

Memòria social

**TEXT REFÓS del POUM de Granollers
que incorpora les prescripcions d'ofici
de l'acord de la CTU de 28/09/2006**

ÍNDEX

1. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES.....	4
1.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ.....	4
1.2. PROJECCIONS DE LA POBLACIÓ AL 2016.....	4
1.3. PROJECCIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE.....	5
2. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE.....	6
2.1. CARACTERÍSTIQUES TIPOLÒGIQUES.....	6
FONT: ELABORACIÓ PRÒPIA.....	7
2.2. HABITACIONS I EQUIPAMENTS DESITJATS.....	9
2.3. LOCALITZACIÓ.....	11
2.4. RÈGIM DE TINENÇA.....	14
2.5. FORMES DE PAGAMENT.....	14
2.6. URGÈNCIA EN LA CERCA DE L'HABITATGE.....	15
3. ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE.....	16
3.1. OFERTA D'HABITATGE EN GENERAL.....	16
3.2. OFERTA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	17
3.3. LES PREVISIONS DEL POUM.....	17
CONCLUSIONS.....	19

1. PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES.

1.1. Evolució de la població.

La població de Granollers ha seguit una tendència irregular en els darrers vint anys: després d'un fort creixement (14%) en la dècada dels 80, es va enregistrar una aturada i fins i tot descens entre 1991 i 1996 que s'ha recuperat àmpliament des d'aleshores ençà, per arribar a les 54.858 persones l'any 2001 (un 21% per damunt l'any 1981). Malgrat tot, la caiguda entre 1991 i 1996 podria haver estat només una moderació en el creixement si s'hagués produït en el seu moment la correcció del padró que només s'ha realitzat a partir de 1996.

Evolució de la població de Granollers (1981-2001)

Any	Població	Variació quinquennal	Variació 1981-2001
1981	45.348		
1986	47.967	5,8%	
1991	51.873	8,1%	
1996	50.965	-1,8%	
2001	54.858	7,6%	21,0%

Font: IDESCAT

Els naixements s'han mogut al voltant dels 535 anuals durant els anys 90, mentre que les defuncions es situaven al voltant de les 350, cosa que dona idea de la dinàmica vegetativa positiva del municipi. El nombre de matrimonis mitjà és, per la seva banda, de 273.

El moviment migratori de Granollers es caracteritzà a finals dels anys 90 per un cert equilibri entre el nombre de persones que arribaven al municipi i les que en marxaven. Els saldos migratoris han estat baixos i compensats entre si en alguns anys, amb l'excepció d'unes puntes importants d'entrada durant 1988 i 1989 i, especialment, en el darrer any 2001 (788 persones). Aquestes dades s'han corregit des de l'any 1997, de manera que han fet evident l'entrada neta de més de 2.000 persones que s'hauria distribuït, probablement, durant els anys 90.

Evolució de les llars de Granollers (1981-2001)

Any	Llars	Variació quinquennal	Variació 1981-2001
1981	12.796		
1986	13.888	8,5%	
1991	15.179	9,3%	
1996	16.830	10,9%	
2001*	19.236	14,3%	50,3%

* Escenari Constant

Font: IDESCAT

Les llars de Granollers segueixen la pauta comú a la del conjunt de Catalunya de creixement més accentuat que la població: han passat de 12.795 l'any 1981 a 19.236 el 2001, és a dir, un augment del 50% enfront del 21% de la població, que explicaria unes importants necessitats d'habitatge i que és la base de projecció d'aquestes necessitats de cara al futur.

1.2. Projeccions de la població al 2016.

Les projeccions de població del municipi de Granollers han partit d'una població inicial a 1 de gener de 2002, de 54.858 persones, fruit dels darrers ajustats del padró municipal i d'algunes correccions sobre baixes encara no registrades i naixements no comptabilitzats, i s'han fonamentat sobre les següents hipòtesis:

- Una mortalitat aproximada a la tendència que preveu l'IDESCAT per al conjunt de Catalunya, de 78 anys pels homes i de 85 anys per les dones, en el 2016.

- Una fecunditat de 1,8 fills per dona, lleugerament superior al que preveu l'IDESCAT, de 1,73, en base a una superior fecunditat actual de les dones de Granollers sobre la mitjana de Catalunya (1,31/1,25).
- Uns saldos migratoris positius per a tot el període de projecció, amb una punta de creixement en els dos primers quinquennis i una moderació en el darrer, d'acord amb la macro hipòtesi de descens de la mobilitat a l'interior de la Regió I en aquell horitzó.

L'any final de la projecció Granollers tindrà 6.391 habitants més que l'any 2001, de manera que el municipi arribarà als **61.249** habitants. Aquest creixement, lleugerament inferior a l'experimentat en els quinze anys anteriors a 2001 (14,36% vers 11,65%), serà motivat, gairebé en parts iguals, tant pel creixement vegetatiu com pel migratori. En efecte, de la diferència entre naixements i defuncions en resulta un saldo vegetatiu positiu de 3.307 persones, mentre que el saldo migratori, positiu, serà de 3.084.

Els naixements i les defuncions mantindran una evolució creixent i continuada a causa, d'una banda, de la recuperació de la fecunditat i, de l'altra, dels guanys en l'esperança de vida i el major volum de persones grans. El saldo migratori, contràriament, anirà caient de manera progressiva i continuada: de 1.470 persones entre els anys 2001 i 2006, a 553 entre 2011 i 2016, arran el descens de la mobilitat a l'interior de la Regió I.

La variació quinquennal projectada és la següent:

2.001	54.858 Habitants
2.006	57.356 Habitants
2.011	59.589 Habitants
2.016	61.249 Habitants

1.3. Projecció de les necessitats d'habitatge.

L'esmentat estudi efectua projeccions de la població per grups d'edats quinquennals, que constitueix la base per a valorar les necessitats de població. Proposa dos escenaris possibles, un estacionari i un creixent en funció de la diferent "velocitat" en la reducció del nombre de persones per llar, que era de 3,30 l'any 1991 i s'estima entre 2,80 i 2,85 l'any 2001.

	REAL	MODEL	
		E. Estacionari	E. Creixent
2001			
Població	54.858	54.858	54.858
Persones/llar		2,85	2,80
Construcció 1991-2001	4.258		
Parc habitatges	21.000	21.000	21.000
	Parc 1991 + construcció 1991-2001*		
Habitatges principals/llars		19.236	19.595
Habitatges secundaris		250	250
Habitatges vacants		1.514	1.155
Sòl pendent edificació	4.500		
2016			
Població		61.249	61.249
Persones/llar		2,73	2,57
Parc habitatges	25.500	25.500	25.500
	Parc 2001+ sòl pendent edificació		
Habitatges principals/llars		22.466	23.817
Habitatges secundaris		250	250
Habitatges vacants		2.784	1.433

- Descomptat una xifra d'enderrocs estimada en el 0,15% del parc anual.

Font: Població i habitatge: Censos IDESCAT/INE 1991. Construcció, habitatges visats: D.G. Arquitectura i Habitatge
Com a síntesi dels escenaris presentats, es pot assenyalar que:

1. Les noves necessitats d'habitatge principal a Granollers entre 2001 i 2016 oscil·laran entre un màxim de 4.222 i un mínim de 3.230, és a dir, unes mitjanes anuals de 281 i 215 habitatges.
2. El comportament dels habitatges secundaris és poc rellevant a Granollers perquè el seu volum, al voltant de 250, no altera de manera significativa el potencial global del parc.
3. El sostre total que preveu el planejament actual per a l'any 2016 és de 25.500 unitats si, als actuals 21.000 habitatges existents l'any 2001, s'hi afegeixen els 4.500 encara pendents.
4. Si l'escenari demogràfic és el més moderat (que tan sols es considera a efectes d'anàlisi), la construcció d'aquests 4.500 habitatges pendents comportarà un augment del parc desocupat de fins a 2.784 habitatges, és a dir, fins el 10,9% del parc.
5. Si l'escenari és el més expansiu, el més versemblant, la construcció prevista serà adequada per al total de llars previst, la qual cosa farà mantenir el parc desocupat en taxes similars a les actuals (5%). De totes maneres, podria resultar insuficient si el parc vacant es dimensionés per damunt d'aquest mínim tècnic.

L'estratègia municipal, tant en termes de població, com en termes d'habitatge, creació de nous sòls o reconversió del parc existent, seran sens dubte decisius a l'hora d'intervenir en aquests horitzons i determinar la situació futura del municipi.

Cal, doncs, retenir que, en condicions normals, Granollers requerirà, en un horitzó de 15 anys, uns 4.500 nous habitatges, que s'elevarien a uns 5.000 si no és possible mantenir el percentatge d'habitatges desocupats a taxes similars a les actuals.

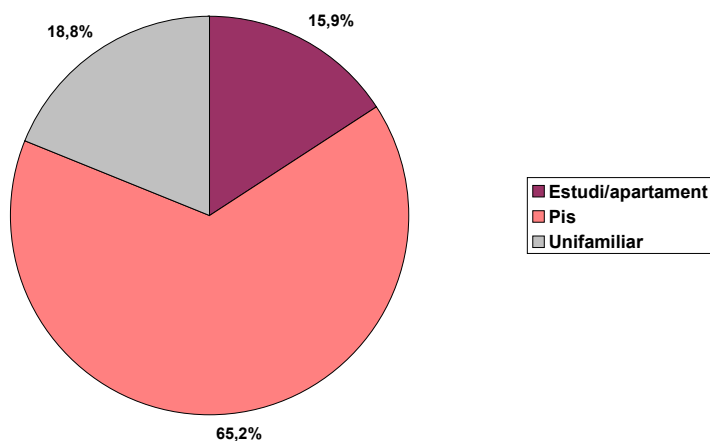
2. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

2.1. Característiques tipològiques.

a) Tipus d'habitatge.

La tipologia d'habitatge requerida pel 65,2% dels sol·licitants són pisos, un altre 18,8% són cases unifamiliars (adossades i aïllades) i el 15,9% apartaments i/o estudis.

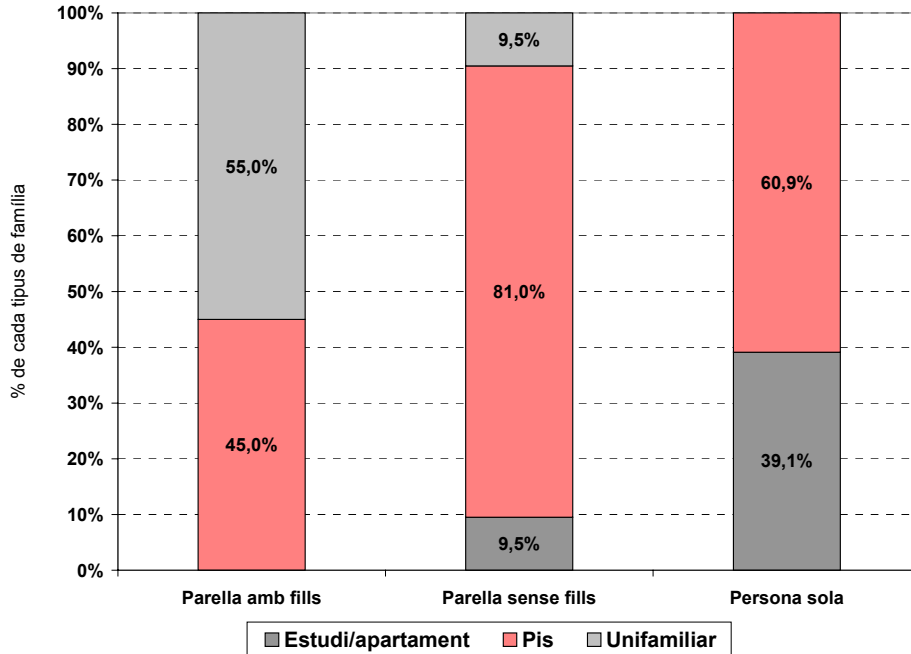
Tipus d'habitatge desitjat pels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

Aquesta classificació general varia en funció del tipus de família. Així, per exemple, els apartaments i/o estudis corresponen principalment a la demanda de persones soles (81,8% de les sol·licitud d'aquesta tipologia), els pisos a la de les parelles sense fills (37,8%) i les cases unifamiliars a les parelles amb fills (84,6%) .

Habitatge desitjat segons el tipus de família dels sol·licitants

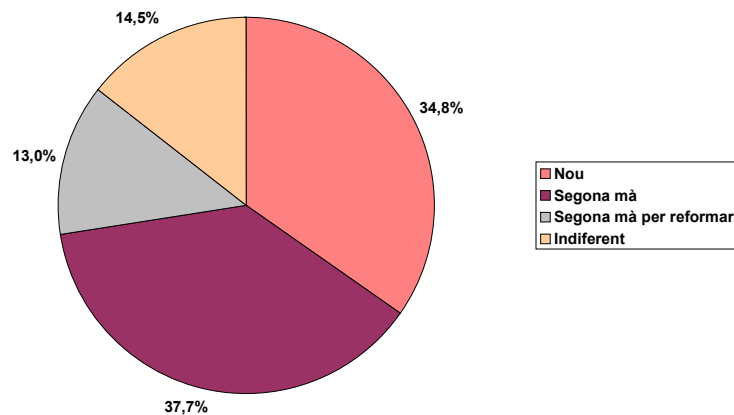


Font: elaboració pròpia

b) Estat de l'habitatge.

El tipus d'habitatge més buscat és el de segona mà en bon estat de conservació (37,7%), el qual, si s'hi afegeix el de segona mà per reformar (13,0%), arriba la meitat de la demanda. L'obra nova suposa un altre 34,8% . El fet que els habitatges de segona mà siguin els més sol·licitats ha suposat, tal i com veurem més endavant, que s'hagi escurçat la diferència de preus amb l'obra nova.

Estat de l'habitatge desitjat pels sol·licitants

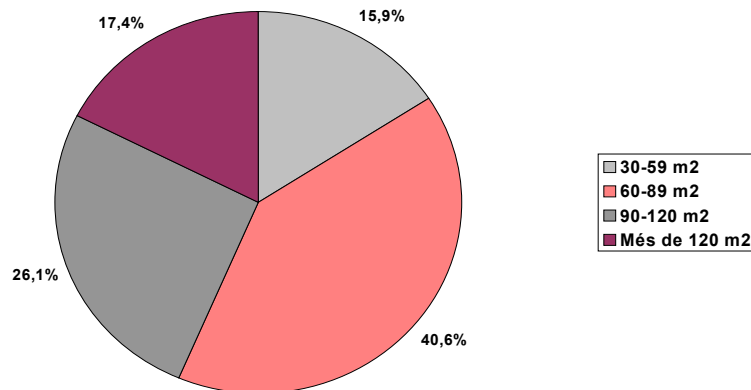


Font: elaboració pròpia

c) Superfície.

Des del vessant de la superfície desitjada, la dimensió més demandada són 60-80 metres quadrats (40,6%), seguida dels habitatges de 90-120 metres quadrats (26,1%), en menor mesura es demanen els habitatges majors de 120 metres quadrats (17,4%) i, en darrer terme, els habitatges més petits (15,9%) .

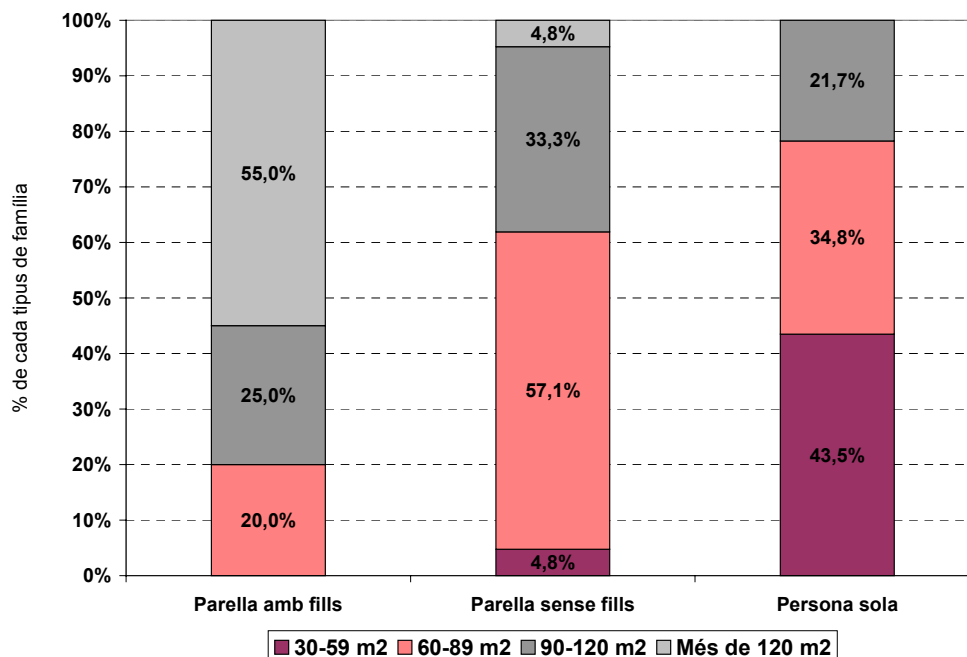
Superfície desitjada pels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

La tipologia i la superfície dels habitatges sol·licitats estan estretament lligades. Al combinar la superfície desitjada amb el tipus de família, s'obtenen correspondències similars a les observades en el cas del tipus d'habitatge: les persones soles cerquen habitatges petits (en el 43,5% dels casos), les parelles amb fills habitatges de més de 120 metres quadrats (55,0%) i les parelles sense fills habitatges mitjans (57,1%).

Superfície desitjada segons el tipus de família dels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

Superfície desitjada segons el tipus de família dels sol·licitants (%fila)

SUPERFÍCIE ÚTIL	Parella amb fills	Parella sense fills	Persona sola	Persona sola amb fills	Persona sola amb grans	TOTAL
30-59 m ²	0,0%	9,1%	90,9%	0,0%	0,0%	100,0%
60-89 m ²	14,3%	42,9%	28,6%	14,3%	0,0%	100,0%
90-120 m ²	27,8%	38,9%	27,8%	0,0%	5,6%	100,0%
Més de 120 m ²	91,7%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	29,0%	30,4%	33,3%	5,8%	1,4%	100,0%

Font: elaboració pròpia

Superfície desitjada segons el tipus de família dels sol·licitants (%columna)

SUPERFÍCIE ÚTIL	Parella amb fills	Parella sense fills	Persona sola	Persona sola amb fills	Persona sola amb grans	TOTAL
30-59 m ²	0,0%	4,8%	43,5%	0,0%	0,0%	15,9%
60-89 m ²	20,0%	57,1%	34,8%	100,0%	0,0%	40,6%
90-120 m ²	25,0%	33,3%	21,7%	0,0%	100,0%	26,1%
Més de 120 m ²	55,0%	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	17,4%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

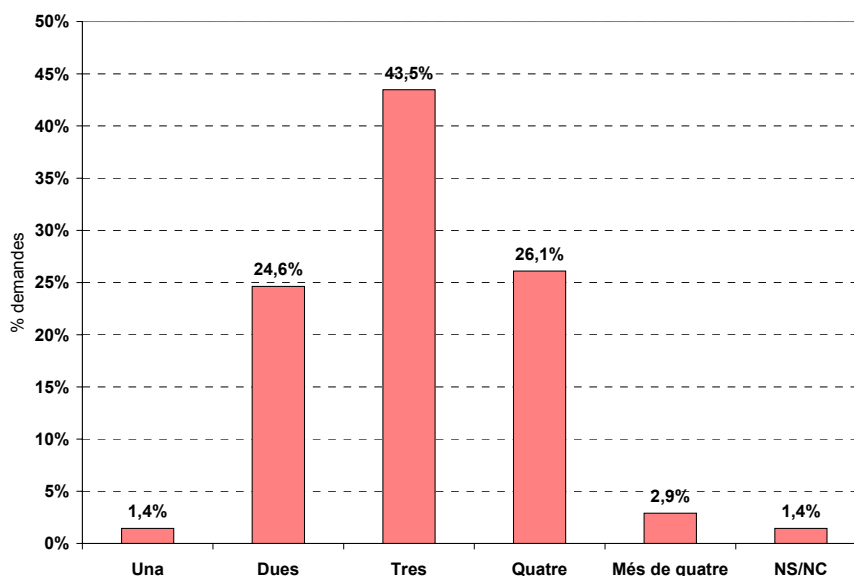
Font: elaboració pròpia

2.2. Habitacions i equipaments desitjats.

a) Nombre d'habitacions.

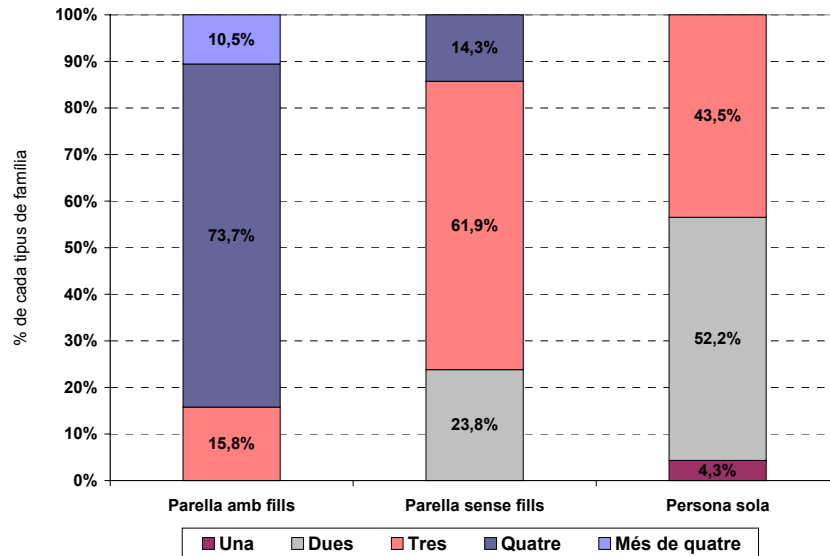
El gràfic 6 reflecteix que predomina la demanda d'habitatges de tres habitacions (43,5%), seguida de la de quatre (26,1%) i de dos (24,6%). La demanda del primer tipus prové de parelles amb fills (43,3%), mentre que la de quatre habitacions, de parelles amb fills (77,8%) i la de dues o una habitacions de les persones soles. Aquesta pauta és congruent amb el tipus d'habitatge i la superfície característiques de les demandes de cada tipus familiar.

Nombre d'habitacions desitjats pels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

Nombre d'habitacions desitjades segons el tipus de família dels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

Nombre d'habitacions desitjades segons el tipus de família dels sol·licitants (%fila)

Nº HABITACIONS	Parella amb fills	Parella sense fills	Persona sola	Persona sola amb fills	Persona sola amb grans	TOTAL
Una	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Dues	0,0%	29,4%	70,6%	0,0%	0,0%	100,0%
Tres	10,0%	43,3%	33,3%	10,0%	3,3%	100,0%
Quatre	77,8%	16,7%	0,0%	5,6%	0,0%	100,0%
Més de quatre	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
TOTAL	27,9%	30,9%	33,8%	5,9%	1,5%	100,0%

Font: elaboració pròpia

Nombre d'habitacions desitjades segons el tipus de família dels sol·licitants (%columna)

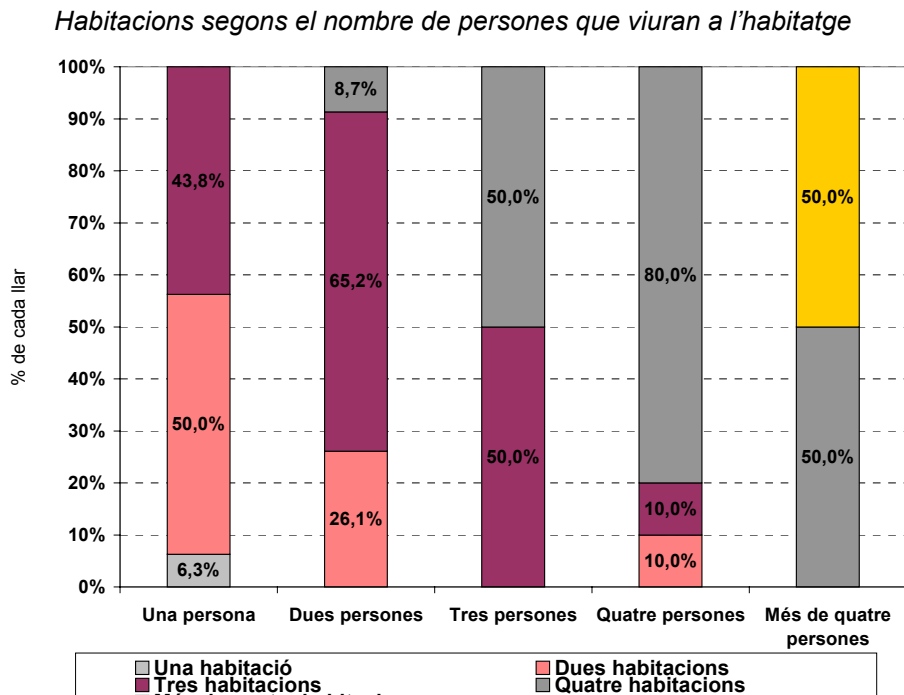
Nº HABITACIONS	Parella amb fills	Parella sense fills	Persona sola	Persona sola amb fills	Persona sola amb grans	TOTAL
Una	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	0,0%	1,5%
Dues	0,0%	23,8%	52,2%	0,0%	0,0%	25,0%
Tres	15,8%	61,9%	43,5%	75,0%	100,0%	44,1%
Quatre	73,7%	14,3%	0,0%	25,0%	0,0%	26,5%
Més de quatre	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia

b) Nombre de persones que viuran a l'habitatge.

Una altra variable que contribueix a perfilar encara més la tipologia dels habitatges sol·licitats a Granollers és el nombre previst de persones que viuran a l'habitatge. Es pot constatar que en el 33,3% de les sol·licituds, l'habitatge serà ocupat per dues persones, el 23,2% per una persona (cal recordar que les persones soles representen el 33,3% de la demanda de Granollers), el 17,4% per tres i el 15,9% per quatre.

Vinculant aquestes dades amb el nombre d'habitacions desitjades, els resultats també palesa un lligam estret : la sol·licitud d'una habitació prové exclusivament de les demandes amb una persona per habitatge, la de dues habitacions de les demandes d'una (53,3% de les sol·licituds d'aquest nombre d'habitacions) i dues persones (40,0%), la de tres habitacions de les demandes amb dues persones (51,7%) i, la de quatre habitacions, de les demandes amb tres (33,3%) i quatre persones (44,4%).



Font: elaboració pròpia

b) Equipaments i serveis desitjats.

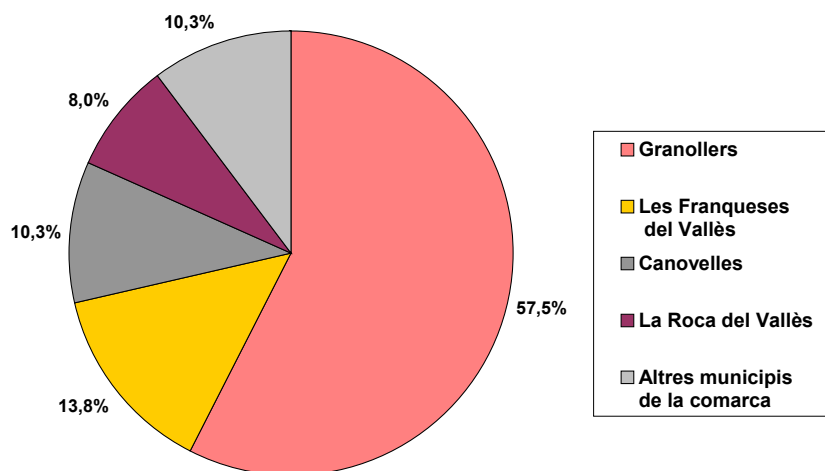
Gairebé tota la demanda d'habitatges voldria calefacció en els seus habitatges (92,8%). Després d'aquesta unanimitat, els serveis més preuats són l'ascensor (69,6%), el garatge (65,2%) i els porters automàtics (58,0%). L'únic servei sol·licitat per menys de la meitat de la demanda és el jardí (18,8%). Aquesta xifra coincideix exactament amb el pes relatiu d'habitatges unifamiliars.

2.3. Localització.

a) Localització desitjada.

El 57,5% de les sol·licituds rebudes a Granollers desitgen un habitatge ubicat en el mateix municipi. La resta de la demanda el cerca a les Franqueses del Vallès (13,8%), Canovelles(10,3%), la Roca del Vallès(10,3%) i altres municipis de la comarca(8,0%) .

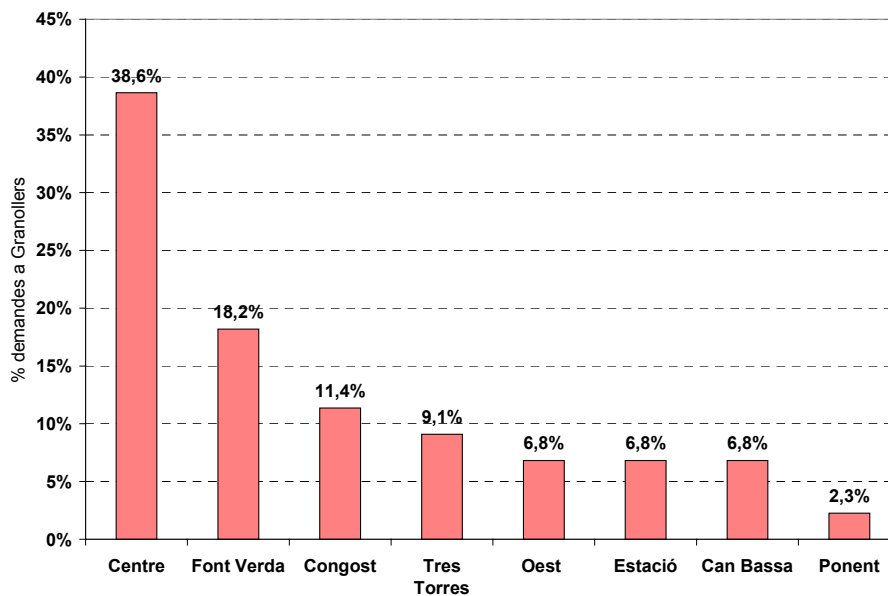
Localització desitjada de l'habitatge



Font: elaboració pròpia

Entre aquells que opten per Granollers, la zona més sol·licitada és el Centre (38,6% de les demandes de Granollers). Tot seguit es situen Font Verda (18,2%), el Congost (11,4%) i Tres Torres (9,1%). Altres zones, en canvi, són evitades per la presència de determinats col·lectius, principalment immigrants. En aquest grup s'inclouen Can Mònic, zones limítrofes amb Canovelles i els carrers propers a l'estació.

Preferència per les zones de Granollers

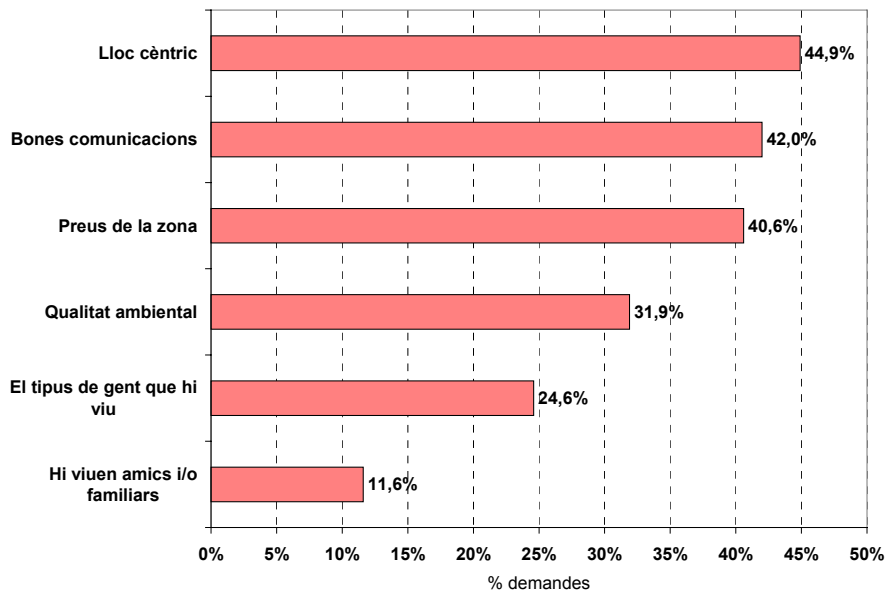


Font: elaboració pròpia

b) Motius de la localització.

Els criteris que més prevalen a l'hora d'escollir una zona o una altre per l'habitatge són, en aquest ordre, la centralitat del lloc on es troba (44,9% de les sol·licituds esgrimeixen aquest motiu), les bones comunicacions (42,0%), els preus dels habitatges (40,6%), la qualitat del medi ambient (31,9%), el tipus de gent que hi viu (24,6%) i, finalment, la proximitat amb familiars i/o veïns (11,6%).

Principals motius de la localització desitjada

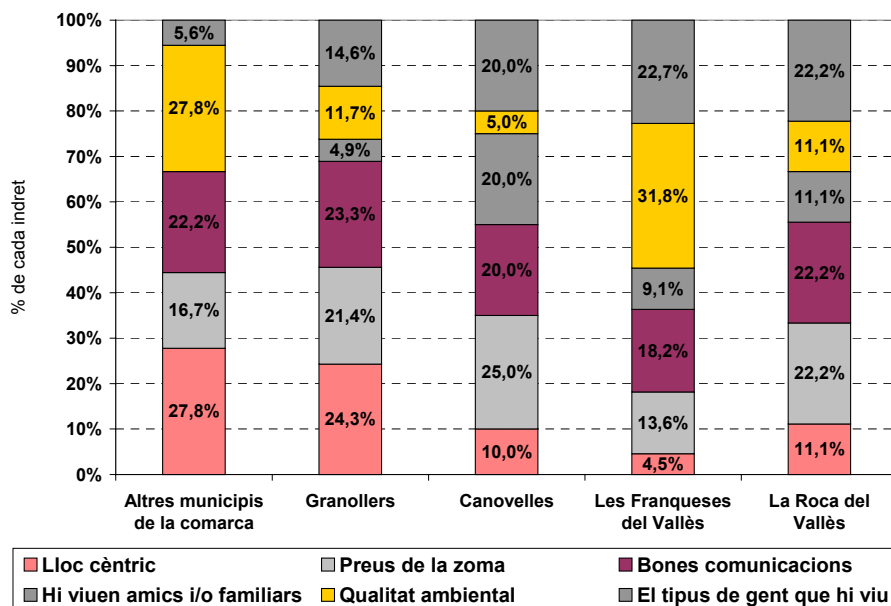


Font: elaboració pròpia

La localització final de l'habitatge introdueix algunes matisacions a aquesta pauta general: a l'hora d'escollir Granollers predominen els criteris vinculats a la centralitat, les comunicacions i els preus. Tenint present que els preus dels habitatges de Granollers són més elevats que els d'altres municipis de les rodalies, el fet que alguns sol·licitants triïn Granollers pels seus preus, significa que vénen d'altres zones més cares (especialment Barcelona). Els agents han remarcat que, en termes de preu, Granollers es troba en desavantatge amb municipis com Les Franqueses del Vallès, la Roca del Vallès o Canovelles. L'atractiu de Granollers rau, tanmateix, en la "qualitat de vida", entesa com la possibilitat de gaudir de molts serveis en un espai relativament petit i ben comunicat.

L'opció de Canovelles és aquella de qui es mouen pels preus (com a la Roca del Vallès) i també per la motius de proximitat amb familiars i amics. A les Franqueses del Vallès, en canvi, la qualitat del medi ambient i el tipus de gent que hi viu.

Localització desitjada segons els motius de la tria



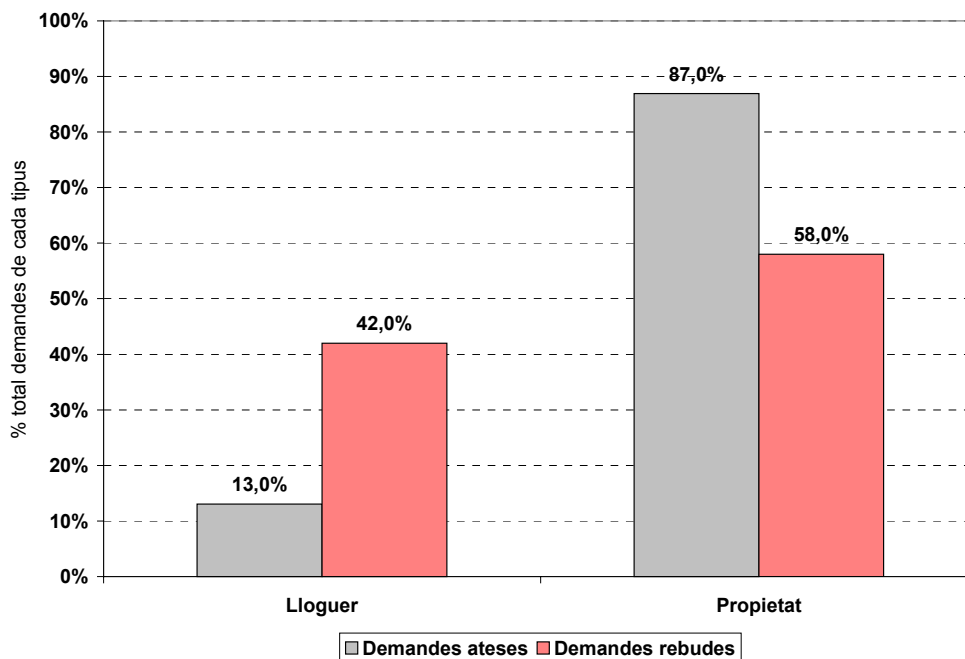
Font: elaboració pròpia

2.4. Règim de tinença.

El 87,0% dels sol·licitants acaba trobant habitatges de propietat i el 13,0% restant, de lloguer. Ara bé, les demandes reals de lloguer superen, amb escreix, aquest percentatge. Un punt d'acord entre els agents intermediaris entrevistats és l'elevat volum de sol·licituds de lloguer que reben a les seves oficines (46,0% del total) i, a causa de l'escassa oferta, no poden atendre. Els immigrants són el sector de la demanda que més cerca habitatges de lloguer, malgrat que a uns preus no disponibles en el mercat. De totes maneres, alguns operadors molt concrets els venen habitatges perquè s'adiuen a llurs condicions econòmiques i gaudeixen d'unes condicions laborals estables i dignes.

Hi ha contrast entre aquestes dues realitats: la dels sol·licitants que aconsegueixen finalment habitatges i la del conjunt de totes les demandes.

Règim de tinença desitjats pels sol·licitants



Font: elaboració pròpia

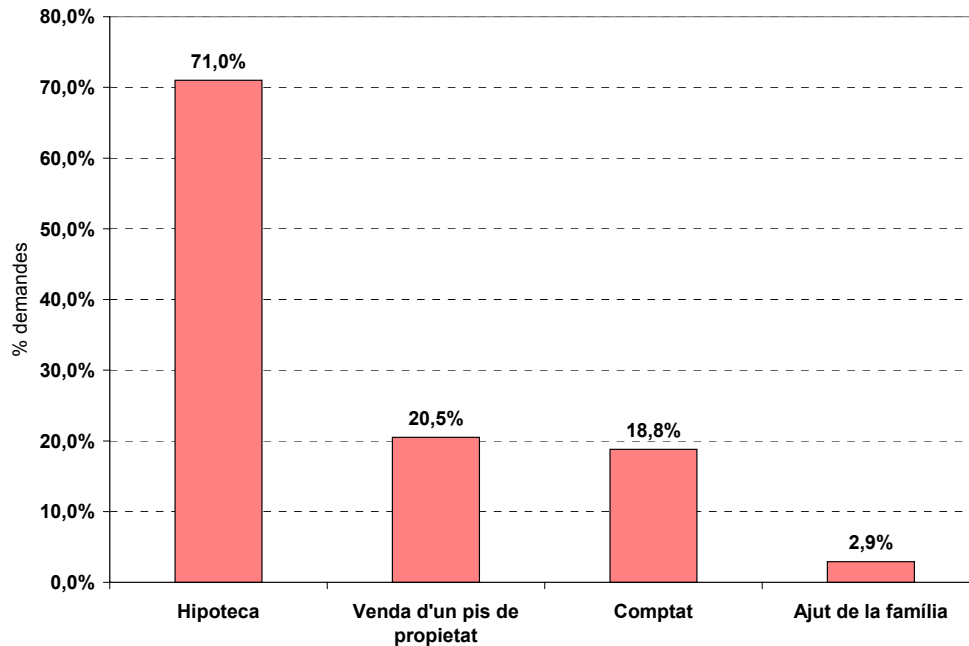
Tanmateix, la preferència per la propietat manté una pauta creixent segons l'edat: constitueix el 75,0% dels sol·licitants més joves (21-25 anys), el 86,7% dels que tenen entre 26 i 30 anys, el 88,9% dels adults/joves (31-35 anys), el 89,5% dels adults (36-50 anys) i el 100,0% dels majors de 65 anys.

2.5. Formes de pagament.

El préstec hipotecari és, amb el 71,0% de les sol·licituds, la modalitat de pagament més emprada. Molts agents intermediaris han coincidit justament en assenyalar que els baixos tipus d'interès, combinat amb la possibilitat de finançar el 100% del cost de l'habitatge, han contribuït a estendre la demanda en els darrers anys.

Les altres dues fonts de finançament són la venda d'un pis de propietat (20,5%) i el pagament al comptat (18,8%). Atès que aquestes respostes inclouen tants les demandes de compra com les de lloguer, bona part dels pagaments al comptat s'haurien d'atribuir a les sol·licituds de lloguer (13,0%).

Formes de pagament de l'habitatge



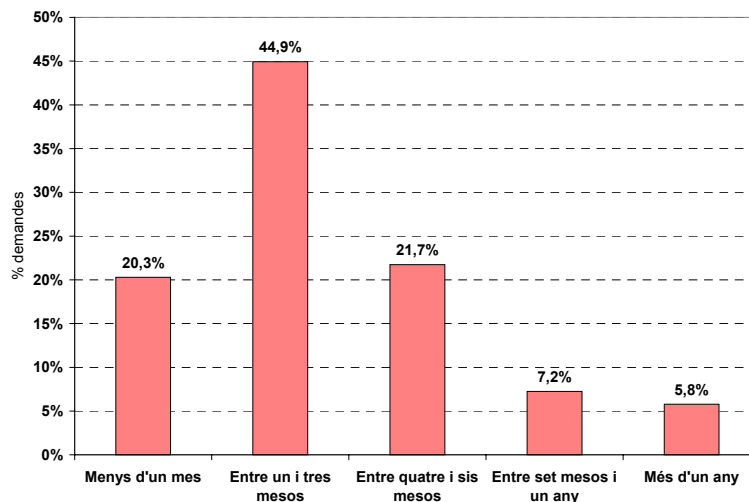
Font: elaboració pròpia

El recurs a la hipoteca és més ampli entre els joves que no pas els adults i persones grans. Tres de cada quatre joves sol·licitants la utilitza. La venda d'un pis anterior és, paral·lelament, més emprada a mesura que s'incrementa l'edat dels sol·licitants.

2.6. Urgència en la cerca de l'habitatge.

Prop de la meitat dels demandants duu entre un i tres mesos cercant un habitatge, un 20,3% menys d'un mes i un 21,7% entre quatre i sis mesos. El volum que supera el mig any no arriba al 15%.

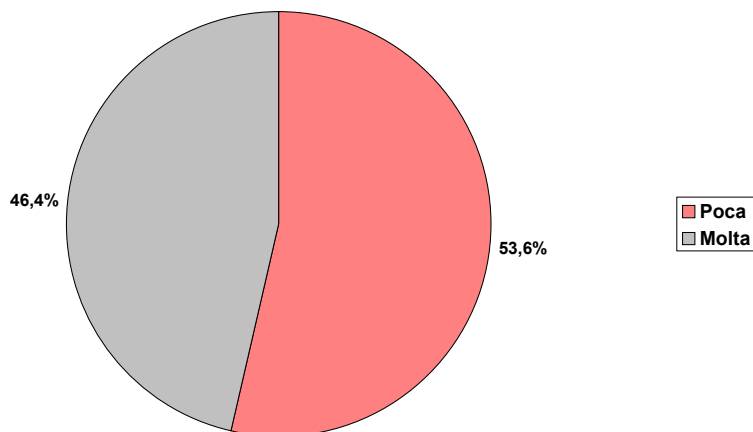
Temps que els sol·licitants duen habitatge



Font: elaboració pròpia

Ara bé, no totes les demandes d'habitatge responen a necessitats urgents i immediates. De fet, la seva ordenació segons aquest criteri mostra que les demandes urgents superen amb poc les demandes més ajornables .

Urgència amb la que els sol·liciten cerquen l'habitatge



Font: elaboració pròpia

3. ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE

3.1. Oferta d'habitatge en general.

Les dades que oferim provenen de l'estudi "Oferta de nova construcció a la província de Barcelona -1er. semestre 2005-" , Comarca del Vallès Oriental, dut a terme per l'APCE (Associació de Promotors Constructors i Constructores d'edificis de Barcelona i Província), abril 2005. Es recullen les dades referents a Granollers, sobre una mostra de 5 promocions amb un conjunt de 125 habitatges, tots ells en habitatge lliure.

Totes les promocions analitzades són d'habitatge plurifamiliar.

El nombre de dormitoris és d'un en el 30,9% dels cassos, dos en el 31,9%, tres en 13,8%. La resta (23,4%) són duplex de 2-3 dormitoris. Cal ressaltar, respecte de la resta del Vallès, l'escàs nombre d'habitacions de les promocions (1,98 de promig, enfront 2,54 del conjunt Vallès Oriental, o 3,09 de Parets). Paral·lelament, un 61% dels habitatges tenen cuina estàndard, però un elevat 39% s'equipa amb cuina americana.

Cap promoció estudiada disposa de zona enjardinada, piscina, etc...: un 71,3% dels habitatges disposen de traster -el conjunt comarcal és 49,8%, potser és contrapartida del reduït tamany de l'habitatge.

La superfície mitjana és de 61,66 m² útils, amb un preu de venda de 3.965 €/m².

Són els habitatges més petits de la comarca, i els més cars unitàriament.

El 88,3% de les promocions tenen plaça d'aparcament opcional, 8,5% inclosa, i 3,2% no en tenen. El preu és de 18.000 €/plaça.

Comparativament amb la mateixa data de l'any anterior, es registra una caiguda molt important del tamany promig de l'habitatge -de 88,17 a 61,66 m² útils, 30,1% menys- que contrasta amb la moderada baixa comarcal, del 7,6%. Tot i això, el preu de venda s'incrementa en un 6%, ja que el preu del m² útil s'ha incrementat en un 51,6% -més del doble del conjunt comarcal-.

3.2. Oferta d'habitatge de protecció pública.

Actualment, es troben iniciades sis promocions -cinc del sector públic, una cooperativa- amb un total de 273 habitatges en venda i 165 en lloguer. La superfície útil mitja dels habitatges en règim de venda és de 70 m², mentre en els de lloguer se situa envoltant de 60 m². Es preveu que 2007 sigui l'any d'entrada al marcat de tots aquests habitatges, la majoria dels quals se situen a l'antic sector Z1.

A més, Granollers Promocions SA té previsions per a desenvolupar en un futur proper prop de 200 habitatges més, la majoria al sector del Lledoner (antic sector X).

3.3. Les previsions del POUM.

El POUM fa les següents previsions d'habitatge a desenvolupar en polígons i sectors de sòl urbà, i en sòl urbanitzable:

Taula d'habitatges en Polígons d'actuació urbanística

nom	zonificació	m2 àmbit	ieb	ieb teòric	m2 sostre	densitat(hab./Ha)	reserva hpp	habitatges totals	habitatges hpp
PAU 1B	1B	3.295	s/p	1,14	3.750	130	-	43	-
PAU 14A	1C3	1.356	s/p	2,03	2.750	190	-	26	-
PAU 25A	1B	1.751	s/p	2,03	3.556	250	30%	44	13
PAU 25B	1B	3.132	s/p	2,25	7.047	250	30%	1	0
PAU 25C	1B	1.833	s/p	2,23	4.080	250	30%	46	14
PAU 25D	1B	3.161	s/p	2,15	6.796	250	30%	79	24
PAU 27	1C10	16.879	1,012	1,03	17.336	-	-	173	-
PAU 28A	1B	2.536	s/p	2,43	6.156	200	30%	51	15
PAU 28B	1B	1.627	s/p	2,34	3.808	200	30%	33	10
PAU 28D	1B	1.814	s/p	1,57	2.855	200	30%	36	11
PAU 34	1B	7.179	-	1,03	7.400	120	30%	86	26
PAU 41	1B	1.333	s/p	2,00	2.660	220	30%	29	9
PAU 55	1B	2.041	s/p	1,50	3.065	160	30%	33	10
PAU 100	1C8	830	s/p	1,33	1.103	120	-	10	-
PAU 101	1B	862	s/p	2,81	2.422	300	-	26	-
PAU 103	1B	433	s/p	3,76	1.626	350	-	15	-
PAU 104	1B	1.427	s/p	2,42	3.448	300	-	43	-
PAU 105	1B	942	s/p	3,72	3.500	350	-	33	-
PAU 107	1B	924	s/p	1,95	1.803	150	-	14	-
PAU 115	1B	1.371	s/p	1,88	2.572	200	-	27	-
PAU 116	1A	718	s/p	1,63	1.170	200	-	14	-
PAU 117	1B	6.375	s/p	1,39	8.885	165	30%	105	32
PAU 118	1B	5.770	s/p	1,35	7.787	165	30%	95	29
PAU 119	1B	6.613	s/p	1,79	11.824	200	30%	132	40
PAU 124	7	8.437	-	-	-	-	-	-	-
PAU 131	1B	4.277	s/p	2,03	8.682	250	30%	107	32
PAU 141	Vialitat	1.000	-	-	-	-	-	-	-
PAU 145	4A1	29.476	-	0,60	-	-	-	-	-
PAU 146	1B	2.140	s/p	1,42	3042	180	30%	39	12
PAU 149	6I	9.240	0,5	0,50	4.620	60	20 %	55	11
		127.942			111.787			1.395	285

Taula d'habitatges en Plans de millora urbana

nom	zonificacio	m2 àmbit	ieb	m2 sostre	densitat(hab/Ha)	reserva_hpp	habitatges totals	habitatges hpp
PMU 8	1B	2.427	1,50	3.641	190	30%	46	14
PMU 14B	1B	13.600	1,32	17.952	200	20%	272	54
PMU 28C	1B	4.801	1,65	7.922	200	30%	96	29
PMU 29	1B	3.695	1,50	5.543	190	30%	70	21
PMU 36A	1B	11.954	1,50	17.931	150	30%	179	54
PMU 102	1B	2.166	1,70	3.682	200	30%	43	13
PMU 108	1B	2.439	1,90	4.634	180	30%	44	13
PMU 110A	1B	30.604	1,50	45.906	160	30%	490	147
PMU 110B	1B	29.253	1,10	32.178	160	30%	468	140
PMU 122	1B	2.230	2,70	6.021	300	30%	67	20
PMU 128	1B	43.578	0,65	28.326	70	30%	305	92
PMU 134	1B	19.979	1,00	19.979	125	30%	250	75
PMU 135	1B	10.968	1,60	17.549	220	50%	241	121
PMU 136A	1B	16.712	1,00	16.712	65	30%	109	33
PMU 136B	1A	27.965	1,00	27.965	65	30%	182	55
PMU 150	1B	1.357	1,00	1.357	120	30%	16	5
		163.871		257.297			2.878	885

Taula d'habitatges en Sectors urbanitzables

nom	zonificacio	m2 àmbit	ieb	m2 sostre	densitat(hab/Ha)	reserva_hpp	habitatges totals	habitatges hpp
Sector 112	Industrial (Clau 4A1)	150.391	0,50	75.196	-	-	-	-
Sector 125	Industrial (Clau 4A1)	557.393	0,50	278.697	-	-	-	-
Sector 126 *	Residencial unifamiliar	71.234	0,25	17.809	10	-	-	-
Sector 129	Residencial (Clau 1B)	213.352	0,65	138.679	75	30%-50%	1.600	480 -- 800
Sector U	Residencial (Clau 5Bu)	157.133	0,24	37.716	8	-	126	-
Sector V2	Industrial (Clau 4A1)	126.647	0,50	63.324	-	-	-	-
Sector W	Residencial volumetria específica	96.400	0,30	28.920	45	30%	434	130
Sector X	Residencial (Clau 5Bx)	195.843	0,65	125.387	55	-	1.061	212
		864.917		602.623			3.221	822--1.142

* Sector en sòl urbanitzable no delimitat

En resum:

	Habitatges		
	3.3.1.1.1	Total	HPP
Polígons sòl urbà (PAU)	3.3.1.1.2	1.395	285
Sectors sòl urbà (PMU)	3.3.1.1.3	2.878	885
Sòl urbanitzable	3.3.1.1.4	3.221	822-1.142
Total	3.3.1.1.5	7.572	2.016-2.336

La primera constatació és que el POUM posa sòl a disposició per a resoldre àmpliament les necessitats d'habitatge (comptant, a més, en els habitatges que també es poden construir en sòl urbà directe). La segona, és la important quantitat d'oferta possible en habitatge de protecció, de l'ordre de 2.000 habitatges, aproximadament un 27% del total.

Els habitatges de protecció oficial podran ser en règim general i de preu concertat. D'acord al quadre de número d'habitatges que es desglossa en els quadres del punt següent per cada un dels polígons i sectors, tenim en resum:

	Habitatges HPP		
	3.3.1.1.6	HPP en RÈGIM GENERAL	HPP de PREU CONCERTAT
Polígons sòl urbà (PAU)	3.3.1.1.7	175	87
Sectors sòl urbà (PMU)	3.3.1.1.8	622	310
Sòl urbanitzable	3.3.1.1.9	548	274-594
Total	3.3.1.1.10	1.345	671-991

CONCLUSIONS.

L'oferta d'habitatge de protecció pública generada pel POUM és, com hem vist, de l'ordre de 2.000 habitatges.

Les necessitats de nous habitatges a horitzó de l'any 2.016 es xifra entre 4.500-5.000.

Per tant, cal concloure que les previsions del POUM s'ajusten a les necessitats de Granollers per als propers anys.

NOTA:

Les dades d'aquesta Memòria social, excepte les relatives a l'oferta d'habitatge i als polígons i sectors del POUM, procedeixen de l'"Estudi de les necessitats d'habitatge a la ciutat de Granollers", redactat per Carme Trilla i Jofre Lopez, economistes, a març de 2002.