



POUM: SENSIBILITZACIÓ I DEBAT.

CICLE DE TAULES RODONES AMB EXPERTS I CIUTADANIA

SANT CELONI

Dia: 18 de febrer de 2025

Hora: 18:00h a 20:00h

Lloc: La Unió Batllorienca. La Batllòria. Sant Celoni

REPRESENTACIÓ INSTITUCIONAL I TÈCNICA

Representació política:

- Gerard Carot. Regidor de Participació Ciutadana de Sant Celoni.
- Diego Fernández, Regidor de Desenvolupament Territorial Sostenible de Sant Celoni.

Ponents:

- 1. Benet Fusté (15')** *Sociòleg expert en pobresa, desigualtat i polítiques socials. Tècnic de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. Va participar a la redacció del Pla local d'habitatge de Sant Celoni 2022-2027*
 - a. Polítiques d'habitatge segons objectius i conseqüències esperades
- 2. Maria Bonet (15')** *Llicenciada en Geografia per la Universitat Autònoma de Barcelona. Màster en management of european metropolitan regions per l'Erasmus University de Rotterdam i postgrau en SIG i gestió de la ciutat a la Universitat Politècnica de Catalunya. Consultora a GMG .*
 - ✓ Situació a Sant Celoni i previsions del PLH, alternatives
- 3. Raimon Soler (15').** *Llicenciat en Dret i Master en Dret Públic (especialitat urbanisme) (2004) per la UPF.*
 - ✓ Marc jurídic en matèria d'habitatge. Aprovació de la Llei del dret a l'habitatge. Adveniment de la crisi habitacional posterior i el difícil equilibri entre la normativa conjuntural d'habitatge (normes per pal·liar emergència habitacional) i la normativa estructural en la matèria.
 - ✓ El planejament com a font fonamental de la generació d'habitatge. Apunts en relació a la qualificació en matèria d'habitatge en el planejament
 - ✓ L'habitatge social i el planejament urbanístic. Habitatge com a servei d'interès general, l'objectiu de solidaritat urbana, etc.



Moderació:

Obdúlia Domínguez, sociòloga d'EDAS

ORDRE DEL DIA

- 17:45h (20') Acreditacions. Recollida de dades de les persones assistents. EDAS
- 18:05h (15') Benvinguda institucional a càrrec de:
- Gerard Carot. Regidor de Participació Ciutadana de Sant Celoni.
 - Diego Fernández. Regidor de Desenvolupament Territorial Sostenible de Sant Celoni.
- 18:20h (5') Presentació ponents. Introducció a les credencials de les persones ponents. EDAS
- 18:25h (45') Presentació ponències.
- 19:10h (45') Precs i Preguntes de les persones assistents amb resposta per part de les persones ponents. Dinamitzat i conduït per EDAS.
- 20:50h (5') Cloenda. Ajuntament de Sant Celoni i EDAS.

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

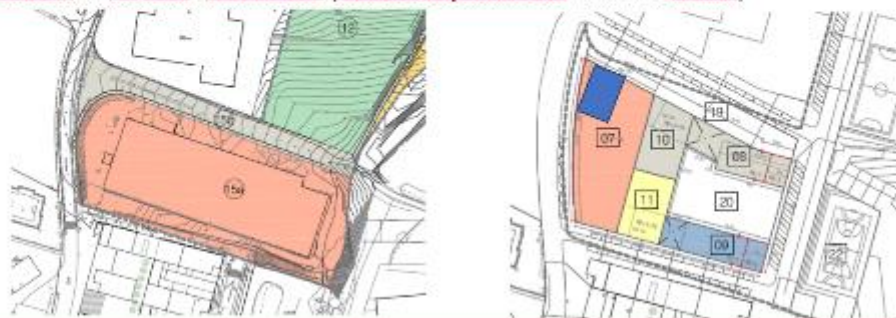
La sessió ha comptat amb una assistència aproximada de 37 participants.

RESUM PONÈNCIES

Raimon Soler

LES EINES DEL POUM PER A GENERAR HABITATGE SOCIAL

▣ Sectors de sòl urbà i urbanitzable (cessions d'aprofitament i reserves d'HPO)



Reflexions prèvies

El ponent inicia la seva intervenció exposant el que anomena la "tempesta perfecta" en matèria d'habitatge: la coincidència entre el fet que és un bé de primera necessitat i, alhora, un bé d'inversió. Aquesta dualitat provoca tensions en el mercat immobiliari i contribueix a la problemàtica d'accés a l'habitatge.

També subratlla que l'habitatge és un tema d'alta sensibilitat i repercussió social, sovint present en l'agenda política. Esmenta la situació d'emergència habitacional i la dificultat dels ajuntaments per fer-hi front degut a la manca de recursos econòmics i personals.

En relació amb el marc normatiu, destaca que la normativa en matèria d'habitatge sovint oscil·la entre mesures conjunturals i estructurals, i que en els darrers anys diverses impugnacions al Tribunal Constitucional han afectat la seva aplicació.

Marc normatiu

Soler explica la diferenciació entre normativa estructural i conjuntural en matèria d'habitatge:

- **Normativa estructural:** Es basa en la competència exclusiva de Catalunya segons l'article 148 de la Constitució Espanyola i inclou la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i la Llei 12/2023, per al dret a l'habitatge a nivell estatal.



- **Normativa conjuntural:** En el període 2015-2019, es van aprovar quatre lleis en quatre anys per fer front a problemàtiques urgents com els desnonaments, els habitatges desocupats i la manca de conservació dels edificis.

Sobre la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

Raimon Soler detalla els aspectes clau d'aquesta llei, que inclouen:

- La funció social de la propietat.
- L'habitatge com a servei d'interès general.
- L'acció pública en matèria d'habitatge.
- La interrelació entre urbanisme i habitatge.
- L'objectiu de solidaritat urbana, que estableix que el 15% del parc total d'habitatges ha de ser social en un termini de 20 anys.
- La regulació de l'habitatge de protecció oficial (HPO) i les mesures de protecció als consumidors.

Malgrat la seva rellevància, destaca que la Llei 18/2007 continua sent considerada la "germana petita" de la Llei d'Urbanisme, tot i que normativament són equiparables.

L'habitatge social i el planejament urbanístic

Soler analitza la relació entre habitatge social i urbanisme, diferenciant diverses tipologies d'habitatge social, com ara l'HPO, l'habitatge assequible i el lloguer de renda antiga.

També recorda que, segons les modificacions normatives del 2019, el sòl destinat a HPO queda permanentment vinculat a aquesta funció, i que les administracions han de destinar els sòls de cessió a construir HPO.

Les eines del POUM per generar habitatge social

Finalment, Raimon Soler exposa les eines que ofereix el planejament urbanístic per incrementar l'habitatge social:

- **Revisió del planejament general (POUM)** com a moment clau per planificar en matèria d'habitatge.
- **Reserves d'HPO en sòl urbà consolidat** per garantir la disponibilitat d'habitatge assequible.
- **Establiment de terminis per a l'edificació** i creació del **registre de solars sense edificar** per evitar la retenció especulativa de sòl.



- **Àrees de tanteig i retracte** per permetre a l'administració adquirir habitatges abans que passin a mans d'inversors privats.

Amb aquestes reflexions, Soler conclou la seva intervenció, insistint en la necessitat d'un planejament urbanístic proactiu per afrontar la crisi d'habitatge.

Benet Fusté

Necessitats: més enllà de l'assequibilitat



Oficina d'Habitatge
Direcció de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

Diputació
Barcelona

Necessitats socials vinculades a l'habitatge

El ponent inicia la seva intervenció abordant les necessitats socials vinculades a l'habitatge, posant èmfasi en la relació entre ingressos i capacitat d'accés a l'habitatge. Presenta dades sobre el **Salari de Referència Local** a la província de Barcelona, un indicador que calcula la quantitat necessària per cobrir una cistella bàsica de despesa familiar. Destaca que, fins i tot amb uns ingressos considerats dignes, una part molt significativa de la renda es destina al pagament de l'habitatge.

Més enllà de l'assequibilitat, Fusté exposa altres problemàtiques com les dificultats per l'emancipació dels joves, la baixa taxa de fecunditat, i la segregació residencial, no només per renda, sinó també per franges d'edat. Assenyala que el model de teixit residencial influeix en aquestes problemàtiques, ja que molts habitatges existents no s'adequa a les necessitats canviants de la població al llarg del seu cicle de vida.

També posa en relleu que la condició de l'habitatge com a **bé d'inversió** dificulta l'accessibilitat per a molts ciutadans, ja que genera una pressió especulativa sobre el mercat.

Quines polítiques per a quines necessitats?

Fusté obre el debat sobre si la solució passa necessàriament per construir més habitatge o si cal potenciar altres estratègies per augmentar l'oferta assequible. Destaca que, en diferents etapes,



s'ha produït una descompensació entre la formació de llars noves i la construcció d'habitatges, amb dèficits especialment greus a partir de 2010.

També exposa la necessitat de **mecanismes urbanístics per obtenir habitatge assequible a partir del parc existent**, amb eines com la rehabilitació, la intensificació d'usos o l'adquisició pública d'immobles.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i l'Objectiu de Solidaritat Urbana

El ponent explica que el **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge** recentment aprovat estableix objectius per garantir una oferta suficient d'habitatge social. Subratlla que **Sant Celoni és considerat un municipi d'alta demanda residencial (tipus 2)** i, per tant, ha d'assolir un **15% d'habitatges destinats a polítiques socials en un termini de 20 anys**.

Fusté destaca que aquesta fita comporta reptes significatius, ja que implica augmentar la proporció d'habitatge assequible mitjançant reserves urbanístiques i adquisicions públiques.

Els Plans Locals d'Habitatge: Desplegament de l'OSU i governança territorial

En aquest punt, el ponent analitza el paper dels **Plans Locals d'Habitatge (PLH)** com a eina per materialitzar les estratègies de l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Explica que aquests plans han de definir **estratègies concretes adaptades a cada municipi**, detallant quines actuacions es duran a terme per assolir els objectius de parc d'habitatge assequible.

Un aspecte clau que Fusté destaca és que, segons l'experiència de la Diputació de Barcelona, moltes vegades els ajuntaments prioritzen **mesures més "soft" que generen menys habitatge**, mentre que les mesures "hard" que podrien generar-ne més són més complexes d'executar. Aquest dilema posa de manifest la importància de la governança i de la col·laboració entre administracions per superar les barreres a la implementació de polítiques efectives d'habitatge.

Maria Bonet

Situació a Sant Celoni, previsions del PLH i alternatives



Maria Bonet Esteve

18 de febrer de 2025

GMG



Situació actual i context de Sant Celoni

La ponent inicia la seva intervenció contextualitzant la situació de l'habitatge a Sant Celoni, fent referència a la posició del municipi dins la comarca, les connexions viàries i ferroviàries, i la relació amb altres plans estratègics municipals, comarcals i metropolitans.

Destaca diverses problemàtiques actuals: la dificultat d'accés i permanència a l'habitatge, la vulnerabilitat social i l'exclusió residencial, l'envelliment del parc d'habitatges existent i la manca d'habitatge social.

També menciona l'existència de l'Oficina Local d'Habitatge del Baix Montseny com a eina de suport, però assenyala que els 75 habitatges destinats a polítiques socials al municipi són clarament insuficients per cobrir la demanda existent, que situa per sobre de les 300 sol·licitants.

Objectius principals del Pla Local d'Habitatge 2022-2027

Bonet explica els objectius del **Pla Local d'Habitatge 2022-2027**, que inclouen:

- **Increment de l'oferta d'habitatge assequible**, especialment en règim de lloguer.
- **Foment de la rehabilitació d'habitatges existents** per millorar-ne l'eficiència energètica i l'accessibilitat.
- **Promoció de l'habitatge social mitjançant la mobilització de sòl públic i privat.**

Subratlla que la planificació urbanística, en aquest cas el POUM, ha d'incorporar aquestes estratègies per garantir una resposta efectiva a les necessitats d'habitatge de la població.

Amb aquesta anàlisi, Maria Bonet conclou la seva intervenció, ressaltant la importància de la coordinació entre administracions i la implicació del sector privat per assolir els objectius plantejats.



TORN OBERT DE PREGUNTES

A partir de les exposicions presentades s'obre un espai de preguntes i reflexions que s'intercanvien entre les persones assistents i les ponents.

PREGUNTES	RESPOSTES
<p>1. Valora que La Batllòria té unes particularitats diferents a la de la resta de Sant Celoni i pregunta si l'habitatge social està previst que estigui repartit pels diferents nuclis del terme municipal. Es mostra preocupat amb que s'ubiqui tot l'habitatge social a un nucli petit, com és La Batllòria.</p>	<p><u>Maria Bonet</u> Sobre la ubicació dels habitatges socials i l'estigmatització que això pot generar entre la població, respon que des de les institucions i des de qualsevol actor s'ha de evitar aquesta estigmatització. L'habitatge de protecció oficial actualment té unes característiques similars a l'habitatge lliure.</p> <p>D'altra banda, indica que la memòria social del Pla Local d'Habitatge ha de justificar una correcta distribució de l'habitatge social al territori del municipi. Això també es reflectirà al POUM. És una disposició que ve definida per la Llei d'Urbanisme.</p> <p>El POUM pot definir zones del territori on, per la tipologia d'habitatge, és considera inadequat ubicar-hi habitatge de protecció oficial.</p>
<p>2. Comparteix que l'etiqueta d'HPO, Habitatge de Protecció Oficial, pot arribar a ser negativa, quan hauria de ser un benefici a l'abast de qualsevol persona que ho necessiti. Sap que no depèn estrictament del POUM de Sant Celoni, però vol compartir la reflexió.</p> <p>3. Posa en comú les dificultats que tenen les persones joves a l'hora d'accedir a l'habitatge.</p> <p>4. Se suma a la preocupació per la possibilitat que es generin unes zones de concentració d'habitatge social i que, conseqüentment, es derivi cert estigma per determinades zones del municipi. Afegeix que, sent Sant Celoni un poble, és fàcil que passi això. Demana que no es construeixi</p>	<p><u>Raimon Soler</u> Reitera que l'habitatge de protecció oficial que es construeix actualment i des de fa uns anys té unes característiques molt diferents del que es feia fa dècades. A més, les condicions d'accés han canviat: no has de ser propietari d'un habitatge, hi ha llinars d'ingressos força amplis; per tant, la part de la població que hi pot accedir és àmplia.</p> <p>Sobre la criminalització de l'habitatge unifamiliar, és un tema que ha esmentat el Benet (que ha hagut de marxar), però pensa que el que volia dir és que hi ha zones al territori català on s'ha abusat en ocupació de sòl per construir-hi habitatge unifamiliar, i s'ha deixat passar l'oportunitat de construir-hi plurifamiliar. Això no implica que tot l'habitatge unifamiliar sigui negatiu, ni que no es puguin cercar solucions d'habitatge social a partir d'habitatge unifamiliar. Per exemple, es</p>



PREGUNTES	RESPOSTES
<p>l'habitatge social a zones aïllades ni de manera concentrada.</p> <p>5. Pregunta si les persones residents a Sant Celoni tindran prioritat a l'hora d'accedir a l'habitatge social.</p> <p>6. Pregunta sota quin paraigües es contempla la regulació del lloguer d'habitacions a Sant Celoni.</p> <p>7. Assenyala que els ingressos reals de la població són més baixos del que s'ha comentat a una de les presentacions.</p> <p>8. Valora negativament que es criminalitzin els habitatges unifamiliars, quan és una de les formes més accessibles pels joves en l'àmbit de Sant Celoni d'accedir a l'habitatge.</p> <p>9. Indica que no s'ha parlat del potencial ús turístic que es pot donar a finques i masies rústiques en el context de Sant Celoni i afegeix que és una línia que s'hauria d'evitar, va en contra del projecte de municipi que es vol.</p>	<p>poden subdividir habitatges unifamiliars en bifamiliars en determinats casos.</p> <p>Sobre la nomenclatura d'habitatge de protecció oficial, explica que és la que preveu la legislació i per això es treballa amb aquest concepte. Sí es veritat que s'acostuma a utilitzar el concepte més ampli de "habitatge social", un nom que valora més realista i menys estigmatitzador.</p> <p><u>Maria Bonet</u> Sobre el potencial ús turístic d'algunes finques i masies rústiques, es va estudiar la seva rellevància en la redacció del Pla Local d'Habitatge i no es va considerar que tingués una especial incidència com per desenvolupar mesures de control. Ara bé, es pot tenir la mirada posada durant els propers anys, estar alerta, per si es convertís en una problemàtica i calgués regular-ho més estrictament.</p> <p>Sobre explorar altres tipologies d'habitatge, com la regulació específica dels pisos d'estudiants, són qüestions que es poden abordar en la redacció del POUM, i que tenen normatives estatals o regionals que actuen de paraigües.</p> <p>Valora que, com s'ha esmentat a les presentacions, l'habitatge de protecció oficial -de lloguer- hauria de tenir un ús temporal mentre la persona que hi viu estableix la seva situació i accedeix a un habitatge lliure que té les característiques que aquella persona més valora o més necessita. Però, les administracions habitualment es troben amb el repte de què les persones que passen pels HPO no sempre tenen capacitat per sortir d'aquesta etapa del seu cicle de vida i, per tant, la rotació no és tan elevada com inicialment s'havia considerat.</p>
<p>10. Felicita i agraeix als ponents per les seves presentacions.</p> <p>11. Fa una reflexió general sobre la importància de les polítiques d'habitatge al municipi,</p>	<p><u>Maria Bonet</u> Agraeix les reflexions i indica que està generalment d'acord.</p>



PREGUNTES	RESPOSTES
<p>especialment desenvolupar mesures de promoció de l'habitatge social al llarg del territori.</p> <p>12. Valora que a aquells sectors ja urbanitzats no es pot créixer en habitatge en extensió, només en alçada, i les edificacions del centre urbà difícilment poden créixer en alçada tenint en compte les seves estructures.</p> <p>13. Més enllà de l'habitatge, s'hauran de preveure les zones d'equipaments públics.</p>	<p>Afegeix que al Pla Local d'Habitatge es deixaven obertes diferents eines per guanyar habitatge social en zones urbanes consolidades, eines que s'hauran de definir en la redacció del POUM.</p> <p><u>Raimon Soler</u> Respon que en un escenari d'urbanització consolidada es poden desenvolupar estratègies, més enllà de guanyar en alçada, de guanyar en densitat. Per exemple, es poden dividir grans finques per generar més d'un habitatge. Però, en definitiva, valora que el POUM no deixa de ser una caixa d'eines on cada municipi ha de triar quines vol utilitzar.</p>
<p>14. Pregunta per la viabilitat de les iniciatives de cooperatives d'habitatges en el context de Sant Celoni, i quines potencialitats té aquest model, en opinió de les ponents.</p>	<p><u>Raimon Soler</u> Diferència entre les cooperatives de promoció, que eren cooperatives que adquirien el sòl, promovien i adjudicaven els habitatges en propietat; i les cooperatives en cessió d'ús, que és una figura recent i un canvi en el paradigma, i que implica que les persones que s'associen per promoure la cooperativa i l'habitatge no són propietàries del sòl, sinó que la propietat recau en la cooperativa, i les associades fan un ús en cessió durant un període llarg de temps. Això els hi permet accedir a un habitatge a un cost més baix que el del lliure mercat, però la propietat sempre és de la cooperativa, i això a llarg termini significa que aquesta habitatges queden fora del mercat especulatiu. I no es limita als habitatges, sinó que les cooperatives de cessió d'ús acostumen a generar espais comunitaris al voltant dels habitatges, espais com menjadors comunitaris, espais de joc compartits, biblioteques i sales d'estudi, entre d'altres.</p> <p>En aquest sentit, valora que el POUM pot facilitar, incentivar, que apareguin a Sant Celoni aquests models d'habitatges. Hi ha fórmules de les que l'Ajuntament pot beneficiar-se, com el dret de superfície, en les que l'administració local cedeix l'ús del sòl a una cooperativa de cessió d'ús durant un</p>



PREGUNTES	RESPOSTES
	<p>temps determinat, però la propietat del sòl segueix en mans de l'Ajuntament.</p> <p>Afegeix que no és un model màgic, no serveix per totes les realitats, però és un model que valora molt positiu i que té potencialitats.</p>
<p>15. Pregunta quina incidència té la ciutadania en la participació del POUM. Li sembla que els trets de la planificació més rellevants ja estan decidits, o venen donats per legislació d'àmbit supramunicipal.</p> <p>16. Reflexiona sobre la problemàtica d'accés a l'habitatge, especialment entre la gent jove, i valora que no és només una dificultat pel preu de l'habitatge, sinó pel baix nivell d'ingressos que té la població. Per tant, assenyala que només amb polítiques d'habitatge no se solucionarà el problema.</p>	<p><u>Raimon Soler</u></p> <p>Es mostra d'acord sobre la preocupació de l'estancament en els ingressos. Són problemes complexos i no hi ha solucions màgiques. I, efectivament, per tractar la problemàtica de l'habitatge no es tracta simplement de generar-ne més, sinó de generar-ne un on pots controlar el preu.</p>
<p>16. Recorda que al Pla Local d'Habitatge es van identificar diferents estructures inacabades. Pregunta quines mesures pot adoptar una administració local per obligar, sigui mitjançant incentius o obligacions, als agents privats que són propietaris d'aquestes infraestructures.</p>	<p><u>Raimon Soler</u></p> <p>Altres municipis han desenvolupat mecanismes per obligar a mantenir en bones condicions o finalitzar aquestes estructures. Però, en general, és diferent en funció del tipus de propietat. Per exemple, és molt diferent una petita immobiliària que no té recursos per finalitzar l'edificació, que un fons d'inversió que no vol finalitzar l'obra perquè prefereixen esperar a un moment econòmic en el que podran treure més profit dels habitatges que s'han de construir.</p> <p>Des de la perspectiva més coercitiva, hi ha un apartat a la Llei d'Urbanisme que assenyala que les edificacions, estiguin o no acabades, s'han de mantenir en unes condicions de salubritat i seguretat adequades. Per tant, l'Ajuntament pot iniciar una sèrie d'inspeccions i, si s'escau, expedients sancionadors; però això requereix d'una iniciativa municipal important.</p> <p>Afegeix que hi ha una un articulat a la Llei d'Urbanisme que va més enllà amb les mesures coercitives i l'administració pot</p>



PREGUNTES	RESPOSTES
	<p>forçar d'alguna manera a la propietat a finalitzar la construcció de l'edifici, però no recorda exactament els detalls i no vol donar informació errònia.</p> <p>D'altra banda, si el propietari és una petita immobiliària, hi ha maneres de cercar ajuts, que l'administració faci d'intermediari amb altres agents privats que puguin adquirir el sòl i finalitzar l'edificació, o fins i tot fer d'intermediari per trobar una cooperativa que vulgui finalitzar l'obra i promoure habitatge social.</p>
<p>17. Reclama que, més enllà d'habitatges, el que és necessari és fer equipaments públics i serveis. Assenyala que a La Batllòria no hi ha serveis indispensables, sinó que el veïnat ha de desplaçar-se fins a Sant Celoni per qüestions bàsiques, un trajecte de 7 quilòmetres.</p>	<p><u>Maria Bonet</u> El POUM ha de recollir una memòria amb els equipaments existents i hi ha una sèrie d'equipaments públics bàsics i complementaris. Aquest document també analitza un estudi de necessitats i mancances, segons cobertures. Per tant, la redacció del POUM abordarà aquestes qüestions.</p>
<p>18. Explica que les zones per edificar de La Batllòria estan ubicades a terrenys potencialment inundables. Pregunta si es pretén requalificar aquests terrenys a partir del POUM.</p>	

Obdúlia Domínguez recorda que la sessió té una perspectiva informativa i està centrada en l'habitatge. Hi hauran moments durant l'Avanç i durant la redacció del Pla que es podrà parlar també sobre equipaments i que es podrà debatre i fer propostes. Per no allargar més la sessió, que ha superat la durada prevista, agraeix a tothom l'assistència i es tanca la trobada.