenten el volum, més les primeres i si bé el pes de les de cinc i més persones continua sent petit, per dessota el 10%, mostra un canvi de tendència important respecte les dues dècades anteriors, possiblement a causa de les creixents dificultats d'emancipació de la població jove i la necessitat de compartir habitatge per l'increment de preu, tant el de compravenda com el de lloguer (vegeu punt 5.5).
- La dimensió mitjana de la llar, que s'havia reduït fins al 2011 passant de les 3,20 persones per llar el 1991 a les 2,53, torna a augmentar i el 2021 en són 2,65.

Evolució de les llars segons el nombre de persones (%)

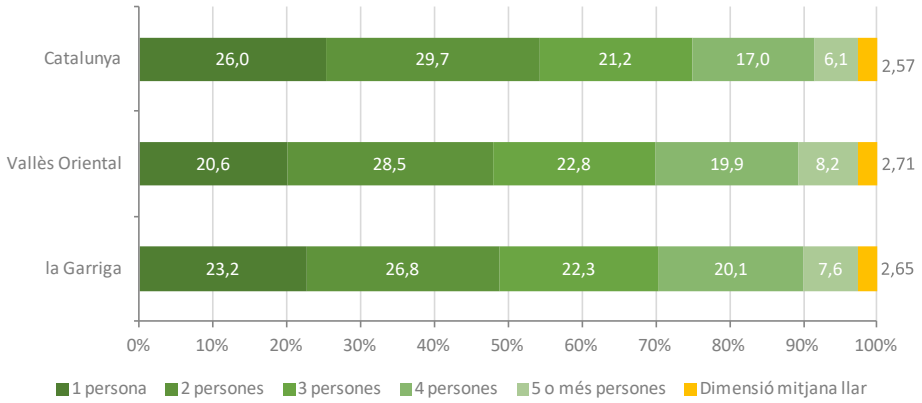


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

La distribució de les llars segons el nombre de persones situa a la Garriga enmig dels dos àmbits de referència; per exemple, una mica més de llars unipersonals i de 4 i més persones respecte al Vallès Oriental i una mica menys de llars unipersonals i de dues persones respecte a Catalunya.

- La dimensió mitjana de les llars de la Garriga se situa enmig dels dos àmbits, més petita que la del Vallès Oriental i més gran que la de Catalunya. Entre el 2011 i el 2021, a la Garriga augmenta més el nombre de persones per llar, 0,12 dècimes, que al Vallès Oriental, 0,003 i Catalunya, també 0,03 dècimes.

Persones per llar (%) i dimensió mitjana de la llar, 2011



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

Les llars de dues persones, que han estat dominants en els tres anys censals reforcen el seu pes el 2011 i les unipersonals l'augmenten mentre que les de quatre i més el redueixen i força.

- **L'augment de les llars unipersonals i de dues persones són un reflex de la maduració i l'inici del procés d'envelliment de la població.**

4. Estimacions de població, llars i habitatges

Les projeccions de població municipal elaborades per l'Idescat (base 2021) amb el mètode de components, i, com expliquen a la metodologia, "s'han d'interpretar com a tendències poblacionals sota unes hipòtesis preestablertes d'evolució dels components del creixement demogràfic, consten de tres escenaris:

- L'**escenari baix** suposa una combinació de fecunditat, esperança de vida i migració baixes.
- L'**escenari mitjà**, suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida mitjana i migració mitjana. Aquest escenari pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Catalunya, d'acord amb les dades recents.
- L'**escenari alt**, suposa una combinació de fecunditat, esperança de vida i migració altes."

Font. Web de l'Idescat. Metodologia

Atès que només abasten fins a l'any 2041 i el període temporal per al POUM abasta fins al 2048, s'ha completat pel mètode d'extrapolació de taxes. Les xifres es presenten arrodonides, ja que aquestes indiquen tendència més que no magnitud exacta.

La Garriga parteix d'una població de 17.305 persones el 2024. En els tres escenaris es preveu el guany d'habitants.

En **l'escenari baix** el creixement natural serà negatiu, minvant força el guany que aportaria el creixement migratori, tot i que en tots quatre quadriennis el saldo serà positiu.

- El pes de la població menor de 16 anys continuarà reduint-se, igual que el de la població en edat activa, dels 16 als 64 anys, mentre que el de la població gran augmentarà.
- Això es traduirà no només en un augment de l'envelliment, que se situaria el 2041 entorn 243,6 és a dir, més del doble de persones grans que de menors de 16 anys, sinó també en el de les llars unipersonals i de dues persones.
- La Garriga podria assolir en aquest escenari entorn els 17.600 habitants, amb un guany d'uns 295 efectius.
- L'índex de creixement anual seria només una dècima més gran que el de la darrera dècada, senyal d'estancament.

Estimació de població, 2048

Estimacions de població			
	Baix	Mitjà	Alt
2024		17.305	
2048	17.600	21.190	24.145
Variació 2024-2048			
Total	295	3.885	6.840
Relativa	1,7	22,5	39,5
Δ anual			
1991-2001		2,5	
2001-2011		2,5	
2011-2021		0,7	
2024-2048	0,1	0,9	1,5

En l'**escenari mitjà** el creixement natural tindrà una influència quasi nul·la en el guany sent el saldo total molt més ampli que en l'anterior.

- De la mateixa manera que en l'escenari baix el pes de la població menor de 16 anys continuarà reduint-se, igual que el de la població en edat activa, dels 16 als 64 anys, mentre que el de la població gran augmentarà. Amb tot, guanys i reduccions seran més petites.
- Això es traduirà no només en un augment de l'envelliment, en què la població gran duplicarà a la menor de 16 anys, sinó també en un augment de les llars unipersonals i de dues persones, però la reducció de les de tres persones serà més petita, pel pes més gran del saldo migratori.
- La Garriga podria assolir en aquest escenari entorn els 21.190 habitants, amb un guany d'uns 3.885 efectius.
- L'índex de creixement anual seria més petit que el de la primera dècada del segle XXI, però més gran que el de la segona dècada.

En l'**escenari alt** el creixement natural seria positiu a partir del segon quadrienni (2026-2030), però el creixement mes gran continuarà sent per saldos migratori positius, cinc vegades més grans que els de l'escenari baix i 1,7 vegades els de l'escenari mitjà.

- El pes de la població menor de 16 anys i el de la població en edat activa, dels 16 als 64 anys, també es reduiran, però amb menys intensitat cosa que suposarà que malgrat que la població gran guanyi efectius, no l'estructurà d'edats.
- Tot i que l'envelliment de la població es farà sentir, (1,75 persones grans per 1 menor de 16 anys) i les llars unipersonals i de dues persones continuaran augmentant, aquest podrà ser compensat per un augment més gran de les de tres persones i possiblement també per les de quatre.
- La Garriga podria assolir en aquest escenari entorn els 24.145 habitants, amb un guany d'uns 6.840 efectius.
- L'índex de creixement anual continuarà sent més petit que el de la primera dècada del segle XXI, però superarà en 0,8 punts el de la darrera dècada.

La Garriga podria tenir entre 17.600 i 24.145 habitants segons escenari, amb un guany de població respecte al 2024 que podria anar dels 295 als 6.840 nous habitants.

Respecte a les estimacions de llars s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar.

- El cens del 2021 indicava una dimensió de 2,65 persones/llar i l'estructura d'edats mostra una població que va madurant amb la prevalença dels grups d'edat de 35 a 64 anys i un augment de l'envelliment, augmentant les llars unipersonals però també de les de 4 i més persones.

Es parteix de la premissa que la seva dimensió es reduirà atès que el pes de la població madura i gran augmentarà el seu pes, tot i que l'entrada de nova població podria compensar-ho amb augment de les llars de tres i més persones.

Segons aquesta previsió d'evolució, **les llars podrien anar de les 7.0100 de l'escenari baix, les 8.440 del mitjà o les 9.630de l'alt,** amb un guany que oscil·laria entre les 770 i les 3.390 noves llars.

- Cap dels tres escenaris preveu un índex de formació de llars tant gran com en les dues dècades censals compreses entre la darrera del segle XX i la primera del XXI.

Estimació de llars, 2048

Estimació de llars			
	Baix	Mitjà	Alt
2021		6.242	
2048	7.010	8.440	9.630
Variació 2021-2048			
Total	768	2.198	3.388
Relativa	12,3	35,2	54,3
Δ anual			
1991-2001		2,0	
2001-2011		3,8	
2011-2021		0,3	
2021-2048	0,4	1,1	1,6

Finalment, a partir de l'estimació de llars s'ha fet un encaix sobre quin podria ser el potencial d'habitatges el 2048 prenent com a base el percentatge d'ús principal el 2021, del 87,4%, i estimant que el percentatge podria augmentar fins entorn el 89%.

- El 2048 hi podrien haver entre els 7.880 habitatges de l'escenari baix, els 9.490 del mitjà o els 10.820 de l'alt, amb un guany de 740 a 3.680 unitats.
- L'augment seria més gran que els de la darrera dècada, en què s'ha construït poc, però més petit que el de les dues dècades anteriors, inclús en l'escenari alt.

Estimació d'habitatges, 2048

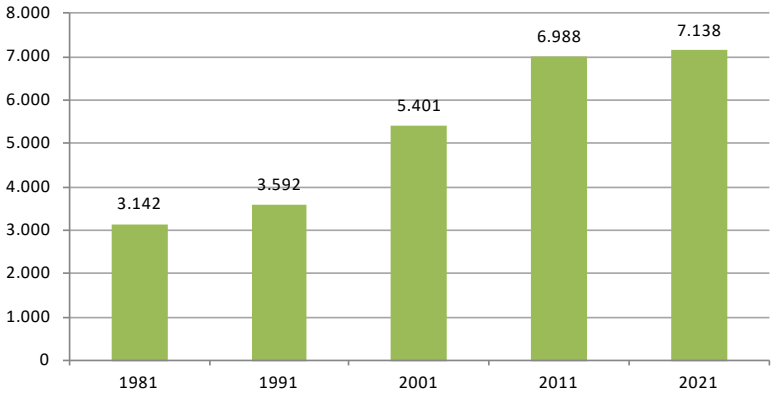
Estimació habitatges			
	Baix	Mitjà	Alt
2021		7.138	
2048	7.876	9.483	10.820
Variació 2021-2048			
Total	738	2.345	3.682
Relativa	10,3	32,9	51,6
Δ anual			
1991-2001		4,2	
2001-2011		2,6	
2011-2021		0,2	
2021-2048	0,4	1,1	1,6

5. Els habitatges

Segons el cens de població i habitatges, el 2021 la té 7.138 habitatges el 2021, 2,3 vegades més respecte al 1981.

- L'augment més significatius és produeix a la dècada dels anys noranta amb un guany relatiu del 50%, tot i que en la següent va ser també gran, del 29,4%.
- La crisi econòmica del 2008-2009 va suposar la caiguda dràstica en la producció de nou habitatge, situació que queda reflectida en el cens del 2021, amb un guany del 2,1%, el més minso de tots.

Evolució del nombre d'habitatges



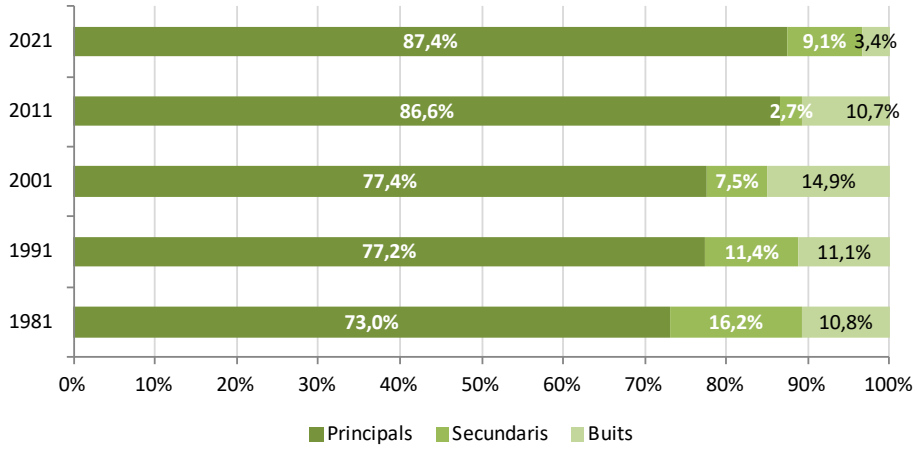
Font: pàgina web de l'Idescat a partir des cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

5.1. Els habitatges segons tipus

L'habitatge d'ús principal, que entre el 1981 i fins al 2001 estava entorn les tres quartes parts, **ha reforçat el seu pes segons i el 2021**, passant a ser el 87,4% del total.

- Entre els dos anys censals, el 1981 i el 2021, l'habitatge d'ús secundari augmentat un 28,1% mentre que el buit, s'ha reduït en un 27,8%.

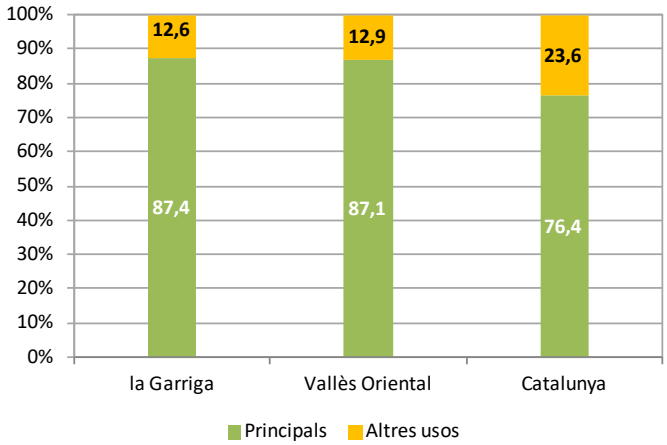
Habitatges segons tipus (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

La Garriga té una proporció d'habitatge d'ús principal i amb altres usos (secundaris i buits) similar a la del Vallès Oriental, i més grossa que la de Catalunya en l'habitatge principal i més petita respecte als altres usos.

Habitatges segons tipus (%)



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Els **habitatges d'ús turístic tenen molt poca presència al municipi**, tot i que han anat en augment, passant dels 6 del 2015 als 20 a octubre del 2024.

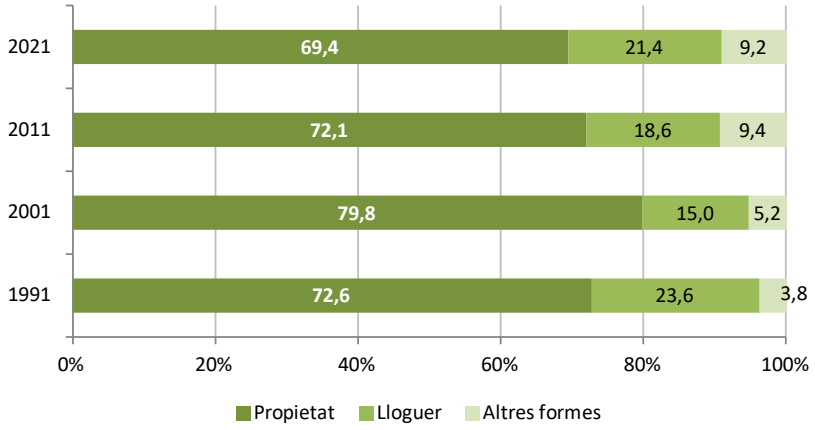
- El seu pes és molt petit, del 0,26% el 2023.

5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

El 69,4% de l'habitatge principal el 2021 era de propietat, l'habitatge de lloguer suposava el 21,4% de l'habitatge principal, 2,6 punts percentuals menys que el 2021.

- Respecte al 2011, l'habitatge de propietat, ha reduït el seu nombre en un 0,7% respecte al 2011, mentre que l'habitatge de lloguer ha augmentat un 18,7%.

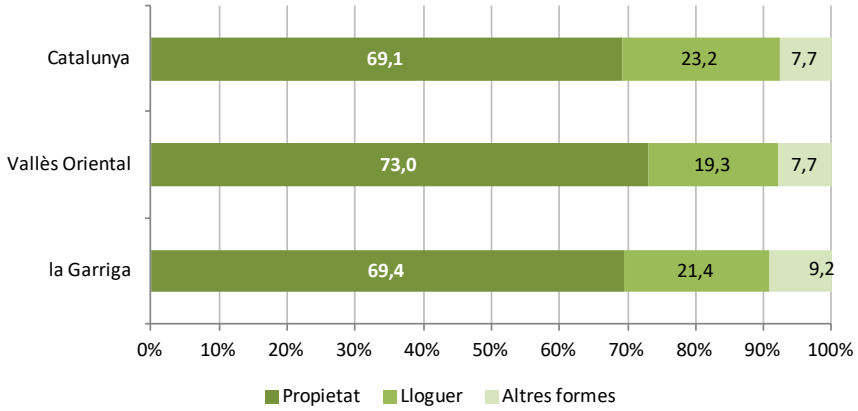
Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

La proporció de l'habitatge de propietat a la Garriga és molt semblant a la de Catalunya i més petita que la del Vallès Oriental al Vallès Oriental.

Règim de tinença de l'habitatge principal (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

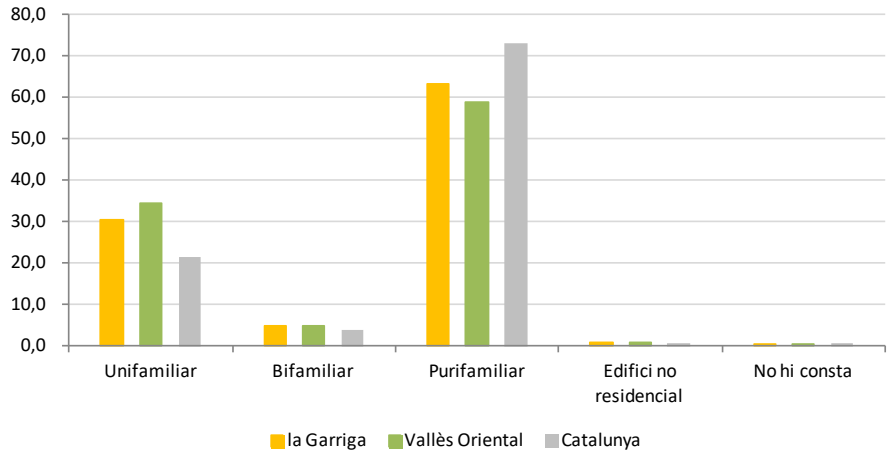
5.3. Característiques dels habitatges

Tipus d'edifici

Una mica menys de dos terços dels habitatges de la Garriga estan en edificis plurifamiliars, mentre que poc menys d'un terç en edifici unifamiliar.

- La Garriga se situa enmig del Vallès Oriental i Catalunya, amb una mica menys d'habitatge unifamiliar i més en edifici plurifamiliar respecte a la comarca, i una mica més d'unifamiliar i menys de plurifamiliar en relació amb Catalunya.

Habitatges segons el tipus d'edifici (%), 2021

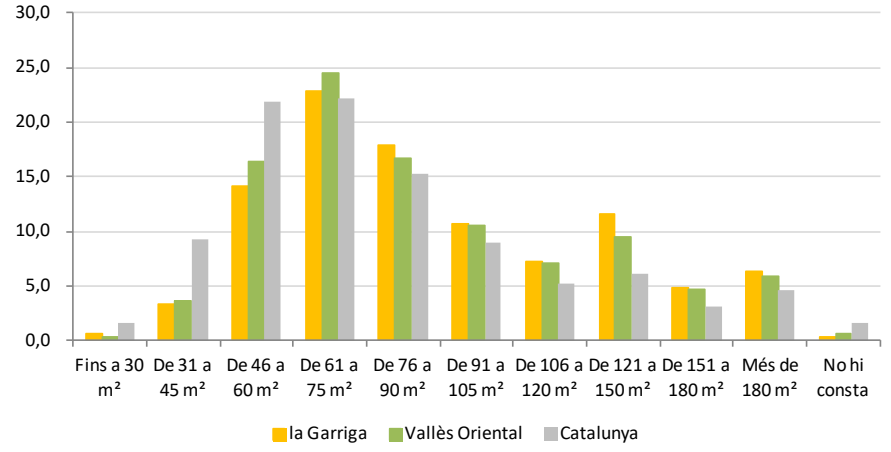


Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

La dimensió dominant de l'habitatge principal és, segons el cens del 2021, mitjana, entre els 61 i 75 m² útils, amb una mica més d'una cinquena part i mitjana gran (76-90 m² útils) amb el 17,9%.

- Amb tot, el 23,2% tenia més de 120 m², proporció més gran que al Vallès Oriental (20,6%) i més encara respecte a Catalunya (15,4%).

Superfície útil de l'habitatge principal (%), 2021



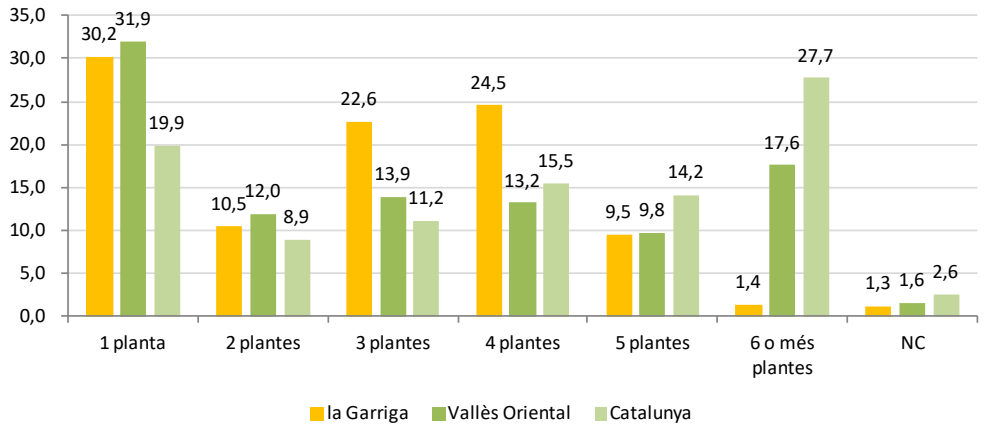
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

L'alçada dels edificis

El gruix dels habitatges se situen en edificis d'1 a 4 plantes, destacant:

- Una mica menys d'un terç dels habitatges se situen en edificis d'una planta a la Garriga, proporció similar a la del Vallès Oriental, però més gran que la de Catalunya.
- Una mica més d'una quarta part en edificis de quatre plantes, força més que al Vallès Oriental i Catalunya.
- Una mica més d'una cinquena part estan en edificis de tres plantes, també més que al Vallès Oriental i Catalunya.
- La Garriga té molt poc habitatge en edificis de 5 o més plantes, amb una diferència molt gran en relació amb Catalunya, però també amb el Vallès Oriental.

Edificis i immobles segons plantes sobre rasant (%), 2021



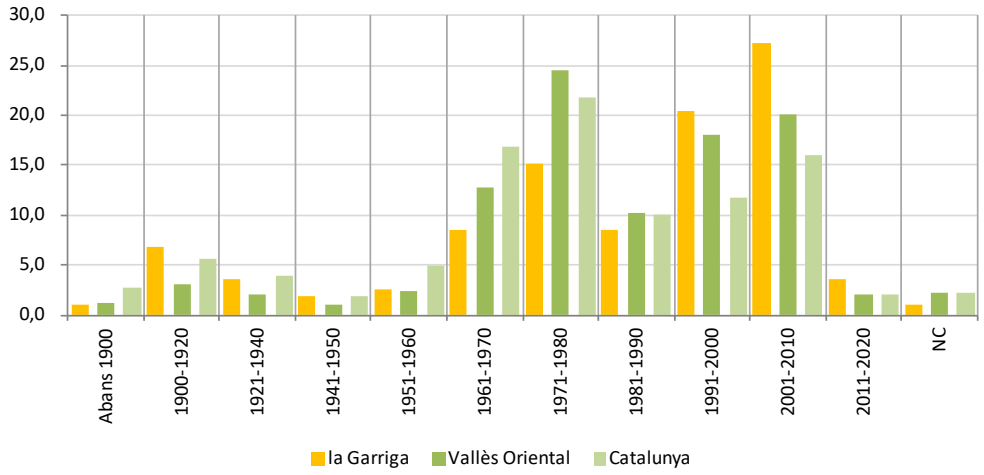
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

Antiguitat

El 83% dels habitatges es van construir entre el 1961 i el 2021, destacant la primera dècada del segle XXI amb el 27% i la dècada dels anys noranta amb el 20,4%.

- Respecte al Vallès Oriental i Catalunya, té menys habitatge acabat de la dècada dels anys seixanta i setanta.

Any de construcció (%), 2021



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE, i elaboració pròpia.

5.4. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït

Les dinàmiques constructives han estat més intenses a la Garriga que al Vallès Oriental i Catalunya, inclús en el període de regressió que va suposar la crisi del 2008-2009 perquè fa als habitatges acabats i cèdules de primera ocupació, mentre que una mica més petit respecte als habitatges iniciats. La recuperació també ha estat més gran.

- Els anys 2004 i 2005 destaquen per tenir una mica més d'un índex d'habitatges acabats entorn el 20 per mil habitants, mentre que el 2011 i el 2017 per tenir l'índex més baix, de 0,20 i 0,31 per mil habitants.

Índex constructiu per 1.000 habitants, 1998 a 2023

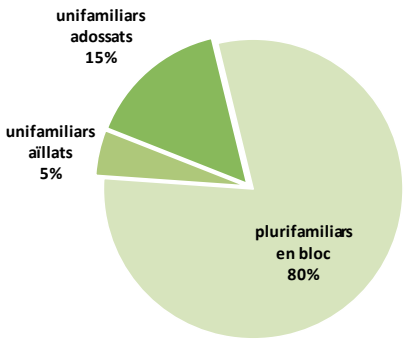
	Iniciats	Acabats	Cèdules
	1998-2023		
La Garriga	9,10	7,40	8,48
Vallès Oriental	6,54	5,80	5,69
Catalunya	6,62	5,62	4,87
	1998-2008		
La Garriga	18,61	14,65	16,01
Vallès Oriental	13,59	11,46	10,78
Catalunya	13,30	10,64	8,89
	2009-2017		
La Garriga	0,66	1,79	2,56
Vallès Oriental	0,84	1,51	1,89
Catalunya	1,44	2,16	2,01
	2018-2023		
La Garriga	4,32	2,49	3,55
Vallès Oriental	2,15	1,86	2,01
Catalunya	2,13	1,64	1,80

Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'habitatge acabat ha estat en edifici plurifamiliar en bloc amb les quatre cinquenes parts, i entre els de tipologia d'unifamiliar, l'adossat és el dominant.

- Els anys 2014, 2015 i 2021 no es va acabar cap habitatge en edifici plurifamiliar i el 2017 només un, el poc que es va construir va ser unifamiliar.
- Per contra, el 2020 i del 2022 en endavant la quasi totalitat de l'habitatge acabat va ser en edifici plurifamiliar, amb proporcions del 82% a gairebé el 96%, i amb un volum més gran des del 2010, tot i no assolir les xifres precrisi.

Habitatges acabats segons tipologia (%), 1999 a 2024



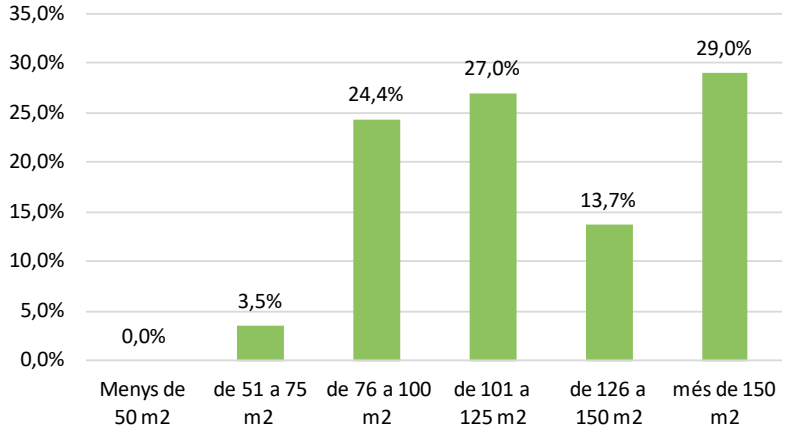
Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

L'habitatge acabat ha estat de grans dimensions, a partir de 101 m² construïts, en què els de més de 150 m² eren més de la quarta part, però també s'ha construït habitatge de dimensions mitjanes de 76 a 100 m² construïts, amb gairebé la quarta part dels acabats.

- El 45,8% dels habitatges en edifici plurifamiliar acabats entre el 2011[1] i el 2024 tenien entre 101 i 125 m² construïts i un 30,6% de més de 150 m² construïts.
- El 80,9% dels habitatges unifamiliars acabats entre el 2011 i el 2024, tenien més de 150 m² construïts. Només el 10,3% eren de 101 a 125 m² construïts.

[1] Primer any en què s'ofereixen les dades de superfície diferenciant-les entre unifamiliar i plurifamiliar.

Habitatges acabats segons superfície construïda (%), 1999 a 2024



Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

El desembre del 2024, a la Garriga hi havia 21 habitatges amb protecció oficial vigents[2], tots de venda - lloguer i de promoció privada.

- Respecte al desembre del 2021, el canvi ha estat molt gran, ja que en aquell any només constaven amb vigència 3 habitatges, dos dels quals amb qualificació definitiva del 1990-92[3] i el tercer a partir del 1993, tots de promotor privat.

Habitatge amb protecció oficial vigent el 31 de desembre de 2023					
Habitatges acabats promoció pública (sense qualificar) 1990-2023					0
Habitatges amb protecció oficial amb qualificació definitiva a partir de 1994					
	Promotor				
	Cooperatives	Sense ànim de lucre	Privat	Públic	Total
Venda/lloguer	0	0	21	0	21
Allotjaments	0	0	0	0	0
Lloguer	0	0	0	0	0
Compravenda	0	0	0	0	0
Total	0	0	21	0	21
HPO total estimat	0	0	21	0	21

Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

5.5. L'oferta de mercat

La compravenda

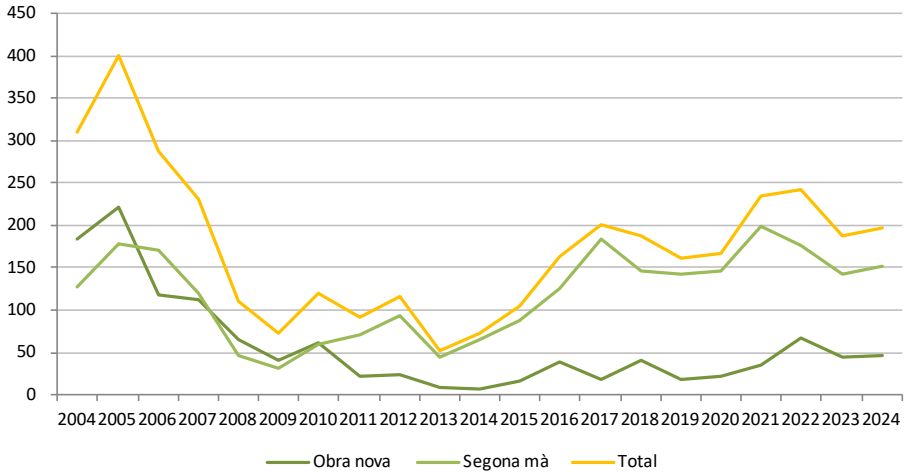
El nombre de transaccions, que el 2005 van ser de 400, es van reduir fins al mínim de 52 el 2013.

- La recuperació ha estat molt lenta i irregular i no és fins al 2015, que es torna a superar el centenar. Tot amb tot, el 2024 no ha assolit les proporcions anteriors a la crisi.

La compravenda d'habitatge d'obra nova va reduir molt el seu pes, tant a caus d'una reducció de l'obra nova com per l'augment del de segona mà.

[2] La informació publicada el 2024 ja no diferencia per tipus de règim. Atès que a la Garriga no hi ha hagut canvis respecte al 2023, s'ha optat per mantenir la taula.
[3] El 2022 ja s'havien desqualificat.

Evolució del nombre de transaccions, 2004-2024



Font: web del Ministeri de transports, i mobilitat sostenible i elaboració pròpia.

Nota. Dades provisionals quart trimestre de 2024.

El preu de l'habitatge és més car a la Garriga que a Catalunya en gairebé cada any de la sèrie i respecte al Vallès Oriental, en cada any.

- L'evolució ha estat una mica més irregular que en els altres dos àmbits.

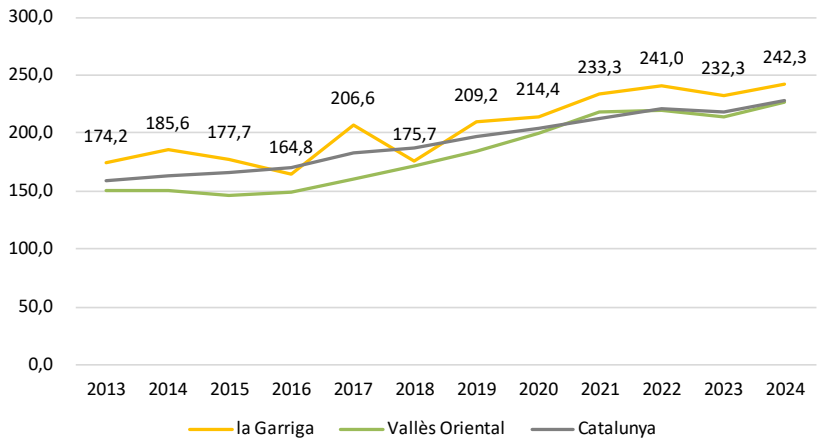
Entre el 2013 i 2024, l'augment de preu ha estat més petit a la Garriga que als altres dos àmbits:

- 39,1% a la Garriga.
- 50,2% al Vallès Orienta.
- 43,3% a Catalunya.

La diferència amb el Vallès Oriental s'ha anat reduint a causa de: decrements més grans (2014 i 2024), reducció al municipi quan a la comarca augmenta (2016 i 2018) i augment més moderat des del 2020.

- Entre el 2013 i el 2019 ha oscil·lat del mínim del 10,7% (2016) i el màxim del 22,9% (2013), llevat del 2018 any en què es va reduir el preu a la Garriga mentre que al Vallès Oriental pujava.
- A partir del 2020 la diferència oscil·la entre el mínim del 6,7% (2022) i el màxim del 9,6% del 2022.

Evolució del preu de l'habitatge (milers d'euros), 2013-2024

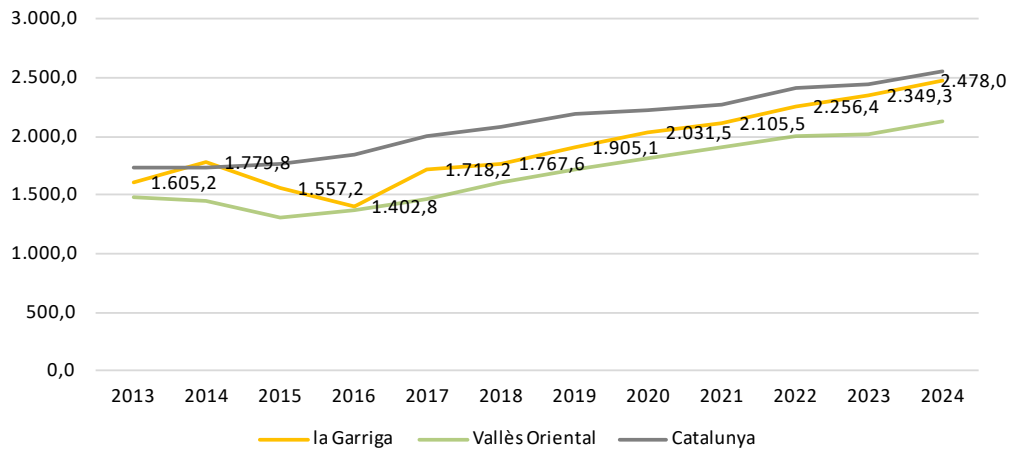


Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

El preu per m² construït és més baix respecte a Catalunya i més alt respecte al Vallès Oriental.

- Les dimensions dels habitatges de la Garriga i el Vallès Oriental són més grans que els de Catalunya.

Preu per m² construït (€), 2013-2024



Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España."

L'oferta de mercat de compravenda

Per a l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris el maig del 2022. Després de filtrar entrades repetides es va obtenir una mostra de 83 habitatges (12 d'obra nova i 71 de segona mà), el que representava l'1,2% dels habitatges totals estimats el 2021, un volum molt minso.

	Oferta 05/2022		% habitatges
	Nre	Pes	2021
Compravenda	83		1,2
Obra nova	12	14,5	0,2
Segona mà	71	85,5	1,0

Les diferències amb els habitatges de compravenda són grans, no només per ser una mostra petita, sinó també per la superfície construïda, més petita en l'obra nova i més gran en la segona mà.

- Les diferències de preu són també grans, sobretot amb la segona mà, però la mostra inclou un castell, masies i una casa modernista que l'encareixen.

	Mostra	m²c	Preu (€)	€/m²c
Oferta (05/2022)				
Obra nova	12	95,3	275.490,8	2.911,6
Segona mà	71	400,0	578.036,6	2.115,5
Total	83	356,0	534.295,1	2.119,7
Compravendes registrades 2021				
Obra nova	83	111,2	247.527,0	2.204,3
Segona mà	133	120,0	225.038,5	2.047,9
Total	216	116,8	233.317,8	2.105,5
Oferta / Compravendes registrades				
Obra nova	-85,5	-14,3	11,3	32,1
Segona mà	-46,6	233,3	156,9	3,3
Total	-61,6	204,8	129,0	0,7

Així mateix:

- El 14,5% de l'oferta ofereix rebaixes de preu: tres són habitatges d'obra nova; la rebaixa màxima és de 150.000 € i la mínima 10, amb un valor mitjà de 36.291,7 €.
- El 15,7% són d'entitats financeres, 4 dels quals d'obra nova i només en dos es rebaixa el preu.
- Segons consta al seu web, la Sareb té 8 habitatges i 4 sòls al municipi (consulta 20/05/2025).

Els habitatges en oferta d'obra nova es corresponen a quatre promocions, una de les quals en mans d'entitat financera, en què el pis és la tipologia dominant amb més del 58% i una superfície mitjana de 90 m² i preu de 241.141 €.

El 59% de l'habitatge de segona mà és plurihabitatge, amb els pisos com l'oferta de més volum, d'una mica més d'una tercera part del total.

- Rere els apartaments, és l'oferta més assequible.

Entre l'unihabitatge, els xalets són els dominants amb una mica més d'una cinquena part del total d'oferta.

- L'oferta no és homogènia, havent-hi xalets per 190 mil euros i en el pol oposat de 4.500.000 €.
- El de dimensions més petites és de 117 m² i el més gran de 1.198 (s'ha de reformar).

Habitatges de segona mà segons tipus

Tipus	Nre	%	Habitacions	Superfície construïda	Preu (€)	€/m²c	Antiguitat
Apartament	5	7,0	1,4	70,6	148.540,0	2.231,4	1.990,8
Casa modernista	1	1,4	9,0	1.144,0	2.500.000,0	2.185,3	1.910,0
Castell	1	1,4	3,0	5.600,0	5.000.000,0	892,9	1.885,0
Dúplex	12	16,9	3,6	136,3	297.750,0	2.266,3	1.987,5
Masia	5	7,0	11,0	1.390,8	1.416.000,0	1.223,4	1.853,7
Pis	25	35,2	3,2	106,6	247.548,0	2.477,5	1.994,7
Xalet	15	21,1	5,9	591,3	875.380,0	1.516,8	1.970,7
Aparellat	3	4,2	3,3	148,7	343.000,0	2.362,5	1.939,7
Adossat	4	5,6	3,5	183,3	449.125,0	2.719,2	1.967,3
Total	71	100,0	4,4	400,0	578.036,6	2.115,5	1.970,7
Excloses masies, castell i casa	64	90,1	3,8	229,7	413.446,9	2.203,2	1.981,0

Sí de l'oferta es treuen les masies, la casa modernista i el castell, el preu mitjà disminueix en un 28,5%.

- La reducció és petita, ja que entre els xalets, n'hi ha dos que superen el milió d'euros i dos més que hi voregen.

Per a cloure, és necessari assenyalar que els preus de l'oferta d'habitatge de compravenda de mercat consignats en la memòria social difereixen dels utilitzats a l'estudi d'avaluació econòmica financera i l'estudi de sostenibilitat econòmica dels polígons i sectors de desenvolupament.

La memòria social mostra estrictament els preus d'oferta de mercat del municipi de la Garriga trobats en portals immobiliaris en una data concreta i indistintament si les tipologies en oferta s'ajusten o no a les proposades al POUM, mentre que a l'estudi d'avaluació econòmica financera l'amplien a municipis veïns per a tipologies similars a les proposades en el POUM i apliquen factors d'homogeneïtzació que permeten aplicar-los en el càlcul del valor de venda del sòl urbanitzat no edificat, és a dir no condicionats per la depreciació que suposa l'antiguitat de la construcció, per exemple.

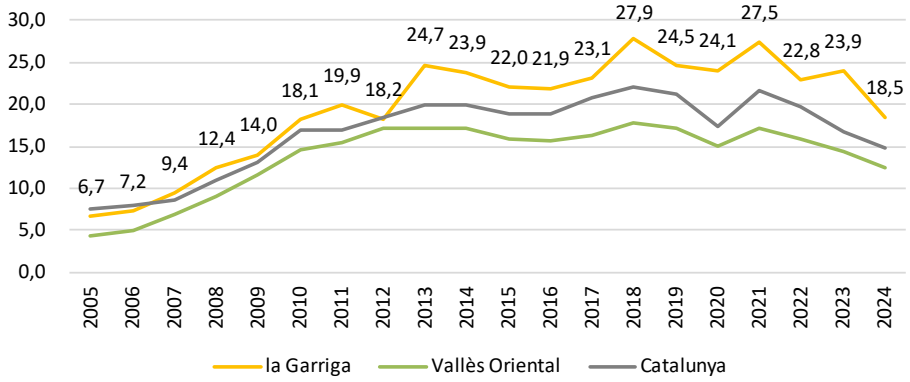
El lloguer

El cens del 2021 mostrava que el lloguer tenia un pes prou important al municipi i que, a més, havia augmentat en relació amb el 2011 (vegeu punt 5.2). Les fiances dipositades a Incasol ho reafirmen.

- Es passa de 6,7 contractes per 1.000 habitants el 2005 a 18,5‰ el 2024; el màxim el va assolir el 2018 amb el 27,9‰ i la proporció ha anat reduint-se.
- Hi ha més habitatge llogat que al Vallès Oriental en cada any de la sèrie, mentre que respecte a Catalunya en quasi tots els anys.
- La diferència amb la comarca s'ha anat ampliant amb els anys.

- L'evolució en el nombre de contractes ha estat una mica més irregular a la Garriga, però la tendència ha estat la mateixa.

Evolució del nombre de contractes de lloguer (per 1.000 habitants), 2005-2024

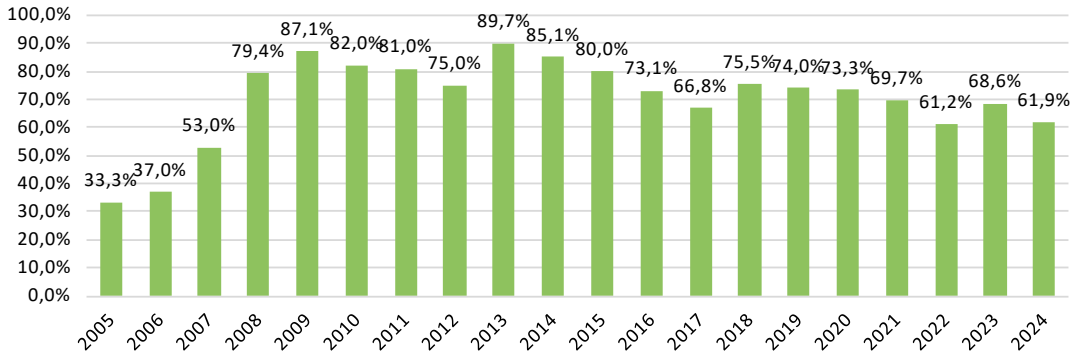


Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

També es pot mesurar el pes del lloguer respecte al total d'operacions del mercat.

- El 2005 ja suposaven un terç del total, augmentant, i força, rel la crisi del 2008-2009.
- El màxim es va assolir el 2013 amb una mica menys del 90% del total a causa d'una reducció molt gran en les transaccions, de més del 50% i un increment important dels contractes, del 36,5%.
- El pes ha tingut oscil·lacions de guany i pèrdua, però és notable que el 2024 suposi encara una mica menys de dos terços del total d'operacions de mercat, malgrat la recuperació en la compravenda.

Pes del lloguer sobre el total d'operacions de mercat (%), 2005-2024

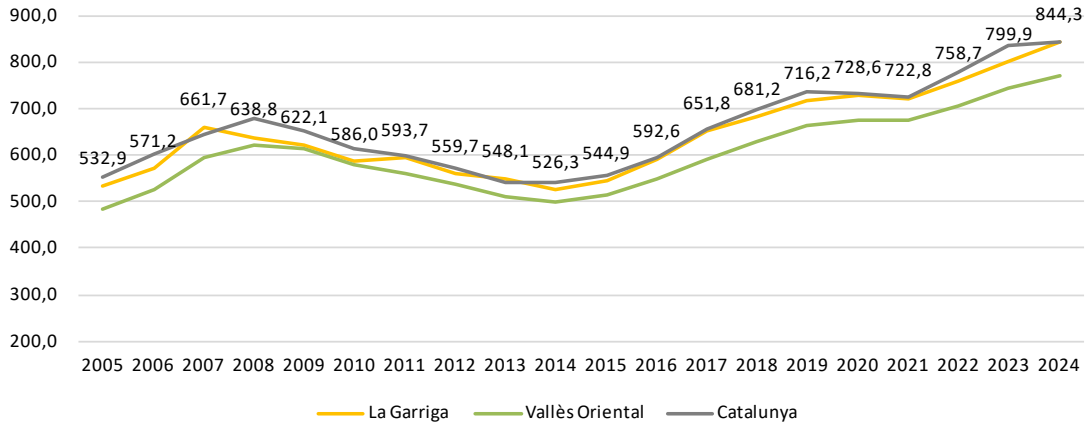


Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i MITMA i elaboració pròpia.

El preu mitjà de les rendes de lloguer és més alt que la mitjana comarcal i quasi igual que la catalana. L'evolució ha estat la mateixa en els tres àmbits, però amb algunes diferències, sent les més remarcables:

- A la Garriga el preu de lloguer es comença a reduir el 2008 mentre que al Vallès Oriental i Catalunya, a partir de l'any a sobre, i la reducció ha estat igual a la Garriga (20,5%) i Catalunya (20,4%) i lleugerament més petita al Vallès Oriental (19,6%).
- El 2021 es redueix el preu a la Garriga (0,8%) i Catalunya (1,4%) mentre al Vallès Oriental es manté estable.
- L'augment de preu entre el 2005 i el 2024 ha estat prou semblant en els tres àmbits, tot i que una mica més al Vallès Oriental (59,2%) que a la Garriga (58,4%) i Catalunya (52,9%).

Evolució del preu de lloguer (€/mes), 2005-2024



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

L'oferta del mercat de lloguer

L'oferta d'habitatge de lloguer és encara més reduïda que el de compravenda, 5 habitatges el maig del 2022.

- El preu mitjà era de 1.658 €, però en l'oferta hi havia una finca rústica amb un preu de 4.000 €, publicitada també com a idònia per a negocis de restauració i hostaleria.
- Exclosa aquesta, el preu mitjà es reduïa a 1.073 €.

L'oferta estava composada per dos habitatge en edifici plurifamiliar i dos adossats.

- En plurihabitatge, el pis tenia un preu de 800 € mentre que el dúplex de 950 €.
- Els adossats s'oferien per 1.050 € i 1.490 €.

El preu d'oferta en plurihabitatge és cara, i més si es compara amb el preu mitjà de les fiances d'Incasòl.

Oferta 05/2022	Preu (€)	€/m²c
Plurihabitatge	875,0	8,4
Unihabitatge	1.270,0	7,2
Fiances Incasòl	722,8	

Els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial

A partir del 27de febrer del 2025 la classificació dels preus per zones desapareix i s'unifica en una única zona.

Els mòduls del règim especial, règim general i de preu concertat són més cars que el preu mitjà de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, mentre que en relació amb l'oferta de mercat tots tres són més competitius que els d'obra nova.

Els preus màxims dels mòduls d'HPO són més cars que els de compravenda, però respecte a l'oferta de mercat (mostra 2022), els de règim general i règim especial més assequibles que els d'obra nova.

	€/m² útils	
Preu màxim del mòdul d'HPO (Instrucció 1/2025)	Compra	Lloguer / cessió ús
Règim general	2.836,59	10,65
Règim especial	2.493,10	9,35
Preu concertat	3.001,68	10,65
	€/m² construïts	
Preu mitjà compravenda (4T 2024)	2.428,18	sd
Obra nova	2.398,97	sd
Segona mà	2.433,29	sd
Preu mitjà oferta del mercat (2022)	2.119,71	sd
Obra nova	2.911,60	sd
Segona mà	2.115,53	7,67

Font. Pàgina d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i del Departament de Territori i elaboració pròpia.

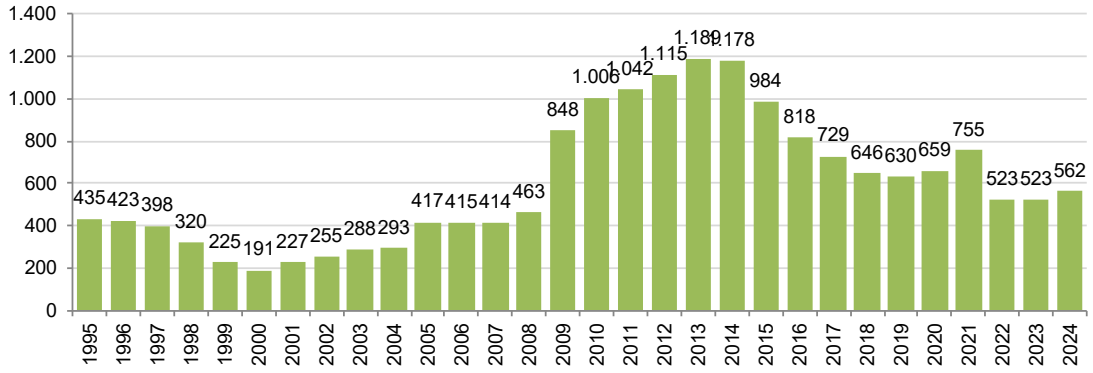
6. Caracterització socioeconòmica de la població

6.1. L'evolució de l'atur

El nombre d'inscrits a l'atur a 31 de març, que entre 1983 i el 2008 van oscil·lar entre el mínim de 191 (2000) i màxim de 493 (1994), augmenta i molt a partir del 2009, superant el miler el 2010 i assolint el màxim el 2013.

- Disminueix a partir del 2014, però malgrat importants reduccions (per exemple, del 30,6% entre el 2014 i 2016), no es pot compensar el gran augment del 2009 (83,2%) ni l'acumulat entre el 2008 i 2013), perquè el 2024, el nombre d'inscrits continua sent més gran que el dels anys anteriors a la crisi.

Evolució de l'atur, 1995-2024



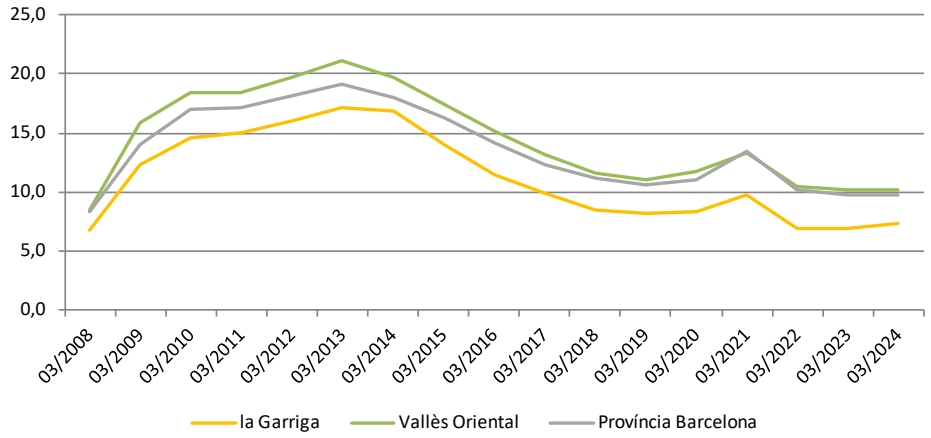
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: Recomptes a 31 de març de cada any.

La taxa d'atur de la Garriga ha estat més petita que les mitjanes comarcal i provincial en cada any, si bé l'evolució ha estat la mateixa en els tres àmbits.

- Amb els anys ha augmentat la diferència entre la Garriga, el Vallès Oriental i la província de Barcelona, més respecte a la comarca.

Evolució de la taxa d'atur (%), 2008-2024



Font. Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de l'elaboració de les dades del SOC i l'EPA.

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada el mes de març de cada any.

Per sectors d'activitat, el de serveis és el que acumula el nombre més gran d'inscrits, amb un pes que augmenta d'any a any.

- Així, si el 2005 suposava el 58,9% del total, el 2024 abasta fins al 75% dels inscrits a l'atur.

Entre el 2005 i el 2014 els que provenien del sector industrial van tenir un pes que va oscil·lar entre el terç (2007) i quasi la quarta part (2011).

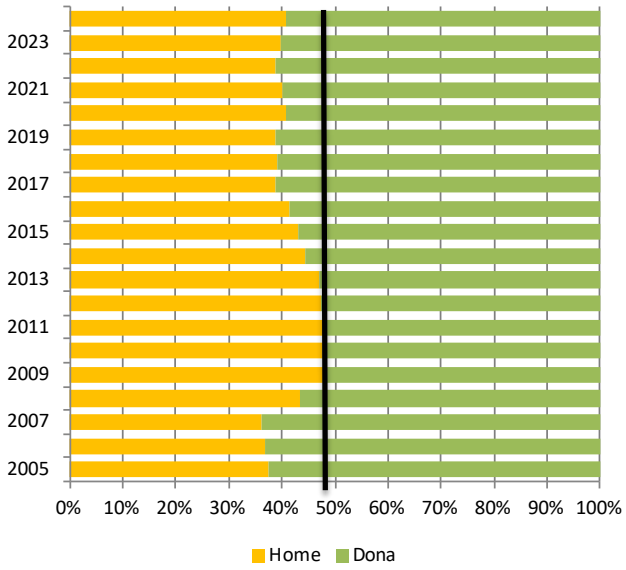
- El 2024 es redueix fins al 14,3%.

Per branques d'activitat destaquen els d'activitats administratives i serveis auxiliars, amb el 13% el 2024 i màxim del 26,3% el 2020.

L'atur és sobretot femení, fins i tot en els anys de crisi, en què si bé va augmentar el nombre d'homes, els augments més grans van ser en el de les dones.

- Únicament el 2011 els homes voregen la meitat dels inscrits a l'atur.

Evolució de l'atur segons sexe (%), 2005-2024



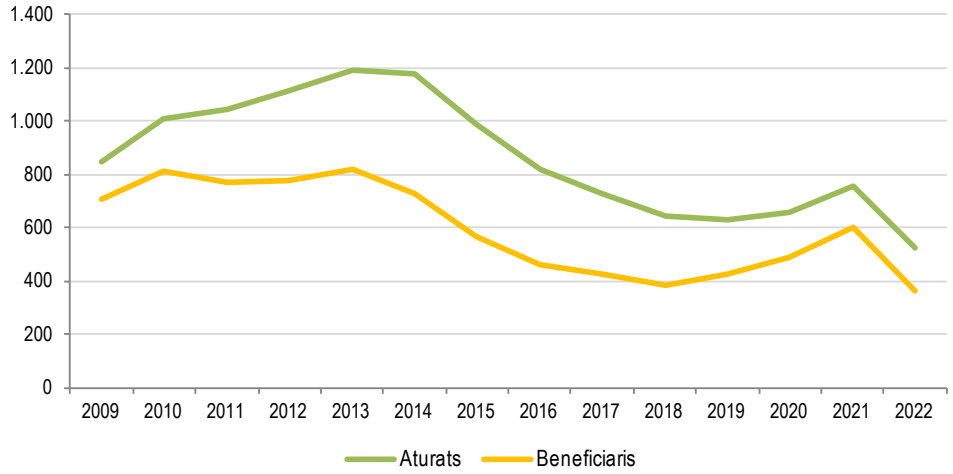
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

6.2. Beneficiaris de prestacions per desocupació

Per a completar la panoràmica de les persones a l'atur, la informació sobre els beneficiaris de prestacions per desocupació en el període 2009-2021, ajuda a donar una imatge més qualificadora entre la relació de l'evolució dels inscrits a l'atur i els que perceben prestacions.

Si es pren el nombre de beneficiaris i el d'inscrits a l'atur el mes de març, en tots els anys el nombre de beneficiaris ha estat inferior al nombre d'inscrits.

Evolució dels inscrits a l'atur i el nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota. 31 de març de cada any.

El 2009 el 83,6% dels inscrits percebien alguna prestació per desocupació mentre que el 2022 es va reduir al 69,8%, amb un mínim de cobertura el 2016, del 56,4%.

Mentre el nombre d'aturats augmentava:

- El dels beneficiaris era més petit (2010, 2012-2013).
- El dels beneficiaris es reduïa (2011)

En anys en què el nombre d'inscrits a l'atur es reduïa la disminució dels beneficiaris era més grossa (2014 a 2016 i 2022).

Amb tot, des del 2017 bé la reducció dels inscrits a l'atur ha estat més gran que la dels beneficiaris (2016 a 2018), bé han augmentat els beneficiaris tot i reduir-se el dels inscrits (2019), bé ha augmentat més el nombre de beneficiaris que d'inscrits a l'atur (2020 i 2021).

Evolució dels inscrits a l'atur i els de beneficiaris de prestacions per desocupació (%)

	Aturats	Beneficiaris
2009-2010	18,6%	14,7%
2010-2011	3,6%	-5,5%
2011-2012	7,0%	0,7%
2012-2013	6,6%	5,8%
2013-2014	-0,9%	-11,2%
2014-2015	-16,5%	-22,3%
2015-2016	-16,9%	-18,1%
2016-2017	-10,9%	-8,2%
2017-2018	-11,4%	-9,4%
2018-2019	-2,5%	11,2%
2019-2020	4,6%	14,1%
2020-2021	14,6%	23,1%
2021-2022	-30,7%	-39,1%

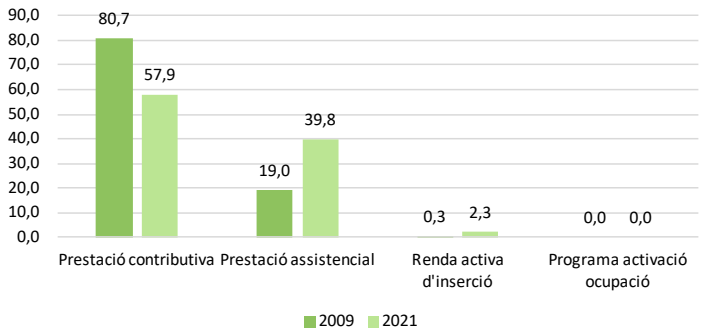
Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona. Inscrits a l'atur a 31 de març Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota. 31 de març de cada any.

L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada:

- Es redueix en deu punts percentuals la prestació contributiva, que el 2009 donava cobertura a una mica més de quatre cinquenes parts dels beneficiaris, i el 2021 a quasi el 58%.
- Augmenta l'assistencial fins una mica més d'un terç, gairebé 21 punts percentuals, i la renda activa d'inserció en dos.
- El 2015 s'afegeix el programa d'activació per a l'ocupació (Reial decret llei 16/2014), que pel seu caràcter extraordinari beneficia pocs aturats: el màxim del 0,7% el 2017[4].

Tipus de prestació percebuda (%), 2009 i 2021



Font. Beneficiaris: Pàgina web del Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de les dades que provenen del Observatorio de las Ocupaciones-Servicio Público de Empleo Estatal de Barcelona i elaboració pròpia.

Es pot apuntar doncs que hi ha una part de les persones en atur sense cobertura per les prestacions de desocupació i l'existència d'atur estructural si bé no es poden dimensionar ben bé.

[4] Podria ser que els atorgats del 2019 i 2021 estiguessin pendents d'execució a causa del gran trasbals que ha suposat al SEPE la Covid-19 en la priorització dels ajuts.

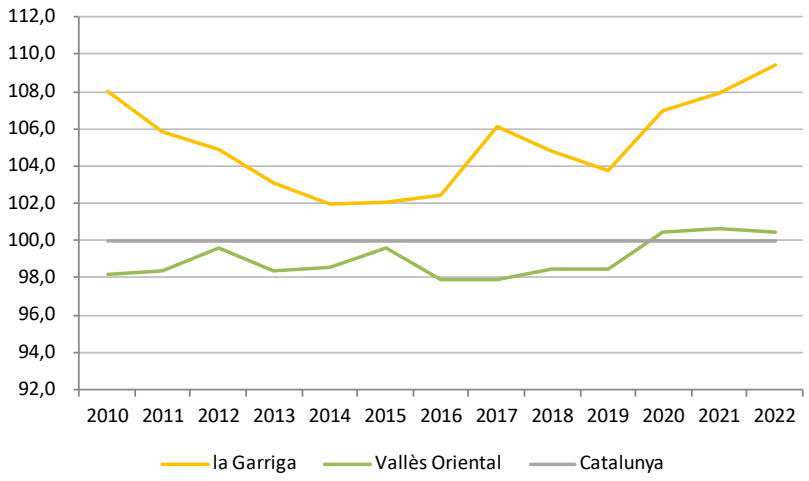
6.3. La capacitat econòmica de la seva població

Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de la Garriga ha tingut una capacitat econòmica més gran que la comarcal i la catalana en cada any de la sèrie. Amb tot:

- Es redueix la diferència fins al 2016, primer a causa d'una disminució més gran dels ingressos a la Garriga (fins al 2013) i una recuperació una mica més petita fins al 2016.
- El 2020 a la Garriga hi ha un petit decrement en la renda bruta disponible, del 0,1%, mentre que al Vallès Oriental es redueix en un 1,1% i a Catalunya en el 3,1%. D'aquí que l'índex a la Garriga augmenti fins a una posició propera a la de l'any 2010, i que al Vallès Oriental per primer cop superi el llindar de l'índex català.
- El 2022 i 2023 la renda es recupera en els tres àmbits, més a la Garriga, amb l'aa,8%, que al Vallès Oriental (9,1%) i Catalunya (9,3%).

Entre el 2010 i el 2022, els ingressos augmenten en un 28,3% a la Garriga, increment més gran respecte al Vallès Oriental (23,6%) i més encara en relació amb Catalunya (18,4%).

Evolució de l'índex de la Renda bruta familiar disponible (Catalunya = 100), 2010-2022



Font. Web de l'IDESCAT.
Nota. 2022 dades provisionals.

La principal font d'ingressos la constitueix la remuneració dels assalariats, si bé el seu pes s'ha reduït al llarg dels anys, passant de ser entorn les dues terceres parts dels ingressos (2010) a una mica més d'un terç (2022).

- La reducció és a causa de l'augment més gran dels que provenen de les prestacions socials i de l'excedent brut d'explotació[5] (21,4% entre el 2010 i el 2022, 44,7% i el 23,7% respectivament).
- Fins al 2019, l'augment més significatiu va ser el de l'excedent brut d'explotació, però el 2020, a causa del confinament derivat de la pandèmia del Covid-19, va fer recaure el pes més gran en les prestacions socials, per la reducció dels altres dos recursos, salaris i excedent brut d'explotació, i augment de les prestacions, en tots tres àmbits.
- Amb tot, continuen tenint més pes que al Vallès Oriental i Catalunya.

[5] "Excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasi societats, que són productores de mercat. A partir de l'any 2011 (base 2010), també inclou una estimació dels lloguers dels habitatges en què resideixen les famílies, quan en són propietàries o els tenen cedits (lloguers imputats)." Font. Idescat.

En relació amb els usos, els impostos augmenten el seu pes per un increment més gros entre el 2010 i 2022 (56%) que les cotitzacions socials (27,3%), si bé aquestes encara suposen més de la meitat dels usos.

- El 2020 els impostos es redueixen en un 6% mentre que les cotitzacions augmenten un 3,3%, però la recuperació el 2021 i el 2022 és més grossa en els impostos (11,4% i 26,4%) que en les cotitzacions socials (5,9% i 5,1% respectivament).

Evolució dels recursos i usos (%), 2010-2022

	Recursos			Usos	
	Remuneració assalariats	Excedent explotació	Prestacions socials	Cotitzacions socials	Impostos
La Llagosta					
2010	65,3	19,5	15,2	63,4	36,6
2011	63,7	20,8	15,5	63,0	37,0
2012	62,2	21,3	16,5	61,4	38,6
2013	60,6	21,9	17,5	60,9	39,1
2014	60,9	21,7	17,4	61,1	38,9
2015	62,3	21,6	16,1	60,4	39,6
2016	62,2	22,0	15,8	60,6	39,4
2017	62,4	22,4	15,2	60,5	39,5
2018	62,3	22,2	15,5	58,4	41,6
2019	62,6	21,3	16,1	57,5	42,5
2020	61,9	19,1	18,9	59,8	40,2
2021	63,2	19,2	17,6	58,5	41,5
2022	64,7	18,9	16,4	54,0	46,0
Vallès Oriental					
2010	61,6	21,1	17,3	66,6	33,4
2011	59,8	22,5	17,7	65,9	34,1
2012	58,3	23,0	18,7	64,1	35,9
2013	57,2	23,4	19,4	63,1	36,9
2014	57,8	23,1	19,1	63,1	36,9
2015	58,7	23,2	18,1	62,9	37,1
2016	59,3	22,6	18,0	63,1	36,9
2017	60,1	22,1	17,7	62,6	37,4
2018	60,4	21,6	18,0	62,0	38,0
2019	60,9	20,7	18,4	61,8	38,2
2020	59,8	18,6	21,6	62,8	37,2
2021	60,9	18,8	20,3	62,1	37,9
2022	62,4	18,5	19,1	59,3	40,7
Catalunya					
2010	60,3	20,1	19,6	64,0	36,0
2011	58,9	21,5	19,6	62,9	37,1
2012	57,4	21,9	20,6	61,2	38,8
2013	56,5	22,3	21,2	60,4	39,6
2014	56,9	22,2	20,9	60,1	39,9
2015	57,8	22,2	19,9	60,2	39,8
2016	57,9	22,4	19,7	60,2	39,8
2017	58,5	22,3	19,2	59,5	40,5
2018	58,8	21,8	19,3	58,7	41,3
2019	59,3	21,1	19,6	59,5	40,5
2020	57,9	19,1	23,0	60,0	40,0
2021	58,7	19,5	21,8	59,3	40,7
2022	60,5	19,3	20,2	56,5	43,5

Font. Web de l'IDESCAT.
Nota. 2022 dades provisionals.

Renda neta per persona i llar

La distribució de la renda no és homogènia al municipi. La Garriga es divideix en dos districtes censals, el primer amb 4 seccions censals i el segon amb sis. Si es pren el conjunt del municipi com a referència, índex 100:

- El 60% de les seccions tenen menys capacitat econòmica que la mitjana municipal, sent la secció 01-003 la que té menys renda per persona, 13 punts menys, i la secció 02-006 la que la té més baixa per llar, amb una diferència de 13,4 punts.
- En l'altre extrem, la secció 02-001 és la de més capacitat econòmica, amb un diferencial de l'índex per llar de 47,5 punts i per persona de 26 punts.

Renda neta per persona i llar (€), 2022

	Renda mitjana per persona		Renda mitjana per llar	
	€	Índex	€	Índex
01-001	16.660	96,2	42.272	92,5
01-002	15.740	90,9	42.527	93,1
01-003	15.070	87,0	41.356	90,5
01-004	19.307	111,5	46.701	102,2
02-001	21.831	126,1	67.413	147,5
02-002	16.293	94,1	42.333	92,6
02-003	16.440	94,9	42.470	92,9
02-004	19.132	110,5	55.855	122,2
02-005	19.037	109,9	51.671	113,1
02-006	16.039	92,6	39.555	86,6
la Garriga	17.317	100,0	45.701	100,0

Font: Web de l'INE, l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia.

Si ens fixem en el llindar de pobresa, el 10,7% de la població de la Garriga té uns ingressos per unitats de consum inferiors als 10.000 €[6]

Les diferències entre seccions són també molt importants i sense que es reprodueixin ben bé els mateixos extrems: la secció 02-002 amb el 12,9% i 01-003 amb l'11,6%, i, en el pol oposat, les seccions 02-001 amb el 6,2% i 02-004 amb el 7,8%.

Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos inferiors als 5.000 €, el 2,5% de la població de la Garriga:

- A la secció 02-002 abasta fins al 4,1% i en l'extrem oposat, el 0,6% a la secció 02-004.

Població amb ingressos per unitat de consum més petits de 5.000, 7.500 i 10.000 € (%), 2022

	<5,000 €	< 7,500 €	< 10,000 €
01-001	2,4	6,4	10,7
01-002	1,3	4,4	9,8
01-003	2,8	6,5	11,6
01-004	2,5	4,9	9,0
02-001	2,3	4,4	6,2
02-002	4,1	7,2	12,9
02-003	2,0	4,2	8,0
02-004	0,6	1,9	7,8
02-005	3,6	6,0	9,6
02-006	2,9	6,6	9,5
la Garriga	2,5	5,4	9,7

Font: Web de l'INE, l'Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) i elaboració pròpia.

[6]L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

7. Problemes en relació amb l'habitatge

Els problemes en relació amb l'habitatge identificats a Sant Fruitós de Bages i que impliquen situacions d'exclusió residencial, es poden agrupar en:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Pèrdua de l'habitatge.

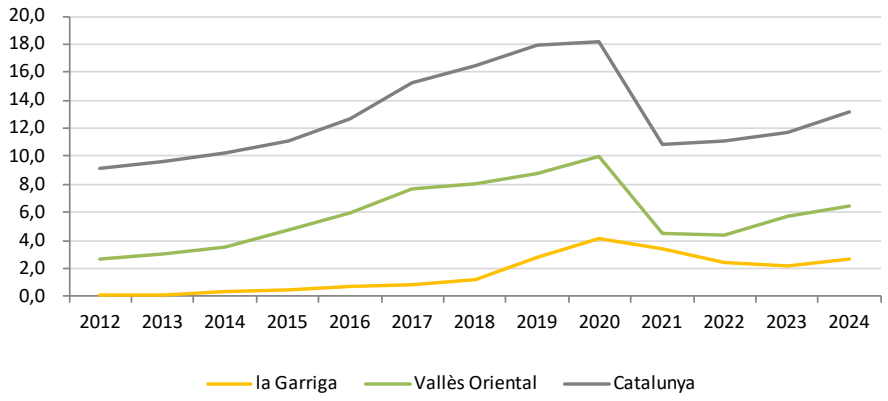
Dificultats d'accés a l'habitatge

El nombre d'inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'HPO ha estat poc nombrós en cada any, tot i augmentar des del 2016 i superar les dues per mil habitants des del 2019, però des del 2020 es redueixen les inscripcions vigents.

- És força possible que si hi hagués oferta d'habitatge amb protecció, el nombre d'inscripcions augmentarien.

En relació amb el Vallès Oriental i Catalunya, la petita proporció es fa més evident, tot i que el 2021 municipi i comarca quasi convergeixen.

Inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge protegit (‰ habitants), 2012 a 2024



Font. Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

El 2024, hi havia 25 inscripcions vigents al registre de sol·licitants d'habitatge protegit i 109 que consideren la Garriga com a segona o tercera opció.

Les característiques bàsiques són:

- El 56% tenen entre 35 i 64 anys, un 32% en té menys de 35 i un 12% més de 64 anys.
- El 52% són UC unipersonals, una cinquena part de dues persones, un 16% de tres i el 12% restant de 4 i més persones.
- Majoritàriament se sol·licita lloguer distribuït en: 35,7% lloguer, 26,8% lloguer amb opció de compra, 12,5% lloguer per a gent jove i el 5,4% lloguer per a gent gran; la propietat es redueix a una mica menys d'una cinquena part.
- El 21,4% sol·licita habitatge usat.

Així mateix en aquell any hi va haver 28 sol·licituds d'accés a l'habitatge (ajuts de formalització de les despeses de contracte de lloguer), tot i que 2 van ser desestimades, suposant un increment del 47,4% respecte al 2023.

- Les dificultats d'accés representen el 8,3% de les necessitats d'habitatge assequible o social.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	***53***	***100,0%***	***8,3%***

És força possible que si hi hagués oferta d'habitatge amb protecció, el nombre d'inscripcions augmentarien.

En aquest sentit, es bo recollir les apreciacions que es van fer al PAMH en relació amb l'emancipació:

> "La Garriga té alhora un nivell de renda superior a la mitjana comarcal, però amb dificultats d'emancipació d'una part de la gent jove, sobretot en la franja dels 25 als 29 anys (veure gràfic 12).
>
> En el cas dels joves de la Garriga, des d'una percepció més qualitativa, ens podem trobar casos diferenciats:
>
> - Joves que allarguen l'edat d'emancipació i que, quan aconsegueixen emancipar-se, no ho fan a la Garriga perquè el mercat de l'habitatge no li ofereix oportunitats
> - Joves que es mantenen a l'habitatge familiar perquè els ingressos que aporten són bàsics per la supervivència de la família.
> - Joves on la família li pot oferir un habitatge en propietat per emancipar-se."
>
> *Font. PAMH de la Garriga, 2018, pàgina 17*

Dificultats de pagament de l'habitatge

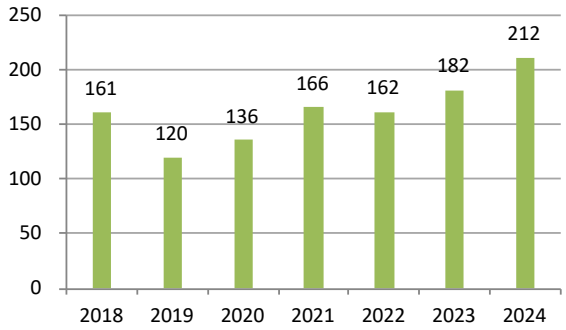
<u>Ajuts al lloguer</u>

El nombre d'ajuts al lloguer ha augmentat any a any a causa dels augments dels preus de lloguer des del 2016 (vegeu punt 5.5).

- Els augments anuals han estat entorn el 12-22%, llevat del 2019 en què es van reduir un 25,5%, i el 2022 en què la reducció va ser del 2,4%.

D'una sèrie que abasta des del 2011, els ajuts al lloguer d'especial urgència han estat molt menys nombrosos en els darrers 10 anys, oscil·lant entre els 2 i 3 anuals, llevat del 2013 i 2014, anys amb el nombre màxim de 17 i 28 respectivament i del 2021 que van augmentar fins als 12.

Evolució dels ajuts al lloguer, 2018 a 2024[7]



Font. Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de dades de la Secretaria d'habitatge i elaboració pròpia.

Ara bé, el nombre d'ajuts sol·licitats van ser 309, sent desestimats 97 per no complir amb els requisits necessaris, cosa la qual no significa que aquestes llars no tinguin dificultats pel pagament del lloguer.

A aquests ajuts, s'han d'afegir els que proporciona l'Ajuntament, majoritàriament relacionat amb el pagament del lloguer i també amb les despeses de l'habitatge (per exemple, l'IBI).

- El 2024 se'n van concedir 65.

[7] Del 2017 al 2019 inclou les renovacions d'ajuts de l'AHC; des del 2020 no hi hagut noves convocatòries. Des del 2020 inclouen els ajuts al lloguer a les persones grans i el 2022 el bo jove. Les dades consignades es corresponen als informes favorables, però el nombre pot ser més gran, ja que molts dels denegats ho va ser a causa d'exhauriment del pressupost. Així mateix, els ajuts concedits a joves menors de 36 anys són personals, en un mateix habitatge hi pot haver més d'un jove amb ajut. els ajuts concedits a joves menors de 36 anys són personals, en un mateix habitatge hi pot haver més d'un jove amb ajut.

Les dificultats de pagament de l'habitatge suposen el gruix dels problemes amb el 59% del total.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
B. Dificultats pagament	***377***	***100,0%***	***50,0%***

Exclusió residencial

L'exclusió residencial inclou diverses casuístiques, que es poden agrupar en:

- Risc o pèrdua de l'habitatge.
- Habitatge insegur.
- Habitatge inadequat.
- Sensellarisme.

Respecte al risc o situació de pèrdua de l'habitatge:

El 2024 :

- Es van derivar 13 UC a la Mesa d'emergències, 3 dels quals van ser desestimats.
- 7 persones van ser derivades a allotjaments d'urgència.
- Es va haver d'empadronar 26 persones en equipaments municipals a causa de no tenir un domicili fix[8].

En relació amb l'habitatge insegur

El 2024:

- Es van derivar 6 UC al servei d'Ofideute del Consell Comarcal del Vallès Oriental, tant d'hipoteques com de llogaters d'habitatges de grans tenidors; d'aquests cinc no han tirat endavant. A aquests s'ha d'afegir els 67 casos atesos pel Servei de mediació municipal, més de les tres quartes parts dels quals relacionats amb el lloguer (finals de contracte de lloguer, increments de les mensualitats, revisió dels contractes, etc.).
- Es van fer 23 informes de desnonament des del gener del 2024 al març del 2025, majoritàriament relacionats amb el lloguer amb gairebé el 70%[9], però també per execució hipotecària (13%) i per desnonaments per ocupacions (17,4%).
- En aquell any hi havia 5 casos de famílies vulnerables en situació d'ocupació. La resolució ha estat diferent: dos dels pisos ocupats pertanyents a entitats financeres estan amb el procés actualment aturat; als ocupants d'un habitatge d'entitat financera se'ls ha pogut fer un contracte de lloguer social en un altre habitatge, de la Mesa; contracte de lloguer social al mateix pis pertanyent a la Sareb; un habitatge de propietat particular buit que encara no s'ha solucionat.

En total, es van derivar 24 UC a la borsa de lloguer social.

En relació amb l'habitatge inadequat

- Segons el cens del 2021, a la Garriga hi havia 42 llars de 4 i més persones que residien en habitatges amb una superfície útil de menys de 10 m² per ocupant, estimant-se en aquesta quantitat el nombre d'habitatges sobreocupats. Això no obstant, des de l'any censal, ha augmentat força el lloguer i relloguer d'habitacions, perquè en podrien ser més dels identificats en el cens.
- Igualment, entorn unes 20 UC viuen habitatges inadequats i infrahabitatge[10].
- No s'han detectat situacions de barraquisme.

[8] Per exemple, persones que han hagut de llogar habitacions per no poder pagar el preu de lloguer de l'habitatge i que la propietat no els deixa empadronar.
[9] Deutes de lloguer, finalització del contracte de lloguer, alguns coincidint amb la finalització del contracte de lloguer, etc.
[10] Viure en estructures temporals o no convencionals, habitatges que no complirien amb les normes que regeixen les cèdules d'habitabilitat, etc.

En relació amb els sense sostre, aquesta situació no ha estat detectada.

La situació de pèrdua de l'habitatge s'acostava al 32,7% dels problemes, amb el 28,7% del total.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
C. Exclusió residencial	***209***	***100,0%***	***32,7%***
Pèrdua de l'habitatge	46	22,0%	7,2%
Habitatge insegur	101	48,3%	15,8%
Habitatge inadequat	62	29,7%	9,7%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%

Agrupant els tres grans grups en una taula única, el volum total seria el de 639 unitats de convivència que requeririen habitatge assequible o social, i que afectaria entorn el 10,6% de les llars de la Garriga el 2021.

Tipus problemàtica	Nombre	Pes tipus	Pes total
A. Accés	***53***	***100,0%***	***8,3%***
Joves	17	32,0%	2,7%
Adults	30	56,0%	4,6%
Grans	6	12,0%	1,0%
B. Pagament habitatge	***377***	***100,0%***	***59,0%***
C. Exclusió residencial	***209***	***100,0%***	***32,7%***
Pèrdua de l'habitatge	46	22,0%	7,2%
Habitatge insegur	101	48,3%	15,8%
Habitatge inadequat	62	29,7%	9,7%
Sensellarisme	0	0,0%	0,0%
Total	**639**		**100,0%**
Llars 2011	6.052	10,6%	

A partir d'aquesta base es fa una estimació de les necessitats d'habitatge. El principal factor de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge està estretament vinculat amb l'accés i la pèrdua del treball, a la que s'hi afegeix un nombre d'aturats encara més gran que el dels anys previs a la crisi, la pèrdua de prestacions per desocupació que és més gran que la reducció del nombre d'aturats (38,% en el nombre d'inscrits a l'atur entre el 2009 i el 2022 i del 48,5% en el nombre de beneficiaris en el mateix període), etc.

Igualment, s'està consolidant la situació de pobresa de persones que tot i tenir feina, veu reduïda la seva capacitat econòmica, sigui a causa de la precarització de les condicions de treball, a uns increments salarials per dessota de l'augment del cost de vida[11].

Actualment, costa molt fer una previsió mínimament raonable sobre quina pot ser l'evolució fins i tot a curt termini: sembla que l'augment de l'atur s'hagi més o menys estabilitzat, sembla que l'empobriment de les persones amb una situació d'atur de llarga durada pot seguir en augment en els anys vinents, tampoc no es pot descartar que el nombre de persones en situació d'atur de llarga durada augmenti, etc.

En aquestes condicions, es proposa fer un encaix de quin podria ser el volum total de les llars amb problemes pel pagament de l'habitatge, en risc o situació de pèrdua i amb dificultats d'accés emprant com a referència la relació entre augment de l'atur i la disminució del nombre de beneficiaris. El diferencial va del màxim del 9,6% el 2022 i el mínim del 0,5% del 2013, amb una mitjana en aquest període del 0,4%[12].

[11] Malgrat que la renda mitjana de la Garriga és més gran que la de la comarca i Catalunya, la distribució per seccions censals mostra una gran desigualtat entre aquestes. (vegeu punt 6.2).

[12] En cinc anys de la sèrie, del 2009 al 2022, la diferencia va ser positiva per als beneficiaris.

- Per a l'escenari de mínims s'usa el valor mitjà i per al de màxims es combina la mitjana de tots els valors negatius, del 3,4% atès que inclou els extrems, i el valor mitjà, ja que es considera que no tots els anys seran de regressió.

L'estimació de necessitats d'habitatge amb protecció en l'horitzó del pla es presenta segons dos possibles escenaris:

- Baix, que deriva de les necessitats pròpies, però també de l'estabilització de la situació econòmica, la qual podria suposar un estancament pel que fa a l'emancipació i una cronificació dels problemes de pagament d'habitatge i risc de pèrdua d'habitatge.

  En aquest escenari, el nombre estimat entorn els 450, amb un augment del 9% respecte al 2024.

- Alt, que considera que els afectats per manteniment augmentaran sobretot en els que estan en lloguer, a causa d'un encariment dels preus mentre que no hi ha increments de sous proporcionals i el treball es precaritza més encara. Igualment, considera que una oferta més gran d'habitatge amb protecció pot servir per a estimular l'emancipació dels joves en el mateix municipi en lloc d'emigrar a altres.

  En aquest escenari les necessitats serien de vora 725, i considera que el que més creixerà seran les dificultats d'accés, però les dificultats de pagament continuaran sent el gruix de les necessitats.

Tipus problemàtica	**Mínim**	**Màxim**
Accés	27	60
Pagament	234	428
Exclusió residencial	189	237
Total	**450**	**725**

En l'escenari mínim podria afectar entre el 6,9% de les llars (escenari baix de les llars), el 6,1% de l'escenari mitjà o el 5,5% de l'escenari alt, mentre que en l'escenari màxim de necessitats afectaria entre l'11,1% de les llars en l'escenari baix, el 9,8% de l'escenari mitjà o el 8,8% de l'alt.

Pes llars 2048	Baix	Mitjà	Alt
Mínim	6,9	6,1	5,5
Màxim	11,1	9,8	8,8

8. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

Segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), aprovat definitivament l'octubre del 2024, la Garriga és considerat municipi de demanda forta i acreditada tipus 2. Forma part de l'Àmbit metropolità i del sistema urbà de Granollers i el Congost i de polaritat comarcal, amb una estratègia de creixement moderat i una previsió del creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alt, del 19,8%.

Segons el PTSH, els municipis de demanda forta i acreditada del tipus 2:

- Hauran de destinar el 30% dels sostre residencial de nova implantació a habitatges de protecció pública.
- Resta subjecte al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 10,3% del total del parc d'habitatges principals al final del termini previst per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

Les previsions per al municipi són:

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials				Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	Total	
Situació actual	6.904	113			113	1,6%
Final 1r Quinquenni (1/07/2024 a 30/06/2029)	7.254	94		153	247	3,4%
Final 2n Quinquenni (1/07/2029 a 30/06/2034)	7.725	72	153	249	474	6,1%
Final 3r Quinquenni (1//7/2034 a 30/6/2039)	8.168	49	402	376	827	10,1%
Final 4t Quinquenni (1/7/2039 a 30/6/2044)	8.559	26	778	480	1.284	15,0%

Font. Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Al final del quart quinquenni hi hauria d'haver 1.284 habitatges destinats a polítiques socials, 1.171 més de les que hi havia en elaborar el PTSH.

Cal assenyalar que la proporció del 15% presentada al PTSH és una estimació, ja que es basa en estimacions de llars, i que caldrà ajustar-les a les llars existents en cada quinquenni.

Perquè fa al que es pot considerar quin habitatges es poden destinar a polítiques socials, i en defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, en la guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge elaborada per la Diputació de Barcelona, s'estableixen uns criteris provisionals per a quantificar l'objectiu per a un PLH a partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3. Es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- ⇒ Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- ⇒ Habitatges de titularitat pública: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- ⇒ Habitatges dotacionals públics: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- ⇒ Habitatges d'inserció: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- ⇒ Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- ⇒ Habitatges cedits a l'administració pública: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- ⇒ Habitatges privats en xarxes de mediació social: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública privada per a estimular als propietaris i inversors privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- ⇒ Habitatges en contractes de copropietat: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat.

Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.

⇒ Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.

⇒ Habitatges cedits en règim de masoveria urbana: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

⇒ Habitatges d'empreses per als treballadors: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.

⇒ Habitatges de preu intermedi: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

9. Conclusions

- Els creixements minvats un cop superada la crisi del 2008-2009 han conduït a l'estancament i a la maduració de l'estructura d'edats (vegeu punt 2.3.), tot i que la recuperació de l'índex a partir del 2023 podria suposar un cert capgirament d'aquesta situació, sempre què els índexs es puguin mantenir.
- L'estancament del creixement ha afectat molt l'estructura d'edats, amb una reducció del pes dels nens de menys de cinc anys, pèrdua d'efectius en els de 25 grups d'edat de 29 i 30, 34 anys i 35 a 39 anys, pèrdua de pes dels de 10 a 14 anys, 20 a 24 i 40 a 44 per guanys molt minsos. Contràriament, augmenta el pes i volum de la població de 45 anys i més per efectes de la maduració. Si no es capgira la tendència, maduració i envelliment s'accentuaran.
- Malgrat això, les projeccions de població preveuen que hi pot haver un creixement de població en l'horitzó temporal del 2048, amb un guany que pot rondar entre els 295 i 6.840 nous habitants segons escenari.
- La maduració de l'estructura d'edats es manifesta també en la dimensió mitjana de la llar que s'ha reduït per l'augment de les llars unipersonals i de dues persones (el 31%), tot i que el cens del 2021 apunta a un canvi en la tendència amb l'augment més moderat de les llars unipersonals, la reducció de les de dues i tres i l'augment de les de 4 i més persones, molt possiblement a les a causa de les creixents dificultats de la població d'accedir a l'habitatge i també en el seu pagament.
- Per les estimacions de llars s'ha partit de la premissa que la seva dimensió continuarà reduint-se, però que l'entrada de nova població podria compensar-ho amb augment de les llars de dues a tres persones, guanyant entre 770, 2.200 o 3.390 noves llars segons escenari.
- L'augment del nombre de llars al municipi va ser més notable entre el 2001 i el 2011més que el creixement de població i la construcció de nou habitatges, però en la dècada següent, marcada per reduccions importants dels tres indicadors, es redueix més la formació de noves llars que el guany de nous habitants.
- L'habitatge d'ús principal, que fins al 2001 estava entorn les tres quartes parts, ha reforçat el seu pes segons el cens del 2021, passant a ser el 87,4% del total a causa de la reducció del buit.
- Els habitatges d'ús turístic tenen molt poca presència al municipi, tot i que han anat en augment, passant dels 6 del 2016 als 20 a octubre del 2023.
- El 69,4% de l'habitatge principal el 2021 era de propietat, reduint-se un 0,7% respecte al 2011, mentre que l'habitatge de lloguer ha augmentat un 18,7%.
- Una mica menys de dos terços dels habitatges de la Garriga estan en edificis plurifamiliars, mentre que poc menys d'un terç en edifici unifamiliar.
- Una mica menys d'un terç dels habitatges se situen en edificis d'una planta a la Garriga, proporció similar a la del Vallès Oriental, però més gran que la de Catalunya, una mica més d'una quarta part en edificis de quatre plantes, força més que al Vallès Oriental i Catalunya i una mica més d'una cinquena part estan en edificis de tres plantes, també més que al Vallès Oriental i Catalunya.

- La dimensió dominant de l'habitatge principal és, segons el cens del 2021, mitjana, entre els 61 i 75 m² útils, amb una mica més d'una cinquena part i mitjana gran (76-90 m² útils) amb el 17,9%. Amb tot, el 23,2% tenia més de 120 m².
- El 83% dels habitatges es van construir entre el 1961 i el 2021, destacant la primera dècada del segle XXI amb el 27% i la dècada dels anys noranta amb el 20,4%.
- Les dinàmiques constructives han estat més intenses a la Garriga que al Vallès Oriental i Catalunya, inclús en el període de regressió que va suposar la crisi del 2008-2009. La recuperació també ha estat més gran.
- L'habitatge acabat ha estat en edifici plurifamiliar en bloc amb les quatre cinquenes parts, i dels unifamiliars, l'adossat és el dominant. Ha estat de grans dimensions, a partir de 101 m² construïts, en què els de més de 150 m² eren més de la quarta part. També s'ha construït habitatge de dimensions mitjanes, amb la quarta part dels acabats.
- Al municipi quasi no hi ha habitatge amb protecció oficial, 3 vigents el 2023 segons l'estadística oficial, dos dels quals amb qualificació definitiva del 1990-92 i el quart a partir del 1993, tots de promotor privat.
- El preu de l'habitatge de compravenda (242.300 € el 2024) és més car a la Garriga que a Catalunya en quasi tots els anys i més car que el del Vallès Oriental en cada any. La diferència amb el Vallès Oriental s'ha anat reduint a causa de decrements més grans (2014), reducció quan a la comarca augmenta (2016 i 2018) i augment més moderat des del 2020.
- El cens del 2021 mostrava que el lloguer tenia un pes prou important al municipi. Les fiances dipositades a Incasol ho reafirmen: es passa de 6,7 contractes per 1.000 habitants el 2005 a 18,5 ‰ el 2024.
- El lloguer suposava el 61,9% del total d'operacions de mercat el 2024, lluny del 89,7% del 2013, però molt per sobre encara de la proporció del 2005, d'un terç.
- El preu mitjà de les rendes de lloguer, 844,3 € el 2024, és més alt que la mitjana comarcal i quasi igual que la catalana.
- Els mòduls del règim especial, règim general i de preu concertat són més cars que el preu mitjà de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, mentre que en relació amb l'oferta de mercat tots tres són més competitius que els d'obra nova. Els preus màxims dels mòduls d'HPO són més cars que els de compravenda, però respecte a l'oferta de mercat (mostra 2022), els de règim general i règim especial més assequibles que els d'obra nova.
- Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de la Garriga ha tingut de mitjana una capacitat econòmica més gran (índex 109,4 el 2022) que la del Vallès Oriental (índex 100,5 el 2022) i la catalana en cada any de la sèrie. La principal font d'ingressos la constitueix la remuneració dels assalariats, si bé el seu pes s'ha reduït al llarg dels anys, passant de ser entorn les dues terceres parts dels ingressos (2010) a una mica menys (2022).
- La distribució de la renda no és homogènia al municipi. El 60% de les seccions tenen menys capacitat econòmica que la mitjana municipal (17.317 €/persona i 47.272 €/llar el 2022), sent la secció 01-003 la que té menys renda per persona, 13 punts menys (15.070 €/persona), i la secció 02-006 la que la té més baixa per llar, amb una diferència de 13,4 punts (39.555 €/llar). En l'altre extrem, la secció 02-001 és la de més capacitat econòmica, amb un diferencial de l'índex per llar de 47,5 punts (67.413 €/llar) i també per persona, de 26 punts (21.831 €/persona).
- El 10,7% de la població de la Garriga té uns ingressos per unitats de consum inferiors als 10.000 €. Les diferències entre seccions són també molt importants i sense que es reprodueixin ben bé els mateixos extrems: la secció 02-002 amb el 12,9% i 01-003 amb l'11,6%, i, en el pol oposat, les seccions 02-001 amb el 6,2% i 02-004 amb el 7,8%.
- Si es mira el llindar pobresa extrema, ingressos de les llars inferiors als 5.000 , que al municipi afecta el 2,5% de la població, a la secció 02-002 abasta fins al 4,1% i en l'extrem oposat, el 0,6% a la secció 02-004.
- La taxa d'atur de la Garriga ha estat més petita que les mitjanes comarcal i provincial en cada any. El sector dels serveis és el que acumula el nombre més gran d'inscrits, amb un pes que augmenta d'any a any.
- Si es pren el nombre de beneficiaris i el d'inscrits a l'atur el mes de març, en tots els anys el nombre de beneficiaris ha estat inferior al nombre d'inscrits. El 2009 el 83,6% dels inscrits percebien alguna prestació per desocupació mentre que el 2022 es va reduir al 69,8%, amb un mínim de cobertura el 2016, del 56,4%.

- L'evolució dels tipus de prestacions percebudes posa en relleu el progressiu empitjorament de la situació dels aturats de llarga durada: reducció dels que percebien prestació contributiva, augment de l'assistencial i de la renda activa d'inserció.
- En relació amb els problemes d'habitatge:
    - L'accés representava el 8,3% del total, tot i que si hagués oferta d'habitatge amb protecció podria augmentar el nombre d'inscrits al RSHPO, les quals per canvis en l'obligatorietat de renovació anual i la manca de perspectiva d'habitatge assequible s'han reduït el 2021 respecte l'any anterior (problema comú als municipis de Catalunya).
    - Les dificultats de pagament de les rendes de lloguer han augmentat els darrers anys, sobretot des del 2021, i suposen el gruix dels problemes amb el 59% del total.
    - De l'exclusió residencial, quasi el 33% dels problemes en relació amb l'habitatge, l'habitatge insegur (desnonaments, mesa d'emergència, etc.), suposaven quasi la meitat del seu grup.
    - El 10,6% de les llars de la Garriga tenien problemes en relació amb l'habitatge el 2021.
- L'estimació de necessitats d'habitatge assequible i social en l'horitzó del POUM apunta a dos possibles escenaris. El primer seria d'enquistament de l'actual situació, afectant a una proporció similar de llars, i un segon de regressió i augment i que podria afectar entorn l'11% de les llars. El manteniment seguiria sent la principal problemàtica.
- Segons l'Objectiu de solidaritat urbana, a la Garriga el 2044 s'hauran de destinar 1.284 habitatges a polítiques socials, 1.171 més dels que hi havia en elaborar el PTSH.

10. Proposta del POUM en matèria d'habitatge

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial

La proposta que fa el POUM per a l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, inclòs l'escenari alt de les estimacions.

Segons determina la legislació actualment vigent, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 40% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable i el sòl corresponent al 30% del sostre en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel POUM tant en sectors com en polígons d'actuació (tant el considerat sostre residencial de nova implantació com el que no té aquesta consideració d'acord amb la definició de l'art. 57.4 del TRLU), resulta la següent taula:

	Sostre residencial (m² st)						Habitatges	
	Existent	%	Nova creació	%	Total	%	Nova creació	%
Habitatge lliure	4.916,0	100,0	100.071,2	68,0	104.987,2	69,1	833	61,9
Habitatge amb protecció pública	0,0	0,0	47.010,7	32,0	47.010,7	30,9	512	38,1
Habitatge total	4.916,0	100,0	147.081,9	100,0	151.997,9	100,0	1.345	100,0

En aquesta s'observa que la reserva per a habitatge amb algun règim de protecció, en relació amb el total inclòs en polígons o sectors, es situa en el 30,9% del sostre i el 38,1% en el nombre d'habitatges que es podran obtenir.

El POUM inclou alguns polígons o sectors que bé per contenir sostre existent (el 3,2% del sostre total), bé per la tipologia edificatòria en la qual la reserva de sostre per HPO no és adequada i, també, un parell que a causa de les seves molt reduïdes dimensions no poden donar HPO.

- PMU 01 Gallicant, en sòl urbà consolidat. L'objectiu és el de mantenir el caràcter rural del nucli de Gallicant, regulant les intervencions en l'edificació existent permetent incrementar el nombre d'habitatges amb la limitació indicada a les condicions. El sostre del polígon és l'existent.
- PAU 02 Carretera de Vic en sòl urbà no consolidat. L'objectiu és donar continuïtat al camí ral d'accés al barri Querol i canalitzar el torrent a cel obert, tot conservant el caràcter rural del barri del Querol.
- PAU 15 Carretera Nova, en sòl urbà consolidat. L'objectiu és el de resoldre l'afectació viaria donant continuïtat al vial cívic lateral de la carretera de Ribes. Dels 204,8 m² de sostre, només 40,81 seran de nova creació i l'únic habitatge que es podrà obtenir és en sostre ja existent.
- PAU 16 Can Terrers, en sòl urbà no consolidat. És un polígon discontinu per resoldre la continuïtat del Passeig, la permanència del Molí de Can Terrers i la cessió de l'espai lliure a l'avinguda de Jacint Verdaguer, del qual només es podran obtenir 3 nous habitatges a més del de sostre existent.

En la resta de polígons i sectors es destina el 30% del sostre residencial de nova creació a habitatge amb protecció, tret del PAU 09 la Sínia, en què tots els habitatges previstos es destinaran a HPO al tractar-se d'una propietat municipal.

Respecte al SUD 01 la Doma, és un àmbit que prové del sector B1 del planejament anterior, amb Pla Parcial aprovat definitivament el 2006 (publicat al DOGC el 21 de febrer del 2007) i amb una reserva per HPO del 5%.

- El Pla d'etapes del PPU establia que les obres d'urbanització s'havien d'iniciar en un termini de tres mesos a partir de l'aprovació definitiva del projecte de Reparcel·lació i tindrien una durada de dos anys. La proposta recull el Pla Parcial aprovat amb la condició afegida que en el moment de concedir llicències, aquelles promocions d'habitatges plurifamiliars que prevegin un sostre igual o superior a 800 m²st caldrà que reservin el 30% per construcció d'habitatge protegit.

La distribució del sostre residencial per sectors és la que mostra la taula següent:

		Lliure				HPO		Total (m² st)		
		m²st existent	%	m²st nova creació	%	m²st	%	Existent	Nova creació	Total
SUC Polígons d'actuació urbanística										
PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la (	717,0	56,5	386,4	70,0	165,6	30,0	717,0	552,0	1.269,0
PAU 09	La Sínia	0,0	0,0	0,0	0,0	5.605,0	100,0	0,0	5.605,0	5.605,0
PAU 11	Ovidi Montllor	0,0	0,0	2.449,6	70,0	1.049,8	30,0	0,0	3.499,4	3.499,4
PAU 15	Ctra. Nova	164,0	80,1	40,8	100,0	0,0	0,0	164,0	40,8	204,8
PAU 18	Ronda carril	0,0	0,0	1.289,6	70,0	552,7	30,0	0,0	1.842,3	1.842,3
SUC Plans de millora urbana										
PMU 01	Gallicant	2.407,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.407,0	0,0	2.407,0
SUNC Polígons d'actuació urbanística										
PAU 02	Ctra. De Vic	404,0	8,7	4.214,5	100,0	0,0	0,0	404,0	4.214,5	4.618,5
PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda	0,0	0,0	6.786,9	70,0	2.908,7	30,0	0,0	9.695,6	9.695,6
PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt	0,0	0,0	6.009,7	70,0	2.575,6	30,0	0,0	8.585,3	8.585,3
PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta	0,0	0,0	7.042,2	60,5	3.491,1	30,0	0,0	11.637,0	11.637,0
PAU 06	Can Noguera	145,0	1,5	6.897,3	70,0	2.956,0	30,0	145,0	9.853,3	9.998,3
PAU 07	C.Farrans	296,0	2,5	7.959,0	70,0	3.411,0	30,0	296,0	11.370,0	11.666,0
PAU 12	Ctra.Ametlla	602,0	7,5	5.200,4	70,0	2.228,7	30,0	602,0	7.429,1	8.031,1
PAU 14	Mil·lenari	0,0	0,0	1.644,1	70,0	704,6	30,0	0,0	2.348,7	2.348,7
PAU 16	Can Terrers	181,0	37,2	306,1	100,0	0,0	0,0	181,0	306,1	487,1
Sòl urbanitzable delimitat										
SUD 01	La Doma	0,0	0,0	49.844,5	70,0	21.361,9	30,0	0,0	71.206,4	71.206,4
Total		**4.916,0**	**3,3**	**100.071,2**	**67,5**	**47.010,7**	**31,7**	**4.916,0**	**148.185,6**	**153.101,6**

Perquè fa al nombre d'habitatges, tot i incloure sectors que no poden generar HPO, al tenir unes dimensions tant reduïdes, s'assoleix el 38,1% d'habitatges amb protecció oficial.

		Lliure		HPO		Potencial habitatges		Total
		Nre	%	Nre	%	St existent	St nova creació	Nre
SUC Polígons d'actuació urbanística								
PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova	11	84,6	2	15,4	3	13	13
PAU 09	La Sínia	0	0,0	40	100,0	0	40	40
PAU 11	Ovidi Montllor	25	67,6	12	32,4	0	37	37
PAU 15	Ctra. Nova	1	100,0	0	0,0	1	1	1
PAU 18	Ronda carril	13	65,0	7	35,0	0	20	20
SUC Plans de millora urbana								
PMU 01	Gallicant	0	0,0	0	0,0	14	0	0
SUNC Polígons d'actuació urbanística								
PAU 02	Ctra. De Vic	10	100,0	0	0,0	0	10	10
PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda	68	66,7	34	33,3	0	102	102
PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt	60	66,7	30	33,3	0	90	90
PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta	75	64,7	41	35,3	0	116	116
PAU 06	Can Noguera	70	66,8	35	33,2	1	105	105
PAU 07	C.Farrans	59	59,6	40	40,4	1	99	99
PAU 12	Ctra.Ametlla	58	69,0	26	31,0	2	84	84
PAU 14	Mil·lenari	16	66,7	8	33,3	0	24	24
PAU 16	Can Terrers	4	100,0	0	0,0	1	3	4
Sòl urbanitzable delimitat								
SUD 01	La Doma	363	60,5	237	39,5	0	600	600
Total		**833**	**61,9**	**512**	**38,1**	**23**	**1.344**	**1.345**

En quasi tots els sectors el nombre d'habitatges amb protecció supera amb escreix el mínim del 30%. Hi ha, però, una excepció, el PAU 08 carrers dels Avellaners –Torrent de la Cova, en què suposa el 15,4%. Això és a causa que el total d'habitatges lliures inclou els habitatges en sostre ja existent, pendents bé d'edificació, bé de substitució.

Així mateix, al ser els PAU sectors de dimensions petites, el volum més gros que es podrà obtenir d'habitatge amb protecció se situa al SUD 01 la Doma, amb el 44,6% del total.

10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció en relació amb les necessitats

Per a avaluar el grau de cobertura de les reserves segons les necessitats d'habitatge assequible i social estimades es fa un balanç amb l'habitatge amb protecció a obtenir del POUM, i es té també en consideració l'habitatge actualment existent així com el que s'estigui executant.

Per què fa al nombre d'habitatges assequibles i socials cal tenir en consideració, d'una banda, a les necessitats estimades, que se situen en una forquilla de 540 a 642 (vegeu punt 7) i de l'altra, l'acompliment de l'objectiu de solidaritat urbana al final del quart quinquenni d'execució del PTSH, que suposaria entorn 1.284 habitatges principals (vegeu punt 8).

- Així doncs, el que acabarà determinant el màxim serà l'acompliment del 15% de l'OSU, que com ha estat indicat, s'haurà d'ajustar al nombre de llars en l'any que ja sigui d'aplicació.

Igualment, caldrà tenir en consideració l'habitatge existent amb aquestes finalitats. En el PTSH s'estima que al final del quart quinquenni en restarien 26 dels 113 inicials a causa de desqualificacions d'habitatge amb protecció que haguessin exhaurit el termini de protecció, d'alliberament de lloguer de renda limitada, etc.

A aquests s'haurien d'afegir els 36 habitatges destinats a HPO de lloguer de la UA 33, a la plaça de la Pau, actualment en construcció.

També s'haurien de comptabilitzar aquells habitatges que es van incorporant, bàsicament en el parc de l'AHC però no només, per adquisició i per cessions a la borsa de lloguer, siguin de grans tenidors siguin de particulars. El volum varia anualment, sobretot per la dificultat de captar habitatge privat.

- En tot cas, es calcula que hi haurien uns 134 habitatges que ja compleixen, o ho faran en el curt termini (UA 33) i en el mitjà (parcel·les propietat municipal en sòl urbà i que només caldria la redacció del projecte per a la seva construcció), aquesta funció.

Del POUM es podrien obtenir un màxim de 512 habitatges amb protecció.

- Entre els habitatges existents o en promoció i el potencial del POUM, hi haurien 646 habitatges assequibles, majoritàriament amb protecció.

A. Necessitats / OSU		
	Mínim	**Màxim**
Necessitats	450	725
OSU (4t quinquenni)	1.284	
B. Habitatge existent i reserves POUM		
Habitatge existent, en promoció o en reserva	**134**	
Habitatge existent final 4t quinquenni (PTSH)	26	
Promoció HPO lloguer UA 33 (iniciada 2022)	36	
Parcel·les propietat municipal	72	
Reserves POUM	**512**	
Total	**646**	
C. Balanç (A-B)		
Necessitats	196	-79
OSU (4t quinquenni)	-638	

El balanç amb les necessitats estimades és ampli respecte a l'escenari mínim amb un romanent de 196, però queda curt en el màxim, de gairebé 80 unitats, mentre que en relació amb l'objectiu de solidaritat urbana, hi hauria un dèficit de 638 unitats.

Així mateix, cal tenir en consideració també els ajuts al lloguer i els habitatges de la borsa de lloguer (vegeu punt 7), que augmenten fins als 401 habitatges destinats o que es podran destinar a polítiques socials, que afegits a les reserves del POUM, sumen un potencial de 1.047 habitatges.

- El dèficit en l'acompliment de l'OSU es reduiria a 237.

Ara bé:

- L'Ajuntament és també propietari de parcel·les en sòl urbà que no són compatibles amb el teixit plurihabitatge propi dels HPO (parcel·les qualificades amb clau R6 unifamiliar i A1 industrial), però que si finalment les necessitats de la població ho demanessin, es podrien alienar per a invertir l'import obtingut en parcel·les qualificades amb una clau de plurihabitatge que permetés la construcció de nous HPO.
- Com queda definit a les Normes Urbanístiques, les actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar de nova construcció que tinguin un sostre urbanístic d'habitatge superior a 1.000m^2, han de destinar un mínim del 30% d'aquest sostre a habitatge de protecció pública que es concreta en habitatge amb protecció oficial en règim general de venda o lloguer.

Tenint en compte les dades indicades, el POUM dóna resposta adient tant a les necessitats detectades a partir de les dades socials com a l'Objectiu de solidaritat urbana (OSU).

10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció oficial

L'article 57.6 de la Llei d'Urbanisme indica que:

> "Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda."

Es considera que la distribució de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció acompleixen també aquest requisit, ja que el reparteixen amb proporcions iguals en tos els sectors, llevat dels tres casos esmentats en el punt 9.1.

En qualsevol cas, el planejament derivat hauran de localitzar l'habitatge amb protecció oficial en l'emplaçament més idoni tant per a evitar-ne l'excessiva concentració com per a facilitar l'accessibilitat als serveis i equipaments als col·lectius que el requereixin ateses les seves majors dificultats d'accés al transport privat.

Així mateix, els sectors es localitzen majoritàriament en teixit urbà, raó per la que la seva integració està garantida.

- El SUD 01 la Doma, completa un buit urbà, relligant les barris de can Noguera i les Roques i és molt proper al centre de la vila, a uns 350 m de la plaça de l'Església. A més, preveu una gran peça d'equipaments que complementaran l'actual zona esportiva.

10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge protegit i previsions temporals

Per assolir l'objectiu d'habitatge protegit s'empraran els mecanismes previstos a la llei per l'obtenció de les cessions d'aprofitament urbanístic: a través de la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

En l'Agenda del Pla s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM i es determina quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat.

- Els agents inversors que intervenen són prioritàriament privats a excepció de les actuacions directes d'obra pública, on l'agent inversor serà públic sense que això suposi la impossibilitat de rescabalar-se per mitjà de contribucions especials allà on sigui necessari, o que finalment l'actuació pugui ser executada amb l'ajuda d'organismes supramunicipals.

La producció d'habitatge amb protecció es distribueix en:.

- Per al primer sexenni es preveu l'execució del PAU 09 la Sínia i el SUD 01 la Doma. Es preveu l'obtenció del 43,3% d'HPO i el 47,6% del total.
- Al segon sexenni s'executarien 5 PAU, podent-se obtenir un terç més d'HPO i el 25,2% de l'habitatge total.
- Finalment, al tercer s'hauria d'executar el 32,7% d'HPO restant, que provindrien de 8 PAU, i el 27,3% de l'habitatge total.

Agenda del Pla per sexennis

		1er Sexenni				2n Sexenni				3r Sexenni			
		Lliure	HPO	Total	% HPO	Lliure	HPO	Total	% HPO	Lliure	HPO	Total	% HPO
PAU 02	Ctra. De Vic									10	0	10	0,0%
PAU 03	Psg.Congost- C. Mercè Rodoreda									68	34	102	33,3%
PAU 04	Psg.Congost- C.Torrent de Can Queralt									60	30	90	33,3%
PAU 05	Psg.Congost- C. Moranta									75	41	116	35,3%
PAU 06	Can Noguera					70	35	105	33,2%				
PAU 07	C.Farrans					59	40	99	40,4%				
PAU 08	C. Dels Avellaners-C. Del Torrent de la Cova					11	2	13	15,4%				
PAU 09	La Sínia	0	40	40	100,0%								
PAU 11	Ovidi Montllor					25	12	37	32,4%				
PAU 12	Ctra.Ametlla					58	26	84	31,0%				
PAU 14	Mil·lenari									16	8	24	33,3%
PAU 15	Ctra. Nova									1	0	1	0,0%
PAU 16	Can Terrers									4	0	4	0,0%
PAU 18	Ronda carril									13	7	20	35,0%
SUD 01	La Doma	363	237	600	39,5%								
TOTAL		**363**	**277**	**640**	**43,3%**	**223**	**115**	**338**	**34,0%**	**247**	**120**	**367**	**32,7%**

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

Per a conèixer quin era l'estat dels equipaments existents així com de les necessitats, l'equip redactor del POUM va fer un estudi dels equipaments existents, les reserves previstes al planejament i una avaluació de les necessitats a partir de converses amb els tècnics del consistori confrontant-ho amb els estàndards per a cada tipus d'equipament (vegeu punt 5.1 de la memòria d'informació).

- Compta amb un total de 518.762 m² de sòl amb equipaments en ús (316.025 m² si no es tenen en compte ni el Golf Rosanes ni el Casino del Figaró).
- Compta també amb una reserva de 6.919 m² de sòl per a nous equipaments.
- Segons el padró municipal d'habitants, el 2022 hi havia a la Garriga 17.072 habitants, perquè la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 30,38 m²s/hab (18,51 m²s/hab sense el Golf Rosanes ni el Casino del Figaró), proporció més gran que l'estàndard mínim que marca el Pla Territorial General de Catalunya per a poblacions de menys de 5.000 a 25.000 habitants (9,5 m_2/hab de sòl qualificat d'equipaments).

Així mateix, van identificar que, de manera majoritària:

- Al centre es localitzen els equipaments administratius, culturals i sanitaris-assistencials.
- A les zones perifèriques els educatius i esportius, a causa en bona part de la necessitat de grans peces de sòl per aquests tipus d'equipaments.

Així, el POUM hauria d'estudiar la manera de facilitar els recorreguts cívics i millori l'accessibilitat entre els diferents equipaments, generant itineraris verds que facilitin la mobilitat sostenible per davant del vehicle privat.

Equipaments educatius:

Tots els centres, amb excepció del SEK i iSCAT[13], es troben dins un radi de 1.000 m des del centre de la vila; el problema són els condicionants de les barreres del Congost i la via del tren, que obliga a fer recorreguts més llargs. Aquesta situació provoca que molts dels desplaçaments diaris es realitzin mitjançant vehicles motoritzats.

Per que fa a l'escola SEK, es preveu la delimitació d'un Pla Especial Urbanístic per a ordenar l'ampliació de l'equipament privat tot preveient una nova residència d'estudiants resolent alhora l'accés directe des de la C17.

Equipaments sanitaris-assistencials.

El municipi compta amb un bon nombre d'equipaments **sanitari-assistencials**, al servei tant dels habitants de la Garriga com a usuaris de diferents municipis(per exemple Autisme la Garriga o la Casa d'espiritualitat i hostatgeria la immaculada).

El **Centre d'Atenció Primària** es va edificar preveient la seva ampliació, de manera que es garanteix la suficiència per a la població actual i el futur creixement.

Respecte al servei a les **persones grans**, les dues residències són de titularitat privada i per tant no es garanteix la possibilitat d'accés a tota la població.

Equipaments esportius

La ràtio de superfície destinada a equipaments esportius és molt gran, això no obstant aquests inclouen dos equipaments de grans dimensions que no estan al servei de tots els habitants del municipi i que poden distorsionar el còmput global[14].

- Exclosos aquests dos, la ràtio passa a ser de 4,4 m²s/habitant, complint els estàndards que li corresponen per tram de població[15]

[13] Col·legi Internacional Sek-Cataunya International School of Catalunya (ISCAT). Centres privats.
[14] Són el Golf La Garriga per practicar golf, al sud del municipi i el Bike Park, a l'oest del nucli urbà, per a la pràctica de BMX.
[15] En municipis de 10.001 a 25.000 habitants els correspondria 3,50-4,00 m² sòl per habitant.

Cal dir que s'ha comptabilitzat dins dels equipaments amb ús esportiu actual la pista d'atletisme (27.261 m²s), tot i que es qualifica com a equipament d'ús genèric perquè es pugui destinar a altres usos a més de l'esportiu.

A més hi ha diverses dotacions privades esportives que també donen servei a la població, com són el casino La Garriga i el casino del Figaró, entre d'altres. Aquests centres disposen de piscina descoberta i de pistes de tenis i pàdel.

En cas de considerar necessari un nou equipament esportiu es podria destinar a aquest ús alguna de les reserves incloses als diferents àmbits de planejament previstos o bé les ja existents sense ús assignat.

Equipaments socials, culturals i religiosos

El Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya (PECCAT) fixa per a cada tipus de població unes instal·lacions mínimes.

Per a les poblacions entre 15.000 i 30.000 habitants (tot i que la Garriga es troba al límit inferior d'aquesta franja) caldrà comptar amb un arxiu municipal, una biblioteca local, un centre cultural polivalent, un espai escènic i un espai d'arts visuals.

- Actualment, té l'Arxiu Municipal (dins l'edifici de l'Ajuntament), la Biblioteca Municipal Núria Albó, un centre cultural polivalent (Can Luna), un espai per a arts visuals com la Sala d'exposicions Andreu Dameson i per què fa a l'espai escènic hi ha el Teatre de la Garriga – El Patronat.
- El Cinema Alhambra, la Fundació Fornells-Pla i Conxa Sisquella i la Fundació Maurí no s'han considerat atesa la seva titularitat privada, tot i que també ofereixen un servei cultural a la població.

Es considera que els equipaments culturals són més que suficients per a donar resposta a la demanda de la població.

Equipaments administratius

La majoria de serveis administratius al servei de la població es concentren al centre de la vila, entre l'edifici de l'Ajuntament, la Policia i Can Raspall, mentre que la seu de la Brigada d'obres es troba al barri de Les Roques.

Es considera que els equipaments actuals són suficients i es troben ben situats.

Equipaments funeraris

L'actual cementiri es troba al costat de La Doma i compta amb una ampliació pocs metres al sud, el cementiri nou.

- Amb la reserva d'equipament existent per ampliar el cementiri nou l'equipament funerari és suficient per a assumir les demandes en l'horitzó del POUM, fins i tot caldrà redimensionar la reserva.
- Es qualifica una peça de equipament al barri de les Roques que es destina a tanatori (1.626 m²s).

Equipaments educatius

Es considera suficient el sòl que es destina a aquest tipus d'equipament.

Sanitari

Segons els estàndards bàsics, el CAP actual és correcte per a donar servei tant a la població actual com a la població futura del municipi. Si fos necessari es pot ampliar l'edifici existent.

Assistencial

Hi ha un dèficit en matèria d'equipament assistencial públic. Es proposa, doncs, destinar la peça reservada com a equipament al PAU 09 la Sínia per a nous equipaments assistencials.

Per a unes 50 places es considera una dimensió òptima de 1.250 m²s, que quedaria coberta amb la reserva indicada al PAU 09 la Sínia.

Esportiu

Com ha estat indicat, al municipi hi ha suficiència d'equipaments esportius. S'ampliaran les instal·lacions existents a la Doma amb les reserves del SUD 01

Cultural - social

Es considera suficient la reserva de sòl destinat a aquest tipus d'equipament.

Administratiu - institucional

Es considera suficient el sòl que es destina a aquest tipus d'equipament.

Funerari

Tot i que la superfície actual per a equipaments funeraris és justa, no es considera necessari augmentar la reserva per a aquesta tipologia. Es podria destinar la reserva d'equipament de les Roques com a tanatori.

12. Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació amb els equipaments i la urbanització de l'espai públic.

Els nous creixements proposats es produiran com una compleció de l'actual estructura urbana. Les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests nous creixements no resultin en problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

En qualsevol cas la redacció dels projectes i planejament derivat que es proposi haurà de tenir especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge

Segons l'article 163, modificat per la Llei 3/2012, constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge:

> "1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni públic de sòl i d'habitatge (...)"
>
> "2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni públic de sòl i d'habitatge."
>
> "3. El volum del patrimoni públic del sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal (...)"

D'altra banda, en l'article 164, Patrimoni separat, en l'apartat 2, també modificat per la Llei 3/3012, es determina que els ingressos obtinguts s'han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i ampliar el patrimoni de sòl i habitatge per a tal d'assolir qualsevol de les finalitats determinades a l'article 160.5. El DL 17/2019, en l'article 10.4, afegeix tres apartats nous.

Segons el 4, l'ha d'inventariar separadament i especifica algunes de les dades que han de constar. La necessitat d'actualització permanent de l'inventari i el balanç de situació del PTSH queda recollit en el nou apartat 5 i el número 6 indica que els municipis de demanda forta i acreditada hauran d'inscriure'l en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC).

Finalment, la disposició addicional quarta determina que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del DL, han de transmetre al RPUC l'inventari de béns i els drets que integren el PPSH.

En tot cas, és per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl i habitatge, tant del que s'obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

Barcelona, juny de 2025

MERCADE MARIMON MONTSERRAT - 46223980Y

Digitally signed by MERCADE MARIMON MONTSERRAT - 46223980Y
Date: 2025.06.08 20:22:37 +02'00'

Montserrat Mercadé, geògraf