



Diagnosi social del territori de Sant Celoni

Estudi previ per a la revisió del POUM

Setembre 2013

Maties Serracant Camps
Geògraf



ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ	6
2. INTRODUCCIÓ	7
3. POLÍTIQUES D'HABITATGE A SANT CELONI	9
Pla Local d'Habitatge 2006	9
Pla Local d'Habitatge 2012-2017	9
Pla per a la mobilització dels habitatges buits de Sant Celoni	10
4. LA POBLACIÓ	12
Col·lectius vulnerables	16
Distribució de la població en el territori	18
5. PLANEJAMENT TERRITORIAL	20
El Pla Territorial Metropolità	20
Pla per al dret a l'habitatge	22
Pla Territorial Sectorial d'habitatge	23
6. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	24
Sectors de creixement	26
Unitats d'Actuació en Sòl Urbà - UASU	31
Urbanitzacions	37

7. ELS HABITATGES	42
La construcció d'habitatges en el període de vigència del Pla	44
Estat de conservació	49
Infrahabitatge	49
8. HABITATGE PROTEGIT	50
Construcció d'habitatge protegit.....	50
Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH)	50
Habitatge dotacional.....	54
9. L'HABITATGE BUIT	55
10. LA POTENCIALITAT DE LA CIUTAT CONSTRUÏDA.....	57
11. NECESSITATS FUTURES D'HABITATGE	65
12. CONCLUSIONS I LÍNIES DE TREBALL.....	67

ÍNDEX DE TAULES

Taula 1. Evolució de la població a Sant Celoni, 1998-2012	12
Taula 2. Evolució de la població en les diferents Entitats singulars del municipi	18
Taula 3. Previsions residencials del Pla General 1997	24
Taula 4. Sectors residencials amb Plans Parcial desenvolupats	26
Taula 5. Sectors residencials amb Plans Parcial pendents de desenvolupament	26
Taula 6. Sectors residencials de sòl urbanitzable no programat	30
Taula 7. Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU)	32
Taula 8. Descripció dels objectius de les UASU pendents de desenvolupar	33
Taula 9. Capacitat dels sectors d'urbanització de baixa densitat	37
Taula 10. Dades del Cens de població i habitatges 1991-2001-2011	42
Taula 11. Evolució del número d'habitatges construïts segons anys de la llicència	45
Taula 12. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)	51
Taula 13. Previsió de nous habitatges en règim de protecció oficial i concertat	54
Taula 14. Comparació dades sobre habitatge buit al municipi	55
Taula 15. Potencial d'habitatges segons categories (fora UASU)	57
Taula 16. Habitatges potencials en sòl urbà	61
Taula 17. Projectió de l'increment quinquennal de les llars segons l'Escenari 1 i l'Escenari 2	66

ÍNDEX DE FIGURES

Figura 1. Components del creixement demogràfic, 1997-2011.....	14
Figura 2. Origen i destinació dels moviments migratoris	15
Figura 3 Evolució de l'atur registrat i el nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació a Sant Celoni	16
Figura 4. Evolució de la població al nucli urbà de Sant Celoni, 2007-2012	19
Figura 5. Cartografia dels sistemes urbans del Pla Territorial Metropolità	21
Figura 6. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, nucli urbà de Sant Celoni	34
Figura 7. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, La Batllòria	35
Figura 8. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, Urbanitzacions.....	36
Figura 9. Plànol de desenvolupament de les UASU i els sectors de sòl urbanitzable, Sant Celoni i La Batllòria.....	40
Figura 10. Plànol de desenvolupament de les UASU i els sectors de sòl urbanitzable	41
Figura 11. Plànols de distribució dels habitatges i les llars al nucli urbà de Sant Celoni, 2012.....	43
Figura 12. Plànol de les llicències d'obra nova plurifamiliar 2006-2010	44
Figura 13. Plànol d'ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012.....	46
Figura 14. Plànol de la ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012, segons nombre d'habitatges per parcel·la	47
Figura 15. Plànol de la ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012, segons nombre d'habitatges per sector	48
Figura 16. Patrimoni municipal de sòl	52
Figura 17. Inventari d'habitatges buits, 2009	56
Figura 18. Inventari d'edificis sense ús	59
Figura 19. Inventari dels Solars amb qualificació residencial	60
Figura 20. Plànol dels espais buits i de transformació	62
Figura 21. Plànol de síntesi dels espais buits i de transformació.....	63
Figura 22. Evolució prevista de la població de Sant Celoni en els dos escenaris previstos.....	65
Figura 23. Evolució del nombre d'habitatges segons sectors de planejament.....	67
Figura 24. Capacitat potencial per a la construcció de nous habitatges.....	68

1. PRESENTACIÓ

L'Ajuntament de Sant Celoni està iniciant els treballs previs a l'elaboració d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, atès que el planejament vigent data de l'any 1997 i es considera que es donen les circumstàncies necessàries per la seva actualització.

En el marc d'aquests estudi previs, l'Ajuntament considera oportuna la redacció d'un document que desenvolupi una Diagnosi Social del territori, al que fa referència aquesta oferta. L'objecte de l'Estudi es concreta en l'avaluació i la definició de criteris socials i territorials per a establir les determinacions del futur POUM relatives a les necessitats d'habitatge.

El treball, que es complementa amb la resta d'estudis previs al POUM i amb els documents elaborats en el marc de l'Oficina Local de l'Habitatge, parteix d'una diagnosi de l'evolució demogràfica i territorial en el període 1997-2012 per establir les línies mestres que permetin la definició d'una estratègia bàsica respecte l'habitatge. El document contextualitza, com a punt de partida, les polítiques d'habitatge desenvolupades i previstes al municipi com a espai on inscriure necessàriament el paper del nou POUM. La síntesi dels aspectes demogràfics i la seva evolució territorial, permet una radiografia ràpida de l'evolució del municipi i del seu estat actual.

El reconeixement del creixement urbanístic desenvolupat a partir de l'aprovació del POUM es realitza amb l'acompanyament de l'explotació de les dades de llicències d'obra major, permetent així la visualització de la intensitat del creixement del parc d'habitatges en relació al desenvolupament de les figures del planejament. Així, es realitza un balanç de les potencialitats del desplegament de les figures de planejament derivat encara no executades.

A partir del treball de camp, es presenta també un inventari dels solars, els espais sense ús i aquells susceptibles de ser transformats, a partir dels quals es proposa un reconeixement de les potencialitats d'increment del nombre d'habitatges i de transformació del sòl urbà.

Establint dos escenaris de creixement demogràfic a l'horitzó 2028 es pretén posar de relleu la incidència de la dimensió de l'oferta potencial en relació a les necessitats previsibles a partir de la creació de noves llars. A partir de la constatació dels escenaris futurs s'apunten algunes línies estratègiques a desenvolupar de cara a la concreció en un futur POUM de Sant Celoni.

La realització d'aquest treball ha comptat amb la direcció i el suport dels següents membres de l'equip tècnic municipal: Pilar Puig (Directora de l'Àrea de Territori), Anna Comella (Coordinadora de l'Àrea d'Entorn), Anna Camps (Arquitecta a l'Àrea d'Entorn) i Xavier Collet (Oficina d'Habitatge).

2. INTRODUCCIÓ

Cal situar el present estudi en un context en el que les polítiques urbanes se centren al voltant dels conceptes de rehabilitació i de regeneració, de lloguer i de mobilització del parc d'habitatges buits. Una acurada atenció a la situació i les potencialitats del parc d'habitatges existents és obligada per al planejament urbanístic de qualsevol municipi en el que s'hagin donat processos de creixement de la dimensió que ha experimentat Sant Celoni.

L'expansió de les polítiques de promoció de l'entrada al mercat de lloguer de l'estoc d'habitatges buits tenen un exemple clar en el propi municipi de Sant Celoni, en el que s'han desenvolupat iniciatives importants en aquesta línia. També el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat ha anunciat ja la pròxima aplicació d'un impost als bancs, promotors i altres entitats jurídiques que tinguin pisos buits, amb l'objectiu d'evitar la desocupació permanent d'habitatges i incentivar el mercat de lloguer.

El Projecte de decret del **Pla per al dret a l'habitatge** i de regulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, ha estat sotmès a informació pública el juliol de 2013. El Pla per al dret a l'habitatge inclou: un **Programa social d'habitatge** amb ajuts a persones en dificultats per al manteniment de l'habitatge amb l'objecte d'evitar la seva exclusió social residencial); un **programa de foment de la rehabilitació** d'habitatges i d'edificis d'habitatge i d'àrees de rehabilitació.; i un **programa d'habitatges amb protecció oficial (HPO)**.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, aprovat només inicialment l'any 2010, incloïa ja estratègies per a la mobilització i la posada en el mercat de lloguer social de 62.000 habitatges del parc desocupat, així com la rehabilitació i millora de 300.000 habitatges, mitjançant ajut públic per realitzar obres en 247.000 habitatges, intervenció en 48.000 habitatges del parc públic i remodelació de barris que afectarà 5.000 habitatges.

A escala de l'estat espanyol, diverses iniciatives legislatives i estratègiques van en aquesta mateixa línia, encara que amb matisos. Així, cal fer esment, entre d'altres, del *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas*, així com de la recentment aprovada Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Tal com recull el preàmbul d'aquesta darrera Llei, la tradició urbanística s'ha concentrat en la producció de nova ciutat sense el necessari equilibri entre aquestes actuacions i aquelles orientades als teixits urbans existents que permeten intervenir de forma intel·ligent en les ciutats. Aquestes altres intervencions són molt més complexes, tant des del punt de vista social com econòmic. : una complexitat agreujada ara com a conseqüència de l'escassa capacitat de finançament públic o privat.

En aquest context també, tal com apunta l'arquitecte Sebastià Jornet en les al·legacions presentades a l'avantprojecte de Llei 8/2013, la reforma urbana, el reciclatge urbà o la rehabilitació urbana han de ser, en el proper cicle, el gran repte de l'urbanisme. Jornet apunta també que la Llei no entre en una major definició de kes diferents tipologies de transformació de la ciutat existent, un tema pendent que facilitaria el desenvolupament d'aquestes actuacions.

La Generalitat ha anunciat el juliol de 2013 que considera que la Llei de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes vulnera competències exclusives en matèria d'habitatge i urbanisme reconegudes per l'Estatut d'Autonomia i que per aquest motiu encarrega al CGE un dictamen per possible invasió competencial, com a pas previ a la possible interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat.

El present estudi s'inscriu en aquesta mateixa línia d'actuació, d'acord amb un reconeixement de la realitat específica del municipi, que respon als trets comuns que podria presentar una diagnosi efectuada a escala metropolitana. Es tracta de veure, doncs, quin paper ha de tenir l'urbanisme en aquest nou context de creixement contingut i d'incentivació de la rehabilitació i la regeneració amb l'objectiu de contribuir a la consecució dels objectius estratègics del municipi.

3. POLÍTIQUES D'HABITATGE A SANT CELONI

Aquest document s'ha d'inscriure necessàriament en el context de les polítiques d'habitatge impulsades des de l'ajuntament de Sant Celoni, des de l'any 2007 en el marc de l'**Oficina Local d'Habitatge**. Aquestes polítiques són definides pel Pla Local d'Habitatge (PLH), que estableix el contingut i el pressupost de les diverses línies de treball. El primer Pla Local data de l'any 2006, mentre que el Pla actualment vigent comprèn el període 2012-2017.

Pla Local d'Habitatge 2006

El primer Pla Local d'Habitatge centrava el gruix de les seves actuacions en el planejament urbanístic, el seu desenvolupament i la seva gestió, a través de la **promoció d'habitatges de protecció oficial** en els seus diferents règims. El Pla Local d'Habitatge calculava que entre els anys 2.004 - 2.014 les necessitats d'habitatge a Sant Celoni representarien un volum d'entre 2.295 i 3.026 habitatges, quan el contingent d'habitatges no iniciats en tot el sòl urbanitzable s'estimava en 1.550 unitats. Tal com posa en evidència l'actual PLH, "sis anys després, la situació ha canviat radicalment i, al mateix temps, el desenvolupament del planejament no ha avançat gaire". A la pràctica, com veurem més endavant, en el període 2004-2014 s'hauran construït a Sant Celoni aproximadament 1.500 habitatges i el sòl urbà disponible té encara una gran capacitat d'acollida de nous habitatges. "L'objectiu fonamental del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Sant Celoni és poder materialitzar i de manera coherent les reserves de sòl per a la construcció d'HPP que preveu el DL 1/2005." Ja apunta que "El creixement de Sant Celoni des de l'aprovació del PGM0 s'ha caracteritzat per un intens creixement extensiu (desenvolupament del 44% del potencial dels sectors urbanitzables) i per l'immobilisme en els àmbits UASU de transformació urbana d'iniciativa privada. Cal revisar els paràmetres i la iniciativa per generar la transformació del centre i, amb ella, la contribució a la cobertura del contingent d'HPP que la Llei fa possible."

Pla Local d'Habitatge 2012-2017

El vigent PLH dona com a bones les recomanacions realitzades pel primer PLH però, donades les circumstàncies i les dificultats per a promoure la construcció d'habitatges, **deixa congelades les possibles accions en matèria de promoció directa de nou habitatge de promoció pública**. D'aquesta manera, aquesta actualització del Pla Local d'Habitatge se centra en altres tipus d'objectius, estratègies i accions, ja que el volum d'habitatges buits revela que no hi ha un problema de falta d'habitatge sinó d'accés al mateix. El Pla Local d'Habitatge estableix les següents necessitats.

- **Necessitats en matèria de rehabilitació i ocupació d'habitatges.** El nucli central de les estratègies i de les accions del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni s'ha de centrar en les accions que no impliquin la promoció d'habitatge públic de nova construcció, sinó que cal que se centri en la rehabilitació, la ocupació d'habitatges buits i la resolució d'altres situacions anòmales (en particular, les situacions de sobreocupació), que són la clau de volta del treball de l'Ajuntament de Sant Celoni en matèria d'habitatge durant els propers anys.

- **Coherència entre planejament i necessitats d'habitatge.** S'analitza si les necessitats d'habitatge són coherents amb el planejament actualment vigent i si és necessari alguna dotació de sòl addicional o alguna actuació concreta en matèria d'habitatge dotacional.

- **Coherència entre el bloc “recursos i instruments municipals” i les necessitats d'habitatge.** En les circumstàncies actuals –i previsiblement, també en un futur proper–, és previsible que es mantinguin les dificultats per a què apareguin potencials promotors disposats a generar habitatge de nova construcció a Sant Celoni. Aquest fet afecta, a més, tant a les possibles promocions privades com a les promocions públiques o del tercer sector i implica, necessàriament, que el Pla Local d'Habitatge no pot centrar les seves actuacions en la construcció de nou habitatge, perquè aquesta probablement no es produirà en la quantitat ni en els terminis necessaris (addicionalment, òbviament, les actuals restriccions financeres tampoc no ajuden). Per això, s'ha de prioritzar accions, en matèria d'habitatge, que no impliquin la promoció d'habitatge públic de nova construcció.

Pel que fa als resultats en matèria d'habitatge, el Pla Local d'Habitatge **preveu donar suport a l'accés a 283 habitatges** per part de persones o unitats de convivència de Sant Celoni, segons la següent distribució:

- **Posada en circulació de fins a 143 nous habitatges**, 50 en règim de lloguer, 43 en altres tinences i formats (a través de cooperatives i de cessions de drets de superfície) i 50 derivats de processos de rehabilitació:
 - 28 habitatges en sòl municipal (SM), en alguna de les parcel·les incloses dins el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) municipal: 14 en règim cooperatiu, 9 a través de noves formes de gestió i 5 derivats de convenis amb promotors privats.
 - 115 habitatges en solars i edificis amb altres titularitats (AS), dels quals 20 es deriven de la utilització del PMSH en metàl·lic per a la política d'habitatge (compra o arrendament financer d'habitatges que seran posats a disposició dels serveis socials de l'Ajuntament de Sant Celoni), 10 es promouran en règim cooperatiu, 25 es deriven del Fons de Lloguer Social, 10 seran promoguts sota noves formes de gestió (com la cessió de drets de superfície) i les 50 restants procediran del resultat de les mesures de potenciació de la rehabilitació.
- **Gestió i intermediació d'ajuts per** a què puguin accedir a **140 habitatges de lloguer** (en sòl no municipal) un nombre idèntic de persones o unitats de convivència.

Pla per a la mobilització dels habitatges buits de Sant Celoni

El Pla preveu la incentivació de l'entrada al mercat dels habitatges buits a partir d'accions preventives, de foment i d'assistència per la incorporació al mercat de lloguer d'aquests habitatges buits. El Pla esbossa un marc de col·laboració específic amb les entitats financeres que disposin d'habitatges buits en el municipi i només en darrer terme, preveu la incoació d'expedients sancionadors.

L'aprovació d'aquest Pla incorpora alhora el **Programa d'inspeccions anual** per a l'any 2013. que preveu la inspecció en una primera fase d'una trentena d'immobles que, fruit de l'execució de processos judicials o extrajudicials, són propietat d'entitats financeres i presumptament poden restar buits. El Programa proposa un marc d'actuació i de col·laboració amb les entitats financeres per a fer efectiva a Sant Celoni la creació d'una borsa d'habitatge de lloguer social, en el marc del Conveni per al fons social d'habitatges de lloguer signat el 17/01/13 entre el govern i les entitats financeres.

El Pla es basa en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i en el **Reglament municipal per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent** als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer, aprovat per acord del ple de 23/10/08. Aquest Pla desenvolupa el procediment per a qualificar un immoble residencial com a habitatge buit, fins a la seva inscripció, si s'escau, en el Registre Municipal d'Immobles Desocupats.

El Procediment administratiu per a qualificar un immoble residencial com a habitatge buit preveu la incoació d'expedient d'ofici o a instància de part. A partir d'aquí es preveuen polítiques de foment per a la incorporació al mercat de lloguer, l'establiment de garanties per als propietaris, el foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat o la cessió a l'administració pública; així com altres mesures, entre elles de caràcter fiscal.

4. LA POBLACIÓ

El municipi de Sant Celoni, emmarcat territorialment en l'àmbit del Baix Montseny, té una població empadronada de 17.076 habitant, segons padró municipal de l'any 2012. El creixement de la població en el període 1997-2012 fou de 4.236 habitants, que suposa un increment del 33%. Aquest període, coincident amb el desenvolupament de l'instrument de planejament urbanístic municipal vigent, es caracteritza per l'existència de **3 dinàmiques clarament diferenciades**: el període 1997-2001, en què es manté estable el volum de població; el període 2001-2009, d'important creixement amb una component migratòria molt significativa; i el període 2009-2012, en què s'observa una nova estabilització. En conjunt, es tracta d'un **període d'elevat creixement**; si en el període 1977-1997 la població augmentà en poc més de 1.100 habitants, una mitjana de 55 l'any, en els darrers 15 anys l'augment ha estat superior als 4.200, **un increment anual mitjà de 282 habitants**.

Taula 1. Evolució de la població a Sant Celoni, 1998-2012

Any	Sexe		Total
	Homes	Dones	
1998	6.382	6.458	12.840
1999	6.382	6.458	12.840
2000	6.302	6.432	12.734
2001	6.389	6.450	12.839
2002	6.631	6.660	13.291
2003	6.901	6.858	13.759
2004	7.136	7.142	14.278
2005	7.577	7.504	15.081
2006	7.823	7.721	15.544
2007	8.005	7.987	15.992
2008	8.307	8.279	16.586
2009	8.441	8.419	16.860
2010	8.451	8.454	16.905
2011	8.462	8.487	16.949
2012	8.497	8.579	17.076

Font: elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT

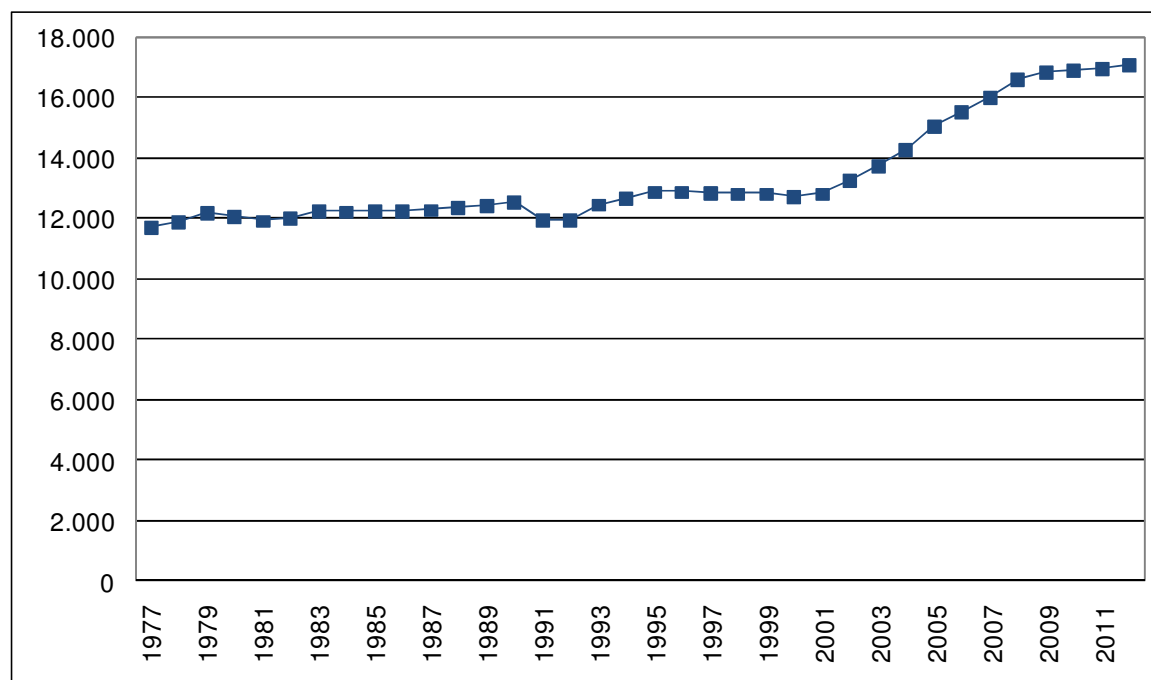
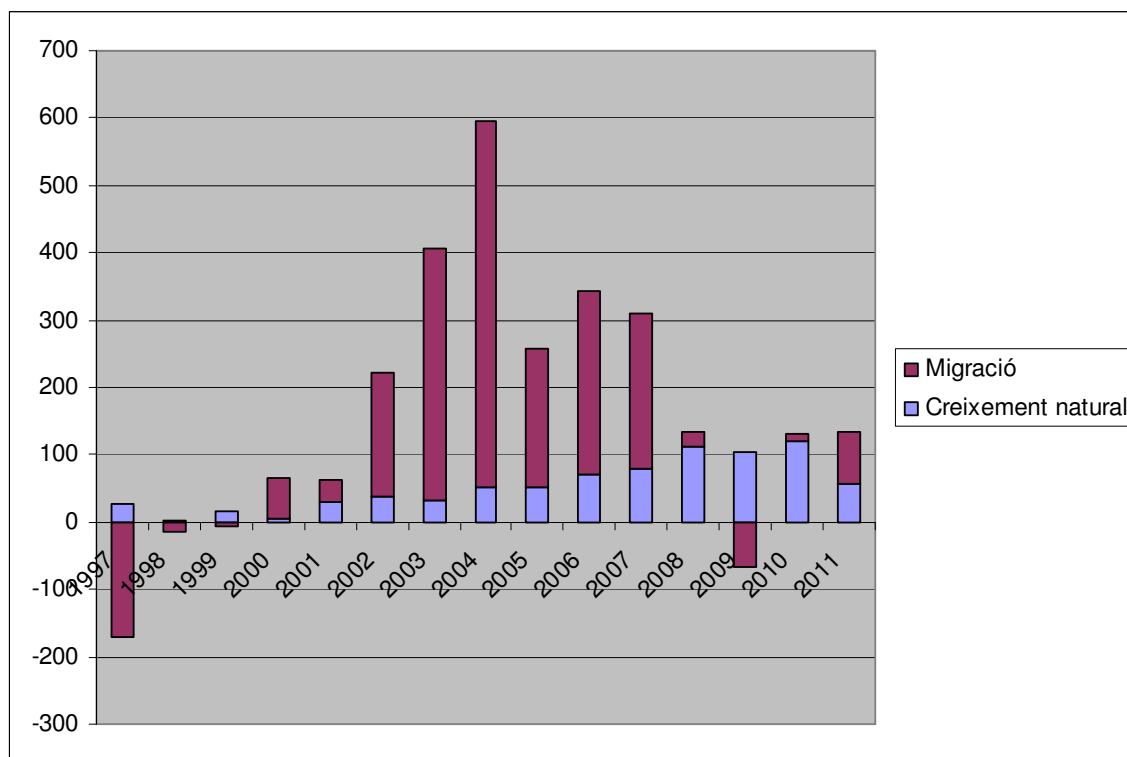


Figura 1. Components del creixement demogràfic, 1997-2011



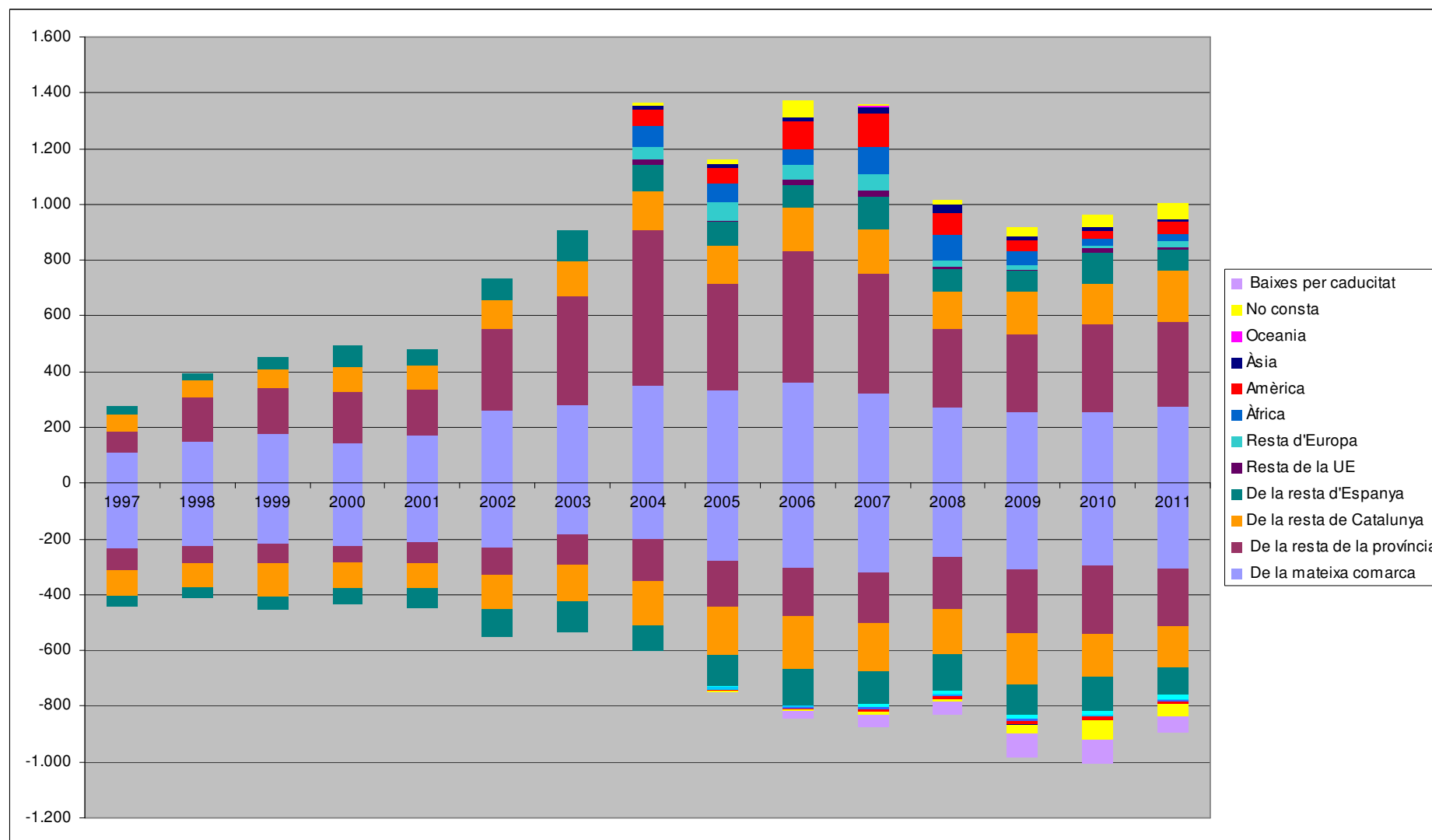
Font: elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT

La component migratòria, ha determinat la part més significativa del creixement, mentre que els darrers anys el mínim creixement mantingut ha estat fruit bàsicament del creixement natural, que s'ha incrementat.

Els moviments migratoris han tingut sobretot relació amb la comarca i el conjunt de la província. Els nous residents provenen en un 60% de la província de Barcelona (període 2004-2011). Tan sols un 20% del creixement migratori prové de fora de l'estat espanyol.

En relació a l'emigració, el 90% ha desplaçat la seva residència a un altre municipi de l'estat espanyol (un 60% del total, a un altre municipi de la mateixa província de Barcelona). En una part significativa de la resta de casos, es desconeix la destinació d'aquests persones o bé s'han donat de baixa per caducitat.

Figura 2. Origen i destinació dels moviments migratoris



Font: elaboració pròpia a partir de dades IDESCAT.

Nota. No es disposa de les dades corresponents a la immigració de fora de l'estat espanyol anteriors a l'any 2004 ni l'emigració a fora de l'estat espanyol anteriors a l'any 2005.

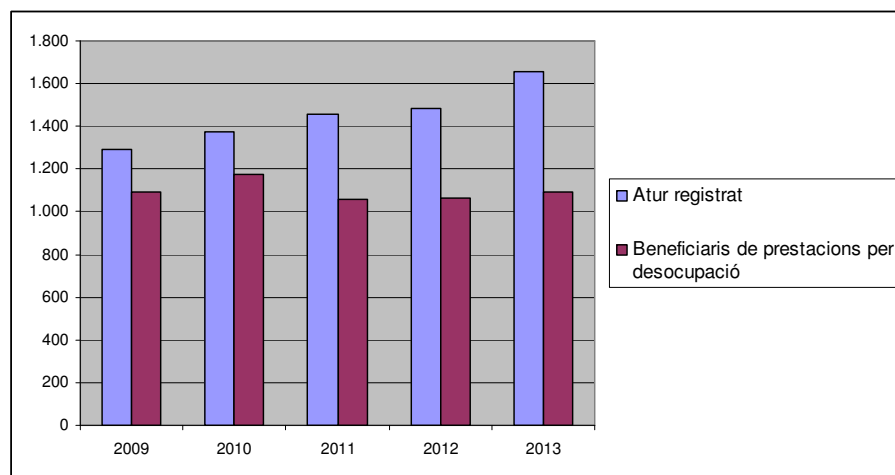
Col·lectius vulnerables

Segons l'“**Annex de col·lectius vulnerables a Sant Celoni, 2012**”, inclòs en el PLH 2012-2017, els darrers anys s'ha produït un increment del nombre de persones amb situació de vulnerabilitat, que hauria passat d'una forquilla d'entre 353 i 517 persones, a una altra d'entre 445 i 655, fet que suposaria en el cas màxim un 0,81% de la població. Aquest increment reforça encara més la necessitat de dissenyar i d'implementar polítiques públiques d'habitatge.

Les dades disponibles per a l'any 2010 indiquen que segons els Serveis Socials a Sant Celoni hi havia un total **de 25 persones en situació d'exclusió social** (sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social). Entre els col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social, s'estima que podrien haver-hi unes 53 llars monoparentals encapçalades per dones l'any 2010 i unes 125 llars unipersonals majors de 75 anys l'any 2012.

Segons el PLH, la destinació d'habitatges per a col·lectius desfavorits ha de **comptar amb atendre de forma preferent a les 25 persones amb necessitats identificades que es correspon les persones sense llar i els que es troben en situació d'exclusió social, que podran esdevenir 35 al final del Pla**. Aquesta actuació preferent ha de desenvolupar-se, però, sense detriment d'altres casos que al llarg del Pla puguin aparèixer i necessitar de cobertura. Aquestes necessitats serien les més ajustables a habitatges de tipus dotacional.

Figura 3 Evolució de l'atur registrat i el nombre de beneficiaris de prestacions per desocupació a Sant Celoni



Font: elaboració pròpia a partir dades IDESCAT

La xifra d'aturats, tot i una lleugera disminució els mesos d'abril i maig de 2013, manté una tendència a l'alça, situant-se en 1.635 persones el maig de 2013. Dins el col·lectiu de les persones adultes en situació vulnerable, **el nombre d'aturats sense subsidi d'atur no ha parat de créixer**, assolint-se la xifra de 561 l'abril de 2013, el que suposa un increment del 36% respecte l'any anterior, i que s'ha triplicat respecte el 2010. En aquest cas, seguint la hipòtesi aplicada en el Pla Local de l'Habitatge, el nombre de persones excloses se situaria ara entre 112 i 168, arribant a suposar un 1% de la població de Sant Celoni i aproximadament un 6% de la població activa, tenint a més en compte que una part significativa d'aquestes persones tenen una família al seu càrrec.

Distribució de la població en el territori

A partir de les dades d'evolució de la població empadronada segons la delimitació de les entitats singulars definides per l'*Instituto Nacional de Estadística*, **el nucli urbà de Sant Celoni concentra prop d'un 90% de la població** del municipi, una proporció que s'ha reduït des del gairebé el 94% que suposava l'any 1997. La major part de l'increment de la població en el període 1997-2012 s'ha localitzat al nucli urbà de Sant Celoni, amb un increment de prop de 3.000 habitants, que suposen el 75% del total del creixement.

Taula 2. Evolució de la població en les diferents Entitats singulars del municipi

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997-2012
BATLLORIA (LA)	420	426	429	442	466	506	657	812	850	864	991	1.080	1.083	1.099	1.141	1.245	825
FUIROSOS	7	7	6	9	9	9	7	6	7	8	12	12	10	10	10	8	1
MONTNEGRE	14	14	12	18	18	18	14	12	14	16	24	24	20	20	20	16	2
OLZINELLES	23	23	26	26	31	28	36	37	38	35	39	40	42	41	45	43	20
PARTEGAS	262	278	272	264	265	258	254	245	258	260	258	253	259	266	258	278	16
SANT CELONI	12.348	11.940	11.987	12.108	12.247	12.632	12.994	13.599	13.982	14.409	14.838	15.044	15.041	15.074	15.151	15.230	2.882
VILARDELL	69	73	77	93	102	112	121	134	153	164	181	177	173	168	175	194	125

Font: elaboració pròpia a partir dades IDESCAT

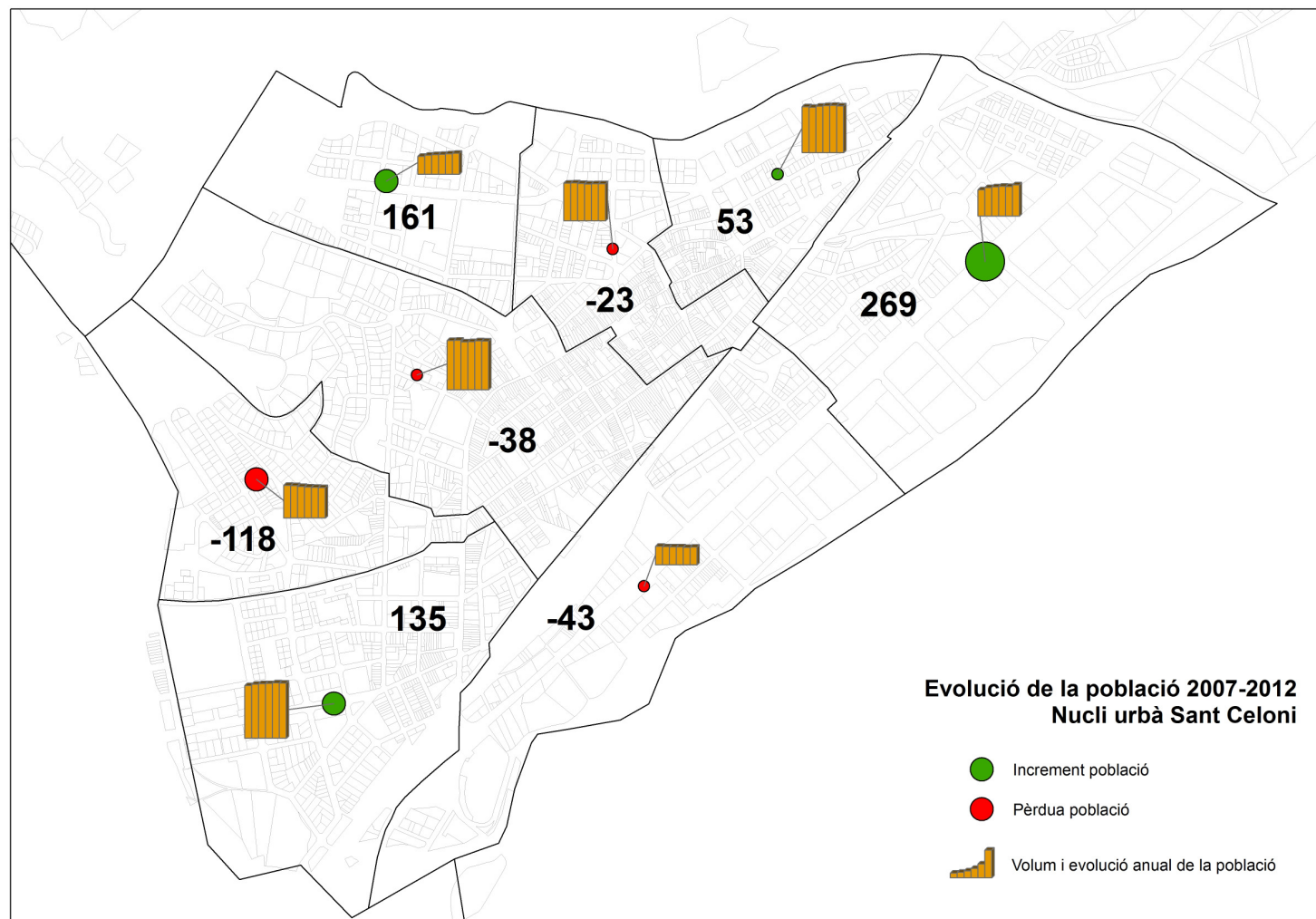
El nucli de La Batllòria ha triplicat la seva població, aollint un 20% del creixement poblacional del municipi. La resta d'Entitats Singulars delimitades, en bona part amb un caràcter de poblament dispers, han mantingut el seu volum de població.

Distribució i Evolució població dins el nucli urbà

La delimitació per seccions censals no facilita extreure una correcta interpretació de les dades de població per barris. Es pot calcular aproximadament que més d'un 50% de la població viu ja als sectors d'exemple residencial i que un 17% de la població viu al sud de la línia de ferrocarril.

Degut a la modificació de la delimitació administrativa no és possible conèixer amb detall l'evolució de la població als diferents barris del nucli urbà en tot el període d'anàlisi. Sí que podem representar l'evolució en el darrer període 2007-2012 en què no s'han produït canvis en la delimitació administrativa.

Figura 4. Evolució de la població al nucli urbà de Sant Celoni, 2007-2012



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Padró d'habitants de Sant Celoni

Observant el període 2007-2012 destaca la **lleugera pèrdua de població al centre urbà** (Barri Vilanova i la Forca), així com al voltant de l'Avinguda de la Pau i el sector del Molí Paperer, amb una pèrdua total de 224 habitants. Els creixements s'han concentrat als nous sectors urbanitzats, sobretot a Les Torres, Residencial Esports i Pla de Palau, i en menor mesura a Sant Ponç, sumant un total de 538 nous habitants.

5. PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla Territorial Metropolità

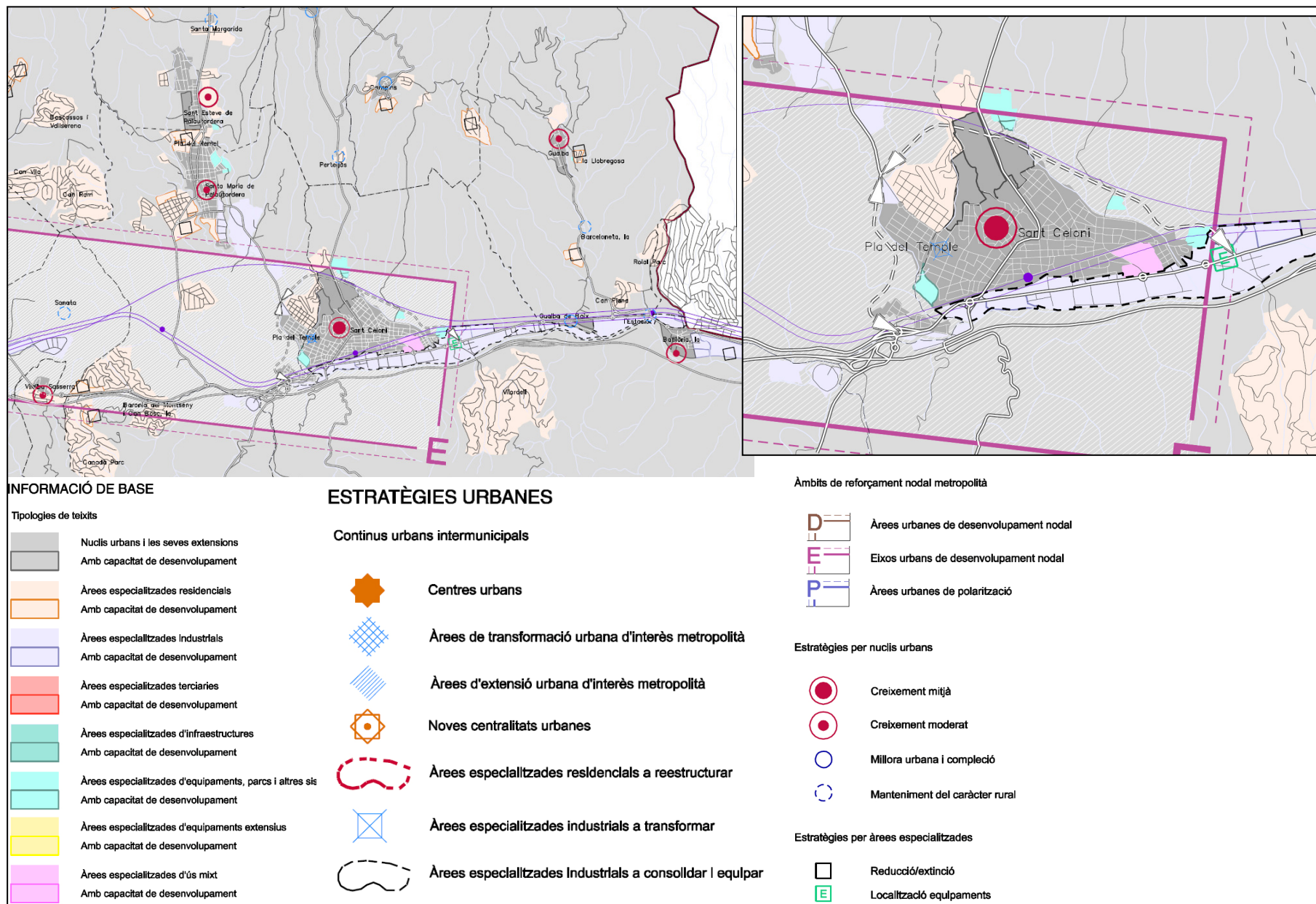
El Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) identifica Sant Celoni com una **polaritat comarcal**, és a dir, com una de les “ciutats externes als continus urbans intermunicipals, que articulen territoris d’entorn, normalment de caràcter rural o amb elevada presència d’àrees residencials especialitzades.” Entre aquestes, el Pla designa Sant Celoni dins d’un eix urbà de desenvolupament nodal. El Pla estableix per a aquestes àrees “la definició d’operacions urbanes mixtes i complexes encaminades al desenvolupament d’eixamples urbans que poden suposar creixements significatius sobre les ciutats o àrees urbanes en què es plantegen, les quals ja tenen un nivell considerable de capitalitat i centralitat territorial dins del sistema nodal metropolità i català.”

El PTMB estableix per al **nucli urbà de Sant Celoni** una **estratègia de creixement mitjà**. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes d’elles poden assolir una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim. L’extensió urbana màxima del creixement no podrà excedir del 60% en el cas del mitjà, aplicable sobre l’àrea urbana de cada municipi en el moment d’aprovació definitiva del Pla. En el cas del nucli de **La Batllòria**, l’estratègia és la de **creixement moderat**, amb un creixement que no podrà excedir en aquest cas del 30%.

L’aplicació d’aquest criteri quantitatiu en superfície requereix d’una definició precisa de l’àrea urbana a tenir en compte. Per a poder fer una primera valoració, el PTMB substitueix la superfície urbana pel nombre d’habitatge. L’aplicació d’aquest llindar de creixement **en el cas de Sant Celoni implicaria un valor superior als 4.000 nous habitatges potencials**, mentre que **en el cas de La Batllòria se situaria al voltant dels 150 nous habitatges**.

El Pla indica estratègies específiques per a les àrees industrials (Eixos urbans de desenvolupament nodal i “Àrea industrial a consolidar i equipar” al sector del Molí de Can Planes), que no correspon però desenvolupar en aquest document. En canvi, sí que és interessant destacar que identifica com a **“Àrea especialitzada industrials a transformar”(Article 3.12) el sector industrial de la fàbrica AUNDE S.A.** La finalitat per a les àrees assenyalades amb aquesta estratègia és millorar l’aprofitament social i econòmic del sòl actualment ocupat, reciclant-lo per tal d’assolir millors intensitats urbanes, usos més mixtos i diversificats, i minimitzar els actuals impactes negatius sobre els teixits urbans veïns.

Figura 5. Cartografia dels sistemes urbans del Pla Territorial Metropolità



Pla per al dret a l'habitatge

El Projecte de decret del **Pla per al dret a l'habitatge**, de regulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, ha estat sotmès a informació pública en el moment que es presenta aquest treball. El Pla per al dret a l'habitatge inclou tres grans programes, segons l'objecte a què es refereixen:

a) Els Programes socials d'habitatge, on s'inclouen diferents mesures dirigides essencialment a establir ajuts a persones en dificultats per al manteniment de l'habitatge amb l'objecte d'evitar la seva exclusió social residencial. Així els ajuts per al pagament del lloguer i de les quotes hipotecàries per evitar la pèrdua de l'habitatge; o els ajuts a l'accés a un nou contracte de lloguer, quan les persones han perdut l'habitatge a causa d'una execució hipotecària; o les mesures de mediació per tal d'incentivar la posada d'habitatges en el mercat de lloguer. També s'inclou el programa d'habitatges d'inserció per aquelles persones que es troben en situacions de especial desprotecció i que necessiten un suport per superar la situació d'exclusió que pateixen.

b) El programa de foment de la rehabilitació. Aquest programa inclou la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatge i les àrees de rehabilitació. Es manté l'esquema i les línies generals que existien en el Pla anterior, si bé hi ha algunes diferències, fonamentalment en la definició dels tipus d'actuacions concretes protegibles.

a) La primera fa referència als edificis d'habitatges,

b) La segona a la rehabilitació d'habitatges en concret, posant èmfasi en l'obtenció de les condicions d'habitabilitat.

c) La tercera a la rehabilitació del parc immobiliari en àrees de rehabilitació i programes específics.

El contingut d'aquest article, respecte al del Decret 13/2010 (art. 65) és que exclou que els àmbits territorials proposats pels ajuntaments puguin declarar-se conjunts d'especial interès. L'objecte concret és actuar en espais territorials delimitats, per dur a terme actuacions de rehabilitació que afecten a un conjunt d'edificis i que, per les patologies que presenten o per la situació socioeconòmica dels seus ocupants, requereixen una intervenció de les administracions públiques.

c) El programa d'habitatges amb protecció oficial (HPO).

Aquest programa estableix les actuacions en matèria d'habitatges amb protecció oficial que seran protegibles. S'inclouen aquí les actuacions més clàssiques dels diferents plans d'habitatge que s'han elaborat fins ara: la promoció, la qualificació, la cessió d'habitatges, el lloguer i la venda dels habitatges amb protecció oficial. Es manté la figura, creada en l'anterior pla, dels allotjaments col·lectius protegits, per a persones especialment vulnerables. En canvi desapareixen les mesures de foment relatives a l'adquisició i urbanització de sòl per destinar-lo a habitatge protegit.

Pla Territorial Sectorial d'habitatge

El Pla Territorial Sectorial d'habitatge fou redactat per constituir el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge en els propers deu anys, principalment les establertes en el Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016. Malgrat fou tan sols aprovat inicialment l'any 2010, és important tenir en compte els elements que planteja. El Pla estableix com a principis el màxim aprofitament i la millora dels habitatges existents, així com la construcció de nou habitatge, de manera preferent en sòl urbanitzat i, quan sigui necessari, en sòls urbanitzables, establint així mateix programes orientadors de l'actuació pública en aquestes matèries.

El Pla situa el municipi de **Sant Celoni en el Nivell 2 entre els “Sistemes metropolitans i sistemes urbans amb Demanda Forta i Acreditada”**. Es consideren àrees de demanda forta i acreditada els sistemes metropolitans i sistemes urbans que estiguin en alguna d'aquestes situacions: necessitats d'habitatge superiors a 6.000; necessitats d'habitatge un 10% per sobre la mitjana del conjunt dels àmbits. El Nivell 2 en el que s'inscriu Sant Celoni es correspon a les àrees amb necessitats d'habitatge inferiors a 20.000 o que estan per sota el 50% de la mitja del conjunt dels àmbits

El segon concepte fonamental associat a la Llei del dret a l'habitatge per a determinar de manera diferencial en el territori de Catalunya les polítiques públiques en matèria d'habitatge és el de la solidaritat urbana, que en aquest cas s'aplica directament als municipis de més de 5.000 habitants o capitals de comarca, grup en el que s'inscriu doncs el municipi de Sant Celoni.

Respecte les determinacions per al planejament general, el Pla apunta que “L'ordenació del sòl a efectes urbanístics és una component bàsica per a les actuacions en matèria d'habitatge, ja sigui sobre els habitatges existents, o en sòls en transformació per a la construcció de nous habitatges, ja siguin urbanitzats o de nova urbanització. En conseqüència, és obligat establir determinacions per al planejament general, que és el que concreta els drets i deures de la propietat del sòl, i que d'acord amb la legislació urbanística vigent, corresponen als plans directores urbanístics d'àmbits supramunicipals, i el planejament urbanístic municipal.” En aquest Pla es reforcen aquests plans en els aspectes relacionats amb els seus continguts en matèria d'habitatge, singularment en els plans que corresponen a municipis inclosos en àrees de demanda forta i acreditada.

Per una part, s'estableix que la memòria social haurà de concretar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials que per tots els conceptes s'han de preveure en el planejament, i d'aquests, quina part corresponen al sòl urbà consolidat. En segon lloc, s'estableix que la documentació del pla haurà de contenir un estudi detallat del parc d'edificis residencials i d'habitatges existent, **amb especial atenció als habitatges no principals** en relació a la possibilitat d'incrementar els habitatges destinats a polítiques socials, i també a les necessitats de rehabilitació dels edificis i habitatges. Com a conseqüència d'aquest estudi detallat, hauran de proposar les àrees de conservació i rehabilitació previstes a la Llei el dret a l'habitatge o bé plans de millora urbana, amb previsions d'actuació sobre edificis i habitatges desocupats i solars no edificats, i amb la mateixa finalitat, així com, si s'escau, les actuacions a realitzar sobre situacions d'utilització anòmla dels habitatges.

6. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El Pla General Municipal d'Ordenació vigent data de l'any 1.997. Aquest Text Refós té el seu origen en el Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 1.983, aprovant-se inicialment la seva primera revisió l'any 1.992. L'any 1.994 s'aprovà provisionalment i el març de 1.995 la Generalitat acordà la seva suspensió. L'Any 1.997 s'aprovà definitivament un nou Text Refós que és l'actual vigent i que compta doncs 15 anys de desenvolupament.

Fent una anàlisi sintètica de les propostes del planejament urbanístic al municipi, cal apuntar inicialment que el Pla urbanístic anterior, aprovat l'any 1983, apostava per un municipi de 16.000 habitants, previsions que no s'havien acomplert l'any 1997, ja que el creixement s'havia estancat als 12.000 habitants.

El Planejament urbanístic vigent, aprovat l'any 1997, apuntava ja un sostre potencial per a 20.186 habitants, amb un parc futur estimat de 6.724 d'habitatges. Actualment, la població de Sant Celoni és de 17.076 habitants, però amb **un parc de 7.595 habitatges** (8.048 segons les fonts del Padró Municipal), **per sobre doncs del previst en el planejament**. En part, es pot apuntar aquest diferencial a una incorrecta estimació del Parc d'habitatges inicials, a una reducció en paral·lel de la superfície mitjana dels habitatges construïts, així com una reducció de la mitjana d'habitants per habitatge. Així doncs, és necessari avaluar les capacitats remanents de les previsions del Pla de 1997 i actualitzar els valors que fan referència a la potencialitat de creixement vigent al municipi.

Amb l'anàlisi que es presentarà en els propers apartats es mostrarà com la capacitat actual del sòl urbà i del sòl urbanitzable, tenint en compte les modificacions del planejament efectuades, permet encara ampliar el parc del municipi fins a superar els 10.000 habitatges.

Taula 3. Previsions residencials del Pla General 1997

Sectors	Sòl Urbà		Sòl Urbanitzable		Habitatge potencial	
	Superfície (Ha)	Habitatges	Superfície (Ha)	Habitatges	Superfície (Ha)	Habitatges
Sant Celoni	76,7	4.277	77	1.450	154	5.727
La Batllòria	4	253	9,6	185	14	438
Urbanitzacions Sant Celoni	133,3	499	0	0	133	499
Urbanització La Batllòria	9,98	60	0	0	10	60
Total municipi	223,98	5.089	87	1.635	311	6.724

Font: PGM0 1997

Al nucli urbà de Sant Celoni els creixements residencials previstos al PGM0 tenen dues directrius:

- Direcció Montseny per la carretera de Campins, com un eix de creixement limitat. Ha de contenir les àrees residencials de qualitat del Puig de Bellver i també els equipaments extensius

- Cap al torrent del Virgili en l'eix de Santa Maria de Palautordera, que constitueix la línia de creixement natural, i limita amb el TM de Santa Maria de Palautordera.

Sectors de creixement

El Pla General estableix **9 sectors residencials a desenvolupar mitjançant Plans Parcial**s, un dels quals es determina com a sòl urbanitzable no programat. Tots els sectors provenen ja del planejament anterior (pla General de 1983), dos dels quals havien estat fins i tot aprovats (6-Pertegàs i 7-Plana de la Batllòria). En el període 1997-2013 s'han desenvolupat en total 5 d'aquests sectors, en els que s'ha concentrat bona part de la nova oferta d'habitatge del municipi. En el conjunt del període s'han urbanitzat 41,21 Ha al voltant dels sectors urbans de Sant Celoni i la Batllòria, el què ha suposat un increment del 51% de la superfície d'aquests nuclis urbans.

Taula 4. Sectors residencials amb Plans Parcial desenvolupats

Sector	Nom	Superfície (ha)	Habitatges màxims previstos 1997	Habitatges Acabats	Habitatges pendents	% habitatges pendents
2	Les Torres	8,91	445	319	128	29%
3	Pla de Palau	11,46	573	405	196	34%
6	Pertegàs	8,69	435	275	20	5%
7	Plana de la Batllòria	4,52	226	142	26	12%
11	Residencial Esports	7,63	306	221	82	27%
TOTAL		41,21		1.362	452	25%

Font: PGMO 1997

El Pla General determinava també **tres sectors de sòl urbanitzable programat de tipus residencial que es troben en diferents etapes de tramitació; cap d'ells no està urbanitzat, tot i que en un cas es disposa de l'aprovació definitiva del Pla Parcial (P-12) i en un altre cas es realitzà ja l'aprovació inicial (P16)**. En superfície sumen 40,4 Ha, una dimensió de nova superfície residencial molt semblant a la urbanitzada en el darrer període.

Taula 5. Sectors residencials amb Plans Parcial pendents de desenvolupament

Sector	Nom	Superfície (ha)	Habitatges màxims	Concertat	HPO	Estat
12	Torrent Virgili	10,45	157	0	0	PP aprovat 2003-05, Projectes d'Urbanització i de reparcel·lació en tràmit.
13	Can Giral	18,59	438-500	61	122	PP d'iniciativa pública per cooperació . Treballs de redacció en curs.
16	Institut	11	492	73	147	PP aprovat inicialment. Pendent de nova aprovació per modificació del Pla.
TOTAL		40,4	1149	123	247	

Font: PGMO 1997 i serveis tècnics municipals

En el cas del **sector P-12 Torrent Virgili**, es tracta d'un sector que preveu bàsicament habitatge unifamiliar aïllat o adossat. Tot i que el Pla Parcial fou aprovat inicialment ja l'any 2003 i l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme l'any 2005, el projecte d'Urbanització i el projecte de reparcel·lació es troben encara en tràmit.

Segons recull la fitxa del PGOU, "Aquest sector completa el mosaic urbà de la zona del Puig de Bellver limítrof amb el terme municipal de Santa Maria de Palautordera. Les cessions per espais lliures públics es disposaran a la part alta del Puig de Bellver per completar l'àrea destinada a parc i protegir la carena."

En la memòria de l'ordenació del Pla Parcial es justifica la conveniència i oportunitat amb els següents objectius:

- L'execució del Pla Parcial facilita la creació d'una important superfície de sòl residencial que és necessària per complir la finalitat de proporcionar habitatges a la població, augmentant l'oferta de sòl residencial del municipi i la comarca, la qual cosa facilita l'abaratiment del preu del sòl residencial urbanitzat.
- Completar la xarxa urbana del municipi de Sant Celoni fins el terme municipal veí de Santa Maria de Palautordera, integrant l'eixample oest del municipi de Sant Celoni, amb el barri residencial "El Virgili" que pertany al municipi veí.
- Preservar les àrees boscoses situades al voltant dels límits nord i nord-oest del sector, per tal d'integrar-les en el major parc urbà existent situat a la carena del Puig Bellver..
- Resoldre l'accessibilitat des dels sistemes de vialitat bàsica fins les àrees d'implantació residencial noves i existents.
- Compliment de les necessitats de tipus socio-econòmic existents i futures, executant el model del Pla General d'Ordenació previst pel desenvolupament residencial del municipi de Sant Celoni.

Pel que fa al **sector P-13 Can Giralt** l'objecte, segons estableix el PGM0, és "completar les àrees urbanes al peu de la carretera de Campins". La fitxa del Pla estableix que les cessions per espais lliures es disposaran a la part alta del Puig de Bellver per completar l'àrea destinada a parc i protegir la carena. La parcel·la mínima d'estableix en 600 m2 i la qualificació és de residencial aïllada extensiva, malgrat que en un 20% del sector s'admetrà dues vivendes parellades en una mateixa parcel·la. Els treballs de preparació del planejament derivat iniciats plantegen, però, una modificació substancial dels paràmetres previstos mitjançant la modificació puntual del planejament, optant així per un increment de la densitat amb una preponderància de l'habitatge plurifamiliar. Així, s'apostaria per una tipologia urbana més compacta, molt més d'acord amb els objectius de sostenibilitat i eficiència establerts per la Llei d'urbanisme.

El **sector P-16 Institut** té com a vocació, segons la fitxa inclosa a la modificació puntual del vigent PGM "completar les àrees urbanes compreses entre la zona esportiva i l'institut, i ha de resoldre correctament l'acabat amb el tren d'alta velocitat, i ha d'incorporar com a càrrega d'urbanització l'import corresponent al de les despeses de soterrament de la línia elèctrica existent de 132Kv S.E La Roca - S.E. Salt, que travessa el sectors Les cessions destinades a espais lliures es disposaran al peu de la riera de Pertegàs, per completar l'àrea de parc".

Els principals objectius de la modificació efectuada l'any 2008 foren:

- Creació d'un sector discontinu, ateses les necessitats d'escolarització previstes pel municipi i àrea d'influència, i la voluntat de l'Ajuntament de disposar de sòl suficient per a l'ampliació de l'IES Baix Montseny.
- Percentatge de cessions. La necessitat d'assegurar una major presència de l'espai lliure públic a zones centrals del sector situades properes a les noves edificacions, porta a plantejar l'increment de percentatge de sòl de cessió per a espais lliures públics respecte al determinat a la corresponent fitxa de sector inclosa al Programa d'Actuació del Pla General.
- Revisió dels paràmetres del sector. Establiment d'una doble densitat i Reducció de l'índex d'edificabilitat bruta. Tots dos amb l'objectiu d'assegurar la viabilitat de la construcció d'habitatge protegit. També motivades per l'aplicació de noves càrregues al sector.
- Noves càrregues d'urbanització. Carril bici + soterrament LAT
- Ajust límit àmbit.

Aquests dos sectors residencials P16 i P13 situats sobre l'eix de la ctra. de Campins en el límit del SUNC, plantegen doncs un desenvolupament urbanístic d'acord amb un increment de densitat segons el model de ciutat compacta que permeti un desenvolupament sostenible, amb una oferta tipològica diversificada que afavoreix la cohesió social. Ambdós sectors es proposen amb un criteri de zonificació que permet la creació d'espais públics tant d'ús públic com privats, amb un criteri d'ordenació del teixit residencial segons illes obertes, amb les corresponents dotacions d'equipaments, que en el cas del sector P16, mitjançant el desenvolupament del Projecte del Museu del bosc suposa la incorporació d'una dotació d'ecomuseu que pot constituir un element clau en la dinamització del territori atesa l'oferta científica, cultural i divulgativa que pot suposar.

En general cal destacar l'evolució realitzada en els Plans Parciais pendents, en una aposta per un model urbà més sostenible i per una major viabilitat dels sectors. Com a resultats del desenvolupament d'aquests sectors cal destacar les cessions en quant a sòl per a sistemes i equipaments, així com en la provisió d'Habitatge Protegit. El sector P-16, a part de la dotació de sòl d'equipaments per a la proposta del Museu del Bosc de Catalunya ha permès la cessió anticipada a l'Ajuntament dels terrenys per a la construcció de l'Escola Soler de Vilardell. En el cas del sector P-12, s'ha obtingut ja prèviament la cessió anticipada del sòl on s'ubica el dipòsit d'aigua. Tant el sector P-16 com el P-13 aportarien també una important oferta d'habitatge protegit i concertat. En tots tres casos s'obtidria també sòl per al sistema de zones verdes d'importància per a la vertebració del sistema d'espais lliures del municipi.

Per al nucli de **la Batllòria**, el Pla determina el seu desenvolupament residencial en direcció cap al riu mitjançant **un sector residencial de sòl urbanitzable no programat que resta pendent de desenvolupar**.

Taula 6. Sectors residencials de sòl urbanitzable no programat

Sector	Nom	Superfície (ha)	Habitatges màxims	Concertat	HPO	Estat
20	Residencial Pla de la Batllòria	5,08	142	24	47	No desenvolupat

Font: PGM0 1997- PLH 2012-2017

En síntesi, la urbanització d'aquests quatre nous sectors suposaria un increment de 46,2 Ha del sòl urbà, una superfície superior a la urbanitzada en el període 1997-2012 (que ha estat de 41,21ha), però que cal destacar que en bona part prové ja de les previsions del planejament urbanístic municipal de l'any 1983.

Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU)

El Pla estableix en diverses àrees el mecanisme de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU), que comprèn àrees de transformació en les quals l'ordenació i la qualificació queden ben determinades pel Pla General, però requereixen de la unitat d'actuació per fer efectiu el repartiment de beneficis i càrregues. La taula 7 recull totes les unitats contemplades en funció del seu desenvolupament i incloent dades respecte el nombre d'habitatges previstos i construïts. El valor del nombre d'habitatges previstos, no establert en el propi PGM0, s'ha extret dels càlculs inclosos en el Pla Local d'Habitatge 2006 i en algun cas s'ha aplicat una ràtio de 95m² bruts/habitatge sobre el sostre previst.

En conjunt, s'han desenvolupat el 65% de les UASU residencials previstes, amb un total de 296 nous habitatges, que suposen el 39% de la capacitat potencial prevista en aquests unitats. La capacitat remanent en les UASU desenvolupades i les previstes és encara aproximadament d'uns 450 habitatges, que suposen el 61% de la capacitat total prevista en el PGM0 1997. Aquest valor, que pot tenir un cert marge de variació en la concreció de cada UASU,

La UASU-38 no forma part d'aquest llistat ja que, tot i que aquest sector estava previst en el PGM0, la seva transformació s'ha executat finalment a partir de la modificació del planejament general. En aquest sector, entre el Vial paral·lel C-35, el carrer Indústria i el carrer Olzinelles - on se situava l'empresa "Derivados Forestales"-, es preveu la construcció de 540 habitatges, més dels que es preveu doncs en totes les UASU residencials.

L'anàlisi de les diferents Unitats d'Actuació que han quedat pendents de desenvolupar mostra alguns elements que han pogut contribuir a la seva paralització. Així, en aquests moments hi hauria possibilitats de realitzar canvis en les seves determinacions o bé de flexibilitzar-ne la concreció fent que l'edificació resultant fos més atractiva per als promotors i compradors finals i alhora s'obtinguessin els beneficis col·lectius desitjats. Aquestes estratègies podrien passar en molts casos per el manteniment dels sostre privat previst però permetent una disposició diferents dels volums que atorgués una major qualitat i singularitat als edificis i espais públics i generés alhora un major esponjament del nucli urbà. La delimitació de sectors discontinus podria permetre una estratègia més ambiciosa en aquest sentit. La reducció del sostre previst seria possible sempre hi quan quedés garantida la viabilitat econòmica de l'operació, ja sigui per la millora de la qualitat de l'oferta resultant, per la modificació de les càrregues, per la modificació de l'àmbit. Una correcta avaluació dels beneficis urbans derivats de l'execució de cadascuna de les unitats d'actuació permetria alhora la seva priorització en el marc de les tasques de suport i impuls per part del propi Ajuntament.

Taula 7. Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU)

Nº	Nom	Superfície	Qual.	Sòl lucratiu	Sostre	Habitatges previstos	Habitatges realitzats	Habitatges pendents	Sistema d'actuació
UASU executades - Sòl Urbà									
1	C/Major - Carretera Vella	999	1	639		10	10	0	Compensació
5	C/Agricultura - C/Artesania	1160	1	749		10		14	Compensació
19	Puig de Bellver	57508	5c	16864	7930	12	12		Cooperació
			5b	24428	1672	44	29	15	
21	Urbanització Can Coll	514343	5d	335591	50338	122	89	33	Compensació
24	Urbanització Royal Park	141090	5c	99695		87	75	12	Compensació
25	Carretera Vella a la Batllòria	3382	1	1548		10	10	0	Compensació
26	Sot de les Granotes	7887	2	4219		18	13	5	Cooperació
			4	835	709,75	4	3	1	
35	C/Diputació -C/ Campins - Av. Hospital.	1879,65	6b	1237,05	1424	14	14		Compensació
36	Av. de la Pau - C/ E. Biunell - C/ Germà Julià	1227	6b	817	1029,42	10	10	0	Compensació
47	Av. de la Pau - C/ E. Biunell - Cl Folch i Torres	5587	6b	3462	4500,6	47	0	47	Compensació
48	Can Sans- 1	60380	5d	47780	11945	30	24	6	Compensació
57	Can Sans- 2	12700	5d	5639	1409,75	3	3	0	Cooperació
58	Can Sans- 3	43131	5d	17022	4255,5	13	4	9	Compensació
TOTAL 13 UASU RESIDENCIALS SU						434	296	138	
UASU No executades - Sòl Urbà No Consolidat									
11	C/ Vallès - Cr Palautordera - Cr Dr. Trueta	8099	2	6489	18335	186		186	Compensació
17	Roca Umbert		4	2370	1776	18		18	Compensació
28	Ps. Rectoria Vella - C/Santa Fe - C/Torres i Bages	2215	6b	2106	3748,68	26		26	Compensació
33	C/Santa Rosa - C/Esteve Mogas	3778	1	2164		45		45	Compensació
37	C/Diputació - C/ Ramon i Cajal - C/ Dos de maig	3400	1	1864	2684,16	28		28	Compensació
49	C/Sant Josep	1463	6b	910	1833	14		14	Compensació
52	C/ Santa Rosa	602	1	369	738	9		9	Compensació
TOTAL 1 UASU RESIDENCIALS SUNC						326	0	326	

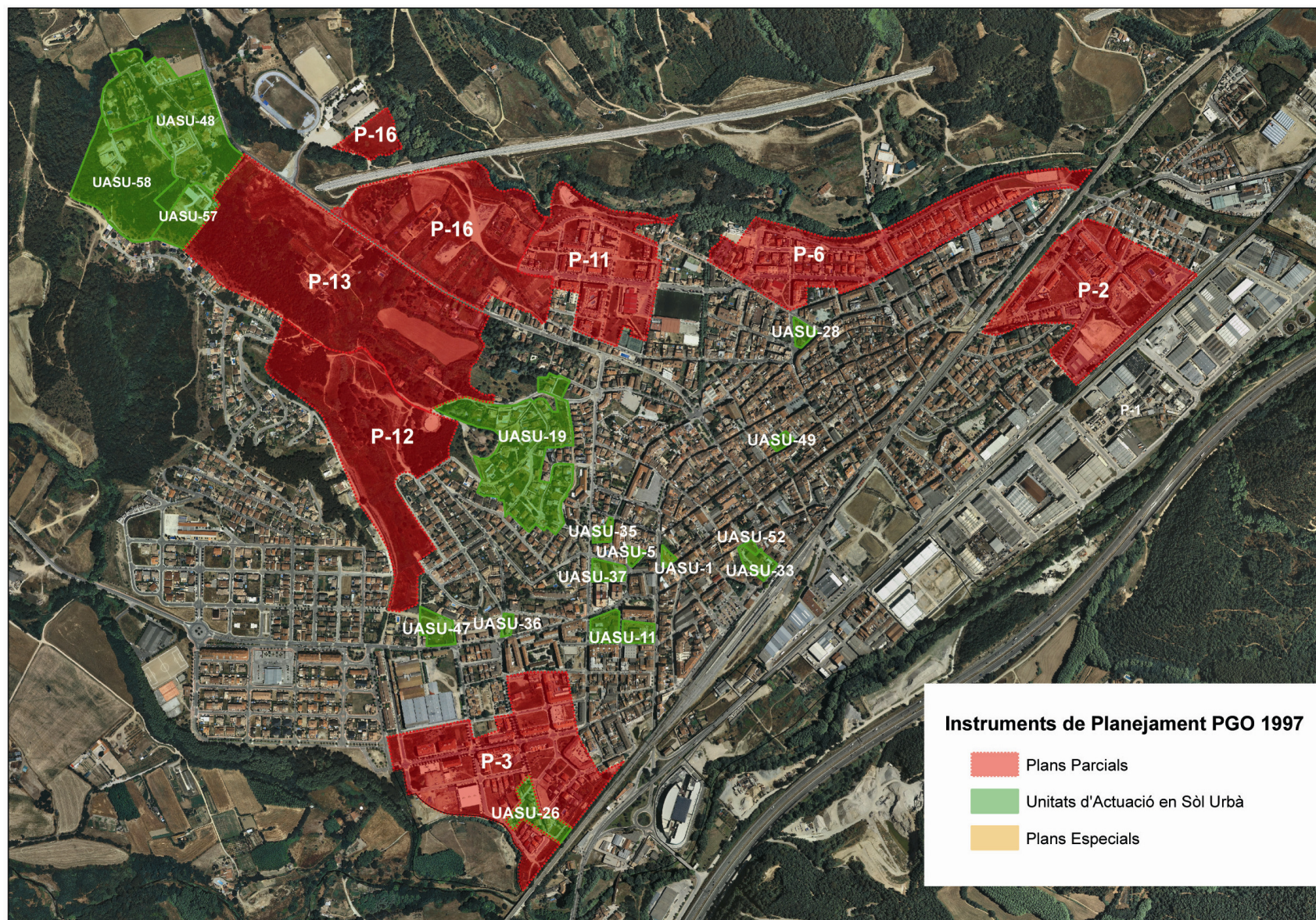
Font: PGMO 1997 i elaboració pròpia

Taula 8. Descripció dels objectius de les UASU pendents de desenvolupar

11	C/ Vallès - CIPalautordera - Ci Dr. Trueta	Aquesta unitat té per objecte la cessió i la urbanització d'una àrea d'espais lliures i l'eixamplament de la trama viària en els carrers Palautordera i Doctor Barri.
17	Roca Umbert	S'estableixen cessions d'espais lliures, viari i d'una parcel·la destinada a la construcció d'habitatge de promoció pública.
28	Ps. Rectoria Vella - C/Santa Fe - C/Torres i Bages	L'objectiu d'aquesta unitat és l'eixamplament del carrer de Santa Fe fins a un ample total de 10 metres, continuant l'alineació del carrer Jaume I.
33	C/Santa Rosa-C/Esteve Mogas	L'objectiu d'aquesta unitat és l'obtenció d'un espai lliure en la part central de l'illa, que permeti la connexió amb la Carretera Vella mitjançant el passatge Miquel Grivé
37	C/Diputació - C/ Ramon i Cajal - C/ Dos de maig	Té com a objecte establir una àrea pública o jardí de connexió entre el carrer Diputació i el carrer Dos de maig. L'Ajuntament podrà atorgar concessió per a la construcció i explotació de dues plantes soterrani en el ben entès que no produirà cap restricció en el domini públic del sòl cedit.
49	C/Sant Josep	Té com a objectiu la cessió i urbanització d'un espai lliure en el C/ Sant Josep mitjançant la construcció al seu entorn de blocs de volumetria específica, respectant a la vegada les vivendes amb el front al Carrer Major.
52	C/ Santa Rosa	L'objectiu d'aquesta unitat és l'obtenció d'un espai lliure en la part central de l'illa, que permeti la connexió amb el pas peatonal del carrer Sant Rosa i la Carretera Vella

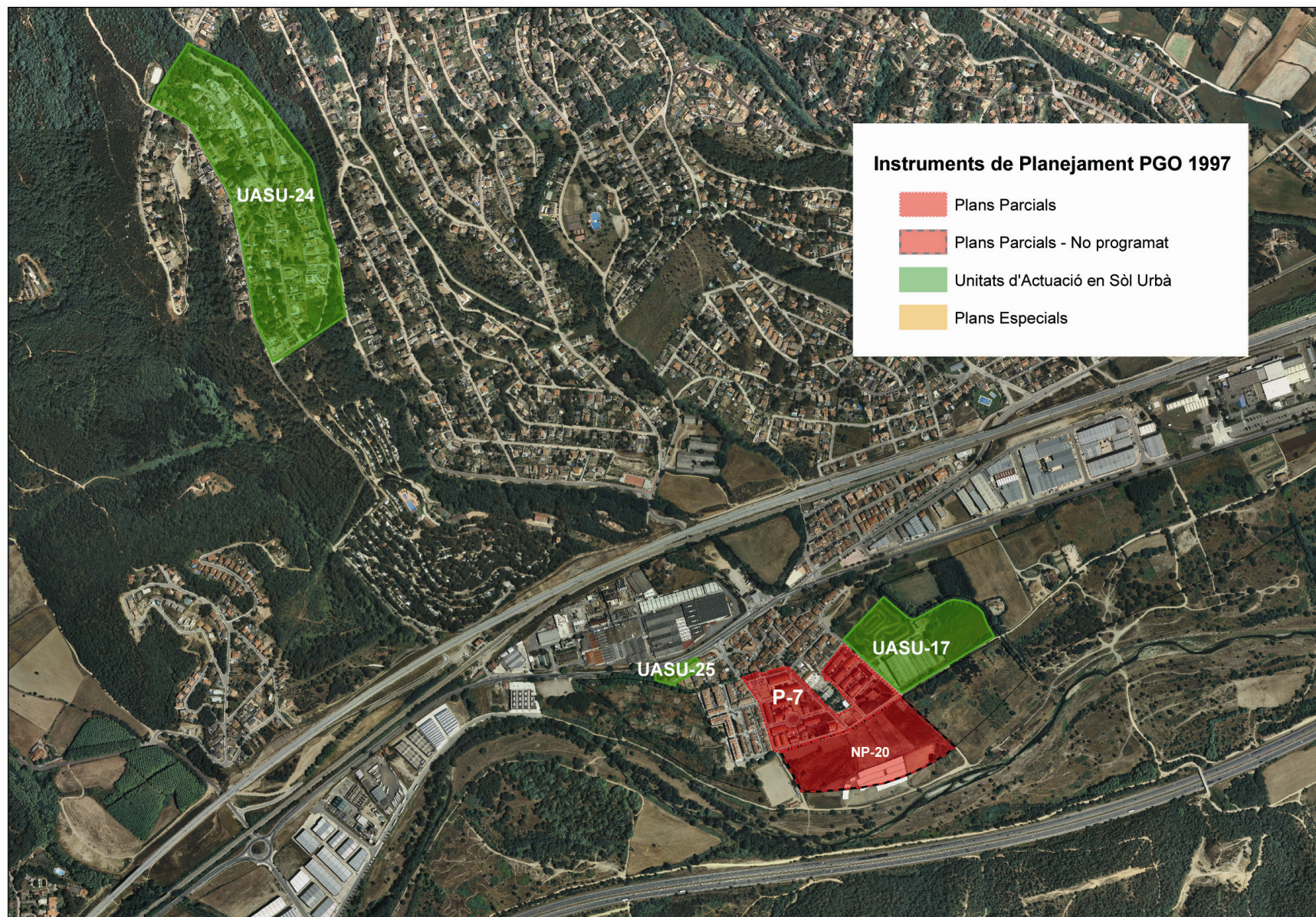
Font: PGM0 1997

Figura 6. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, nucli urbà de Sant Celoni



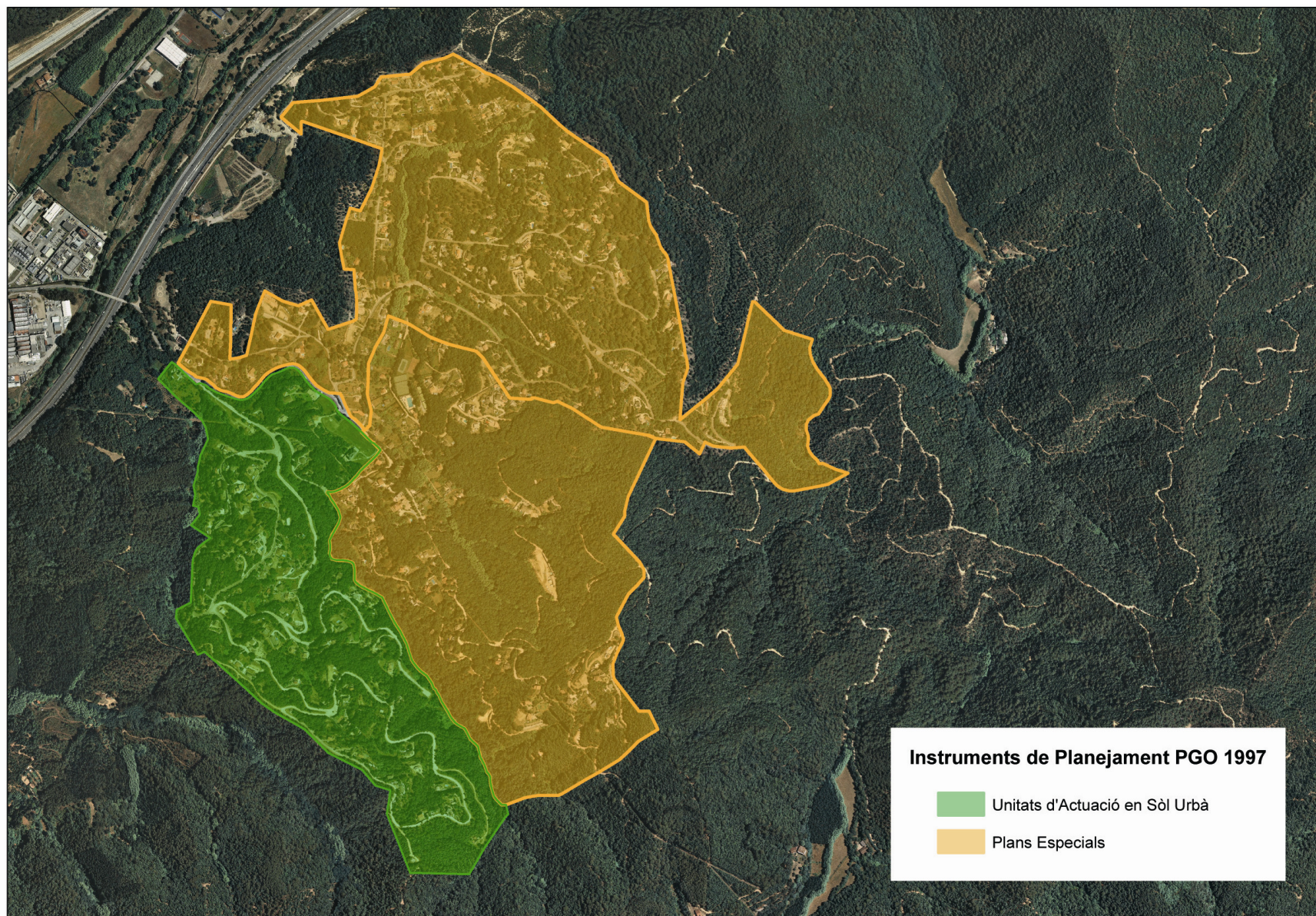
Font: Elaboració pròpia a partir de PGM 1997

Figura 7. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, La Batllòria



Font: Elaboració pròpia a partir de PGM 1997

Figura 8. Plànol dels Sectors residencials de desenvolupament del planejament urbanístic, Urbanitzacions



Font: Elaboració pròpia a partir de PGM0 1997

Urbanitzacions

El municipi de Sant Celoni conté diversos sectors d'urbanització residencial en baixa densitat i sense continuïtat amb la trama urbana. El sector més important superficialment és el format per les urbanitzacions Boscos del Montnegre, Cal Batlle i Can Coll. Per altra banda trobem el sector de Can Sans, a la carretera de Campins, i la urbanització Royal Park, a la Batllòria. A aquests sectors cal afegir-hi un tram del carrer Dàlia, situat al límit del terme municipal de Santa Maria de Palautordera i sense continuïtat amb la resta del teixit urbanitzat de Sant Celoni.

Segons el PGM de 1997 el potencial d'aquests sectors era de 559 habitatges, mentre que un recompte de les parcel·les actuals situa la seva capacitat màxima en 709 habitatges, amb un romanent de 187 parcel·les buides.

Taula 9. Capacitat dels sectors d'urbanització de baixa densitat

	Parcel·les	Habitatges existents	Solaris		Nous habitatges 1997/2012		Estat
Can Sans	48	32	13	27%	8	25%	UASU executada
Boscos del Montnegre	245	188	57	23%	35	19%	Pla Especial aprovat definitivament
Can Batlle	154	87	67	44%	0	0 %	Pla Especial pendent de desenvolupar
Can Coll	122	89	33	27%	21	24%	UASU executada
Royal Park	109	97	12	11%	23	24%	UASU executada
C/ Dàlia	31	26	5	16%	0	0 %	Sòl urbà
Total Urbanitzacions	709	519	187	26%	87	17%	

Font: Elaboració pròpia

Boscos del Montnegre

El PGM 1997 estableix l'àmbit de Boscos de Montnegre com àrea de sòl urbà subjecta a Pla Especial, amb l'objecte de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de segona residència. La Parcel·la mínima promig s'estableix de 2.000 m2. La cessió del 6% del sòl lucratiu és de 33.123 m2.

Es parteix d'un Pla Especial aprovat inicialment el desembre de 1985 i provisionalment l'abril de 1986, que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona suspèn a l'espera d'un text refós amb la incorporació d'un seguit de modificacions. El desembre de 2002 s'aprova provisionalment la modificació i el Text Refós i el setembre de 2005 se'n feu l'aprovació definitiva

Amb l'objectiu de finalitzar la urbanització del sector i d'aconseguir la cessió de les zones verdes i l'aprofitament mig, el Pla Especial fixa, amb una topografia de major qualitat, els sòls a cedir. En la clau 5d del planejament general s'admet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar, tot i que en les primeres versions del PE es proposava l'admissió d'altres usos com l'hoteler, casa de colònies i turisme rural, esportiu, sanitari-assistencial i centres geriàtrics.

A més dels objectius purament legals i del compliment de les disposicions derivades del pla General vigent, amb la redacció d'aquest document es pretén regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de primera i segona residència i la preservació d'elements singulars (Font de Santa Laura, Ermita de Sant Llorenç, salvaguardant aquells entorns, encara no destruïts, afectant-los al sistema d'espais lliures (Riera de Ruscateles) o establint una zona especial de protecció. Actualment es troben en procés de redacció el projecte d'urbanització i el de reparcel·lació.

Aquest Pla Especial va delimitar dos polígons d'actuació als efectes de facilitar la gestió urbanística de la urbanització, determinant que per ambdós el sistema d'actuació era el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 11.02.2008 va aprovar el canvi de modalitat d'actuació del polígon 1, passant-la a cooperació. Posteriorment, per Resolució de l'Alcaldia de 28.01.2013 es va aprovar definitivament el canvi de divisió poligonal continguda al Pla Especial esmentat, en el sentit de crear un únic polígon d'actuació urbanística, integrat per tot l'àmbit de la Urbanització, així com aprovar definitivament el canvi de modalitat d'actuació prevista, passant tot el polígon al sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cal Batlle

El PGMO 1997 estableix l'àmbit de Cal Batlle com àrea de sòl urbà amb la clau 7, subjecta a Pla Especial de protecció i millora, a gestionar pel sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 153 i 154 de les Normes urbanístiques del Text refós del PGOU vigent. L'octubre de 2007 es va iniciar la tramitació del Pla Especial de millora urbana, seguint l'objectiu de "valorar els dèficits d'urbanització, projectar les obres d'urbanització pendents, redactar el projecte de reparcel·lació, regular l'edificació i les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial, establir les cessions per a la vialitat i els espais lliures i solucionar la intersecció amb l'espai natural del Montnegre – El Corredor, tot establint la protecció dels sistemes naturals". L'objecte del PE establert al PGMO és la "regulació de les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial. Ha de solucionar la incursió del Pla Especial Montnegre-Corredor dins el seu àmbit. A partir de la seva aprovació, caldrà dur a terme la Reparcel·lació de l'àmbit i el projecte d'urbanització".

L'any 2007 l'Associació de propietaris de Cal Batlle va presentar a tràmit el Pla Especial de protecció i millora de la urbanització cal Batlle. Una part de la Urbanització es troba inclosa en el Pla Especial del Corredor-Montnegre, aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989, i també en el PEIN, segons el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural. Tanmateix, aquesta zona, d'acord amb la Directiva Hàbitats 92/43/CEE, també gaudeix de la consideració de LIC (lloc d'interès comunitari) i després esdevé una ZEP (zona d'especial protecció), i per tant, queda integrada dins l'actual Xarxa Natura 2000, a nivell europeu. En conseqüència, l'Associació de Propietaris Cal Batlle va efectuar consulta prèvia al Departament de Medi Ambient de la Generalitat sobre la necessitat de que el Pla especial es sotmetés al procediment d'avaluació ambiental de plans i programes que determina la legislació vigent. Al respecte, per escrit de 10.01.2008, la Generalitat va resoldre que al Pla especial li és d'aplicació el procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics. Fruit de l'anterior, el Departament de Medi Ambient de la Generalitat va emetre el document de referència URB 328/07, quedant el tràmit del Pla Especial aturat des d'aleshores.

La intervenció urbanística en aquest sector ha d'anar d'acord amb els objectius i els mecanismes establerts per Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, que comprèn estratègies de en termes de consolidació o de reducció parcial o total de la urbanització. La constatació que gran part de l'àmbit ha quedat lliure d'edificació en aquest sector obre la porta a una reducció important de la superfície urbana prevista. Aquesta reducció vindria motivada per aspectes ambientals –la urbanització d'una zona forestal que limita amb un espai natural protegit i amb un tipus d'urbanització que genera una elevada petjada energètica – així com també per motius econòmics – pels elevats costos d'urbanització i de manteniment d'aquests sectors.

Can Coll

Aquest àmbit es correspon amb la Unitat d'Actuació en Sòl Urbà - UASU-21, encara no desenvolupada. L'objecte d'aquesta unitat és la consolidació de la urbanització de Can Coll a la serralada del Montnegre.

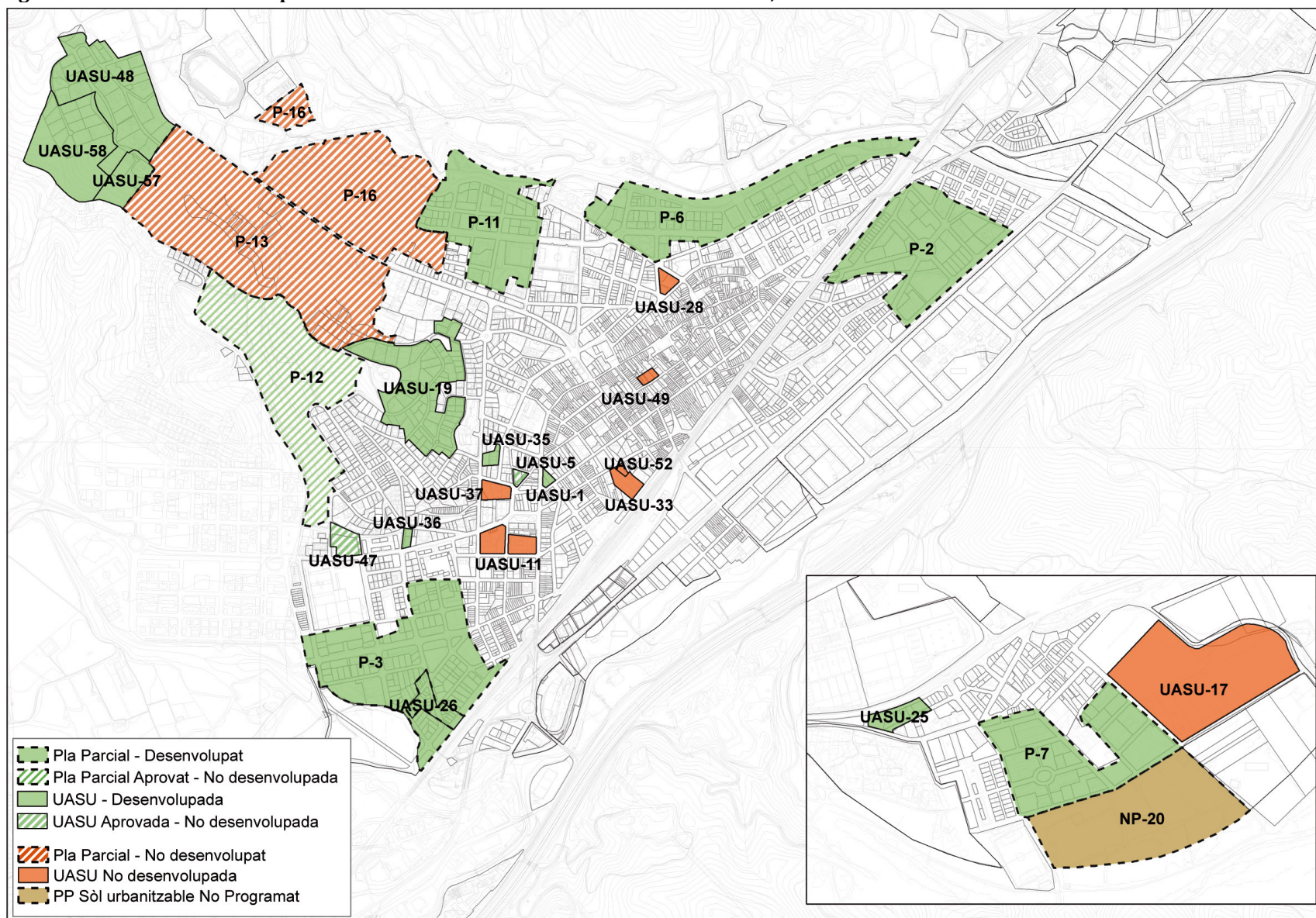
Royal Park

Es correspon amb la UASU-24, ja desenvolupada. L'objecte d'aquesta unitat d'actuació era la consolidació de la urbanització.

Can Sans

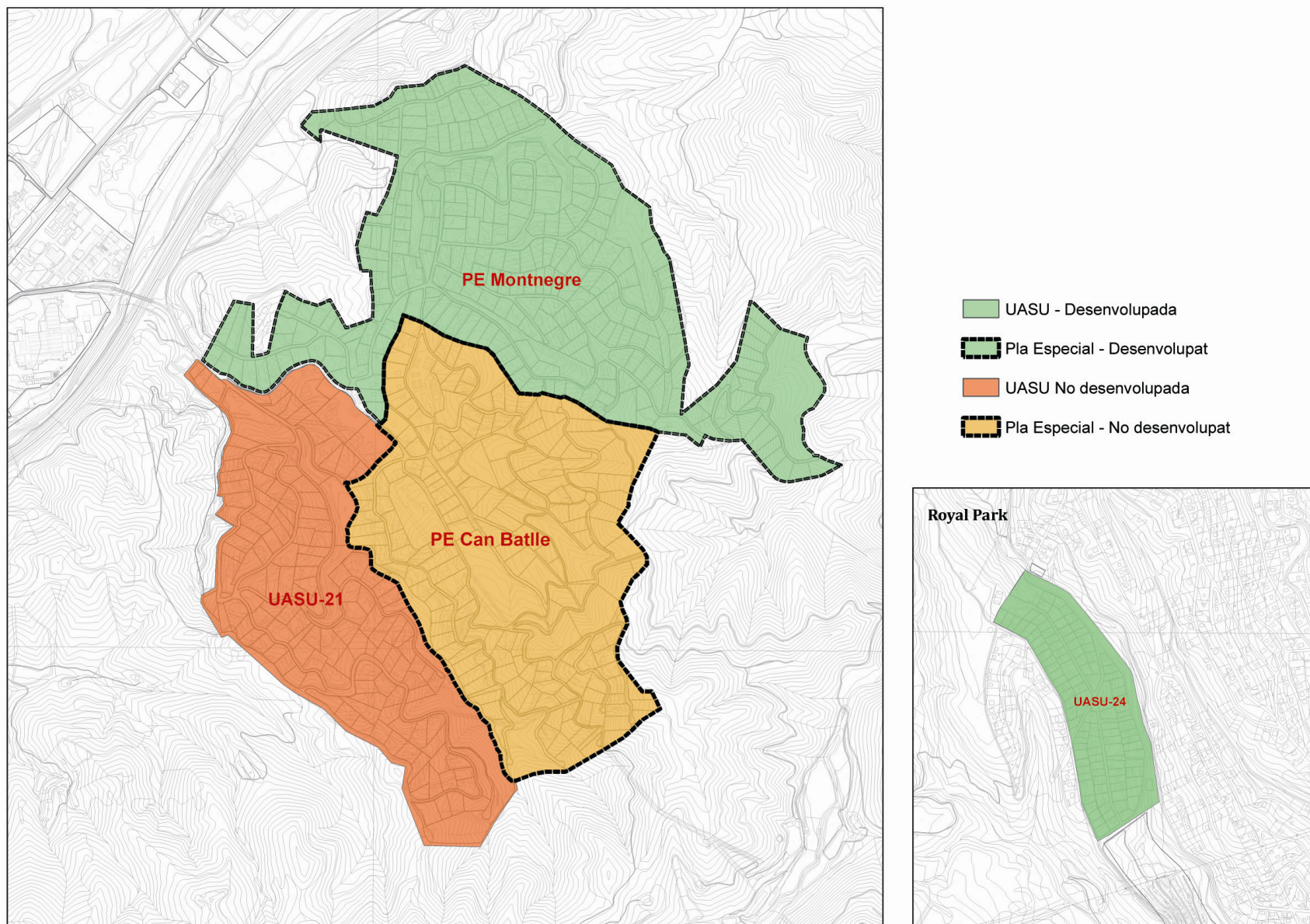
Aquesta urbanització es correspon amb les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU) 48, 57 i 58 establertes pel PGM0 i que ja han estat desenvolupades. Se'n va realitzar una modificació puntual per a procedir a l'ajust dels espais lliures amb l'objectiu assolir un major grau de seguretat de l'àmbit de la urbanització i la millora de l'accessibilitat per part de la col·lectivitat a les zones verdes.

Figura 9. Plànol de desenvolupament de les UASU i els sectors de sòl urbanitzable, Sant Celoni i La Batllòria



Font: elaboració pròpia a partir del PGO 1997

Figura 10. Plànol de desenvolupament de les UASU i els sectors de sòl urbanitzable



Font: elaboració pròpia a partir del PGO 1997

7. ELS HABITATGES

La determinació del volum d'habitatges del municipi es pot realitzar a partir de diverses fonts d'informació que aporten valors diferents. Les dues fonts principals son les dades provinents del Cens de Població i Habitatges de l'any 2011 (INE) i, per altra banda, la dada disponible a través del Padró. De forma complementària, es disposa de les dades que provenen de la gestió de dues taxes municipals: l'Impost de Béns immobles i la taxa d'escombraries. En el següent quadre es presenten aquestes dades, conjuntament amb la dada de nous habitatges construïts en el període intercensal 2001-2011, per tal de realitzar-ne la comparació.

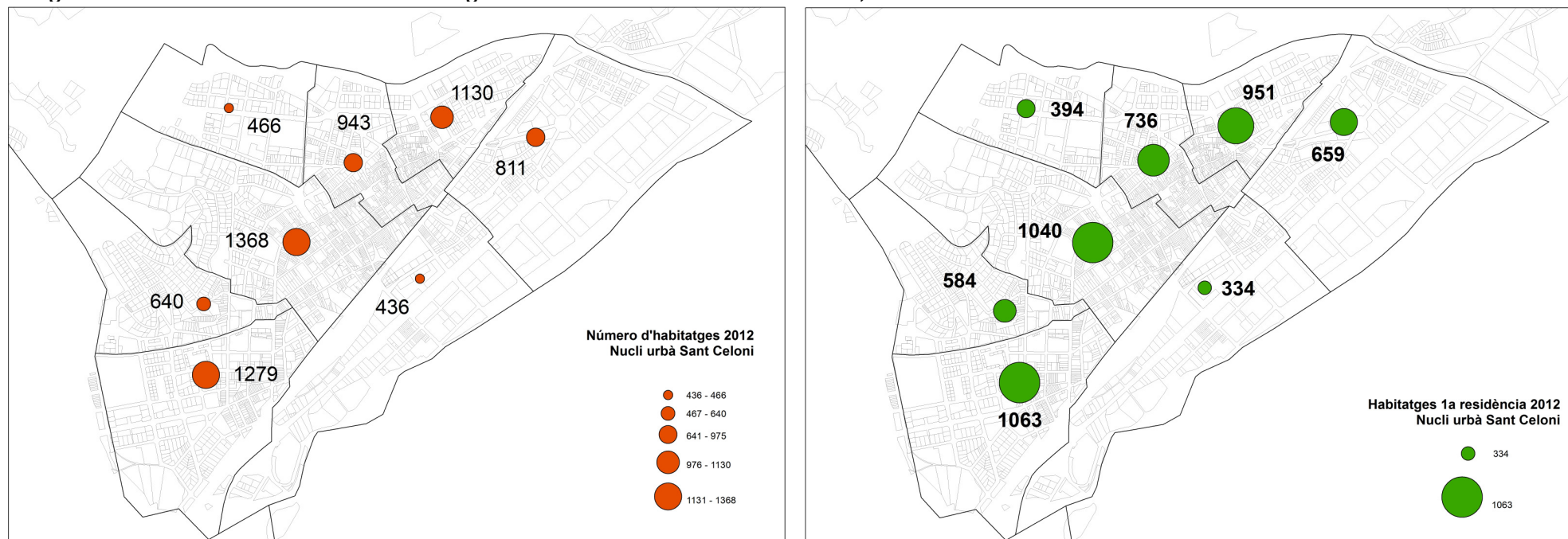
Taula 10. Dades del Cens de població i habitatges 1991-2001-2011

	Total Habitatges	Habitatges principals	Habitatges no principals			Habitants	habitants/ habitatge ocupat
			Total	Habitatges secundaris	Habitatges buits		
Cens 1991	4.367	3.546	613	63	550	11.957	3,37
Cens 2001	6.016	4.337	1.677	512	1.165	12.839	2,96
Cens 2011	7.595	6.474	1.120	468	652	16.949	2,62
Diferència 2001-2011	+1.579	2.137	-557	-44	-513	4.110	
Habitatges acabats (Idescat) període 2001-2010	+2.198						
Habitatges segons padró 2012	8.048	6.497	1.548				
Diferència INE2011 / Padró 2012	453	23	428				
Habitatges segons IBI	7.513						
Habitatges segons Taxa Escombraries	7.346						

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de població i habitatges, IDESCAT, Padró i Ajuntament de Sant Celoni

A partir d'aquestes dades, semblaria adequat **utilitzar com a referència més acurada la dada del nombre d'habitatges que proporciona el Cens de 2011**, en tant que s'acosta a la proporcionada per la base de dades de gestió del cobrament dels impostos municipals. Així, **seria desitjable poder procedir a la revisió de la base de dades d'habitatges inclosa en el Padró municipal**, en la que se tot sembla indicar que s'hi haurien de poder identificar uns 500 immobles no existents (errors, duplicats, enderrocats, etc).

Figura 11. Plànols de distribució dels habitatges i les llars al nucli urbà de Sant Celoni, 2012



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Padró 2012

Font: elaboració pròpia a partir de dades del Cens de població i habitatges

La cartografia ens mostra la distribució del parc d'habitatges i de les llars en relació a les seccions censals del nucli urbà. En destaca la disposició dels volums principals d'habitatges i llars empadronades als sectors contigus al centre urbà i alineats a la xarxa ferroviària.

La construcció d'habitatges en el període de vigència del Pla

Estudi habitatges nous desocupats i anàlisi llicències obres habitatges plurifamiliars 2006-2010

L'any 2010 es va elaborar des de l'Oficina Local d'Habitatge un informe sobre les llicències de construcció de nous habitatges plurifamiliars en el període 2006-2010. L'estudi va posar ja en evidència l'estoc d'edificis que havien quedat a mig construir i l'elevat nombre de llicències que havien estat caducades o desistides per part dels propis promotors.

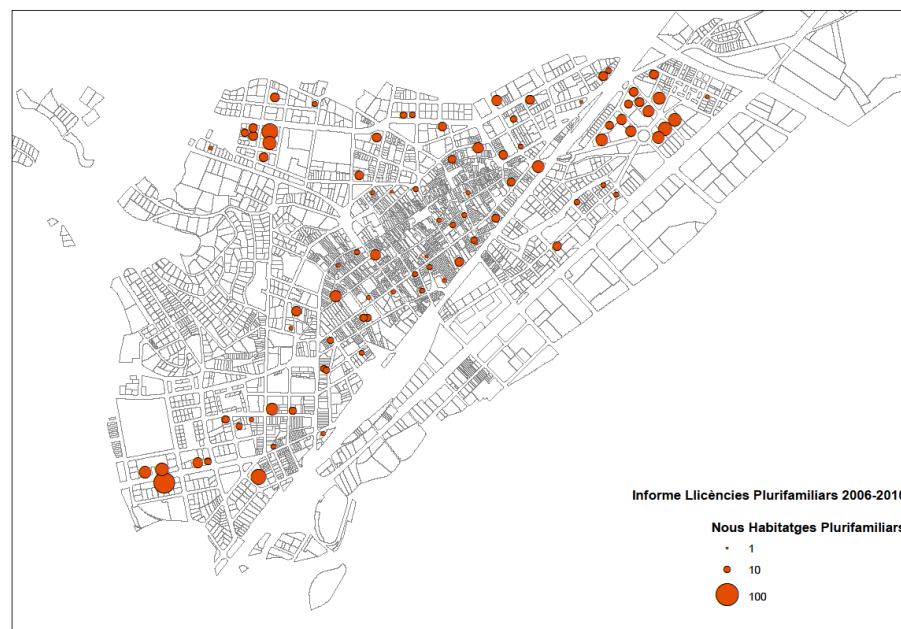
A partir de les dades obtingudes en l'informe s'ha realitzat la georeferenciació per a poder-ne fer una explotació cartogràfica. Alhora, partint d'aquest estudi s'ha procedit a ampliar-ne el seu abast completant la base de dades incloent el conjunt del període 1997-2012 així com també els edificis unifamiliars,

Llicències d'obra nova 1997-2012

Per tal de conèixer amb detall l'evolució de la construcció d'habitatges al municipi s'ha dut a terme l'explotació de les dades de llicències d'obres majors per el conjunt del període 1997-2012. Partint de les dades ja digitalitzades, s'ha realitzat un procés d'homogeneïtzació, neteja i classificació per tal de poder quantificar el nombre de llicències en funció de la tipologia i el nombre d'habitatges nous acabats.

En el conjunt del període s'han construït un total de 2.683 habitatges, més d'un 75% dels quals en edificis de plurihabitatge. En aquest mateix període, com hem vist en les dades provinents del Cens, el nombre de famílies ha augmentat en 2.137. Si estímem com a poc significatiu el volum d'habitatges que ha estat enderrocat (amb un màxim de 50 habitatges), podem fer un càlcul d'un “**excedent**” **aproximat de 500 habitatges en el període, és a dir, que s'han construït 500 habitatges més que no pas noves llars s'han creat al municipi.**

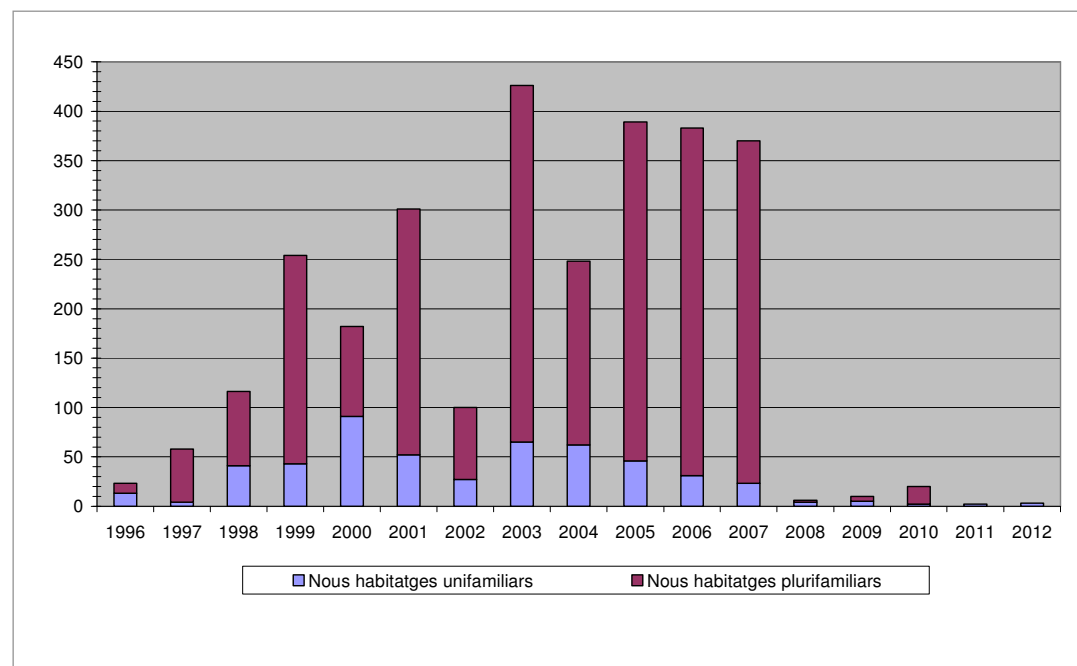
Figura 12. Plànol de les llicències d'obra nova plurifamiliar 2006-2010



En el conjunt del període 1997-2007, amb 192 habitatges nous de mitjana anual, es va triplicar la mitjana del període anterior (1991-1996), que fou de 63 habitatges/any. La demanda de llicències per a la construcció de nous habitatges es manté molt elevada fins el 2008, any en què es reben sol·licituds per a 350 habitatges, mentre que l'any 2009 davalla fins a tan sols 6, valor que es manté fins a 2012 en nivells molt inferiors als que es registraren en el període 1990-2000.

Taula 11. Evolució del número d'habitatges construïts segons anys de la llicència

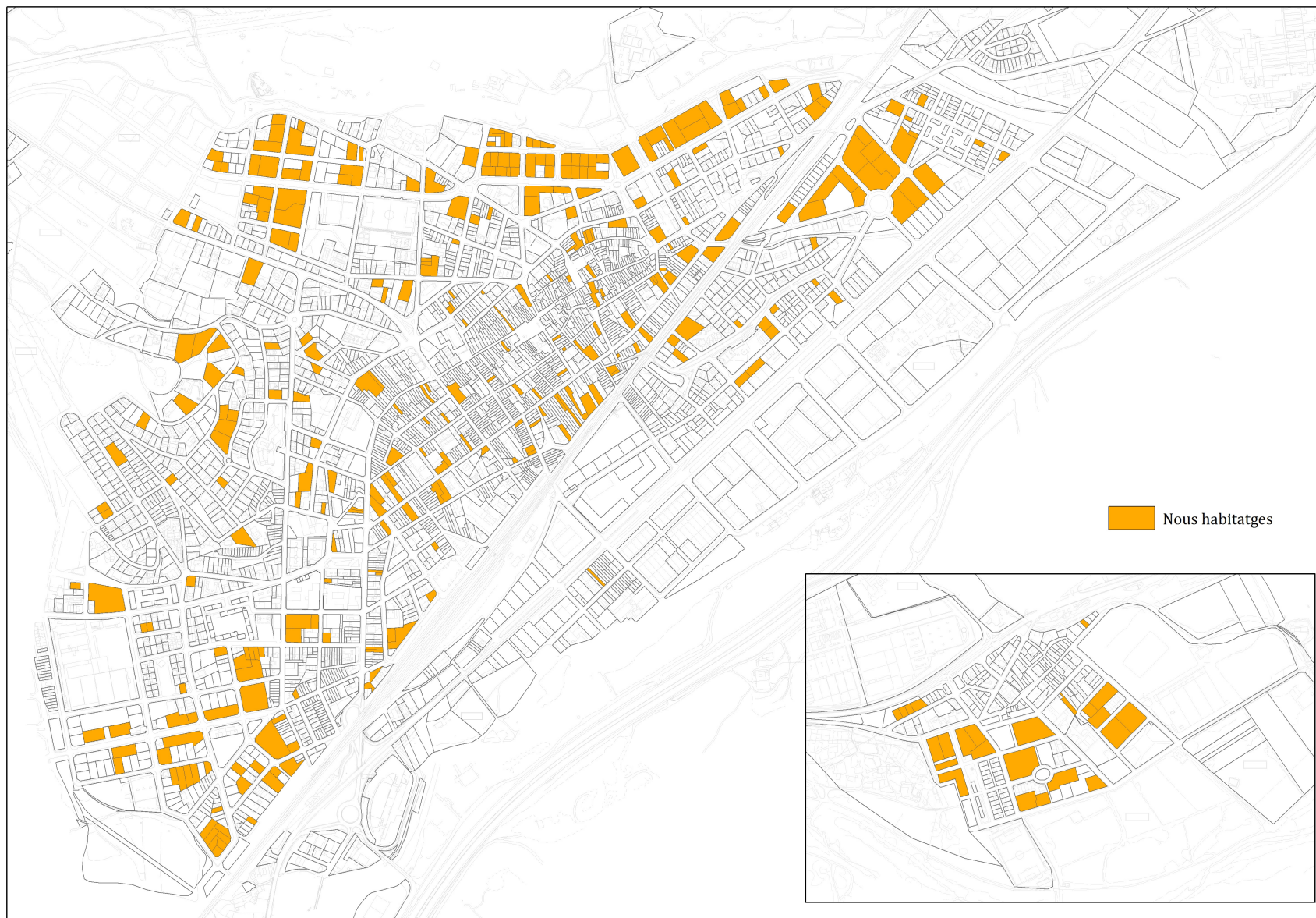
Any	Unifamiliars	Plurifamiliars	TOTAL
1997	9	71	80
1998	40	116	156
1999	43	237	280
2000	91	134	225
2001	52	249	301
2002	26	73	99
2003	64	355	419
2004	62	173	235
2005	42	338	380
2006	26	256	282
2007	24	172	196
2008	4	2	6
2009	5	2	7
2010	2	10	12
2011	2	0	2
2012	3	0	3
1996-2012	495	2.188	2.683



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de llicències d'obres majors de l'Ajuntament de Sant Celoni

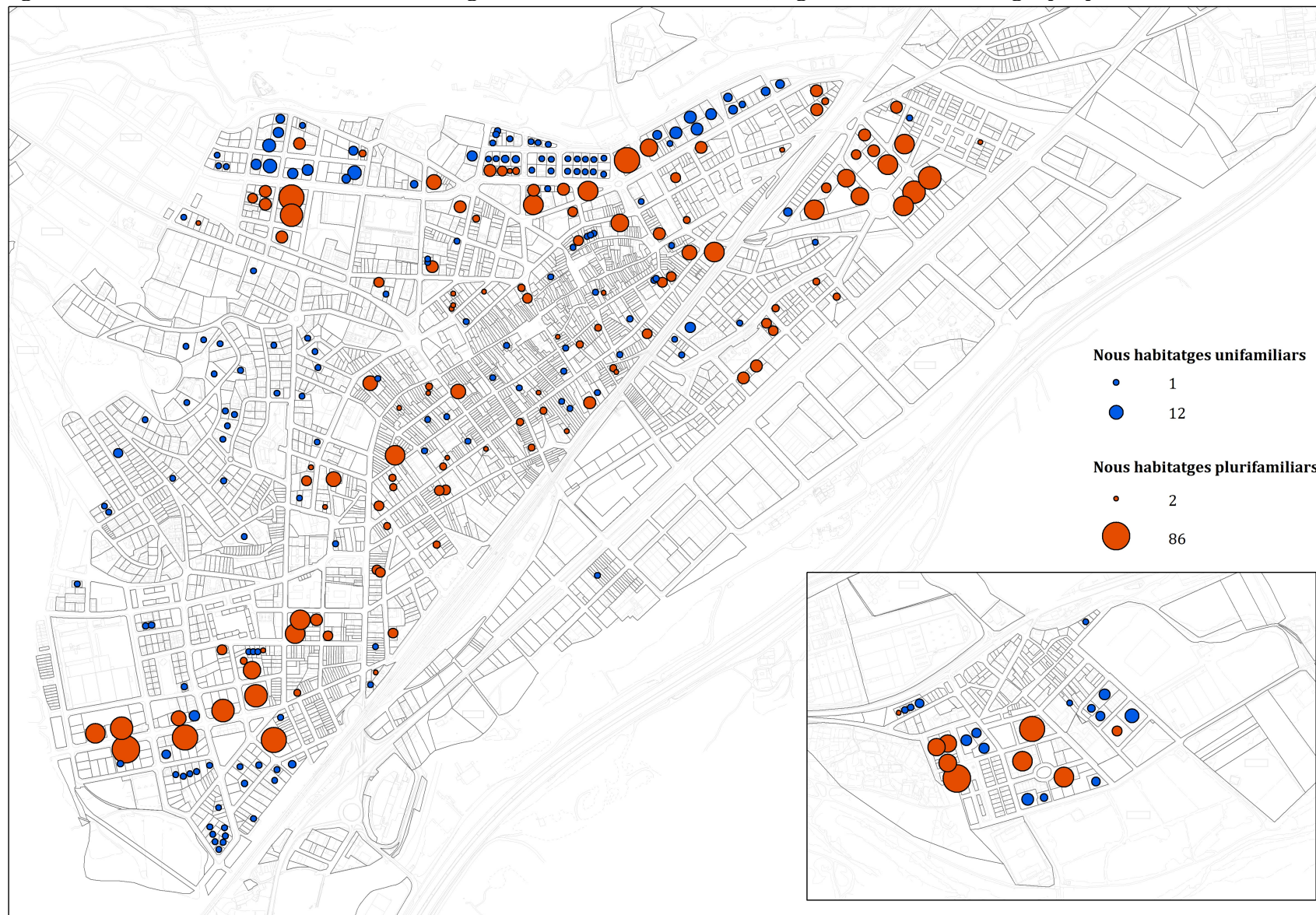
A partir de les dades de llicències, s'han situat sobre el mapa un total de 2.401 habitatges nous per a conèixer-ne la seva distribució. En destaca que **el 50% dels habitatges s'han construït en els nous sectors desenvolupats a partir dels quatre Plans Parcial residencials ja determinats per l'anterior Pla General de 1983**. Al sector de la Batllòria, on s'han construït un total de 329 nous habitatges, el 43% se situen a l'interior del Pla Parcial Plana de la Batllòria. A les diverses urbanitzacions del municipi s'hi ha construït 87 nous habitatges.

Figura 13. Plànol d'ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012



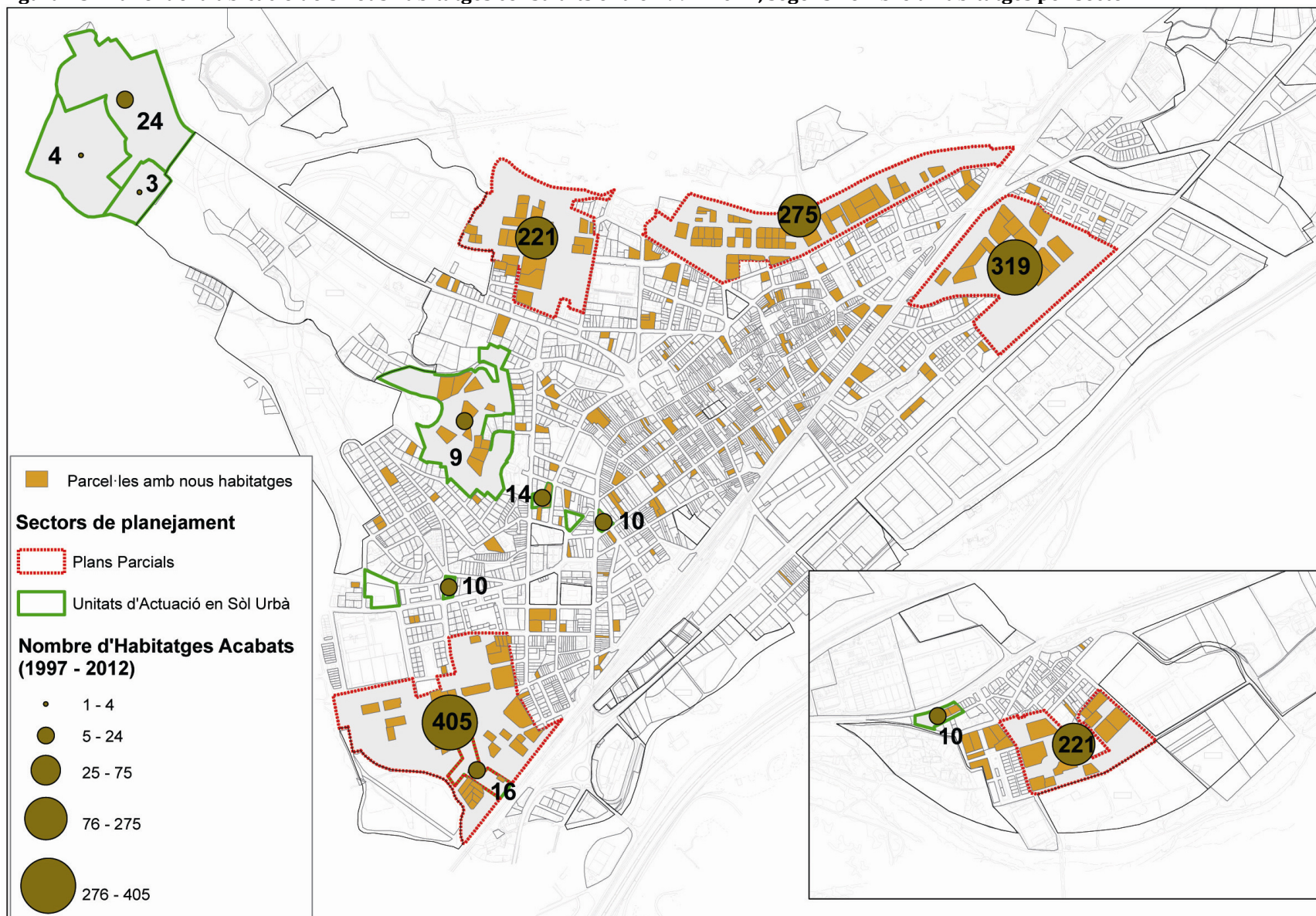
Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències d'obra major

Figura 14. Plànol de la ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012, segons nombre d'habitatges per parcel·la



Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències d'obra major

Figura 15. Plànol de la ubicació dels nous habitatges construïts entre 1997-2012, segons nombre d'habitatges per sector



Font: elaboració pròpia a partir de dades de llicències d'obra major

Estat de conservació

Tal com ja posa de relleu el Pla Local d'Habitatge 2012-2017, “tenint en compte el pes específic dels edificis acabats en la darrera dècada (un 24,45% del total), cal preveure que l'estat del parc total mostrarà una millora relativa.” Les dades provinents de llicències d'obres majors i menors que fan referència a millores (reformes, rehabilitacions, adequacions, legalitzacions, etc.) apunten que en els darrers 5 anys, almenys 78 llicències corresponen a actuacions de millora del parc, així com 57 llicències corresponen a enderrocaments.

El punt de partida és un parc considerat majoritàriament com a bò. Les dades disponibles, de l'any 2001, situaven al 3,26% els edificis que es considerava en estat ruïnós o dolent (38 edificis) i en un 8,15% (95 edificis) els que es considerava en estat deficient. Aquest parc s'ha vist incrementat de manera sensible a la darrera dècada, de manera que una quarta part dels seus edificis es poden considerar nous..

Una quarta part del parc d'edificis - i una tercera part del parc d'habitatges - s'ha construït entre 2001 i 2010, fonamentalment entre 2002 i 2008. L'altre gruix important, que també comprèn una tercera part del total, es concentra entre 1960 i 1980. Així, podem parlar d'un **parc d'habitatges relativament jove** i en general amb un bon estat de conservació.

Infrahabitatge

El Pla Local d'Habitatges determina, a partir de tres variables indicatives extreïdes del Cens d'Habitatges de 2001, un **valor “mínim” d'infrahabitatge** entre el 2,42% i el 3,44% del parc. Aquest llindar, tot i ser acceptable per a una població en general, no es considerem però prou realista a hores d'ara per al cas específic de Sant Celoni, sobretot pel fet que el volum de construcció de nous habitatges i de rehabilitació i enderrocs dels darrers anys ha estat molt significatiu.

En ambdós casos, caldrà esperar a la publicació de les dades del Cens d'Habitatges de 2011 per disposar d'informació actualitzada que permeti una anàlisi més acurada.

Sobreocupació

L'anàlisi de les situacions de sobreocupació realitzada pel PLH a partir de la informació censal de l'any 2001, presenta 52 possibles casos de llars amb set o més persones empadronades, que suposa un 1,20% del parc. Tenint en compte l'antiguitat de les dades, **seria recomanable la realització d'un treball que permetés identificar la ubicació d'aquest cas i la identificació de la seva casuística**, en el cas en què els tècnics municipals determinin la rellevància d'aquesta problemàtica en la situació actual.

8. L'HABITATGE PROTEGIT

Construcció d'habitatge protegit

En el període 1997-2012 s'han acabat un total de 75 habitatges de protecció oficial, que suposen menys del 3% del total d'habitatges nous del període.

Les 4 promocions iniciades es concentren en el període 2004-2006. Entre l'any 2010 i el 2011 s'inicien dues promocions de 26 i 6 habitatges respectivament, que sol·liciten la qualificació provisional, tot i que finalment no tramiten la qualificació definitiva.

Tal com ja afirmava el Pla Local d'Habitatge de l'any 2006, “els àmbits de sòl urbà no consolidat amb ús residencial de nova implantació constitueixen uns entorns en els que les reserves d'HPP tenen la qualitat de la proximitat dels serveis urbans propis del centre vila. Entenem que cal assegurar l'obtenció d'aquestes reserves de sostre d'habitatge assequible només en les UASU amb sostre residencial de nova implantació (UASU 5, 11, 28, 33, 37, 49 i 52)”. Aquesta consideració es vincula amb l'estratègia que s'apunta a les conclusions d'aquest document.

Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH)

La redacció actual del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina en el seu article 163.1 la necessitat de constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament conformen el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

La *Taula 8* recull les parcel·les que conformen l'inventari d'aquest patrimoni, integrat únicament per solars sense edificació. De tots els habitats potencials que es podrien construir en aquest sòl, 38 corresponen a qualificació unifamiliar, amb programes que no es corresponen amb la tipologia edificatòria d'habitatge amb protecció pública. Tal com assenyala el Pla Local d'Habitatge “el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge apte per a l'edificació d'habitatge amb protecció pública, correspon als 23 habitatges amb qualificació plurifamiliar, de les parcel·les A-9-2 i A-15-2 del sector Pla de Palau, i als 47 habitatges plurifamiliars en bloc aïllat de les parcel·les 1-5 i 1-6 de DerFor (70 habitatges en total)”.

Taula 12. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)

Parcel·la	Sector	Sostre màxim	Superfície	Qualificació	Habitatges
A-9-2	Pla de Palau	2.061,73	984,46	Plurifamiliar	14
A-15-2	Pla de Palau	1.381,22	785,03	Plurifamiliar	9
C-22-b	Pla de Palau	150	200	Unifamiliar aparellades	1
C-23	Pla de Palau	300	401,7	Unifamiliar aparellades	2
C-24	Pla de Palau	300	450,19	Unifamiliar aparellades	2
C-34	Pla de Palau	300	489,77	Unifamiliar aparellades	2
C-9	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-10	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-11	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-12	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-13	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-14	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-15	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
C-16	Les Torres	150	200	Unifamiliar aparellada	1
18	Pertegàs, polígon 2	1.331,50	1.566,50	Unifamiliar en filera	10
20	Plana de La Batllòria	1.017,19	1.130,20	Ciutat jardí	4
21	Plana de La Batllòria	1.043,82	1.159,79	Ciutat jardí	6
22	Plana de La Batllòria	611,65	568,5	Ciutat jardí	3
1-5	DerFor	1.191,35	750	Plurifamiliar en bloc aïllat (proindivís del 45,64%)	15
1-6	DerFor	2610,00	750	Plurifamiliar en bloc aïllat	32
TOTAL		14.017,11	10.836,14		108

Font: Pla Local d'Habitatge 2012-2017

Figura 16. Patrimoni municipal de sòl



Font: elaboració pròpia a partir de dades PLH 2012-2017

Tal com esmenta el Pla Local d'Habitatge (2012-2017) en la seva acció E12a Generació de mecanismes de mecanismes de gestió sobre el Parc Municipal Sòl i Habitatge:

“El PMSH de Sant Celoni està constituït i el seu volum és suficient per a permetre un cert marge de maniobra en la política pública d'habitatge de l'Ajuntament. Tanmateix, la gestió directa sobre el PMSH físic, el derivat de la gestió urbanística de l'Ajuntament de Sant Celoni, s'haurà d'ajornar a un futur més o menys llunyà, quan es recuperi una part del ritme constructiu avui col·lapsat. Per això, les actuacions sobre el PMSH se centren, fonamentalment, en la generació de mecanismes de gestió sobre el PMSH. D'una banda, una part important del PMSH es concentra en zones residencials d'habitatge unifamiliar, raó per la qual caldria canviar-ne la qualificació, vendre'n o permutar-ne per a treure el màxim partit, a mitjà i llarg termini, de la política pública d'habitatge derivada de la gestió del PMSH. D'altra banda, es generaran eines d'observació permanent del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, definint-ne el full de ruta sobre la seva utilització com a instrument de política d'habitatge. Així mateix, tot i que no s'inclou directament en aquesta acció, en un futur s'haurà d'utilitzar el PMSH per a la generació d'habitatge dotacional (E13c).”

Previsions respecte l'habitatge protegit

Seguint allò que s'estableix a la Llei d'Urbanisme, tant en els sectors de transformació urbana a desenvolupar a través d'instruments com els Plans de Millora Urbana com en el cas dels Plans Parcial, caldrà realitzar reserves d'un 20% dels habitatges de protecció oficial i d'un 10% d'habitatge Concertat.

Les Unitats d'Actuació en Sol Urbà no estan subjectes a la formulació d'un Pla de Millora Urbana. Així, no els són d'aplicació els paràmetres de reserva per a habitatge de protecció oficial i habitatges concertats que es deriven de la consolidació del sòl quan es tracta de sòl urbà no consolidat. En el cas de les Unitats situades al nucli urbà de Sant Celoni, caldrà analitzar al detall en cada sector la necessitat del desenvolupament d'un PMU, ja que en alguna d'elles podria ser necessari per assegurar-ne la viabilitat i també en aquests casos la dimensió de la transformació podria alhora justificar la reserva d'habitatge de protecció oficial. En el cas de la UASU17 – Roca Umbert, a la Batllòria, el PGOU preveu tan sols nova oferta d'habitatge unifamiliar, fet que dificulta també la previsió d'habitatge de protecció.

De l'execució de les figures de planejament pendent de desenvolupament, cal preveure'n les següents dotacions d'habitatge de protecció oficial i concertat, tot i tenint en compte, com s'ha comentat anteriorment, que no és previsible a curt termini el desenvolupament del sector del Pla de la Batllòria:

Taula 13. Previsió de nous habitatges en règim de protecció oficial i concertat

		Renda lliure	Protecció oficial	Concertat	Total
16	Institut	284	139	69	492
13	Can Giralt	183-195	122	61	500
NP20	Pla de la Batllòria	72	20	10	102

Font: Pla local d'habitatge 2012-2017

Habitatge dotacional

Tal com recull el PLH 2012-2017 **actualment no existeixen ni hi ha previsió d'habitatges dotacionals situats en sòl qualificat d'equipament**. Les hipòtesis assenyalades en el càlcul del nombre d'habitatges dotacionals, indiquen que la destinació d'habitatges destinats a col·lectius desfavorits ha de comptar amb atendre de forma preferent a les 25 necessitats identificades, que podran esdevenir 35 al final del Pla. En aquest sentit, es considera necessari aportar alguna reserva addicional que permeti cobrir aquest tipus de necessitat.

El Pla Estratègic de l'Habitatge de Catalunya proposa una reserva de sòl per al sistema d'habitatge dotacional equivalent al 1,5% del total del sòl de transformació urbanística per usos residencials. Aquests dos requeriments corresponen a les recomanacions que es van fer per als plans directores urbanístics de les ARE, i sense alterar el còmput global de reserves de sostre al que obliga la legislació urbanística, facilitarà la creació de sòls, primer qualificats i després urbanitzats, per habitatges principalment a lloguer i per a la població amb rendes més baixes.

Aquestes determinacions també són d'aplicació en les modificacions puntuals del planejament general, el planejament derivat i les seves modificacions, en els casos que preveu la legislació urbanística en relació a la memòria social i a les reserves. Caldrà, doncs, que l'Avanç del POUM determini les possibilitats d'ubicació aquestes reserves i avaluï les opcions d'integrar-ne en sòl urbà ja qualificat d'equipament.

9. L'HABITATGE BUIT

L'Ajuntament de Sant Celoni va encarregar l'any 2009 la realització de l'**informe “Detecció i anàlisi quantitatiu del parc vacant a Sant Celoni”**. L'objectiu de l'estudi era contrastar la dada d'habitatge buit aportada per el Cens de població i habitatge de l'any 2001, que era de 1.165 habitatges, davant les precaucions existents sobre la bondat d'aquella xifra. Alhora, l'evolució del mercat de l'habitatge i l'important increment de la població al municipi, haurien generat una dinàmica encara desconeguda sobre el parc d'habitatges.

A partir de les dades de l'informe, **el volum del parc vacant a Sant Celoni se situaria al voltant dels dos centenars d'habitatges**, la qual cosa suposa un percentatge aproximat sobre el total de parc d'habitatges estimat a finals de 2009 entre el 2,46% i el 2,58%. A part, l'informe calcula **també l'existència de 190 habitatges buits**, que sumarien doncs prop de 400 habitatges. Aquesta dada contrasta amb el valor disponible de l'any 2001, i en menor mesura amb la dada corresponent al 2011 recentment proporcionada pel nou Cens:

Taula 14. Comparació dades sobre habitatge buit al municipi

	Cens 1991	Cens 2001	Informe 2009	Cens 2011	Padró 2012
Nº Habitatges buit	550	1.165	185 (+190)	652	1.036

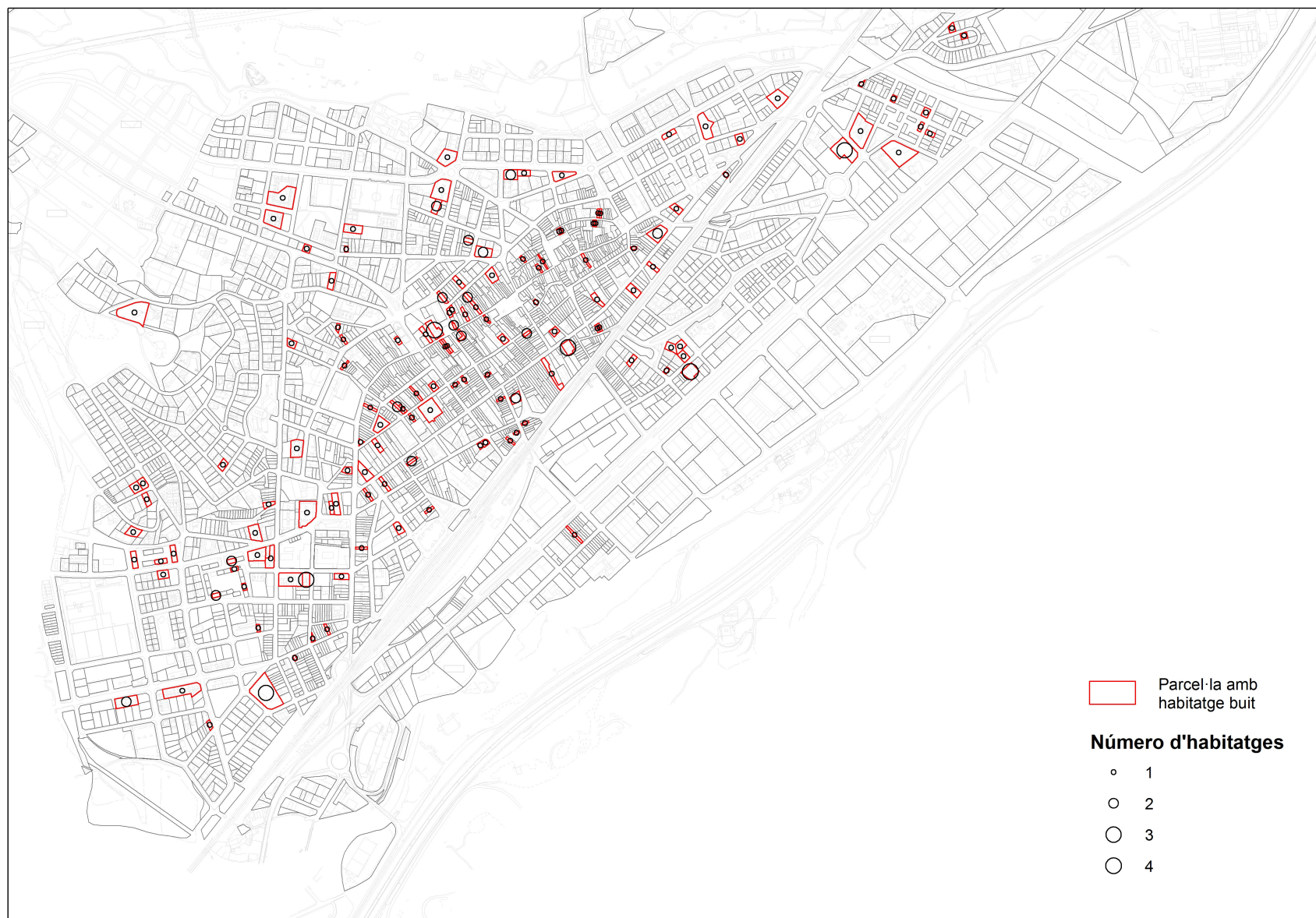
Font: Cens 1991-2001-2011. Informe municipal. Padró 2012

A partir de l'anàlisi de les dades disponibles **es podria considerar que el valor de 652 immobles buits recollit en el darrer Cens (2011) podria ser un valor de referència**. Alhora, però, es posa en evidència la necessitat de seguir avançant en un millor reconeixement del parc d'habitatges per reduir el grau d'incertesa encara existent,

Segons l'informe de l'any 2009, **“l'habitatge buit de Sant Celoni es concentra fonamentalment a la zona més cèntrica de la població** (especialment a les zones de Major de Dalt, Major de Baix i barris Vilanova i de la Força). Nou de cada deu casos de parc vacant de Sant Celoni es compona d'habitatges plurifamiliars”.

A partir de les dades de l'informe de l'any 2009 s'ha procedit a georeferenciar cadascun dels habitatges buits detectats per tal de poder realitzar-ne una representació cartogràfica, que evidencia la conclusió ja apuntada en l'informa en relació a la distribució territorial dels habitatges buits.

Figura 17. Inventari d'habitatges buits, 2009



Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Sant Celoni

10. LA POTENCIALITAT DE LA CIUTAT CONSTRUÏDA

Més enllà del sòl disponible en els sectors desenvolupats a través dels Plans Parciaus executats i de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà, **existeixen dins el sòl urbà nombroses parcel·les amb una potencialitat manifesta de generar nou habitatge.**

Per tal de disposar d'una aproximació al potencial del sòl urbanitzat, **s'ha realitzat un reconeixement a través de treball de camp i s'ha elaborat una cartografia** del conjunt del nucli urbà de Sant Celoni i de la Batllòria i dels diferents sectors d'urbanització. Aquest inventari no té la voluntat de ser completament exhaustiu i no ha estat contrastat amb les dades de padró o del cens d'activitat. S'ha realitzat només amb la voluntat de contribuir a un reconeixement del territori evitant però la necessitat de desenvolupar una tasca que sobrepassa els objectius del present estudi. Així, en l'inventari s'han recollit els següents aspectes:

- Solars
- Edificis no residencials en trama urbana (distingint entre aquells abandonats i aquells actius)
- Usos de baixa intensitat en sòl urbà (parcel·les d'aparcament, hortes, magatzem de material de construcció)
- Habitatges abandonats, tapiats o a mig construir.

A partir d'aquest reconeixement, **s'han identificat de forma inicial parcel·les amb capacitat de generació de nou habitatge fora de les UASU.** Tenint en compte les seves dimensions i la qualificació, **s'ha realitzat una primera estimació del sostre potencial i el nombre d'habitatges potencials** que podrien contenir, **que superaria el llindar dels 400.**

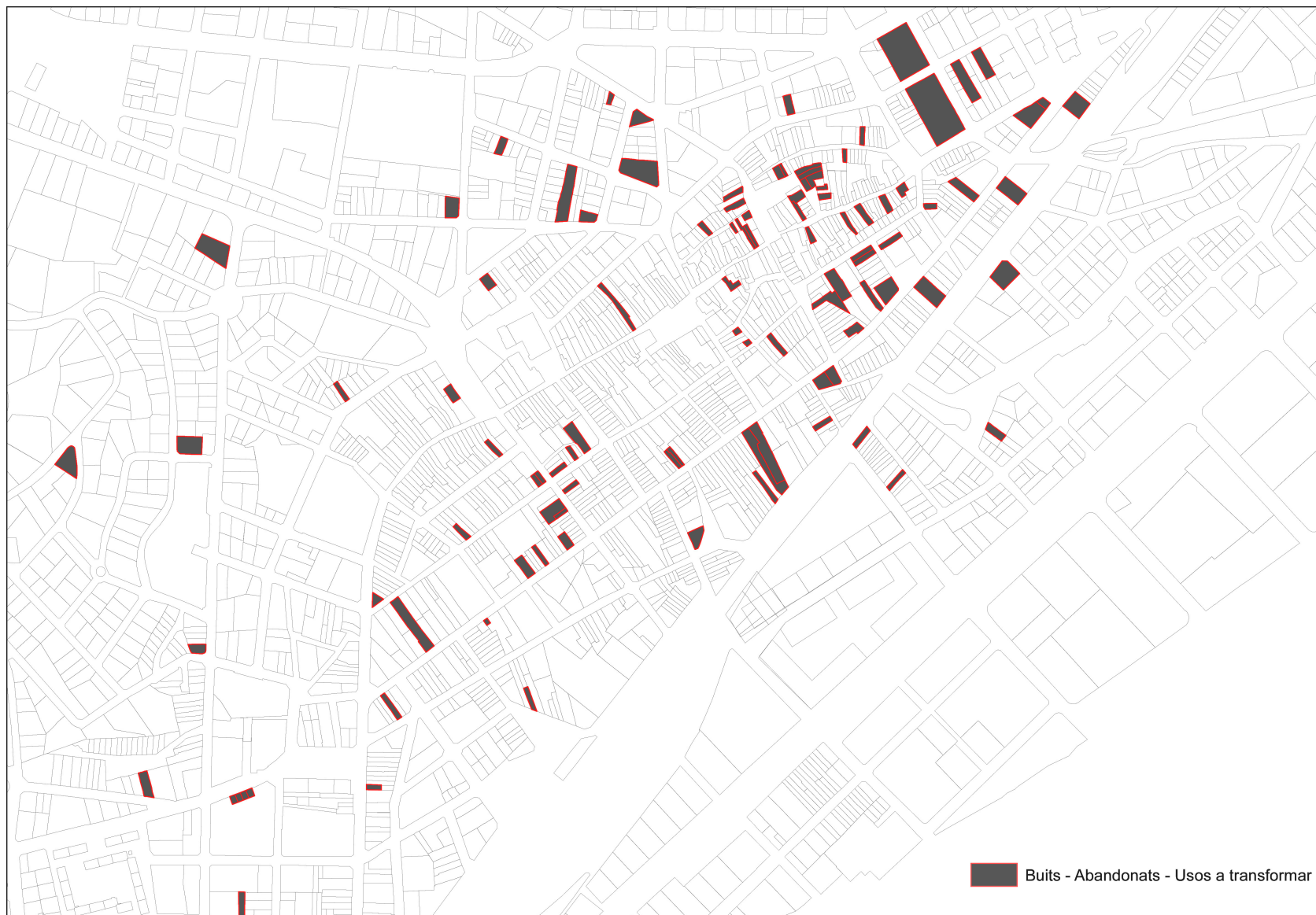
Taula 15. Potencial d'habitatges segons categories (fora UASU)

Zona	Superf (Ha)	Nº Habitatges previstos	Nº parcel·les "buides"	Superf (Ha)	% Superf	Sostre	Habitatges potencials	% Habitatges
1	25,94	2.178	115	2,77	11%	24.224	250	11%
2	11,26	945	24	0,98	9%	12.002	125	13%
4	3,95	125	3	0,21	5%	-	6	5%
5a	5,82	174	5	0,19	3%	-	5	3%
5b	9,86	268	22	0,90	9%	-	22	8%
5c	4,55	91	8	1,21	27%	-	8	9%
TOTAL	61,38	3.781		6,27	10%	-	416	11%

Font: elaboració pròpia

No s'inclouen aquí els habitatges potencials que podrien sorgir d'actuacions de transformació encara no concretades, com és el cas de la Indústria AUNDE, que ja s'apunta al Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a sector estratègic de transformació. En aquests casos és necessari realitzar estudis de major detall per a poder dimensionar correctament l'oferta generada.

Figura 18. Inventari d'edificis sense ús o amb usos amb potencial transformació



Font: elaboració pròpia

Nota: no es tracta d'un mapa contrastat amb la informació municipal ni amb caràcter vinculant, sinó només orientatiu.

Figura 19. Inventari dels Solars amb qualificació residencial



Font:elaboració pròpia

Si tenim en compte les dades aportades a l'apartat d'anàlisi del planejament urbanístic podem realitzar un **càlcul potencial de 1.870 nous habitatges disponibles sobre sòl urbà**, tenint en compte els Plans Parciais ja desenvolupats, les UASU desenvolupades i les UASU pendents de desenvolupar.

Taula 16. Habitatges potencials en sòl urbà

Zona	Habitatges potencials
Solars i transformacions Sòl Urbà 1997	956
Plans Parciais desenvolupats	452
UASU Desenvolupades	95
UASU Pendents de desenvolupament	367*
TOTAL Nous Habitatges Potencials	1.870

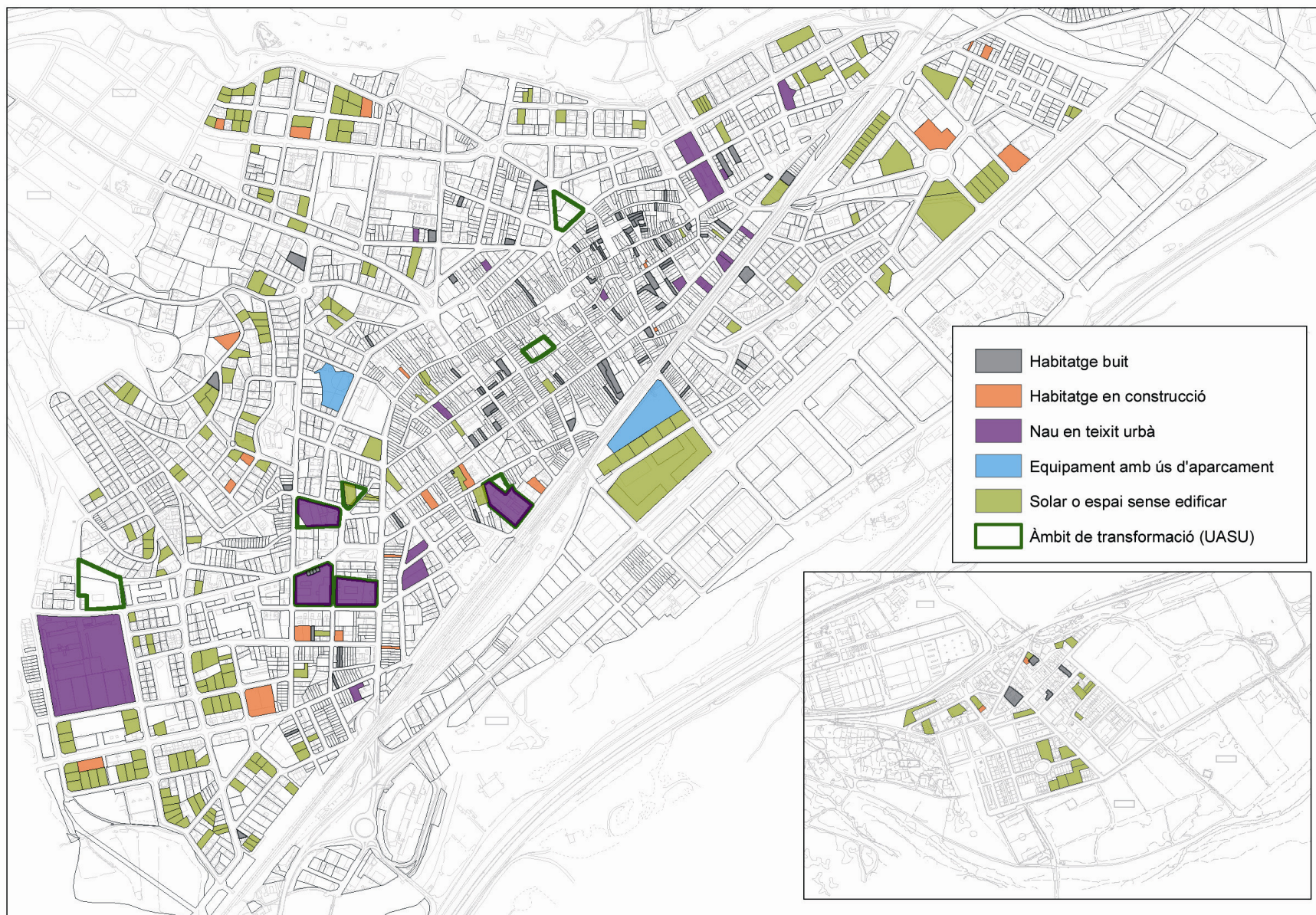
Font: Elaboració pròpia

** El valor d'habitatges provinents de les UASU pendents de desenvolupar podria veure's modificat*

Per poder completar aquest valor cal tenir en compte alhora el valor d'habitatges buits, ja presentat en l'apartat anterior, que se situa segons el Cens de 2011 en 654 habitatges. Cal evitar però una doble comptabilitat, en tant que alguns dels habitatges buits, sobretot aquells unifamiliars més antics, poden haver estat ja considerats com a immobles abandonats amb capacitat de transformació.

La capacitat de mobilitzar el sòl disponible i generar nous habitatges pot ser força diferent per cadascuna de les categories establertes. En el cas del sòl urbà en el casc antic o els primers eixamples, existeixen solars ja disponibles així com sectors que requeriran d'una actuació urbanística complexa que encara està per definir. Per altra banda, hi ha sectors en els que s'han consolidat usos provisionals que fàcilment podrien ser substituïts per nova edificació en el moment en què aquesta actuació sigui econòmicament rendible. Cal tenir en compte, també, que dins els sòl urbà s'ha inclòs el sector provinent de l'àmbit de l'anterior UASU-38, desenvolupat a partir de la modificació del PGM0, on s'hi ha de desenvolupar més de 400 habitatges, que suposen una quarta part de tots els previstos en aquest apartat.

Figura 20. Plànol dels espais buits i de transformació



Font: elaboració pròpia

Figura 21. Plànol de síntesi dels espais buits i de transformació

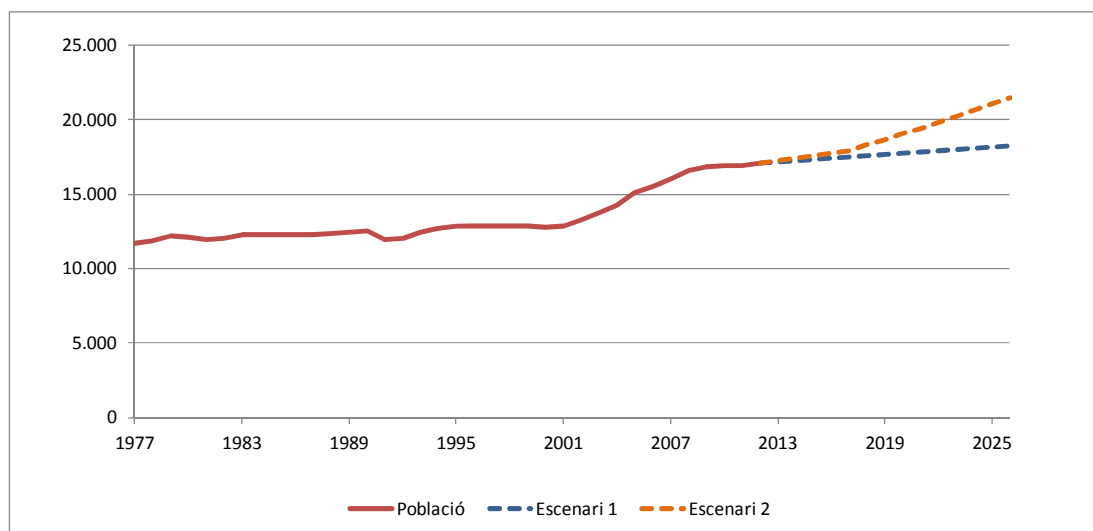


Font:elaboració pròpia

11. NECESSITATS FUTURES D'HABITATGE

L'establiment de diversos escenaris de creixement de la població té com a objectiu permetre el dimensionament de l'oferta de sòl per a nous habitatges que ha de contemplar el futur planejament urbanístic. Així, es proposa la definició de dos escenaris que ens permetin disposar d'un rang suficient per a encabir les estratègies que el municipi vulgui establir en la revisió del planejament. Per una banda, s'ha definit com a Escenari 1 el manteniment del creixement demogràfic establert en el marc de la redacció del Pla Local d'Habitatge i, per altra banda, s'ha definit com a Escenari 2 una opció de major creixement seguint l'estratègia de creixement mitjà establerta pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Figura 22. Evolució prevista de la població de Sant Celoni en els dos escenaris previstos



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Padró d'Habitants (IDESCAT)

Escenari 1

En el marc de l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2012 es realitzà l'estudi **"Projecció de població i llars del municipi de Sant Celoni"**, elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB. Segons l'estudi, **"la població de Sant Celoni continuarà creixent en cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències dels darrers anys"**. Així, es considera com a més probable un escenari que preveu una caiguda més accentuada de la immigració, donades les condicions econòmiques actuals a curt termini. Pel què fa al nombre de llars, es presenten com a vàlids dos escenaris, l'intermedi i el moderat, en relació a una evolució moderada de

l'emancipació dels joves. El nombre de persones per llar continuarà baixant i s'aproparà cap a l'any 2021 a una dimensió de 2,59 persones per llar, a l'escenari intermedi. El període de referència per a l'estudi finalitza l'any 2021. Per ampliar-lo a l'horitzó 2028, s'ha optat per aplicar els mateixos índexs de creixement previstos pel període 2016-2021. **En l'escenari 2028 es calcula que la població serà de 18.400 habitants i s'hauran creat 964 noves llars.**

Escenari 2

Tenint en compte la identificació del municipi com a **polaritat comarcal** i l'establiment, per part del PTMB, d'una **estratègia de creixement mitjà**, aquest escenari parteix del reconeixement d'una **potencialitat de creixement demogràfic que pot veure's accentuada els propers anys** per l'increment del saldo migratori intern a la regió metropolitana. Sense esgotar les previsions màximes de creixement del 60% del sòl urbà al nucli de Sant Celoni i del 30% al nucli de La Batllòria, aquest escenari estableix un **llindar de creixement demogràfic de 22.000 habitants**. Aplicant la mateixa ràtio del nombre de persones per llar utilitzada en la projecció del Pla Local d'Habitatge, el nombre de llars previstes per a l'any 2026 serien aproximadament 8.300, el què suposaria **un increment de 1.900 llars respecte l'any 2012**.

Seguint les dades aportades en el marc del Pla Territorial Metropolità, actualitzades per part del mateix equip redactor en el marc dels estudis instrumentals del Pla Director de Mobilitat de la Regió Metropolitana, pot considerar-se adequat un escenari de creixement significatiu a mig i llarg termini.

Taula 17. Projecció de l'increment quinquennal de les llars segons l'Escenari 1 i l'Escenari 2

	Escenari 1	Escenari 2
2013-2018	334	400
2018-2023	315	700
2023-2028	315	800
2013-2028	964	1.900

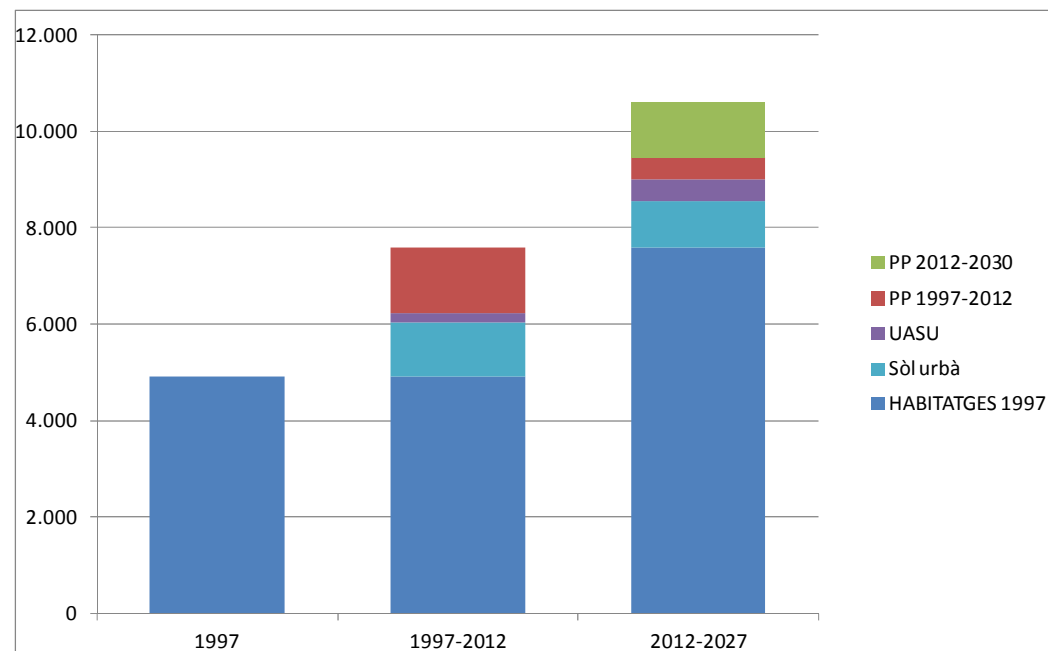
Font: Elaboració pròpia

12. CONCLUSIONS I LÍNIES DE TREBALL

La urbanització d'importants sectors de sòl en el període 1997-2012 ha permès un increment significatiu del parc d'habitatges en un període molt important de creixement de la població i d'intensa activitat constructiva. No obstant, tot i aquesta dinàmica de creixement demogràfic, **el nombre de solars disponibles en els nous sectors és encara molt significatiu**. En aquest mateix període de gran dinamisme **han quedat pendents de desenvolupar algunes de les actuacions de transformació urbana previstes en el planejament (UASU) que tenen la potencialitat d'aportar una significativa millora del teixit urbà més consolidat i més dens en activitats, habitatge i equipaments**.

La potencialitat de creixement endogen del nombre d'habitatges sobre el teixit urbà ja existent al nucli urbà de Sant Celoni i de la Batllòria és força significativa. Tal com s'ha posat de relleu, existeix una elevada **disponibilitat de sòl preparat per a la construcció d'habitatges, on es pot generar un volum de nova oferta superior als 1.800 nous habitatges**. A aquesta capacitat, **cal sumar-hi un volum d'habitatge buit** que se situaria a hores d'ara **entre els 200 i els 600 habitatges**, a més de diversos edificis plurifamiliars a mig construir. Amb tot, cal tenir present, també, l'existència d'un percentatge mínim del parc d'habitatge que es troba buit pel propi funcionament del mercat així com per l'envelliment i les necessitats de rehabilitació (estoc tècnic de rotació), que sovint s'apunta sobre el 5%.

Figura 23. Evolució del nombre d'habitatges segons sectors de planejament

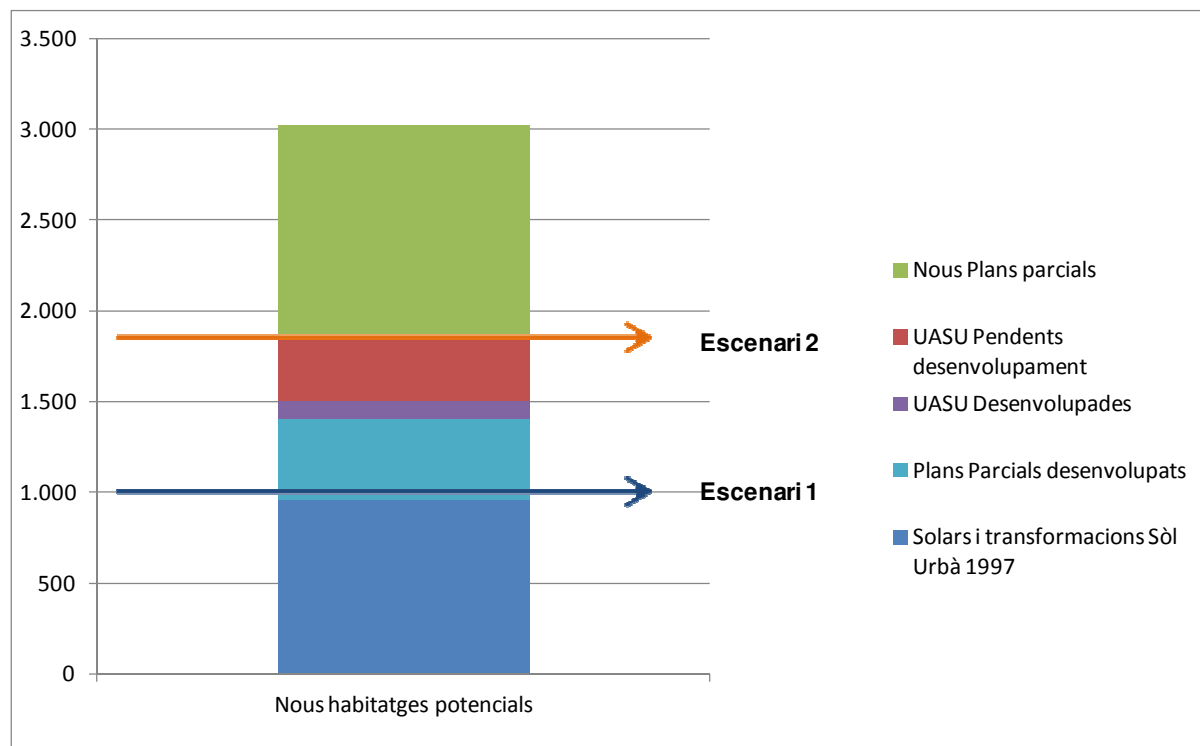


Font: Elaboració pròpia

El nucli urbà de Sant Celoni presenta encara una marge significatiu de transformació i regeneració que cal aprofitar. Partint de les Unitats d'Actuació ja delimitades és necessari realitzar una nova anàlisi del teixit urbà que permeti el disseny d'un seguit d'actuacions que contribueixin millorar la qualitat urbana i l'estructura d'espais lliures. A partir d'aquestes actuacions és possible relligar els diferents teixits urbans tot estenent els eixos cívics de l'espai central cap al sectors de creixement en eixample desenvolupats els darrers anys. En aquest sentit, la millora de la connexió amb el sector de l'Avinguda de la Pau i la connexió amb els sectors al Sud del traçat del ferrocarril s'apunten com a estratègies significatives.

Els tres Plans Parciais residencials ja previstos i en fase de tramitació al sector Nord-Oest del nucli de Sant Celoni permeten alhora un increment en l'oferta de sòl amb **un potencial de més d'un miler d'habitatges**. Sumats a l'oferta de sòl ja disponible, el municipi disposa actualment d'**un potencial global per a la construcció de 3.000 habitatges**. Aquests nous sectors han aportat ja beneficis en forma de cessions anticipades i el seu desenvolupament aportarà nova oferta d'habitatge protegit. En la seva planificació s'ha realitzat una aposta per a reconvertir la tipologia d'aquests sectors cap a una major densitat i una preponderància de l'habitatge plurifamiliar. Aquesta reconversió suposa també un augment de la oferta final de nous habitatges que, amb les previsions de creixement per als propers anys, farà que calgui preveure el seu desenvolupament en un termini raonable de temps.

Figura 24. Capacitat potencial per a la construcció de nous habitatges



Font: Elaboració pròpia

Per a poder valorar les necessitats futures d'increment del parc d'habitatges s'han elaborat **dos escenaris de creixement demogràfic que situen una forquilla entre 18.400 i 22.000 habitants** l'any 2028. Aquest creixement demogràfic comportaria unes **necessitats d'entre 1.000 i 1.900 habitatges per la creació de noves unitats familiars al municipi**. A aquesta demanda de nous habitatges caldria sumar-hi les necessitats pròpies de rehabilitació del Parc, tenint en compte, però, que més d'una tercera part del Parc s'ha construït en el darrer decenni i que hi haurà també actuacions de rehabilitació en consonància amb les estratègies en curs de les diverses administracions supramunicipals.

En aquesta mateixa línia i de forma complementària s'expressa el Pla Local d'Habitatge (PLH), que entén que **"les mesures que siguin alternatives a la promoció d'habitatge protegit hauran de tenir caràcter prioritari per a poder respondre a les necessitats que es generin a curt termini."** Així, el PLH conclou que "per a poder garantir

els criteris del dret a l'habitatge, en la fase propositiva del present pla d'habitatge, caldrà considerar amb especial atenció aquelles mesures que facin referència a la mediació amb la propietat privada del parc d'habitatges d'obra nova –i també de segona mà–, així com a les possibilitats derivades de la incorporació al mercat de lloguer dels habitatges buits existents.”

En aquest context, doncs, **esdevé necessari establir els mecanismes per gestionar i programar adequadament la viabilitat de tots els processos en curs: culminar els processos de transformació urbana previstos i possibles a l'interior del nucli urbà, omplir els solars disponibles en els Plans Parcial ja executats, i desenvolupar els nous sectors urbanitzables.**

En aquest marc de reflexió, cal prendre en consideració alguns elements que permetin **una adequada gestió de la oferta de sòl alhora que una valoració dels beneficis i les càrregues econòmiques generats pels nous sectors de creixement**. El context d'escassa disponibilitat de recursos econòmics per als municipis, fa necessari **avaluar amb detall els costos derivats del manteniment a curt i llarg termini de nous sectors urbans** (neteja i recollida escombraries, enllumenat, manteniment de fermes, etc), que en el cas de Sant Celoni tenen una potencialitat significativa. Alhora, cal considerar també la **necessitat de treure el màxim rendiment dels serveis que ja es realitzen maximitzant la possibilitat d'ocupació del teixit urbà consolidat**, sobretot en els sectors urbanitzats durant la darrera dècada però també en àmbits més centrals. Ambdós aspectes, a part d'una component econòmica important, tenen alhora una **component ambiental significativa**, amb capacitat de contribuir a la sostenibilitat del municipi d'acord amb el Pla d'Acció per l'Energia Sostenible (PAES 2010-2020) i l'Agenda 21.

Caldria considerar com a **estratègia per mobilitzar el sòl urbà en desús i ordenar els nous creixement la correcta distribució dels costos dels serveis urbans**, que hauria d'incloure el cobrament per la dotació de la infraestructura urbana, malgrat en solars i espais sense ús aquesta no sigui utilitzada. Més enllà del cobrament de l'IBI, doncs, hi hauria marge per una actuació que permetés alhora evidenciar els elevats costos derivats del manteniment dels serveis urbans en espais de baixa densitat.

Un altre factor a considerar a l'hora de prioritzar el procés de creixement del sostre residencial és la **major centralitat d'alguns dels sectors ja consolidats, així com la millor disposició respecte les xarxes de mobilitat, tant amb l'estació de ferrocarril com amb la xarxa viària**. La proximitat al nucli antic i comercial, així com a alguns dels equipaments de referència, és molt major en aquests espais intersticials a transformar en els sectors ja consolidats i en els tres Plans Parcial ja executats.

No obstant, **caldrà tenir en compte les dificultats pròpies de les operacions de transformació urbana**, com ja s'ha posat de manifest en el període 1997-2012, **de tal manera que la oferta de sòl disponible fàcilment no arribi a esgotar-se**. Gestionar de forma adequada l'equilibri entre oferta i demanda de sòl es presenta com una estratègia bàsica per a assegurar la viabilitat necessària de les operacions que generi l'interès suficient als agents constructors, en un context en el que el preu del sòl ha esdevingut un cost molt menys significatiu del que era en l'època anterior.

Des del punt de vista social, en quant a la necessitat de garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la població, **les polítiques a desenvolupar han de venir determinades pel Pla Local de l'Habitatge** (el darrer aprovat tot just l'any 2012) en el marc de la gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge. En aquest sentit cal treballar en la **possibilitat de gestionar a través d'organismes públics una oferta d'habitatge que ha passat en part a mans públiques a través del SAREB** (*la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria*), fet que hauria de suposar una oportunitat per posar en valor un estoc d'habitatges que fins ara han quedat fora de mercat. Caldria un coneixement detallat del patrimoni del SAREB i en general de les entitat financeres al municipi, que amb seguretat pot trobar-se relacionat amb les diferents promocions ja identificades que han quedat a mig construir.

A l'hora d'encarar la revisió del Planejament Urbanístic caldrà, doncs, prendre en consideració les característiques **d'un sòl urbà en el que s'evidencien les conseqüències de la finalització sobtada d'un cicle d'elevat creixement que ha generat una important disponibilitat de sòl, un nombre significatiu d'estructures a mig construir però aparentment no un gran estoc d'habitatge construït buit**. S'apunta com a element estratègic **important la gestió adequada del calendari d'actuacions a través d'un Programa d'Actuació**, en tant que la disponibilitat excessiva de sòl urbanitzable podria desincentivar les operacions de transformació en sòl urbà i l'esgotament dels solars en els Plans Parciais ja executats, operacions que caldria considerar prioritàries. Malgrat tot, en cap cas es poden obviar els treballs de preparació i l'aprovació de les figures de planejament relatives als sectors de creixement previstos ja al Pla General, dels quals deriven també cessions per a Equipaments de caràcter rellevant per al conjunt del municipi i compromisos de rellevància jurídica significativa.

Línies de treball

De la diagnosi i els apunts estratègics que s'han realitzat, se'n deriven algunes línies de treball que cal definir d'acord amb els criteris tècnics i polítics que es creguin estratègics per part de l'Ajuntament de Sant Celoni. Entre aquestes línies no es fa referència a les que ja s'estan executant en el marc del desenvolupament del Pla Local d'Habitatge, que es consideren com a vàlides i coherents amb el que es planteja en aquest mateix estudi.

Entre les **línies de treball a desenvolupar en el marc de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbana Municipal** s'apunten:

- **Reforçar la importància estratègica de les UASU** com a espais per a la millora de la qualitat urbana la transformació dels quals es creu estratègic fer viable. Analitzar de forma detallada la viabilitat actual de les UASU amb una ubicació més central i proposar les modificacions de delimitació de l'àmbit, de volumetria, de sostre o de disposició que es considerin necessàries.
- Aprofundir en l'**establiment de mecanismes que permetin una correcta programació del desenvolupament dels instruments de planejament**, ja siguin de nous sectors o de transformacions urbanes, de tal manera que l'oferta de sòl s'adeqüi a la demanda amb la suficient antelació tot evitant la proliferació i consolidació en el temps de solars no edificats.

- Procedir a una **anàlisi amb detall dels teixits urbans més antics** del nucli urbà de Sant Celoni per avaluar les necessitats de rehabilitació i les oportunitats de transformació.
- Desenvolupar un Catàleg del Patrimoni en el marc del procés de redacció d'un **Pla Especial del Patrimoni** per tal d'incloure els elements patrimonials en el marc dels debats sobre les oportunitats de regeneració i transformació dels teixits urbans.
- Realitzar un procés de **validació de la base de dades d'habitatges associada al padró** municipal, per tal d'eliminar possibles errors, duplicitats, caducitats, que puguin haver-se acumulat amb el temps. Cal recordar que existeix una diferència notable en el nombre d'habitatges del municipi si es comparen les dades provinents del Cens de població i habitatges de l'INE i les dades provinents del Padró.
- **Coordinar la política de compra d'habitatges per al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatges** (actuació del Pla Local d'Habitatge) amb els objectius de caire urbanístic, per tal d'aconseguir objectius més ambiciosos. Es podria establir una estratègia territorial en el procés de tria dels immobles a partir del reconeixement de les potencialitats i necessitats dels diferents sectors.
- **Incorporar i tractar les dades del Cens d'Habitatge de 2011** (pendents de publicació per part de l'INE) per disposar d'una millor radiografia de l'estat dels habitatges. Caldrà recollir també la informació dels Certificats Energètics derivada de la posada a la venda o en lloguer dels immobles, com una estratègia per al reconeixement.
- **Concretar l'estratègia urbanística en el sector d'urbanització de baixa densitat de Can Batlle**, pendent encara de l'aprovació del seu instrument urbanístic (Pla Especial). Atenent als aspectes ja apuntats, caldrà concretar la proposta de reducció de l'àmbit tenint en compte els valors naturals i l'aposta per un model de ciutat més sostenible.
- Elaborar un **programa de treball per a l'activació dels espais buits urbans**, de titularitat pública i de titularitat privada. Es tractaria d'ampliar les polítiques actuals que se centren en la mobilització dels habitatges buits, aprofundint en el reconeixement de la multitud d'espais descrits tot analitzant les seves potencialitats com a espais que complementin la xarxa d'espais verds urbans, com a espais d'interès social, com a millora del paisatge urbà, com a zones d'horta urbana comunitària, com a espais a disposició d'entitats, etc. En la línia de les experiències que s'estan desenvolupant en d'altres municipis, caldria analitzar la potencialitat d'aquests espais per al municipi de Sant Celoni tenint en compte les mancances que es puguin detectar a través del reconeixement del territori i sobretot a través del coneixement de les necessitats socials.
- Posar en comú els resultats dels tres Estudis previs encarregats (Sostenibilitat, Activitats econòmiques i Habitatge), tot establint sinèrgies en les estratègies que s'apunten en cadascun dels tres àmbits analitzats.

