

Situació a Sant Celoni, previsions del PLH i alternatives

Maria Bonet Esteve

18 de febrer de 2025

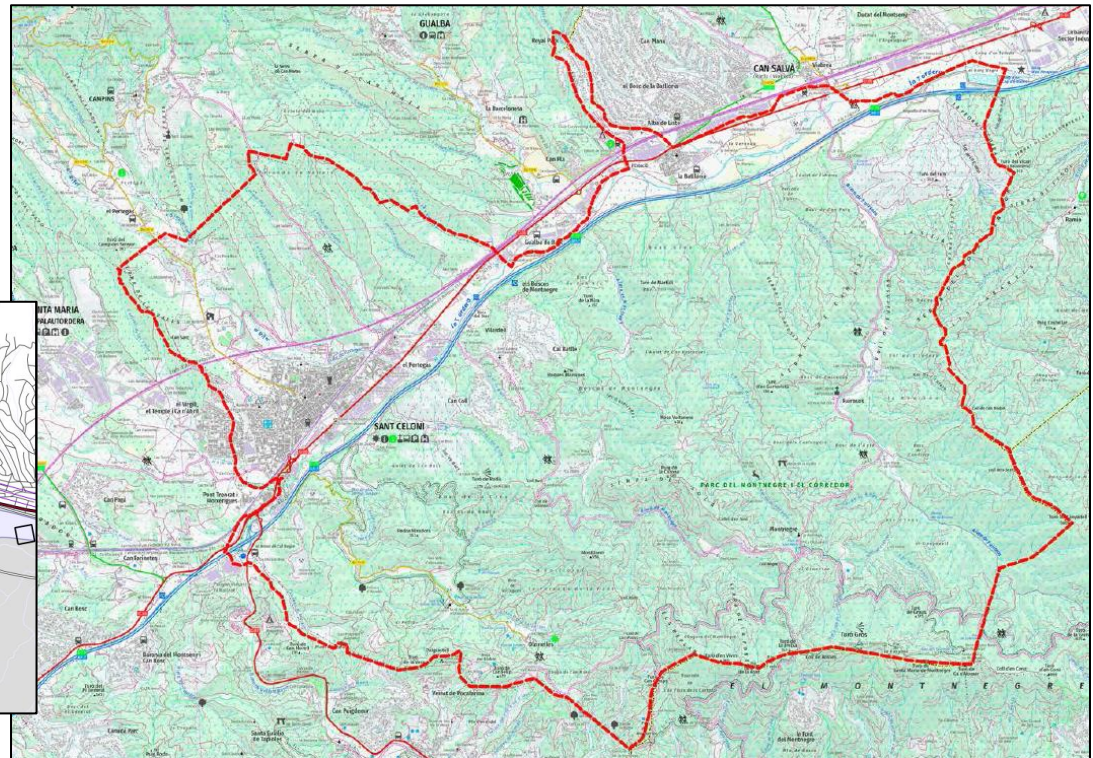
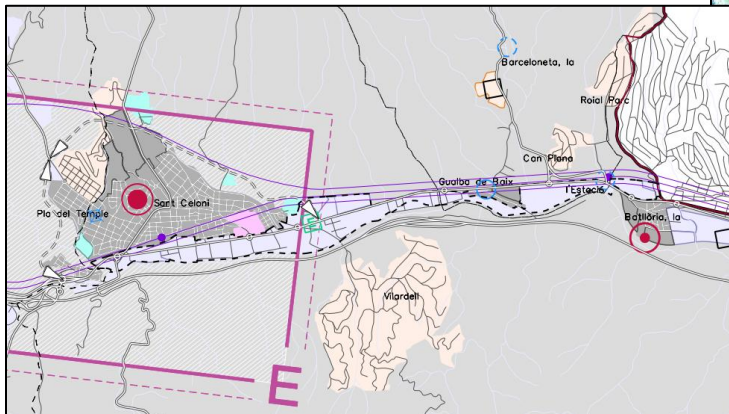
GMG



Context. Situació actual

POBLE DE DIMENSIONS MITJANES EN UN ENTORN DE QUALITAT I BEN COMUNICAT

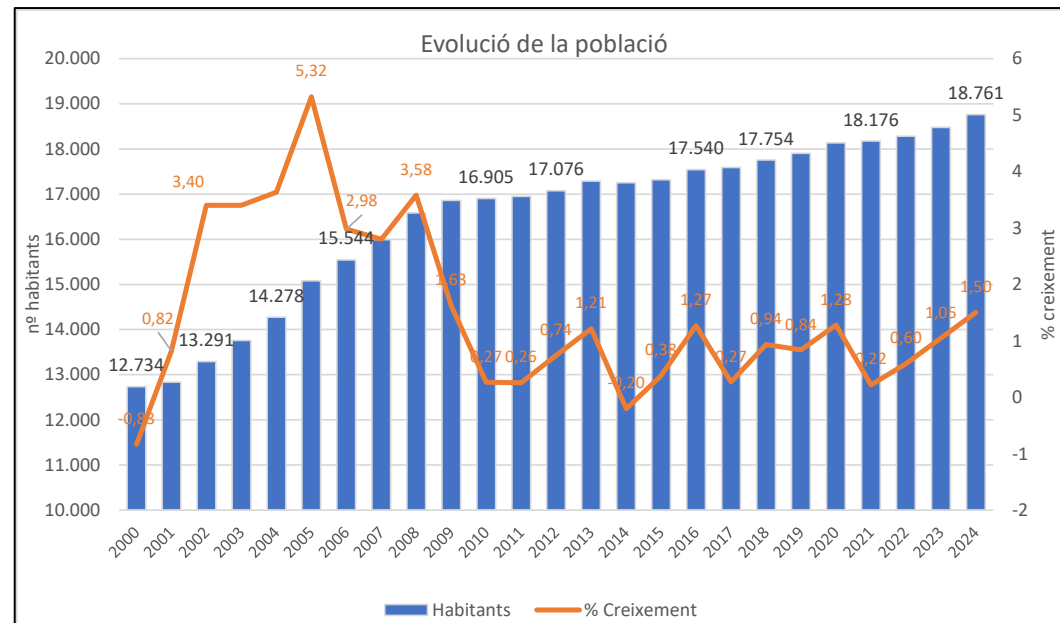
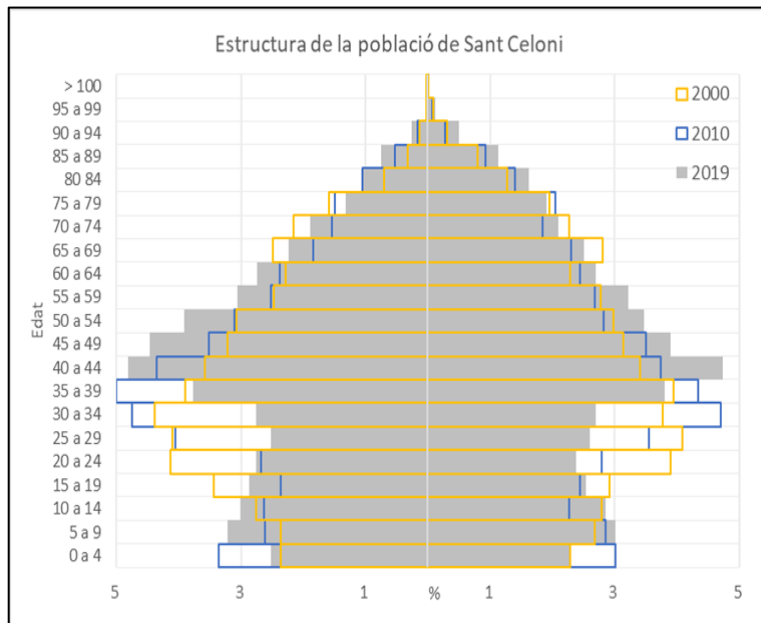
- **Principal municipi del Baix Montseny**
- **Bona comunicació** tant viària (AP7 i C-35), com ferroviària (línia R2 i R11).
- **Estructura urbana compacta** al voltant del nucli principal, si bé hi ha alguna urbanització en el territori (Vilardell) i un segon nucli, La Batllòria
- **Sant Celoni és el nucli més poblat** amb quasi el 88% d'habitants, tot i que en els últims vint anys ha perdut pes a favor de la Batllòria i Vilardell sobretot.



Context. Situació actual

CREIXEMENT POBLACIONAL, MADURACIÓ I ENVELLIMENT

- **Creixement elevat a principis de segle** i continuat des del 2009 fins als **actuals 18.761 habitants**.
- **Les migracions**, principalment de la província de Barcelona, han estat la **principal font de creixement**, representant un 80-90% del creixement demogràfic.
- **La població d'origen estranger és el 12%**, provinent principalment d'Amèrica del sud i Àfrica.
- **Piràmide d'edats madura**, si bé l'índex d'envelliment es manté estable
- **La població en edat d'emancipació (25-34 anys) és de l'11%**, i ha disminuït en els darrers deu anys
- La mitjana de les llars és de **2,7 persones**; les llars unipersonals i de dues persones suposen més de la meitat



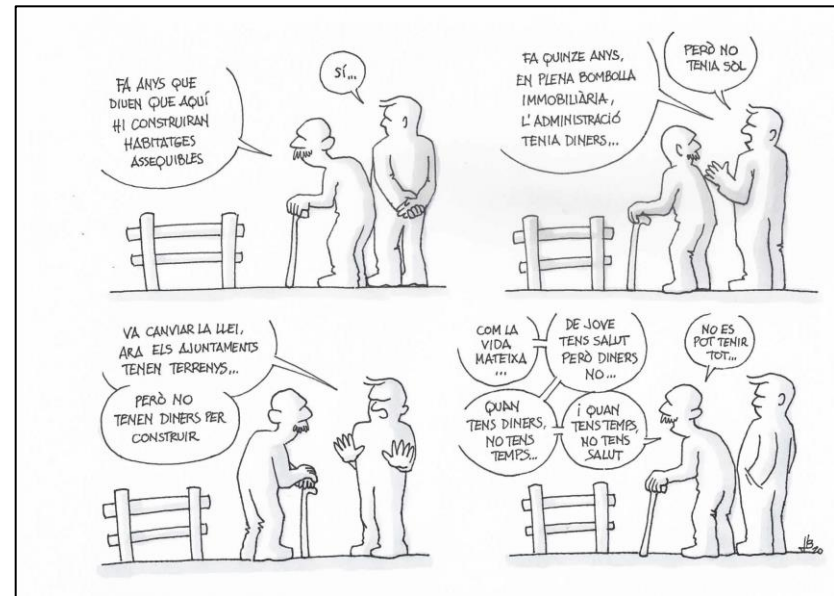
Context. Situació actual

DIFICULTAT D'ACCÉS I PERMANÈNCIA A L'HABITATGE. VULNERABILITAT SOCIAL

- **Desajust entre els elevats preus dels habitatges i la capacitat econòmica de les llars.**
 - **Poca presència d'habitatge de lloguer** (preu mig de 700€ mensuals i no n'hi ha per sota els 450€). **El preu mig del lloguer de Sant Celoni es troba per sota de la mitjana comarcal.**
 - Preu habitatge de compra de segona mà a **1.700€/m², això és 162.000€.**
 - **L'esforç econòmic** de les llars del municipi per fer front al **pagament del lloguer és del 36,8% (2019)** i del 41% (2021), per sobre del de la compra.

- **Vulnerabilitat i exclusió residencial.**

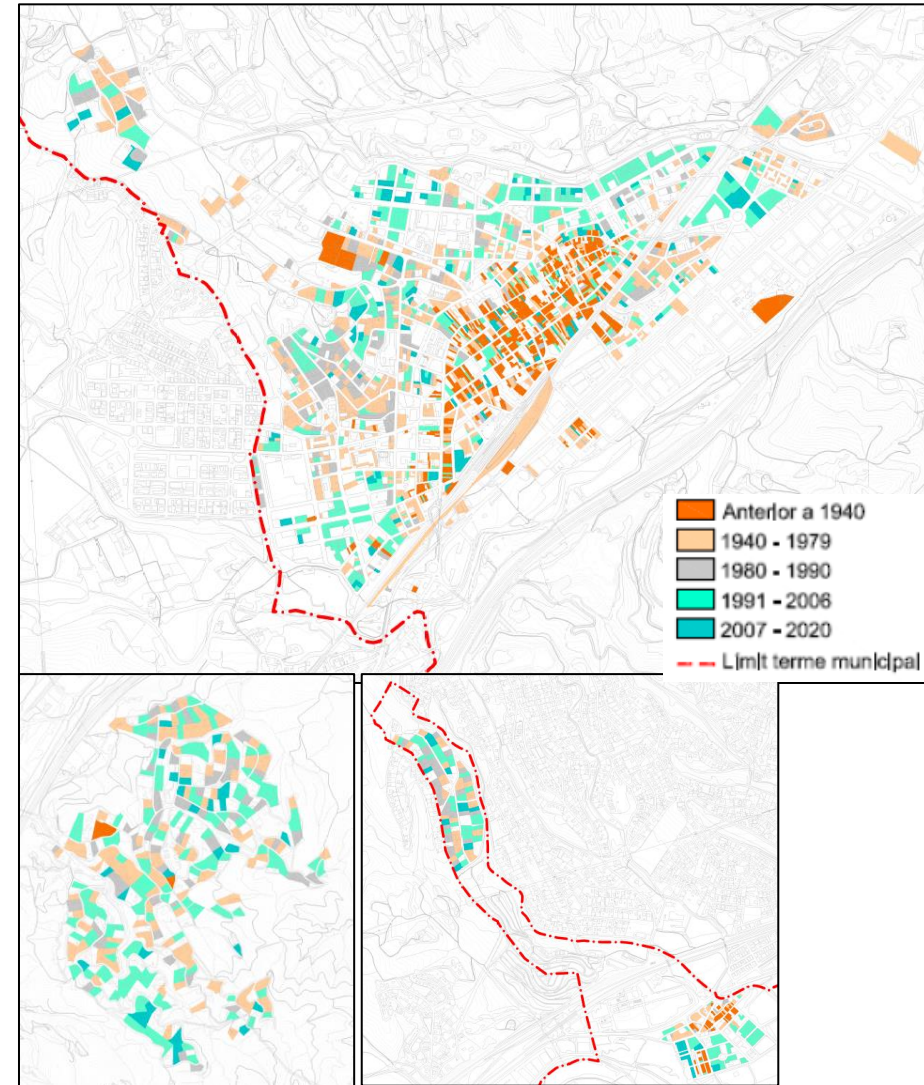
- **El 45% de les llars estarien excloses del lloguer lliure** (sense destinar més del 30% dels ingressos).
- Més de **350 inscrits al RSHPO** amb uns ingressos per sota els 10.000€
- **Emergència habitacional:** 16 casos de sensellerisme, 45 casos de desnonament, violència de gènere,...



Context. Situació actual

ENVELLIMENT DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT I VULNERABILITAT DE LES LLARS

- Del total de 7.576 habitatges, un **85% dels habitatges són principals**
- **Antiguitat mitjana del parc de 42 anys**; dues etapes constructives ('60-'80 i 2000)
- Polígons d'habitatges de PB+3 o PB+4, **sense ascensor** (plaça Cardenal Cisneros, Sant Ponç, Illes Belles i Avinguda de la Pau).
- Els habitatges d'ús turístic (HUT) tenen poca implantació al municipi
- Un **5,6% amb indicis de desocupació** (446 habitatges). Les dades del
- Unes **140 ocupacions irregulars** identificades en blocs sencers amb un perfil divers
- En el seu moment hi havia 9 estructures inacabades amb un potencial de 139 habitatges



Context. Situació actual

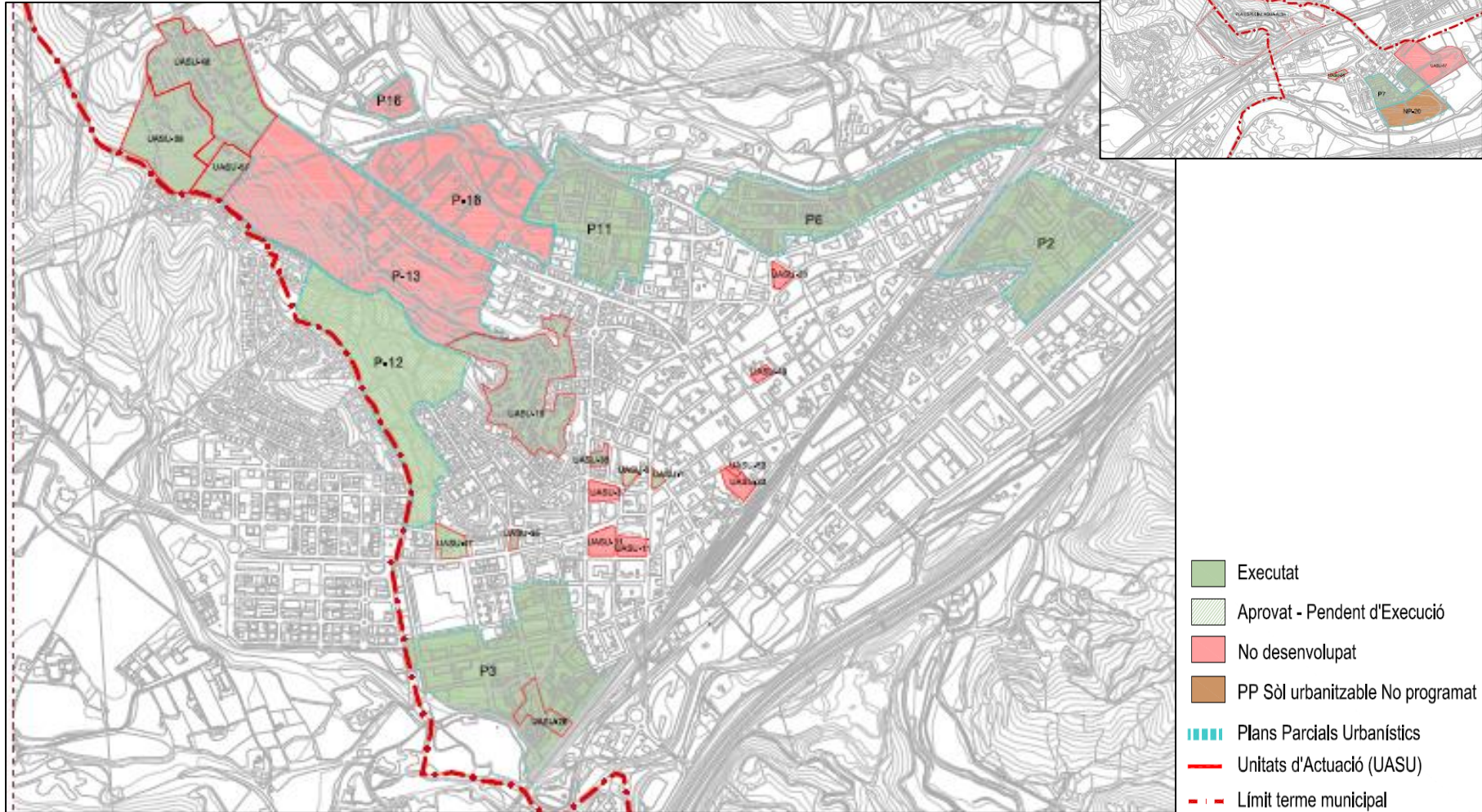
CAPACITAT DEL PLANEJAMENT I POTENCIAL RESIDENCIAL

- El planejament vigent és el **PGOU aprovat definitivament el 1997**, i les posteriors modificacions.
- **Del conjunt d'àmbits i sectors** de desenvolupament que es preveien, 19 s'han executat i **en resten pendent 11**: 7 en SUNC, 3 en Surb i 1 en SUND.
- El **potencial d'habitatges pendents actual** en Unitats d'Actuació és de 493 habitatges lliures, i 1.247 habitatges en Plans Parcial, dels quals 953 són habitatges lliures i **294 habitatges de protecció oficial**.
- El grau de consolidació dels sectors és d'un 56,4% del total.
- Les reserves per a **habitatge protegit es troben en els sectors urbanitzables (PP) pendents de desenvolupar** i per tant subjectes a la iniciativa privada, a excepció del P-13 Can Giralt que és per sistema de cooperació.

ID	ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS Sectors	TOTAL HABITATGES	PENDENTS DE CONSTRUIR			EN CONSTRUCCIÓ (LLICÈNCIA)		GRAU CONSOLIDACIÓ
			PLURI	UNI	HPO	PLURI	UNI	
P-2	P-2 Les Torres	445	45	10		18		87,6%
P-3	P-3 Pla de Palau	573	58	90		42	16	74,2%
P-6	P-6 Pertegàs	435		20				95,4%
P-7	P-7 Plana de la Batllòria	172		34				80,2%
P-11	P-11 Residencial Esports	306	8	52				80,4%
P-12	P-12 Torrent del Virgili	150		150				0,0%
P-13	P-13 Can Giralt	186		130	56			0,0%
P-16	P-16 Institut	492	238	46	208			0,0%
NP-20	NP-20 Residencial de la Batllòria	102	72		30			0,0%
TOTAL		2.861	421	532	294	60	16	56,4%

Context. Situació actual

CAPACITAT DEL PLANEJAMENT I SUFICIÈNCIA DE POTENCIAL RESIDENCIAL



- Executat
- Aprovat - Pendent d'Execució
- No desenvolupat
- PP Sòl urbanitzable No programat
- Plans Parcial Urbanístics
- Unitats d'Actuació (UASU)
- Límit terme municipal

Context. Situació actual

VOLUNTAT MUNICIPAL EN POLÍTIQUES D'HABITATGE I MANCA D'HABITAGE SOCIAL

- L'OLH del Baix Montseny, ubicada a Sant Celoni, va entrar en funcionament el 2011 i dona servei a 16 municipis.
- Diversos programes i iniciatives relacionades amb l'habitatge: borsa de mediació per al lloguer social, bonificació de l'IBI pels habitatges buits que s'incorporin a la borsa de lloguer social, programa lloguer segur, ajuts al pagament del lloguer, ajuts al pagament de subministres, tanteig i retracte,...).
- El PMSH constituït amb 19 elements amb un potencial de 97 habitatges i un sostre de 12.439,11m². D'aquests, 59 habitatges es troben en clau per a plurifamiliars i 38 en clau per a habitatges unifamiliars.
- Hi ha un total de 75 habitatges destinats a polítiques socials, insuficients per donar resposta a la demanda

Propietat	Ubicació	HPO compra	HPO lloguer	inclusió
INCASOL	av Lluís Companys, 7		30	
SAREB	Maria Aurèlia Capmany, 4		36*	
Privat	Montserrat Roig	24		
Privat	Esteve Cardelús	14		
AHC				4
Ajuntament				6**
Lloguer segur				3
TOTAL		38	62	13
TOTAL			113	

*Dret de superfície

** 4 ceditos de l'incasol

Pla d'acció

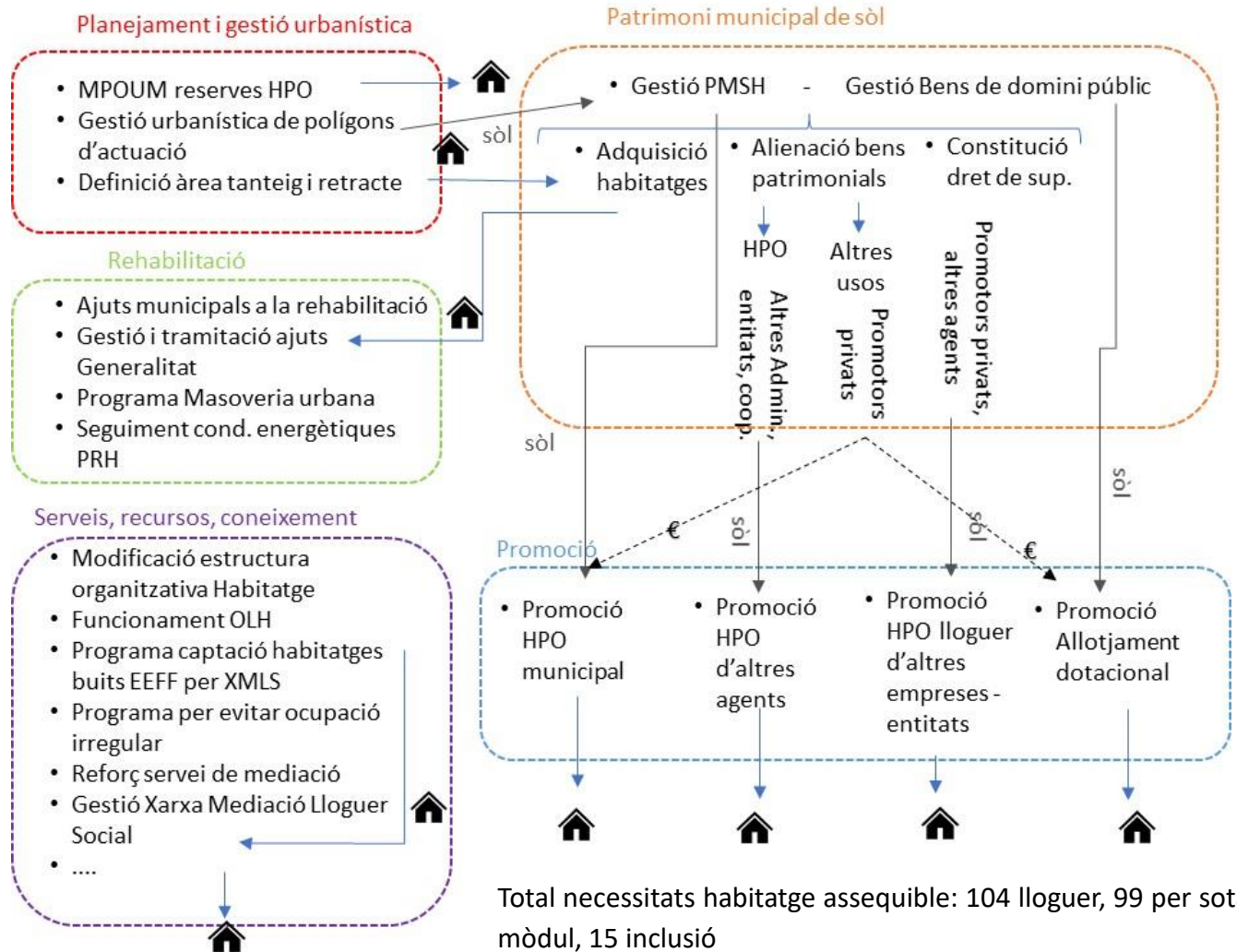
OBJECTIUS PRINCIPALS

- **Garantir l'accés i la preservació de l'habitatge al conjunt de la ciutadania**, per prevenir i atendre tant a les persones en situació de vulnerabilitat, exclusió i pèrdua residencial com a la població que no pot accedir a un habitatge digne al mercat lliure. Vetllar i assessorar els usuaris pel bon ús i la permanència a l'habitatge i desplegar mecanismes per mobilitzar el parc buit i/o a mig construir.
- **Recuperar habitatges construïts, incrementant el nombre d'habitatges assequibles de lloguer a la vila** ja sigui a través dels diferents mecanismes i instruments per donar resposta a la creixent demanda del municipi, amb prioritat a la població que presenta una situació d'exclusió residencial.
- **Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges actual** a partir de l'ampliació del coneixement del parc construït i la millora en la capacitat d'intervenció i l'enfocament de la política de rehabilitació.

Pla d'acció

ESTRATÈGIA INTEGRAL

- 35 actuacions amb un pressupost estimat de 3.778.008€, dels quals un 75% a càrrec de l'Ajuntament
- 147 habitatges assequibles
- ADFA tipus 2. Cobertura OSU en el termini del PLH
- Cobertura 75% de la demanda exclosa, segons l'escenari alt



Total necessitats habitatge assequible: 104 lloguer, 99 per sota mòdul, 15 inclúsio

Total habitatges proposats PLH: 50 assequible (dret superf), 81 socials (EEFF, borsa, estructures), 16 dotacionals

Maria Bonet Esteve

18 de febrer de 2025

GMG

