



Ajuntament de Sant Celoni

Pla local d'habitatge de Sant Celoni i la Batllòria 2022-2027

Fase 2. Document per a l'exposició pública

Maig 2022



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

EQUIP REDACTOR:



Joan Badia
Maria Bonet
Cristina Reches

arquitecte
geògrafa
arquitecta

ENS DESTINATARI:

Magalí Miracle
Esther Vives
Pilar Puig Calvet
Sílvia Gordón
Francesc Peña

regidora de Promoció econòmica
coordinadora d'afers socials
tècnica d'administració
treballadora social
arquitecte tècnic municipal

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

**DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'INFRAESTRUCTURES I ESPAIS
NATURALS**

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS
Oficina d'Habitatge

Benet Fusté Espargaró

sociòleg

Índex

0.	Introducció	4
0.1.	Antecedents	4
0.2.	Marc legal.....	4
0.3.	Naturalesa	4
0.4.	Contingut i determinacions.....	5
0.5.	Procés de redacció.....	6
0.6.	Vigència i revisió del PLH.....	6
1.	Emmarcament urbà i territorial.....	8
1.1	Situació i estructura territorial.....	8
1.2	Estructura urbana residencial.....	10
1.3	Rol del municipi en el model territorial residencial existent.....	15
2.	Les persones	19
2.1.	Dinàmica demogràfica i residencial.....	19
2.1.1.	Els comportaments de creixement.....	19
2.1.2.	Principals motius dels moviments	23
2.1.3.	Estructura d'edats	24
2.1.4.	Nacionalitat	27
2.2.	Les llars	29
2.3.	Projecció de la població i llars	30
2.4.	Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge	33
2.4.1.	Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge	33
2.4.2.	El mercat de l'habitatge.....	35
2.5.	Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social.....	40
2.5.1.	Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic	40
2.5.2.	Característiques dels demandants d'habitatge lliure.....	42
2.5.3.	Característiques dels sol·licitants d'habitatge de parc públic i dels habitatges socials	43
2.5.4.	Persones en risc o situació d'exclusió residencial	44
2.5.5.	Demanda exclosa i cobertura de necessitats	45
3.	El parc d'habitatges	47
3.1.	La qualitat del parc	49
3.2.	L'ús del parc	53
4.	El planejament urbanístic	57

4.1.	Planejament urbanístic municipal	57
4.2.	Estat d'execució del sòl residencial	57
4.3.	Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys	59
5.	Els recursos i les iniciatives existents	60
5.1.	Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge	60
5.2.	Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge	60
5.3.	Principals iniciatives i programes municipals relacionats amb l'habitatge	61
5.4.	Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge	68
5.5.	Parc d'habitatges socials al municipi	70
6.	Diagnosi	71
6.1.	Resum: la situació de l'habitatge al municipi	71
6.1.1.	El paper del municipi en el context territorial residencial	71
6.1.2.	Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge	71
6.1.3.	Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial	73
6.1.4.	Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial	74
6.1.5.	Condicionants i perspectives dels recursos municipals	74
6.2.	Interpretació relacionada: DAFO	76
7.	Pla d'acció	77
7.1.	Objectius i estratègies	77
7.2.	Propostes d'actuacions	78
7.3.	Avaluació econòmica i financera	122
7.4.	Indicadors de gestió i avaluació	124
	Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació	124
8.	Annex	127
8.1.	Plànols	127
8.2.	Informe del procés participatiu	128

0. Introducció

0.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per a l'Ajuntament de Sant Celoni en aplicació de la resolució d'alcaldia de 6 de febrer de 2020 en la que es resolía sol·licitar a la Diputació de Barcelona assistència tècnica per a la redacció del Pla Local d'Habitatge del municipi.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona accepta la sol·licitud de l'Ajuntament per a la redacció del PLH i es fa càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar el novembre de 2020, la redacció del PLH a l'empresa GMG Plans i Projectes, SLP, sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA Benet Fusté.

0.2. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11 inclou els Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament.

D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes

polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

0.4. Contingut i determinacions

El **Pla Local d'Habitatge (PLH)** és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part, definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra, possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del present Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la *Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge 2014*, desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i articula els continguts en dos apartats clarament diferenciats: un primer bloc d'anàlisi i diagnòsi de l'estat de l'habitatge al municipi i un segon bloc referit al pla d'acció.

El primer bloc (***L'estat de l'habitatge al municipi: anàlisi i diagnòsi***), s'estructura en cinc capítols: l'emmarcament urbà i territorial per tal d'identificar l'impacte del model territorial en el marc de l'habitatge local; les persones, dirigit a identificar les problemàtiques de la població del municipi amb relació a l'habitatge; el parc d'habitatges, dirigit a identificar les problemàtiques i necessitats d'estat i d'ús dels edificis d'habitatges; el planejament urbanístic, destinat a identificar el potencial del sòl residencial municipal i les seves previsions d'execució durant el període d'execució del PLH; i els recursos i iniciatives existents, per interpretar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament.

El treball, encara que es centra en el municipi de Sant Celoni, en alguns apartats de l'anàlisi s'ha desenvolupat a partir d'una visió i comparació més àmplia del territori, utilitzant dades de tot Catalunya, de la província o bé dels municipis de l'entorn.

El segon bloc (***El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes***), articula la dimensió propositiva del PLH en tres nivells que es relacionen entre ells: un primer de caràcter polític i estratègic; un segon més tècnic i operatiu (objectius específics, programes, actuacions, calendari i finançament), i un tercer destinat a definir l'execució del pla (identificació dels agents i gestors, seguiment i avaluació del PLH).

La part programàtica del PLH pretén guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge durant els sis anys següents a la seva aprovació per poder identificar i programar les actuacions que requeriran un concert amb l'administració de la Generalitat, però en cap cas no podran entendre's com a compromisos municipals pel que fa al seu desenvolupament final depèn de moltes variables que sovint van més enllà de les mateixes competències del consistori (conjuntura econòmica global, processos de desenvolupament urbanístic, gestió urbanística o promoció d'habitatges d'iniciativa privada, dificultats de finançament de les promocions tant públiques com privades, etc).

El tercer bloc (**Tramitació**), es correspon d'una banda amb la fase d'exposició pública del document durant un mes, i la resposta a les al·legacions que es puguin produir així com a la incorporació de les modificacions, correccions o esmenes, si s'escau per a l'aprovació del PLH en el Ple municipal. I, d'altra banda, un cop aprovat el document, el lliurament d'aquest al Departament competent de la Generalitat de Catalunya i la incorporació de les possibles modificacions que es derivin de l'informe.

El contingut del **Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni 2022-2027** es concreta en la present Memòria i els seus annexos.

0.5. Procés de redacció

Els primers contactes entre l'Ajuntament de Sant Celoni, la Diputació de Barcelona i l'empresa redactora, GMG Plans i Projectes, SLP, s'inicien el desembre de 2020, després del compromís polític de facilitar el suport tècnic necessari per realitzar aquesta feina. Es fa un primer esforç de recollir informació interna sobre el que s'està treballant des de l'Ajuntament, alhora que es comença a recollir informació de diferents administracions i altres fonts sobre la situació del municipi.

Durant la redacció del document es van realitzar reunions periòdiques entre l'equip redactor i la Comissió redactora del Pla, constituïda amb aquesta finalitat i formada per tècnics i polítics de l'Ajuntament. Aquestes reunions es van dur a terme sota la supervisió i direcció de Pilar Puig, tècnica d'administració, així com el tècnic gestor de la Diputació de Barcelona Benet Fusté Espargaró.

Alhora, en la fase de diagnosi es van realitzar diverses entrevistes individualitzades a agents clau, tant interns del Consistori com externs. L'equip redactor ha entrevistat i obtingut la visió dels següents treballadors del consistori: la coordinadora d'afers socials, Esther Vives, la treballadora social de serveis socials bàsics Silvia Gordon i l'arquitecte tècnic Francesc Peña, així com també d'agents externs: immobiliària Ara, immobiliària Cardelús, immobiliària Hàbitat.

Paral·lelament a la redacció del Pla, durant el mes de novembre de 2021 es va realitzar un procés de participació ciutadana. Aquest va consistir en diferents sessions adreçades a col·lectius específics per tal de donar a conèixer, debatre i fer aportacions a la diagnosi del Pla així com plantejar propostes. Alhora, es va obrir al conjunt de la ciutadania un qüestionari en línia (veure informe a l'annex).

A finals del 2021 i principis de 2022 s'ha acabat de redactar el Pla d'acció: objectius i propostes i s'ha lliurat el document a l'Ajuntament per a la seva aprovació al Ple.

0.6. Vigència i revisió del PLH

El Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni tindrà un període de vigència de sis anys a partir de la data de la seva aprovació. El document haurà d'aprovar-se inicialment pel Ple municipal, es publicarà i tindrà un període de 30 dies per a informació pública. Si no hi ha al·legacions esdevindrà definitiu. Un cop aprovat definitivament caldrà trametre'l a la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya per tal que en faci l'informe corresponent i penjar-lo al web municipal.

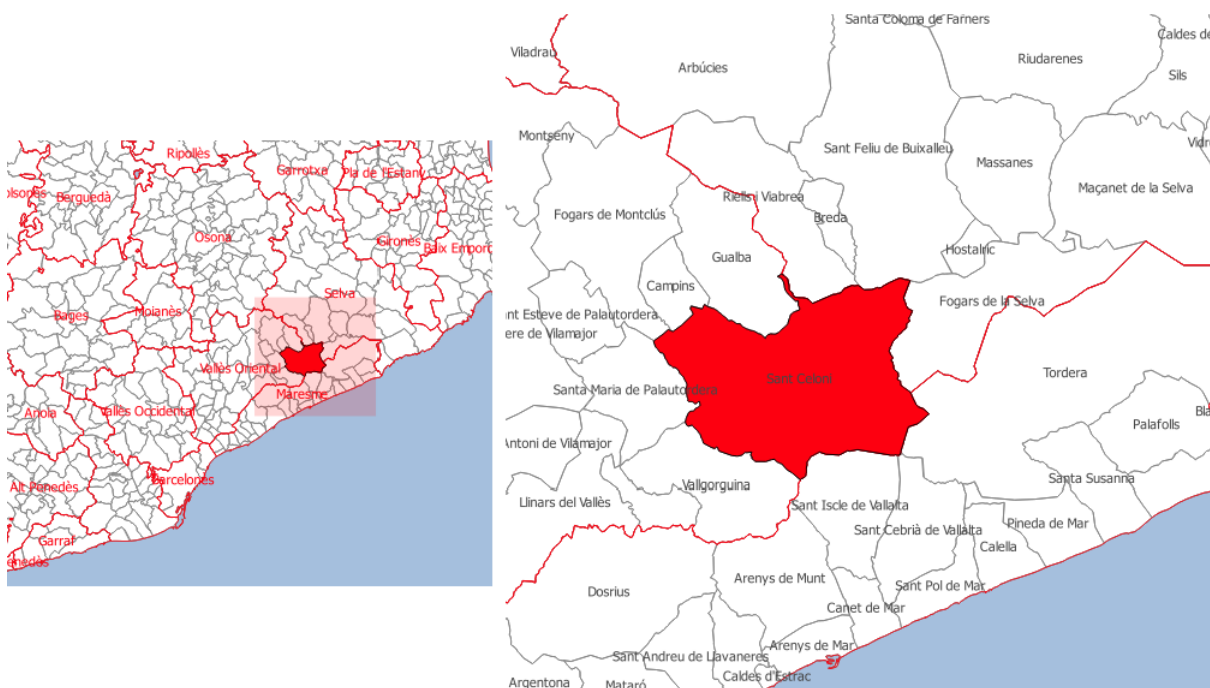
A partir de la finalització de la seva vigència, l'Ajuntament haurà de procedir a la seva revisió. Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- Que s'aprovin lleis, normatives, disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal, o bé que s'aprovin modificacions o plans derivats que afectin substancialment les determinacions del PLH.
- Que, un cop transcorregut un mínim de tres anys d'aplicació, es produeixi una desviació manifesta entre les previsions demogràfiques i de necessitats d'habitatge realitzades i la realitat.
- Que, un cop transcorregut com a mínim el mateix període, es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.
- Que l'ajuntament consideri, de manera motivada, que el PLH ha deixat de ser un instrument adequat per a determinar les propostes i compromisos municipals en matèria d'habitatge.

1. Emmarcament urbà i territorial

1.1 Situació i estructura territorial

Sant Celoni és un municipi de 64,4 km² que es troba ubicat a l'extrem llevant de la comarca del Vallès Oriental. Limita amb els termes de Fogars de Montclús, Campins, Gualba, Riells i Sant Feliu de Buixalleu pel nord, Fogars de la Selva i Tordera per l'est, Sant Iscle de Vallalta, Sant Cebrià de Vallalta i Vallgorguina pel sud, i Santa Maria de Palautordera per l'oest.



Font: Elaboració pròpia

Sant Celoni es troba a 152 metres sobre el nivell del mar, ubicat al centre de la conca de la Tordera, separant els massissos del Montseny i la serra de Montnegre. En els plànols I.01 i I.02 es representa la situació del municipi i l'ortofotomapa de l'àmbit d'estudi.

La indústria és el principal sector econòmic de Sant Celoni, basada en la transformació de productes primaris. Un sector que ha anat agafant pes al llarg de les darreres dècades en detriment del sector agrícola que es troba en decadència com a la resta del Vallès.

Xarxa de comunicacions, mobilitat i transport públic

Sant Celoni es troba en un punt estratègic a mig camí de les capitals provincials de Barcelona i Girona, i entre els espais naturals del Montseny i de Montnegre i el Corredor. L'autopista de la Mediterrània AP-7 creua el municipi de sud-oest a nord-est, unint el municipi amb la ciutat de Barcelona i Girona, i resseguint tota la costa mediterrània de la península Ibèrica. La carretera C-35, paral·lela amb la línia de tren R2 i R11, comunica la Roca del Vallès amb la C-65 en direcció a la Costa Brava. A més a més hi trobem la carretera C-61 que permet l'accés directe al Maresme, comunicant Sant Celoni amb Arenys de Mar.

A més a més, hi trobem un conjunt de carreteres locals que comuniquen Sant Celoni amb els municipis i espais més propers. Com la carretera BV-5114 en direcció nord, la qual permet l'accés al Parc Natural del Montseny. La carretera BV-5112 en direcció sud, per comunicar amb el municipi de Vallgorguina.



Font: ICC

Pel que fa al transport públic, el municipi compta amb una parada de la línia R2 i R11 de RENFE que comunica Sant Celoni amb l'aeroport del Prat, Barcelona, Granollers i Maçanet-Massanes amb una freqüència de mitja hora.

L'empresa Sagalés ofereix un servei de bus urbà que comunica l'estació de RENFE amb la resta del nucli de Sant Celoni (línia 598), amb una freqüència aproximada de mitja hora, i un servei de bus entre el nucli de Sant Celoni i la urbanització Montnegre (línia 588) amb una freqüència de tres busos per dia.

Per altra banda, l'empresa La Hispano dona servei entre el nucli de Sant Celoni i La Batllòria, amb una freqüència d'un bus cada dues hores en dies feiners i dos busos al dia durant els dissabtes i festius.

Els serveis de busos interurbans, comuniquen Sant Celoni amb els municipis de Campins i Mosqueroles (558), Granollers (560), Arenys de Mar (561), Santa Fe de Montseny (563), Vallgorguina (565), Sant Esteve de Palautordera (566), Sant Pere de Vilamajor (567), Gualba (568).

1.2 Estructura urbana residencial

El terme municipal de Sant Celoni comprèn el nucli urbà, el més poblat al seu extrem occidental, i una colla de nuclis més o menys dispersos. El nucli de Pertegàs és a tocar del nucli urbà, del qual el separa la carretera d'entrada a Sant Celoni que enllaça amb la C-35 pel costat est (Porta de Llevant). Actualment es considera un barri més del nucli urbà. Malgrat que ara ocupa una situació perifèrica, tanmateix, prop dels seus límits hi ha l'església de Sant Martí de Pertegàs, nucli originari de la vila.

La Batllòria és el nucli més poblat fora del nucli urbà, i es troba a l'extrem nord del terme municipal, a tocar de Riells i Viabrea, del qual el separa la carretera C-35. Vilardell és un nucli de població al voltant de l'església de Sant Llorenç, a l'altre costat de la carretera C-35 i l'autopista AP7, al peu del massís del Montnegre. La resta de nuclis es troben més dispersos, escampats dins el parc natural del Montnegre, i amb una població més reduïda: Olzinelles, al sud, a prop de Vallgorguina, comprèn algunes masies al voltant de l'església de Sant Esteve; Fuirosos, a l'est, comprèn unes poques masies al voltant de l'església de Sant Cebrià; i Montnegre, al sud-est, que comprèn algunes masies al voltant de l'església de Sant Martí de Montnegre.

Tots aquests nuclis de població, sols o agrupats, constituïren municipis independents fins que es van integrar a Sant Celoni als anys 1930-36. Montnegre havia estat centre de la Baronia de Montnegre, i amb aquest nom constituí un municipi independent, juntament amb els pobles de Fuirosos i la Batllòria, fins als anys 1932-36. Per la seva banda, Olzinelles també disposà de municipi propi, juntament amb Vilardell, fins al 1930.

En contraposició al despoblament ocasionat per l'abandó de les activitats tradicionals (conreu, pasturatge i les relacionades amb l'explotació del bosc), cal esmentar l'aparició de diferents urbanitzacions dins l'àrea del Montnegre implantades entre els anys 60 i 70, que a poc a poc han anat constituint-se en nuclis de població estable: Can Coll, Cal Batlle i els Boscos del Montnegre. Destinats inicialment a segona residència, malgrat que posteriorment han esdevingut primeres residències. Aquestes urbanitzacions amb diferents graus de consolidació i execució del planejament vigent, constitueixen assentaments residencials de baixa densitat, i només Cal Batlle té pendent cessió sistemes i aprofitament urbanístic.

Per la seva banda, el nucli urbà de Sant Celoni es divideix en els barris següents: Illes Belles, Residencial Pertegàs, Centre Nord, Nucli històric, Centre sud, Sant Ponç, Baix Montseny, Turó mare de Déu del Puig, les Borrelles, Les Torres i Molí Paperer.

Els barris de Sant Celoni tenen característiques i particularitats que els distingeixen. Alguns d'ells amb un marcat passat industrial i obrer, d'altres d'acollida de la immigració de mitjans del segle XX provinent del sud d'Espanya o de les onades d'immigració exterior. Durant la dècada dels anys 80 els barris perifèrics com les Borrelles, Sant Ponç, les Illes Belles, el Baix Montseny o el Molí Paperer gaudien d'una identitat pròpia notòria. Amb el pas dels anys s'han anat homogeneïtzant degut a un augment de la trama urbana que ha permès millorar la xarxa de comunicacions amb més zones de vianants o la posada en marxa del bus interurbà. El nucli ha crescut considerablement les darreres dècades i n'han augmentat els habitatges en zones residencials com el Turó de la Mare de Déu, Les Torres o la zona dels Esports. Les vies de comunicació sovint han estat un inconvenient per la connexió amb el centre de la vila. Per exemple, la zona de les Illes Belles o les Borrelles les separa la via del tren, o el Molí Paperer està dividit per la carreta C-35.

Ubicació barris de Sant Celoni



Font: Ajuntament de Sant Celoni

Aquestes etapes del creixement urbà les distingim concretament en les trames residencials següents, identificades com a diferents claus en el pla urbanístic municipal:

- **NUCLI ANTIC I EXAMPLE**

Aquest teixit residencial correspon als nuclis tradicionals de Sant Celoni i al seu eixample més directe.

A nivell de planejament, podríem incloure dins d'aquest teixit residencial els sòls qualificats amb les claus 1 i 2, corresponents a les tipologies de nucli antic i eixample/illa tancada.

Nucli antic, centre de la vila, corresponent a la clau 1. Aquesta trama residencial, amb illes irregulars, carrers estrets i parcel·lari fragmentat conté una tipologia edificatòria que correspon a edificacions alineades a vial, majoritàriament unifamiliars i plurifamiliars, entre mitgeres i amb petits patis posteriors. L'alçada de les edificacions és de PB+1 o PB+2, amb una profunditat edificable d'entre 11-16m i una amplada mínima de parcel·la de 5m. Dins d'aquesta trama urbana hi trobem també edificis catalogats de diferent naturalesa. Els usos edificatoris corresponen principalment a habitatge però també s'admet comerç, administratiu, hoteler i restauració.



Imatge nucli antic

Eixample, corresponent a la clau 2, amb una tipologia edificatòria més regular, a tocar del nucli antic, trobem un creixement urbà relacionat amb el casc antic però amb un parcel·lari més nou i regular, on la continuïtat del traçat dels carrers constitueix l'element bàsic. Els habitatges es construeixen sobre parcel·les perpendiculars al carrer amb patis posteriors fins al 70% d'ocupació. Aquesta trama residencial correspon normalment a cases unifamiliars i plurifamiliars de planta baixa +2 dos fins a 4 pisos, una profunditat edificable d'entre 13-16m i una amplada mínima de parcel·la de 7,5m. Amb usos principalment d'habitatge en les seves dues modalitats, unifamiliar i plurifamiliar, però també es permeten ús comercial, administratiu, hotelier i restauració.



Imatge zona eixample

- **ORDENACIÓ OBERTA:**

Aquest teixit residencial correspon a aquella extensió de la trama urbana amb creixement normalment perifèric que s'ha formalitzat en blocs plurifamiliars aïllats o en agrupacions d'habitatges unifamiliars amb un seguit d'espais lliures al seu voltant que poden ser comunitaris o bé públics.

A nivell de planejament, podríem incloure dins d'aquest teixit residencial els sòls qualificats amb les claus 3, 4 i 6, corresponents a les tipologies de residencial plurifamiliar aïllat i cases agrupades.

Edificació aïllada Plurifamiliar, corresponent a la clau 3, els habitatges es construeixen sobre parcel·les mínimes de 600m², amb una ocupació màxima del 45% de la superfície, les façanes tenen una amplada mínima de 14m, amb una separació mínima de tota edificació de 3,5m . Aquesta trama residencial d'habitatges plurifamiliars conté una alçada de planta PB+2.



Imatge edificació plurifamiliar aïllada

Edificació unifamiliar en filera, corresponent a la clau 4, els habitatges es construeixen sobre parcel·les mínimes de 600m², amb una ocupació màxima del 40% de la superfície, les façanes tenen una amplada mínima de 12m, amb una separació mínima de tota edificació de 3m . Aquesta trama residencial d'habitatges plurifamiliars conté una alçada de planta PB+2.



Imatge edificació unifamiliar en filera

- **CIUTAT EXTENSIVA:**

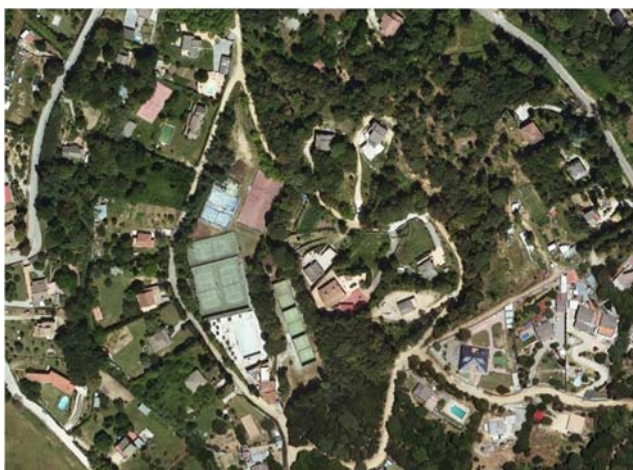
Finalment trobem el teixit residencial constituït per habitatges unifamiliars aïllats de més o menys dimensió, que forma part del tipus de creixement perifèric que constitueix el gruix del sòl consumit del municipi. L'alçada de les edificacions és de PB+1.

Les urbanitzacions amb aquesta tipologia d'habitatge més rellevants degut a la seva gran extensió són Boscos del Montnegre, Cal Batlle i Can Coll, al nord est del municipi. D'altres tals com Can Sans, Puig de Bellver i Royal Park.

A nivell de planejament, podríem incloure dins d'aquest teixit residencial els sòls qualificats amb la clau 5 (i amb totes les seves subclaus), corresponents a les tipologies de residencial plurifamiliar aïllat i cases agrupades.



Imatge edificació aïllada unifamiliar intensiva (clau 5a) i Imatge edificació aïllada unifamiliar semi-intensiva i extensiva (clau 5b i 5c)



Imatge edificació aïllada unifamiliar bosc urbanitzat (clau 5d)

1.3 Rol del municipi en el model territorial residencial existent

Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

El **Pla territorial general de Catalunya (PTG)**, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, és el marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear condicions adequades per atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que ciutadans de Catalunya tinguin uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla inclou les determinacions pel que fa als següents temes:

- La definició de les zones de territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais o dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

El Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995 al 16 de març, va establir sis àmbits funcionals territorials definits en el PTG com els àmbits d'aplicació de futurs plans territorials parcials. L'any 2001 es va aprovar la Llei 21/2001, de reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran, que va suposar la delimitació d'un nou àmbit de planificació territorial.

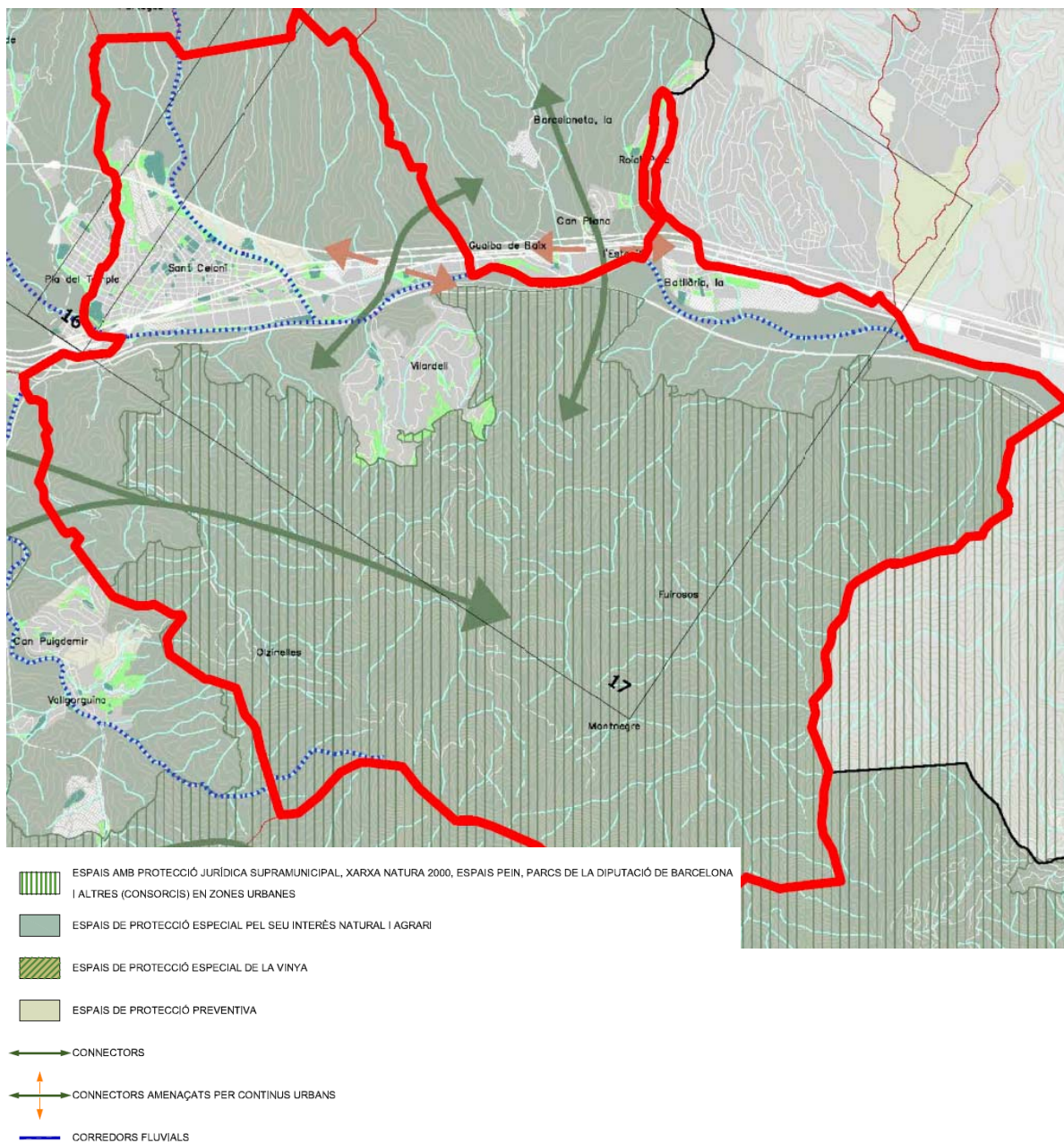
El municipi de Sant Celoni pertany a l'àmbit del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, que juntament amb altres territoris veïns formen l'anomenat Baix Montseny i es caracteritzen perquè constitueixen punts d'unió fàcil entre la plana litoral i la prelitoral i actuen com a ròtules d'àmbits funcionals territorials, apareixent com a sistemes urbans incipients però amb una alta capacitat de desenvolupament i dinàmica.

El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC a data de 12 de maig de 2010, és un instrument de planejament que té per objectiu facilitar l'ordenació del territori format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, que compren una superfície de 3.236 km² i 164 municipis.

El PTMB estableix un marc de referència per a la planificació sectorial i per al planejament urbanístic municipal sobre tres variables del territori en les que té més capacitat d'incidir: els

espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. El Pla defineix unes estratègies de desenvolupament per a cada nucli, i el planejament urbanístic municipal n'haurà de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i d'edificació en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, al sud del nucli urbà de Sant Celoni hi trobem la Xarxa Natura i espai PEIN de les Serres de Montnegre – el Corredor, un espai natural protegit per la seva riquesa paisatgística i la diversitat biològica. La superfície forestal del nord del nucli es troba protegida a nivell municipal com a no urbanitzable. Els connectors entre els dos parcs naturals es troben amenaçats a causa del creixement del continu urbà i de les infraestructures viàries.



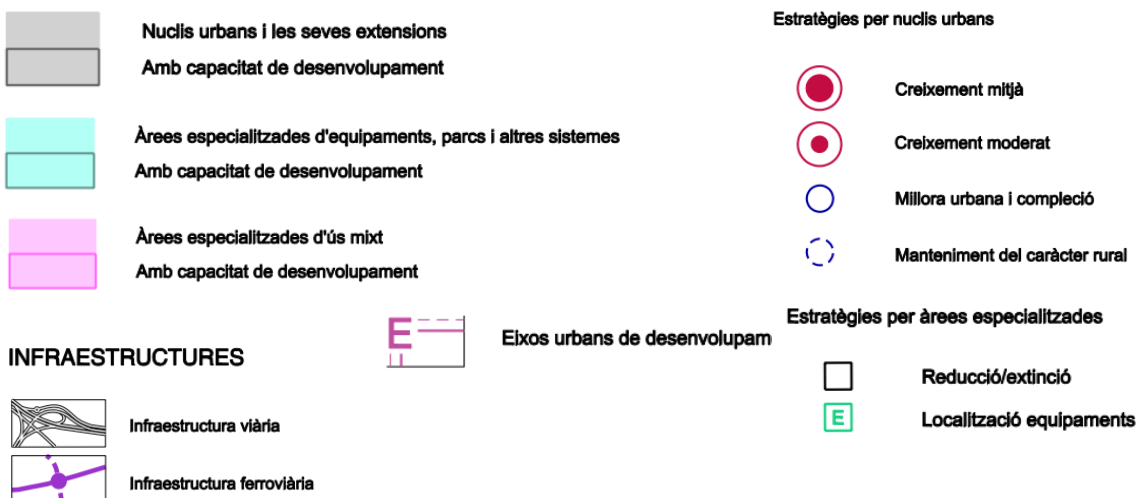
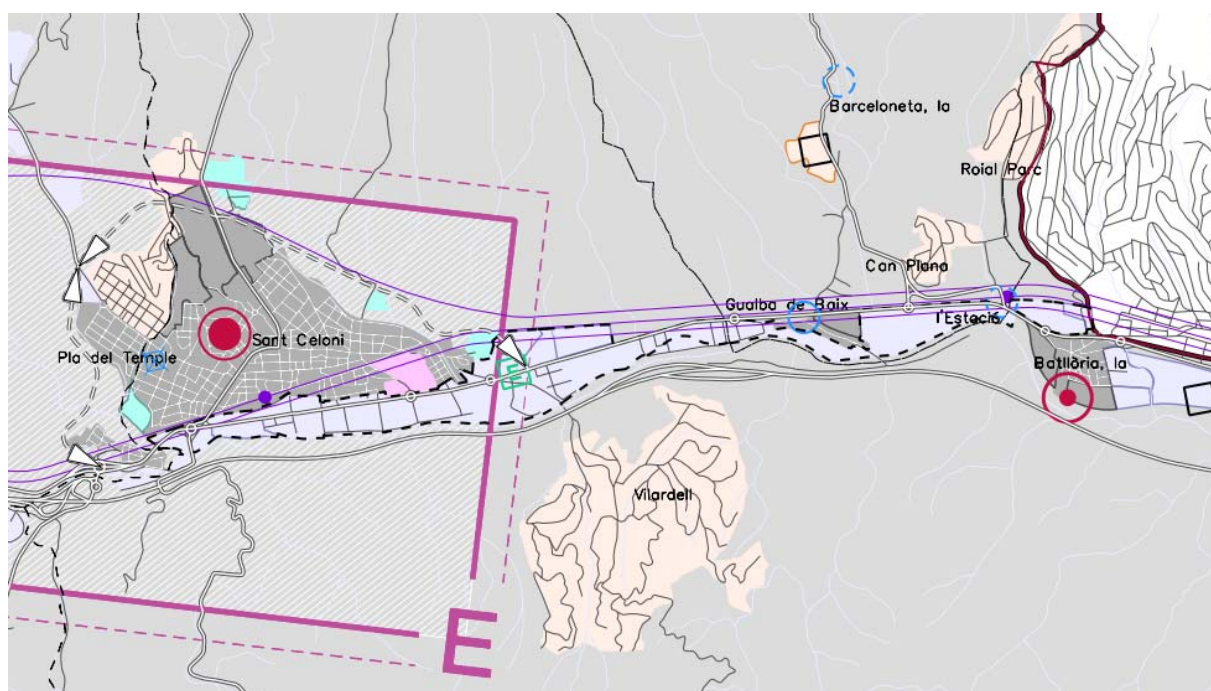
Extracte del plànol d'Espais Oberts. Proposta amb planejament. Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Pel que fa al sistema urbà i estratègies urbanes, el PTMB assenyala Sant Celoni com a un dels nuclis components de l'eix urbà de desenvolupament nodal que es desenvolupa a la comarca, juntament amb Llinars del Vallès i Cardedeu. Tots tres nuclis es troben a tocar de l'autopista AP-7 i comunicats per la línia R2 i R11 de ferrocarrils.

El Pla estableix un creixement mitjà pel nucli de Sant Celoni, que implica tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. L'extensió urbana en els casos de creixement mitjà es preveu que no podrà excedir del 60%. Pel que fa a la Batllòria, el Pla li assigna un creixement moderat en que no es podrà excedir del 30%.

L'aplicació d'aquest llindar implicaria un valor de 4.000 nous habitatges potencials a Sant Celoni i uns 150 a la Batllòria.

El Pla també assigna una àrea especialitzada industrial a transformar al sector de la fàbrica AUNDE SA amb la finalitat de millorar l'aprofitament social i econòmic, i assolir usos mixtos i diversificats.



Extracte del plànol de Sistema Urbà. Proposta amb planejament. Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

El **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH)**, aprovat inicialment l'11 d'octubre de 2021 i sotmès a informació pública, té l'objectiu de garantir que les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva aprovació, puguin accedir a un habitatge digne i adequat de preu, localització, règim de tinença, superfície i estat de conservació. Com a objectius complementaris, el pla espera complir el mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, i augmentar el lloguer social a Catalunya fins al 5% dels habitatges principals.

Sant Celoni es trobaria dins d'una Àrea de demanda forta i acreditada de tipus 2, les quals estan subjectes al compliment del mandat de solidaritat urbana. D'acord amb l'article 73.1 de la LDH (segons la modificació introduïda per la llei 9/11, del 29 de desembre, de promoció d'activitat econòmica), per fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos dins aquestes àrees declarades pel PTSHC, han de disposar en un termini de vint anys un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials (15% del parc principal).

D'acord amb el PTSH, Sant Celoni té un 3,5% dels habitatges principals destinats a polítiques socials, això és 261 habitatges. Per tal d'assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), proposa un increment de manera gradual en el temps dels habitatges destinats a polítiques socials, preveient d'aquesta manera uns 146 habitatges el primer quinquenni, 241 el segon, 371 habitatges el tercer i 486 el quart quinquenni del Pla.

Objectius quinquennals pel compliment del mandat de l'OSU a Sant Celoni.

Situació actual			1r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
7.553	261	3,5%	7.965	146	4,9%

2n quinquenni			3r quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU	Habitatges principals	Nous habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
8.514	241	7,2%	9.032	371	10,6%

4rt quinquenni		
Habitatges principals	Habitatges polítiques socials	% ràtio OSU
9.494	486	15%

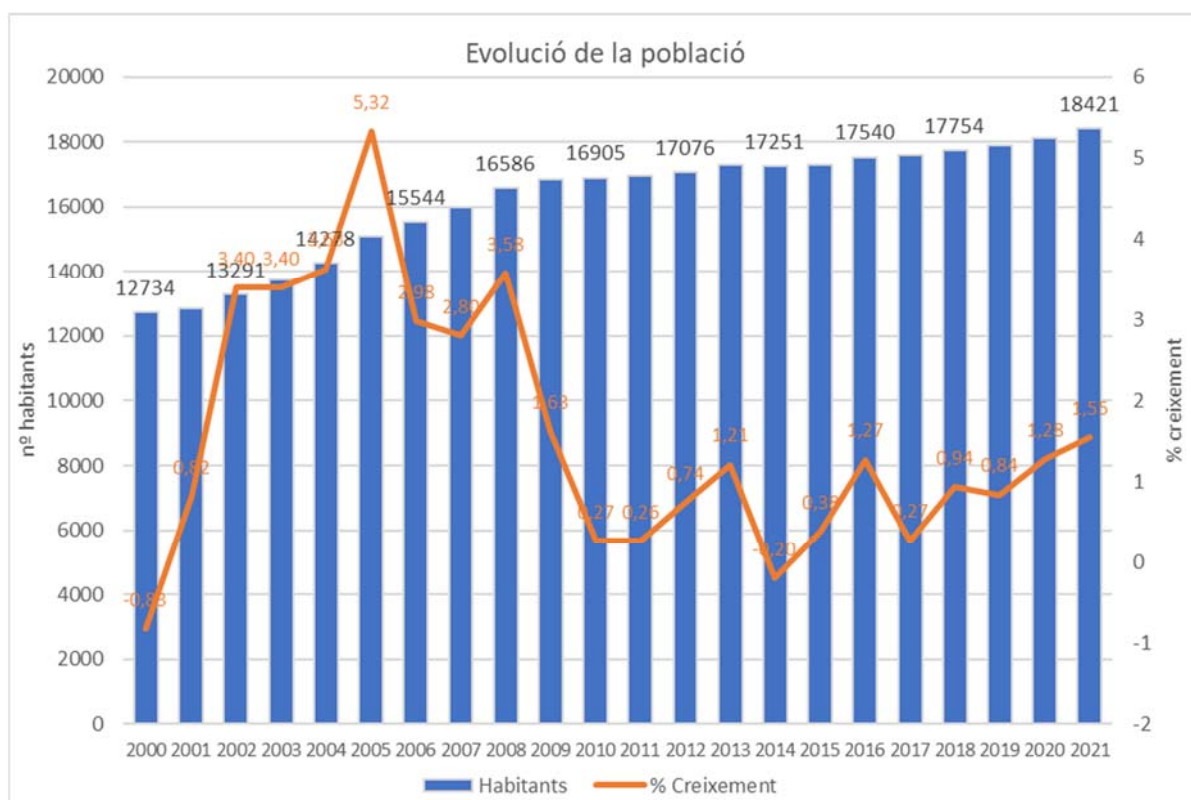
Font: PTSH (aprovació inicial)

2. Les persones

2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

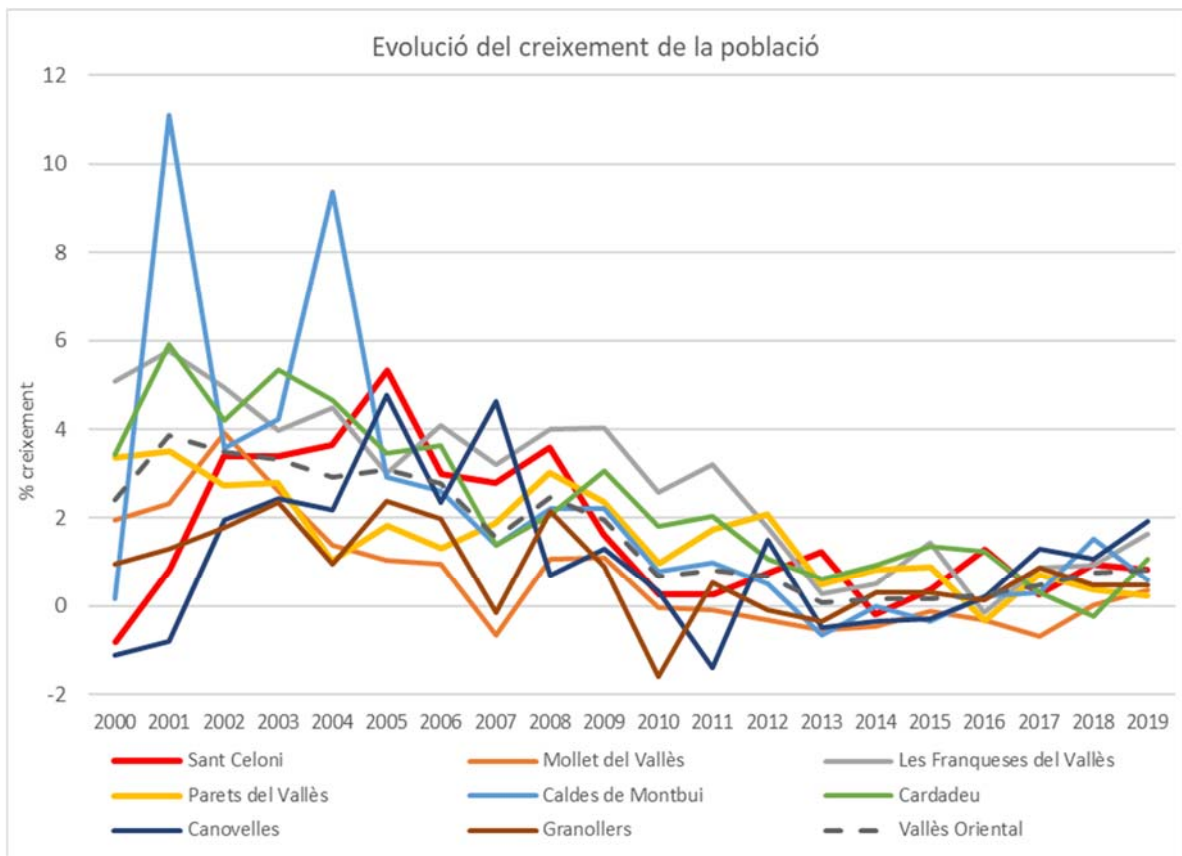
2.1.1. Els comportaments de creixement

El padró de població del 2021 va xifrar la població de Sant Celoni amb 18.421 habitants. El creixement de la població del municipi ha estat molt variable durant els darrers 20 anys. La crisi socioeconòmica del 2008 va provocar un canvi de tendència i es va passar del 3,34% anual (entre els anys 2002 i 2009) a tan sols un 0,73% durant els darrers 12 anys.



Font: Idescat i padró d'habitants (01/03/2021)

Comparant el creixement demogràfic de Sant Celoni amb els municipis de característiques similars del Vallès Oriental, es pot veure com en termes generals tots segueixen unes tendències a la baixa durant els darrers anys que ha causat un estancament de la població. De totes maneres, sembla generar-se un canvi de tendència cap a l'alça dels municipis de Canovelles i Les Franqueses.



Font: Diputació de Barcelona

Desagregant la població entre els principals nuclis de població, es pot veure com el nucli de Sant Celoni n'engloba el gruix principal, amb un 87,7% dels habitants del municipi, seguit de la Batllòria amb un 7,4% de la població total.

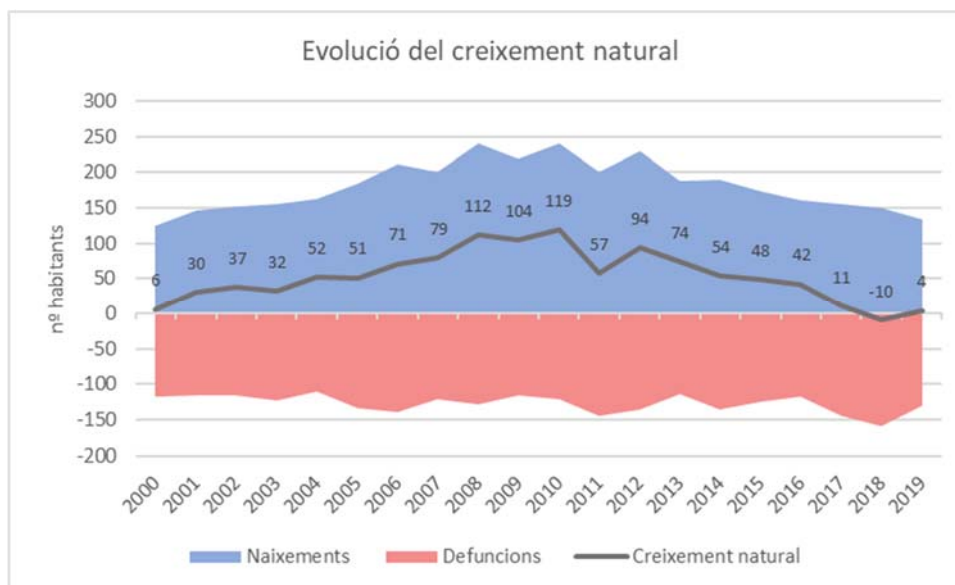
Nucli	nº habitants	%
Batllòria	1.369	7,4
Sant Celoni	16.160	87,7
Vilardell	244	1,3
Disseminat (Furiosos, Montnegre, Olzinelles, Partegàs)	648	3,5
Total	18.421	100

Font: Padró d'habitants 2020

Creixement natural

Des del 2014 la taxa de natalitat de Sant Celoni s'ha reduït significativament després d'una tendència a l'alça, passant d'una mitjana de 12,16‰ (entre els anys 2000 i 2014) a tan sols un 8,78‰ (entre 2015 i 2020). En el conjunt del Vallès Oriental i de Catalunya s'ha produït una evolució similar, amb una mitjana total de 11,2‰ i 10,3‰ respectivament. En canvi, la taxa de mortalitat s'ha mantingut més estable durant els darrers 20 anys amb una mitjana del 8,01‰, un valor similar al del conjunt de Catalunya (8,4‰) i força superior al del conjunt de la comarca (6,9‰).

En el següent gràfic es representa l'evolució del creixement natural del municipi de Sant Celoni dels darrers 20 anys. El creixement ha estat de +53 persones (una mitjana de 180 naixements i 127 defuncions anuals), i aquesta s'ha reduït significativament, arribant a uns valors d'un creixement pràcticament nul els darrers anys.



Font: Idescat

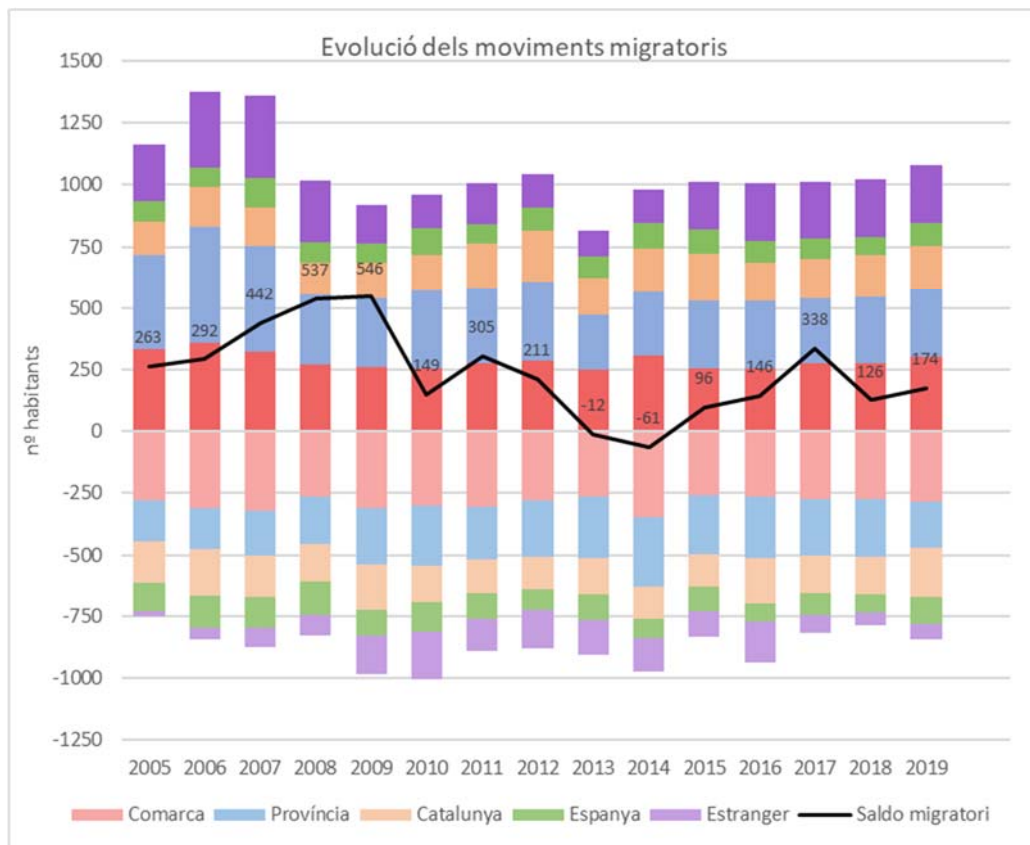
Migracions

El creixement de la població de Sant Celoni bé motivat principalment per les migracions, tant internes com externes. Entre els anys 2005 i 2019, s'ha produït un saldo migratori mitjà de +236 habitants, un total de +3.552 habitants en 15 anys. El creixement migratori ha representat el 80% del creixement total de la població entre el 2005 i 2019.

Les migracions internes han tingut un saldo mitjà de +139 habitants anuals, principalment provinents de la resta de la província de Barcelona i seguit de la resta de la comarca del Vallès Oriental. Per contra, el saldo migratori amb la resta de municipis de Catalunya i Espanya ha estat negatiu.

Pel que fa a les migracions externes, durant l'època de creixement abans de la crisi econòmica, el municipi rebia una mitjana de +220 nous vinguts anuals fins el 2008, una xifra que es va capgirar a valors negatius (-12 habitants) entre els anys 2009 i 2014. Durant els darrers anys, sembla que hi torna a haver una tendència a l'alça amb una mitjana positiva de +131 nous efectius.

En el següent gràfic es representen les arribades i sortides anuals segregades per àmbit d'origen i destinació. El saldo migratori total ha estat positiu, llevat dels anys 2013 i 2014 que van resultar negatius a causa d'una gran reducció de la població nouvinguda.



Font: Idescat

Saldo migratori	Comarca	Província	Catalunya	Espanya	Total saldo intern	Saldo Extern	Total
2005	-83	130	-9	22	60	203	263
2006	-38	88	-6	-10	34	258	292
2007	31	194	-21	-19	185	257	442
2008	97	281	-6	2	374	163	537
2009	152	403	-16	5	544	2	546
2010	57	216	-38	-27	208	-59	149
2011	52	304	-30	-55	271	34	305
2012	5	247	-17	-4	231	-20	211
2013	8	95	-28	-53	22	-34	-12
2014	-52	52	-36	-30	-66	5	-61
2015	-40	70	-8	-9	13	83	96
2016	-32	96	38	-24	78	68	146
2017	11	93	67	14	185	153	338
2018	-16	-24	-1	-16	-57	183	126
2019	-43	-22	47	23	5	169	174
\bar{X}	7,27	148,20	-4,27	-12,07	139,13	97,67	236,80

Font: Idescat

2.1.2. Principals motius dels moviments

Els canvis de residència són el principal motiu de les altes registrades al padró d'habitants entre els anys 2016 i 2020 amb un 82,3%, les quals provenen principalment de municipis de la mateixa comarca i de la província. En el cas de les baixes, el canvi de residència tenen un pes menor (del 77,5%), afavorint a un saldo migratori positiu. La comarca del Vallès Oriental i la resta de la província de Barcelona són els principals llocs de destinació.

Altes (2016-2020)	nº habitants	%
Naixements	736	12,3
Canvi de residència	4.918	82,3
Comarca	1.395	23,4
Província	1.391	23,3
Catalunya	821	13,7
Espanya	434	7,3
Estranger	877	14,7
Omissions	320	5,4
Total	5.974	100

Baixes (2016-2020)	nº habitants	%
Defunció	717	13,8
Canvi de residència	4.030	77,5
Comarca	1.373	26,4
Província	1.051	20,2
Catalunya	916	17,6
Espanya	417	8,0
Estranger	273	5,3
Baixa per caducitat	99	1,9
Baixa per duplicat	9	0,2
Inscripció indeguda	344	6,6
Total	5.199	100

Font: Padró d'habitants 2020

El principal lloc d'origen de les altes per canvi de residència és el municipi de Barcelona, amb un pes del 12% de les altes, seguit de Santa Maria de Palautordera amb un 9,1% i Riells i Viabrea amb un 6,1%. Pel que fa a les baixes, Santa Maria de Palautordera és el principal municipi de destinació, amb un 11,5% de les baixes, on el segueixen els municipis de Riells i Viabrea amb un 8,1% i Barcelona amb un 8%.

Altes (2016-2020)	Total	%
Barcelona	585	11,9
Sta Maria de Palautordera	449	9,1
Riells i Viabrea	300	6,1
Marroc	145	2,9
Granollers	133	2,7
Vallgorguina	116	2,4
Llinars del Vallès	90	1,8
Gualba	88	1,8
Mataró	81	1,6
Breda	79	1,6
Altres	2.852	58,0
Total general	4.918	100

Baixes (2016-2020)	Total	%
Sta Maria de Palautordera	465	11,5
Riells i Viabrea	328	8,1
Barcelona	322	8,0
Granollers	148	3,7
Vallgorguina	95	2,4
Llinars del Vallès	89	2,2
Breda	88	2,2
Gualba	80	2,0
St Esteve de Palautordera	73	1,8
Hostalric	68	1,7
Altres	2.274	56,4
Total general	4.030	100

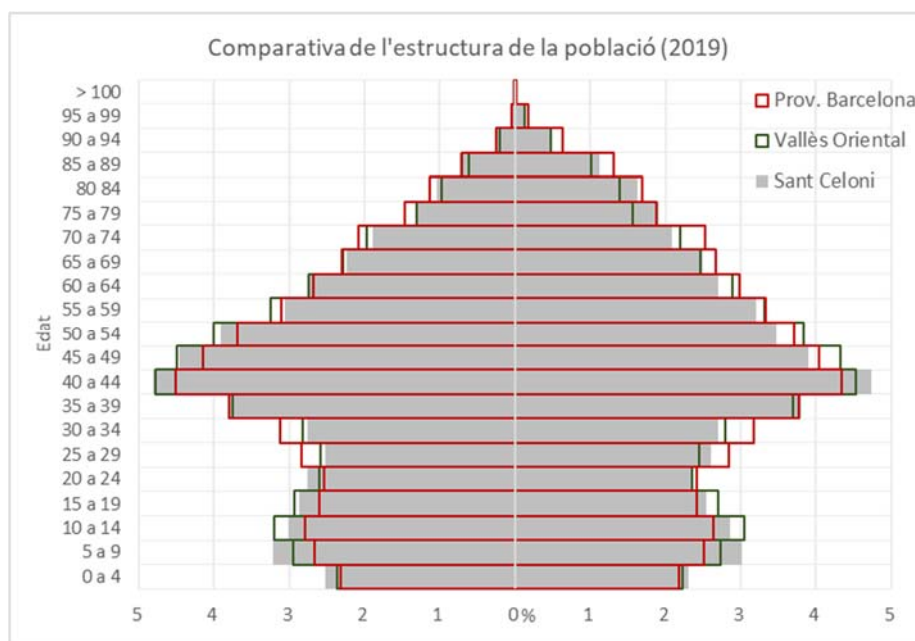
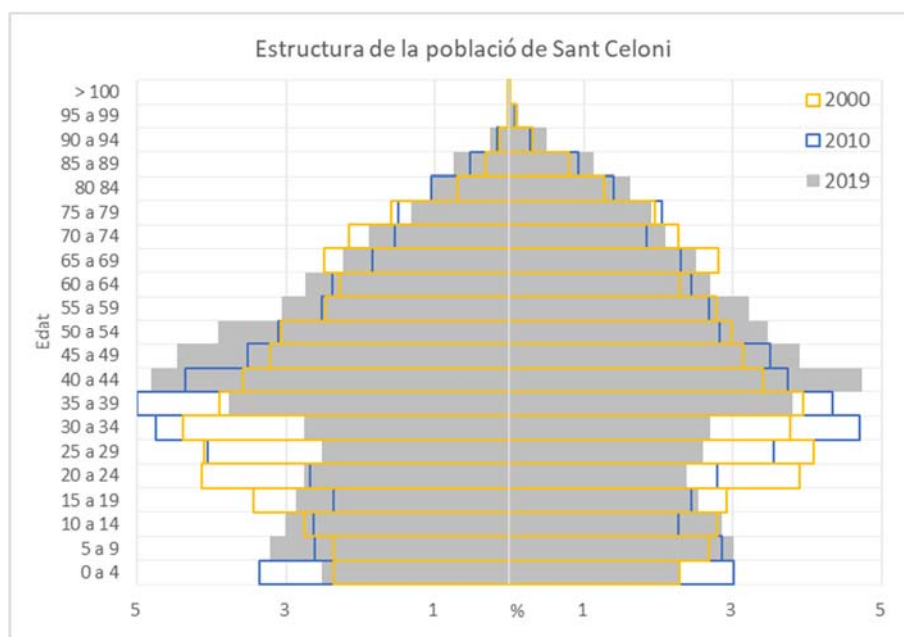
Font: Padró d'habitants 2020

2.1.3. Estructura d'edats

Segons el padró de 2019, Sant Celoni té una estructura de població adulta, amb una edat mitjana de la població de 41,1 anys, el mateix valor que el conjunt de la comarca del Vallès Oriental i un any més jove que la població catalana (42,2 anys de mitjana).

A la següent piràmide de població es mostra l'evolució de la seva estructura al llarg dels darrers 20 anys en que el pes principal de la població ha passat de tenir de 20 a 40 anys al 2000 a 40-60 anys al 2019 fruit de la generació anomenada del baby boom. D'aquesta manera s'ha produït un envelliment progressiu de la població a causa de la reducció de la taxa de natalitat i l'increment de l'esperança de vida.

Comparant el pes poblacional per grups d'edat amb el conjunt de la població del Vallès Oriental i de Catalunya, es pot veure com presenten unes estructures molt similars a la del municipi de Sant Celoni.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Sant Celoni està patint un envelliment progressiu de la població, passant d'un 15,8% de població major de 65 anys al 2005 a un 17,38% al 2019, i la gent molt gran (majors de 85 anys) han passat del 1,57% al 2,78%.

L'índex d'envelliment entre els anys 2008 i 2014 es va reduir coincidint amb l'increment dels naixements procedents de la generació del *baby boom*. Durant els darrers anys, s'ha presentat un canvi de tendència a l'alça a causa de la reducció de la natalitat i l'augment de la població major de 65 anys.

Pel que fa a l'índex de sobreenvelliment, aquest ha anat augmentant significativament des del 2005 a causa de l'increment de l'esperança de vida.

	>65 anys		> 85 anys		Índex d'envelliment %	Índex de sobreenvelliment %
	nº	%	nº	%		
2005	2.388	15,83	237	1,57	100,97	9,92
2006	2.460	15,83	242	1,56	100,37	9,84
2007	2.495	15,60	266	1,66	97,73	10,66
2008	2.512	15,15	298	1,80	93,87	11,86
2009	2.575	15,27	314	1,86	92,99	12,19
2010	2.624	15,52	340	2,01	92,75	12,96
2011	2.665	15,72	350	2,07	92,21	13,13
2012	2.703	15,83	349	2,04	91,72	12,91
2013	2.769	16,02	375	2,17	91,39	13,54
2014	2.849	16,51	410	2,38	93,62	14,39
2015	2.912	16,82	431	2,49	95,38	14,80
2016	2.965	16,90	440	2,51	96,67	14,84
2017	3.020	17,17	474	2,70	100,10	15,70
2018	3.051	17,18	487	2,74	100,56	15,96
2019	3.111	17,38	498	2,78	102,64	16,01

Font: Diputació de Barcelona

Alhora, s'ha produït una reducció de la població en edat d'emancipació, ja que els darrers 15 anys el nombre de persones entre 25 i 34 anys ha passat de 2.769 habitants (18,4%) a 1.897 habitants (10,6%). Pel que fa el nombre d'habitants en futura edat d'emancipació (15 a 24 anys) s'ha mantingut estable en nombres absoluts al voltant de les 1.886 persones.

Comparant les dades amb el conjunt de la província de Barcelona, Sant Celoni té un pes de la població en edat d'emancipació força superior al de la demarcació (4,86%). En canvi, el pes poblacional de la emancipació futura és similar (9,7% a la província, respecte el 10,5% del municipi).

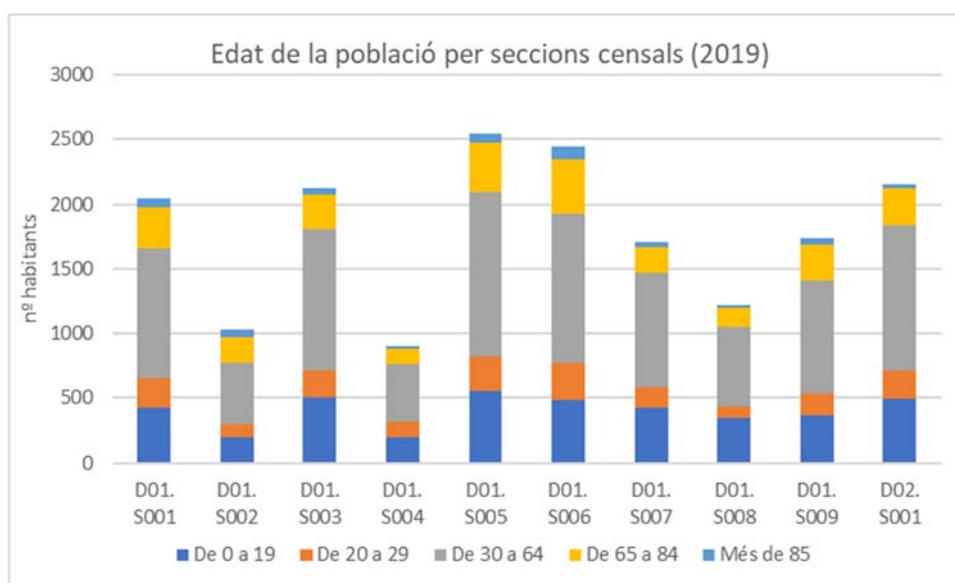
	Nombre de població en edat d'emancipació		Nombre de població en edat d'emancipació futura	
	nº	%	nº	%
2005	2.769	18,36	1.825	12,10
2006	2.906	18,70	1.786	11,49
2007	3.072	19,21	1.783	11,15
2008	3.139	18,93	1.832	11,05
2009	3.099	18,38	1.805	10,71
2010	2.885	17,07	1.738	10,28
2011	2.642	15,59	1.703	10,05
2012	2.564	15,02	1.670	9,78
2013	2.420	14,00	1.717	9,93
2014	2.234	12,95	1.659	9,62
2015	2.124	12,27	1.682	9,71
2016	2.067	11,78	1.752	9,99
2017	1.983	11,27	1.768	10,05
2018	1.938	10,92	1.817	10,23
2019	1.897	10,60	1.886	10,53

Font: Diputació de Barcelona

L'estructura d'edat de la població segons secció censal mostra una distribució per franges d'edat similar en els diferents àmbits, tot i que hi ha algunes seccions amb una major proporció de persones en edat avançada com són la 1, 2 i 6 del districte 1 (barri de Mare de Déu del Puig i Centre Nord) d'altres amb un pes més rellevant de la població infantil de fins a 19 anys com són les seccions 3 i 8 del districte 1 (barri del Pertegàs i del Baix Montseny).

Secció censal	Edat										Total	
	De 0 a 19		De 20 a 29		De 30 a 64		De 65 a 84		Més de 85			
D1-S1	428	10,7%	219	11,9%	1.010	11,3%	319	12,2%	71	14,3%	2.047	11,4%
D1-S2	199	5,0%	94	5,1%	475	5,3%	204	7,8%	56	11,2%	1.028	5,7%
D1-S3	508	12,7%	206	11,2%	1.092	12,2%	275	10,5%	41	8,2%	2.122	11,9%
D1-S4	195	4,9%	125	6,8%	436	4,9%	119	4,6%	21	4,2%	896	5,0%
D1-S5	556	13,9%	267	14,5%	1.275	14,2%	376	14,4%	68	13,7%	2.542	14,2%
D1-S6	486	12,2%	288	15,7%	1.157	12,9%	417	16,0%	90	18,1%	2.438	13,6%
D1-S7	421	10,5%	165	9,0%	884	9,9%	201	7,7%	44	8,8%	1.715	9,6%
D1-S8	344	8,6%	89	4,8%	619	6,9%	143	5,5%	24	4,8%	1.219	6,8%
D1-S9	365	9,1%	169	9,2%	879	9,8%	279	10,7%	46	9,2%	1.738	9,7%
D2-S1	496	12,4%	216	11,8%	1.130	12,6%	280	10,7%	37	7,4%	2.159	12,1%
Total	3.998	100%	1.838	100%	8.957	100%	2.613	100%	498	100%	17.904	100%

Font: Idescat



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

2.1.4. Nacionalitat

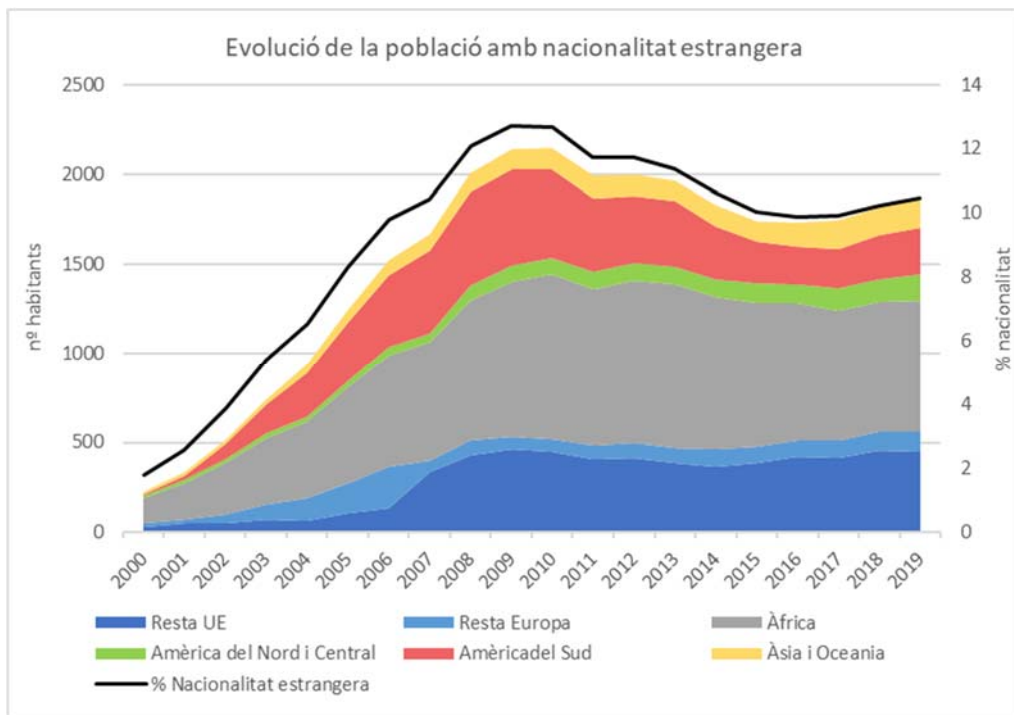
La població d'origen estranger de Sant Celoni al 2019 suposava un 14,9%. Segons dades d'Idescat de 2019, el Marroc és el principal país d'origen de la població amb un total de 598 habitants (representant un 3,3% de la població), seguit de Romania amb 190 habitants (1,1%) i Gàmbia amb 178 habitants (1,0%). Pel que fa als continents d'origen, un 5,5% de la població prové d'Amèrica del sud, un 5,0% d'Àfrica i un 2,4% de la resta de països de la Unió Europea.

País de Naixement (2019)	nº habitants	% població estrangera	% respecte total població
Marroc	598	22,5%	3,3%
Romania	190	7,1%	1,1%
Gàmbia	178	6,7%	1,0%
Colòmbia	143	5,4%	0,8%
Equador	117	4,4%	0,7%
Argentina	112	4,2%	0,6%
Uruguai	109	4,1%	0,6%
Xina	83	3,1%	0,5%
Altres	1.133	42,5%	6,3%
Total	2.663	100,0%	14,9%

Font: Idescat

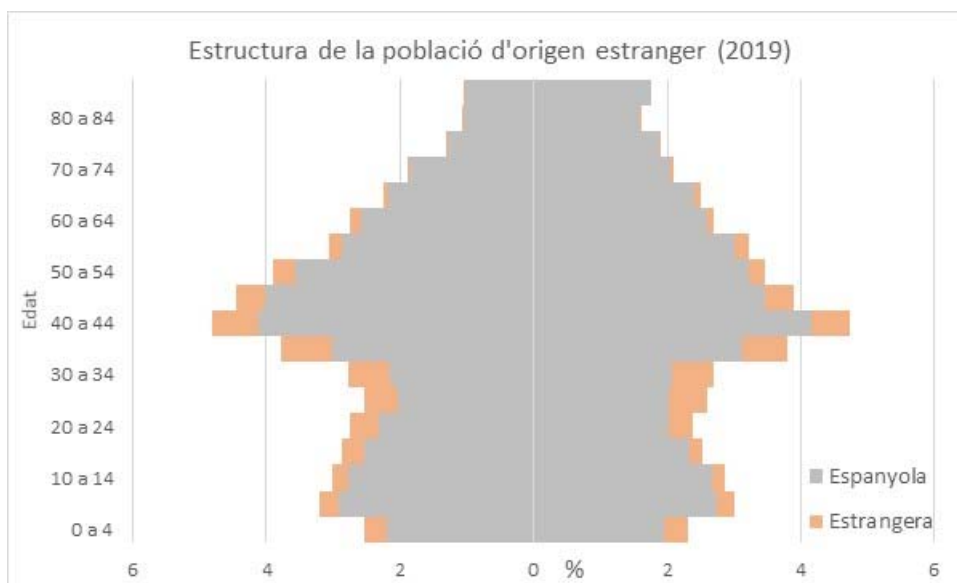
Continent d'origen (2019)	nº habitants	% població estrangera	% respecte total població
Resta UE	433	16,3%	2,4%
Resta d'Europa	142	5,3%	0,8%
Àfrica	888	33,3%	5,0%
Amèrica	993	37,3%	5,5%
Àsia	203	7,6%	1,1%
Oceania	4	0,2%	0,0%
Total	2.663	100,0%	14,9%

En el següent gràfic es representa l'evolució de la població amb nacionalitat estrangera, la qual ha tingut un creixement molt significatiu durant els darrers 20 anys, i ha passat d'un 1,8% a un 10,5% del conjunt de la població de Sant Celoni. En aquest cas, el percentatge de població és inferior a la taula anterior (14,9%), ja que part de la població amb origen estranger també té nacionalitat espanyola.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

L'entrada de la població estrangera al municipi ha suposat una reactivació de la natalitat, rejovent la població de Sant Celoni, amb un pes dels joves menors de 15 anys del 16% i tan sols un 3% de gent major de 65 anys. Pel que fa el sexe, la població de nacionalitat estrangera presenta un índex de masculinitat més elevat que la població espanyola.



Font: Idescat

2.2. Les llars

Segons el padró d'habitants a data març de 2021, Sant Celoni té 6.803 llars i 18.421 habitants, que dona una mitjana de 2,71 persones per llar. Aquests valors són lleugerament superiors als del cens de 2011, quan Sant Celoni disposava de 6.474 llars i 16.949 habitants, amb una densitat mitjana de 2,62 persones per llar.

Analitzant els tres últims cens d'habitatges realitzats al 1991, 2001 i 2011, i la darrera actualització del padró municipal, es pot observar que hi ha hagut un increment total de les llars, si bé aquest ha estat desigual en el temps.

Entre el 1991 i el 2001, les llars del municipi van créixer un 22% mentre que la població ho feia en un 7,4%, propiciant una reducció de la densitat mitjana de les llars, que va passar de 3,37 a 2,96 persones/llar. La dècada següent (2001-2011), marcada pel boom immobiliari i explosió demogràfica així com la transformació de segones a primeres residències, el creixement de les llars va ser del 49%, i el de la població del 32%. Des del 2011, s'ha produït un creixement més moderat, tant de població com de llars, amb un increment del 5% en els deu anys, degut a la crisi socioeconòmica.

Creixement de la població i llars

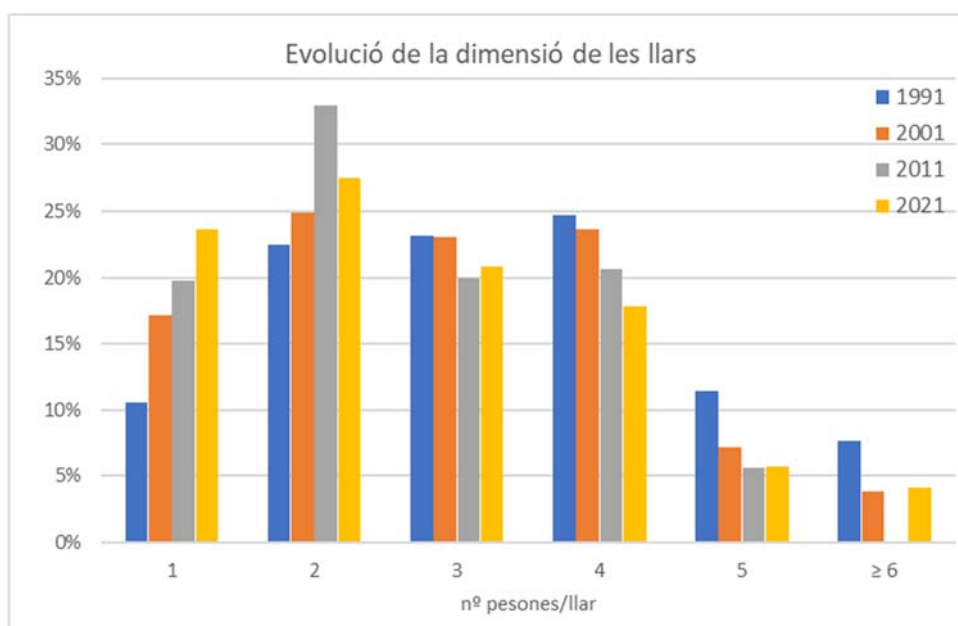
		Llars	Habitants	Densitat llar
	1991	3.548	11.957	3,37
	2001	4.338	12.839	2,96
	2011	6.474	16.949	2,62
	2021	6.803	18.421	2,71
Total	91-01	790	882	-0,41
	01-11	2.136	4.110	-0,34
	11-21	329	1.472	0,09
Relatiu (%)	91-01	22,3%	7,4%	-12,2%
	01-11	49,2%	32,0%	-11,5%
	11-21	5,1%	8,7%	3,4%
Anual (%)	91-01	2,2%	0,7%	-1,2%
	01-11	4,9%	3,2%	-1,2%
	11-21	0,5%	0,9%	0,3%

Font: Idescat i padró municipal (01/03/2021)

L'estructura i configuració de les llars ha canviat d'una forma rellevant entre els anys 1991 i 2021, en què hi ha hagut un increment de les llars unipersonals, passant del 10,5% al 23,7%, i també de les llars formades per dues persones, del 22,5% al 27,5%. Per contra, les llars formades per cinc o més persones han passat de representar un 19% a tan sols un 10% del conjunt de les llars de Sant Celoni.

Persones/llar	1991		2001		2011		2021	
1	373	10,5%	748	17,2%	1.283	19,8%	1610	23,7%
2	798	22,5%	1.081	24,9%	2.133	32,9%	1874	27,5%
3	824	23,2%	1.001	23,1%	1.295	20,0%	1423	20,9%
4	877	24,7%	1.028	23,7%	1.337	20,7%	1219	17,9%
5	405	11,4%	310	7,1%	367	5,7%	391	5,7%
≥ 6	271	7,6%	170	3,9%	-	-	286	4,2%
Total llars	3.548	100,0%	4.338	100,0%	6.474	100,0%	6803	100,0%

Font: Idescat i padró municipal (01/03/2021)



Font: Idescat i padró municipal (01/03/2021)

Comparant l'estructura de les llars amb el global de la comarca i Catalunya, es pot veure que són similars, ja que en el conjunt del territori s'ha produït una atomització de les llars ja sigui per la reducció de la natalitat, l'increment de l'esperança de vida i les situacions de llars monoparentals. Amb tot, la dimensió mitjana de les llars de Sant Celoni (2,6) es troba per sobre de la del conjunt de Catalunya (2,5).

Persones/llar (2011)	1	2	3	4	5	≥ 6	Densitat
Sant Celoni	19,8%	32,9%	20,0%	20,7%	5,7%	-	2,62
Vallès Oriental	18,8%	30,5%	23,5%	20,5%	4,8%	1,7%	2,70
Catalunya	23,3%	31,7%	21,4%	17,4%	4,3%	1,8%	2,55

Font: Idescat

2.3. Projectió de la població i llars

L'Institut d'Estadística de Catalunya va realitzar una projecció de la població de Sant Celoni per al període 2018-2033. L'escenari està elaborat en base del padró d'habitants de l'1 de gener de 2018, on es preveu un creixement mig anual de 178 persones (un 1,02%), arribant als 19.460 habitants al 2027.

	Escenari padronal (1,02%)
2018	17.754
2019	17.980
2020	18.192
2021	18.392
2022	18.580
2023	18.759
2024	18.931
2025	19.104
2026	19.280
2027	19.460

Font: Idescat

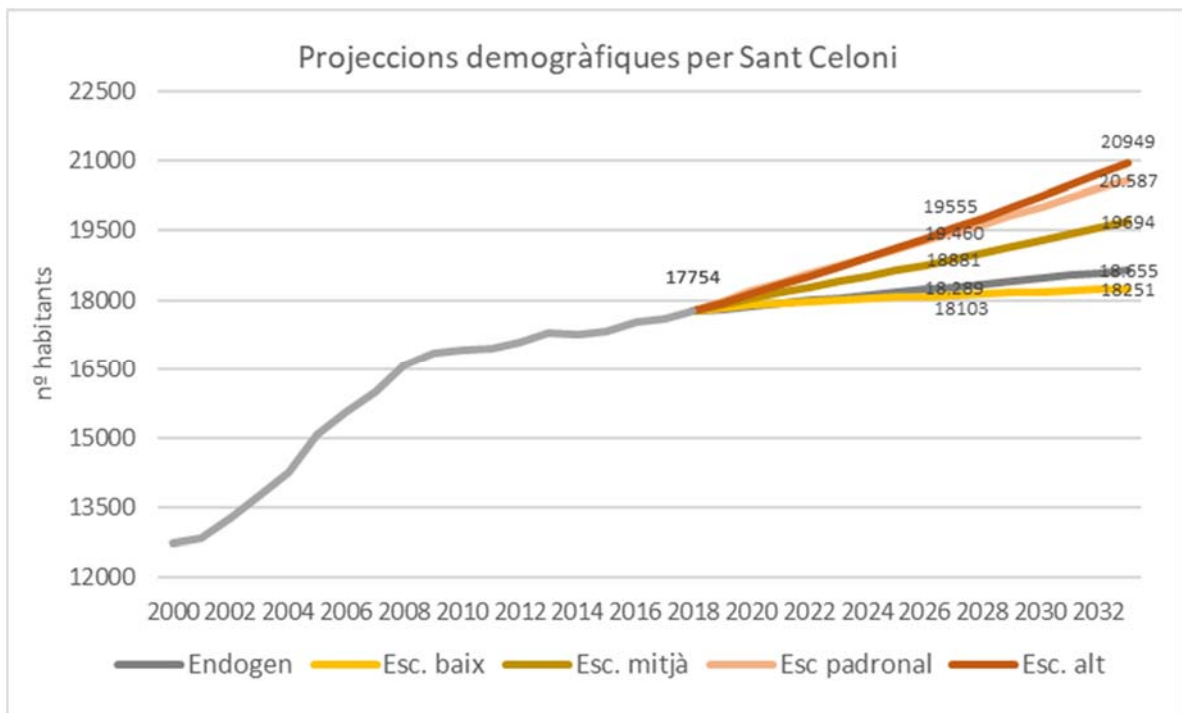
Per tal de completar les projeccions demogràfiques, s'han utilitzat els tres escenaris, també elaborats per Idescat, en àmbit comarcal. Per adaptar-los a l'àmbit d'anàlisi s'han calculat a partir del pes poblacional de Sant Celoni respecte el conjunt del Vallès Oriental (un 4,4% al 2018). A més a més, s'ha afegit l'escenari endogen calculat a partir del creixement natural del municipi dels darrers anys.

La primera projecció mostra el creixement endogen per conèixer com evolucionaria la població si no es tinguessin en compte les migracions al municipi. Com es pot veure, el creixement seria positiu, amb un increment de 60 habitants per any (un 0,33% anual).

L'escenari baix plantejat per Idescat preveu un creixement de 26 habitants l'any (0,22%), arribant a una població de 18.103 habitants a l'any de finalització del PLH. Un escenari que representaria un saldo migratori negatiu, ja que tindria un creixement inferior al de l'escenari endogen.

L'escenari mitjà representaria un creixement del 0,69%, 119 habitants l'any que arribarien als 18.881 habitants al 2027. I en el cas de l'escenari gran, es representa un creixement similar a les dècades de major creixement gràcies al saldo migratori, en aquest cas representaria un creixement anual de l'1,08%, és a dir 204 habitants l'any. S'arribaria a una població de 19.555 habitants al 2027, quan finalitzaria el present pla local d'habitatge.

Població	Endogen (0,33%)	Esc. baix (0,22%)	Esc. mitjà (0,69%)	Esc. padronal (1,02%)	Esc. alt (1,08%)
2018	17.754	17.754	17.754	17.754	17.754
2019	17.813	17.832	17.899	17.980	17.948
2020	17.872	17.894	18.036	18.192	18.140
2021	17.931	17.946	18.166	18.392	18.333
2022	17.990	17.987	18.290	18.580	18.527
2023	18.050	18.020	18.407	18.759	18.724
2024	18.109	18.045	18.520	18.931	18.924
2025	18.169	18.065	18.636	19.104	19.129
2026	18.229	18.082	18.756	19.280	19.338
2027	18.289	18.103	18.881	19.460	19.555
Creixement anual	60	26	119	178	204
Creixement 2021-2027	359	158	715	1.068	1.222



Pel que fa a les llars, s'han calculat en base a les projeccions demogràfiques anteriors i tenint en compte que la densitat de les llars ja s'ha estabilitzat després de la reducció de les darreres dècades.

L'escenari endogen preveu un creixement anual de 22 noves llars, un total de 132 llars fins al 2027. L'escenari baix preveu un creixement aproximat de 10 llars l'any, 58 llars en els pròxims 6 anys. I els escenaris mitjà i alt provocarien un creixement anual de 44 i 75 llars respectivament, un total de +264 i +451 llars fins al 2027.

Llars	Endogen	Esc. baix	Esc. mitjà	Esc. padronal	Esc. alt
2018	6.551	6.551	6.551	6.551	6.551
2019	6.573	6.580	6.605	6.635	6.623
2020	6.595	6.603	6.655	6.713	6.694
2021	6.617	6.622	6.703	6.787	6.765
2022	6.638	6.637	6.749	6.856	6.837
2023	6.660	6.649	6.792	6.922	6.909
2024	6.682	6.659	6.834	6.986	6.983
2025	6.704	6.666	6.877	7.049	7.059
2026	6.727	6.672	6.921	7.114	7.136
2027	6.749	6.680	6.967	7.181	7.216
Creixement anual	22	10	44	66	75
Creixement 2021-2027	132	58	264	394	451

2.4. Oferta i accessibilitat al mercat de l'habitatge

2.4.1. Dinàmiques constructives i l'oferta d'habitatge

La dinàmica constructiva del municipi de Sant Celoni ha experimentat una evolució molt similar a la resta del territori català. Des del 1990 s'han produït tres cicles diferenciats; entre 1992 i 1996 es va iniciar la construcció de 271 habitatges (una mitjana de 54 habitatges per any), entre 1997 i 2007 es va començar les obres de 3.092 habitatges (281 habitatges per any), i des del 2008, tan sols s'han iniciat 172 habitatges (una mitjana de 14 habitatges per any).

	HPO Iniciats	Iniciats	HPO acabats	Cèdules habitabilitat	Acabats
1992	0	59	0	64	61
1993	1	84	0	63	71
1994	0	61	0	34	98
1995	1	27	1	54	52
1996	0	40	1	33	45
1997	0	122	0	55	37
1998	0	193	0	56	59
1999	0	162	0	132	113
2000	0	245	0	145	102
2001	0	344	0	125	132
2002	0	164	0	296	342
2003	0	410	0	272	242
2004	15	275	0	282	267
2005	24	398	1	261	250
2006	36	371	14	258	288
2007	0	408	0	266	278
2008	0	60	60	210	203
2009	0	14	0	211	174
2010	26	18	0	51	22
2011	0	1	0	26	7
2012	0	1	0	42	20
2013	0	4	0	16	36
2014	0	1	0	20	7
2015	0	3	0	20	10
2016	0	10	0	10	3
2017	0	7	0	10	7
2018	0	15	0	20	1
2019	0	38	0	22	11

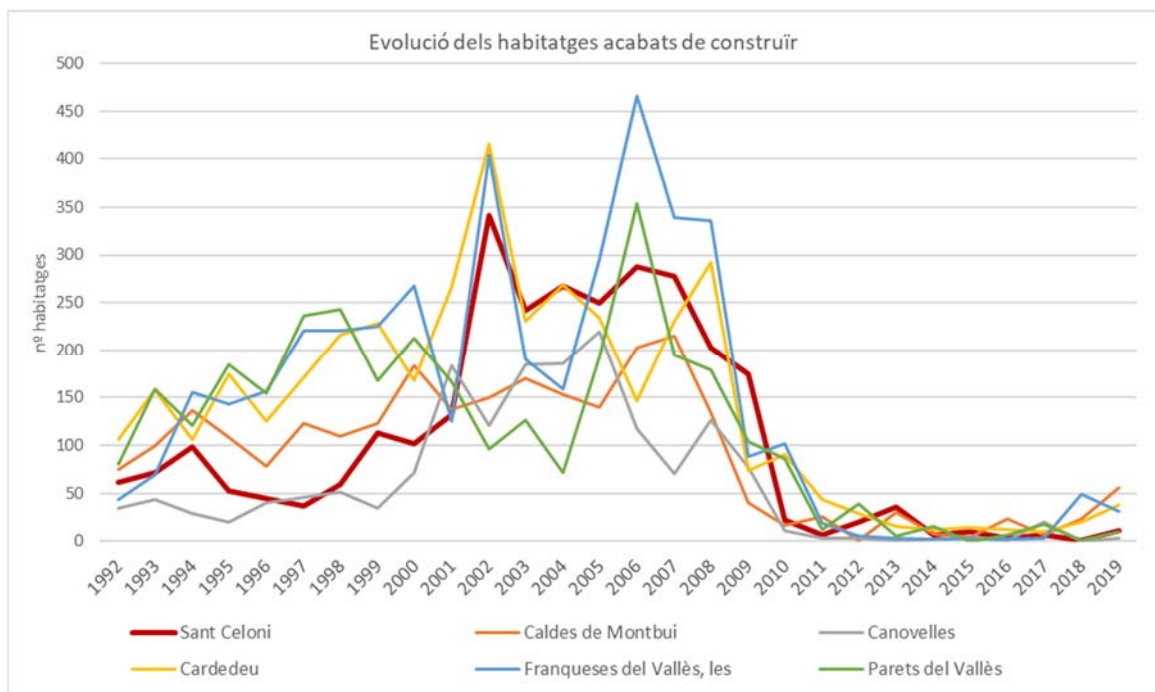
Font: Idescat

El pes principal d'aquests habitatges acabats són plurifamiliars en bloc, representant un 79% del total d'habitatges construïts des del 1999, amb un 16% d'habitatges unifamiliars adossats i un 6% d'habitatges unifamiliars aïllats. On el pes proporcional de les diverses tipologies s'ha mantingut força estable al llarg dels anys.

	Unifamiliars aïllats	Unifamiliars adossats	Plurifamiliars en bloc	Total
1999	13	18	82	113
2000	11	12	79	102
2001	18	24	90	132
2002	17	91	234	342
2003	3	73	166	242
2004	16	40	211	267
2005	13	29	208	250
2006	12	35	241	288
2007	16	37	225	278
2008	15	7	181	203
2009	5	10	159	174
2010	2	1	19	22
2011	3	2	2	7
2012	1	1	18	20
2013	1	5	30	36
2014	4	3	-	7
2015	8	-	2	10
2016	3	-	-	3
2017	1	-	6	7
2018	-	-	-	-
2019	3	3	5	11

Font: Secretaria d'Habitatge

En el següent gràfic es mostren els habitatges construïts de Sant Celoni i dels municipis de dimensions similars del seu entorn des de 1992, en el qual es representen les tres dinàmiques constructives dels darrers anys. Com es pot veure, els municipis de Caldes de Montbui, Les Franqueses del Vallès i Cardedeu es troben en un canvi de tendència a l'alça, a diferència dels altres municipis que segueixen amb unes dinàmiques constructives molt baixes o nul·les.

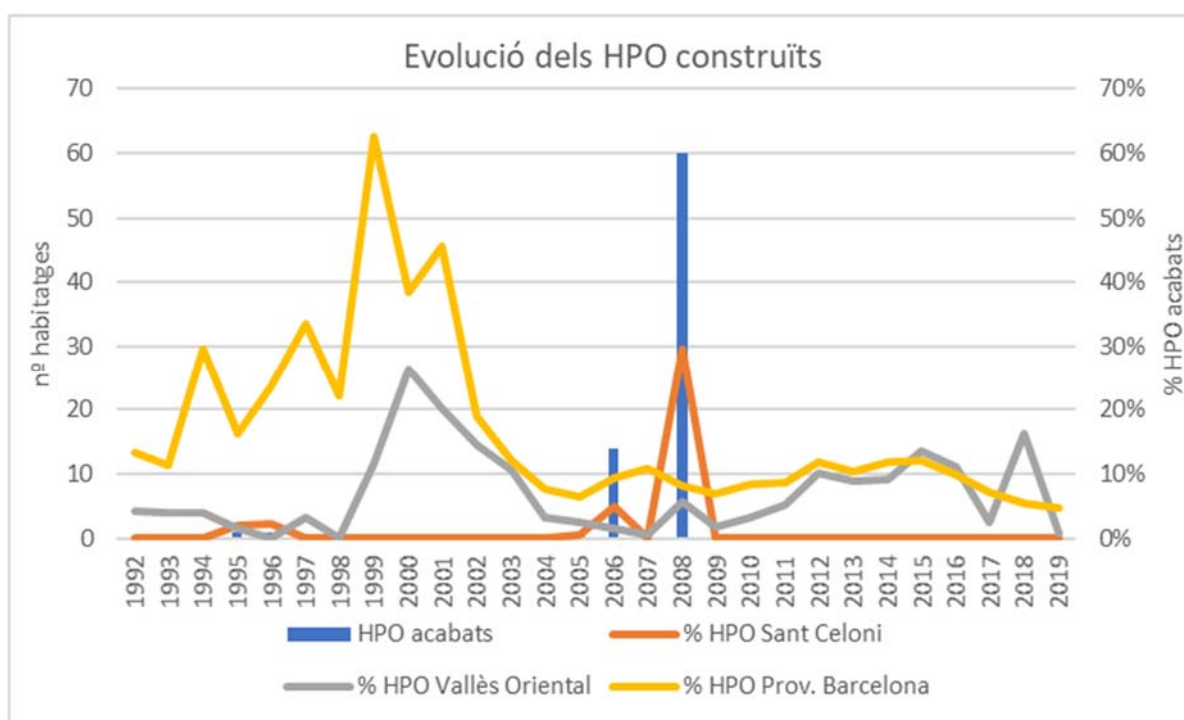


Font: Idescat

Un 2,6% dels habitatges acabats de construir entre els anys 1992 i 2019 han estat de protecció oficial, un pes molt inferior al del conjunt del Vallès Oriental que ha sigut del 6,8% dels habitatges, i de la província de Barcelona, un 11,6% dels habitatges.

La producció d'habitatge protegit a Sant Celoni es concentra en quatre promocions: una d'habitatge protegit de lloguer de l'Incasol l'any 1995, una de lloguer a través d'un dret de superfície a favor de Proviure el 2005 i que va transmetre a la SAREB l'any 2012, i dos blocs d'iniciativa privada de règim protegit general de compravenda construïts el 2007 i 2008.

En el següent gràfic es representa l'evolució dels habitatges de protecció oficial acabats durant les darreres dècades, on s'aprecia la diferència entre Sant Celoni i el conjunt de la comarca i província.



Font: Idescat

2.4.2. El mercat de l'habitatge

Per a l'anàlisi del mercat de l'habitatge al municipi i les característiques d'aquest s'han emprat dues font d'informació: una primera a partir dels portals immobiliaris i entrevistes als APIS, i una segona de les estadístiques de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat. Ambdues es complementen i mostren matisos, especialment pel que fa els preus de les diferents tipologies i règims.

Venda i lloguer. Portals immobiliaris i APIS

Per la realització de l'estudi de l'oferta s'ha analitzat una mostra de 104 immobles, la qual es considera suficientment representativa, escollits entre els principals portals immobiliaris: *Idealista, Fotocasa, Habitaclia i Ya encuentre.*

A data de febrer de 2020, els quatre portals immobiliaris disposen d'un total de 373 ofertes, principalment d'habitatges en venda de segona mà (91% de les ofertes), un 4,3% d'ofertes d'obra nova i un 4,6% d'ofertes de lloguer. Cal mencionar que la mostra analitzada compta amb totes les ofertes d'obra nova i de lloguer, i en el cas dels habitatges de segona mà s'ha obtingut una mostra representativa.

La mostra d'habitatges en venda s'ha dividit en tres categories; cases aïllades, cases entre mitgeres i habitatges plurifamiliars, on s'ha analitzat la superfície construïda, el preu de l'immoble i el preu per metre quadrat.

La tipologia d'immobles amb més ofertes, els habitatges plurifamiliars de segona mà, tenen un preu mig de 162.794€ i una superfície de 98m², és a dir, 1.699€/m². En el cas dels habitatges unifamiliars de segona mà, les cases aïllades tenen un cost mitjà de 394.058€ i un preu per metre quadrat de 1.631€, i les cases entre mitgeres un preu mig de 301.700€, 1.467€/m².

En els habitatges d'obra nova també hi predominen els plurifamiliars, els quals tenen un preu mig de 197.500€ i una superfície de 96m², és a dir 2.063€/m². Amb uns preus que oscil·len dels 105.000€ als 295.000€.

Pel que fa als habitatges de lloguer, els habitatges plurifamiliars tenen un preu mig de 698€ mensuals, on les 15 ofertes trobades varien dels 450€ als 1.000€.

Compra (segona mà)	m²	€	€/m²	mostra
Casa aïllada	253,9	394.058,8	1.631,4	8
Casa entre mitgeres	216,4	301.700,0	1.467,3	10
Pis	98,7	162.794,3	1.699,2	53
Total general	132,8	208.416,5	1.658,9	71

Compra (obra nova)	m²	€	€/m²	mostra
Casa aïllada	137,0	170.000,0	1.240,9	1
Casa entre mitgeres	132,0	239.000,0	1.810,6	1
Pis	96,4	197.500,0	2.063,7	14
Total general	101,2	198.375,0	1.996,5	16

Lloguer (segona mà)	m²	€	€/m²	mostra
Casa aïllada	70,0	780,0	11,1	1
Casa entre mitgeres	158,0	900,0	5,7	1
Pis	88,4	698,3	8,3	15
Total general	91,4	715,0	8,3	17

Font: Portals immobiliaris

Paral·lelament s'han realitzat entrevistes a diferents immobiliàries del municipi per tal de contrastar la informació dels portals immobiliaris. Els agents coincideixen en que hi ha una baixa producció d'obra nova d'habitatges plurifamiliars en el nucli de Sant Celoni i que aquest fet és conseqüència de la dificultat i exigència del finançament per promoure. Alhora, les promocions existents s'estan venent sobre plànol i pràcticament es troben al 100% adjudicades. Pel que fa la segona mà, es constata una baixa oferta adequada a les característiques de la demanda, especialment a un preu inferior a 100.000€. I, en relació al lloguer, manifesten que hi ha una baixa oferta i que aquesta és insuficient ja que els immobles que entren en cartera s'esgoten ràpidament perquè hi ha una llarga llista d'espera.

A més a més, afirmen que el preu mig es troba entre els 600 i 800€ i que no hi ha oferta de lloguer per sota els 500€.

Malgrat que en general no es distingeixen zones més valorades i menys, els agents coincideixen en afirmar que l'àmbit centre, Pertegàs i la zona esports són les més sol·licitades mentre que hi ha zones menys valorades i a un preu més baix com l'avinguda de la Pau o Illes Belles.

Des del juny de 2020 s'ha experimentat un repunt de la venda d'habitatge, sobretot de persones procedents de fora el municipi. Les zones de les urbanitzacions ofereixen un preu més econòmic i una tipologia de casa unifamiliar que atrau a persones de la comarca i la província.

Compravendes registrades i mercat de lloguer. Secretaria d'habitatge

Per tal d'analitzar les compravendes dels darrers anys així com el mercat de lloguer de les fiances dipositades a l'INCASOL, s'han utilitzat les dades publicades per la Secretaria d'habitatge¹. Entre el 2013 i el tercer trimestre de 2020 es van realitzar 935 compravendes en el municipi de Sant Celoni, una mitjana anual de 117 habitatges per any. D'aquestes, un 83% eren habitatges de segona mà, un 16% eren habitatges nous lliures i tan sols un 0,4% d'habitatges nous protegits. La superfície mitjana d'aquests habitatges és de 104 m².

Sant Celoni	Nº Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
	Hab. nous lliures	Hab. nous protegits	Hab. usat	Total	Hab. nous lliures	Hab. nous protegits	Hab. usat	Total
2013	16	1	64	81	104,2	111,0	95,0	97,0
2014	18	-	58	76	76,1	-	108,8	101,4
2015	18	1	93	112	79,1	56,0	94,7	91,8
2016	13	1	111	125	80,1	56,0	97,0	95,2
2017	23	1	122	146	146,2	113,0	102,9	109,7
2018	25	-	148	173	131,8	-	110,5	113,6
2019	23	-	119	142	101,2	-	111,2	109,7
2020 (1T-3T)	15	-	65	80	114,6	-	113,2	113,5

Font: Secretaria d'habitatge

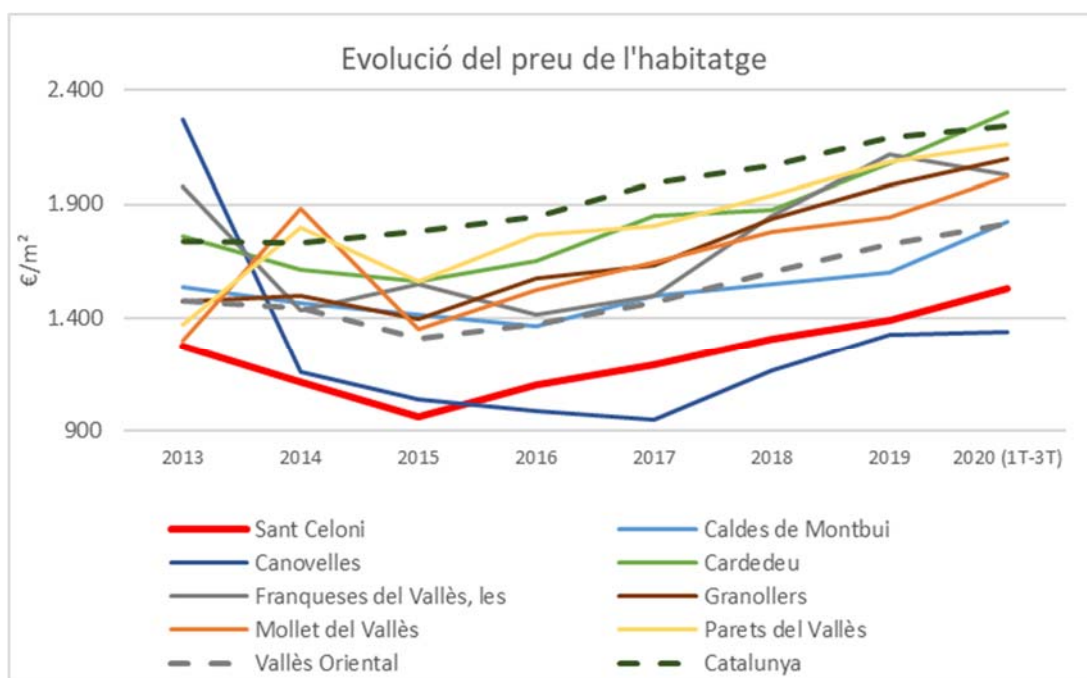
El preu mig per metre quadrat ha estat força variable al llarg dels darrers 8 anys. Els habitatges d'obra nova han patit un increment de +374 €/m² entre el 2013 i 2020, i els habitatges de segona mà han incrementat +227 €/m². El preu mig dels tres primers trimestres del 2020 dels habitatges d'obra nova ha estat de 1.739 €/m², i en el cas dels habitatges de segona mà de 1.527 €/m².

¹ La Secretaria d'Habitatge utilitza per a les compravendes, els registres del mercat immobiliari disposats al Col·legi de Registradors de la Propietats, Mercantils i Béns Mobles d'Espanya, i pel que fa a les dades referents al mercat de lloguer, es basa en el registre de fiances dipositades a l'Incasòl.

Sant Celoni	Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït				
	Hab. nou	Hab. usat	Total	Hab. nou	Hab. usat	Total		
2013	132,7	111,9	116,0	-	1.365,1	1.250,7	1.273,6	-
2014	88,4	112,6	107,0	-7,8%	1.127,9	1.106,0	1.111,1	-12,8%
2015	76,6	87,3	85,6	-20,0%	984,2	951,2	956,7	-13,9%
2016	121,3	99,3	101,3	18,4%	1.496,3	1.060,4	1.100,4	15,0%
2017	148,9	122,6	126,8	25,1%	1.131,2	1.197,9	1.187,2	7,9%
2018	159,2	129,6	134,0	5,7%	1.451,82	1.276,47	1.302,66	9,7%
2019	161,0	134,0	138,2	3,1%	1.633,94	1.344,59	1.388,94	6,6%
2020 (1T-3T)	181,9	163,9	167,3	21,1%	1.739,49	1.477,26	1.527,55	10,0%

Font: Secretaria d'habitatge

Comparant els preus amb els municipis de dimensions similars de la comarca i amb el conjunt del Vallès Oriental i de Catalunya, es pot veure com Sant Celoni té un preu de l'habitatge de compra menor al conjunt comarcal, amb uns valors similars al municipi de Canovelles.



Font: Secretaria d'habitatge

Els contractes de lloguer han tingut un increment significatiu durant els darrers anys, passant d'un 3,4‰ a un 18,7‰ contractes per habitant entre 2005 i 2019. Com es pot veure a la taula, el preu va tenir una caiguda significativa després de la crisi econòmica de 2008, un valor que s'ha anat recuperant durant els darrers anys fins arribar a la mitjana de 2007.

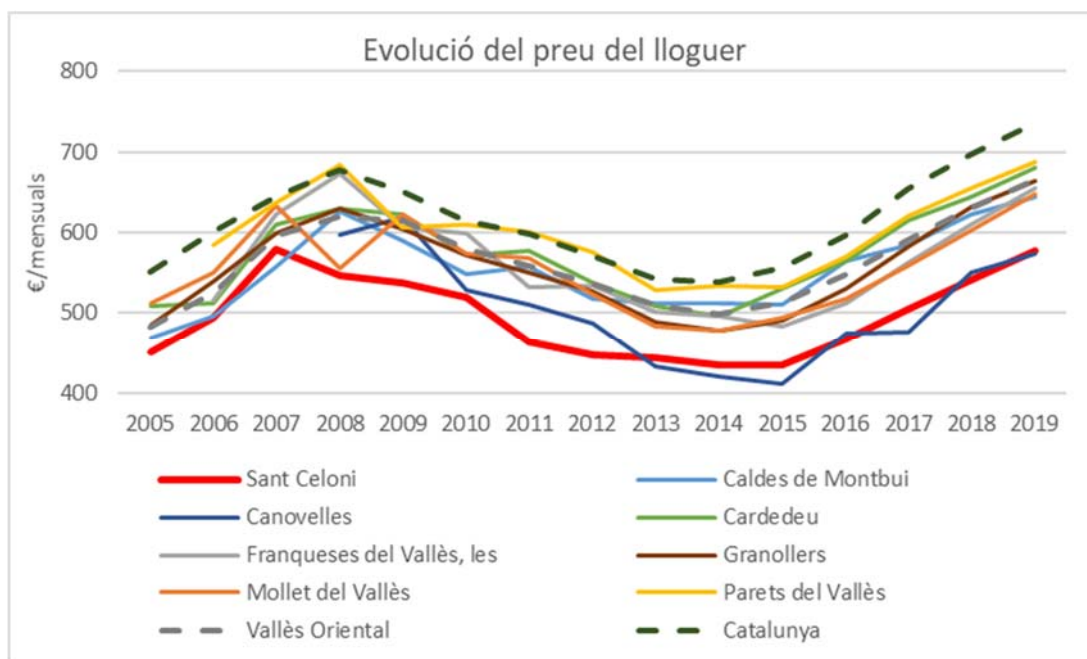
L'esforç econòmic per fer front al pagament del lloguer es troba en un increment progressiu a causa de l'increment del preu del lloguer i l'estancament dels beneficis de les llars.

El pes del lloguer representa el nombre de nous contractes de lloguer respecte el total d'operacions immobiliàries, dada que mostra el gran moviment anual de nous contractes respecte les hipoteques i el creixement del pes del lloguer durant els darrers 15 anys.

	Nº contractes	Contractes per habitant (%)	Preu (€)	Variació del preu	Esforç econòmic (%)	Pes del lloguer (%)
2005	52	3,4	450,2	-	38,2	14,3
2006	73	4,7	493,5	9,6%	40,5	15,4
2007	115	7,1	578,9	17,3%	44,9	28,4
2008	162	9,8	547,0	-5,5%	42,5	59,1
2009	177	10,5	538,6	-1,5%	45,4	71,7
2010	239	14,1	518,9	-3,6%	42,2	66,9
2011	338	19,9	463,0	-10,8%	37,5	82,8
2012	311	18,2	447,4	-3,4%	35,9	76,6
2013	305	17,6	443,9	-0,8%	35,5	80,9
2014	313	18,1	434,1	-2,2%	33,9	77,5
2015	327	18,9	434,6	0,1%	32,7	72,9
2016	282	16,1	466,8	7,4%	32,8	68,1
2017	296	16,8	505,9	8,4%	34,2	63,2
2018	371	20,9	541,8	7,1%	35,5	68,5
2019	334	18,7	577,5	6,6%	36,8	67,7

Font: Diputació de Barcelona

Comparant el preu del lloguer amb els municipis d'un pes demogràfic similar dins de la comarca del Vallès Oriental, es pot veure que com els preus de compra, a Sant Celoni és inferior al conjunt comarcal, juntament amb el municipi de Canovelles.



Font: Secretaria d'habitatge

Sant Celoni pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims de venda de protecció oficial, d'acord amb el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.). S'ha comparat el preu per m² construït dels valors dels habitatges protegits establerts per la llei amb la oferta d'habitatges plurifamiliars lliures del mercat actual del municipi.

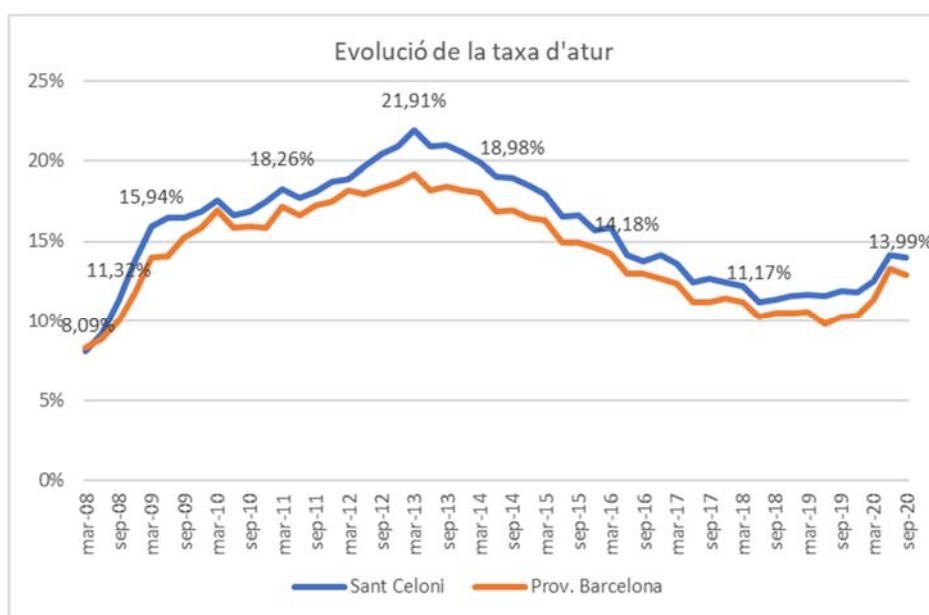
Comparant els preus de venda del mercat lliure d'obra nova i segona mà, per un habitatge de màxim 80m², amb els preus màxims de venda amb règim protegit, es pot veure com els l'HPO en règim general i especial i també els concertats tenen uns preus competitius respecte el mercat lliure. En canvi, comparant amb la secretaria d'habitatge del darrer any, és a dir, el preu definitiu de compra de segona mà, el preu és molt similar.

Zona B	€/m ² constr.	Relació 2 ^a mà	Relació Obra nova	Relació Secretaria
HPO en règim general	1.550,66	0,79	0,71	1,05
HPO en règim especial	1.453,74	0,74	0,67	0,98
HPO en preu concertat	1.746,43	0,89	0,80	1,18
Hab. lliure mercat segona mà (preu mig fins a 80m ²)	1.959,00	1	0,90	1,33
Hab. lliure mercat obra nova (preu mig fins a 80m ²)	2.173,60	1,11	1	1,47
Hab. segona mà Secretaria Habitatge (3T 2020)	1.477,26	0,75	0,68	1

2.5. Problemàtica i necessitats d'habitatge assequible i social

2.5.1. Capacitat econòmica de les llars: atur, RBDF, esforç econòmic

Durant els darrers 12 anys, la taxa d'atur de Sant Celoni s'ha trobat lleugerament per sobre del conjunt de la província de Barcelona. En el següent gràfic es representa la seva evolució, que com es pot veure es troba en augment a causa de la crisi generada pel COVID-19 després d'una clara tendència a la baixa des del 2008.



Font: Observatori del treball i model productiu

El nombre de persones a l'atur registrades al 2019 era de 989, de les quals 560 dones i 429 homes. Un valor lleugerament superior al 2018 després de 6 anys consecutius amb una tendència a la baixa.

	Atur masculí	Atur femení	Nº persones aturades	Diferència
2005	244	359	603	-
2006	228	354	582	-21
2007	240	334	574	-8
2008	561	528	1.089	515
2009	719	608	1.327	238
2010	745	636	1.381	54
2011	777	681	1.458	77
2012	827	786	1.613	155
2013	790	782	1.572	-41
2014	689	733	1.422	-150
2015	563	663	1.226	-196
2016	508	622	1.130	-96
2017	452	560	1.012	-118
2018	413	544	957	-55
2019	429	560	989	32

Font: Diputació de Barcelona

La renda bruta familiar disponible (Rbfd) de Sant Celoni al 2019 era de 276.245 euros, amb una mitjana de 18.828€ per a les persones majors de 16 anys. Com es pot veure a la següent taula, des del 2005 s'ha produït un creixement mig del 3,3%, incrementant la Rbfd per persona +4.696€ en 14 anys, un creixement inferior al del conjunt de la província on l'increment ha estat de +6.617€ per persona. Sant Celoni es situa per sota de la mitjana de la província de Barcelona.

	Sant Celoni			Província de Barcelona
	Rbfd (milers €)	Variació de la Rbfd	Rbfd (€ persona de 16 i més)	Rbfd (€ persona de 16 i més)
2005	177.579,6	-	14.132,9	16.087
2006	189.517,9	+6,7%	14.639,1	16.907
2007	205.131,9	+8,2%	15.463,0	18.161
2008	212.654,8	+3,7%	15.449,0	18.374
2009	198.417,7	-6,7%	14.238,8	17.605
2010	205.503,6	+3,6%	14.773,8	18.147
2011	205.697,6	+0,1%	14.814,4	18.262
2012	209.071,1	+1,6%	14.971,1	18.623
2013	211.119,1	+1,0%	14.993,2	18.631
2014	216.265,9	+2,4%	15.387,1	18.905
2015	224.800,8	+3,9%	15.968,2	19.610
2016	243.505,7	+8,3%	17.055,8	20.617
2017	255.272,2	+4,8%	17.743,3	21.427
2018	266.105,6	+4,2%	18.310,4	22.137
2019	276.245,3	+3,8%	18.828,1	22.704

Font: Diputació de Barcelona

2.5.2. Característiques dels demandants d'habitatge lliure

A través de les entrevistes realitzades als agents de la propietat immobiliària, s'ha pogut fer una aproximació dels principals perfils de compra i lloguer d'habitatge a Sant Celoni.

Actualment hi ha una forta demanda d'habitatge, tant de compra com de lloguer, i aquesta ha augmentat respecte anys anteriors marcada també per un efecte de la covid19 a partir del juny de 2020 amb nous moviments migratoris cap a Sant Celoni. Els agents de la propietat immobiliària afirmen que hi ha una manca d'oferta de lloguer ja que aquesta un cop surt al mercat s'absorbeix ràpidament, i pel que fa l'obra nova bona part de l'oferta està venuda sobre plànol.

Tot i que la compra i el lloguer tenen en el mercat actual una quota mensual similar, bona part de la població no pot accedir a la compra per la manca de capacitat d'estalvi inicial que requereix l'adquisició d'habitatge, que segons els agents entrevistats ha de ser del 30-32% del preu total. Per tant, bona part de la demanda es decanta pel lloguer o la compra d'habitatges a preu competitiu.

En conjunt, podem parlar dels següents perfils de demanda del lliure mercat al municipi:

Llars joves

És el principal i més nombrós grup de demanda i està format per gent jove sola o en parella que cerquen principalment habitatges per emancipar-se en règim de lloguer a causa de la seva baixa capacitat d'estalvi. Malgrat tot, el preu de lloguer, d'acord amb els agents entrevistats, és elevat per la capacitat adquisitiva d'aquestes llars. Són joves sobretot del mateix municipi i també de Barcelona i altres pobles de la comarca que troben a Sant Celoni un habitatge d'acord amb les seves necessitats, a un preu assequible i ben comunicat per carretera i ferrocarril.

De totes maneres, en una proporció menor hi ha joves amb la capacitat de comprar amb un preu màxim de 170.000-190.000€, amb l'aval i ajut pel pagament de l'entrada per part dels pares i familiars.

Llars adultes

El col·lectiu de persones de mitjana edat busca principalment una millora de l'habitatge, realitzant el pas del lloguer a la compra o el canvi d'habitatge per un amb millors prestacions.

Pel que fa a la compra, un percentatge important de la demanda de compra de segona mà a les urbanitzacions o d'obra nova en nous sectors residencials són famílies de fora del municipi tot i que també hi ha compra per part de persones de Sant Celoni. Busquen principalment un habitatge de 3 o més habitacions, sigui plurifamiliar o unifamiliar, per viure en un entorn més tranquil i ben comunicat amb Barcelona. El preu màxim que estan disposats a pagar per un habitatge plurifamiliar oscil·la entre els 200.000 i 250.000€.

En aquest grup d'edat també hi ha persones separades i/o divorciades que busquen habitatges de lloguer, ja que el preu d'aquest s'ajusta més a la nova situació familiar.

Persones d'edat avançada

El grup d'edat de gent gran representen el pes més baix de les persones que busquen un nou habitatge. Existeix un cert moviment de la població que viu a les urbanitzacions en habitatges grans i que busquen vendre'l per comprar-se un habitatge en el nucli urbà proper als serveis, amb terrassa i amb una bona accessibilitat per millorar la seva qualitat de vida.

També hi ha un petit col·lectiu de gent gran amb pensions reduïdes que no poden accedir als preus de lloguer actuals.

Inversors

A Sant Celoni existeix la figura de petits inversors immobiliaris del mateix poble; persones amb capacitat adquisitiva que compren habitatges per posar-los al mercat de lloguer.

2.5.3. Característiques dels sol·licitants d'habitatge de parc públic i dels habitatges socials

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit a Sant Celoni compta amb un total de 345 sol·licituds des del 2010.

El perfil dels sol·licitants és molt ampli en quant a l'edat, l'estat civil i la situació laboral. Un 34% dels sol·licitants estan casats o amb parella de fet, un 26% són solters i un 10% són divorciats. Pel que fa a la situació laboral, predominen els perfils amb contracte fix i els inactius amb un 22%. En el cas de l'edat, un 59% es troben en l'edat adulta, respecte el 12% de gent jove i el 7% de gent gran.

En el cas dels ingressos, podem veure com la majoria dels sol·licitants percepc uns ingressos febles, un 72% es troba per sota dels 10.000 euros anuals.

GÈNERE	nº	%
Dona	187	54%
Home	158	46%
Total general	345	100%

ESTAT CIVIL	nº	%
Casat	112	32%
Divorciat	35	10%
Parella de fet	8	2%
Separat	25	7%
Solter	89	26%
Vidu	4	1%
ND	72	21%
Total	345	100%

SITUACIÓ LABORAL	nº	%
Autònom	12	3%
Altres actius	25	7%
Contracte eventual	41	12%
Contracte fix	77	22%
Empresari	1	0%
Feines de la llar	3	1%
Funcionari	3	1%
Inactiu	75	22%
Pensionista	32	9%
ND	76	22%
Total general	345	100%

EDAT	nº	%
20 - 35 anys	42	12%
36 – 50 anys	120	35%
51 - 65 anys	84	24%
>65 anys	23	7%
ND	76	22%
Total	345	100%

INGRESSOS UNITAT FAMILIAR	nº	%
< 10.000	250	72%
10.000 - 15.000	33	10%
15.000 - 20.000	21	6%
20.000 - 25.000	23	7%
25.000 - 30.000	10	3%
> 30.000	8	2%
Total	345	100%

MINUSVÀLID	37	11%
MOBILITAT REDUCCIDA	8	2%
FAMILIA MONOPARENTAL	23	7%
FAMILIA NOMBROSA	42	12%

El gruix important dels sol·licitants prefereix el règim de lloguer (74%), seguit del règim de lloguer amb opció de compra amb un 21%, i tan sols el 12% busca un habitatge de propietat.

	Sol·licita propietat		Sol·licita lloguer		Lloguer amb opció a compra	
No	302	88%	91	26%	273	79%
Si	43	12%	254	74%	72	21%
Total	345	100%	345	100%	345	100%

2.5.4. Persones en risc o situació d'exclusió residencial

Amb la finalitat d'atendre de manera específica als grups que pateixen exclusió o risc d'exclusió residencial, s'ha analitzat aquelles persones que es troben sense llar o estan en risc de perdre-la.

El Consistori disposa d'un recurs d'urgència de 3 nits d'hotel per a aquelles persones que es troben en situació de sense llar, en cas que estiguin empadronades, per poder fer front a l'emergència i posteriorment elaborar un pla de treball i seguiment per a aquestes famílies. En el moment de la redacció d'aquest document hi havia 16 usuaris de llarga estada en el recurs d'hotels i pensions. El perfil és divers, ja que hi ha famílies amb menors, persones soles, gent gran, persones amb addicció, etc.

Paral·lelament, la mesa d'emergència compta actualment amb 8 usuaris a l'espera d'adjudicació i s'està treballant per poder reduir la llista d'espera, que sigui més àgil i hi hagi recursos de sortida

Els casos de violència de gènere es coordinen amb el Consell Comarcal del Vallès Oriental per tal d'acollir a aquelles persones que han patit la violència en cases que disposa el propi Consell adequades per a aquestes situacions. Des de Serveis Socials municipals es fa el seguiment i actualment és un servei que funciona adequadament i es troba ben dimensionat.

Dins de les situacions d'exclusió residencial també cal tenir present les persones que es troben en risc de pèrdua de l'habitatge ja que es troben a punt d'un llançament. En aquest sentit, des de serveis socials estan intervenint amb unes 45 llars per problemàtiques vinculades a processos de desnonament.

Pel que fa els ajuts al pagament del lloguer han incrementant significativament al llarg dels darrers anys, passat de 87 ajuts amb una prestació de 223.008€ al 2012 a 319 ajuts i 618.666€ al 2018, un valor que es va reduir lleugerament al 2019. Les prestacions d'urgència al lloguer han estat més variables durant els darrers 10 anys, al 2014 es van produir el nombre màxim d'ajuts amb un total de 42.

	Prestacions al lloguer			Prestacions d'urgència al lloguer		
	nº ajuts	€	€ per habitant	nº ajuts	€	€ per habitant
2010	-	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	8	-	-
2012	87	223.008,0	13,06	12	18.810,60	1,10
2013	117	258.881,1	14,97	24	47.989,70	2,77
2014	139	292.725,8	16,96	42	19.546,32	1,13
2015	216	396.086,3	22,87	19	40.257,38	2,32
2016	268	497.100,6	28,34	8	19.535,00	1,11
2017	290	567.514,5	32,26	9	18.136,40	1,03
2018	319	618.666,8	34,84	15	33.342,00	1,87
2019	249	510.838,9	28,53	4	-	-

Font: Diputació de Barcelona

2.5.5. Demanda exclosa i cobertura de necessitats

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (preus de l'oferta actual). Així doncs, és possible establir la *frontera d'accessibilitat* o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les seves característiques. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mig de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 1.700€/m² construïts.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta plurifamiliar existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (700€/mes).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Sant Celoni es troba ubicat a la zona B pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 80m² construïts sense annexos i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent (Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer). En aquest sentit mencionar que s'ha utilitzat el valor construït per tal de comparar els habitatges d'HPO amb els lliures i la ràtio que s'ha aplicat entre unitats d'útil a construït és de 0,80.

- La hipoteca resultant en les situacions de compravenda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 2% i a un termini de 30 anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida l'any 2015 per Catalunya i tenint en consideració que Sant Celoni té un nivell d'ingressos de les llars inferior i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% teòric de llars que busquen habitatge excloses
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	136.000 €	1.700 €	503 €	1.676 €	20.107 €	31,60
Lloguer preu de mercat	700 €	8,8 €	700 €	2.333 €	28.000 €	45,00
HPO compra-venda règim general	124.052 €	1.551 €	459 €	1.528 €	18.341 €	25,42
HPO compra-venda règim especial	116.300 €	1.454 €	430 €	1.433 €	17.195 €	22,39
Lloguer habitatge protegit règim general	465 €	5,8 €	465 €	1.551 €	18.611 €	25,42
Lloguer habitatge protegit règim especial	436 €	5,4 €	436 €	1.245 €	14.943 €	22,39

Càlcul per un habitatge de 80m2 construïts (ràtio útil a construït del 0,80)
Hipoteca del 100% a un interès del 2% a 30 anys

La taula mostra en primer lloc que l'elevat preu de l'habitatge comporta que un 45% de les llars del municipi que cerquen habitatge estiguin excloses del mercat del lloguer lliure, això és unes 34 llars anuals, i que alhora, la quota mensual del lloguer es trobi per sobre de la quota d'hipoteca per a la compra d'un habitatge de segona mà de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar l'inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, s'observa un diferencial d'uns 200€ mensuals entre ambdós règims de tinença. Ara bé, cal tenir present que la compra requereix d'una capacitat d'estalvi.

Considerant el 100% del finançament, l'habitatge protegit de compra i de lloguer permeten donar cobertura al mateix percentatge de població, malgrat que encara resta un 22% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial, això és una estimació de 16-17 llars anuals.

Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de solventar mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequible o bé mitjançant la reducció del preu mig del mòdul protegit, la dotació d'ajuts en matèria d'habitatge, etc.

3. El parc d'habitatges

El cens d'habitatges de 2011 va comptabilitzar 7.594 immobles d'ús residencial a Sant Celoni, dels quals un 85,3% eren residència principal, un 6,2% a segones residències i un 8,6% habitatges buits. L'evolució del cens mostra l'especialització cap a primera residència.

	1991		2001		2011	
Hab. principals	3.546	85,1%	4.338	72,1%	6.474	85,3%
Hab. no principals	621	14,9%	1.678	27,9%	1.120	14,7%
Secundaris	63	1,5%	512	8,5%	468	6,2%
Buits	550	13,2%	1.165	19,4%	652	8,6%
Altres	8	0,2%	1	0,0%	0	0,0%
Total	4.167	100%	6.016	100%	7.594	100%
Hab. col·lectius	1	-	2	-	1	-

Font: Idescat

Per altra banda, amb dades més recents del cadastre per l'any 2020, ens indica que el municipi de Sant Celoni tenia un total de 7.576 immobles.

Règim de tinença

La propietat és el principal règim de tinença amb un 76% de les llars de Sant Celoni, de les quals un 37,6% encara té pagaments pendents. El lloguer en canvi, tan sols representa un 16% de les llars del municipi, un percentatge menor al 1991.

Habitatges principals	1991		2001		2011	
per compra pagada	2.041	57,6%	2.039	47,0%	1.975	30,5%
per compra amb pagaments pendents	452	12,7%	1.036	23,9%	2.434	37,6%
per herència o donació	187	5,3%	346	8,0%	541	8,4%
Total	2.680	76%	3.421	79%	4.950	76%
De lloguer	758	21,4%	679	15,7%	1.052	16,2%
Cedit gratis o a baix preu	96	2,7%	83	1,9%	-	-
Altres formes	12	0,3%	154	3,6%	365	5,6%
Total	3.546	100,0%	4.337	100,0%	6.474	100,0%

Font: Idescat

L'anàlisi sobre el nombre d'habitatges segons règim jurídic, mostra que a Sant Celoni hi ha 346 habitatges propietat de persones jurídiques i que d'aquests, 158 (és a dir la meitat) es concentren en 9 entitats determinades

Persona jurídica	Habitatges	%
INSTITUT CATALA DEL SOL	32	9,2%
ARALTI SL	23	6,6%
BUILDINGCENTER SAU	22	6,4%
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENT	17	4,9%
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	15	4,3%
BANCO DE SABADELL, S.A.	15	4,3%
PARKING ALTIMIRA, S.L.	14	4,0%
BANKIA SA	10	2,9%
RESIDENCIAL SANT MARTI, SL	10	2,9%
COMPANYIA GENERAL DE GESTIO SL	9	2,6%
CORAL HOMES S.L. U	9	2,6%
LLURI 92, SL	9	2,6%
DIVARIAN PROPIEDAD, SA	7	2,0%
LES FEIXES DE CAN MATAS S.L.	6	1,7%
INVERPLAN 4, S.L.	5	1,4%
KUNDI 50 SL	5	1,4%
NEOTAC CONSULTING, SL - EN CONSTITUCION	5	1,4%
Total habitatges	346	

Superfície útil

Segons el cens d'habitatges de 2011, un 67% de les llars tenen entre 61 i 105m², un pes similar al del conjunt de la comarca del Vallès Oriental i lleugerament superior al de la província de Barcelona.

2011	Sant Celoni		Vallès Oriental	Prov. Barcelona
	nº habitatges	%	%	%
Fins a 29 m ²	-	-	-	0,3%
De 30 a 45 m ²	-	-	2%	3,9%
De 46 a 60 m ²	515	8%	11%	16,4%
De 61 a 75 m ²	1.264	20%	21%	25,2%
De 76 a 90 m ²	1.963	30%	27%	26,6%
De 91 a 105 m ²	1.087	17%	13%	11,0%
De 106 a 120 m ²	614	9%	8%	6,1%
De 121 a 150 m ²	429	7%	8%	5,1%
De 151 a 180 m ²	197	3%	4%	2,3%
Més de a 180 m ²	263	4%	6%	3,3%
Total	6.474	100%	100%	100%

Font: Idescat

3.1. La qualitat del parc

Antiguitat del parc

L'edat mitjana del parc d'habitatges de Sant Celoni al 2018 era de 37 anys (la mateixa edat que el conjunt de la província de Barcelona), i el 34,1% (2.549 immobles) té més de 45 anys.

Al plànol I.14 es representen els habitatges segons l'any de construcció. Al nucli antic es concentren la majoria dels habitatges anteriors al 1940, i a les zones més allunyades i a les urbanitzacions, els habitatges posteriors al 1991.

Any de construcció	nº	%
Anterior a 1940	808	10,7%
1940 - 1979	2.803	37,0%
1980 - 1990	767	10,1%
1991 - 2006	2.349	31,0%
Des de 2007	855	11,3%
Total	7.582	100%

Font: Cadastre

Estat de conservació

El 90% dels edificis destinats principalment a l'habitatge de Sant Celoni es troba en bon estat segons el cens de 2011, un 9% en estat deficient, un 0,7% en mal estat i un 0,5% en estat ruïnós. En total, al 2011 hi havia 348 edificis d'habitatges (10%) amb necessitat de rehabilitació.

Sant Celoni	Estat dels edificis destinats a l'habitatge				Total
	Ruïnós	En mal estat	Amb alguna deficiència	En bon estat	
1980	8 0,4%	80 4,3%	391 20,8%	1.401 74,5%	1.880 100%
1990	3 0,1%	49 2,2%	237 10,6%	1.944 87,1%	2.233 100%
2001	38 1,3%	32 1,1%	237 8,0%	2.674 89,7%	2.981 100%
2011	18 0,5%	25 0,7%	305 8,9%	3.061 89,8%	3.409 100%

Font: Idescat

Comparant l'estat del parc respecte els municipis de característiques similars de la comarca i del conjunt Vallès Oriental, de la província de Barcelona i de Catalunya, es pot veure com Sant Celoni presenta un percentatge inferior d'edificis en bon estat. Quan en el conjunt del Vallès Oriental els edificis amb alguna deficiència eren el 4,2%, i el 6,8% en el conjunt de la província, a Sant Celoni era del 8,9%.

2011	Estat dels edificis destinats a l'habitatge				Total
	Ruinós	En mal estat	Amb alguna deficiència	En bon estat	
Sant Celoni	0,5%	0,7%	8,9%	89,8%	100%
Caldes de Montbui	0,3%	0,8%	4,1%	94,9%	100%
Canovelles	0,0%	0,3%	6,8%	92,8%	100%
Cardedeu	0,2%	0,6%	2,7%	96,5%	100%
Franqueses del Vallès	0,2%	0,2%	3,1%	96,5%	100%
Granollers	0,8%	1,9%	6,5%	90,7%	100%
Mollet del Vallès	0,2%	0,6%	4,4%	94,8%	100%
Parets del Vallès	0,0%	0,5%	4,0%	95,4%	100%
Vallès Oriental	0,2%	0,6%	4,2%	94,9%	100%
Prov. de Barcelona	0,4%	1,1%	6,8%	91,7%	100%
Catalunya	0,4%	1,3%	7,3%	91,1%	100%

Font: Idescat

Accessibilitat

Sant Celoni té 146 edificis de 4 plantes o més, el qual representa el 4,3% del total d'edificis, on s'hi troben 1.640 habitatges, un 21,5% del total del parc.

Segons el cens de 2011, hi ha 107 edificis de PB+3 o més (73% dels edificis) que no són accessibles per a persones amb mobilitat reduïda, afectant a un total de 1.189 habitatges (un 73% dels que es troben en edificis de PB+3 o més). Comparant amb el conjunt de la província de Barcelona (67%), es pot veure com el percentatge d'edificis no accessibles de Sant Celoni (73%) és superior, afectant a un major pes del parc d'habitatges (73% respecte el 57% de la província de Barcelona).

Nº de plantes	No Accessible					
	Edificis			Habitatges		
	Sant Celoni	Província de Barcelona		Sant Celoni	Província de Barcelona	
4	82	71%	76%	776	68%	70%
5	19	83%	73%	269	81%	69%
6	4	80%	66%	55	76%	62%
7	0	0%	57%	0	0%	53%
8	2	100%	50%	89	100%	46%
9	0	0%	40%	0	0%	35%
10 i més	0	0%	36%	0	0%	32%
Total	107	73%	67%	1.189	73%	57%

Font: Idescat

Pel que fa a la disponibilitat d'ascensor, al municipi hi ha 88 edificis, un 60% del PB+3 que no tenen ascensor, mentre que en el conjunt de la província és del 43%, afectant a un total de 868 habitatges, és a dir, el 53% dels habitatges que es troben en edificis de PB+3 no tenen ascensor.

Aquesta mancança es troba sobretot en polígons d'habitatges de PB+3 o PB+4, especialment al voltant de la plaça Cardenal Cisneros, Sant Ponç, Illes Belles i Avinguda de la Pau.

Nº de plantes	Sense ascensor					
	Edificis			Habitatges		
	Sant Celoni		Província de Barcelona	Sant Celoni		Província de Barcelona
4	72	62%	63%	637	56%	54%
5	13	57%	51%	185	56%	45%
6	3	60%	37%	46	64%	31%
7	0	0%	17%	0	0%	13%
8	0	0%	6%	0	0%	4%
9	0	0%	1%	0	0%	1%
10 i més	0	0%	1%	0	0%	1%
Total	88	60,3%	43%	868	53%	28%

Font: Idescat

Qualificació energètica

Segons el Reial Decret 235/2013 i la directiva europea 2002/91/CE, els edificis d'obra nova i els edificis existents que siguin objecte de compravenda o arrendament estan obligats a tenir un certificat energètic.

L'Institut Català d'Energia té 2.283 habitatges registrats amb certificació oficial d'eficiència energètica, on el 55,3% tenen una qualificació d'emissions amb la lletra E, i tan sols un 1% tenen la qualificació A o B. En el plànol I.15 s'ubiquen els habitatges de la següent taula. En relació amb la comarca, es troba amb uns nivells similars, tot i que Sant Celoni té un percentatge inferior de qualificacions A i B, i per contra una major proporció de certificats E i F.

Qualificació de les emissions de CO ₂	Sant Celoni		Vallès oriental	
	nº habitatges	%	nº habitatges	%
A	5	0,2%	467	0,94%
B	19	0,8%	748	1,51%
C	59	2,6%	2.604	5,26%
D	277	12,1%	6.027	12,18%
E	1.263	55,3%	24.821	50,17%
F	275	12,0%	6.704	13,55%
G	385	16,9%	8.099	16,37%
Total	2.283	100,0%	49.470	100,00%

Font: ICAEN

Inspecció tècnica dels edificis

La Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) consisteix en una inspecció visual de l'edifici feta per un tècnic competent que té per objecte determinar-ne l'estat en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació i manteniment.

Les dades analitzades corresponen a les sol·licituds, ja tramitades, des del 2015 fins a l'actualitat amb el Decret 67/2015, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

En total s'han tramitat 160 inspeccions tècniques d'edificis, de les quals un 46% van obtenir una qualificació de deficiències lleus, un 37% amb deficiències importants i un 7% amb deficiències greus. Pel que fa al nombre d'habitatges, dels 978 afectats per les inspeccions, un 49% tenien deficiències importants, un 34% tenien deficiències lleus i un 7% deficiències greus. De les 160 inspeccions, tan sols 17 van qualificar els edificis sense deficiències, un total de 90 habitatges.

En el plànol I.16, es representa la ubicació de les inspeccions tècniques dels edificis realitzades des del 2015 amb les corresponents qualificacions obtingudes.

Màx. Defectes	Nombre d'edificis		Nombre d'habitatges	
Greu amb mesures cautelars	1	1%	4	0%
Greu sense mesures cautelars	9	6%	67	7%
Important	59	37%	482	49%
Lleu	74	46%	335	34%
Sense deficiències	17	11%	90	9%
Total general	160	100%	978	100%

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Llicències vinculades a habitatge

D'acord amb les dades proporcionades pel Consistori, des del 2017 fins a la data de redacció del document, s'han tramitat 183 expedients d'obra major en el municipi (licències d'obra i primera ocupació), Mentre que el 2017 el nombre d'expedients tramitats va ser 15, els següents anys 2018, 2019 i 2020 aquests s'han mantingut al voltant dels 50 anuals. El primer trimestre de 2021 s'havien iniciat 8 expedients d'obra major.

En conjunt s'han generat 316 nous habitatges en aquests darrers quatre anys i pel que fa l'objecte de l'obra, predomina la nova construcció d'habitatge, principalment plurifamiliar, i en segon lloc la reforma/rehabilitació de l'habitatge. També cal assenyalar els 63 nous habitatges generats a partir d'un canvi d'ús cap a habitatge.

Descripció	Expedients	Nous habitatges
Canvi d'ús a habitatge	41	63
Construcció habitatge unifamiliar	26	38
Construcció edifici plurifamiliar	17	87
Reforma / rehabilitació de l'habitatge	85	91
Manteniment	11	33
Enderroc	3	4
Total	183	316

Font: Ajuntament de Sant Celoni

3.2. L'ús del parc

Ocupació irregular

A Sant Celoni hi ha 140 habitatges ocupats identificats per padró, tot i que des dels serveis municipals es té la percepció que aquesta xifra és més elevada. Les ocupacions es situen majoritàriament al nucli de Sant Celoni (86%) i algunes afecten a blocs sencers. Pel que fa el perfil dels ocupants, s'afirma que aquest és divers i que engloben famílies, persones grans soles, persones amb alguna addicció, persones que ho veuen com una manera de viure, etc.

En el plànol I.21 es pot observar la ubicació dels habitatges ocupats irregularment i la concentració d'aquests en determinats blocs. Destaca una elevada presència d'ocupacions al nucli de Sant Celoni a la zona al voltant del carrer dos de maig, dels carrer Jaume I i les Valls, carrer Girona, i uns parell de blocs amb varis habitatges ocupats a Maria Aurèlia Capmany i carrer Menorca, i a la zona de la Batllòria concentrat en bona part al carrer Lluís Companys.

Indicis de desocupació

El registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el municipi de Sant Celoni hi hauria 123 habitatges desocupats en mans d'entitats financeres i de grans tenidors, on es pot veure la seva ubicació en el plànol I.17 de l'annex.

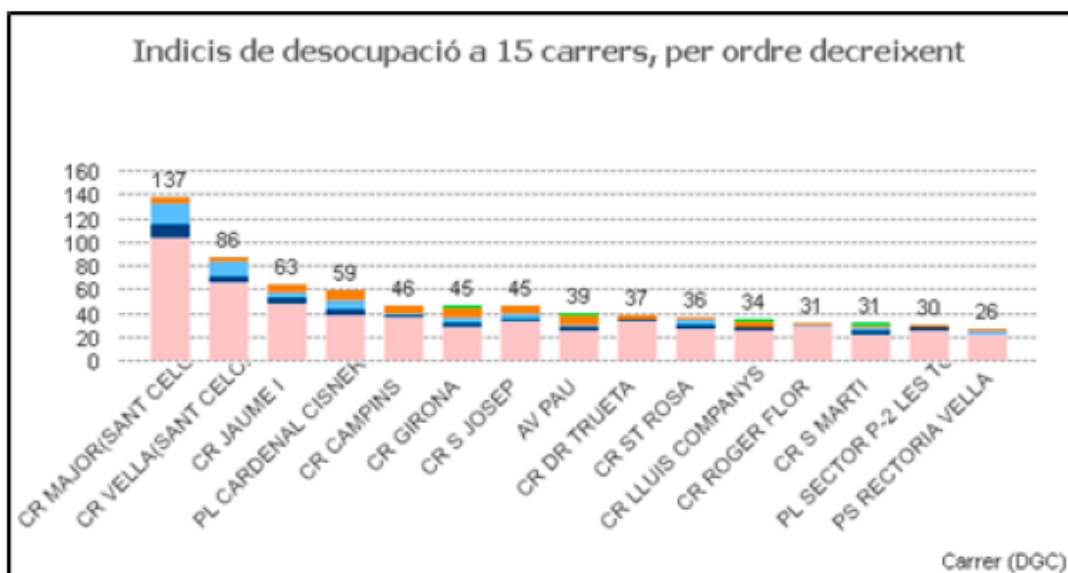
Nom propietat	Habitatges buits
ALISEDA S.A.	2
ALTAMIRA SANTANDER REAL	1
ANIDA OPERACIONES	6
ARRAHONA IMMO S.L.	25
AVIR INVESTMENTS 2016, S.L.	1
BANCO BILBAO VIZCAYA	11
Banco de Sabadell S.A.	11
BANCO DE SANTANDER SA	6
BANCO MARE NOSTRUM, S.A	2
BANKIA SA	4
BUDMAC INVESTMENTS, S.L.U.	1
BUILDINGCENTER SAU	5
GRAMINA HOMES S.L.	2
SAREB (Sociedad de Gestión	27
Sociedad Activos Procedentes	10
SOLVIA DEVELOPMENT SL	1
UNNIM SOCIEDAD PARA LA	8
Total general	123

Font: Ajuntament de Sant Celoni

Segons l'estudi d'estratègies sectorials d'habitatges buits realitzat per la Diputació de Barcelona al 2020, hi ha 1.908 habitatges amb indicis de desocupació. Una estimació realitzada amb caràcter general a partir de diferents fonts:

- Padró d'habitants dels darrers dos anys, on hi ha hagut 1.357 habitatges sense cap persona empadronada.
- Consum d'aigua anormalment baix entre 2018 i 2019 (igual o inferior a 5m³): 196 habitatges. I 147 habitatges amb baixa no renovada de contracte de subministrament d'aigua.
- Sense títol habilitat que són propietat d'entitats financeres al 2019: 9 habitatges.
- Transmesos a persones jurídiques de fa dos anys o més: 198 habitatges.

A continuació es mostra un gràfic dels 15 carrers principals amb un major índex de desocupació.



- Habitatges sense empadronament des de 2018 o abans
- Habitatges amb baixa no renovada d'aigua des de fa dos anys si més no
- Habitatges amb consum anormalment baix a 2018 i a 2019
- Habitatges transmesos de persones físiques a jurídiques a 2018 o abans
- Habitatges registrats sense títol habilitant a 2019

Font: Estudi estratègies sectorials d'habitatges buits

De les entrevistes realitzades es posa de manifest la presència d'estructures inacabades, és a dir, blocs d'habitatge en què les obres es van aturar i no s'han posat en marxa de nou. Des dels serveis tècnics municipals es tenen identificades les següents estructures amb un total de 139 habitatges previstos:

Adreça	Estat obra	Habitatges previstos	Ref.Cadastral
Lluís Companys, 27. Parcel·la A-3	Només estructura fins a sostre aparcament	18	6948702DG5164N0001ER
Montserrat, 20	Pràcticament acabat. Manquen instal·lacions	26	7350306DG5175S0001PP
Montserrat, 12	Només estructura fins forjat coberta	11	7450212DG5175S0001WP
Doctor Trueta 17-19	Només estructura fins forjat coberta	9	7551109DG5175S0001KP
Esteve Mogas, 26	Estructura i tancaments	10	7753706DG5175S0001OP
Esteve Mogas, 2	Edifici abandonat. Estat interior desconegut	7	7853106DG5175S
Maria Aurèlia Campmany, 1	Estructura	9	8560104DG5186S
Eivissa, 1 / Menorca, 19	Edifici abandonat. Acabat però sembla que vandalitzat	7	8357601DG5185N
Lluís Companys, 6 i 8 - Pompeu Fabra, 11 - Empordà, 5	Estructura	42	7249614DG5174N0001HI + 7249612DG5174N0001ZI + 7249613DG5174N0001UI

139

Sobreocupació

El Decret 141/2012, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, estableix un estàndard de superfície per persona i líndar màxim d'ocupació dels habitatges fixant el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes. Aquest estàndard dificulta el càlcul de la sobreocupació ja que no es disposa d'informació desagregada d'habitatges segons nombre d'habitacions.

Per tal d'avaluar els possibles casos de sobreocupació, s'ha obert una forquilla fins a llars de 7 o més persones empadronades, on en resultarien un total de 134 habitatges, un 2% de les llars del municipi de Sant Celoni.

Tot i així, des dels tècnics municipals s'afirma que la problemàtica de la sobreocupació no és latent en el municipi i que sovint hi ha situacions en què no s'ha tramitat la baixa padronal.

Persones/llar	Nucli				Total	% respecte total llars
	Disseminat	La Batllòria	Sant Celoni	Vilardell		
7	6	3	63	4	76	1,1%
8		3	25		28	0,4%
9	3	1	11		15	0,2%
10	1		9		10	0,1%
11			3		3	0,0%
13			1		1	0,0%
14		1			1	0,0%
Total	10	8	112	4	134	2,0%

Font: Padró municipal març 2021

4. El planejament urbanístic

4.1. Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic vigent actualment al municipi de Sant Celoni és la Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació (PGMO), aprovat definitivament en data de 18 de Juny de 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 amb 15 anys de desenvolupament.

4.2. Estat d'execució del sòl residencial

La capacitat inicial prevista pel PGMO per desenvolupar àmbits de sòl residencial amb sostre de nova implantació i nous habitatges, és el que es reflecteix en els quadres següents:

El PGMO preveia 20 UASU en sòl urbà de les quals 7 resten pendents d'execució a nivell de gestió.

UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ						
ID	Adreça	Superfície	HABITATGES			
			PENDENTS	PLANEJAMENT	NIVELL DE GESTIÓ	NIVELL D'URBANITZACIÓ
UASU 1	C/Major - Ctra Vella	999	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 5	C/Agricultura - C/Artesania	1.160	18	PGOU	Executat	Pendent d'execució
UASU 11	C/ Vallès - C/ Palautordera - C/ Dr. Trueta	8.099	120	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 17	Roca Umbert	57.055	120	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 19	Puig de Bellver	57.508	10	PGOU	Executat	Executat
UASU 21	Urbanització Can Coll	514.343	50	PGOU	Executat	En execució
UASU 24	Urbanització Royal Park	141.090	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 25	Carretera Vella a la Batllòria	3.382	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 26	Sot de les Granotes	7.887	3	PGOU	Executat	Executat
UASU 28	Ps Rectoria Vella - C/Santa Fe - C/Torras i Bages	2.215	16	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 33	C/Santa Rosa - C/Esteve Mogas	3.778	56	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 35	C/Diputació - C/Campins - Av. Hospital	1.879	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 36	Av. De la Pau - C/Esteve Brunell - C/Germà Julià	1.227	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 37	C/Diputació - C/Ramon i Cajal - C/ Dos de Maig	3.400	36	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 47	Av. De la Pau - C/Esteve Brunell - C/Folch i Torres	5.587	16	PGOU	Executat	Pendent d'execució
UASU 48	Can Sans - 1	60.380	15	PGOU	Executat	Executat
UASU 49	C/Sant Josep	1.463	24	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 52	C/ Santa Rosa	602	9	PGOU	Pendent d'exec.	Pendent d'execució
UASU 57	Can Sans - 2	12.700	-	PGOU	Executat	Executat
UASU 58	Can Sans - 3	43.131	-	PGOU	Executat	Executat
TOTAL		927.885	493			

El Pla General estableix 9 sectors de creixement residencials a desenvolupar mitjançant Plans Parciais provinents del planejament anterior (pla General de 1.983).

S'han desenvolupat en total 5 d'aquests sectors, P-2 Les Torres, P-3 Pla de Palau, P-6 Pertegàs, P-7 Plana de la Batllòria i P-11 Residencial Esports, amb un total de 1.931 habitatges, són els que s'ha concentrat bona part de la nova oferta d'habitatge del municipi.

ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS					
AMB PP DESENVOLUPATS			TOTAL HABITATGES		
ID	Sectors	Superfície	TOTAL	HAB.HLL	HAB.HPO
P-2	P-2 Les Torres	89.100	445	409	36
P-3	P-3 Pla de Palau	114.600	573	573	-
P-6	P-6 Pertegàs	86.900	435	435	-
P-7	P-7 Plana de la Batllòria	45.200	172	172	-
P-11	P-11 Residencial Esports	76.300	306	306	-
TOTAL		412.100	1931	1.895	36

Els sectors que es troben en etapes de tramitació són 3, P-12 Torrent del Virgili, P-13 Can Giralt i P-16 Institut, amb un total de 828 habitatges previstos, cap d'ells no està urbanitzat.

ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS					
AMB PP PENDENTS DE DESENVOLUPAMENT			TOTAL HABITATGES		
ID	Sectors	Superfície	TOTAL	HAB.HLL	HAB.HPO
P-12	P-12 Torrent del Virgili	104.500	150	150	-
P-13	P-13 Can Giralt	185.900	186	130	56
P-16	P-16 Institut	110.000	492	284	208
TOTAL		400.400	828	564	264

L'últim sector residencial de sòl urbanitzable no programat, NP-20 Residencial de la Batllòria, amb una previsió total de 102 habitatges, resta pendent de desenvolupar mentre no s'esgoti el sòl programat.

ESTAT DE TRAMITACIÓ DELS SECTORS					
EN SÒL URBÀ NO DELIMITAT			TOTAL HABITATGES		
ID	Sectors	Superfície	TOTAL	HAB.HLL	HAB.HPO
NP-20	NP-20 Residencial de la Batllòria	50.800	102	72	30
TOTAL		50.800	102	72	30

En conclusió, el potencial d'habitatges pendents actual en Unitats d'Actuació és de 493 habitatges lliures, i 1.247 habitatges en Plans Parcial, dels quals 953 són habitatges lliures i 294 habitatges de protecció oficial. El Grau de consolidació dels sectors és d'un 56,4% del total.

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

4.3. Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys

El potencial d'habitatges resultants del planejament és suficient per cobrir la demanda prevista al Pla (394 llars) si bé està condicionat al seu desenvolupament. A data d'avui no hi ha la previsió d'iniciar cap nou sector, sinó de completar els existents.

Tanmateix, les reserves d'habitatge protegit es troben en sectors de sòl urbanitzable amb el pla parcial pendent de redacció i per tant de difícil execució dins el termini del present PLH. Dels tres sectors urbanitzables pendents de desenvolupament, només el P-13 és per cooperació.

5. Els recursos i les iniciatives existents

5.1. Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge

Des de finals del 2019, l'Oficina d'habitatge està inclosa a l'àrea de Desenvolupament i Comunitat. A l'àmbit de Comunitat, que incorpora habitatge, hi ha la coordinadora d'afers socials amb una regidora específica d'habitatge.

Actualment, l'oficina d'habitatge es troba a l'equipament de la Plaça Josep Alfaras, 6 i properament es traslladarà a un nou equipament rehabilitat del carrer Grup escolar.

5.2. Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge

A data d'avui els recursos humans, dins del capítol 1 dels pressupostos municipals, relacionats amb l'habitatge són els següents.

A nivell intern:

- Una coordinadora a temps parcial d'afers socials encarregada de realitzar les tasques de coordinació i connexió entre serveis socials i habitatge, elaboració i gestió pressupost àmbit i la direcció actuacions i polítiques d'habitatge, juntament amb regidoria.
- Dues administratives a temps complert i una administrativa fruit d'un pla d'ocupació per un any, encarregades de gestionar totes les activitats realitzades per l'Oficina Local d'Habitatge fruit dels convenis i prestacions de la Generalitat de Catalunya i Diputació de Barcelona.
- Una persona a temps complert amb categoria assimilada a agutzil, que fa tasques administratives menors.
- Una tècnica d'administració a temps parcial, encarregada de redactar informes jurídics, reglaments, ordenances, plecs de condicions administratives, convenis, contractes, recursos administratius, escrits d'al·legacions i altra documentació jurídica que s'escaigui. Assessorar jurídicament en les qüestions necessàries en l'àmbit administratiu d'habitatge, amb el suport, si s'escau, del lletrat assessor.
- Una treballadora social a temps parcial, referent d'habitatge de tot serveis socials. Aglutina les qüestions d'habitatge, participa en la comissió de selecció d'adjudicacions d'habitatge i fa de connexió amb la resta de treballadores socials. Amb dedicació parcial a habitatge.
- Un arquitecte tècnic a temps parcial adscrit a l'àrea de Territori i medi ambient.

A nivell extern:

- Una advocada amb una dedicació de 7 hores setmanals en el servei del SIDH, finançada per la Diputació de Barcelona, i que proporciona assistència jurídica a persones amb perill de pèrdua d'habitatge i intermediació amb entitats financeres a través d'ofideute.

- Un lletrat municipal, per a les qüestions en l'àmbit del dret civil (desnonaments,...) i judicial.

5.3. Principals iniciatives i programes municipals relacionats amb l'habitatge

L'any 2007 l'Ajuntament de Sant Celoni va contractar l'empresa Prohabitatge, SL per a iniciar la Borsa de lloguer d'habitatge en el municipi, amb la presència permanent d'una auxiliar administrativa en l'equipament del Safareig i el suport tècnic de l'empresa, es va començar a fer borsa: lloguer d'habitatge, ajudes al lloguer social, mediació social...

L'any 2008 l'Ajuntament de Sant Celoni va assumir la gestió directa del servei, a través del conveni signat amb Adigsa, per a la gestió de la borsa de lloguer. L'any 2008 es va signar també el conveni de col·laboració amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge constituint també l'Oficina Local d'habitatge.

El fet que des de l'Oficina s'atengués no només a la població d'aquest municipi sinó també a qualsevol persona dels municipis del Baix Montseny, va crear la necessitat d'ordenar i canalitzar aquesta activitat creixent, el que es va materialitzar, l'any 2009, en un conveni de col·laboració per a l'establiment de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny, subscrit pels ajuntaments de Llinars del Vallès, Sant Celoni i Santa Maria de Palautordera, amb addendes d'adhesió posteriors de la resta de municipis.

L'Oficina d'Habitatge Baix Montseny dona servei als habitants de setze municipis: Arbúcies, Breda, Campins, Fogars de Montclús, Gualba, Hostalric, Llinars del Vallès, Montseny, Riells i Viabrea, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Celoni, Sant Esteve de Palautordera, Sant Pere de Vilamajor, Santa Maria de Palautordera, Vallgorguina i Vilalba Sasserra.

L'oficina, en servei des del 3 d'octubre de 2011, té l'objectiu d'informar, assessorar i tramitar als usuaris tot allò relacionat amb l'habitatge, com la Borsa de Mediació per al lloguer social, la tramitació de cèdules d'habitabilitat, el servei d'intermediació en deutes de l'habitatge, prestacions econòmiques d'urgència especial, tramitació d'ajudes a la rehabilitació, prestacions al pagament del lloguer, etc.

El nombre d'atencions ateses per l'OLH del Baix Montseny al 2020 va ser de 10.600, un valor que ha anat incrementat de manera exponencial el darrer any per la situació d'emergència de salut pública pel virus Covid-19, que ha implicat un gran confinament de la ciutadania i també dels treballadors i per tant ha condicionat el tipus de sol·licitud i a més a més l'aparició del nou ajut covid instaurat.

Atencions de l'OLH	Presencials	Telefòniques	Internet	Total	% creixement
2015	2.986	810	136	3.932	-
2016	3.420	913	170	4.503	14,5%
2017	3.887	1.220	185	5.292	17,5%
2018	3.915	1.345	200	5.460	3,2%
2019	4.120	1.380	250	5.750	5,3%
2020	1.600	3.800	5.200	10.600	84,3%

Font: OLH

Xarxa de mediació del lloguer

La xarxa de mediació per al lloguer social té l'objectiu de proporcionar un habitatge de lloguer digne a un preu moderat i un servei de seguiment al llarg de la duració del contracte. La mediació es realitza entre els propietaris dels immobles i els demandants de lloguer, per poder aconseguir condicions favorables per ambdues parts.

La iniciativa proporciona la gestió, redacció i tramitació del contracte de manera gratuïta, i ofereix als propietaris una assegurança multirisc gratuïta pels 5 anys del contracte i l'avalloguer (cobriment per un màxim de 6 mesos en el cas de tenir sentència en un procés de desnonament).

Des del 2007, s'han signat un total de 97 contractes al Baix Montseny fins a data de desembre del 2020 a través de la xarxa de mediació, dels quals 30 han estat al municipi de Sant Celoni i 4 es trobaven vigents al 2020.

Contractes de lloguer	Sant Celoni		OLH Baix Montseny	
	Signats	Vigents	Signats	Vigents
2007	6	1	18	5
2008	8	0	19	3
2009	5	0	14	0
2010	2	0	5	1
2011	1	1	10	2
2012	4	4	9	7
2013	1	1	5	5
2014	2	2	8	7
2015	0	6	4	24
2016	0	5	1	19
2017	1	5	1	19
2018	0	4	2	17
2019	0	4	1	16
2020	-	4	-	13

Font: OLH

Prestacions per al pagament del lloguer

Les prestacions per al pagament del lloguer, són ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer a les unitats de convivència amb ingressos baixos a qui el cost de l'habitatge les pot posar en risc d'exclusió social.

Al llarg del 2020, l'Oficina Local d'Habitatge del Baix Montseny va tramitar 1.157 sol·licituds d'ajudes, de les quals 823 van ser favorables, amb una aportació econòmica de 1.668.560,82€. A Sant Celoni es concreten en 379 ajuts, dels quals 293 favorables amb un import de 610.985,36€.

Durant l'any 2020, es van aprovar quatre convocatòries:

- Renovacions als beneficiaris del 2018
 - o Renovacions als beneficiaris de la prestació permanent de 2019 que eren majors de 65 anys al 2012 i han tingut resolucions favorable en les convocatòries anteriors. L'ajut màxim és de 240€/mensuals.

- Renovació de la percepció d'ajuts atorgats al 2019 a les persones amb resolucions favorables a les convocatòries entre els anys 2013 i 2016. L'ajut màxim és de 200€/mensuals.

Al llarg del 2020 es van presentar 15 sol·licituds al conjunt de l'OLH del Baix Montseny, de les quals 15 van ser favorables amb un import concedit de 40.561,56€. En el cas de Sant Celoni, hi va haver 8 sol·licituds, de les quals 8 van ser aprovades amb un import concedit de 22.158,96€.

- Prestacions per al pagament de lloguer gent gran.

Al 2020 es van presentar 48 sol·licituds a Sant Celoni, 131 al conjunt del Baix Montseny, de les quals 38 van ser favorables al municipi i 96 al conjunt de l'OLH. En total es van destinar 192.947,40€.

- Subvencions als nous sol·licitants (MITMA). Aquesta convocatòria va establir un nivell màxim de renda familiar de 2,8 vegades l'IRSC i uns ingressos suficients per fer front al pagament del lloguer. L'import d'ajut correspon fins al 40% del preu del lloguer, el qual no pot superar als 750€ (900€ en el cas de les famílies nombroses), amb un màxim de 2.400€.

Al 2020 es van presentar 280 sol·licituds a Sant Celoni (854 al conjunt del Baix Montseny), de les quals 227 van ser favorables (636 al Baix Montseny) i es van concedir 448.004,74€ (1.213.526,40€ al Baix Montseny).

- Ajudes Covid. Aquesta convocatòria es va obrir per persones titulars d'un contracte de lloguer que es van veure afectades per situacions econòmiques com a conseqüència del Covid19.

El 2020 es van presentar 157 sol·licituds, de les quals 76 foren favorables amb un import concedit de 221.525,46€. En el municipi de Sant Celoni se'n van presentar 43, 20 de les quals es van resoldre favorablement.

Prestacions econòmiques d'urgència especial

Les prestacions econòmiques d'urgència especial tenen la finalitat de deixar sense efecte l'acció de desnonament per impagament del lloguer o l'hipoteca, prevenint l'exclusió social com a conseqüència de la pèrdua d'habitatge.

L'Oficina Local d'Habitatge ha tramitat 248 sol·licituds entre els anys 2013 i 2020, de les quals 139 han resultat favorables amb un import total concedit de 294.254,41€. El pes important de les sol·licituds són per fer front al pagament del lloguer, amb 94 prestacions favorables respecte les 139.

2013-20120	Presentades	Favorables	Desfavorables	Pendents	Import
Lloguer	185	94	67	12	173.069,21€
Hipoteca	7	1	5	0	3.000,00€
Desnonament	56	44	7	3	118.185,20€
Total	248	139	79	15	294.254,41€

Font: Ajuntament de Sant Celoni

Ajuts a la rehabilitació

Els ajuts a la rehabilitació van destinats als elements comuns i espais comunitaris d'edificis residencials per obres de conservació, millora de la qualitat i sostenibilitat o per millorar l'accessibilitat a les persones amb mobilitat reduïda. Els ajuts, a fons perdut, tenen com a requisits imprescindibles la disposició de l'ITE, la sol·licitud del certificat d'aptitud, el certificat d'eficiència energètica i l'etiqueta energètica.

Des del 2009 s'han tramitat 27 sol·licituds de al Baix Montseny, de les quals 20 han estat a Sant Celoni.

	2009	2010	2011	2012	2018	2019	2020	Total
Sant Celoni	3	8	1	2	3	1	2	20
OLH Baix Montseny	5	10	1	2	6	1	2	27

Font: OLH

Cèdules d'habitabilitat

L'OLH també ofereix el servei de tramitació i inspecció de cèdules d'habitabilitat per habitatges preexistents, de segona ocupació nous o de primera ocupació. Al 2020 hi ha hagut 118 sol·licituds presentades al Baix Montseny, de les quals 18 han estat de primera ocupació.

	Sant Celoni	Baix Montseny
2008	16	16
2009	31	31
2010	33	60
2011	32	67
2012	36	88
2013	76	249
2014	81	234
2015	85	223
2016	64	213
2017	92	243
2018	68	255
2019	68	203
2020	47	118

Font: OLH

Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge

El SIDH és un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a famílies amb dificultats per atendre el pagament hipotecaris o el pagament del lloguer que es troben en risc de perdre el seu habitatge. En aquest, s'ofereix un canal de comunicació amb l'entitat financera (un interlocutor d'Ofideute) per negociar les condicions del préstec.

Des del 2015, existeix un conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Sant Celoni i la Diputació de Barcelona pel funcionament del SIDH i el servei d'atenció ciutadana.

A la taula següent es representen els tràmits realitzats pel programa de SIDH al municipi de Sant Celoni dels darrers anys. Com es pot veure s'han iniciat 80 serveis d'intermediació en deutes, dels quals 41 per deutes hipotecaris i 33 casos pel lloguer. L'oficina ha tractat 24 casos d'intermediació, dels quals 13 s'ha arribat a un acord entre les dues parts. S'ha assessorat a 29 famílies, amb una resolució acceptada tant per l'interessat com pel tenidor en 16 ocasions.

Estat	anteriors	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Iniciats	4	6	5	15	4	9	22	15	80

Àmbits d'actuació	anteriors	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Total	4	6	5	15	4	9	22	15	80
Hipotecari	4	6	5	10	4	2	8	2	41
Consum	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Lloguer	0	0	0	3	0	7	14	9	33
Ocupacions	0	0	0	0	0	0	0	4	4

Resultats	anteriors	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Total	0	0	6	10	11	4	19	3	60
Intermediació	0	0	4	2	5	2	10	1	24
Acceptada	0	0	4	1	2	0	5	1	13
No acceptada EF/GT	0	0	0	1	1	2	3	0	7
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	0	2	0	2	0	4
Assessorament	0	0	2	8	6	2	9	2	29
Result	0	0	0	4	0	2	9	1	16
No acceptada petit tenidor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
No acceptada interessat	0	0	1	0	1	0	0	1	3
No perfeccionada	0	0	1	4	5	0	0	0	10
Informació	0	0	0	3	3	0	0	0	6
Result	0	0	0	1	2	0	0	0	3
No acceptada Ofideute	0	0	0	1	0	0	0	0	1
No acceptada interessat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
No perfeccionada	0	0	0	1	1	0	0	0	2
Canvi de procediment	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Font: Diputació de Barcelona

Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya

El registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya és el primer pas que han de fer els usuaris per poder accedir als habitatges protegits. En aquest es poden inscriure persones individuals o unitats de convivència que acreditin viure al mateix domicili amb independència a la seva relació de parentiu.

Al 2020 l'OLH tenia 25 sol·licituds al registre, de les quals 5 són del municipi de Sant Celoni.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va recollir un total de 11 sol·licituds al Baix Montseny al llarg del 2020, entre les quals 4 sol·licituds d'informació, 3 sol·licituds de visat del contracte de compravenda d'un HPO.

Mesa d'emergència

El recurs de la mesa d'emergència va destinat a persones en risc d'exclusió residencial per trobar-se en situacions de vulnerabilitat i d'emergència econòmica i social, les quals poden sol·licitar el reallotjament en algun dels habitatges disponibles a través d'aquest mecanisme. Actualment, el municipi té 22 expedients oberts, els quals requereixen d'un habitatge amb caràcter d'urgència.

	2018	2019	2020
Expedients iniciats	17	12	9
Motiu d'obertura pe VM	3	-	-
Expedients resolta a Mesa	18	17	13
Favorables	8	7	6
Desfavorables	5	4	3
Altres (desistiment, inadmissió, arxiu)	5	6	4
Casos favorables reallotjats	-	2	4
Assignació d'habitatge AHC	-	-	3
Assignació - Programa 60/40	-	-	-
Assignació – Tramitació PEEU	-	-	-
Altres supòsits	-	2	1
Assignació d'habitatge per VM	-	-	3
Expedients oberts al 31/12/2020	-	-	22

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Tanteig i retracte

Des del 2018 s'han ofert un total de 159 habitatges a l'Ajuntament per possible compra a través del tanteig i retracte, dels quals el Consistori n'ha adquirit 1 l'any 2020 situat al carrer Girona, 25 i actualment s'ha rebut una resolució favorable per part de l'AHC per exercir el dret de tanteig d'un habitatge al carrer Joan Maragall, 14, encara pendent d'inscripció registral per part de l'entitat financera.

Programa Lloguer segur

L'Ajuntament realitza una convocatòria pública oberta a tots els propietaris perquè posin els pisos buits a disposició de l'Ajuntament, el qual els posa a lloguer social.

Programa reallotgem

Des del Consistori s'està treballant per posar en marxa aquest programa impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències, i d'aquesta manera donar un recurs i sortida a la llarga llista d'espera.

Programa d'inspecció d'habitatges buits

El Ple municipal, en data 23 d'octubre de 2008, va aprovar el Reglament per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer mitjançant un recàrrec de la quota líquida de l'IBI del 50%. Fins a data d'avui no s'ha aplicat aquest recàrrec i s'està modificant el Pla normatiu per poder modificar el reglament, derogar l'anterior i d'aquesta manera, en els propers anys, iniciar el programa i aplicar-lo amb seguretat jurídica i personal adequat.

Programa compartir habitatge

Es tracta d'un servei web gratuït ([/www.compartir-habitatge.net](http://www.compartir-habitatge.net)) que és un "gran taulell d'anuncis" creat pel Consell Comarcal del Barcelonès amb un objectiu inicial de posar en contacte a joves que volien llogar una habitació i a propietaris que volien llogar parcialment el seu habitatge, o bé joves que tenien llogat un pis i volien sotsarrendar una habitació a un altre jove i que ara dona cabuda a tots els ciutadans i a tots els àmbits territorials.

Abonament social per al pagament de subministraments

Servei d'informació a la ciutadania dels diferents abonaments socials existents per als subministres de llum, gas i telèfon.

Avalloguer

És un règim de cobertures, a càrrec de la Generalitat, per als arrendadors d'habitatges que hagin formalitzat el contracte a partir del 29 d'agost de 2008. Consisteixen en la percepció d'una quantitat en cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de la renda (lloguer) per part de l'arrendatari.

5.4. Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntaments han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integrin el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, així com per a constituir un dipòsit específic en el que s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin en aquest patrimoni especial.

En la sessió del Ple del 30 de gener de 2006 es va acordar la constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni, amb una dotació inicial en metàl·lic de 979.915,50€. La gestió d'aquest PMSH recau sobre l'àrea de Territori i la de Desenvolupament i Comunitat.

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

A data d'avui, el PMSH està format per 19 elements amb una superfície de sostre de 12.439,11m² i un potencial de 97 habitatges, repartits en 5 sectors. D'aquests, 59 habitatges seran plurifamiliars i 38 habitatges unifamiliars. El conjunt dels terrenys tenen un valor cadastral de 1.193.822,5€. (veure ubicació en el plànol I.12)

Nº	Parcel·la / Sector	Superfície (m²)	m²st màxim	Qualificació	Nº habitatges	Adreça	Valor solar (€)
1	A-9-2. Pla de Palau	984,46	2.061,73	Clau A. Plurifamiliar	14	C/ Montserrat, 63	222.051,40
2	A-15-2. Pla de Palau	785,03	1.381,22	Clau A. Plurifamiliar	9	C/ Empordà, 1	177.144,65
3	C-22-b. Pla de Palau	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Empordà, 24	6.584,64
4	C-23. Pla de Palau	401,7	300	Clau C. Unifamiliars aparellades	2	C/ Empordà, 20 i 22	13.235,15
5	C-24. Pla de Palau	450,19	300	Clau C. Unifamiliars aparellades	2	C/ Empordà, 16 i 18	14.815,47
6	C-34. Pla de Palau	489,77	300	Clau C. Unifamiliars aparellades	2	C/ Ausiàs March, 24 i 26	16.132,40
7	C-9. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 17	10.287,56
8	C-10. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 19	10.287,56
9	C-11. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 21	10.287,56
10	C-12. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 23	10.287,56
11	C-13. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 25	10.287,56
12	C-14. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 27	10.287,56
13	C-15. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 29	10.287,56
14	C-16. Les Torres	200	150	Clau C. Unifamiliars aparellades	1	C/ Miquel Martí i Pol, 31	10.287,56
15	18. Pertegàs. Polígon 2	1.566,50	1.331,50	Unifamiliar en filera	10	C/ de la Creu Roja, 78	82.167,69
16	20. Plana de La Batllòria	1.130,20	1.017,19	Ciutat jardí	4	C/ Camí Ral, 23	41.853,76
17	21. Plana de la Batllòria	1.159,79	1.043,82	Ciutat jardí	6	C/ Lluís Companys, 9	42.964,91
18	22. Plana de la Batllòria	568,5	611,65	Ciutat jardí	3	C/ Camí Ral, 19 i 20	21.037,98
19	A-12. Les Torres	1.805,42	2.742,00	Clau A. Plurifamiliar	36	C/ Aurèlia Capmany, 4	473.533,96
Total		11.141,56	12.439,11		97		1.193.822,5

Font: Inventari del PMSH de l'Ajuntament de Sant Celoni

5.5. Parc d'habitatges socials al municipi

Com s'ha exposat a l'apartat 2.4, el municipi de Sant Celoni no ha produït un volum significatiu d'habitatges de protecció oficial, però tot i així, un 63% dels 104 construïts han estat en règim de lloguer.

- 30 habitatges HPO en règim lloguer especial, propietat d'INCASOL al carrer Lluís Companys, 7. D'aquests, hi ha 4 habitatges cedits a l'ajuntament de Sant Celoni, mitjançant un conveni col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- 36 habitatges d'HPO en règim general en dret de superfície, propietat de SAREB al carrer Maria Aurèlia Capmany, 4. Actualment n'hi ha de 10 llogats, 10 ocupats i 16 buits. SAREB ha fet oferiment a l'ajuntament de Sant Celoni de signar un conveni de col·laboració per a la cessió de l'ús de fruit dels 36 habitatges per a destinar-los a lloguer assequible i s'està treballant en aquest àmbit.
- 24 habitatges HPO compravenda any 2008. Titularitat privada al C/Montserrat Roig.
- 14 habitatges HPO compravenda any 2007. Titularitat privada al C/ Esteve Cardelús.

Així doncs, el municipi disposa actualment de 113 habitatges destinats a polítiques socials, 38 d'HPO de compravenda, 62 d'HPO de lloguer i 13 per inclusió.

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

*Dret de superfície

** 4 cedits de l'incasol

6. Diagnosi

6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi

6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial

El Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB) assenyala Sant Celoni com a un dels nuclis components de l'eix urbà de desenvolupament nodal que es desenvolupa a la comarca, juntament amb Llinars del Vallès i Cardedeu, tots a tocar de l'autopista AP-7 i comunicats per la línia R2 i R11 de ferrocarril.

El creixement mitjà que se li estableix pel nucli de Sant Celoni implica tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física que no podrà excedir del 60%, mentre que per la Batllòria, li assigna un creixement moderat en que aquest no podrà excedir del 30%. L'aplicació d'aquests límits implicaria aproximadament uns 4.000 nous habitatges potencials a Sant Celoni i uns 150 a la Batllòria.

A més a més, el PTMB defineix una àrea especialitzada industrial a transformar al sector de la fàbrica AUNDE SA amb la finalitat de millorar l'aprofitament social i econòmic, i assolir usos mixtos i diversificats.

En relació a l'habitatge, actualment s'està redactant el Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH), Sant Celoni es troba dins d'una àrea de demanda forta i acreditada subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana (OSU) i per tant amb l'objectiu de disposar en un termini de vint anys un parc mínim d'habitatges socials equivalent al 15% del parc principal. Per tal d'assolir aquest objectiu proposa un increment de manera gradual en el temps preveient uns 146 habitatges destinats a polítiques socials el primer quinquenni, 241 el segon, 371 habitatges el tercer i 486 el quart.

Objectiu PTSH primer quinquenni per polítiques socials	146 habitatges
--------------------------------------------------------	----------------

6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

Sant Celoni, amb una població de 18.421 habitants, ha tingut un creixement variable ja que entre el 2002 i el 2009 es va produir un creixement del 3,34% anual i des del 2008 ha baixat a un 0,6% anual. S'ha produït especialment un descens de la natalitat i una reducció de les migracions, tant internes com externes, si bé com a resultat de la situació de pandèmia de la covid s'ha percebut un increment de persones novingudes en les zones de baixa densitat.

D'acord amb les projeccions demogràfiques analitzades del present document, la població de Sant Celoni podria tenir un creixement anual entre 26 i 204 habitants, fet que suposaria un augment de la població que l'any 2027 oscil·laria entre els 18.103 i els 19.555 habitants segons l'escenari projectat.

Pel que fa a les llars, es preveu un possible creixement anual d'entre 10 i 75 llars, tenint en consideració una mitjana de membres per llar de 2,6 persones. Amb quatre possibles escenaris que generarien una forquilla de 58 a 451 llars per l'any 2027.

Es considera que l'escenari més versemblant seria l'alt i per tant que la població arribaria l'any 2027 als 19.555 habitants amb un creixement anual d'unes 75 noves llars.

Projeccions		Endogen	Escenari baix	Escenari mig	Escenari padronal	Escenari alt
Població	2018	17.754	17.754	17.754	17.754	17.754
	2027	18.289	18.103	18.881	19.460	19.555
	Creixement anual	60	26	119	178	204
	Creixement 2021-2027	359	158	715	1.068	1.222
Llars	2018	6551	6551	6551	6551	6551
	2027	6749	6680	6967	7181	7216
	Creixement anual	22	10	44	66	75
	Creixement 2021-2027	132	58	264	394	451

L'accés al mercat a l'habitatge es troba condicionat per una manca d'habitatge de lloguer, i alhora per una baixa producció d'obra nova. El desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer i un preu elevat de l'habitatge, comporta una dificultat d'accés a l'habitatge especialment pel col·lectiu de gent jove que es vol emancipar, la gent gran que volen canviar a un habitatge més accessible i adaptat, les llars adultes amb dificultats socioeconòmiques.

Actualment el preu mig del lloguer dels habitatges plurifamiliars de Sant Celoni és d'uns 700€ mensuals de mitjana, amb una baixa presència d'oferta d'aquest règim (un 5% del total d'ofertes disponibles), i no existeix al mercat lloguers per menys de 450€/mes. En el cas de la compra, els habitatges plurifamiliars de segona mà tenen un preu entorn als 1.700€/m², amb un preu mig final de 162.000€ i l'obra nova de 2.000€/m².

El càlcul de la població exclosa segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un 45% de les llars no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals i sense destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge. Això suposaria unes 34 llars anuals tenint en consideració l'escenari alt de les projeccions demogràfiques.

En aquest sentit, el registre de sol·licitants d'habitatge protegit a Sant Celoni compta amb 345 sol·licituds des del 2010, 12 el darrer any. El registrats presenten un perfil molt divers, un 75% sol·liciten un habitatge en règim de lloguer, i una proporció similar dels declaren tenir uns ingressos de la llar per sota els 10.000€ anuals.

A més a més, cal tenir present les llars en situació i/o risc d'exclusió residencial. En el municipi hi ha actualment al voltant de 16 casos de sensellarisme, allotjats en hotels i pensions, i uns 45 casos de llars en risc de perdre el seu habitatge per desnonament, així com les situacions de violència de gènere que s'atenen conjuntament amb el consell comarcal.

Necessitat total d'habitatge PLH	451 habitatges
Habitatge protegit de lloguer	104 habitatges
Habitatge social per sota mòdul HPO	99 habitatges
Habitatges d'emergència/inclusió	15 habitatges

6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

Segons dades del cadastre actualment a Sant Celoni hi ha 7.576 habitatges, un 85% dels quals principals.

El parc d'habitatges construït al municipi té una antiguitat mitjana de 37 anys, amb dues èpoques de creixement: una primera entre els anys 60 i 80 i una segona a finals dels noranta i principis del 2000. Així doncs, el parc presenta una necessitat de rehabilitació i, en aquest sentit, el cens de 2011 quantifica que un 90% dels edificis es trobaven en un bon estat mentre que un 9% presentava deficiències (305 edificis i 645 habitatges) i un 1,2 % en estat dolent o ruïnós (43 edificis i 97 habitatges). D'acord amb l'anàlisi de les ITE, tot i que cal tenir en compte que se n'han realitzat un baix volum, no es detecten zones específiques de rehabilitació, si bé l'antiguitat de les edificacions mostra un envelliment del parc del casc antic i uns 70 edificis (553 habitatges) amb deficiències importants i greus.

En relació a l'accessibilitat, al voltant d'un 60% dels habitatges de PB+3 no disposen d'ascensor, això és 88 edificis i 868 habitatges, situat, entre d'altres a la zona dels polígons d'habitatge de Cardenal Cisneros.

Sant Celoni presenta una problemàtica en quant a l'ús anòmal del parc. En relació al parc d'habitatges amb indicis de desocupació es disposa de diferents estudis que el quantifiquen en uns 1.908 habitatges, dels quals 1.357 els habitatges sense cap persona empadronats i 196 habitatges amb un consum d'aigua anormalment baix durant dos anys consecutius. Per altra banda, segons dades del registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, hi hauria 123 habitatges desocupats en mans d'entitats financeres i grans tenidors.

Pel que fa les ocupacions irregulars, aquestes es comptabilitzen amb uns 140 habitatges segons el padró, tot i que la xifra podria ser superior segons els tècnics municipals.

Estimació necessitat de rehabilitació	500-600 habitatges
Estimació instal·lació ascensor	88 edificis
Ocupacions irregulars	140 habitatges
Indicis de desocupació	1.903 habitatges 123 de grans tenidors

6.1.4. Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial

El planejament vigent de Sant Celoni és el PGOU aprovat definitivament el 1997, i les posteriors modificacions.

Del conjunt d'àmbits i sectors de desenvolupament que es preveien, 19 s'han executat i en resten pendent 11: 7 en SUNC, 3 en Surb i 1 en SUND.

El potencial d'habitatges pendents actual en Unitats d'Actuació és de 493 habitatges lliures, i 1.247 habitatges en Plans Parcial, dels quals 953 són habitatges lliures i 294 habitatges de protecció oficial.

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

Les reserves per a habitatge protegit es troben en els sectors urbanitzables (PP) pendents de desenvolupar i per tant subjectes a la iniciativa privada, a excepció del P-13 Can Giral que és per sistema de cooperació.

Tanmateix, existeixen 9 blocs d'habitatges en diferents punts del nucli de Sant Celoni amb estructures inacabades en diferent estat de construcció i finalització i un potencial de 139 habitatges previstos.

Potencial actual total d'habitatges	1.740 habitatges 493 UA 1.247 PP
Potencial actual d'habitatges HPO	294 habitatges
Estructures inacabades	139 habitatges

6.1.5. Condicionants i perspectives dels recursos municipals

Pel que fa els recursos en matèria d'habitatge, en el municipi hi ha l'Oficina local d'habitatge del Baix Montseny.

Actualment els recursos interns destinats a la política d'habitatge compten amb 3 persones a temps complet: dues administratives, una persona amb categoria d'agutzil, i 4 persones a temps parcial: una coordinadora, una tècnica d'administració, una treballadora social i un arquitecte tècnic. A nivell extern compta amb una advocada en el servei del SIDH i un lletrat.

L'OLH ofereix diferents serveis en matèria d'habitatge com la inscripció al registre de sol·licitants d'HPO, la tramitació dels ajuts gestionats per l'Agència de l'Habitatge de

Catalunya, el servei de mediació del lloguer amb els propietaris i llogaters, la tramitació de sol·licituds als programes de rehabilitació que ofereix la Generalitat, el servei d'intermediació amb deute d'habitatge (SIDH), el programa Lloguer segur, entre d'altres. Recentment està posant en funcionament el programa Reallotgem.

Sant Celoni disposa d'un parc social important de 75 habitatges, sense tenir en consideració els 38 habitatges en règim de protecció oficial de venda. Malgrat tot, aquest parc no és suficient per donar resposta al conjunt de les necessitats detectades. Des del Consistori s'està treballant per ampliar el programa de lloguer segur, la borsa de mediació per al lloguer social i la compra a través del tanteig i retracte.

El Consistori té el patrimoni municipal de sòl i habitatge constituït i actualment inclou 19 elements amb un sostre de 12.439,11m² i un potencial per a 97 habitatges (59 plurifamiliars i 38 unifamiliars), repartits en 5 sectors i destacant l'elevat nombre de parcel·les unifamiliars. El conjunt dels terrenys tenen un valor cadastral de 1.193.822,5€.

Personal municipal dedicat a habitatge	3 a temps complet 4 a temps parcial
Parc actual destinat a polítiques socials	75 habitatges totals 62 lloguer social 13 inclusió
Potencial d'habitatges derivats del PMSH	97 habitatges (59 plurifamiliars i 38 unifamiliars)

6.2. Interpretació relacionada: DAFO

A continuació s'han sintetitzat els anteriors apartats de la diagnosi resultant en un anàlisi DAFO per determinar uns objectius, estratègies i actuacions a dur a terme al municipi.

Fortaleses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none">• Poble de dimensions mitjanes en un entorn de qualitat i ben comunicada.• Capacitat del planejament i suficiència de potencial residencial• Disposició de patrimoni municipal de sòl i habitatge• Oficina local d'habitatge i programes iniciats en matèria d'habitatge• Oficina d'habitatge que dona servei a la subcomarca del Baix Montseny	<ul style="list-style-type: none">• Preu de l'habitatge lliure més assequible que la mitjana comarcal i de municipis veïns• Pisos buits en mans de grans tenidors i estructures inacabades• Millorar la transversalitat interna de les àrees de l'Ajuntament.• Voluntat municipal per posar en marxa mesures de política d'habitatge
Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none">• Poca presència d'habitatge de lloguer• Desajust entre els elevats preus dels habitatges i la capacitat econòmica de les llars.• Presència d'habitatges desocupats.• Situacions d'ocupació irregular• Envelliment progressiu del parc d'habitatges i vulnerabilitat de les llars.	<ul style="list-style-type: none">• Incertesa de l'impacte del covid-19 sobre l'economia i les polítiques locals i autonòmiques• Conjuntura econòmica general, amb encariment progressiu dels preus no proporcional als nivells de renda de les llars.• Cronificació de la vulnerabilitat social i residencial.• Població exclosa de l'HPO amb un nivell de renda inferior al necessari per accedir al mercat lliure.• Deteriorament del parc d'habitatges

7. Pla d'acció

7.1. Objectius i estratègies

El Pla local d'habitatge de Sant Celoni es proposa dos objectius principals, els quals es concreten amb unes estratègies en coherència amb aquests:

Objectius

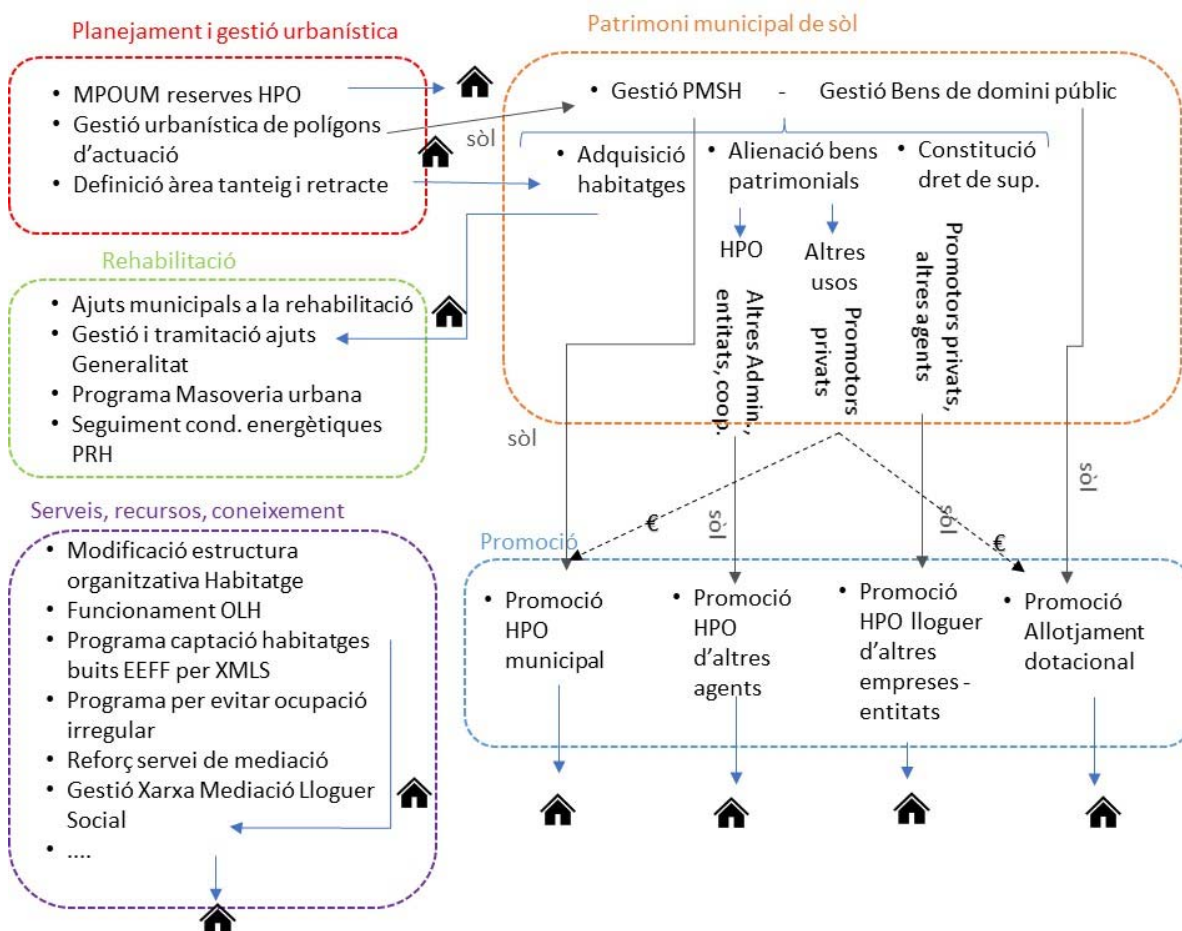
- **Garantir l'accés i la preservació de l'habitatge al conjunt de la ciutadania**, per prevenir i atendre tant a les persones en situació de vulnerabilitat, exclusió i pèrdua residencial com a la població que no pot accedir a un habitatge digne al mercat lliure. Vetllar i assessorar els usuaris pel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

estratègies

- **Consolidació de l'OLH** per poder establir una política d'habitatge proactiva, eficient i ben dimensionada que doni resposta a la necessitats detectades en el PLH.
- **Mobilització del parc d'habitatges buits per garantir la funció social**, tant de particulars com de grans tenidors, a través dels diferents instruments legals que disposa l'administració local així com instar a l'administració supralocal per implementar mesures.
- **Reforçar els serveis relacionats amb l'habitatge** com la mediació i els ajuts al lloguer pel manteniment d'habitatge, els protocols per afrontar i resoldre l'ocupació irregular, la captació d'habitatge, entre d'altres, com a eines
- **Gestió del patrimoni i recursos municipals** per ampliar el parc d'habitatge assequible mitjançant l'adquisició, l'alienació i/o dret de superfície, i incentivar la promoció d'habitatge a través de noves formes d'accés i tinença.
- **Desenvolupament d'una política activa de rehabilitació** que contribueixi a una millora de la qualitat del parc residencial construït i redueixi els efectes de segregació espacial que suposen les desigualtats socioeconòmiques.
- **Modificació del planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge**

7.2. Propostes d'actuacions

Les estratègies del Pla s'organitzen en sis camps d'actuació que engloben cadascun d'ells diferents actuacions. Aquests camps es troben interrelacionats entre ells ja que sovint unes accions depenen de les altres.



El conjunt d'actuacions suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb unes 147 unitats més a les actuals ja existents, i es preveu que algunes de les actuacions generin de forma indirecta nous habitatges assequibles.

Pel que fa els objectius orientatius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge, pendent d'aprovació definitiva, les actuacions del PLH permeten cobrir la totalitat dels habitatges teòrics necessaris pel municipi de Sant Celoni (demanda forta i acreditada de tipus 2) per al primer quinquenni (juny 2022-2027). És a dir, el PTSH preveu pel municipi la necessitat en aquest primer període de 146 nous habitatges socials.

Aquestes accions permetran cobrir un 75% de la demanda exclosa, és a dir, aquella que no pot accedir al mercat lliure prevista en el PLH segons l'escenari alt previst en les projeccions demogràfiques del PLH. És a dir, la demanda es situa entorn les 200 llars amb necessitat d'habitatge assequible i les accions del Pla quantifiquen fins a uns 147 els possibles futurs nous habitatges destinats a polítiques socials.

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

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

Total habitatges PTSH: 147 habitatges

Es proposen un total de 35 actuacions que s'exposen a continuació i es detallen posteriorment en les fitxes.

Les actuacions proposades, contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat.

A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

1. Registre de sol·licitants d'habitatge protegit
2. Conveni amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament
3. Programa de mediació per a la mobilització del parc vacant de particulars
4. Ordenança per a la bonificació del 50% l'IBI per habitatges buits que s'incloguin a la borsa
5. Ordenança de recàrrec del 50% de l'IBI als habitatges buits
6. Informació, tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer i d'especial urgència
7. Mesa local de valoració de situacions d'emergència econòmica i social
8. Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge (SIDH)
9. Programa reallotgem
10. Ajuts municipals a l'accés a l'habitatge per a situacions d'extrema vulnerabilitat
11. Valoració dels resultats del programa lloguer segur

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

1. Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació i a l'eficiència energètica de la Generalitat i dels Fons europeus
2. Campanya de comunicació i difusió de les inspeccions tècniques dels edificis (ITES)
3. Manteniment dels habitatges municipals
4. Foment i mediació per a la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana
5. Arranjament d'habitatges de gent gran
6. Programa d'auditories i pobresa energètica
7. Ordenança per la bonificació en la rehabilitació de façanes del nucli urbà

H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

1. Promoció d'habitatge assequible mitjançant noves normes de gestió i tinença
2. Promoció d'un allotjament dotacional al carrer Santa Fe
3. Donar continuïtat a l'adquisició d'habitatges per tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament

P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE

1. Funcionament i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge
2. Alienació de béns afectes al PMSH
3. Constitució del dret de superfície a favor de tercers
4. Estudiar la situació jurídica de les obres sense finalitzar per tal de donar-hi una sortida

U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE

1. Seguiment dels diferents sectors i polígons
2. Estudiar dins la redacció del POUM possibilitats d'obtenir habitatge assequible

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

1. Consolidació de l'oficina local d'habitatge i reorganització i eficiència dels recursos humans
2. Comunicació i difusió dels diferents serveis i ajuts en matèria d'habitatge
3. Declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens
4. Comissió de seguiment pel desenvolupament del PLH
5. Creació d'un Consell Municipal d'habitatge
6. Coordinació de polítiques d'habitatge amb els municipis del Baix Montseny
7. Formació continuada al personal tècnic municipals en matèria d'habitatge
8. Creació d'una eina de sistematització de la informació

actuació **A1. REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT****camp** **A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Tramitar el registre administratiu públic de sol·licitants d'habitatge protegit al municipi de Sant Celoni, destinat a portar a terme les tasques d'informació, assessorament i tramitació de les inscripcions. Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial és requisit imprescindible està inscrit al registre, i aquest té vigència d'un any.

Objectius:

- Garantir la transparència en la gestió del parc d'habitatges protegit i el control eficient en la seva adjudicació i tramitació.
- Configurar o mantenir una base operativa per a l'adjudicació dels HPO.
- Disposar d'informació actualitzada sobre el volum i el perfil de persones sol·licitants d'HPO.
- Contribuir al foment de l'accés assequible a l'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. del 92 al 97).
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels HPO.
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 48-56).

Beneficiaris:

- Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.
- Promotors d'habitatge amb protecció oficial al municipi.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i de la Generalitat.

Estimació econòmica:

Despeses corresponents a estructura, bàsicament despeses de personal, i les associades a la gestió del registre de sol·licitants d'HPO. Internalitzables dins el Conveni OLH-Generalitat

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'altres i baixes en les inscripcions
- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- % d'unitats de convivència inscrites al registre respecte al total del municipi (per col·lectiu)
- % d'unitats de convivència inscrites al registre adjudicatàries d'un habitatge (per tipologia i col·lectiu)

actuació **A2. CONVENI AMB GRANS TENIDORS PER A LA CESSIÓ D'HABITATGES BUITS A L'AJUNTAMENT****camp** A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

L'actuació té per objecte mesures de regularització sobre grans tenidors i entitats financeres dirigides a mobilitzar el parc d'habitatges buits i afavorir a l'accés a un habitatge assequible a persones en estat o risc d'exclusió.

Inicialment, el procediment s'inicia amb la detecció per part dels serveis municipals d'habitatges desocupats més de dos anys o ocupats irregularment i es prioritza una mediació entre l'Ajuntament i el gran tenidor d'edificis i habitatges buits per afavorir mitjançant conveni l'adequació del preu a les rendes disponibles o bé la inclusió dels habitatges a la borsa de lloguer social o assequible.

L'Oficina local d'habitatge s'encarregarà de contactar amb els grans tenidors i arribar a acords i convenis. Actualment està parlant amb la Sareb per tal d'establir les condicions de col·laboració en la qual la Sareb cediria l'usdefruit d'un nombre determinat d'habitatges a l'Ajuntament a canvi d'una contraprestació mensual per habitatge, i l'Ajuntament es farà càrrec de la gestió dels habitatges.

Objectius:

- Incrementar en 30 unitats més els habitatges de lloguer assequible
- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària (art. 4).
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i de la Diputació de Barcelona a través del fons de prestació al foment del lloguer i la gestió d'habitatge assequible, en el cas que aquest recurs estigui disponible en el catàleg.

Estimació econòmica:

216.000€ al llarg del PLH de les despeses derivades de les condicions del conveni (entre 75 i 150€ per habitatge)

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Signatura del conveni
- Nombre d'habitatges incorporats al lloguer assequible

actuació A3. PROGRAMA DE MEDIACIÓ PER A LA MOBILITZACIÓ DEL PARC VACANT DE PARTICULARS



camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

El Consistori disposa de la borsa de mediació per al lloguer social d'acord amb el conveni signat amb la Generalitat.

Aquesta consisteix en un conjunt de mesures de mediació entre propietaris d'habitatges buits i possibles llogaters per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat d'habitatges a preus moderats, normalment articulades en una iniciativa de mediació entre particulars pel foment del lloguer social.

La Generalitat fa una aportació a l'Ajuntament segons Conveni signat de 450€ per cada habitatge nou que s'incorpora a la Borsa i de 200€ per cada any que es manté aquest habitatge a la Borsa.

Es preveu poder incrementar en 12 habitatges més destinats a lloguer social a partir d'aquest programa.

Objectius:

- Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles.
- Estimular el mercat del lloguer.
- Estimular l'ocupació del parc vacant.
- Complementàriament, fomentar la millora i manteniment del parc residencial.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 15-21).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent d'arrendament urbans.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible
- Propietaris particulars d'habitatges desocupats

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i de la Generalitat.

Estimació econòmica:

Despeses de gestió internalitzables dins el conveni amb la xarxa de mediació per al lloguer social

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'habitatges vacants captats
- % d'habitatges llogats respecte al total d'habitatges de la borsa
- Diferència entre el preu mitjà del lloguer dels habitatges de la borsa i el del lliure mercat
- Temps mitjà en el qual un habitatge s'ocupa des de la seva entrada a la borsa
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei (propietaris i beneficiaris)

actuació A4. ORDENANÇA PER A LA BONIFICACIÓ DEL 50% DE L'IBI PER HABITATGES BUITS QUE S'INCLOGUIN A LA BORSA



camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Incloure a l'ordenança fiscal núm. 1 reguladora de l'impost sobre béns immobles una bonificació del 50% de la quota els habitatges que se cedeixin per a la gestió per part de la Borsa de lloguer social de l'Ajuntament de Sant Celoni, atès que aquests habitatges es destinen a lloguer amb una renda limitada i inferior a la de mercat. La bonificació es concedirà a petició de la persona i tindrà efectes en el període impositiu següent al de la sol·licitud i mentre l'habitatge romangui a disposició de la Borsa de lloguer social.

Actualment l'ordenança ja aplica bonificacions per a altres motius com per exemple aquells immobles que hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar per a l'autoconsum, o els habitatges protegits.

Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Incrementar el nombre d'habitatges del parc assequible.
- Pal·liar l'exclusió social-residencial

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Beneficiaris:

- Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

Estimació econòmica:



Dins el pressupost municipal

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de sol·licituds de bonificació ateses
- Nombre d'habitatges inclosos a la borsa
- % de beneficiats respecte al total dels sol·licitants.

actuació	A5. ORDENANÇA DE RECÀRREC DEL 50% DE L'IBI ALS HABITATGES BUI TS	
camp	A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Posar en funcionament l'ordenança número 34 de recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent. Aquest recàrrec respon a la necessitat de protegir la funció social de la propietat afavorint el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans i s'exigirà en raó dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent que estiguin situats en el terme municipal.

La definició i criteris d'immoble desocupat es descriu a la mateixa ordenança i el recàrrec consistirà en l'aplicació del percentatge del 50 % sobre la quota líquida de l'impost.

Objectius:

- Estimular el mercat de lloguer i l'ocupació del parc vacant.
- Incrementar el nombre d'habitatges del parc assequible.
- Pal·liar l'exclusió social-residencial

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 41, 42.1 i 69).
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Beneficiaris:

- Propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques i/o jurídiques.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a través del pressupost municipal

Estimació econòmica:

L'actuació no genera despesa.

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges desocupats detectats
- Nombre de recàrrecs emesos
- Nombre d'habitatges buits incorporats al mercat

actuació **A6. INFORMACIÓ, TRAMITACIÓ I GESTIÓ D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER I D'ESPECIAL URGÈNCIA (PEEU)**



camp **A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE**

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Servei vigent i, per tant, se li dona continuïtat, dirigit a donar suport econòmic a les unitats de convivència en situacions d'especial urgència pel pagament del lloguer, pel pagament de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials de risc imminent de perdre l'habitatge habitual o per ajudar a pagar un nou lloguer a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, mitjançant la tramitació i gestió d'ajuts municipals i/o d'ajuts d'altres administracions supramunicipals.

Es reforçarà la informació i difusió dels ajuts per tal d'arribar a un major nombre de ciutadans (actuació O.02)

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14).
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

Beneficiaris:

- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.
- Població amb problemes per pagar un habitatge.
- Població en estat o risc d'exclusió socioresidencial.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Cofinançament amb la Generalitat mitjançant conveni d'Oficina Local d'habitatge.

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

D'acord amb el conveni signat entre l'Oficina Local d'habitatge i la Generalitat, aquesta assumeix el cost íntegre de la prestació econòmica i fa una aportació a l'OLH per cofinançar la tramitació i gestió.

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge, Serveis socials i Generalitat de Catalunya

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts
- % d'unitats de convivència beneficiades respecte al total de les unitats que han sol·licitat l'ajut

actuació A7. MESA LOCAL DE VALORACIÓ DE SITUACIONS D'EMERGÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL



camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar continuïtat a la mesa local de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, actualment programa de real·lotjament d'emergència, que reuneixi a diferents actors amb la funció de valorar i proposar les adjudicacions d'allotjament dels casos d'exclusió social residencial més greus i de les situacions d'emergència econòmica i social.

La mesa és l'encarregada d'establir entre d'altres: criteris d'accés i prioritat als habitatges reservats per situacions d'emergència, valoració de les sol·licituds presentades, establiment dels drets i deures de les parts participants; condicions de sortida i rotació del parc públic, tractament dels impagaments, etc.

Per acreditar degudament la situació d'emergència econòmica i social i d'altres requisits que podeu consultar a l'article 6 de la Resolució TES/987/2019, els principals requisits econòmics:

- En el cas de persones que viuen soles, els ingressos mensuals han de ser iguals o inferiors a 2 vegades l'IRSC ponderat.
- En els cas d'unitat familiars de 2 membres o més, han de ser iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC ponderat, excepte per a les sol·licituds de persones amb discapacitats o unitats familiars amb persones amb gran dependència que serà de 3 vegades l'IRSC ponderat.

Objectius:

- Evitar l'exclusió social residencial de les unitats de convivència que es troben en situacions d'emergència econòmica i social.
- Allotjar a unitats de convivència que acaben de perdre el seu habitatge o que es troben en altres situacions d'estat o risc d'exclusió residencial.
- Optimitzar l'ús del parc residencial municipal.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art. 73-75)
- Llei 26/2010, de 3 d'agost de règim jurídic i procediment de les administracions públiques a Catalunya
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. (art 5.10)

Beneficiaris:

- Població en estat o risc d'exclusió social-residencial.
- Població en situacions d'emergència econòmica i social.
- Població que ha perdut l'habitatge per problemes d'impagament.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i conveni de la Generalitat.

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins de les despeses de l'Oficina Local d'Habitatge.

Gestió:

Serveis Socials, coordinats amb l'Oficina Local d'Habitatge i la Generalitat.

Indicadors de resultat:

- Nombre de situacions resoltes
- Grau de satisfacció de les persones ateses

actuació **A8. INTERMEDIACIÓ PER EVITAR LA PÈRDUA DE L'HABITATGE (SIDH)****camp** **A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE****DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Donar continuïtat a un servei vigent, el Servei d'Intermediació de Deutes de l'Habitatge (SIDH), que actualment ja ofereix la Diputació de Barcelona a l'Ajuntament de Sant Celoni, on es realitzen accions d'informació i assessorament personalitzat a les famílies amb problemes de pagament de quotes de préstecs hipotecaris o la renda de lloguer, així com la intermediació amb les entitats financeres per evitar la pèrdua del seu habitatge.

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Assessorar i orientar a les famílies amb dificultats per atendre el pagament de quotes del préstec hipotecari i/o la renda de lloguer.
- Intermediar per les famílies davant de les entitats financeres per tal d'acordar propostes viables de retorn dels deutes pendents.
- Intermediar per les famílies davant els propietaris d'habitatge per tal d'acordar propostes viables en cas de dificultats de pagament del lloguer.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.72).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions i el mercat hipotecari, de transparència i protecció dels consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris i dels clients bancaris.

Beneficiaris:

Població amb problemes per pagar l'habitatge habitual.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament per part de la Diputació de Barcelona a partir del conveni de col·laboració per la implantació del servei SIDH (Sistema d'Intermediació del Deute de l'Habitatge) i en cas que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

Estimació econòmica:

La Diputació de Barcelona assumeix el cost de l'advocada mitjançant el Catàleg de serveis.

Gestió:

Diputació de Barcelona, amb el suport de l'Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'intermediacions realitzades amb entitats financeres
- % d'intermediacions favorables respecte a les tramitades
- Grau de satisfacció de les persones usuàries del servei

actuació **A9. PROGRAMA REALLOTGEM**

camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Adhesió del municipi al programa reallotgem impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb l'objectiu de llogar pisos privats buits per allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències així com també persones en situació d'emergència econòmica i social.

El funcionament del programa consta de les següents fases: a) Captació de l'habitatge o d'hotels apartament, b) Inspecció i validació de l'habitatge o hotel apartament, c) Adjudicació, d) Signatura del contracte de lloguer, e) Reallotjament de les persones beneficiàries, f) Seguiment i control, g) Avaluació del programa.

Els ajuntaments s'encarregaran de la fase de captació i podran executar les actuacions que integren aquest programa de forma directa o indirecta, mitjançant la participació en organismes públics o la formalització d'encomanes de gestió o altres instruments jurídics amb terceres entitats. En funció de les necessitats, es podran efectuar aquelles adaptacions que permetin harmonitzar els mitjans de gestió esmentats, amb una gestió eficient i eficaç dels objectius del Programa.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya compensarà les gestions dels ajuntaments fent una aportació de 450 euros per habitatge captat i incorporat al programa, i en el cas de la captació d'hotels apartament, l'aportació serà de 250 euros per unitat d'allotjament (apartament).

Objectius:

- Destinar a lloguer social habitatges de propietat privada o apartaments.
- Incrementar la dotació d'habitatge social per posar a disposició de les meses d'emergències.
- Facilitar el reallotjament de les persones en situació d'emergència econòmica i social
- Aturar desnonaments.
- Mantenir a la família en el mateix habitatge.

Marc normatiu:

- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost de règim jurídic i procediment de les administracions públiques a Catalunya
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Beneficiaris:

- Persones en situació d'emergència econòmica i social amb informe favorable de la mesa pendent de reallotjar

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament					

Fonts de finançament:

Generalitat de Catalunya

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins l'estructura de l'ajuntament

Gestió:

Oficina local d'habitatge amb coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Indicadors de resultat:

-
- Nombre d'habitatges i unitats d'allotjament d'hotels apartament incorporats al programa
 - Nombre de persones procedents de la Mesa d'emergències real·lotjades
 - Renda mitjana del lloguer del total de contracte
 - Cànon mitjà de cessió
-

actuació A10. AJUTS MUNICIPALS A L'ACCÉS A L'HABITATGE PER A SITUACIONS D'EXTREMA VULNERABILITAT



camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Revisar els criteris dels ajuts municipals a l'accés a l'habitatge per a situacions d'extrema vulnerabilitat tenint en compte indicadors de prioritització i adjudicació i així poder abordar i impulsar de forma més òptima l'atenció dels casos detectats.

Objectius:

- Ajudar a les unitats de convivència a mantenir l'habitatge.
- Fomentar l'accés assequible a l'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 72).
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.11-14).
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.

Beneficiaris:

- Població en estat o risc d'exclusió socioresidencial.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

12.000-15.000€ anuals, sent un total d'entre 72.000-90.000€ al llarg del PLH

Gestió:

Serveis socials

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses (per tipologia)
- Nombre d'ajuts atorgats (per tipologia i col·lectiu)
- Import econòmic total atorgat mitjançant ajuts

actuació A11. VALORACIÓ DELS RESULTATS DEL PROGRAMA LLOGUER
SEGUR



camp A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE

DESCRIPCIÓ

Contingut:

El programa Lloguer segur, va ser aprovat per unanimitat del Ple municipal del 6 de juny de 2013. Després de gairebé deu anys en funcionament es considera necessari fer una valoració dels resultats de l'aplicació d'aquest programa per tal de diagnosticar-ne l'eficiència i eficàcia així com aquells aspectes a millorar o modificar, i d'aquesta manera poder prendre una decisió de quin enfocament ha de tenir i ajustar-lo a la realitat vigent.

Objectius:

- Avaluar el programa lloguer segur
- Millorar les polítiques d'habitatge municipal
- Optimitzar els recursos en matèria d'habitatge

Marc normatiu:

- Llei de Bases de Règim Local

Beneficiaris:

- Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal

Estimació econòmica:

12.000-15.000€

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Elaboració de l'estudi

actuació

R1. INFORMACIÓ, GESTIÓ I TRAMITACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ I A L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LA GENERALITAT I DELS FONS EUROPEUS



camp

R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Els organismes de la Generalitat i l'Estat Espanyol estableixen ajuts per les persones propietàries per a realitzar obres de rehabilitació dels edificis i habitatges. Les línies de subvencions a la rehabilitació per part de la Generalitat són les següents:

- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, destinades a rehabilitar els elements comuns dels edificis amb la finalitat de fomentar la millora de la eficiència energètica.
- Subvencions per rehabilitar en matèria d'accessibilitat edificis en barris del parc públic d'habitatges mitjançant la realització de la inspecció tècnica de l'edifici i el certificat d'eficiència energètica dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Complementàriament a la subvenció global destinada a l'actuació de l'edifici, existeixen ajuts individuals de cohesió social per cobrir l'import de la quota dels titulars dels habitatges que pertanyen a l'edifici on s'han de fer les obres de rehabilitació objecte de la subvenció.

També s'han de considerar els programes i ajuts del Pla Estatal 2018-2021, o el que el substitueixi i, els del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Complementàriament, s'ha signat el conveni amb la Generalitat per l'obtenció dels fons europeus Next Generation vinculats a la política d'habitatge, especialment a la rehabilitació i l'eficiència energètica. Des de l'oficina d'habitatge, s'explicarà i tramitarà aquests ajuts i es proposa reforçar el personal per a aquests ajuts a través del Pla ocupacional i s'haurà de valorar la conveniència d'incorporar un perfil tècnic.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Promoure l'eficiència energètica dels edificis residencials.
- Dinamitzar el mercat d'habitatge de lloguer.

Marc normatiu:

- Art. 3h, 35, 67 i 68 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art. 29 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art. 27, 37 i 62.2 del decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021.
- Ajuts ministerials de l'Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Programa de Ayudas para la Rehabilitación energètica de edificios existentes.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Comunitats de persones propietàries.
- Persones propietàries d'edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Generalitat de Catalunya i Govern Espanyol, sempre que sigui vigent i els Fons Next Generation part de la Unió Europea, condicionat a les subvencions que s'atorguin i Generalitat de Catalunya.

Estimació econòmica:

Despeses de gestió internalitzables dins el conveni entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge Per l'oficina Next Generation es rebrà 30.000€ i 400€ per cada tràmit realitzat

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de consultes ateses.
 - Nombre de projectes tramitats
 - Nombre d'ajuts a la rehabilitació atorgats.
 - Nombre d'edificis rehabilitats.
 - Import total d'ajuts a la rehabilitació.
-

actuació R2. CAMPANYA DE COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ DE LES INSPECCIONS TÈCNiques DELS EDIFICIS (ITE) 

camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL 

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Continuar amb la realització de campanyes de comunicació i de difusió per part de l'Ajuntament de les Inspeccions tècniques dels edificis (ITEs), per avaluar l'estat de conservació, les condicions d'accessibilitat de l'edifici i les possibles millores. Aquestes inspeccions esdevenen obligatòries per a edificis amb una antiguitat superior als 45 anys.

És cabdal fomentar aquest programa i des de l'Ajuntament promoure de manera activa que es facin les ITEs per assegurar el bon estat del parc d'habitatges del municipi, i fer-ne el seguiment de les actuacions que se'n derivin. Aquest seguiment es fa per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Objectius:

- Impulsar la revisió de l'estat del parc.
- Detectar infrahabitatge i utilització anòmales.
- Evitar situacions de risc.
- Identificar i quantificar les patologies existents indicant la necessitat d'actuació.
- Evitar la degradació del parc d'habitatges.
- Fomentar la cultura del manteniment per allargar la vida útil dels edificis.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris mediambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'edificis.
- Població en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

Despeses de difusió englobades a l'actuació O.02

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de campanyes realitzades.
- Nombre d'ITEs realitzades.
- % d'edificis amb ITE respecte al total del municipi.

actuació **R3. MANTENIMENT DELS HABITATGES MUNICIPALS**

camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL 

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Realitzar un manteniment dels habitatges municipals destinats a lloguer per tal que aquests compleixin amb les normatives vigents i disposin de les condicions necessàries d'habitabilitat i ser llogats. Tanmateix, cal tenir present el manteniment i adequació dels habitatges obtinguts a través del conveni amb grans tenidors, els quals s'estimen en uns 30 habitatges (actuació A2).

Objectius:

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació del parc municipal.
- Millorar la qualitat del parc residencial existent.
- Millorar les condicions de vida dels llogaters del parc municipal

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges,
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Persones inquilines en edificis d'habitatges i/o habitatges municipals

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:



25.000€ el primer any i increment progressiu fins arribar als 40.000€ al final del PLH.

Gestió:

Oficina local d'habitatge amb la col·laboració assessorament tècnic d'Urbanisme quan sigui necessari.

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges intervinguts
- Pressupost destinat per habitatge

actuació	R4. FOMENT DE LA REHABILITACIÓ D'IMMOBLES A TRAVÉS DE LA MASOVERIA URBANA	
camp	R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar impuls a un programa consistent en la mediació entre propietaris d'immobles (edificis d'habitatges i habitatges) buits i amb necessitats de rehabilitació i població demandant d'habitatge, per tal de promoure els contractes de masoveria urbana per mitjà dels quals, el propietari en cedeix l'ús pel termini que s'acordi, i a canvi els cessionaris/masovers n'assumeixen les obres de rehabilitació i manteniment.

Amb aquesta finalitat, es portarà a terme una campanya d'informació d'aquest tipus de programa i de sensibilització a la població, que expliqui els avantatges a propietaris i llars sol·licitants.

Aquesta figura de la rehabilitació per renda també està recollida en la Llei d'arrendaments urbans, que permet que les parts acordin en els contractes, durant un termini determinat, que es pugui substituir totalment o parcialment el pagament de la renda pel compromís de l'arrendatària de reformar o rehabilitar l'immoble en els terminis i condicions pactades.

Objectius:

- Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels edificis i habitatges del municipi.
- Evitar la desocupació permanent dels habitatges.
- Donar respostes alternatives a les necessitats d'habitatge de la població.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art 3.k) i 42.3).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (art. 17.5)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art. 4.4)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'immobles buits amb necessitats de rehabilitació.
- Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

4.000€

Gestió:

Oficina local d'habitatge amb la col·laboració assessorament tècnic d'Urbanisme quan sigui necessari.

Indicadors de resultat:

- Repercussió de la campanya segons mitjà de comunicació
- Nombre de consultes ateses

actuació **R5. ARRANJAMENT D'HABITATGES DE GENT GRAN**

camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL 

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Donar continuïtat al programa d'arranjament d'habitatges, dins el catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, per tal de garantir a les persones grans les condicions de seguretat, higiene, accessibilitat i habitabilitat adequades.

Consisteix en la realització de reformes bàsiques per tal d'afavorir l'autonomia i la qualitat de vida de les persones grans en el mateix domicili. Les tipologies d'intervenció d'arranjaments són:

- Reformes en banys, per afavorir l'accessibilitat i facilitar la higiene personal
- Reformes en cuines, per millorar les condicions de seguretat i ús
- Intervencions de caràcter general, per facilitar la mobilitat al domicili.

S'adreça a persones més grans de 65 anys en situació de discapacitat o dependència, amb dificultats per desenvolupar les activitats de la vida diària o amb insuficiència de recursos econòmics, i a persones més grans de 80 anys que viuen soles o amb una altra persona gran.

El programa es pot articular mitjançant la formació especialitzada de persones en atur o en risc d'exclusió social, realitzant processos d'inserció laboral.

Objectius:

- Millorar la qualitat de vida de la gent gran.
- Millorar la qualitat del parc.
- Inserció en el mercat laboral de persones en risc d'exclusió social i persones en atur.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. (art.1,2).
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge (art. 36.2 i 62.2).
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la regulació de contractes del sector públic, l'adopció de criteris ambientals.

Beneficiaris:

- Col·lectiu vulnerable: persones grans, població en risc d'exclusió social, persones en atur

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal i la Diputació de Barcelona, sempre que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

Estimació econòmica:


Despeses de gestió internalitzables dins el personal actual de l'Ajuntament i despeses de la subvenció assumides per la Diputació de Barcelona.

Gestió:

Servei de gent gran en coordinació amb Habitatge i amb Urbanisme per les obres, i amb serveis socials.

Indicadors de resultat:

- Nombre d'arranjaments d'habitatge realitzats (per tipologia d'actuació)
- Grau de satisfacció de les persones participant s en el programa

actuació **R6. PROGRAMA D'AUDITORIES I POBRESA ENERGÈTICA****camp** R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL **DESCRIPCIÓ****Contingut:**

El programa Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica és un recurs de la Diputació de Barcelona per enfortir les respostes preventives i educatives del món local davant el creixement de les situacions de pobresa energètica entre la població de la província de Barcelona.

Aquest recurs s'ofereix, conjuntament, amb el Servei d'Acció Social de la Gerència de Serveis de Benestar Social, la Gerència de Medi Ambient i l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.

La finalitat és millorar l'eficiència energètica dels habitatges en situació de pobresa energètica, reduir les despeses de subministraments bàsics (electricitat, aigua i gas o altres combustibles) i millorar la qualitat de vida de les persones beneficiàries.

Objectius:

- Detectar problemàtiques que provoquin consums excessius i reduir els costos dels subministraments d'energia
- Suport a les famílies en situació de pobresa energètica.
- Formar en hàbits de consum eficient

Marc normatiu:

- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (art.6)
- Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.26.f)
- Reglament municipal de prestacions econòmiques de caràcter social.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a les condicions de transparència i protecció dels consumidors.

Beneficiaris:

- Població amb problemes per pagar els subministraments bàsics de l'habitatge.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament per la Diputació de Barcelona, condicionat a que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui.

Estimació econòmica:

Despeses de personal de l'Ajuntament per coordinació internalitzables i finançament del programa i contractació de les empreses per part de la Diputació.

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge i Serveis socials

Indicadors de resultat:

- Nombre d'auditories realitzades
- % reducció de despeses i consums de subministraments bàsics

actuació R7. ORDENANÇA PER LA BONIFICACIÓ DE REHABILITACIÓ DE FAÇANES DEL NUCLI URBÀ



camp R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Elaborar un document sobre els criteris i requisits per l'atorgament de bonificacions en la rehabilitació de façanes del nucli urbà, per posteriorment aprovar l'ordenança, en exercici de les competències municipals i en base al seu pressupost, de manera paral·lela, complementària, o en absència a les que estableix la Generalitat de Catalunya.

Objectius:

- Fomentar la rehabilitació i manteniment de les façanes del nucli urbà
- Millorar la imatge i qualitat urbana.
- Millorar el parc d'habitatges

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art 3.k) i 42.3).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (art. 17.5)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (art. 4.4)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

- Propietaris d'habitatges en el nucli urbà
- Inquilins dels edificis amb necessitats de rehabilitació.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Aprovació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

Despeses de personal de l'Ajuntament per coordinació internalitzables

Gestió:

Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Aprovació de l'ordenança
- Nombre de bonificacions anuals

actuació	H1. PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES MITJANÇANT NOVES FORMES DE GESTIÓ I TINENÇA	
camp	H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINENÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Des del Consistori es vol incentivar la generació i ampliació del parc assequible d'habitatges a través del foment de nous models de promoció, gestió i convivència, donant resposta a nous col·lectius que serveixin com a experiències pilot i puguin ser aplicades posteriorment a la resta de parc públic i/o en el municipi.

Actualment a Sant Celoni estan sortint iniciatives encaminades a aquestes noves formes d'accés a l'habitatge amb la voluntat de poder materialitzar el seu projecte i per això es pretén donar visibilitat a aquestes iniciatives i sumar-ne d'altres, si és possible, al llarg del Pla.

Es preveu promoure entre 40-50 nous habitatges assequibles mitjançant noves formes de tinença.

Per fomentar aquestes noves tinençes es proposa també una campanya de comunicació i difusió (actuació O.02).

Objectius:

- Promoure nous habitatges que permetin models alternatius de gestió i convivència.
- Impulsar noves formules d'habitatge col·laboratiu.
- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat.
- Incidir a la baixa en els preus de mercat lliure d'habitatge.
- Donar resposta a les iniciatives col·laboratives existents i facilitar la gestió de projectes col·laboratius.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 2j, 50.2a, 50.4, 51.4 i 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- DA. 18a de la Llei del Dret a l'Habitatge
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

Cooperatives d'habitatges o col·lectius interessats.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Impuls noves tinençes	Impuls noves tinençes	Impuls noves tinençes	Impuls noves tinençes	Impuls noves tinençes	Nous habitatges

Fonts de finançament:

L'Ajuntament podrà estudiar la cessió de terreny públic en dret de superfície a les cooperatives o altres interessades.

Estimació econòmica:

Promoció a càrrec de la cooperativa, entitat o fundació. El cost de difusió de noves tinençes per part de l'Ajuntament s'engloba a l'actuació O.02

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge i el departament d'urbanisme.

Indicadors de resultat:

- Nombre d'accions de difusió de nous models
 - Nombre de reunions amb cooperatives i altres agents
 - Nombre d'habitatges construïts sota nous tipus de tinença
-

actuació **H2. PROMOCIÓ D'UN ALLOTJAMENT DOTACIONAL AL CARRER SANTA FE**



camp H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I Tinença d'habitatge ASSEQUIBLE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

L'Ajuntament de Sant Celoni està realitzant una rehabilitació integral de l'edifici de la policia consistent en la rehabilitació estructural, obres d'instal·lació, envoltent energètica, etc. En el marc d'aquesta rehabilitació es proposa que el nou edifici de PB+3 disposi d'allotjament dotacional.

La planta baixa estarà destinada a l'àrea de seguretat ciutadana i la planta segona i tercera a allotjament dotacional amb un total d'uns 16 habitatges d'una i dues habitacions per donar resposta a les necessitats de residència temporal de col·lectius amb dificultat d'emancipació com ara el dels joves, la gent gran, vulnerables o estudiants.

Els 2 habitatges socials actuals que hi ha a l'edifici s'hauran de real·lotjar quan s'executin les obres.

Objectius:

- Incrementar el parc públic de lloguer.
- Garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Garantir la propietat pública del sòl.

Marc normatiu:

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula e Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 74/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de a Llei del Dret a l'Habitatge.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Beneficiaris:

- Els demandants d'habitatge protegit i social.
- Població en estat de risc d'exclusió.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

A partir del patrimoni municipal de sòl i habitatge

Estimació econòmica:

640.000€

Gestió:

Oficina Local de l'Habitatge en col·laboració amb Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'allotjaments dotacionals construïts

actuació H3. DONAR CONTINUITAT A L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES PER TANTEIG I RETACTE A FAVOR DE L'AJUNTAMENT

camp P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Adquisició d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé per adquisició directa a entitats financeres, en cas d'acord, per destinar aquests habitatges a la borsa de lloguer o d'emergència (en funció de les tipologies, situació i necessitats de cada cas). Al llarg del termini del PLH es preveuen adquirir uns 8-10 habitatges.

Objectius:

- Contribuir a la formació i increment del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat.
- Incrementant el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 1/2015, 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges procedents de processos d'execucions hipotecàries

Beneficiaris:

- Demandants d'habitatge assequible
- Població en estat o risc d'exclusió.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

La Diputació de Barcelona ofereix, condicionat a que l'instrument estigui inclòs en el Catàleg anual de serveis de la Xarxa de Governos Locals i que se'ls hi atorgui, el finançament de projectes i activitats que tinguin com a objectiu l'adquisició de determinats habitatges sota dues línies d'actuació:

A. L'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

B. La compra d'habitatges a preu per sota mercat.

Estimació econòmica:

Pressupost de 600.000€ això és uns 100.000€ anuals.

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre d'habitatges adquirits
- Nombre d'habitatges aportats a la borsa de lloguer
- Increment del nombre d'habitatges d'emergència

actuació P1. FUNCIONAMENT I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE

camp P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Gestió de les cessions d'aprofitament a través d'un inventari de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal que ha de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els béns i recursos econòmics que integren el PMSH són:

- Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, obtinguts per cessió o per expropiacions urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants del PPSH, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin el domini públic.
- Els béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin per qualsevol títol i que l'ajuntament acordi incorporar al PPSH.
- Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.
- Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del patrimoni propi, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.
- Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.
- Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar.

L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament.

Objectius:

- Facilitar la posada en valor el patrimoni immobiliari existent de titularitat pública susceptible de destinar-se a polítiques socials.
- Oferir una visió completa i integrada de la realitat actual del parc públic d'habitatges.
- Incrementar els béns integrats al PMSH.
- Optimitzar els recursos municipals de cara a millorar les polítiques d'habitatge
- Afavorir la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer, com a pas previ a la seva construcció.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Art.163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya..
- Art.49 a 52 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

Beneficiaris:

Conjunt de la ciutadania.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

Recursos humans interns.

Gestió:

Serveis jurídics, amb coordinació amb el servei d'urbanisme i Habitatge

Indicadors de resultat:

-
- Realització de l'inventari
 - Increment del fons del PMSH.
 - Ingressos invertits en polítiques d'habitatge.
-

actuació **P2. ALIENACIÓ DE BÉNS DEL PMSH**

camp P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE 

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Alienació dels recursos de naturalesa immobiliària adscrits al PMSH sobre els que no es prevegi la seva promoció (sòl no residencial o bé d'habitatge lliure). Els recursos econòmics obtinguts es destinaran a promocions d'habitatge públic (HPO o dotacional) o a altres actuacions del PLH.

L'alienació pot ser per concurs o directa segons si el beneficiari és:

Per concurs:

- Qualsevol destinatari que s'ajusti a les bases.

Directa:

- Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular amb qualsevol destinació.
- Entitats de caràcter benèfic i social i promotors públics sempre que la destinació dels terrenys sigui la construcció d'habitatge protegit.
- Persones amb nivells d'ingressos baixos en operacions de conjunt aprovades per l'administració competent.
- Qualsevol persona quan la licitació queda deserta o bé fallida per incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

L'alienació dels terrenys del PMSH no comporta cap limitació pel que fa al tipus d'habitatges a promoure més que les derivades de la classificació i qualificació urbanística dels terrenys, excepte si s'aliena a preu inferior al resultant de la valoració dels terrenys, cas en que qual s'hauria de destinar a atendre necessitats d'habitatge social.

L'ajuntament disposa de diversos solars unifamiliars dins el PMSH i es valoraran per poder gestionar-los.

Objectius:

- Fer viable la promoció i construcció d'habitatges protegits o assequibles quan l'Ajuntament no té capacitat per a fer front les tasques de gestió que això comporta.
- Incrementar els recursos del fons del PMSH.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.
- Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatge protegit i assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

L'ajuntament rebrà els ingressos de la venda dels terrenys.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels bens alienats al llarg del termini del PLH.

Gestió:

Serveis jurídics, amb coordinació amb el servei d'urbanisme i Habitatge

Indicadors de resultat:

- m² de sòl alienats.
 - m² de sostre alienats.
 - Ingressos obtinguts al PMSH.
-

actuació **P3. CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR DE TERCERS**



camp P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Plantejar la constitució d'un dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret de la construcció i explotació de l'edificació a l'anomenat superficiari, sense que l'ajuntament perdi la propietat dels terrenys per a promoure habitatge assequible o protegit.

Dins del PMSH es podria plantejar: C/ Aurèlia Capmany, 4 (A-12. Les Torres), C/ Montserrat (A-9-2. Pla de Palau), 63 i C/ Empordà, 1 (A-15-2. Pla de Palau).

També inclou l'anàlisi de la possibilitat de constitució del dret sobre un edifici residencial amb necessitats de rehabilitació atribuït al superficiari (una cooperativa en règim de cessió d'ús, d'altres administracions i/o promotors sense ànim de lucre) la propietat temporal dels habitatges, sense perjudici de la propietat separada del sòl. El superficiari duria a terme la rehabilitació de l'immoble i l'ajuntament mantindria la propietat.

Objectius:

- Optimitzar la gestió del patrimoni municipal destinat a la política d'habitatge.
- Fer viable la promoció, construcció i rehabilitació d'habitatges socials quan l'ajuntament no té capacitat per fer-ho.
- Incrementar els recursos dineraris vinculats a la política d'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil Català.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels bens locals, i la regulació del règim municipal i local.

Beneficiaris:

Indirectament els demandants d'habitatge protegit i assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Estudi i anàlisi	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

A càrrec del superficiari.

Estimació econòmica:

Ingressos en funció dels drets que es constitueixin al llarg del termini del PLH.

Gestió:

Serveis jurídics, amb coordinació amb el servei d'urbanisme i Habitatge

Indicadors de resultat:

- m² de sòl que constitueixen el dret de superfície.
- % d'increment monetari del PMSH.
- Nombre d'habitatges resultants de la constitució del dret de superfície.

actuació P4. ESTUDIAR LA SITUACIÓ JURÍDICA DE LES OBRES SENSE FINALITZAR PER TAL DE DONAR-HI UNA SORTIDA



camp P.GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Estudiar la situació jurídica de les obres sense finalitzar, és a dir, edificis que s'han quedat a mig construir a causa de la crisi i/o altres motius per tal de plantejar diferents solucions per tirar endavant aquestes promocions d'habitatge com per exemple el canvi de qualificació a HPO, la finalització per tercers agents, la possibilitat de cessió temporal,...

Adreça	Estat obra	Habitatges previstos	Ref.Cadastral
Lluís Companys, 27. Parcel·la A-3	Només estructura fins a sostre aparcament	18	6948702DG5164N0001ER
Montserrat, 20	Pràcticament acabat. Manquen instal·lacions	26	7350306DG5175S0001PP
Montserrat, 12	Només estructura fins forjat coberta	11	7450212DG5175S0001WP
Doctor Trueta 17-19	Només estructura fins forjat coberta	9	7551109DG5175S0001KP
Esteve Mogas, 26	Estructura i tancaments	10	7753706DG5175S0001OP
Esteve Mogas, 2	Edifici abandonat. Estat interior desconegut	7	7853106DG5175S
Maria Aurèlia Campmany, 1	Estructura	9	8560104DG5186S
Eivissa, 1 / Menorca, 19	Edifici abandonat. Acabat però sembla que vandalitzat	7	8357601DG5185N
Lluís Companys, 6 i 8 - Pompeu Fabra, 11 - Empordà, 5	Estructura	42	7249614DG5174N0001HI + 7249612DG5174N0001ZI + 7249613DG5174N0001UI

139

Objectius:

- Augmentar l'oferta residencial per a la demanda exclosa del mercat lliure.
- Garantir l'execució del les promocions d'habitatge incrementant el nombre d'habitatges assequibles.
- Millora la imatge urbana

Marc normatiu:

- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
- Art. 77 al 107 de la Llei del Dret a l'Habitatge, 18/2007.
- RD 314/2006 "Codi Tècnic de l'Edificació" BOE 28/03/2006
- D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals d'ecoeficiència en els edificis

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit i assequible

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fonts de finançament:

Pressupost municipal

Estimació econòmica:

Internalitzable dins les despeses de propi ajuntament

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Estudis jurídics realitzats
 - Acords presos
-

actuació **U1. SEGUIMENT DELS DIFERENTS SECTORS I POLÍGONS****camp** U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Fer un seguiment dels sectors pendents de desenvolupar, els quals una vegada es tramiti el planejament disposaran de la reserva d'habitatge protegit corresponent a un mínim del 30% del sostre residencial. Es proposa una actuació proactiva en aquells àmbits que es considerin estratègics en l'assoliment dels objectius del PLH, i si és necessari la possible modificació de planejament per fer possible el seu desenvolupament i execució a partir dels diferents mecanismes que contempla la legislació actual.

Objectius:

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal en els àmbits amb interès estratègic.

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Beneficiaris:

Els demandants d'habitatge protegit o altres col·lectius amb necessitats d'allotjament

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:



Despeses internalitzables dins del pressupost municipal.

Gestió:

Servei d'Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Finques inscrites a favor de l'Ajuntament (m² de sostre)
- Reserves d'equipament cedides a l'Ajuntament (m² de sòl)
- Nombre d'habitatges potencials incorporats al PMSH

actuació	U2. ESTUDIAR EN EL MARC DE LA REDACCIÓ DEL POUM POSSIBILITATS D'OBTENIR HABITATGE ASSEQUIBLE	
camp	U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE	

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa estudiar en el marc de la redacció del POUM els diferents mecanismes que contempla la legislació actual vinculades principalment a obtenir habitatge assequible, per tal de poder incorporar aquestes qüestions a la normativa del futur planejament. Entre d'altres es poden plantejar:

- Anàlisi de la possibilitat de modificació de tipologies en determinats punts de certes urbanitzacions per incrementar densitat i generar espais amb un major rol urbà.
- Anàlisi dels usos de les plantes baixes de blocs existents en determinats eixos viaris per possibilitar l'ús d'habitatge protegit i accessible.
- Definició del sistema d'allotjament dotacional i ubicació de possibles reserves
- Actuacions puntuals en sòl urbà consolidat per aconseguir reserves d'HPO o actuacions de dotació que generin una part d'habitatge assequible.
- Viabilitat dels sectors o polígons que no han pogut iniciar el seu desenvolupament, de cara a facilitar que iniciïn la seva execució i que puguin generar reserves d'habitatge protegit i/o dotacional a mig-llarg termini.

Objectius:

- Obtenir noves reserves d'habitatge protegit o d'equipaments destinats a allotjament temporal
- Millora de l'entorn urbà i la qualitat de vida

Marc normatiu:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la inspecció tècnica dels edificis, les condicions d'habitabilitat dels habitatges, l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació i altra normativa sectorial.

Beneficiaris:

Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment

Fons de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

Dins el pressupost de redacció del POUM

Gestió:

Urbanisme

Indicadors de resultat:

- Nombre d'estudis realitzats
- Propostes incorporades al POUM

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027

actuació O1. CONSOLIDACIÓ DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE I AMPLIACIÓ DEL PERSONAL TÈCNIC



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa la consolidació de l'oficina d'habitatge Baix Montseny com a unitat especialitzada en matèria d'habitatge de caràcter municipal i que actuï com a finestreta única i es constitueixi com un referent clar, transparent i pròxim de les polítiques d'habitatge. Amb aquest objectiu s'estudiarà la possibilitat d'una nova ubicació en un espai més ampli que permeti atendre la ciutadania amb major qualitat.

L'OLH mantindrà la doble naturalesa, d'una banda com a ens amb caràcter instrumental que presta els serveis públics propis que li permet l'autonomia local, i d'altra, com a ens col·laborador de la Generalitat que presta els serveis públics reglats que es desprenen del conjunt de programes autonòmics.

Així doncs l'Oficina continuarà comptant amb un catàleg de serveis d'habitatge, ja siguin regulats i finançats per la Generalitat, ja sigui propis, que inclogui funcions d'informació, orientació i derivació; mediació; tramitació i gestió; i administració, o ja sigui d'altres administracions.

Es proposa incrementar el personal destinat a habitatge amb la dotació d'un tècnic arquitecte o aparellador per donar suport a les actuacions, especialment de rehabilitació i gestió urbanística.

Tanmateix, es considera important fer un seguiment i adaptar els recursos humans a les necessitats que es detectin segons el desenvolupament de les actuacions.

Objectius:

- Potenciar el desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi
- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.
- Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament i Generalitat de Catalunya d'acord amb el Conveni subscrit i pressupost atorgat.

Estimació econòmica:

El pressupost municipal anual és de 105.110,79 € de capítol I i de 82.397,21€ de capítol II i IV. D'acord amb els diferents convenis amb la Generalitat es rep un ingrés anual de 109.660€. Amb el desenvolupament del PLH s'incrementa el pressupost municipal en 30.000€ anuals per la incorporació de nou personal.

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades.
- Informes de resultats presentats.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027

actuació O.2 COMUNICACIÓ I DIFUSIÓ DELS DIFERENTS SERVEIS I AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa la definició de material divers per a la difusió i comunicació dels diferents serveis i ajuts que ofereix l'ajuntament i altres administracions en matèria d'habitatge.

Preferiblement es crearà una imatge corporativa així com la definició d'una i/o vàries campanyes, anuncis a la web i les xarxes socials de l'ajuntament, anuncis als butlletins i radio, la realització de sessions informatives, plafons divulgatius situats a l'OLH, etc.

D'aquesta manera es pretén donar més visibilitat i coneixement de l'OLH i els serveis ja existents així com les noves actuacions derivades del PLH.

Objectius:

- Donar a conèixer tots els recursos municipals destinats als ajuts en matèria d'habitatge.
- Incrementar en nombre de beneficiaris dels ajuts i serveis d'habitatge.

Marc normatiu:

- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

10.000€

Gestió:

Oficina local d'habitatge, en col·laboració amb el servei de comunicació

Indicadors de resultat:

- Nombre de campanyes realitzades
- % consultes ateses respecte les consultes anteriors a la campanya

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027

actuació O.3 DECLARACIÓ COM A ÀREA DE MERCAT D'HABITATGE TENS



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Es proposa estudiar la possibilitat de declarar Sant Celoni com a municipi amb mercat de l'habitatge tens, és a dir, que es consideraria que el municipi compleix les condicions que expressa la normativa vigent que determinen que es troba en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Cal tenir present el que estableix l'article 5 de la Llei 11/2020 sobre l'índex de referència de preus de lloguer i, per tant, a priori, Sant Celoni no podria ser declarat municipi tens.

La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

Per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal: 1) Una memòria explicativa dels motius. 2) informe preceptiu de l'ajuntament. 3) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

Objectius:

- Regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.
- Garantir a la ciutadania l'accés a l'habitatge

Marc normatiu:

- Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament
- RESOLUCIÓ TES/2318/2020, de 22 de setembre, per la qual s'actualitza la relació dels municipis de Catalunya on és aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges
- ORDRE GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Beneficiaris:

- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Realització					

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Presentació de l'informe

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027**actuació** O4. COMISSIÓ DE SEGUIMENT PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLH**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Donar continuïtat a la comissió de seguiment pel desenvolupament el PLH, integrada per responsables polítics de les àrees implicades i pel personal tècnic municipal i de l'OLH responsable de les actuacions, que vetlli per al compliment de les previsions del PLH i de l'encaix de les previsions d'habitatge amb el desenvolupament urbanístic del municipi, amb l'objectiu de:

- Fer un seguiment de l'estat de les actuacions previstes al PLH.
- Compartir informació sobre el treball realitzat a altres departaments on es desenvolupen transversalment les mateixes actuacions. Deixar oberta l'assistència a altres regidories a l'hora de tractar temes específics.
- Coordinar les actuacions per a que es duguin a bon terme.

El PLH és un document viu i per tant s'anirà revisant periòdicament per efectuar, si s'escau, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes així com també de les polítiques d'habitatge en general.

Es disposarà d'un gestor de projectes com a eina de seguiment d'execució de les actuacions del PLH.

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Implicar a diferents col·lectius en el desenvolupament del PLH.
- Optimitzar la informació entre els agents implicats en el PLH.
- Garantir la transparència en la gestió de les polítiques locals d'habitatge.

Marc normatiu:

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

- Personal de l'ens local.
- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

Despeses internalitzables dins del pressupost municipal

Gestió:

Oficina Local d'Habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions de seguiment realitzades.
- Informes de resultats presentats.

actuació 05. CREACIÓ D'UN CONSELL MUNICIPAL D'HABITATGE



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ



DESCRIPCIÓ

Contingut:

Creació d'un òrgan de participació en matèria d'habitatge que vetlli per la implementació de les actuacions previstes i en garanteixi la qualitat en el seu desenvolupament. En aquest sentit, es proposa ampliar l'estructura actual de la comissió d'habitatge perquè tingui una major representació, integrat per membres de l'equip de govern i de l'oposició, membres d'institucions i organitzacions que treballen a la ciutat en la promoció i el finançament d'habitatges, de col·legis i associacions professionals, d'associacions veïnals o d'entitats socials que promouen el dret a un habitatge digne.

Les funcions de la Comissió municipal d'habitatge serien:

- Seguiment del Pla i de les actuacions previstes.
- Vetllar pel compliment de les propostes del Pla.
- Mantenir la coherència global del Pla.
- Altres aspectes relacionats amb l'habitatge que siguin d'interès fora del PLH

Es contempla incorporar la participació ciutadana a través d'altres espais i moments de caire informatiu oberts a tota la població garantint la informació sobre les actuacions lligades al PLH i a les polítiques d'habitatge en general.

Pel que fa la difusió, es donarà a conèixer l'execució del Pla així com les actuacions desenvolupades a través dels mitjans de comunicació locals (web de l'Ajuntament, butlletí municipal).

Objectius:

- Implicar la ciutadania en les polítiques d'habitatge.
- Consensuar amb els principals agents relacionats amb l'habitatge les actuacions del PLH.
- Donar veu a les diferents necessitats i posicionaments a l'entorn de l'habitatge.
- Potenciar i millorar la coordinació entre les diferents àrees municipals relacionades sectorialment amb polítiques d'habitatge (treball transversal).
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

Marc normatiu:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament Orgànic Municipal.

Beneficiaris:

Ciutadania en general

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Finançament a partir del pressupost municipal.

Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica.

Gestió:

Regidoria d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de Taules realitzades.
- Nombre d'informes elaborats.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027**actuació** O6. COORDINACIÓ DE POLÍTIQUES D'HABITATGE AMB ELS MUNICIPIS DEL BAIX MONTSENY**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Buscar la coordinació entre els municipis de la subcomarca així com amb altres administracions comarcals o supramunicipals per a gestionar mesures en matèria d'habitatge com per exemple les reserves del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, la regulació del lloguer del municipis veïns, la regulació d'àrees de tanteig i retracte, entre d'altres.

Objectius:

- Buscar sinergies i objectius comuns
- Potenciar i millorar la coordinació interna, interadministrativa i externa.
- Optimitzar els recursos existents en matèria d'habitatge.

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

Ciutadania en general

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

No requereix cap despesa econòmica

Gestió:

Regidoria d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Nombre de reunions realitzades.
- Acords assolits

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI I LA BATLLÒRIA 2022 - 2027

actuació O7. FORMACIÓ CONTINUADA AL PERSONAL TÈCNIC MUNICIPAL EN MATÈRIA D'HABITATGE



camp O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ

DESCRIPCIÓ

Contingut:

La formació, de forma continuada, del personal tècnic municipal en matèria legal o altres aspectes relacionats amb les polítiques d'habitatge. Seria interessant poder disposar de convenis amb entitats/ organismes per poder accedir a aquesta formació en un període breu des de l'aparició de noves situacions vinculades a l'habitatge.

Objectius:

- Millorar el servei ofert a la ciutadania.
- Optimitzar la informació existent en matèria d'habitatge.

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

Personal tècnic municipal.

EXECUCIÓ

Calendari:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni / altres administracions.

Estimació econòmica:

Internalització dels costos

Gestió:

Recursos Humans.

Indicadors de resultat:

- Nombre d'hores realitzades.

actuació O8. CREACIÓ D'UNA EINA DE SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ**camp** O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ**DESCRIPCIÓ****Contingut:**

Creació d'eines de gestió de la informació per a la gestió, visualització i utilització de les dades vinculades amb habitatge (derivades de fonts estadístiques, registres administratius municipals, d'elaboració pròpia a partir d'enquestes i estudis, etc.) per part dels serveis municipals.

Aquest sistema integraria el conjunt d'informació que es va generant sobre els diferents àmbits relacionats amb l'habitatge (planejament, rehabilitació, mobilització del parc vacant, etc.) i alhora seria útil per a la gestió del parc públic.

Objectius:

- Treballar de manera transversal i coordinada en matèria d'habitatge.
- Agilitzar la tramitació, gestió i consulta de dades per part de l'Ajuntament.
- Optimització del recursos existents en matèria d'habitatge.

Marc normatiu:

-

Beneficiaris:

- Personal polític i tècnic de l'ens local.
- Ciutadania en general.

EXECUCIÓ**Calendari:**

2022	2023	2024	2025	2026	2027
Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament

Fonts de finançament:

Ajuntament de Sant Celoni

Estimació econòmica:

15.000€ per engegar el programa

Gestió:

Oficina local d'habitatge

Indicadors de resultat:

- Posada en funcionament de l'eina de gestió

7.3. Avaluació econòmica i financera

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans), i aquests recursos provenen en la seva major part d'altres actuacions que també formen part del Pla.

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió en el temps de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins cadascun dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents.

S'ha detallat el resum del pressupost, incloent costos i ingressos estimats del conjunt d'actuacions, tot i que només l'any 2022 està definit en el pressupost municipal. Les previsions econòmiques del Pla s'hauran d'ajustar a la disponibilitat de crèdit i a l'aprovació del pressupost anual.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a ampliació de personal dedicat al serveis que ofereix l'OLH i també noves dotacions destinades al tanteig i retracte, a la promoció, a nous programes, ajuts, etc. Pel que fa els ingressos, s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents principalment dels convenis amb la Generalitat per l'OLH, la borsa de mediació per al lloguer social i pels habitatges d'inserció, mentre que els ingressos d'altres administracions com per exemple la Diputació de Barcelona no s'han comptabilitzat i dependran de la seva disponibilitat en el catàleg, i tampoc s'ha considerat els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH).

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a un balanç estimat entre el 2022 i el 2027 de 3.778.008€, això és uns 629.668€ anuals. D'aquests, un 25% aproximadament seria a càrrec d'altres administracions.

Com s'ha exposat anteriorment, el següent quadre resum reflexa la programació de les actuacions al llarg dels sis anys de durada del PLH, si bé cal tenir en consideració que el pressupost és orientatiu i en cap cas vinculant ja que aquest depèn de l'aprovació anual dels pressupostos municipals i les limitacions legals vigents. Alhora, els pressupostos d'altres administracions depenen de que s'atorguin cada any.

Actuació camp	Tipus d'actuació	habitatges destinats a polítiques	pressupost		Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar						
			Ajuntament	Altres	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
A. ACCÉS, PRESERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DE L'HABITATGE											
01	Registre de sol·licitants d'habitatge protegit				OLH	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Conveni amb grans tenidors per a la cessió d'habitatges buits a l'Ajuntament	30	216.000,00 €		Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Programa de mediació per a la mobilització del parc vacant de particulars	6			OLH	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Ordenança per a la bonificació del 50% l'IBI per habitatges buits que s'inclouguin a la borsa		-			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Ordenança de recàrrec del 50% de l'IBI als habitatges buits		-			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Informació, tramitació i gestió d'ajuts al pagament del lloguer i d'especial urgència				OLH	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
07	Mesa local de valoració de situacions d'emergència econòmica i social					Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
08	Intermediació per evitar la pèrdua de l'habitatge (SIDH)				Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
09	Programa reallotgem	2				Funcionament					
10	Ajuts municipals a l'accés a l'habitatge per a situacions d'extrema vulnerabilitat		90.000,00 €			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
11	Valoració dels resultats del programa Lloguer Segur		15.000,00 €			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
R. QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC RESIDENCIAL											
01	Informació, gestió i tramitació d'ajuts a la rehabilitació de la Generalitat i dels Fons Europeus				OLH+30.000€ NG	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Campanya de comunicació i difusió de les inspeccions tècniques dels edificis (ITES)		actuació O.2			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Manteniment dels habitatges municipals		195.000,00 €			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Foment de la rehabilitació d'immobles a través de la masoveria urbana		4.000,00 €			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Arranjament d'habitatges de gent gran				Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Programa d'auditories i pobresa energètica				Diputació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
07	Ordenança per la bonificació de rehabilitació de façanes en el nucli urbà					Aprovació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
H. PROMOCIÓ I NOVES FORMES D'ACCÉS I TINEÇA D'HABITATGE ASSEQUIBLE											
01	Promoció d'habitatge assequible mitjançant noves normes de gestió i tinença	40-50				Foment	Foment	Foment	Foment	Foment	Nous habitatges
02	Promoció d'un allotjament dotacional al carrer Santa Fe	16	640.000,00 €			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Donar continuïtat a l'adquisició per tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament	8-10	600.000,00 €			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
P. GESTIÓ I AMPLIACIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL VINCULAT A L'HABITATGE											
01	Funcionament i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge		-			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Alienació de béns afectes al PMSH		-			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Constitució del dret de superfície a favor de tercers		-			Estudi i anàlisi	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
04	Estudiar la situació jurídica de les obres sense finalitzar per donar-hi una sortida	33	-			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA VINCULATS A L'HABITATGE											
01	Seguiment dels diferents sectors i polígons		-			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
02	Estudiar en el marc de la redacció del POUM possibilitats d'obtenir habitatge assequible		-			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE LA INFORMACIÓ											
01	Consolidació de l'oficina local d'habitatge i reorganització i eficiència dels recursos humans		1.305.048,00 €	687.960,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
02	Comunicació i difusió dels diferents serveis i ajuts en matèria d'habitatge		10.000,00 €			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
03	Declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens					Realització					
04	Comissió de seguiment pel desenvolupament del PLH		-			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
05	Creació d'un Consell Municipal d'habitatge		-			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
06	Coordinació de polítiques d'habitatge amb els municipis del Baix Montseny		-			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
07	Formació continuada al personal tècnic municipals en matèria d'habitatge				Altres	Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
08	Creació d'una eina de sistematització de la informació		15.000,00 €			Implementació	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
TOTAL		147	3.090.048,00 €	687.960,00 €							

7.4. Indicadors de gestió i avaluació

Els òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH que s'encarregaran de fer el seguiment del desplegament i l'execució de les actuacions són els següents:

- **Nivell de direcció i supervisió política del Pla.** La màxima direcció i supervisió política del PLH correspon a la regidoria d'Habitatge, que actua en nom de l'Equip de Govern i que elevarà les seves decisions, quan correspongui, a l'Alcaldia o a la Junta de Govern Local.
- No obstant, donada la transversalitat del Pla, aquesta funció de direcció i supervisió del PLH s'exercirà, a la pràctica, a través d'una **Comissió de seguiment del PLH**, integrada pels regidors de les àrees implicades de serveis socials, urbanisme i habitatge, i es caps tècnics municipal d'aquestes àrees així com de l'OLH.
- **Nivell de gestió i seguiment tècnic del Pla** amb la finalitat de fer el seguiment del grau d'execució i compliment de les línies programàtiques, objectius i actuacions del pla i de proporcionar al nivell de direcció i seguiment polític els informes i els propostes necessàries per al correcte desenvolupament de les seves funcions.

La direcció/coordiació del PLH correspon al cap de l'Oficina d'Habitatge que, de forma col·legiada entre els diferents responsables tècnics, jurídics i de gestió, tenen la màxima responsabilitat en la gestió executiva del Pla i tindrà associades diferents tasques orientades a garantir la correcte dinàmica de funcionament del Pla. Aquestes funcions, entre d'altres, seran:

- Coordinar, garantir i prestar suport a l'execució i seguiment de les diferents actuacions que configuren el Pla.
- Elaborar i/o proposar les programacions anuals i els informes periòdics de seguiment i avaluació.
- Proposar els recursos necessaris per a la realització de les activitats previstes.
- Dur a terme el control de la gestió econòmica.
- Comunicar els informes de seguiment al nivell polític i ciutadà implicat en la supervisió del Pla, així com a altres instàncies internes i externes de l'ajuntament.
- Coordinar les actuacions de difusió i promoció del PLH amb els serveis i agents corresponents.
- Gestionar les incidències que es puguin produir durant el procés d'execució del Pla.
- Realitzar funcions de representació davant d'altres administracions en temes relacionats amb el PLH.

Mecanismes i instruments de seguiment i avaluació

Eines de seguiment i avaluació del PLH:

Un cop aprovat el PLH s'hauran de desenvolupar les necessàries eines de seguiment i avaluació del Pla (calendari de reunions dels diferents òrgans, informes de seguiment i fitxes de programació periòdics, concreció del circuits per al seguiment i avaluació del PLH, etc.)

que facilitin al nivell de direcció i supervisió polític, al nivell de gestió i seguiment tècnic, i al Director del PLH el desenvolupament de les seves funcions.

Com a mínim la Comissió de seguiment s'haurà de reunir anualment per avaluar els resultats de l'any en curs i marcar les prioritats de l'any següent, reprogramar les actuacions, concretar les accions necessàries a realitzar en cada instància de l'Ajuntament per coordinar adequadament el seu desenvolupament, així com definir les previsions pressupostàries.

Sistema d'indicadors per a l'avaluació del PLH:

Un altre mecanisme de seguiment i avaluació del PLH són els indicadors de qualitat: en general, es defineixen dos tipus d'indicadors: els de **gestió o procés**, que serviran per a avaluar el nivell de compliment de la programació temporal; i els de **resultat o impacte**, que mesuraran el nivell d'acompliment dels objectius establerts.

Aquests indicadors s'haurien de complementar amb altres que haurien d'anar lligats a les programacions anuals o plurianuals de les diferents actuacions, i que no només avaluin l'assoliment dels objectius previstos en nombre d'habitatges o m² de sostre (indicadors de eficàcia i/o efectivitat), sinó també en criteris de economia i eficiència o d'evolució sostenible (mantenir els beneficis assolits en el desenvolupament del PLH).

Cal incidir en que, si bé aquest PLH desenvolupa el disseny de la política local d'habitatge en un horitzó de sis anys, definint i planificant els compromisos i propostes de l'Ajuntament en matèria d'habitatge, una vegada aprovat cal procedir a la gestió per a la implementació de les diferents actuacions contingudes en el PLH mitjançant la seva programació anual (concreció de les actuacions a realitzar per a cada exercici) i el seguiment de la seva execució efectiva.

Addicionalment caldrà també procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Per a aquest seguiment de les actuacions es disposarà d'un gestor de projectes elaborat per la Diputació de Barcelona.

L'Avaluació del Pla local d'Habitatge:

La pròpia naturalesa del Pla fa que sigui necessària la realització d'una avaluació en determinats moments, amb l'objecte de determinar si la situació en la que es troba el Pla guarda correspondència amb l'estratègia d'intervenció que s'ha considerat apropiada en el disseny del PLH i si s'estan assolint els objectius previstos.

Aquesta avaluació es realitzarà, sempre que hi hagi suficients mitjans, internament pel personal del propi de l'Ajuntament.

Més concretament, l'avaluació del PLH, amb independència del moment temporal en que es realitzi i de qui la dugui a terme, ha d'aportar informació sobre la racionalitat i coherència dels objectius i estratègies definides (avaluació del disseny), sobre els processos i eines de seguiment implementades (avaluació de la gestió), sobre els resultats obtinguts respecte als previstos (avaluació de l'eficàcia i eficiència) i sobre els impactes provocats, tant directament com indirectament (avaluació dels impactes).

Pel que fa al moment de realització de l'avaluació, es preveu realitzar una avaluació intermèdia, durant l'execució del pla, moment en que s'haurà d'analitzar i comprovar, entre altres coses, la eficàcia, eficiència, pertinença i coherència de les actuacions i, en general, del conjunt del Pla. Es preveu portar-la a terme a la meitat del període d'execució, és a dir, als tres anys des de l'activació del pla.

Els resultats d'aquesta avaluació intermèdia serviran perquè l'òrgan de supervisió política, o els responsables polítics de l'ens local (Ple Municipal, Junta de Govern...), decideixin sobre la continuïtat del Pla, la reformulació o introducció de modificacions puntuals en el disseny i execució de les actuacions o, si s'escau, la seva revisió en profunditat.

Si s'arriba a aquesta última decisió, perquè es detecta que no s'estan aconseguint els objectius definits o que la situació en matèria d'habitatge ha canviat en profunditat, haurà arribat el moment d'abordar l'elaboració d'un nou PLH que contempli els nous elements de l'entorn i estableixi nous objectius i estratègies d'actuació pel municipi.

D'altra banda, també es realitzarà una avaluació a la finalització del PLH amb l'objecte d'emetre un judici sobre l'encert de l'estratègia dissenyada, el seu grau de flexibilitat i la capacitat d'adaptació a una realitat canviant, la seva eficàcia i eficiència, així com l'adequació dels mecanismes de gestió dissenyats. A més, aquesta avaluació final podrà insinuar la necessitat de definir un nou PLH, així com donar a conèixer els seus principals objectius.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que aquesta avaluació, a l'igual que l'avaluació intermèdia, no ha de ser vista com un procés de control final a l'acció realitzada, sinó com un marc de coneixement que afavoreixi el procés de retroalimentació per successives actuacions públiques en aquest àmbit i, alhora, millori les actuacions que s'estan executant. En concret, ambdues avaluacions, intermèdia i final, han de donar a conèixer:

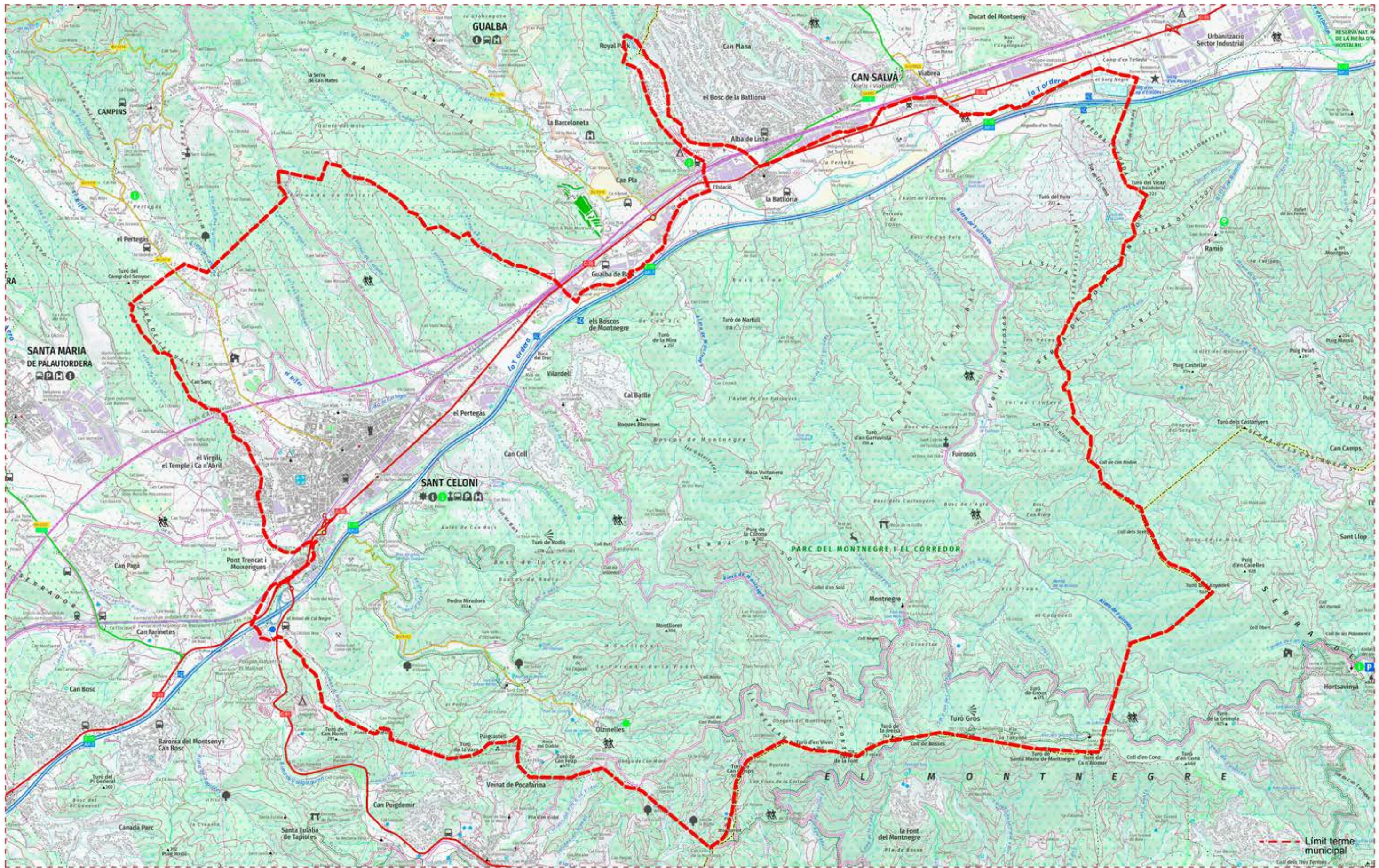
- La idoneïtat de l'estructura organitzativa i funcional de gestió del PLH, per poder valorar els òrgans, mecanismes i/o xarxes creades per a la gestió del Pla, així com l'assignació i coordinació de tasques entre els agents implicats.
- L'adequació del sistema de seguiment implantat, per analitzar els mecanismes i procediments de seguiment, l'eficiència en la recopilació de la informació i la utilitat del sistema d'indicadors.
- El compliment amb els objectius definits i amb els resultats previstos, donant-se a conèixer i motivant-se les diferències existents.
- La coherència del PLH amb altres programes o actuacions relacionades amb l'habitatge que s'estan realitzant en el territori, ja siguin impulsades i gestionades per l'ens local o per altres administracions públiques o agents socials i econòmics.
- La valoració de la ciutadania i dels agents socials i econòmics respecte a les actuacions que s'estan executant.

En funció de les avaluacions periòdiques de l'assoliment dels diferents objectius del PLH, caldrà efectuar, les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

8. Annex

8.1. Plànols

- I.01 – Situació
- I.02 – Ortofotomapa
- I.03 – Delimitació per barris
- I.04 – Planejament supramunicipal
- I.05 – Classificació del sòl
- I.06 – Trames residencials
- I.07 – Planejament vigent
- I.08 – Àmbits de planejament derivat
- I.09 – Estat de tramitació dels àmbits de desenvolupament
- I.10 – Sòl d'equipament i espais lliures
- I.11 – Parc públic d'habitatges
- I.12 – Inventari de béns municipal
- I.13 – Solars buits en sòl urbà consolidat
- I.14 – Distribució d'habitatges per any de construcció
- I.15 – Distribució d'habitatges segons qualificació energètica
- I.16 – Inspeccions tècnics dels edificis des del 2015
- I.17 – Habitatges buits de grans tenidors
- I.18 – Densitat de població per seccions censals
- I.19 – Densitat de llars per seccions censals
- I.20 – Llicències d'obres entre el 201 i el 2021
- I.21 – Habitatges ocupats de manera irregular



PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



--- Limit municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

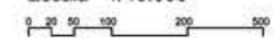


Ajuntament de Sant Celoni



Joan Badia Font
GMG Plans i Projectes S.L.

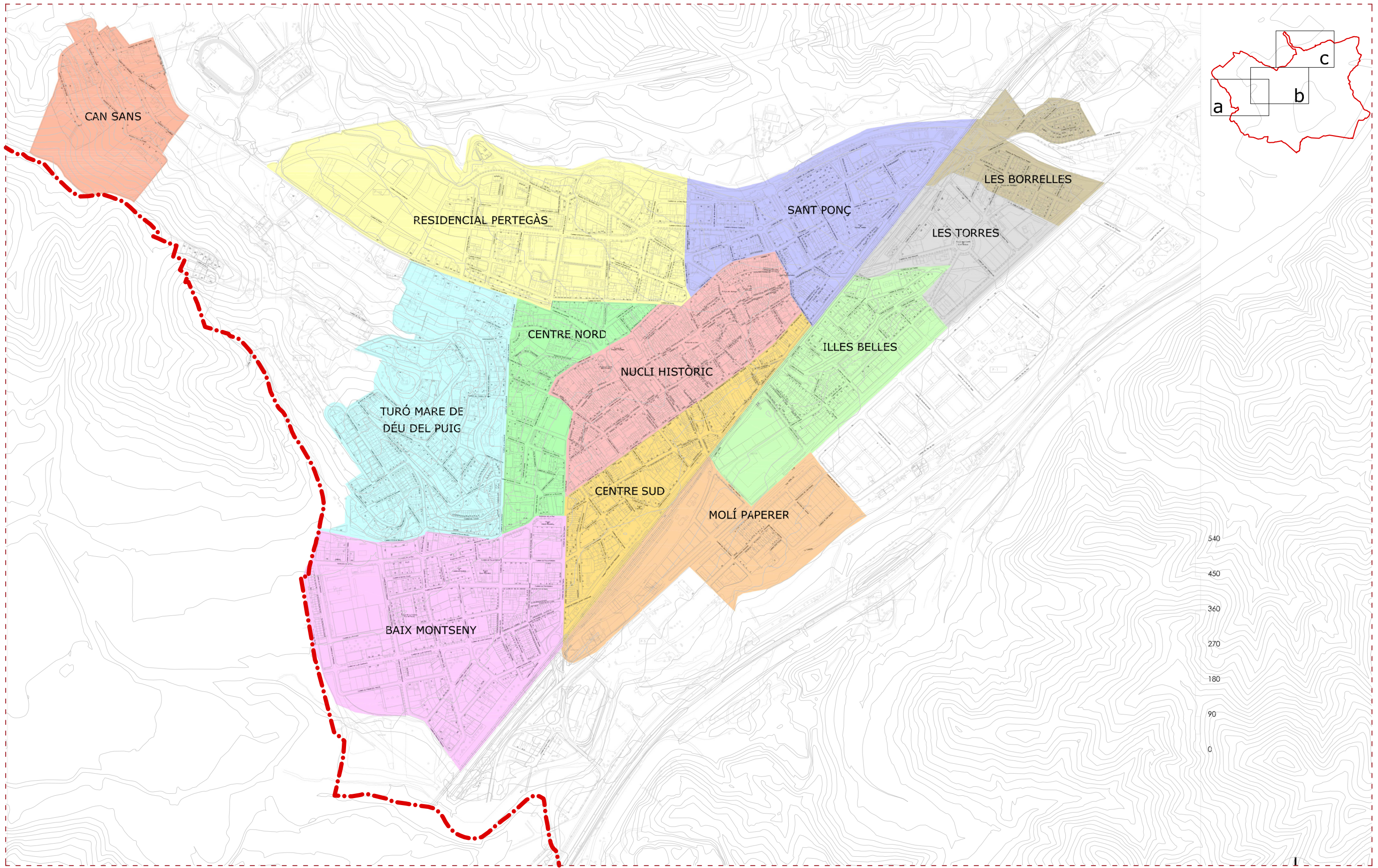
Escala 1/40.000



PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Ortofoto



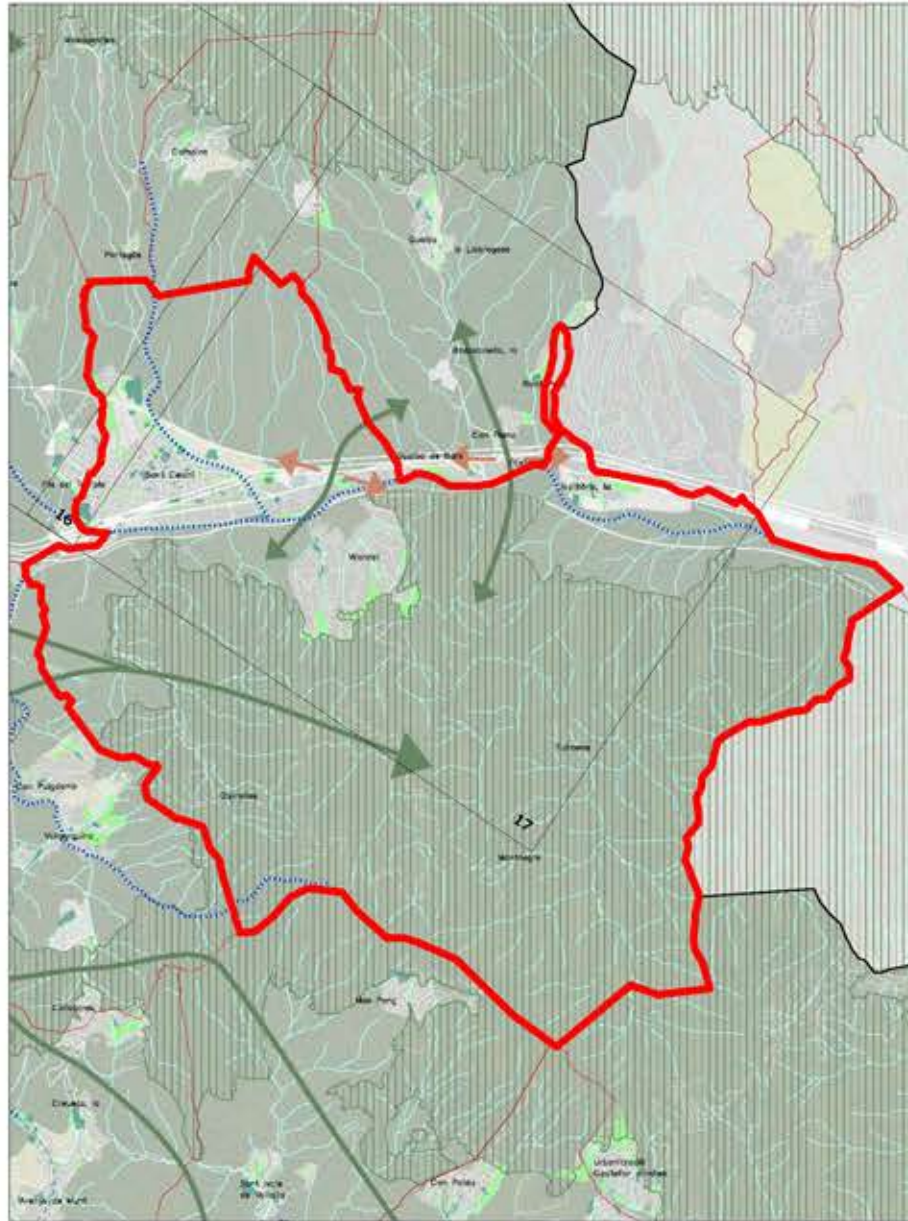
I-02



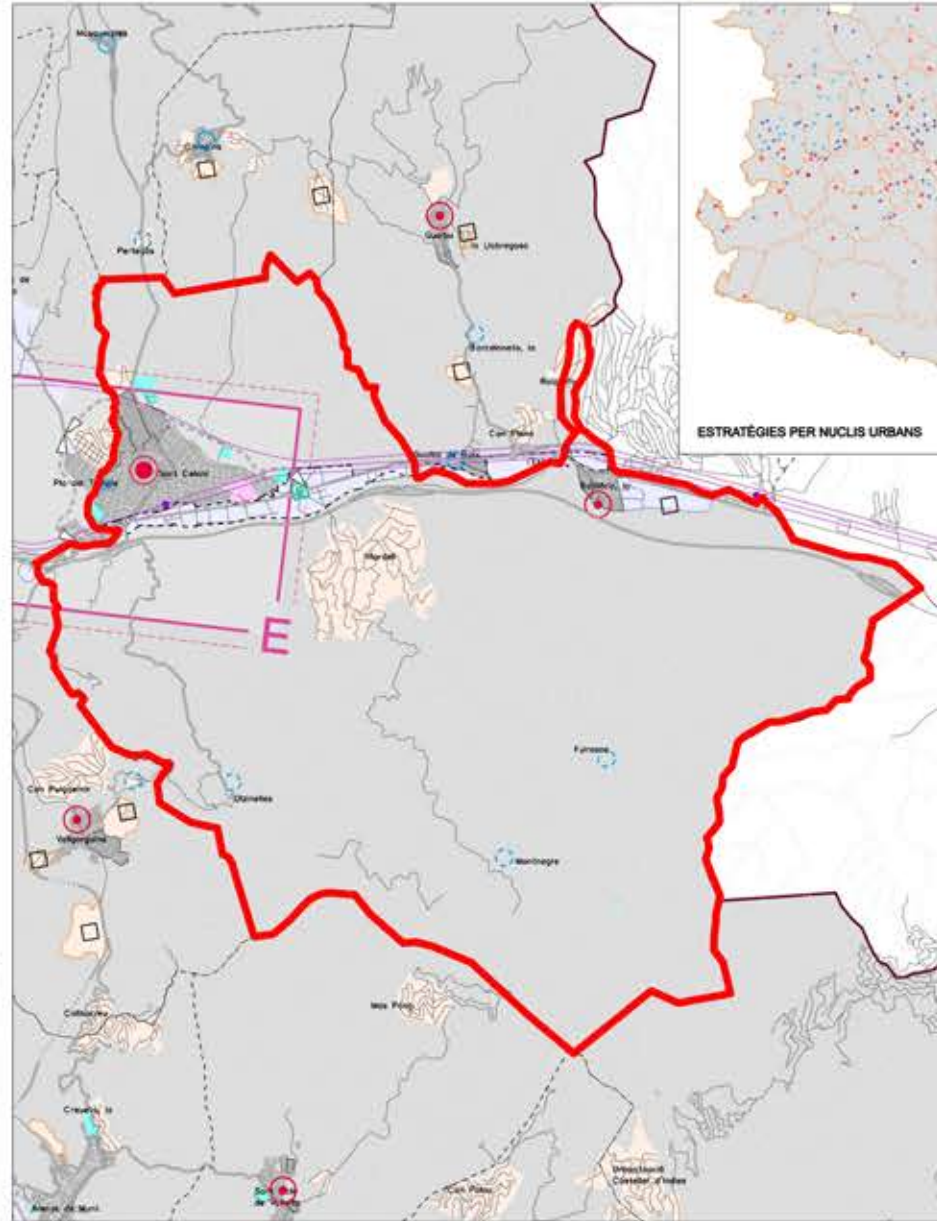
PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

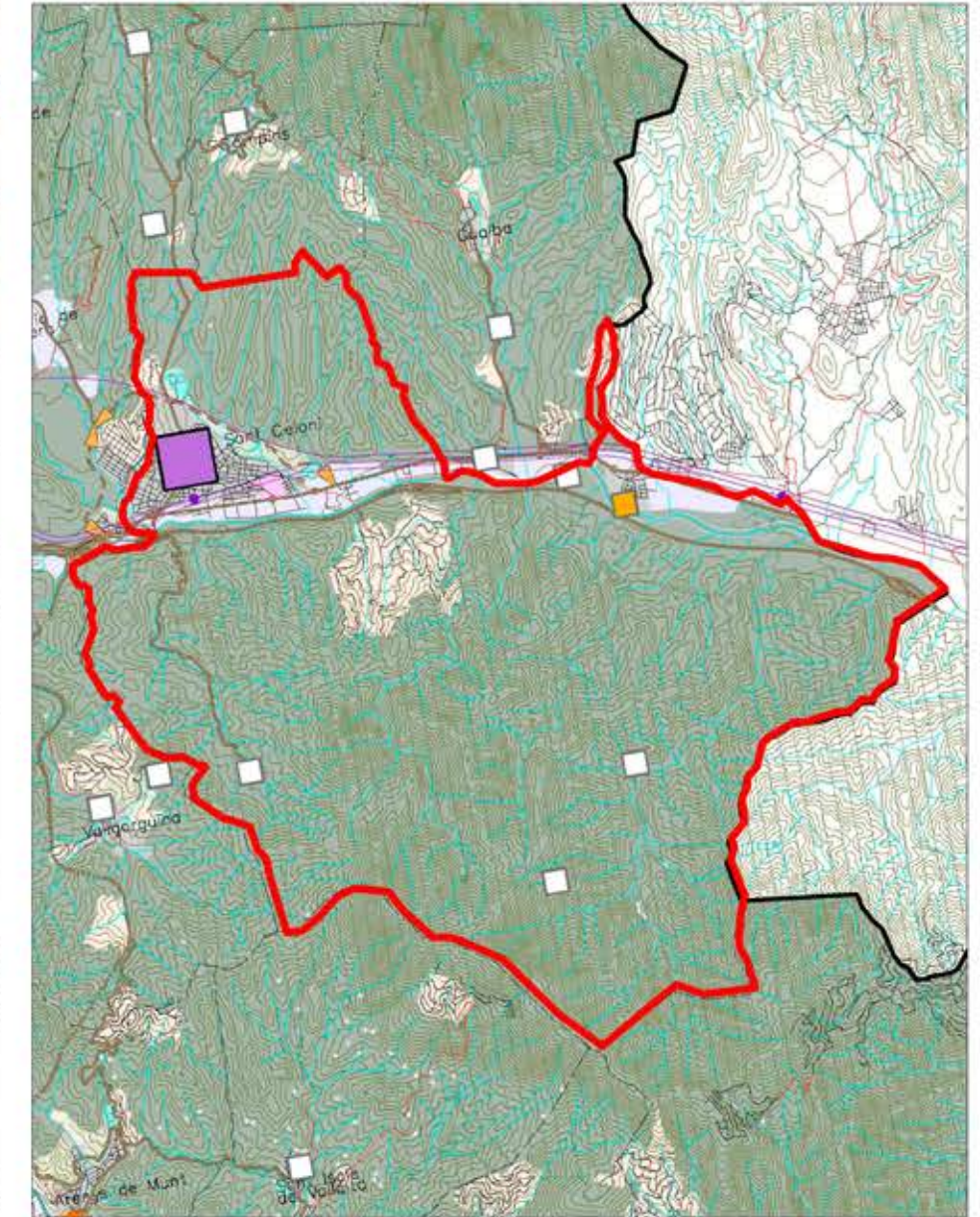
SISTEMA D'ESPais OBERTS. PROPOSTA



SISTEMA URBA. ESTRATÈGIES URBANES



SISTEMA URBA. ESTRUCTURA NODAL



- ESPAIS AMB PROTECCIÓ JURÍDICA SUPRAMUNICIPAL, XARXA NATURA 2000, ESPAIS PEN, PARCS DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA I ALTRES (CONSORCIS) EN ZONES URBANES
- ESPAIS DE PROTECCIÓ ESPECIAL PEL SEU INTERÈS NATURAL I AGRARI
- ESPAIS DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA VINYA
- ESPAIS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
- CONNECTORS
- CONNECTORS AMENACATS PER CONTINUS URBANS
- CORREDORS FLUVIALS

- CONTINUS URBANS INTERMUNICIPALS
- CENTRES URBANS
 - ÀREES DE TRANSFORMACIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ
 - ÀREES D'EXTENSIÓ URBANA D'INTERÈS METROPOLITÀ
 - NOVES CENTRALITATS URBANES
 - ÀREES ESPECIALITZADES RESIDENCIALS A REESTRUCTURAR
 - ÀREES ESPECIALITZADES INDUSTRIALS A TRANSFORMAR
 - ÀREES ESPECIALITZADES INDUSTRIALS A CONSOLIDAR I EQUIPAR

- ÀMBITS DE REFORÇAMENT NODAL METROPOLITÀ
- ÀREES URBANES DE DESENVOLUPAMENT NODAL
 - EIXOS URBANS DE DESENVOLUPAMENT NODAL
 - ÀREES URBANES DE POLARITZACIÓ
- ESTRATÈGIES PER NUCLIS URBANS I ÀREES ESPECIALITZADES
- CREIXEMENT MITJÀ
 - MILLORA URBANA
 - CREIXEMENT MODERAT
 - MANTENIMENT
 - CREIXEMENT MITJÀ
 - MILLORA URBANA

- CENTRES DE CONTINUS URBANS METROPOLITANS
- BARCELONA
 - SUBCENTRES PRINCIPALS DEL CONTINU URBÀ >100.000 HAB.
 - SUBCENTRES PRINCIPALS DELS CONTINUS URBANS INTERMUNICIPALS
 - SUBCENTRE DEL CONTINU URBÀ 10.000 - 40.000 HAB.
 - SUBCENTRES DEL CONTINU URBÀ <10.000 HAB.

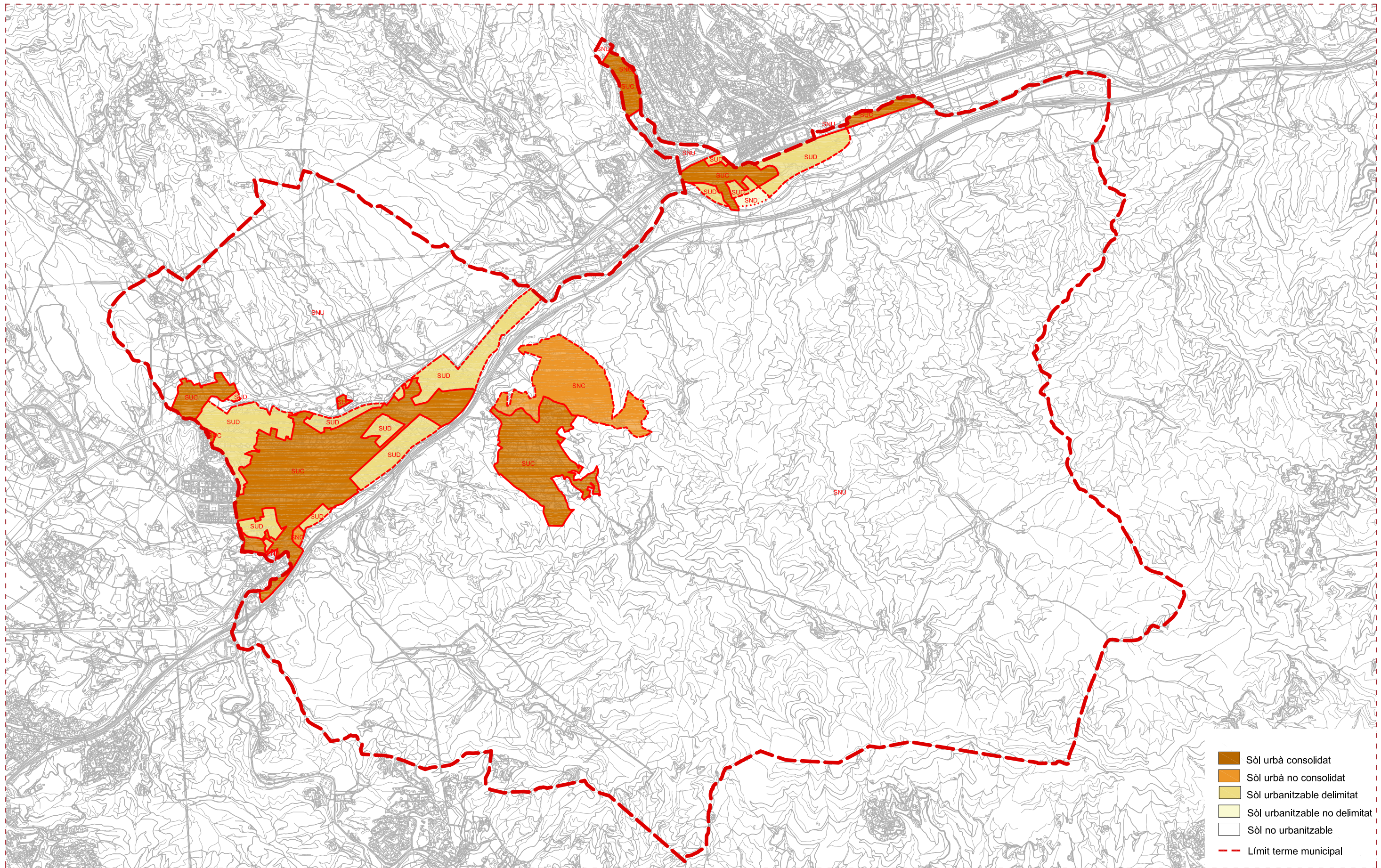
- NODALITATS
- POLARITATS TERRITORIALS DE L'ÀRD METROPOLITÀ
 - ÀREA DE POLARITAT
 - POLARITAT COMARCAL
 - POLARITAT COMARCAL COMPLEMENTÀRIA
 - POLARITAT MUNICIPAL ESTRUCTURANT
 - PETIT NUCLI URBÀ
 - PETIT NUCLI RURAL

Límit terme Municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



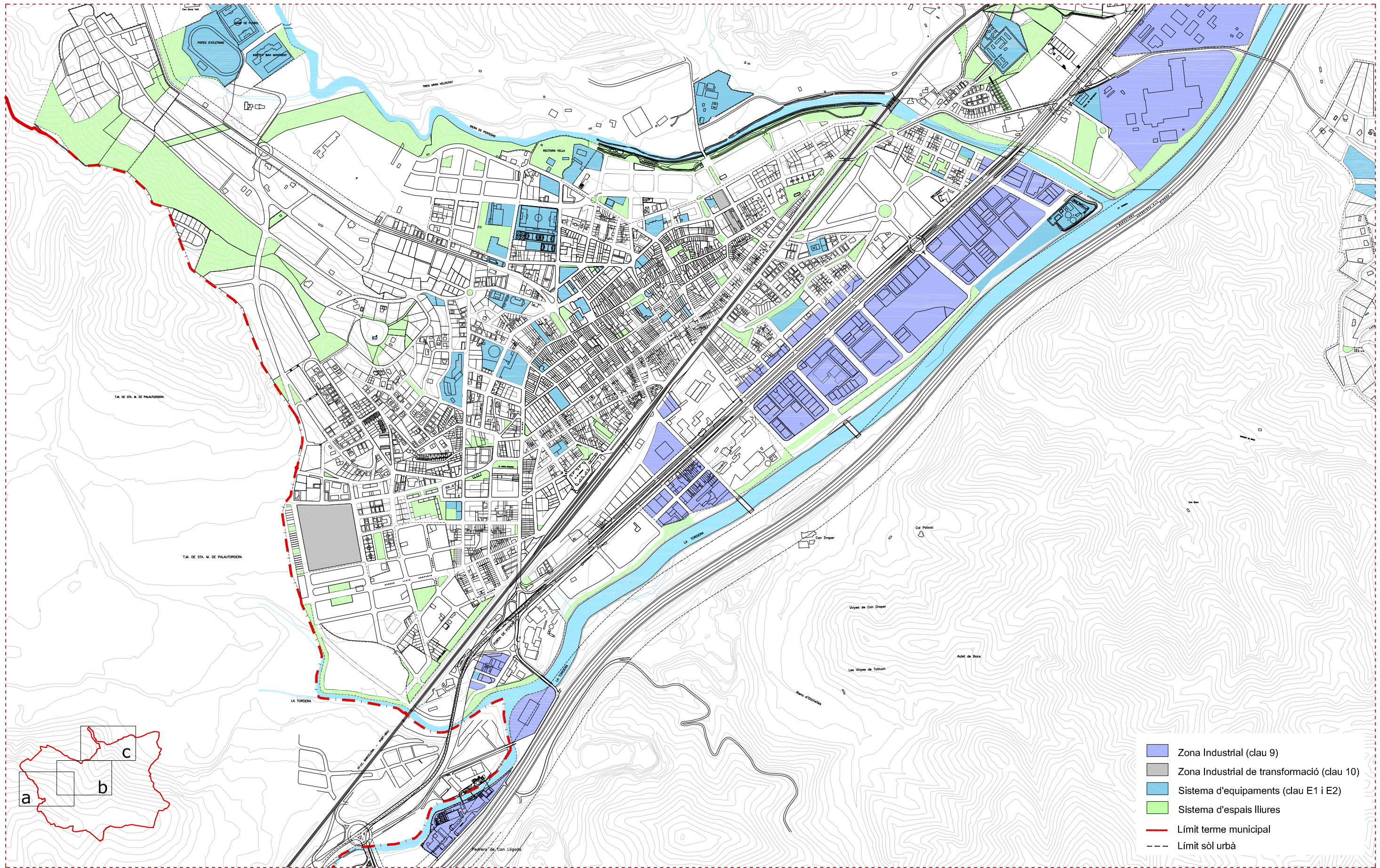
- Sòl urbà consolidat
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitzable delimitat
- Sòl urbanitzable no delimitat
- Sòl no urbanitzable
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/40.000
 0 20 50 100 200 500



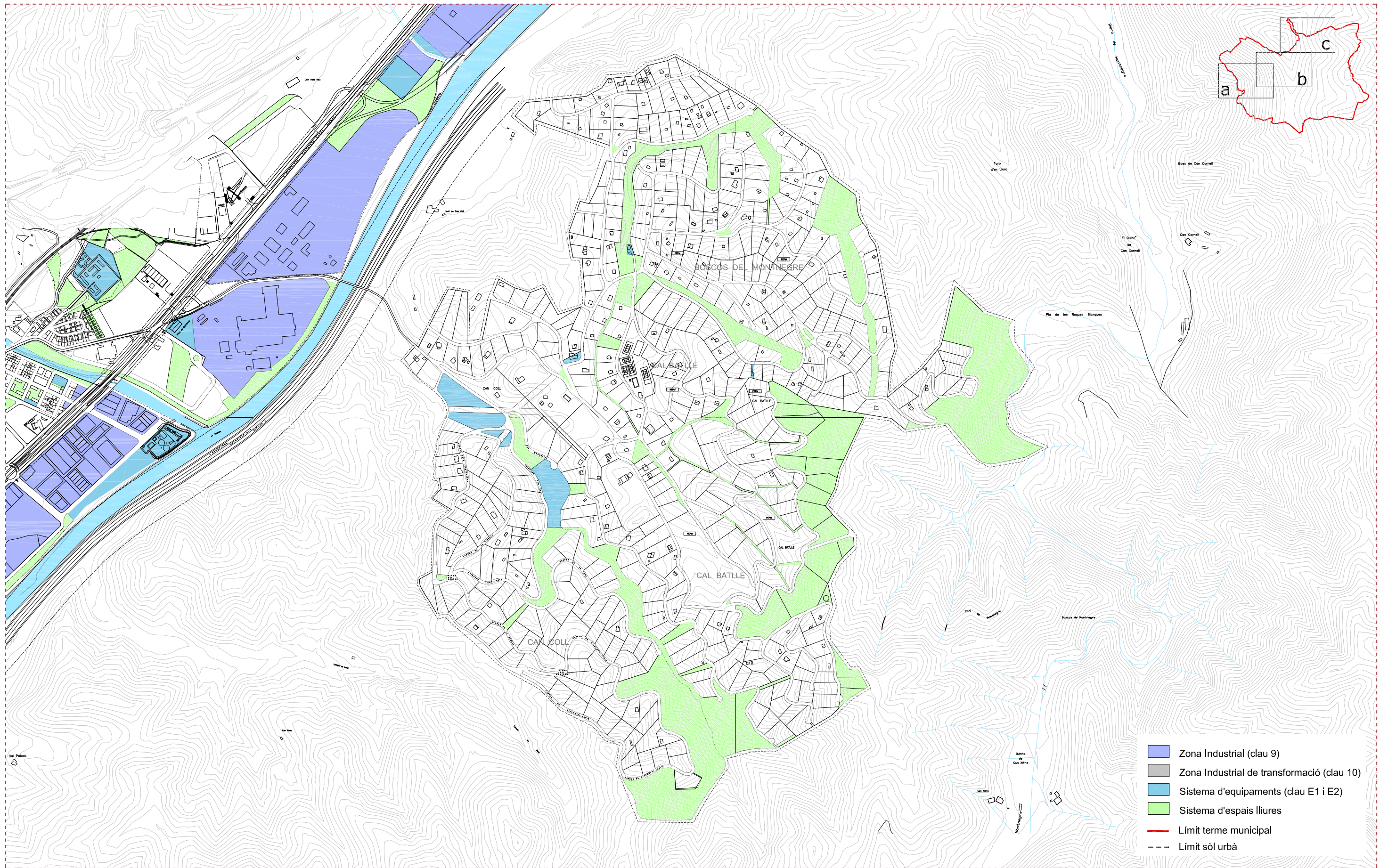


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000





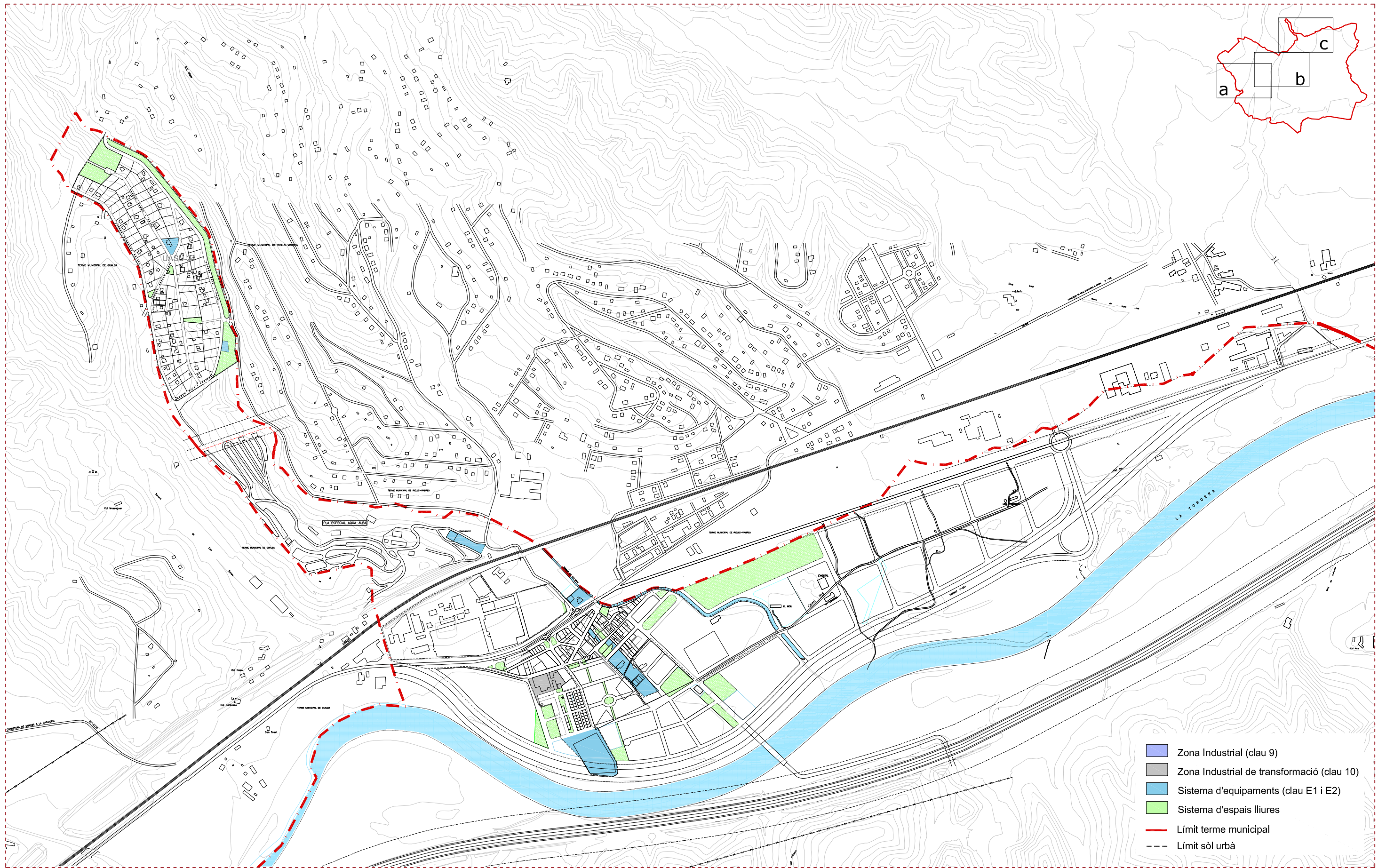
PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000



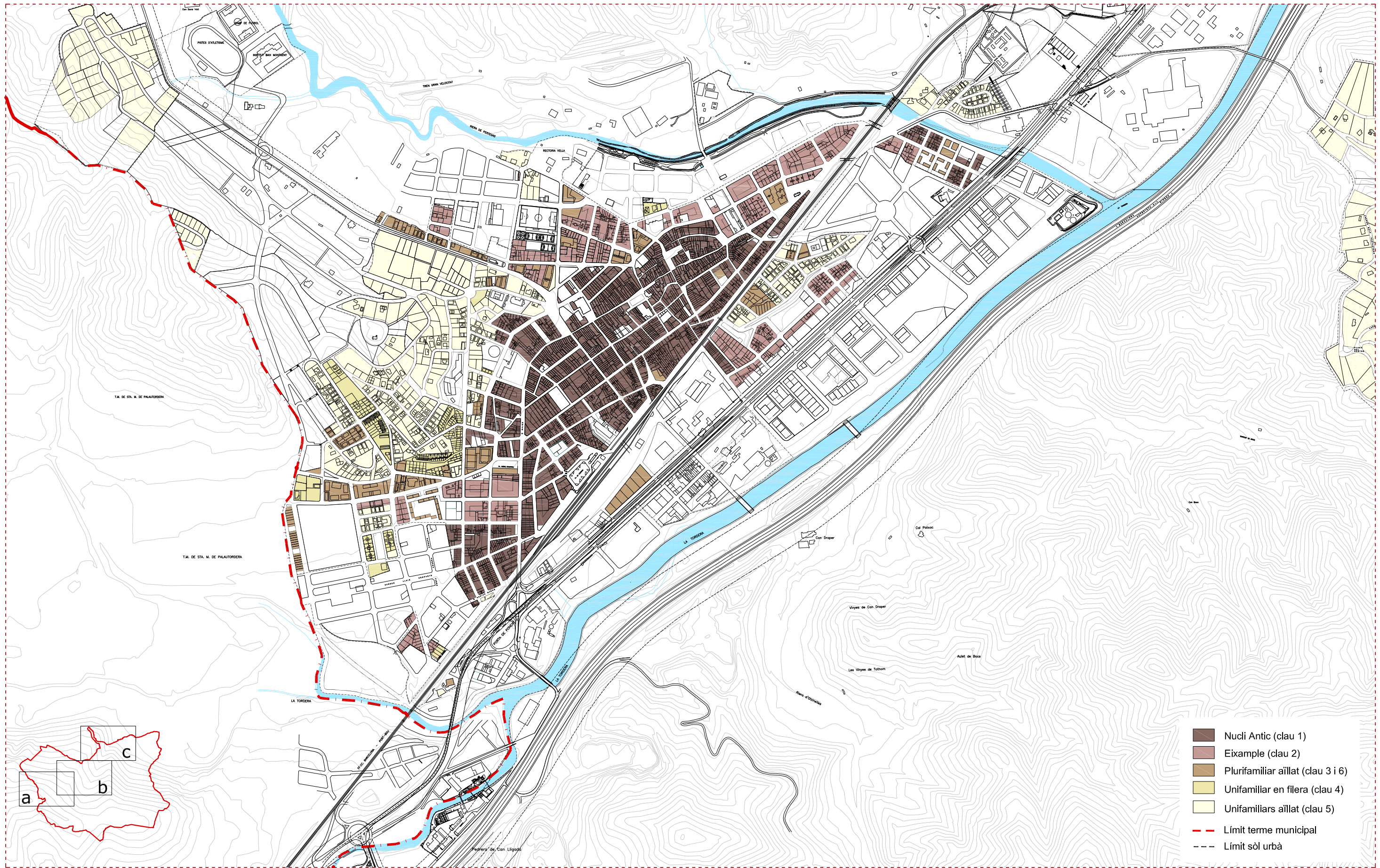


- Zona Industrial (clau 9)
- Zona Industrial de transformació (clau 10)
- Sistema d'equipaments (clau E1 i E2)
- Sistema d'espais lliures
- Límit terme municipal
- Límit sòl urbà

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

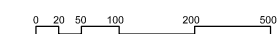
Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500

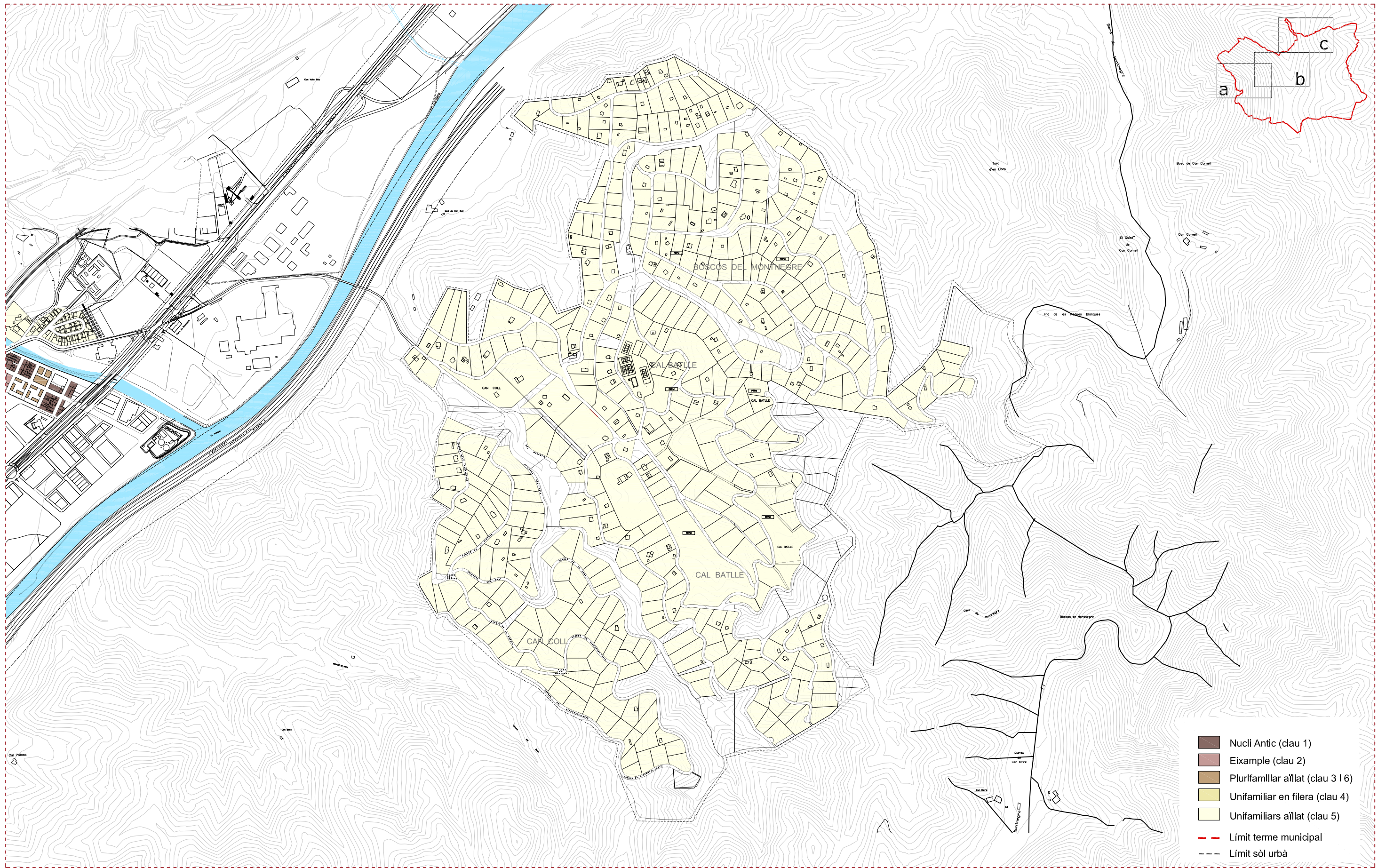


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



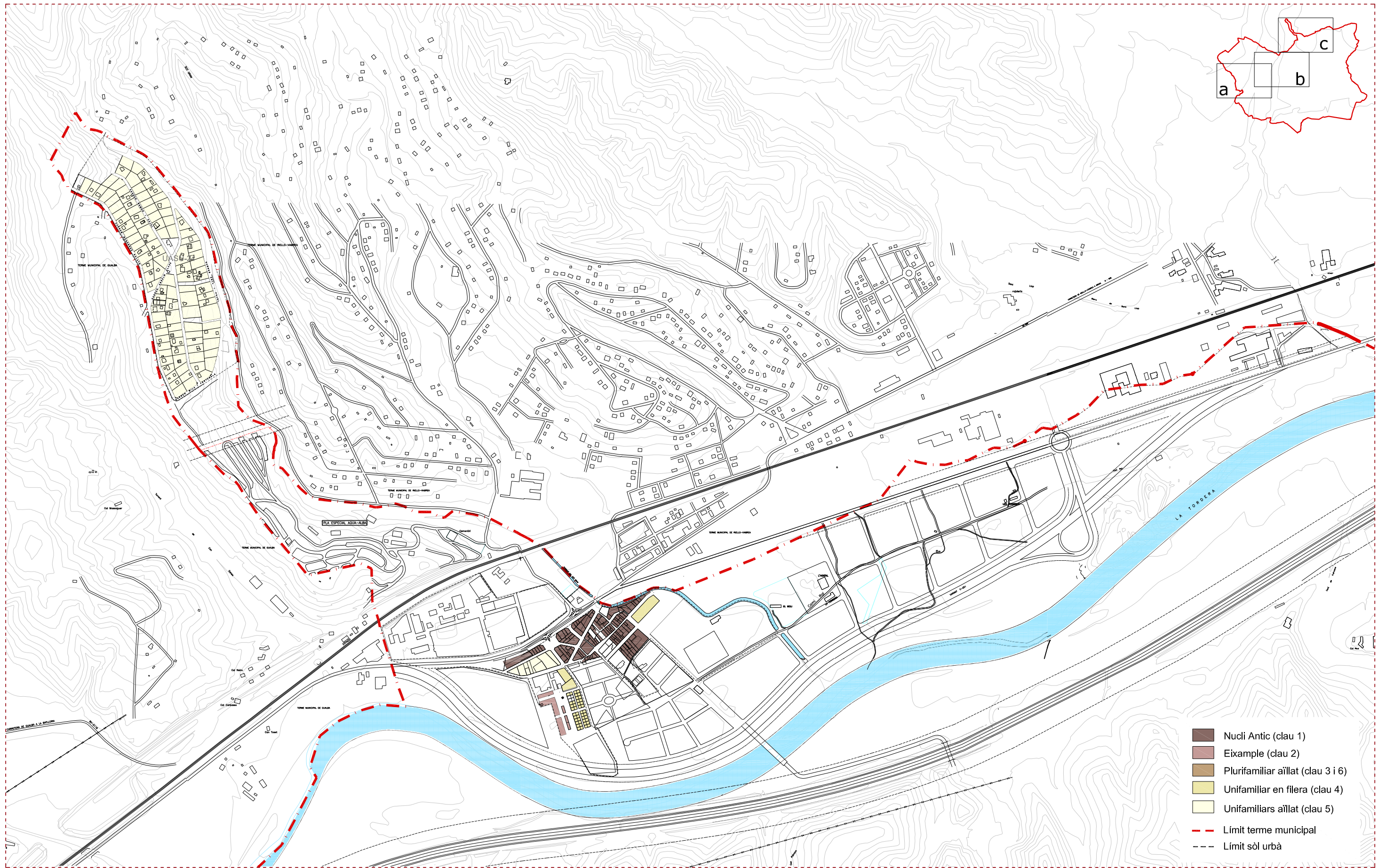


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



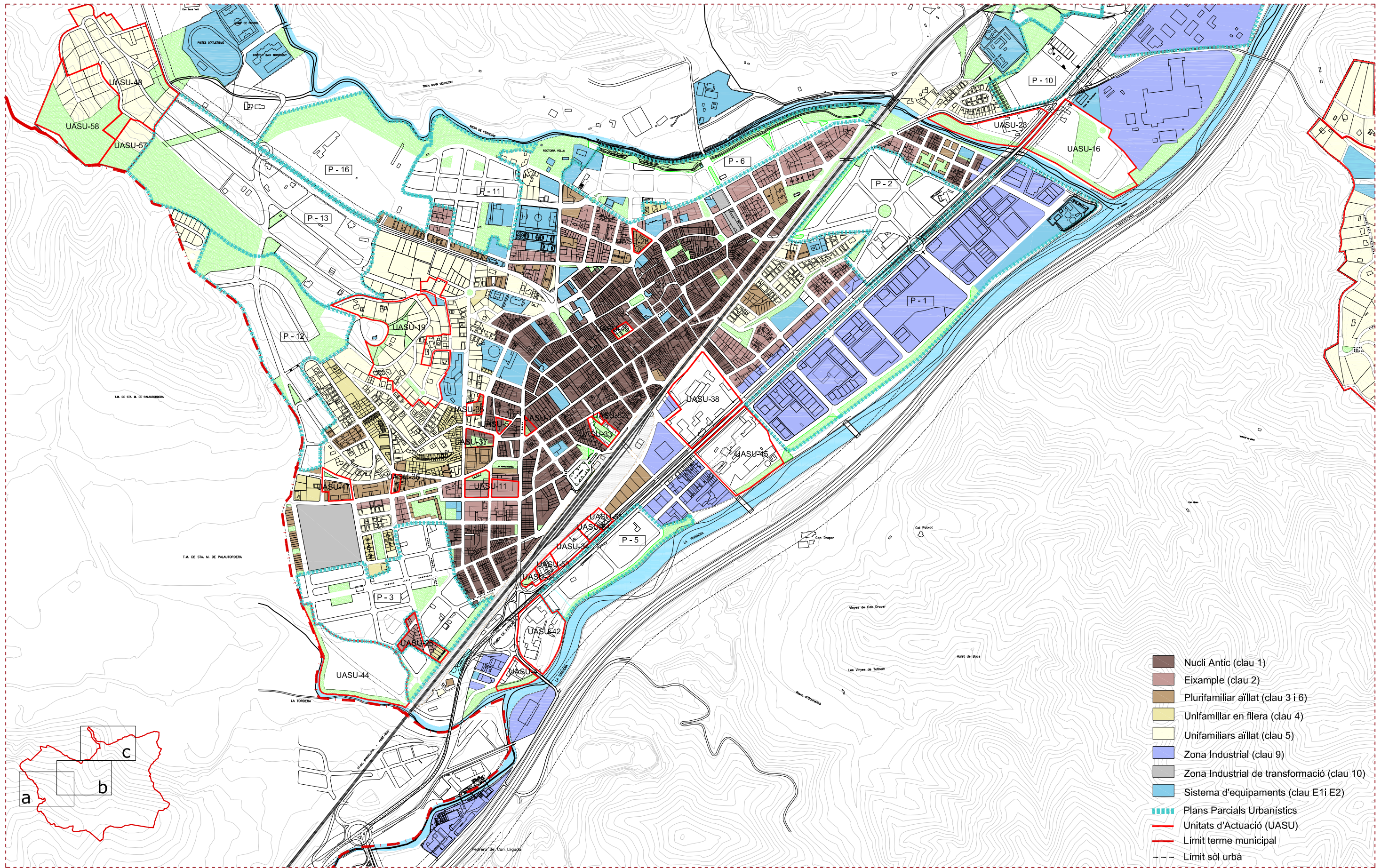


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000

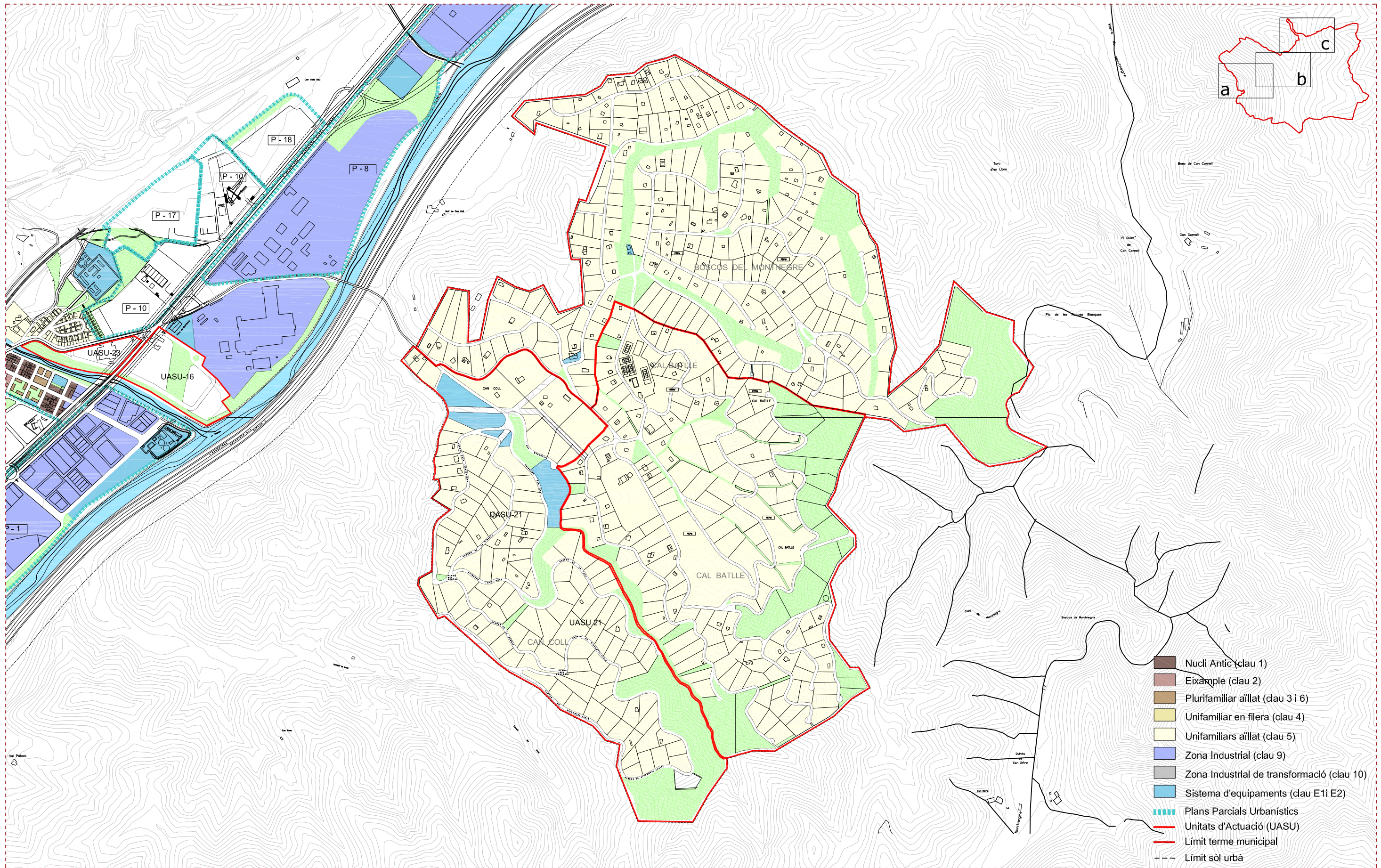




PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

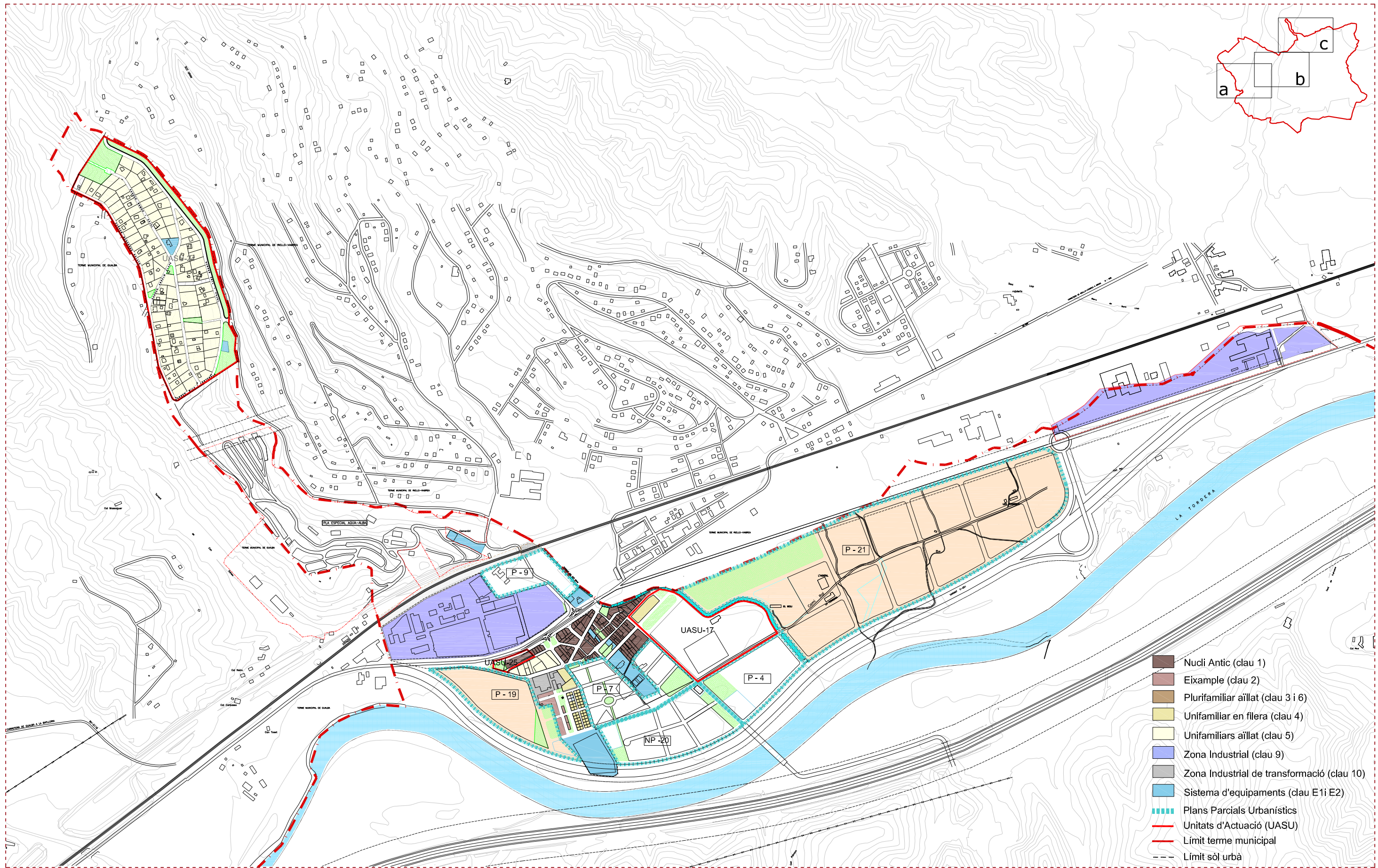
Anàlisi i diagnosi



PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi

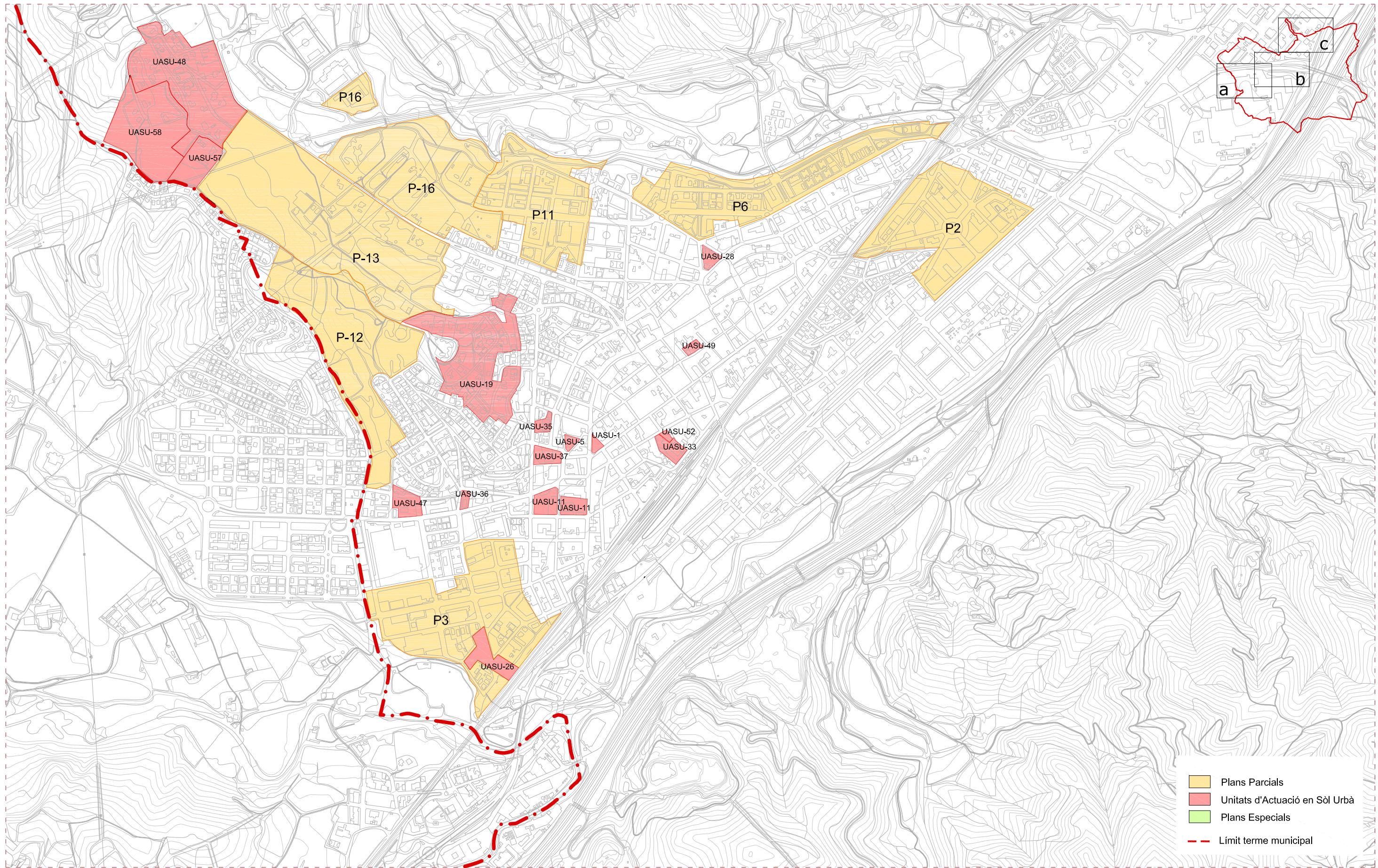


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



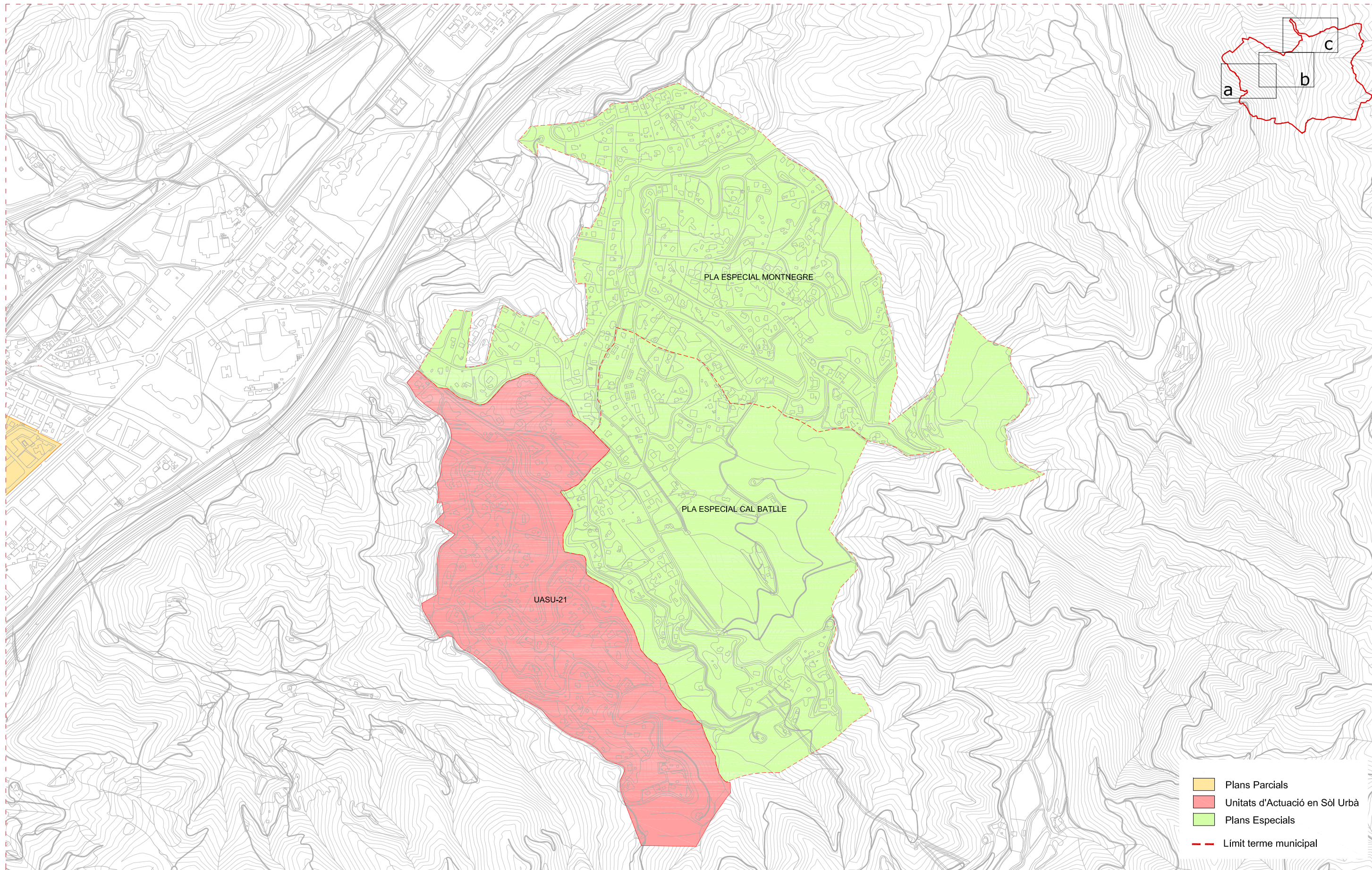


- Plans Parcials
- Unitats d'Actuació en Sòl Urbà
- Plans Especials
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



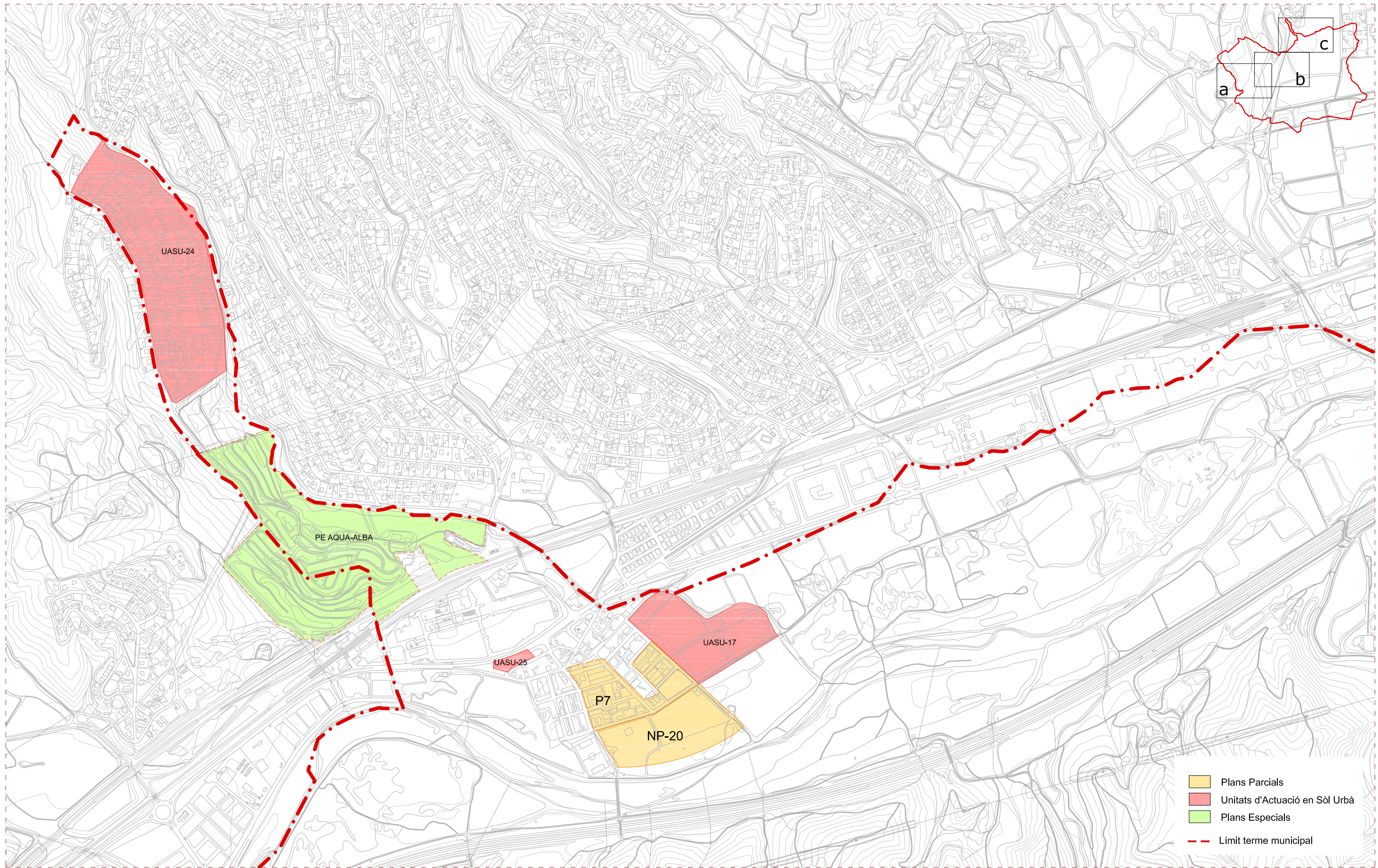
- Plans Parciais
- Unitats d'Actuació en Sòl Urbà
- Plans Especials
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



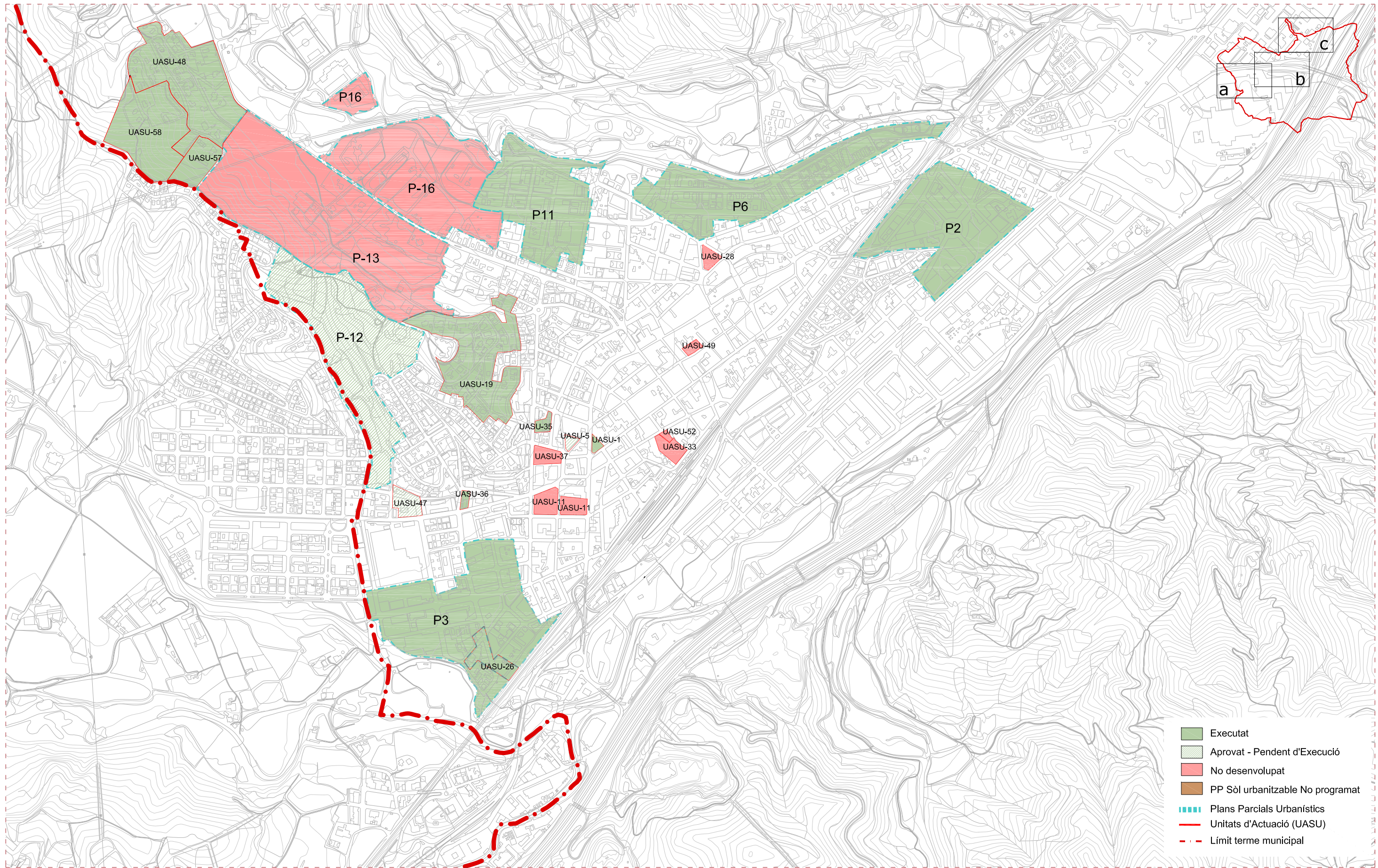


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



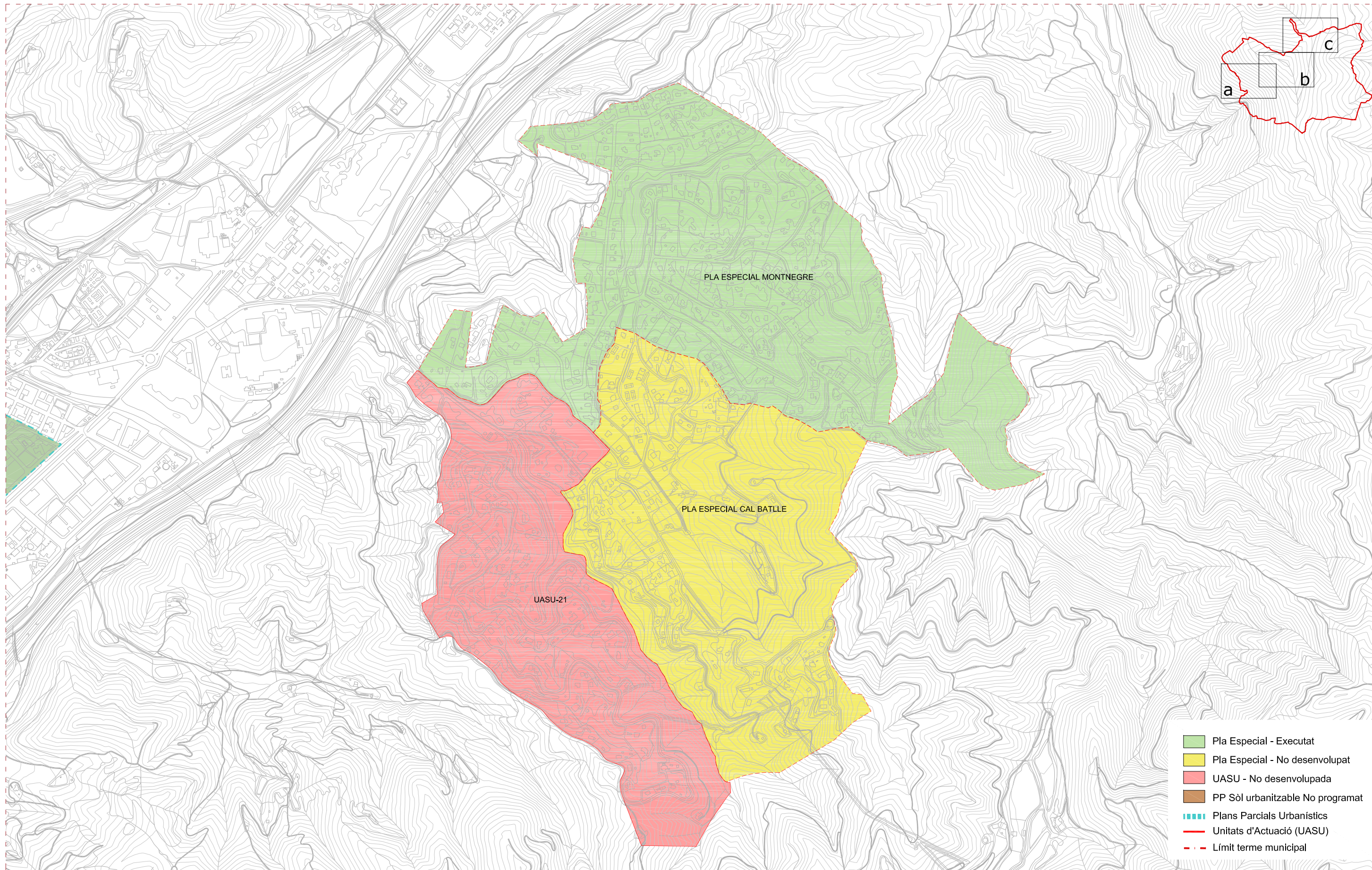


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

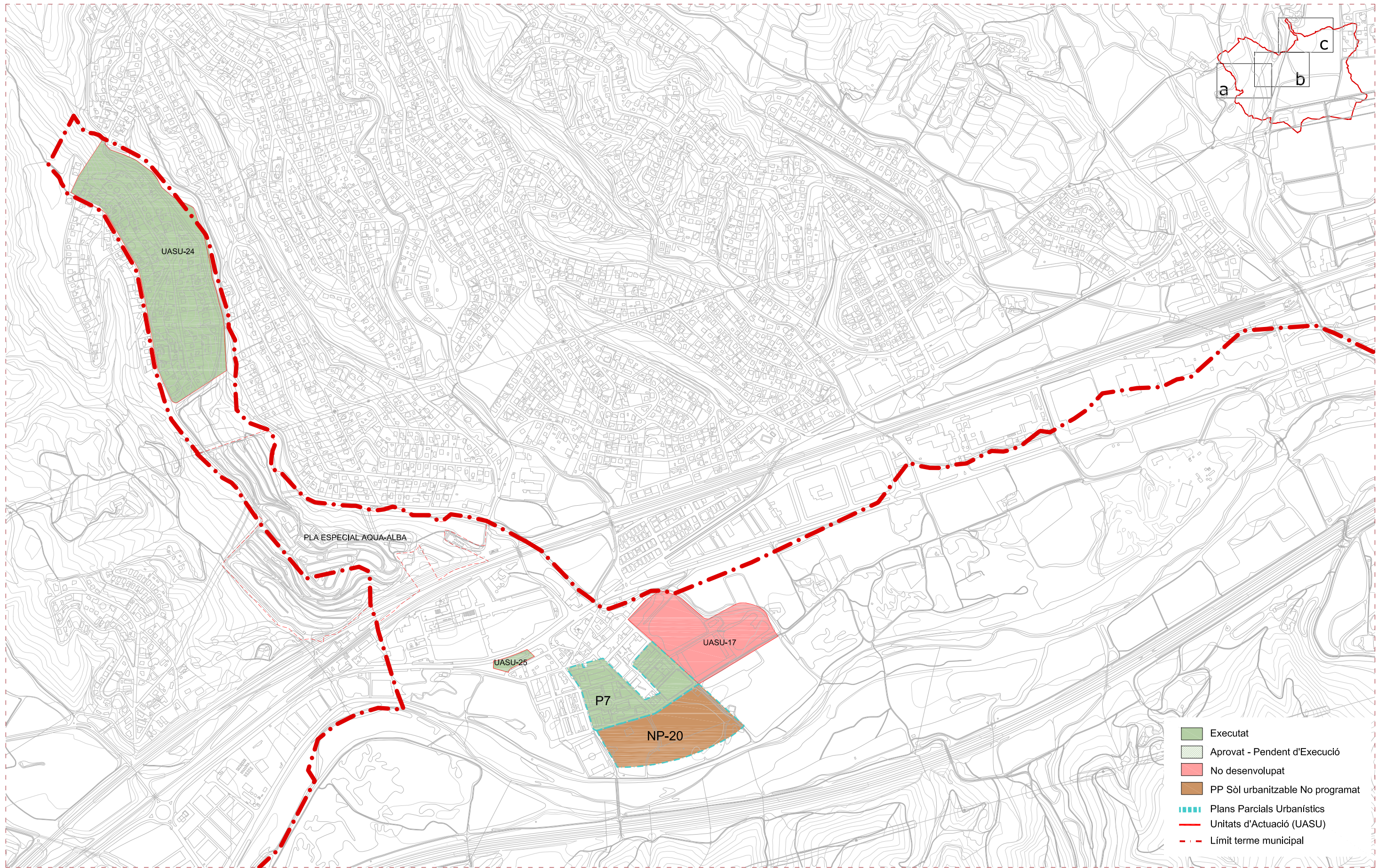
Escala 1/10.000





PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

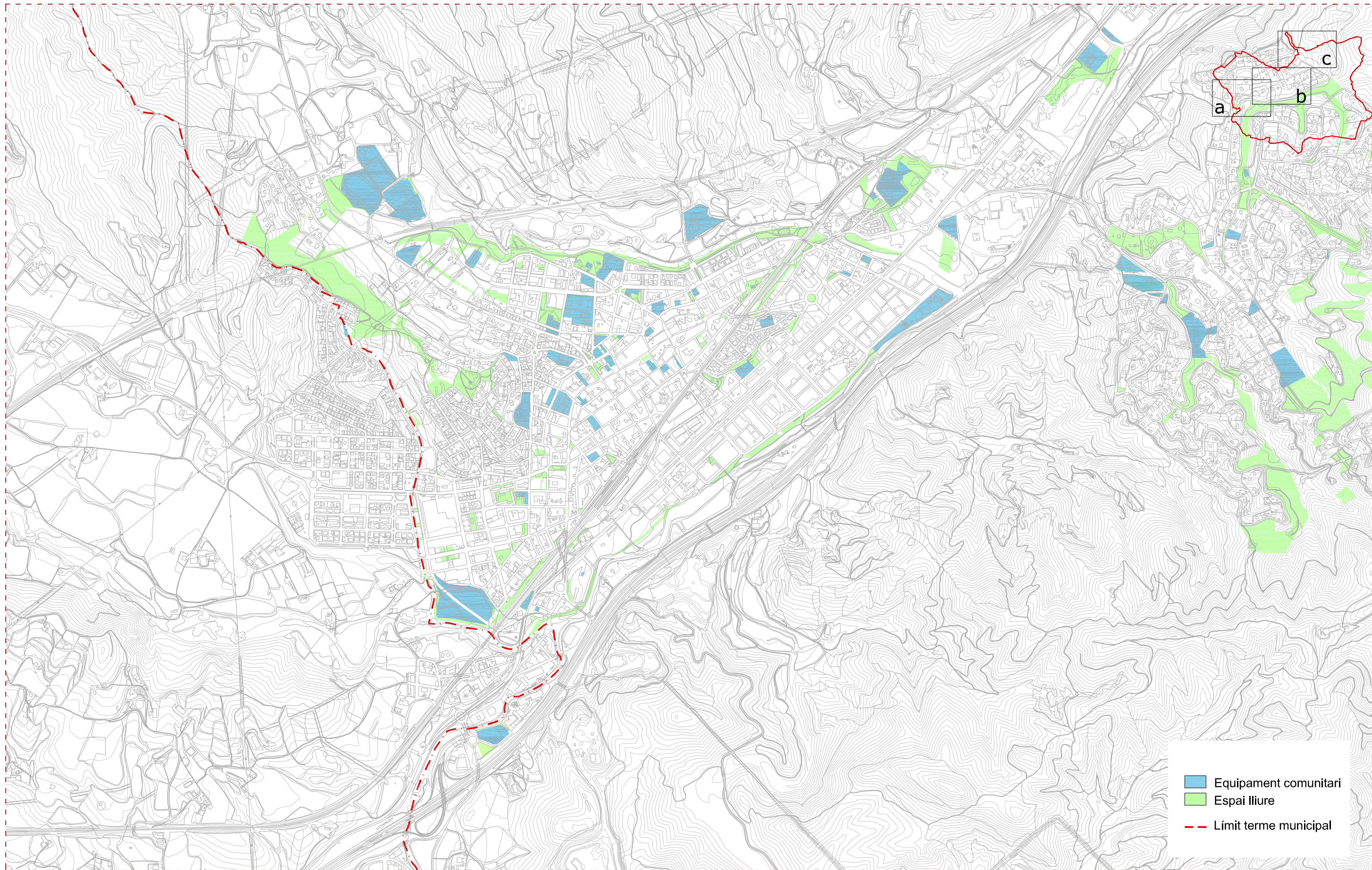


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



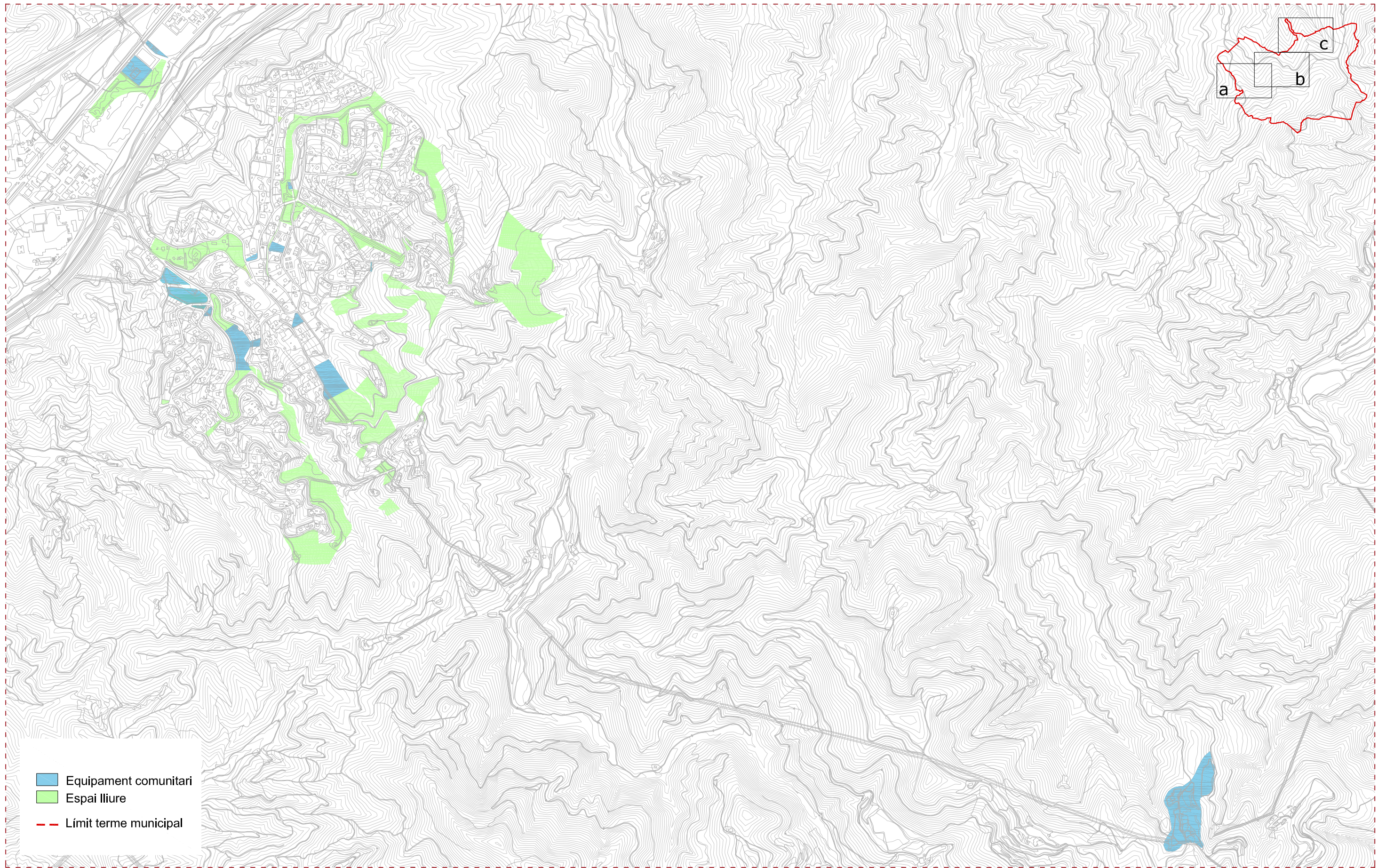


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



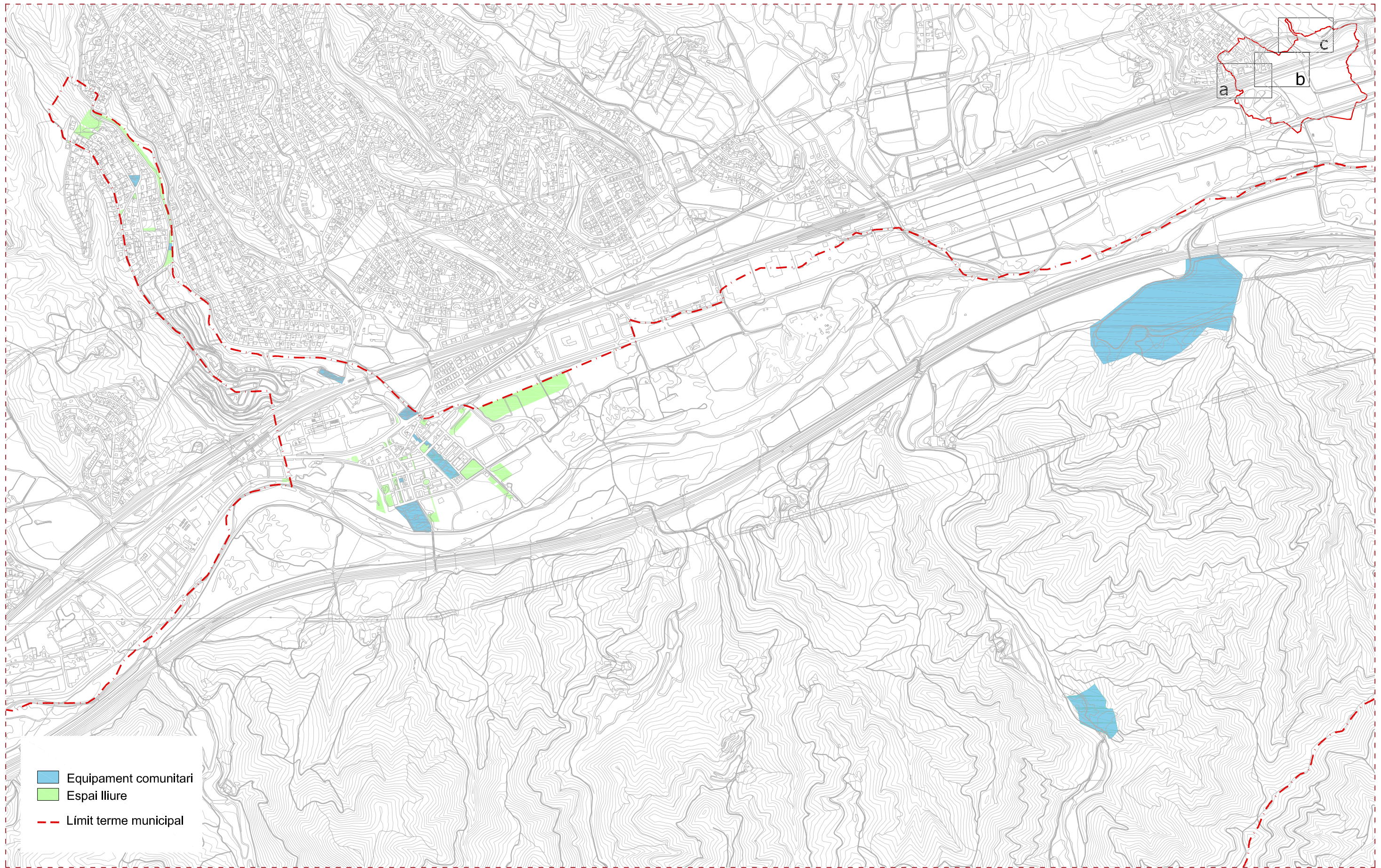


- Equipament comunitari
- Espai lliure
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/15.000
 0 20 50 100 200 500

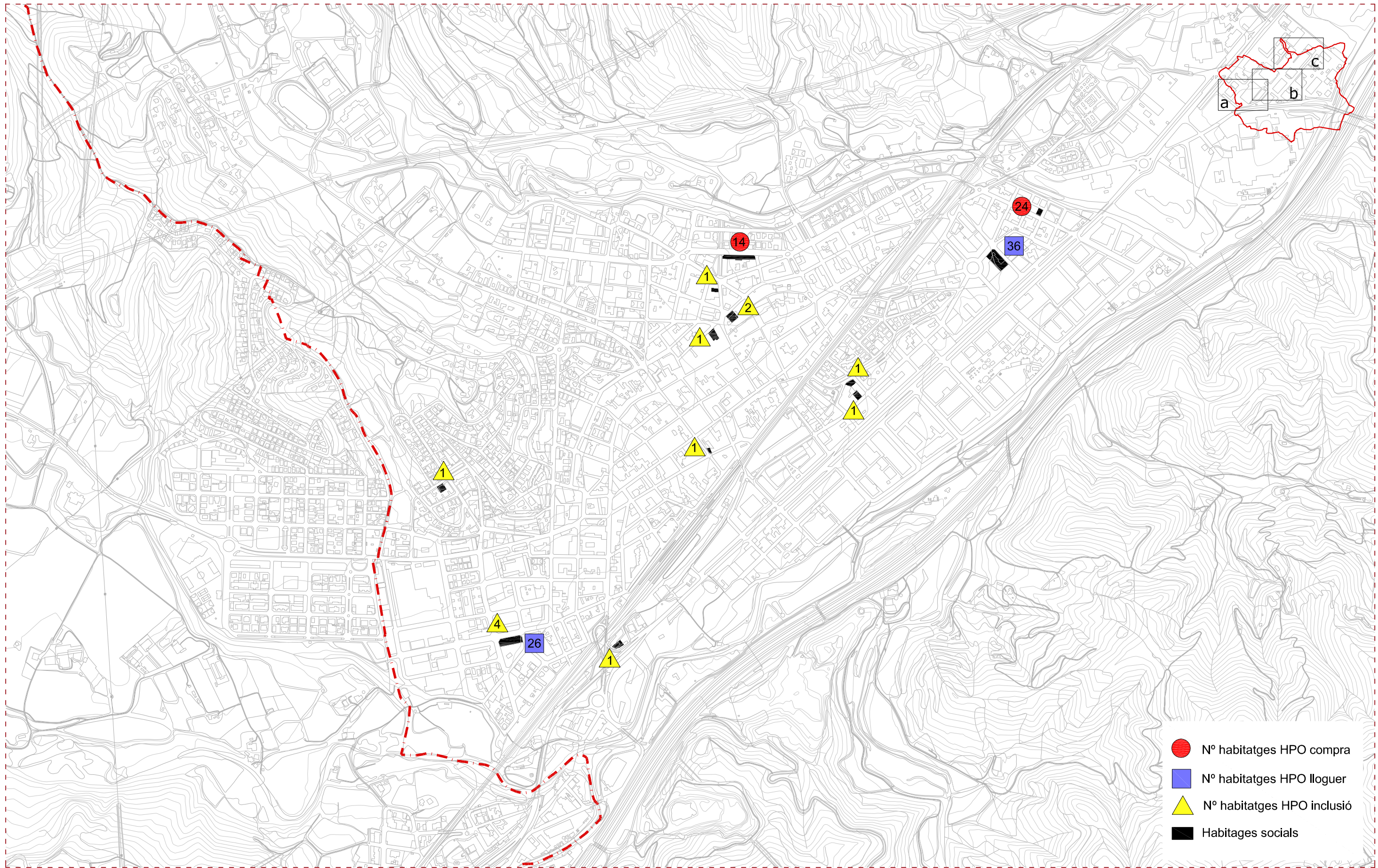


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/15.000
 0 20 50 100 200 500

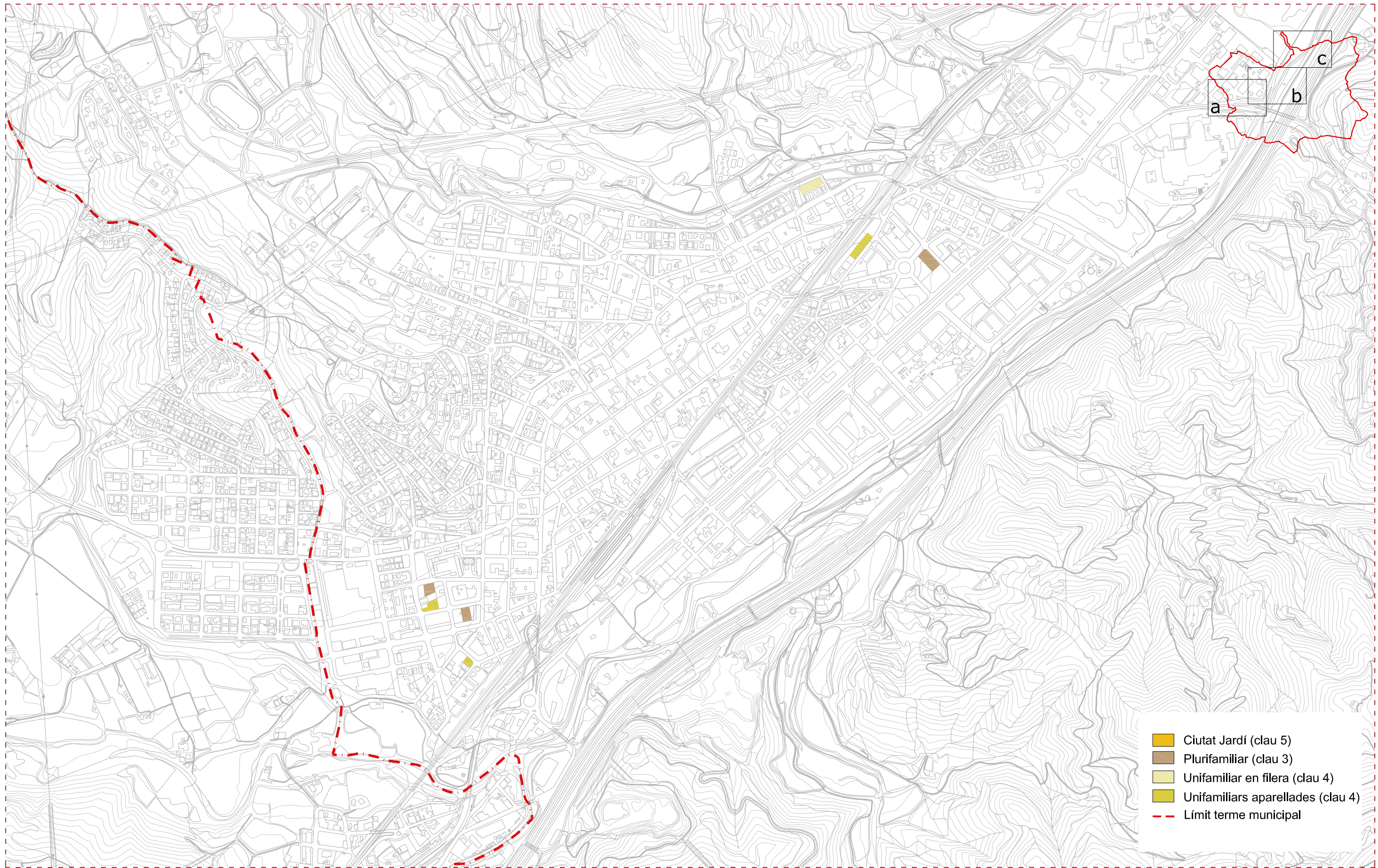




PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



- Ciutat Jardí (clau 5)
- Plurifamiliar (clau 3)
- Unifamiliar en filera (clau 4)
- Unifamiliars aparellades (clau 4)
- Límit terme municipal

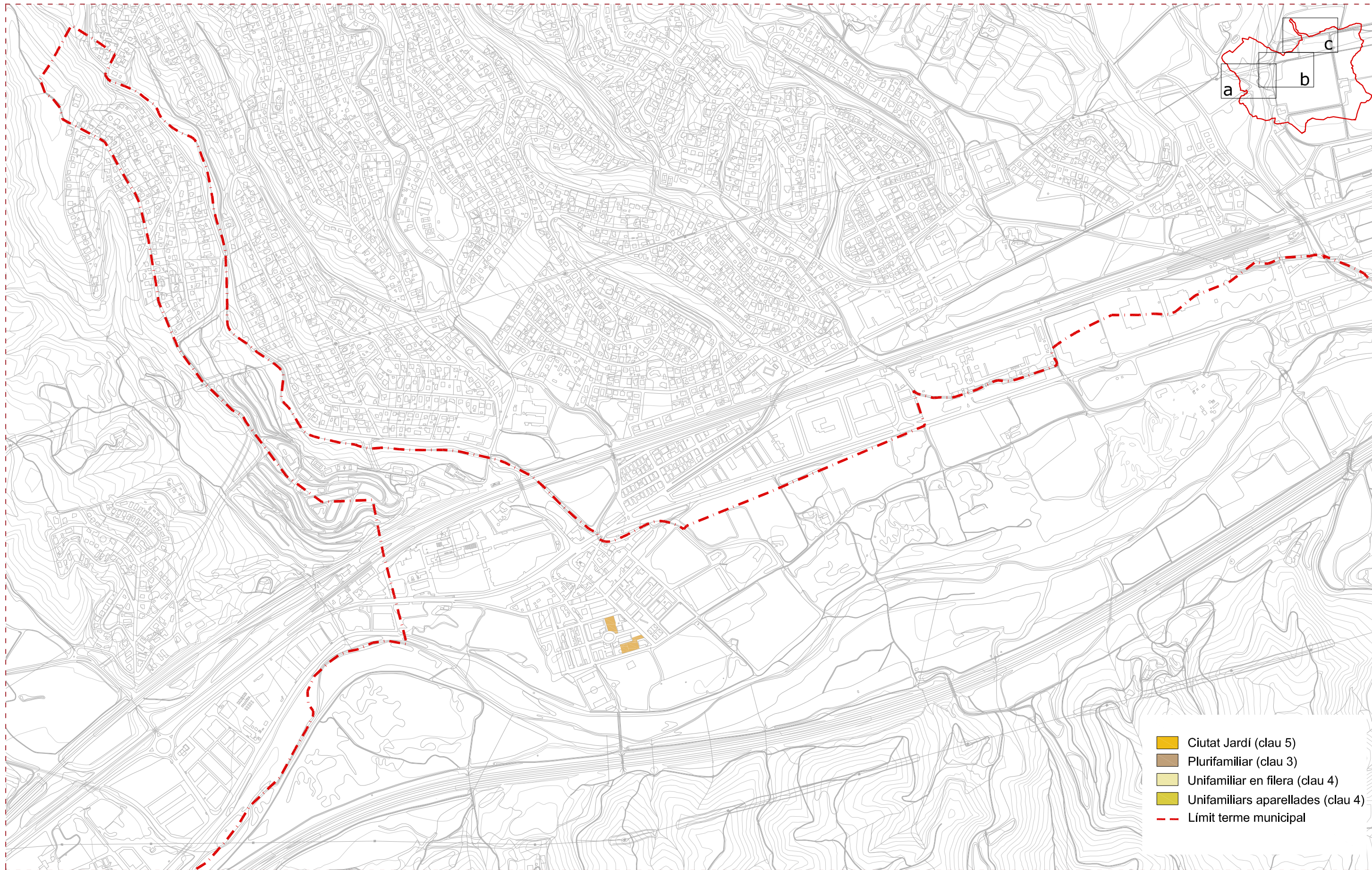
PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi

Escala 1/10.000





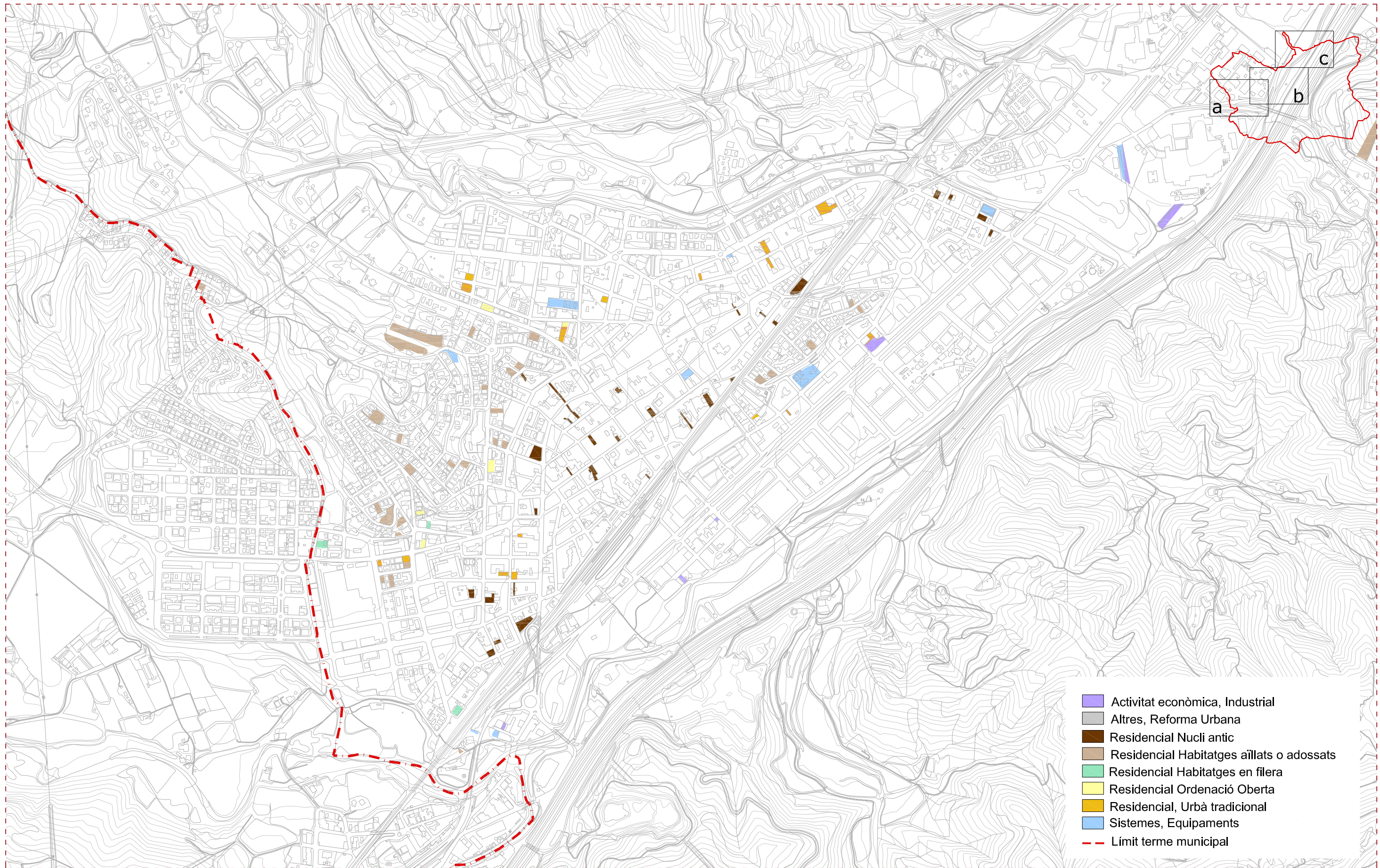
- Ciutat Jardí (clau 5)
- Plurifamiliar (clau 3)
- Unifamiliar en filera (clau 4)
- Unifamiliars aparellades (clau 4)
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



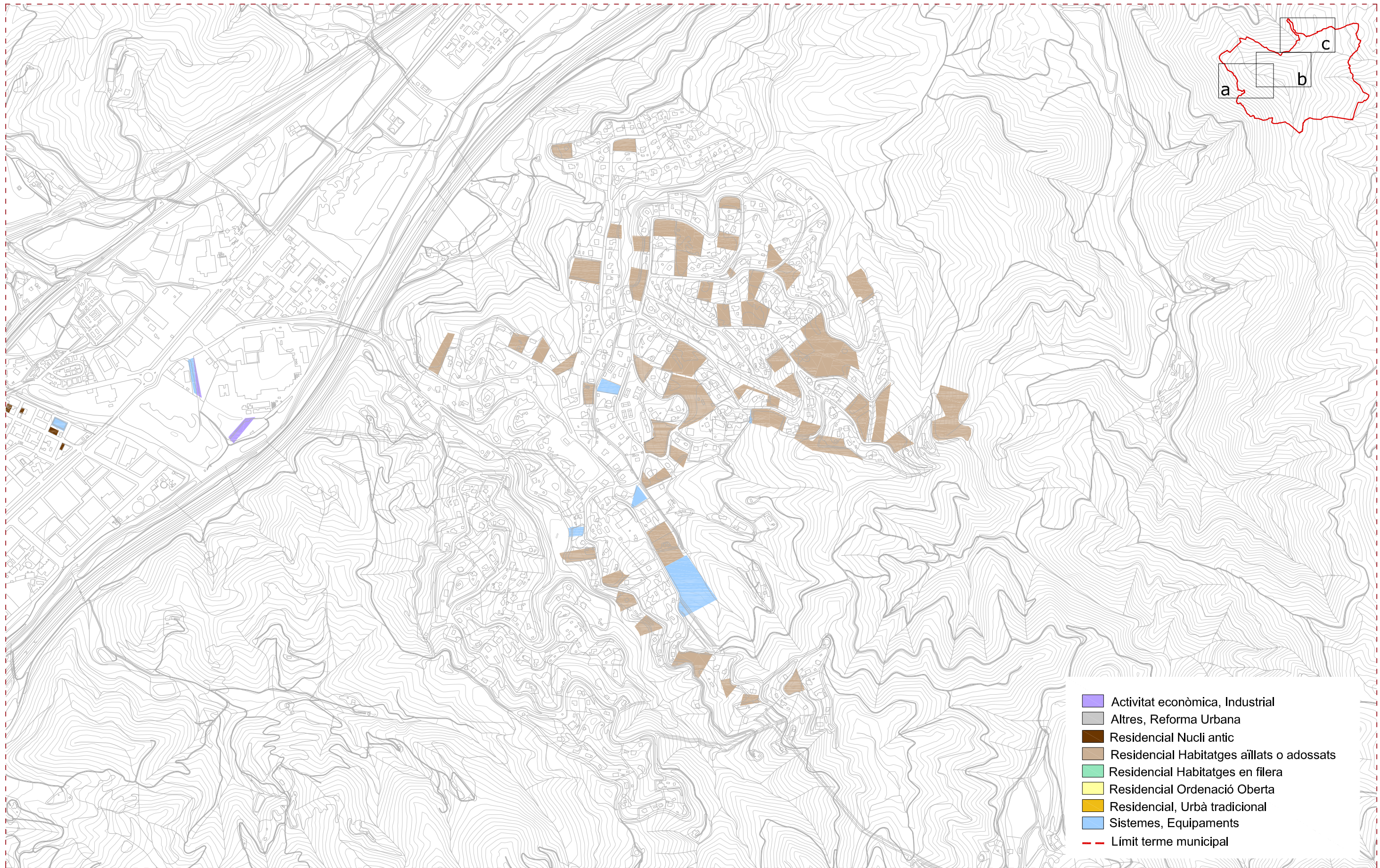


- Activitat econòmica, Industrial
- Altres, Reforma Urbana
- Residencial Nucli antic
- Residencial Habitatges aïllats o adossats
- Residencial Habitatges en filera
- Residencial Ordenació Oberta
- Residencial, Urbà tradicional
- Sistemes, Equipaments
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



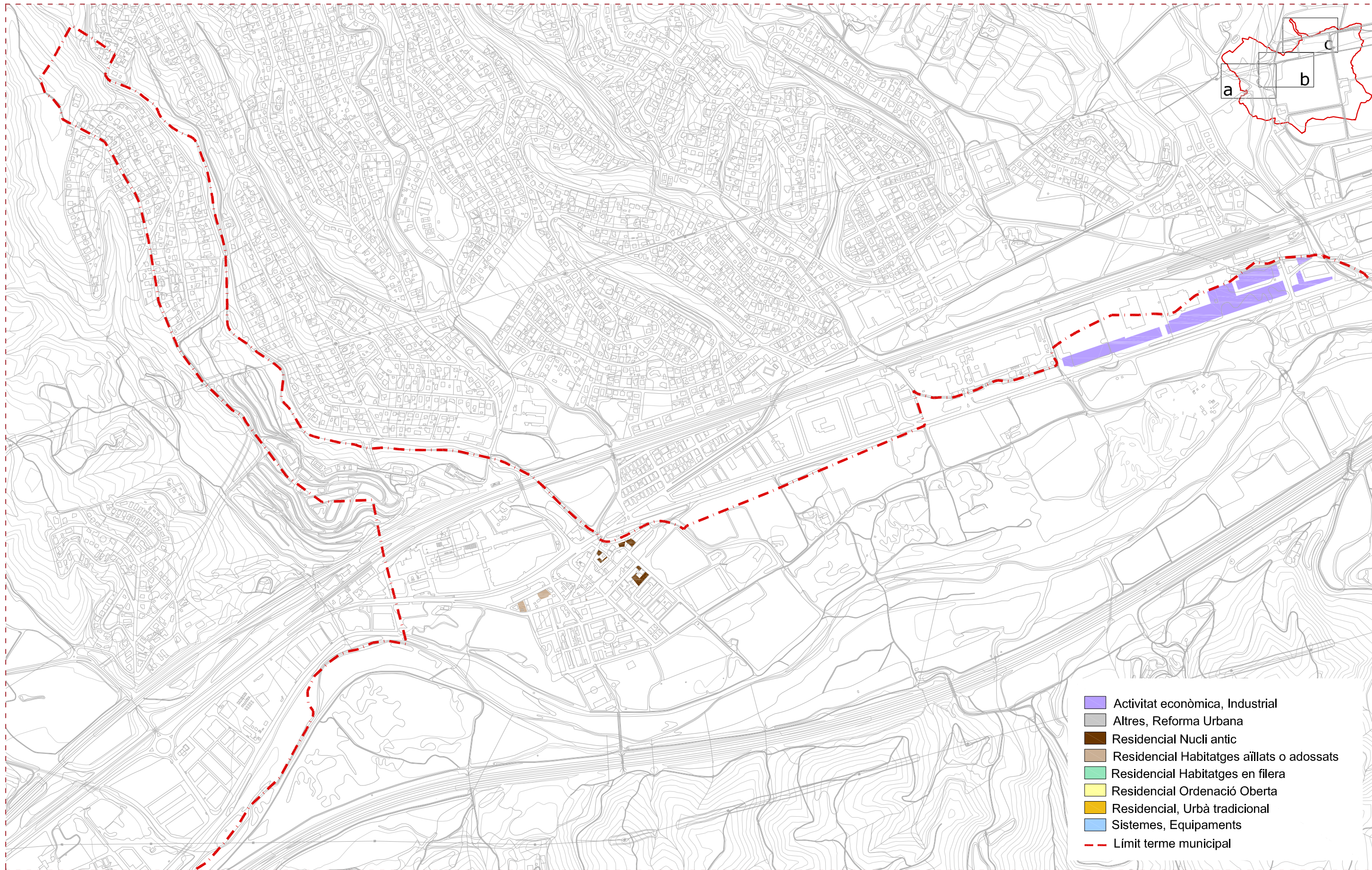
- Activitat econòmica, Industrial
- Altres, Reforma Urbana
- Residencial Nucli antic
- Residencial Habitatges aïllats o adossats
- Residencial Habitatges en filera
- Residencial Ordenació Oberta
- Residencial, Urbà tradicional
- Sistemes, Equipaments
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnòsi



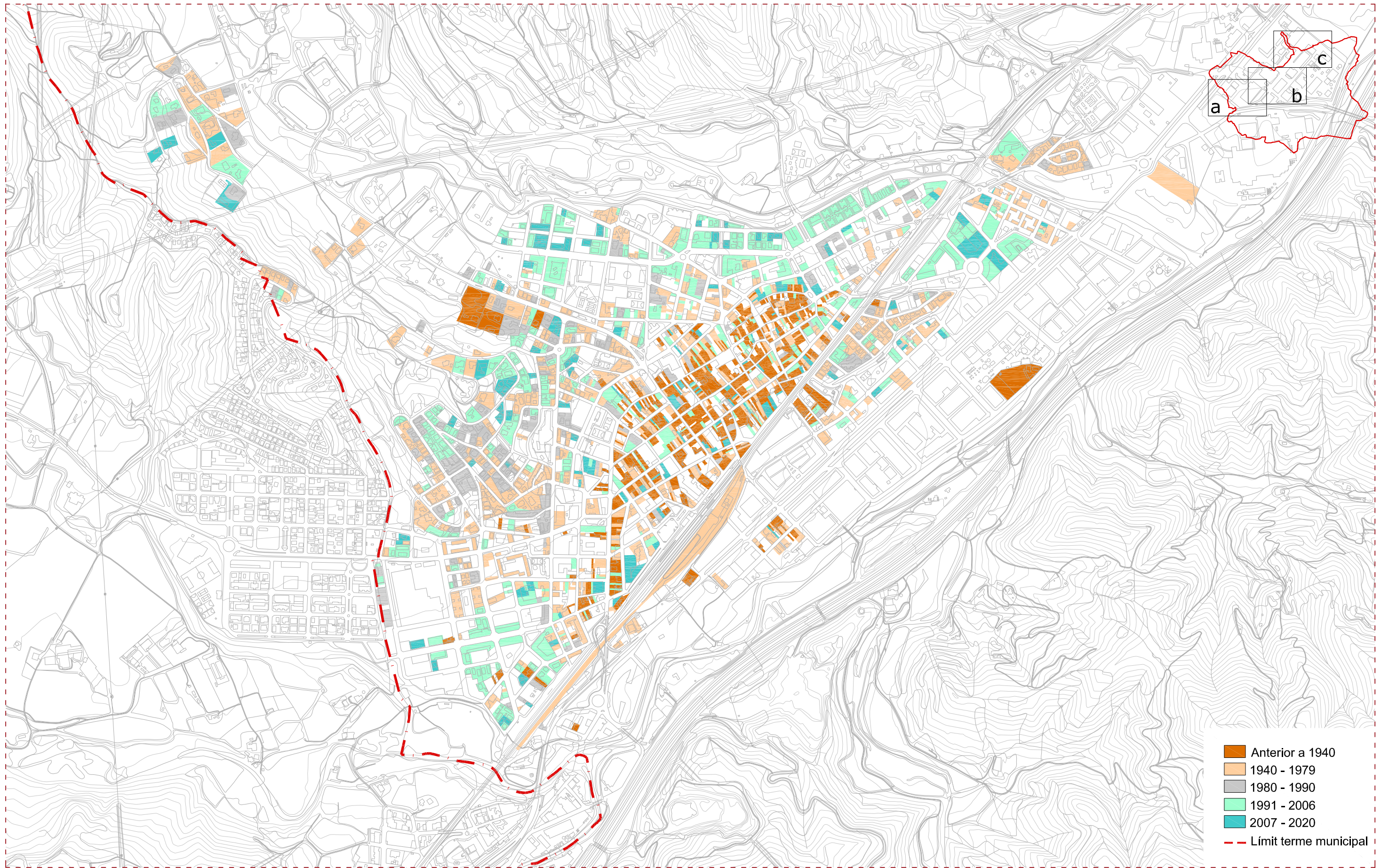


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi





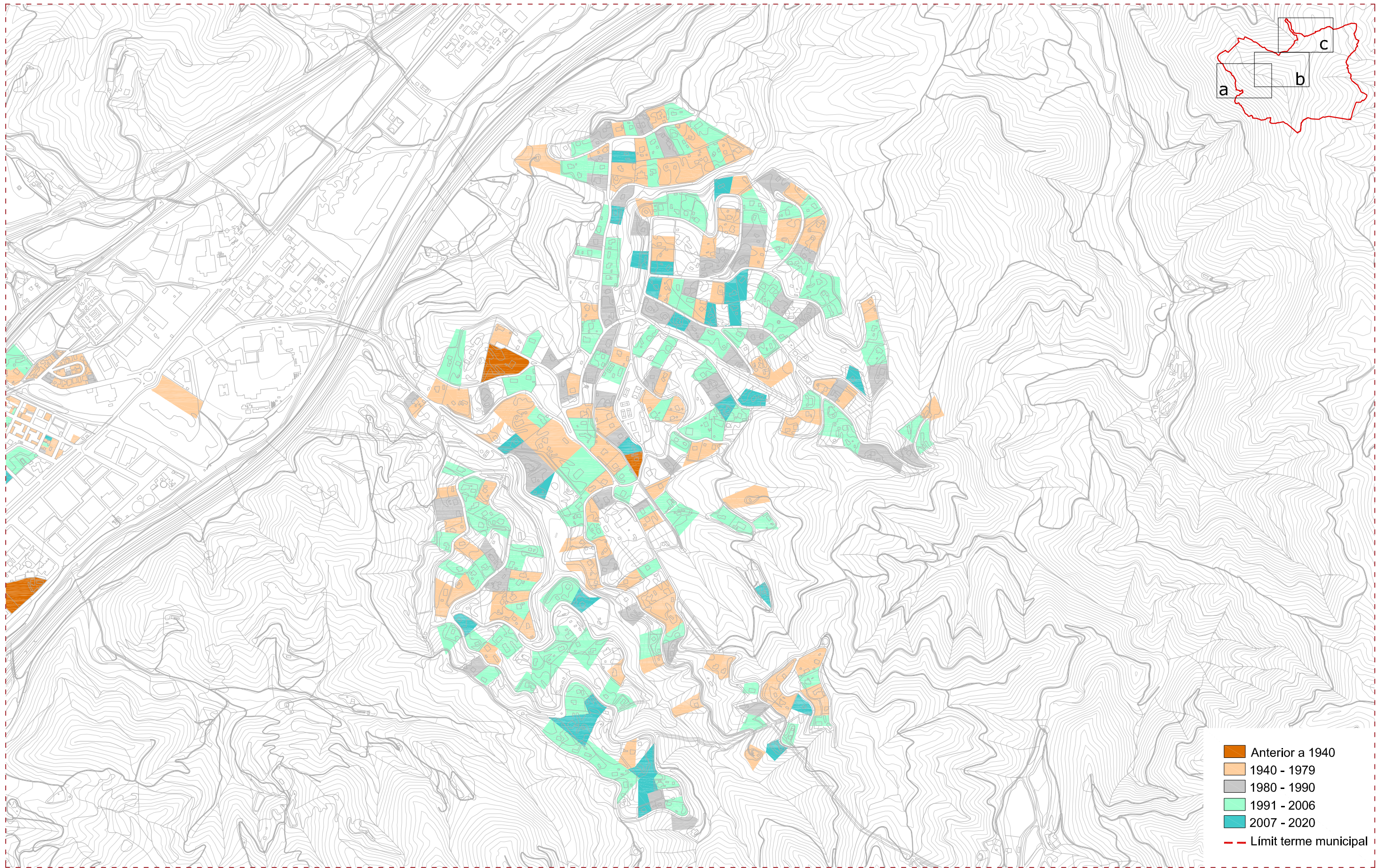
- Anterior a 1940
- 1940 - 1979
- 1980 - 1990
- 1991 - 2006
- 2007 - 2020
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/12.000
 0 20 50 100 200 500





PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



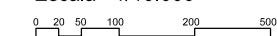


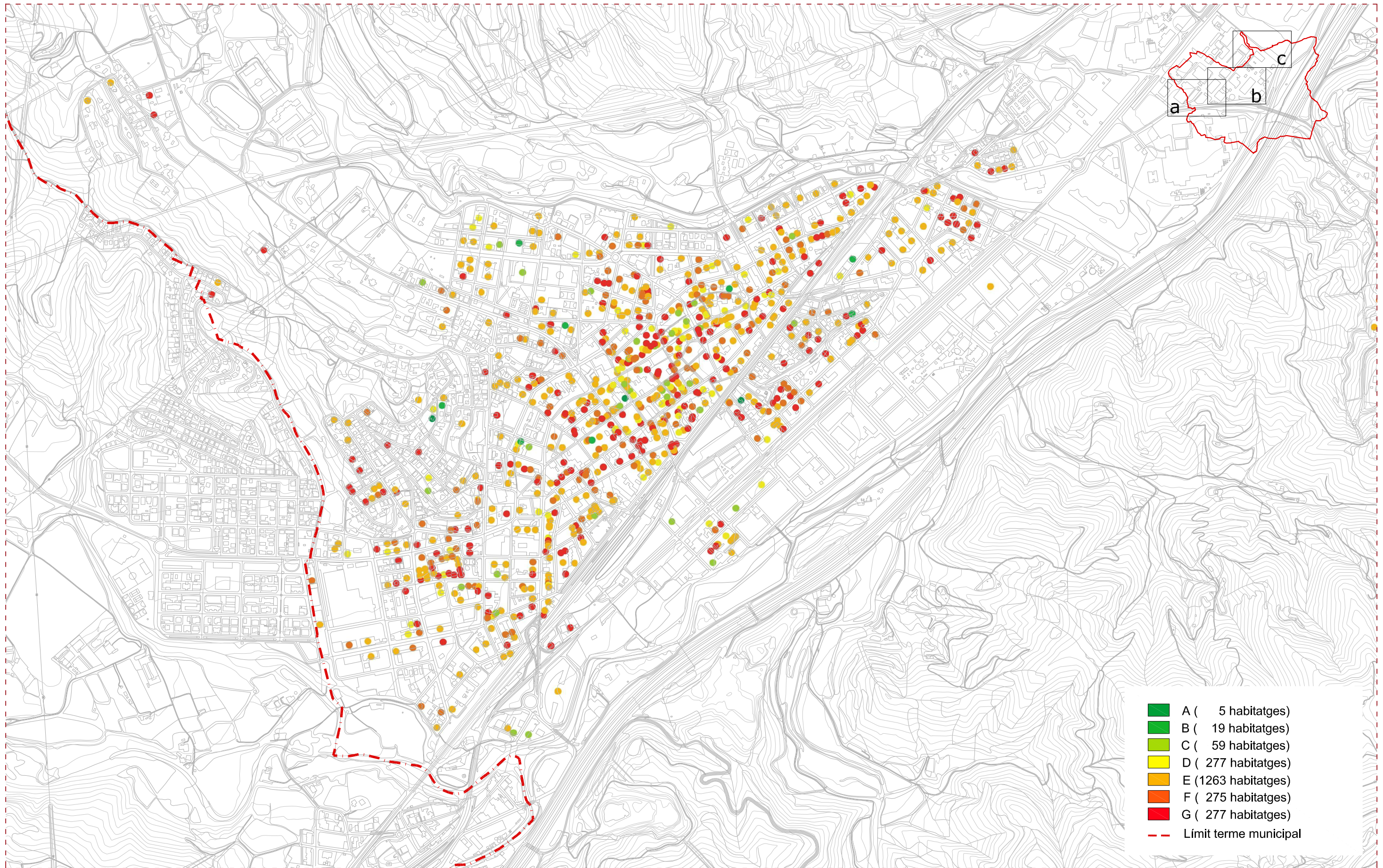
- Anterior a 1940
- 1940 - 1979
- 1980 - 1990
- 1991 - 2006
- 2007 - 2020
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



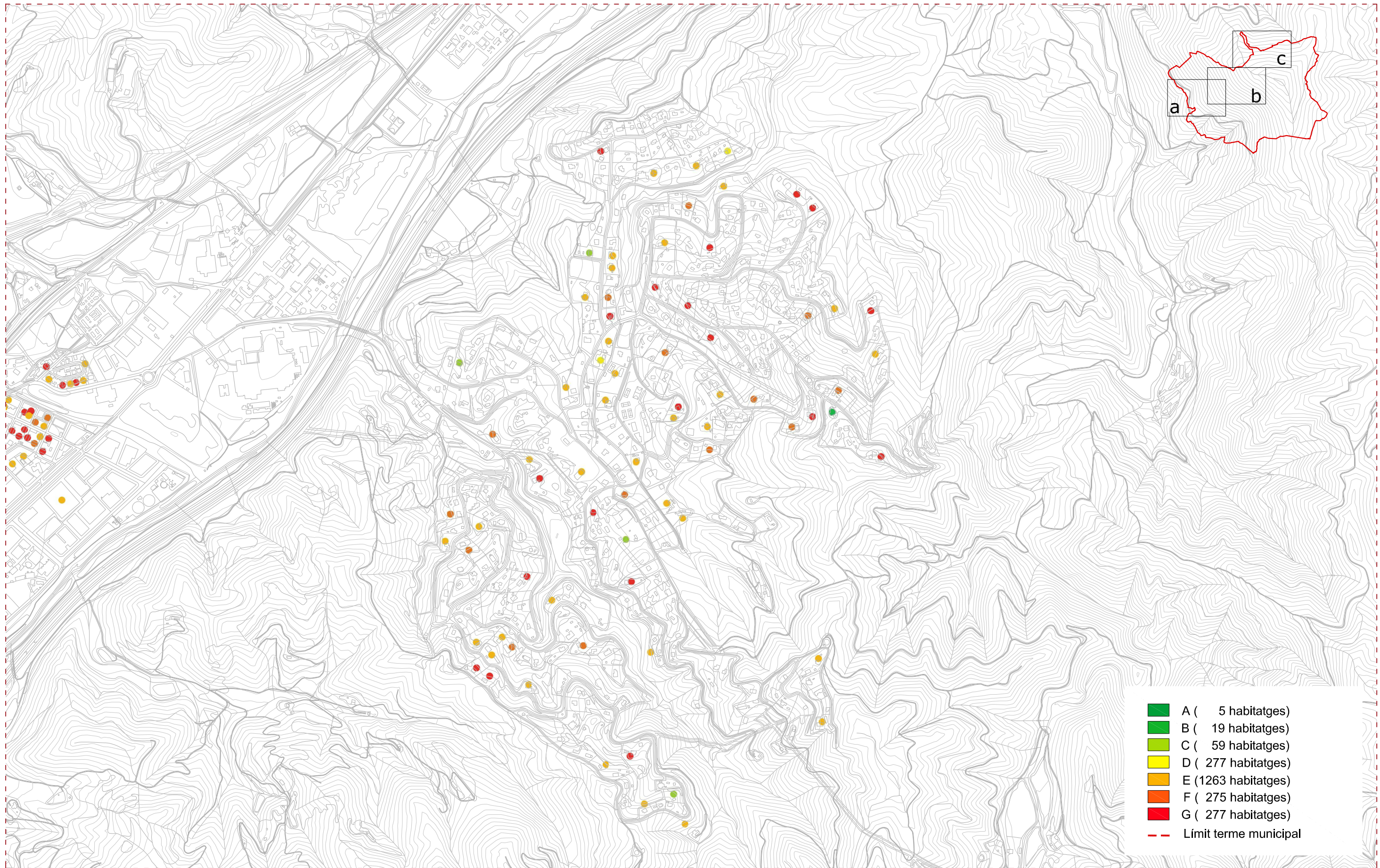


- A (5 habitatges)
- B (19 habitatges)
- C (59 habitatges)
- D (277 habitatges)
- E (1263 habitatges)
- F (275 habitatges)
- G (277 habitatges)
- - - Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



- A (5 habitatges)
- B (19 habitatges)
- C (59 habitatges)
- D (277 habitatges)
- E (1263 habitatges)
- F (275 habitatges)
- G (277 habitatges)
- - Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

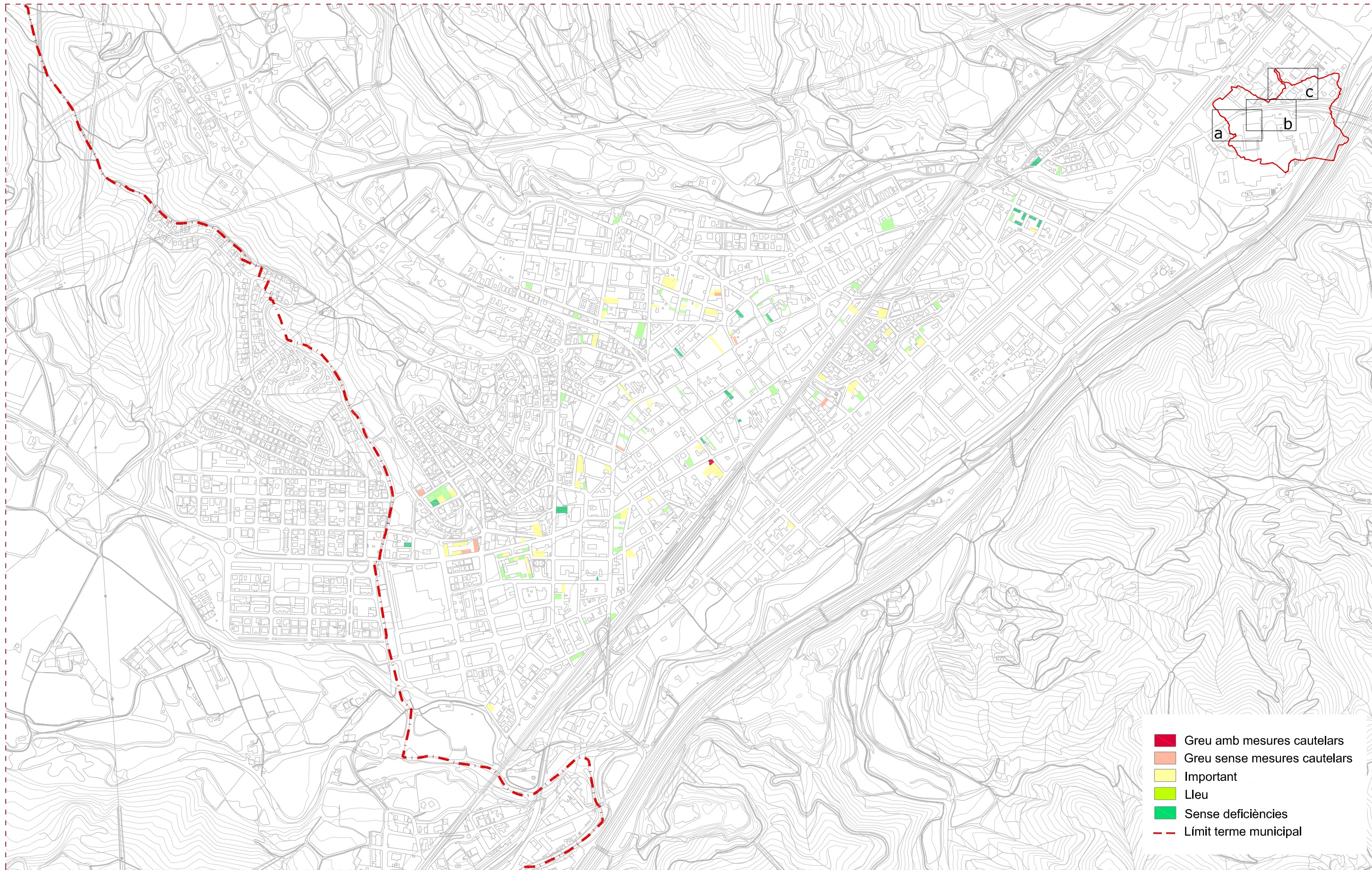
Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



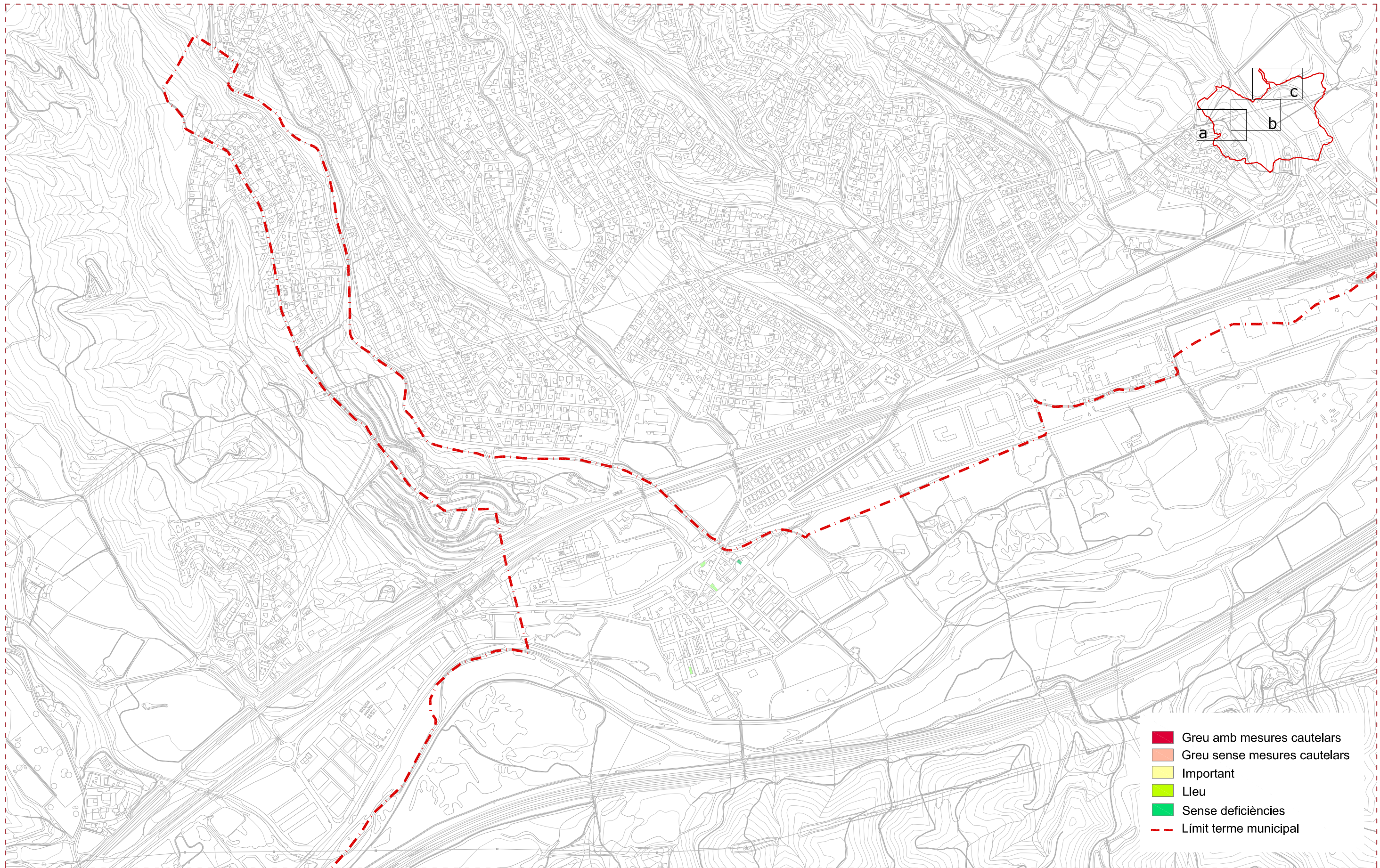
- Greu amb mesures cautelars
- Greu sense mesures cautelars
- Important
- Lleu
- Sense deficiències
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500



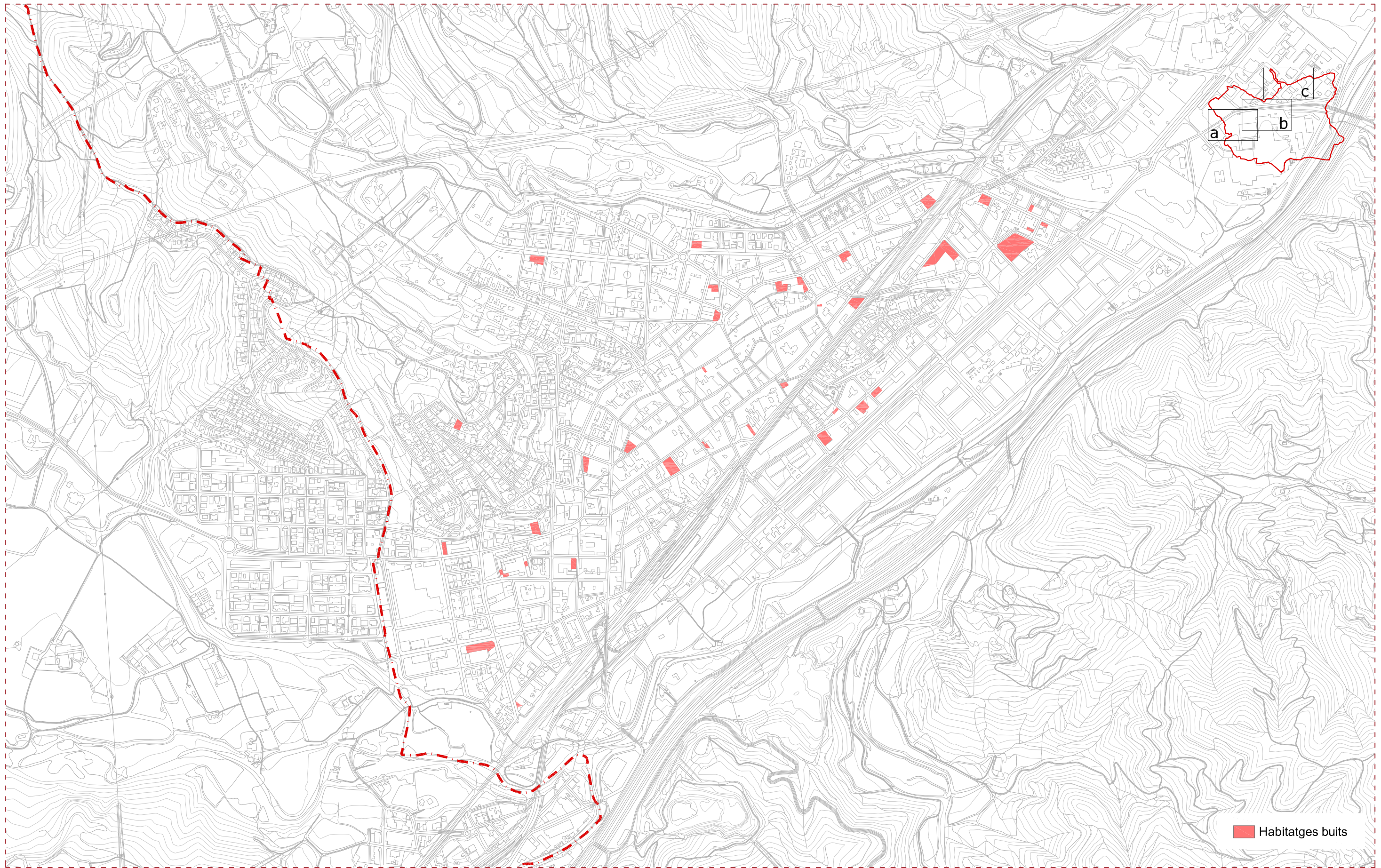


- Greu amb mesures cautelars
- Greu sense mesures cautelars
- Important
- Lleu
- Sense deficiències
- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



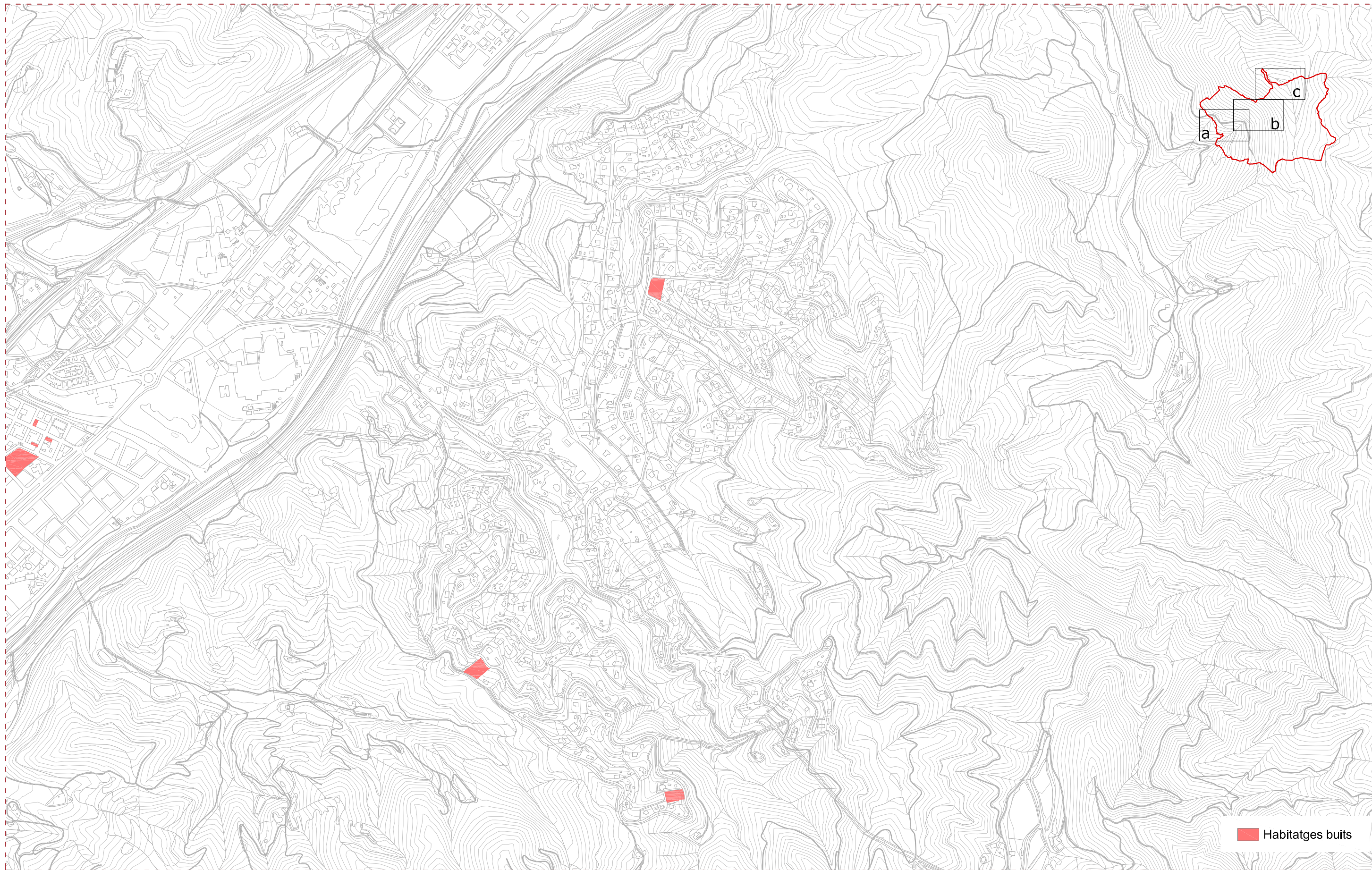
■ Habitatges buits

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500





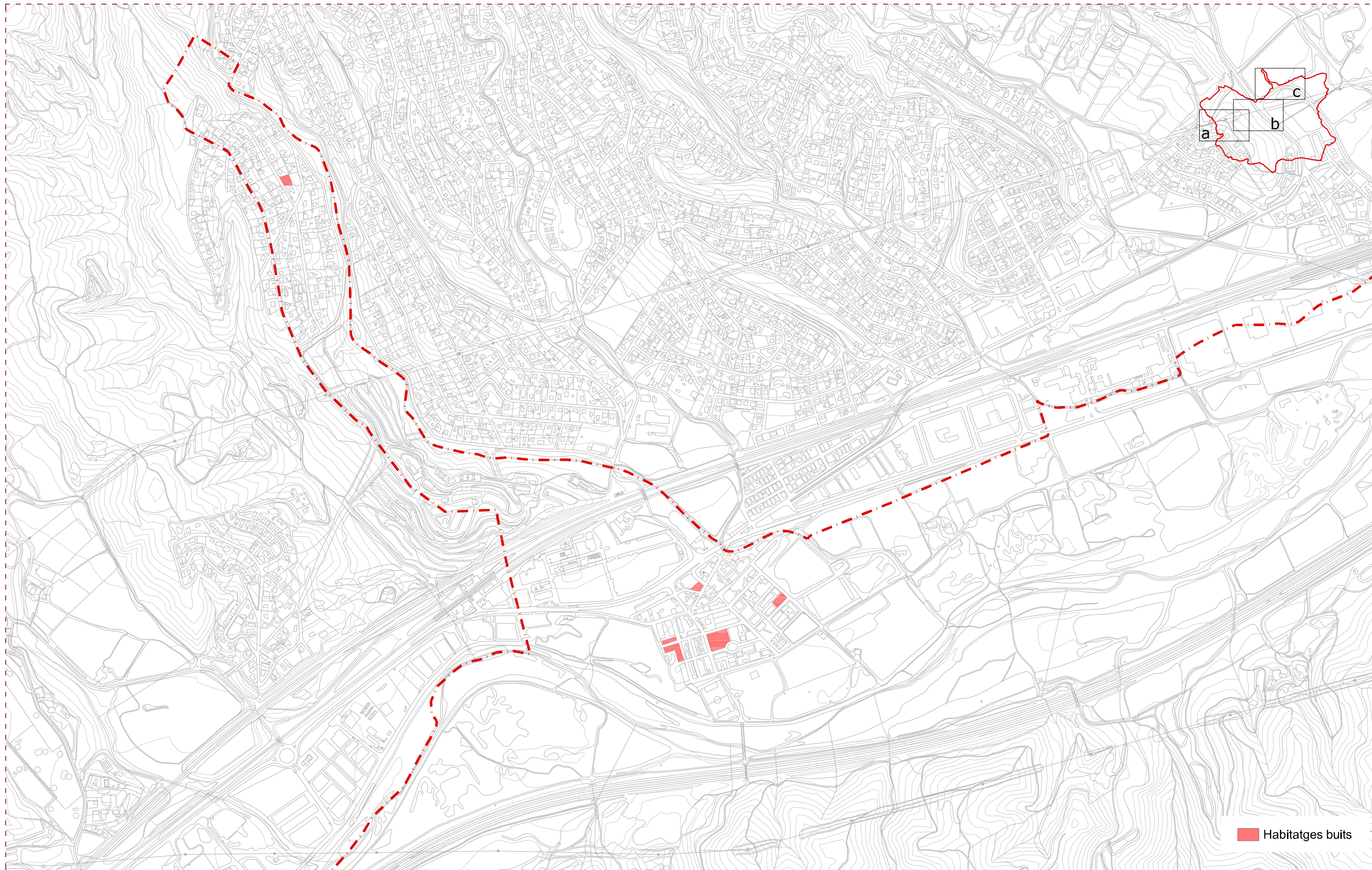
 Habitatges buits


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi





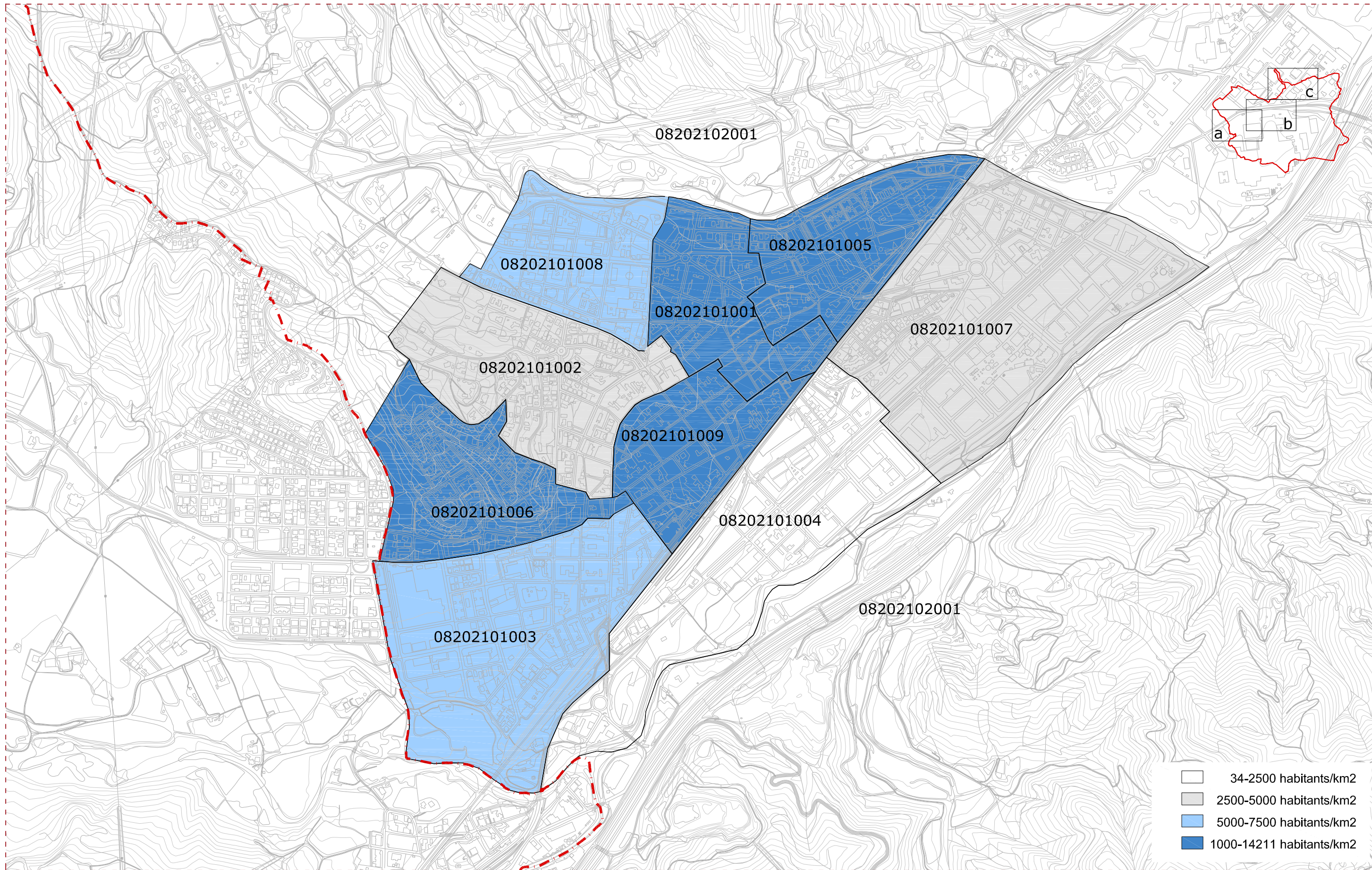
 Habitages buits

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



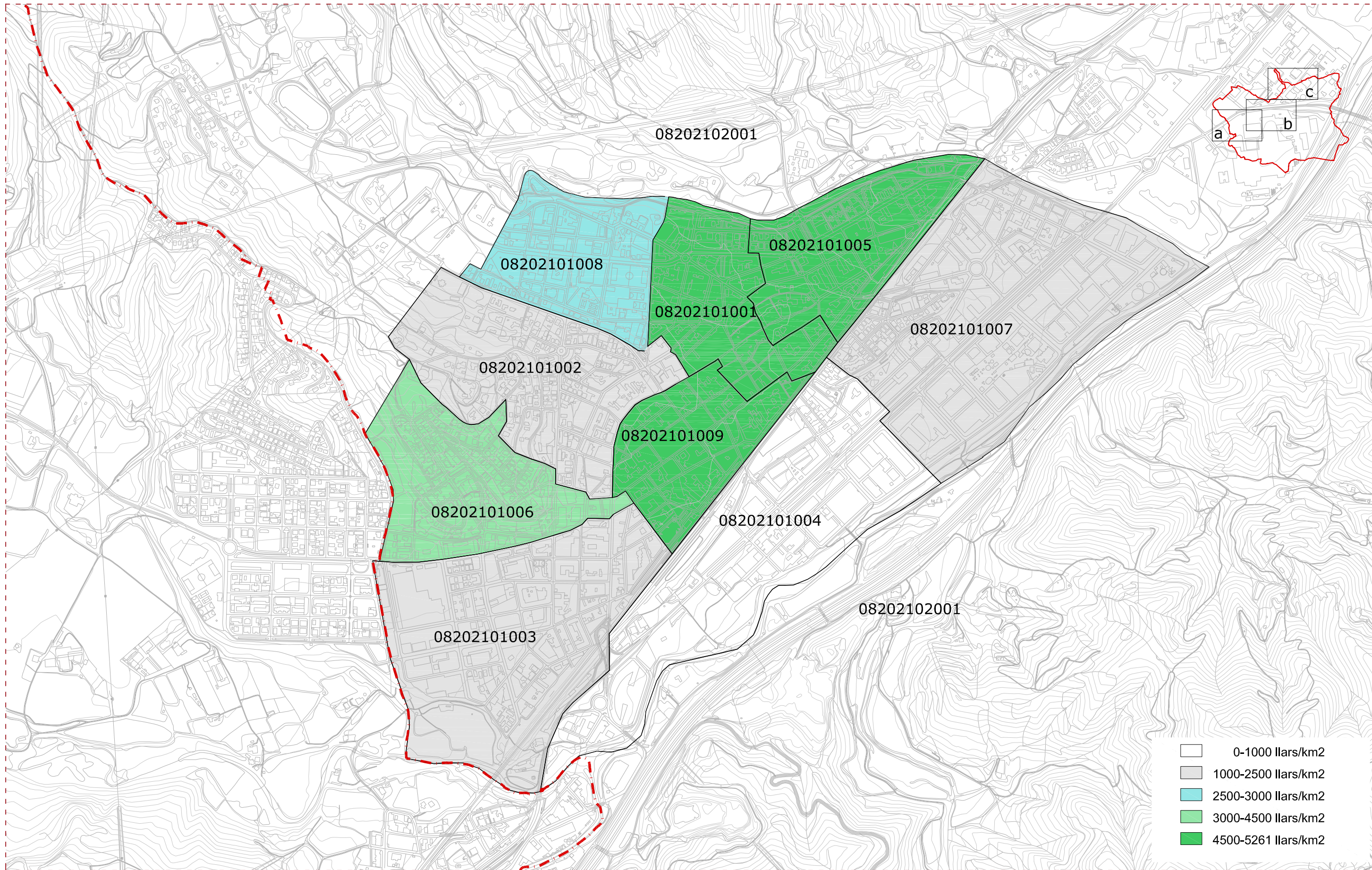


PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

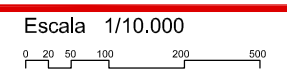
Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500

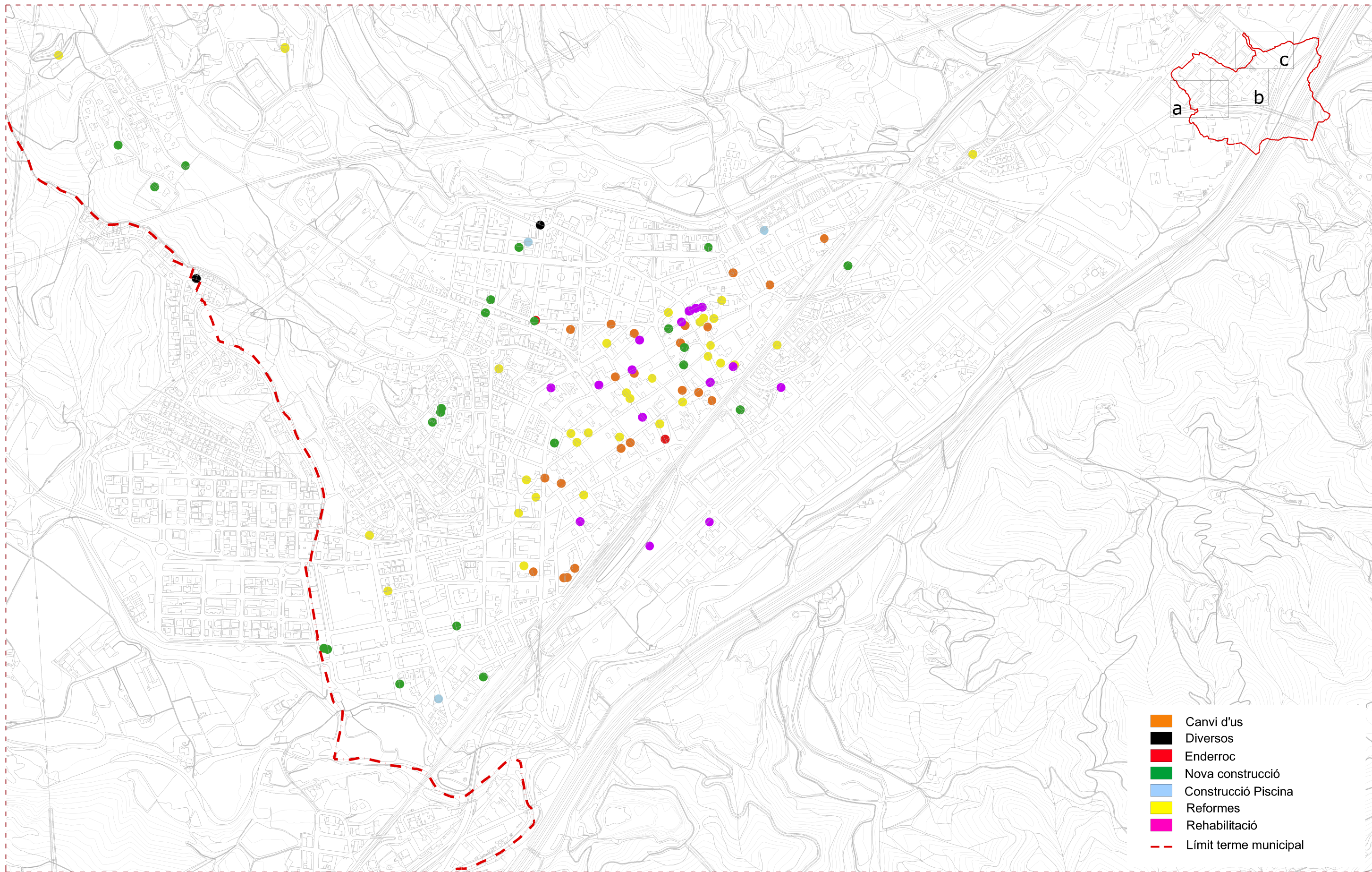




PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

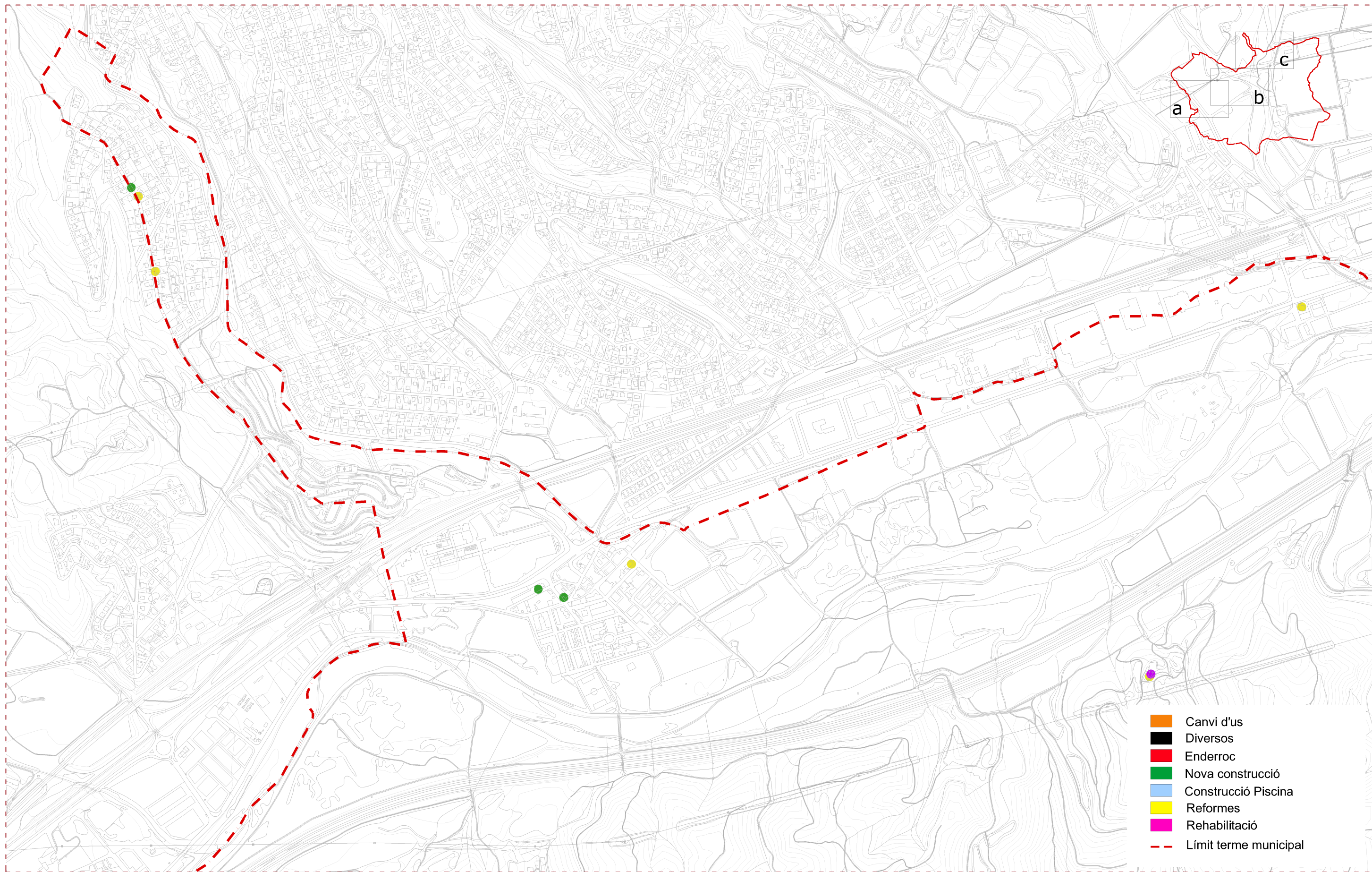




PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi



- Canvi d'us
- Diversos
- Enderroc
- Nova construcció
- Construcció Piscina
- Reformes
- Rehabilitació
- - - Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000
 0 20 50 100 200 500

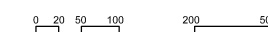


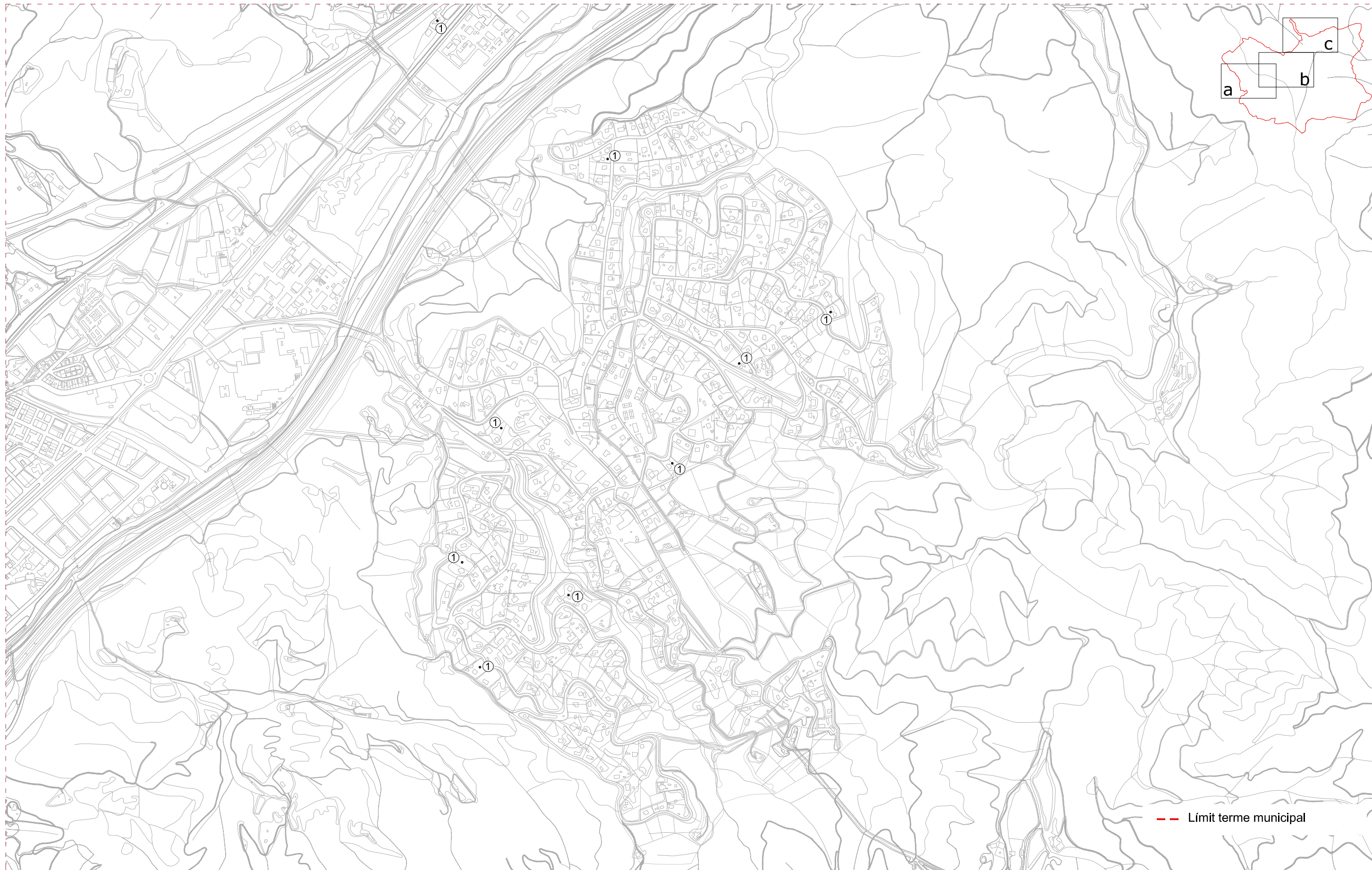
--- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000





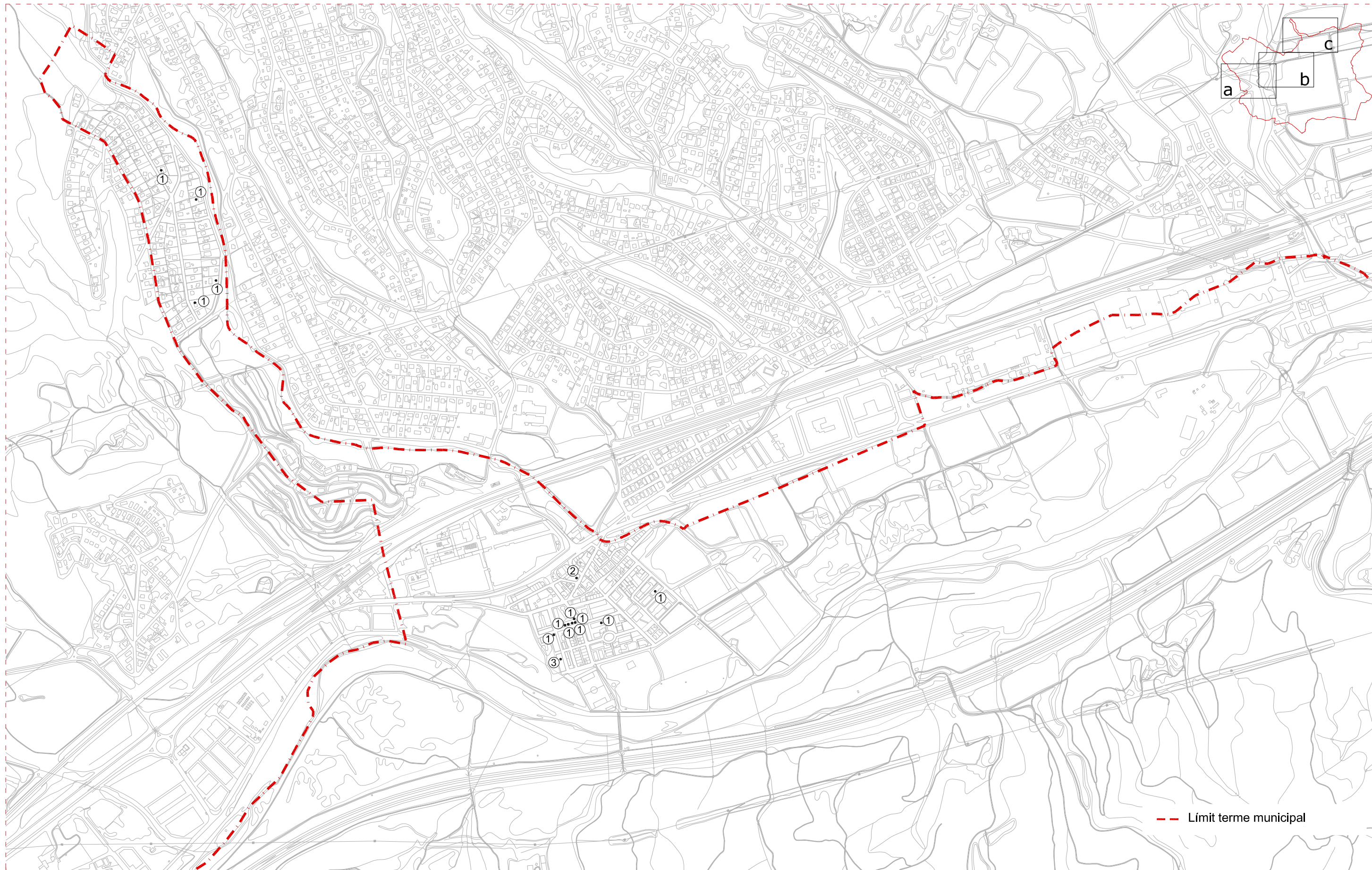
-- Límit terme municipal

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

Juny de 2021

Anàlisi i diagnosi

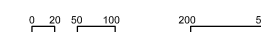




PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI
Anàlisi i diagnosi

Juny de 2021

Escala 1/10.000



8.2. Informe del procés participatiu

Informe final del procés participatiu per a
l'elaboració del Pla Local d'Habitatge
de Sant Celoni

Índex

1.	Introducció.....	2
2.	Metodologia i desenvolupament del procés	4
2.1.	Estructura de les sessions de participació.....	5
2.2.	Característiques del qüestionari en línia.....	7
3.	Resultats de la proposició d'actuacions	7
3.1.	Sessió amb grups polítics municipals.....	8
3.2.	Sessió amb personal tècnic municipal	9
3.3.	Sessió amb APIs.....	10
3.4.	Sessió amb entitats i associacions.....	11
3.5.	Sessió amb la ciutadania	12
4.	Altres propostes presentades	13
5.	Conclusions del procés participatiu.....	14
5.1.	Conclusions de les sessions de participació	14
5.2.	Conclusions del qüestionari	16
6.	Annexos.....	20
	Annex 1. Actes de les sessions	20
	Annex 2. Model del qüestionari en línia.....	40

1. Introducció

L'Ajuntament de Sant Celoni, municipi de la comarca del Vallès Oriental i capital de la subcomarca del Baix Montseny, va encetar l'elaboració del seu nou Pla Local d'Habitatge que definirà les polítiques en aquest àmbit i que permetrà fer front als nous reptes en la matèria pels propers 6 anys. Aquest projecte estratègic s'emmarca dins el suport tècnic de la Diputació de Barcelona, organisme que proporciona l'equip redactor que elabora el Pla. D'aquesta manera, l'Ajuntament deixa palesa la voluntat de fer participar la ciutadania, les entitats especialitzades i els diferents grups polítics del municipi mitjançant el procés participatiu que aquest document presenta i que s'ha cercat que pugui complementar la diagnosi feta prèviament. Aquests actors han enriquit el Pla gràcies a les seves idees, experiència i coneixement i han permès que esdevingui una eina de decisió col·lectiva.

La ciutadania, diferents entitats del sector o interessades amb la temàtica i diversos càrrecs electes de diferents color polítics han estat la base del procés participatiu que, durant la fase de proposició d'actuacions, han complementat el Pla donant a conèixer necessitats específiques quant al tema de l'habitatge. Així, el consistori haurà escoltat propostes amb orígens i motivacions diferents i valorarà quines actuacions s'hi adequarien més per satisfer totes les demandes.

En aquest informe es detallen els resultats obtinguts a les sessions de participació així com les propostes recollides al qüestionari en línia i d'altres espais participatius, sobre la situació i principals problemàtiques de l'estat de l'habitatge a Sant Celoni.

2. Metodologia i desenvolupament del procés

La proposta de treball del procés participatiu del Pla Local d'Habitatge contemplava generar debat i l'elaboració de propostes amb dos objectius clars:

- **Presentar la diagnosi prèviament elaborada:** primerament era imprescindible que els diferents protagonistes de les sessions coneguessin la fotografia de l'estat de la qüestió en relació a l'habitatge a Sant Celoni.
- **Recollir per després valorar propostes d'actuacions:** aquí és on entrava la participació central dels diferents actors, els quals podien plantejar i construir propostes per incloure en les polítiques d'habitatge.

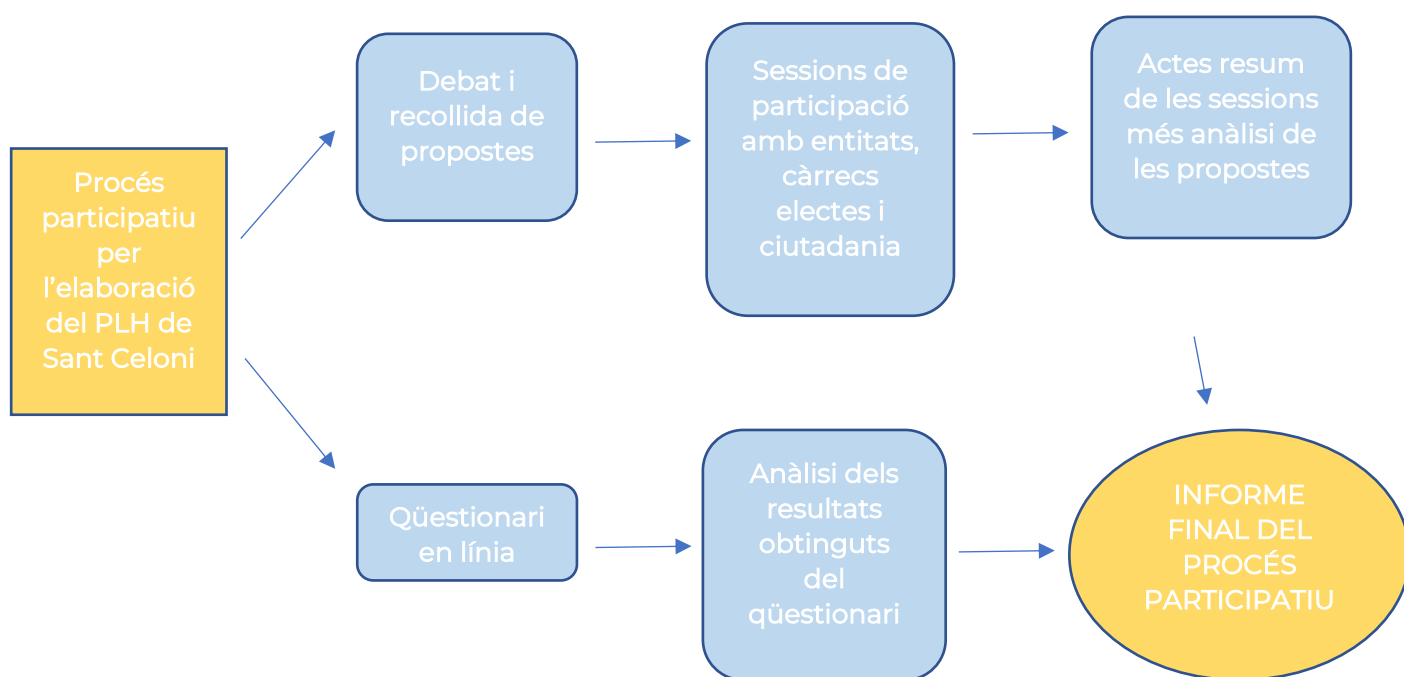
Per poder assolir la recollida de propostes d'actuacions, un cop explicada la diagnosi, es van establir cinc grups d'actors diferenciats que abans avançàvem:

- **Ciutadania:** veïns i veïnes del municipi, a títol individual o en representació d'entitats de tota mena, amb neguits i visions diverses sobre l'habitatge.
- **Entitats especialitzades:** pel seu bagatge, la seva activitat i el seu interès, es va acordar realitzar una sessió en exclusiva amb entitats específiques que treballen temes d'habitatge.
- **Càrrec electes municipals:** pel seu paper definidor del municipi amb els seus punts de vista en la matèria i capacitat per imaginar-se Sant Celoni des de diferents vessants, es va convidar també a diferents càrrecs electes de cada color polític perquè hi fessin aportacions.
- **Personal tècnic municipal:** pel seu paper clau i el coneixement en el desenvolupament de polítiques públiques en relació a l'habitatge del municipi.
- **Professionals tècnics, immobiliàries i constructores:** per la seva activitat i pel seu punt de vista en matèria d'habitatge.

Els informes en forma d'acta de cadascun dels tallers participatius servirien per recollir totes les aportacions (en aquest document poden ser consultades, concretament a l'annex) i donaven fe de la presentació de tota la tasca

realitzada fins arribar a les sessions i del debat al voltant de la temàtica de l'habitatge.

De manera paral·lela també es va dissenyar un qüestionari en línia que preguntava sobre diferents aspectes que tenien a veure amb la situació de l'habitatge a Sant Celoni: el mercat d'habitatge, els recursos municipals, el parc residencial, la possibilitat d'emancipació dels joves, l'oferta, els preus, la valoració dels diferents ajuts, la difusió d'aquests, etc. Aquest recurs complementari com ha estat el qüestionari ha donat la possibilitat d'obrir el procés participatiu a més persones i col·lectius que potser se sentien més còmodes aportant més enllà de les sessions de participació.



2.1. Estructura de les sessions de participació

L'Ajuntament va convocar els diferents col·lectius perquè participessin d'unes sessions que van comptar amb un guió prèviament planificat. Aquests espais de debat i anàlisi per l'enriquiment de la proposta inicial de mesures a prendre i incloure en el Pla van permetre que tothom hi digués la seva. La presentació inicial de la diagnosi permetia situar als assistents i disposar de totes les eines per poder fer-hi aportacions. De fet, les diferents consideracions i dades aportades generaven dubtes a resoldre en els assistents i el plantejament de

propostes en múltiples sentits. En definitiva, van aflorar diferents experiències i idees dels diversos assistents dels tallers i en base a l'anàlisi de la situació actual introduïda per l'equip redactor del projecte. La totalitat de les sessions es van celebrar de manera presencial. En aquestes, des de l'equip de dinamització es va fer difusió també de l'existència del qüestionari en línia com a eina extra de participació, un mitjà que permetia seguir opinant i aportant en el marc del procés.

Sessió	Data	Nombre de participants
Grups polítics municipals	09/11/2021	6 persones
Personal tècnic municipal	10/11/2021	8 persones
Professionals tècnics, immobiliàries i constructores	16/11/2021	0 assistència
Entitats especialitzades	23/11/2021	10 persones
Ciutadania	30/11/2021	6 persones

Les sessions participatives per elaborar el Pla Local tenien una durada prevista de 90 minuts i el guió que es presenta a continuació:

- Benvinguda als assistents (5 minuts).
- Explicació del procés participatiu i de l'objectiu de la sessió (5 minuts).
- Exposició de la diagnosi del PLH (30 minuts).
- Dinàmica participativa (40 minuts).
- Dubtes i preguntes finals (10 minuts).
- Comiat

Les sessions realitzades començaven amb una benvinguda a càrrec de l'empresa redactora que donava les gràcies als participants i els emplaçava a

aportar-hi idees i propostes tot situant-los quant al Pla i el procés participatiu. Tot seguit, s'exposava tota la tasca feta fins llavors i explicava la dinàmica que es portaria a terme a continuació. Aquesta exposició, que també es pot consultar a l'annex, es tancava amb un quadre DAFO que servia de resum dels aspectes més importants de la diagnosi.

Pel que fa a la dinàmica participativa, es va proposar a les persones assistents que ordenessin algunes de les polítiques locals d'habitatge que actualment s'estan desenvolupant a Sant Celoni. Aquestes polítiques s'havien d'enquadrar en 4 possibles àmbits temàtics. A continuació, a partir del propi debat generat, les persones havien de realitzar noves propostes d'actuació. Els àmbits temàtics proposats són els següents:

Àmbit 1: Actuacions adreçades a col·lectius vulnerables

Àmbit 2: Actuacions adreçades al parc residencial

Àmbit 3: Actuacions de plantejament urbanístic

Àmbit 4: Instruments i tramitacions administratives

En acabat, es preguntava si cap dels participants tenia algun tipus d'aportació final, s'explicava que s'havien anotat totes les seves aportacions i que aquestes serien traslladades a l'Ajuntament.

2.2. Característiques del qüestionari en línia

El qüestionari en línia es va posar a l'abast de la ciutadania i entitats de Sant Celoni i comptava amb 20 preguntes a respondre, la majoria amb respostes establertes però també algunes amb resposta lliure, i ha permès ampliar la diversitat d'opinions i aportacions per procedir a la redacció del Pla. El qüestionari es va difondre i es va poder contestar durant cinc setmanes a través del portal web de l'Ajuntament i ha obtingut un total de 4 respostes de la ciutadania del municipi.

3. Resultats de la proposició d'actuacions

És en aquest apartat on detallarem els principals resultats obtinguts a les sessions de participació on els diferents actors han pogut aportar les seves propostes per incloure al Pla, de la mateixa manera que el nombre d'assistents i la seva durada. Recordem que les tres sessions celebrades han estat: una amb càrrecs electes, una altra amb personal tècnic municipal, una tercera amb entitats i moviments socials i, finalment, una sessió amb ciutadania en general. També es va convocar una sessió amb APIs però, per falta d'assistència, no es va poder celebrar.

3.1. Sessió amb grups polítics municipals

Data: 9/11/2021

Número d'assistents: 6 persones.

Durada: 90 minuts

Observacions diverses: els grups municipals que participen de la sessió són els d'ERC, JuntsxCat, la CUP i PSC. Destaca que, en aquest cas, s'ha comptat amb la participació dels diferents grups polítics que gaudeixen de representació municipal

Debat i propostes:

El debat al voltant de les propostes s'inicia sobre el tema de la possibilitat d'aplicar un topall a la densitat d'habitatges per bloc a Sant Celoni tal i com s'està duent a terme a d'altres municipis.

Es posa sobre la taula la possibilitat de crear models de cohabitatge o el fet d'aplicar mesures coercitives a aquelles persones que tenen pisos buits. Es valora, doncs, que un cop realitzades les inspeccions, cal aplicar les mesures corresponents.

Així mateix, es valoren altres mesures com poden ser els incentius fiscals, permetre el fet de no haver de construir un pàrquing o la cessió de sol per a la construcció d'habitatge cooperatiu.

Un altre aspecte important que s'ha valorat durant la sessió han estat les construccions existents que no han estat acabades. Es valora positivament el fet que des de l'Ajuntament es puguin adquirir les estructures a mig fer.

Un altre proposta ha estat la creació d'un 'Programa de protecció d'habitatges plens'. En aquest cas, es considera que les inspeccions es podrien realitzar, també, en habitatges plens per tal d'identificar situacions anòmales. D'aquesta manera, si es gaudeix d'un llistat dels pisos ocupats, es pot realitzar un prioritziació i, per tant, saber on destinar les ajudes.

Finalment, també es considera important realitzar una campanya de difusió i crear un canal de comunicació individualitzat. Aquest, aniria adreçat a persones amb llars que es veuen més afectades i, per tant, podrien informar-se d'aquelles ajudes que estan vigents.

3.2. Sessió amb personal tècnic municipal

Data: 10/11/2021

Número d'assistents: hi assisteixen 8 persones.

Durada: 90 minuts

Observacions diverses: es compta amb la participació de diferents àrees de treball del consistori com és la de participació ciutadana, l'Oficina d'Atenció Ciutadana, l'Àrea de Desenvolupament i Comunitat, Habitatge, Territori o Comunicaicó.

Debat i propostes:

El debat s'inicia amb la proposta d'incrementar la densitat al centre del municipi. Alhora, però, es reconeix que aquest augment pot ser difícil d'executar ja que, una modificació puntual del PGOUM pot incrementar la densitat en els sectors pendents a desenvolupar però, en canvi, no en els nous.

Seguidament, es reconeix que, en tant que la incidència que hi ha a nivell municipal, es proposa, per exemple, la rehabilitació de l'habitatge buit, especialment al nucli antic.

Així mateix, es reconeix que es podrien donar suport a la rehabilitació en forma d'ajut econòmic i compensació per a l'ús d'habitatge de tipologia social. Una altra proposta a destacar és l' adquisició de patrimoni. Es reconeix que es

gaudeix d'un pressupost d'un 1,5 milions d'euros que no s'ha utilitzat i que, per tant, es podria destinar a l'adquisició de patrimoni.

Alhora, destaca la possibilitat d'estimular contractes de masoveria urbana. Enlloc de pagar un lloguer, les persones inquilines paguen amb la rehabilitació de la finca.

Es reconeix, doncs, que encara que tot i reconeixent les limitacions existents, s'han d'aprofitar les eines que tenen a nivell municipal per tal de fer el màxim d'actuacions possibles.

Un altra aspecte considerat durant la sessió és la situació dels habitatges que estan a mig construir. Es reconeix que, en alguns casos, existeixen dificultats per a adquirir aquestes obres ja que, a últim moment on l'Ajuntament podria assumir la propietat, la promotora o el propietari en qüestió sol·licita la llicència per acabar l'obra. Tot i així, es reconeix que actualment l'Ajuntament de Sant Celoni disposa de 2 o 3 solars.

Una nova mesura a considerar per part del l'equip tècnic ha estat la possibilitat de vendre els solars per a habitatges unifamiliars a un preu més assequibles. Encara que en aquests casos el consistori no en trauria benefici, es reconeix que seria una mesura que podria facilitar l'accés a famílies més joves.

Finalment, un aspecte a destacar ha estat l'envelliment del parc d'habitatges. Es considera que, en molts casos, les inspeccions tècniques es realitzen, simplement, per a complir amb un tràmit. Alhora, es valora que el percentatge de persones que fan les ITE és molt baix. Així doncs, es consideraria oportú realitzar una campanya per a incentivar la realització d'aquestes inspeccions.

3.3. Sessió amb APIs

Data: 16/11/2021

Número d'assistents: 0 persones.

Durada: -

Observacions diverses: Aquesta sessió no es va poder celebrar ja que, tot i realitzar la convocatòria corresponent, no es va comptar per falta d'assistència.

3.4. Sessió amb entitats i associacions

Data: 23/11/2021

Número d'assistents: hi assisteixen 8 persones.

Durada: 90 minuts

Observacions diverses: es compta amb la participació de l'Associació de Veïns del Turó, de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, Creu Roja, el Consell de Poble de la Batllòria i Cohabitatge Baix Montseny.

Debat i propostes:

En aquesta sessió, el debat s'encamina a la generació de propostes per tal d'esmenar, complementar i/o enriquir les primeres mesures inicialment plantejades per l'equip de redacció del projecte emmarcades en les 4 estratègies presentades un cop explicada la diagnosi del Pla.

En primer lloc, des de l'Associació de veïns del Turó es considera que un dels punts que més s'hauria de treballar és saber quin col·lectiu vulnerable hi ha, els quals no tenen recursos econòmics per a cap tipus d'habitatge. Abans de procurar edificar nou, cal trobar una solució a la problemàtica de la gent vulnerable. Per què són vulnerables? No tenen feina? Són nouvinguts? Alhora, s'expressa el seu desacord en relació a la construcció de nou habitatge i, per tant, a l'augment de la població del municipi. Es reconeix que si creix l'oferta i augmenta la població, també augmentarà la necessitat de serveis, fet que crearà una major desigualtat.

Seguidament, des de la PAH centren les seves propostes en la intenció de valorar l'ús que se'n fa de l'habitatge, tenint en compte l'anàlisi sobre la possibilitat de créixer com a municipi. Així, creuen que la lluita ha de ser augmentar el parc públic de Sant Celoni. Aquesta situació es dona, no tant per la construcció de nou habitatge, sinó per passar els pisos buits a parc públic. Així mateix, es considera necessari realitzar un llistat dels pisos buits existents al municipi, demanda que reconeixen que han sol·licitat diversos cops. Alhora, s'aposta per pujar l'IBI a grans tenidors que tenen pisos buits o el fet d'establir Sant Celoni com a zona d'habitatge tens.

Pel que fa a Creu Roja, expressen estar d'acord amb les intervencions de la PAH, i en el seu cas hi posen l'èmfasi en la dificultat afegida de moltes persones de poder-se empadronar. Així, la seva proposta gira al voltant de treballar per facilitar aquest tràmit. Alhora, es posa sobre la taula el paper de Serveis Socials. Juntament amb la PAH, consideren que tenen dificultats per a coordinar-se i que, en molts casos, acaben enviant a famílies a les diferents entitats.

Per la seva banda, des de Cohabitatge Baix Montseny, es proposa la opció de tanteig i retracte com a una alternativa important. En tant que a Sant Celoni hi ha 139 habitatges en estructures inacabades, es considera que es tracta d'una alternativa que podria solventar part del problema.

La sessió finalitza amb una sèrie de preguntes i dubtes breus que són resolts de manera ràpida, quant a temes legals sobre l'habitatge bàsicament, i també es comenta el tema de l'accessibilitat. L'equip de redacció aclareix que aquí la lluita és intervenir sobre els edificis ja edificats perquè pel que fa als de nova construcció la legislació ja obliga a una sèrie de mesures. És a dir, es tracta d'adaptar els ja construïts.

3.5. Sessió amb la ciutadania

Data: 30/01/2021

Número d'assistents: hi participen fins a 6 persones.

Durada: 90 minuts

Debat i propostes:

En aquesta cinquena i darrera sessió el tret de sortida se situa en una sèrie de propostes i preguntes per part de diferents assistents i que són objecte de debat.

El debat, però, es centra en algunes propostes com el fet d'incentivar l'ús d'habitatge compartit, tant entre jovent com entre persones gran. Es tractaria d'allotjaments dotacionals, en els quals les persones gaudeixen d'un espai privat i, alhora, a l'edifici hi ha espais compartits. Així doncs, es proposa el fet de promoure l'habitatge cooperatiu ja que dóna resposta l'accessibilitat. Aquesta idea es valora positivament ja que és atractiu tant a nivell econòmic

com a nivell social. Les persones grans comparteixen i, per tant no estan soles; i, alhora, les persones joves o famílies poden gaudir de més serveis (caldera, rentadores, etc.). Es reconeix que a Sant Celoni ja hi ha un grup interessat en promoure l'habitatge cooperatiu.

Pel que fa el creixement de població, algunes persones assistents consideren que el municipi encara pot créixer en relació a l'habitatge. Tot i així, es reconeix que aquest fet tindria avantatges i inconvenients. Afirmen, però, que actualment estan bé com estan.

Així mateix, un altre assistent afirma que el creixement de població, en relació a les competències, implica que l'Ajuntament hauria de començar a desenvolupar certes competències que, fins ara, l'ajuntament no gestiona (educació, transport..). La barrera dels 20.000 habitants implica, també, ingressos per part de l'Estat per a desenvolupar aquestes polítiques públiques.

4. Altres propostes presentades

Per acabar, el procés també va preveure obrir una via en línia perquè qualsevol dels actors i participants que així ho desitgessin poguessin fer arribar més propostes per escrit. A continuació es presenten les 2 propostes rebudes, totes de 2 de persones anònimes:

Proposta número 1

Cedir sòl públic per projectes de cohabitatge, l'ajuntament ha de tenir pisos per lloguer social, fer-se càrrec de la problemàtica de l'especulació i ajudar a les famílies. Posar un màxim de lloguer...

Proposta número 2

Fa més de 10 anys que espero resposta a una sol·licitud d'habitatge social tinc una discapacitat física i aquí estic sense resposta

5. Conclusions del procés participatiu

A continuació es presenten per una banda les conclusions de les sessions de participació, i per l'altra les conclusions del qüestionari.

5.1. Conclusions de les sessions de participació

Primerament, es presenten les principals propostes recollides en les sessions de participació, de la mateixa manera que d'altres que s'han fet arribar per altres vies telemàtiques. Aquestes es troben classificades en els quatre àmbits temàtics proposats que conformen el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni:

Àmbit 1. Actuacions adreçades a col·lectius vulnerables
Acords amb grans tenidors perquè cedeixen habitatges per al seu ús social
Redistribució dels habitatges socials per evitar concentracions en determinats barris
Cessió de sòl per a la construcció d'habitatge cooperatiu d'ús social
Promoció municipal al solar La Forestal
Negociació amb SAREB per a la cessió d'habitatges
Construcció d'allotjament dotacional en solars d'equipament de titularitat municipal
Facilitar la promoció d'Habitatge cooperatiu mitjançant cessió d'ús de sòl
Promoure Habitatge participatiu (allotjament dotacional)
Negociació amb la SAREB per a la cessió d'habitatges per a ús social
Atendre als col·lectius vulnerables
Augmentar el parc públic
Augmentar el personal de Serveis Socials. Tenir personal de serveis socials especialitzat en habitatge
Control i seguiment dels habitatges d'inclusió social
Ajuts per facilitar emancipació
Padró social
Suport i acompanyament a les persones vulnerables per llogar davant les immobiliàries
Comptadors socials d'aigua i llum
Treballar per cancel·lar el deute de les famílies vulnerables dels subministres
Augmentar el nombre d'habitatges d'emergència
Replantejar el protocol en relació als desnonaments

Àmbit 2. Actuacions adreçades al parc residencial

Subvencions municipals a la rehabilitació d'edificis d'habitatges

Seguiment de les estructures d'habitatge inacabades

Promoció de la masoveria urbana

Subvencions a la rehabilitació i posterior ús mitjançant la Borsa

Masoveria urbana en habitatges de titularitat municipal

Bonificacions fiscals per a obres d'estalvi energètic

Bonificacions fiscals per a la rehabilitació de façanes

Promoure la realització de les ITE de les finques que no l'han fet

Ajuts i bonificacions per a les obres de rehabilitació obligades per la ITE

Àmbit 3. Actuacions de plantejament urbanístic

Facilitar l'ús de plantes baixes com a habitatges

Valorar el canvi de sistema de compensació a cooperació en aquells sectors on s'hi hagi de construir HPO

Increment de la densitat d'alguns sectors existents

Modificació del PGOUM per incrementar la densitat en nous sectors pendents de desenvolupar

Construcció d'allotjament dotacional en equipaments sense ús

Àmbit 4. Instruments i tramitacions administratives

Inspeccions per ús anòmal d'habitatges (sobreocupació, mal estat...)

Actualització del cens d'habitatges buits per fer-ne seguiment i poder aplicar recàrrecs de l'IBI

Mobilització dels actius patrimonials municipals

Venda de solars d'unifamiliars per obtenir recursos per a polítiques d'habitatge

Executar l'urbanització de SUNC per permetre posteriorment l'edificació de nou habitatge

Fer difusió i acompanyament de les subvencions públiques per rehabilitació, instal·lació d'energies renovables...

Cens habitatges buits

Augmentar l'IBI als habitatges buits de grans tenidors

Multes coercitives a habitatges buits

Demandar que Sant Celoni sigui declarada zona d'habitatge tens

Transparència en relació a les polítiques i els pressupostos d'HABITATGE
Programa d'inspecció d'habitatges
Multes a construccions inacabades (80%)
Tanteig retracte
Treballar amb cooperatives d'habitatge
30% HPO en noves construccions i en grans rehabilitacions
Taula participativa d'Habitatge

5.2. Conclusions del qüestionari

Tot seguit es presenta l'anàlisi feta al voltant dels resultats del qüestionari en línia. Tot i així, cal tenir en compte que es tracta d'un qüestionari que ha rebut, només, 4 respostes. Per tant, els resultats estaran certament esbiaixats i, per tant, no es podran prendre com a mostra del total de la població.

Sobre el perfil de les persones que responen al qüestionari, trobem que el 100% són dones, i la meitat són persones nascudes l'any 1979 i, l'altre meitat, entre 1992 i 1993. Pel que fa la procedència de les persones que responen, el 75% són nascudes a un altre indret mentre que el 25% restant és nascuda a Sant Celoni. Ens trobem amb un empat tècnic entre les persones que responen en relació al motiu pel qual van venir a viure a Sant Celoni. En aquest cas, mentre que el 50% hi va venir per motius familiars o de parella, el 50% reconeix haver-ho fet per altres motius (no especificats). La situació familiar del 100% dels qui responen és la de ser propietari o llogater de la seva llar, o bé viu en un habitatge cedit. Per tant, cap de les persones està en situació de no haver-se emancipat.

Preguntats sobre la valoració que en fan del mercat d'habitatge de Sant Celoni, el 50% dels enquestats afirmen que existeix diversitat d'habitatge però que els preus no s'adeqüen a les seves possibilitats. El 50% restant responen que "hi ha poca oferta d'habitatge per trobar el que necessito". Sobre la preferència en el moment de l'emancipació, l'opció escollida és un habitatge de lloguer per al total de persones que han respòs. Quant a la possibilitat plantejada als qui responen d'anar a viure a municipis propers, el 75% afirmen tal possibilitat. I sobre els 2 trets principals que es demana als enquestats que destaquin al voltant de Sant Celoni com a indret on viure, les dues respostes

amb un major suport han estat el fet de ser un municipi ben comunicat que permet desplaçar-se a la feina (50%) i el fet de que ofereixi serveis i condicions propícies per a viure-hi (50%).

En un següent bloc de preguntes i pel que fa a la qualitat de l'oferta d'habitatge a Sant Celoni, es demana als enquestats que manifestin el seu grau d'acord sobre una sèrie d'afirmacions. Per exemple, el 50% afirmen estar més totalment en desacord amb que Sant Celoni ofereixi varietat en tipologies d'habitatge en funció de les necessitats de cada família. El 75% afirma també estar totalment en desacord sobre que Sant Celoni ofereix varietat en preus de lloguer i venda en funció de les possibilitats de cada família, i fins al 50% contesta estar en el seu cas totalment en desacord quant a l'afirmació de "en general els habitatges de Sant Celoni tenen un bon nivell de serveis (abastament d'aigua, telefonia, fibra òptica,...). Sobre el compliment amb els requisits d'accessibilitat (rampes, ascensors,..), el 50% afirmen estar més aviat d'acord o i el 50% restant afirmen estar més totalment en desacord.

Sobre l'estat de conservació del parc d'habitatges, s'obre un nou bloc de preguntes al voltant del grau d'acord dels enquestats. A l'afirmació de "el parc d'habitatges de Sant Celoni es troba en un bon estat de conservació", el 100% de participants responen que hi estan més aviat en desacord o totalment en desacord. Sobre si aquest és modern i si es troba en bones condicions d'habitabilitat, altre cop, les respostes es concentren entre el desacord i totalment desacord. Pel que fa a si creuen els enquestats que a Sant Celoni no es detecten zones d'infrahabitatge o de degradació dels habitatges, un 75% hi estan totalment en desacord, i sobre el manteniment correcte per part dels propietaris, el 50% estan més aviat d'acord i, l'altre 50%, estan totalment en desacord.

En un últim bloc de preguntes al voltant del grau d'acord o de desacord, es demana als participants sobre l'impacte social de l'habitatge. Per començar, el 50% es situa totalment en desacord sobre que la mitjana de preus de l'habitatge sigui adequada en relació a la renda mitjana de la ciutat. És significatiu remarcar aquí que el 50% restant respon que hi està "més aviat en desacord". És a dir, cap dels enquestats respon que estigui d'acord amb aquesta afirmació. Sobre si hi ha prou oferta d'habitatge per satisfer la

demanda, el 75% hi està totalment en desacord. Un 50% es manifesta totalment en desacord o més aviat en desacord sobre que a Sant Celoni es portin a terme suficients polítiques d'habitatge. Per últim, sobre l'afirmació "la pressió dels preus de l'habitatge en altres municipis més grans o de l'àrea metropolitana impacta en els preus a Sant Celoni", el percentatge d'enquestats que contesta estar-hi totalment d'acord (50%) o més aviat en desacord (50%).

Tot seguit, es demana als enquestats que exposin el seu grau de coneixement al voltant de diferents actuacions o serveis municipals en matèria d'habitatge. En primer lloc, un 50% afirmen tenir coneixement de l'existència de l'Oficina Local d'Habitatge front a un 50% que comuniquen els sona. Sobre els ajuts socials municipals, fins el 75% afirmen tenir-ne coneixement. Per altre banda, el 50% afirmen que sí tenen coneixement, en aquest cas, des de la informació i orientació en matèria d'habitatge, però pel contrari el mateix percentatge de persones manté que li sona o desconeix la mateixa. Pel que fa el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge, el 50% reconeix tenir-ne coneixement. Finalment, en relació a la Xarxa de mediació del lloguer, el 100% de la respostes reconeixen conèixer o que els sona el servei.

D'entre les diferents respostes que es proposen sobre quines són les principals necessitats dels enquestats quant a l'habitatge, fins al 75% afirmen l'ajuda per al lloguer, i el 25% restant es decanten per l'ajuda al lloguer.

Preguntats sobre la principal necessitat del municipi quant a l'habitatge, el 75% dels enquestats afirmen que aquesta es troba en la lluita per reduir els preus, tant de lloguer com de compra. I amb força menys respostes però en segona posició hi trobem la necessitat d'ajudar a les famílies que no poden pagar el seu habitatge o les despeses de la llar.

Quant al futur, el 50% dels qui responen afirmen que l'Ajuntament hauria de promoure l'habitatge a un preu assequible mentre que, l'altre meitat, considera que s'haurien de penalitzar els grans tenidors d'habitatges.

Per acabar, en la darrera pregunta es demana als enquestats si tenen suggeriments d'actuacions que es podrien desenvolupar al municipi. En aquets cas s'han pogut recollir dues respostes. Encara que una d'elles tracta una problemàtica personal, l'altre recull una bateria de propostes: Cedir sòl

públic per projectes de cohabitatge, l'ajuntament ha de tenir pisos per lloguer social, fer-se càrrec de la problemàtica de l'especulació i ajudar a les famílies. Posar un màxim de lloguer...

6. Annexos

Annex 1. Actes de les sessions

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

ASSEMBLEA AMB CARRECS ELECTES

FASE 2: FASE DE GENERACIÓ DE PROPOSTES D'ACTUACIONS

DATA I HORA: 09/11/2021, a les 19.30h

Presencial

Assistència: Magalí Miracle (Regidora d'Afers Socials i Habitatge), Míriam Teruel (PSC), Mohamed Lamin Jammeh Sanneh (PSC), Gerard Carat (CUP), Ernest Vilà (JuntsxCat), Patricia Rodríguez (JuntsxCat) i Sergi Fernàndez i Ònia Capçada (PortaCabot).

La sessió s'inicia amb la benvinguda de la Regidora d'Habitatge, la qual dona la benvinguda i contextualitza els assistents quant al projecte i sobre la fase en que ens trobem actualment. Tot seguit, en Sergi Fernàndez de l'empresa redactora del projecte situa al voltant d'allò que treballarem en la present sessió i comença per presentar la diagnosi i l'estratègia inicial a seguir per poder generar propostes a continuació.

Un cop acabada la presentació, s'inicia una dinàmica on es compta amb la participació dels i les assistents, fet que promou la generació de debat:

Ernest (JuntsxCat): hi ha municipis que tenen topada la densitat d'habitatges per bloc, cosa que a Sant Celoni no passa. En aquests moments no s'està limitant. Al nucli antic n'hi deu haver algun tipus i que estigui condicionat, també, a la reserva d'aparcaments. Si tens habitatge nou, has de poder ubicar-hi un aparcament. Aquí, si pots ubicar-lo en un lloc relativament proper, pots crear aquest habitatge.

Magalí (ERC): s'ha de vigilar el parc comercial, s'ha de protegir. Cal valorar com fer-ho.

Sergi: no hem sabut veure actuacions que desenvolupi l'Ajuntament. Què es podria fer per tal d'estimular que aquets 294 protegits que el planejaments pot fer que s'executin?

Gerard (CUP): m'ha semblat que la distribució actual de la distribució d'habitatge social és una distribució molt desequilibrada. Quasi tota la previsió de construcció oficial recau sobre una mateixa zona. Això, ens porta a un poble amb bombolla i guetos. De fet, Sant Celoni ja està molt desequilibrat amb zones amb edificis alts i se'n preveuen més. Si a més, l'habitatge social recau sobre una mateixa zona, no és una mesura que augmenti l'habitatge social però sí la manera en com es distribueix.

Sergi: vols dir, entenc, no concentrar la construcció d'habitatge social en una sola zona.

Gerard (CUP): entenc que pertany més al POUM que no pas al PLH. Però no sé si el PLH pot marcar aquesta línia o alertar sobre aquesta situació.

Sergi: sí, pot fer propostes per alertar d'aquesta situació. Per exemple, en zones centre, hi ha menys habitatge protegit. D'una banda, perquè quan es van construir els habitatges, fa molts anys, no existia aquesta modalitat d'habitatge. Hi ha una normativa que obligava a propietaris de solars que volguessin edificar, havien de dedicar un 30% a habitatge protegit. Això va portar problemes ja que aquesta normativa de Barcelona no estava sustentada sobre cap normativa urbanística. Ara, a l'Estat, s'ha avançat que aquesta nova llei permetrà que els Ajuntaments puguin gaudir d'aquest 30% però hauran de compensar econòmicament.

Magalí (ERC): llavors, si els Ajuntaments apliquen aquest 30% hauran d'indemnitzar d'alguna manera, no?

Sergi: exacte. Per exemple, a Sant Celoni que teniu edificacions que no són molt altes, hauran de ser els edificis que poden permetre més habitatges els que podran assumir aquesta mesura del 30%. Per tant, caldria veure quants solars encara permeten aquest nivell d'edificació i després veure què suposa aquesta compensació econòmica. Cal veure el valor del m²/habitatge protegit i la mitjana del m²/habitatge lliure. Aquesta mesura, el que fa, és no concentrar l'habitatge social en una sola zona.

Magalí (ERC): aquí el que falta és la cessió d'habitatge dels grans tenidors i crec que és importantíssim. Crec que és obligatori. (acords amb grans tenidors

Gerard (CUP): tinc diferents qüestions que m'agradaria exposar. En primer lloc, quin tipus de mesures legals i coercitives es poden dur a terme sobre construccions que estan a mitges? És més fàcil aconseguir lloguer social? De moment, 99 de segur.

Pel que fa als models de cohabitatge, s'ha comentat que hi havia una oferta que permetia a qualsevol ciutadà aconseguir un habitatge de les seves necessitats. El model d'habitatge mitjà és menys representatiu del que era fa anys enrere. Per tant, models de cohabitatge ho poden permetre. Hi ha altres mecanismes a part de la cessió del sol com són els incentius fiscals, permetre no haver de construir un pàrquing, donar facilitats a entitats privades que volen desenvolupar aquests models o cessió del sol per a la construcció d'habitatge cooperatiu. En relació a les mesures coercitives a pisos buits, després de les inspeccions cal aplicar les mesures.

Finalment, pel que fa el DAFO, una de les debilitats és la quantitat de pisos ocupats. Entenc que és debilitat perquè implica infrahabitatge però cal tenir en compte, també, que hi ha un desequilibri entre.. caldria facilitar informació a entitats com la PAH sobre quins d'aquests pisos pertanyen a grans tenidors i grans financeres per evitar que, ja que hi haurà ocupació, que no es generi situacions d'infrahabitatge. És un tema delicat però, com a mínim, evitaria infrahabitatge.

Magalí (ERC): crec que quan detectes pisos ocupats, no sé si són exactament pisos d'infrahabitatges. Jo crec que no, crec que no és ben bé així. Els pisos que tenim detectats, n'hi ha pocs que siguin infrahabitatge. De vegades, el contrari, els que són infrahabitatges, estan llogats. No ho sé, caldria mirar-ho.

Sergi: això ha estat una opinió nostra, no és segur que sigui així. D'altre banda, això que dius de "col·laborar" amb els ocupadors per tal d'orientar sobre què és millor ocupar i què no, la realitat és que és un sistema difícil d'intentar regular. Qui té una necessitat social, ocupa allà on té una oportunitat i on li convé (escola, família..) o perquè una màfia els ha fet veure que allà podran

fer-ho de forma tranquil·la. Llavors, és difícil. A més, que l'administració col·labori amb ocupadors...

Gerard (CUP): estic parlant del tercer sector, no de treballar amb una màfia.

Magalí (ERC): Ara mateix, Càritas i Creu Roja, no gestionen pisos. Poden ajudar en algun suport o lloguer però ara mateix no fan feina en aquest sentit. A mi el que em preocupa són les construccions que estan a mitges. És una feina tan brutal i tant a llarg plaç... De quina manera una institució pot ajudar als ajuntaments? L'ajuntament té eines? Perquè ens podem passar anys posant multes.

Sergi: el que acostuma a passar és que aquestes construccions són empreses que han fallit, se les ha quedat al banc i s'ho ha quedat la Sareb... Llavors, intentar imposar-li al propietari (que potser és la Sareb) la imposició de que l'acabi quan la Sareb no es promotora, no és una solució. En canvi, intentar pactar amb propietaris actuals, mirem de comprar-te'l o de cedir a un constructor que els pugui interessar...

Magalí (ERC): si els ocupats els regules la situació... Només que puguis disposar d'un grup d'habitatges... Moltes situacions s'equiparen. Altre cosa és que es fan habitatges i els propietaris han de cedir pisos, chapeu. Per mi, que de 5 habitatge en tinguin 1 de social, perfecte. Adquisició d'estructures a mig fer per part de l'Ajuntament. El que no té sentit és que es facin nous blocs quan n'hi ha que estan a mitges.

Sergi: El tema del cohabitatge s'està començant a treballar, s'estan mantenint reunions amb una entitat. S'està començant a estudiar i valorar. (No queda reflectit a la diagnosi)

Ernest (JuntsxCat): potser caldria crear un 'Programa de protecció d'habitatges plens'. Les inspeccions, doncs, es poden donar no només a habitatges buits sinó també a habitatges amb situacions anòmales. Per exemple, a Granollers, s'han fet convenis amb diferents col·legis per fer inspeccions d'edificis per veure amb quin estat estan i donar prioritització. Si d'alguna manera tens l'eina de fer una inspecció de 100 i pico habitatges, pots donar prioritat. A part, acabes tenint una base de dades en cap a on has d'enfocar les ajudes. Per exemple, tinc problemes de sistemes de calefacció ja

que no només tinc problemes de lloguer sinó que se li han de sumar les despeses de subministraments.

Sergi: al document no surt però a la diagnosi sí recull aquesta informació. Per tant, mesures d'aquest estil ja es podrien fer. Hi ha actuacions que per exemple fa la Diputació de Barcelona que és el 'Programa d'arranjament d'edificis'.

Magalí (ERC): nosaltres aquest el publicitem ja que va dirigit a propietaris. Hi ha actuacions d'arranjament d'habitatges per a persones amb minusvalia i després hi ha programa d'arranjament d'habitatges en sentit de si cal posar ascensor..

Sergi: em referia a auditories energètiques.

Magalí (ERC): aquest l'estem treballant a pisos nostres i a d'altres de famílies vulnerables i això.

Sergi: la Diputació fa aquets tipus d'auditoris per saber quina es la despesa energètica d'aquest tipus de llarg i preveu mesures per prevenir aquestes situacions.

Magalí (ERC): un altre tema és el tema de cases velles dins el municipi. De quina manera es podrien rehabilitar.

Sergi: donant ajuts compatibles amb els ajuts que ja dona la Generalitat. Diria que dóna un 30% del pressupost amb un topall de 10000€. Si t'has de gastar 150.000€, 10000€ de subvenció es poc. Però sí aquí, a més, hi pot haver ajudes municipals que ajudin encara més la propietari, pot facilitar la rehabilitació.

Ernest (JuntsxCat): hi havia hagut ajudes de rehabilitació de façanes però a nivell tècnic és difícil de treballar ja que, a nivell de documents que demanen, és molta despesa. És una inversió molt elevada per una possible subvenció que et pot arribar. Si es pogués garantir que allò que has invertit s'estalviés, encara.

Sergi: el més habitual és haver de fer una ITE, que sí que és obligatòria.

Ernest (JuntsxCat): però de l'ITE es deriva el problema del control de rehabilitació, el control de edifici... O que no et surti cap sorpresa. A nivell de

comunitats grans, eh. Quan es tracta de comunitats grans, la quantitat que dona la generalitat al final compensa.

Sergi: no sé si l'atorgament de subvencions és una actuació que l'Ajuntament podria realitzar per a sumar-se a les de la Generalitat.

Míriam (PSC): també es podria explicar de forma més individualitzada, a les llars que es veuen més afectades, quines ajudes estan vigents.

Ernest (JuntsxCat): el tema de les ITE van servir quan la Generalitat va començar a enviar cartes a totes les llars.

Magalí (ERC): també està bé la masoveria urbana, aquests propietaris que es posen d'acord amb llogaters. Per exemple, no pagues lloguer durant un any però arregles X cosa.

Sergi: els ajuntaments poden promoure des del nivell més bàsic, donar informació i informar d'aquests habitatges de quins són els avantatges que els comporta.

Ernest (JuntsxCat): quedem coixos a les actuacions de planejament urbanístic...

Sergi: el sistema compensació, implica que els propietaris sistema cooperació, dona protagonisme a l'Ajuntament i és aquest qui tira del carro de la realització d'aquests sectors. Ja no fa falta que els propietaris es posin d'acord entre ells. Conseqüències? Des del punt de vista polític, molts equips de govern no veuen possible obligar a propietaris a haver de pagar certes despeses.

Ernest (JuntsxCat): fins a quin punt pots obligar?

Sergi: amb el sistema de cooperació. L'Ajuntament és qui contracta les obres de l'enllumenat, carrers, etc. I passa el rebut a propietaris. En canvi, en un sistema de compensació, els propietaris es posen d'acord, creen una junta de compensació i és la figura actuant. Però al final sempre son propietaris qui acaben pagant, varia qui pren la iniciativa.

Magalí (ERC): es pot proposar, doncs, valorar el canvi de sistema de compensació a cooperació en aquells sectors on s'hi hagi de construir HPO.

Sergi: bé, si no hi ha més aportacions, us agraeixo les propostes i la vostra predisposició.

Tots: gràcies a vosaltres, fins aviat.

Tancament de la sessió

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

ASSEMBLEA AMB PERSONAL TÈCNIC MUNICIPAL

FASE 2: FASE DE GENERACIÓ DE PROPOSTES D'ACTUACIONS

DATA I HORA: 10/11/2021, a les 13.30h

Presencial

Assistència: Quim Colomines (tècnic de participació ciutadana), Montse Rovira (tècnica de l'Oficina d'Atenció Ciutadana), Inés Valaguer (tècnica de l'Àrea de Desenvolupament i Comunitat), Montse Blas (Tècnic d'Habitatge), Jaume Coris (cap d'Àrea de Territori), Francesc Peña (tècnic de territori i de l'Oficina Local d'Habitatge), Teresa Pou (tècnica de Comunicació), Sandra Tena (tècnica d'Habitatge) i Sergi Fernàndez i Ònia Capçada (PortaCabot).

La sessió s'inicia amb la benvinguda per part d'en Sergi Fernàndez de l'empresa redactora del projecte, el qual dona la benvinguda i contextualitza els assistents en quant al projecte i sobre la fase en que ens trobem actualment. Tot seguit, situa al voltant d'allò que treballarem en la present sessió i comença per presentar la diagnosi i l'estratègia inicial a seguir per poder generar propostes a continuació.

Un cop acabada la presentació, s'inicia una dinàmica on es compta amb la participació dels i les assistents, fet que promou la generació de debat:

Francesc (tècnic de territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): un aspecte que s'ha comentat és l'increment de la densitat als àmbits que, per exemple, la majoria de nucli antic tenen planta baixa +2 o +3. Una de les mesures és incrementar la densitat.

Jaume (cap de Territori): això està a alguns dels plans que estan per desenvolupar. Al nucli sí, també, però ja depens de que la gent pugui fer un pis més o vulgui dividir.

Sergi: si permetes fer planta baixa +4, permetes uns creixements que a llarg termini es poden acabar executant.

Jaume (cap de Territori): és difícil ja que si poses plantes has de posar ascensor, etc. Cooperació està molt bé però també és molt difícil. És a dir, modificar de forma puntual del (POUM) pla general d'ordenació urbana per canviar la fitxa i incrementar la densitat en els sectors pendents a desenvolupar, no en els nous.

Sergi: penseu en més actuacions? Penseu que els habitatges que estan pendent de construir ens indica que hi ha una obligació de que hi hagi habitatge social al municipi.

Quim (tècnic de participació ciutadana): hi ha incidències que venen del mercat però no les podem controlar. Llavors, el volum que pot moure l'Ajuntament es queda molt limitat. Tampoc podem controlar la iniciativa privada. Ens queda, doncs, àmbits que són interessants com la rehabilitació de l'habitatge que està buit, especialment en el nucli antic. És costós. Sempre ens tomben la Llei de Barris i no hem pogut entrar a fer rehabilitacions al casc antic. Es podrien fer polítiques públiques del tipus: suport a la rehabilitació en forma d'ajut econòmic i compensació per a ús d'habitatge de tipologia social; adquisició de patrimoni: tenim un 1,5 milions d'euros que no s'ha utilitzat; estimular contractes de masoveria urbana (enlloc de pagar lloguer, es paga amb rehabilitació); compra directe amb el patrimoni municipal del sol. Tot són petites coses però es tracta de fer el que puguem amb les eines que tenim.

Sergi: també s'han detectat estructures que han quedat a mig fer. Encara no es poden considerar habitatge ja que no s'han acabat. Teniu coneixement de cada una d'elles, de qui és el propietari, situació jurídica, interès de propietat en tirar o no tirar endavant?

Jaume (cap de Territori): la construcció més grossa té llicència per acabar l'obra. Són uns 40 i pico habitatges.

Francesc (tècnic de territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): al document hi ha un llistat de nombres d'estructures que hi ha. Ara, quan la construcció tira i hi ha sortida, les estructures tenen sortida i no sé si l'Ajuntament pot entrar a competir.

Jaume (cap de Territori): es pot fer però un cop està a punt d'acabar, dos dies abans que finalitzi, el propietari demana llicència per acabar l'obra. Tenim dos o tres solars, un d'ells a La Forestal, on es podrien construir habitatges.

Francesc (tècnic de territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): amb una promoció d'habitatge social pots avançar bastant.

Jaume (cap de Territori): la última promoció que s'ha fet amb una cooperativa d'UGT hi ha hagut una mala experiència. Han estat buits, UGT ho va perdre i s'ho va quedar la Sareb. Ara l'Ajuntament està negociant amb Sareb per gestionar-ho des de l'Ajuntament. S'hauria d'intentar obligar a la Sareb per a que posin a lloguer els pisos.

Teresa Pou (tècnica de Comunicació): una de les accions és la celeritat municipal. Calen més recursos per tenir més celeritat.

Montse Blas (Tècnic d'Habitatge): la oficina d'habitatge ha viscut situacions de vulnerabilitat de famílies on, quan la llei obligava als grans tenidors a obligar a fer lloguer social quan ara no estan obligats.

Sergi: per tant, sortirien opcions de poder obtenir o construir nous habitatges d'ús social. En l'àmbit del planejament urbanístic, alguna actuació?

Francesc (tècnic de Territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): que tinguem solars per a unifamiliars es poden vendre a un preu més assequible i que hi puguin accedir famílies més joves. Crec que és una bona mesura. Que l'Ajuntament no en treu un benefici, no.. més que res perquè nosaltres no en farem mai res de solars per unifamiliars.

Sergi: teniu habitatges que estiguin pendents de rehabilitar o són tot solars?

Quim (tècnic de Participació ciutadana): hi ha una altre modalitat que és, pensant en l'emancipació de joves o de gent gran, algun tipus d'iniciativa. Hi ha un espai, l'Altrium (centre comercial), que hi ha un element que funciona (Mercadona). Potser, es podria fer una requalificació de l'espai, que no està

lluny del nucli urbà i fer-hi un espai dotacional, espai mix de joves i grans. És a dir, reconvertir espais que estan morts a una tipologia que li pogués donar algun tipus d'habitabilitat.

Sergi: si no està qualificat com a equipament dotacional, s'hauria de fer un canvi. Perquè hi ha solars on es podrien fer allotjaments dotacionals.

Inés Valaguer (tècnica de l'Àrea de Desenvolupament i Comunitat): estan sortit en l'àmbit privat, similar a l'habitatge dotacional, iniciatives de construir habitatges unifamiliars amb espais compartits entre persones amb un envelliment actiu. No té la part sanitària, és més cooperativa. No és d'ús social però com a model, no sé si existeix aquest model amb ús social.

Sergi: existeix si la cooperativa compleix una sèrie de requisits. Per tant, és factible però a la realitat és difícil. El que també hi ha són entitats grans com Sostre Cívic, que promouen aquestes iniciatives.

Sergi: cal tenir present el repte climàtic, eficiència energètica, etc. No sé si heu previst o contempleu la possibilitat de, o be atorgar ajuts, beneficis fiscals o incentius per a l'estalvi energètic i per a la generació d'energia renovables.

Jaume (cap de Territori): per a energies renovables hi ha bonificacions fiscals (rebaixa de l'IBI). Per condicionament tèrmics, aïllaments i això no hi ha ni ajudes ni bonificacions.

Francesc (tècnic de Territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): recuperar la bonificació fiscal per a la rehabilitació de façanes.

Inés Valaguer (tècnica de l'Àrea de Desenvolupament i Comunitat): és una de les línies que, no només s'hauria de bonificar sinó també subvencionar.

Jaume (cap de Territori): pel que fa l'envelliment del parc d'habitatges, als edificis els comença a tocar fer la inspecció tècnica.

Francesc (tècnic de Territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): les ITE tenen un perill i és que ve el tècnic, inspecciona i et diu si l'eficiència és lleu, important o molt greu.

Jaume (cap de Territori): ens estem trobant que es fan ITE que sembla que siguin només per fer un tràmit.

Francesc (tècnic de Territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): el percentatge de persones que han fet la ITE és baixíssim. Potser caldria una campanya per incentivar.

Jaume (cap de Territori): pel que fa les inspeccions tècniques, s'hauria de promoure a que es fes una mica abans dels anys que toca. Per fer la ITE, com que ho fan amb particulars, s'hauria de fer algun tipus d'ajuda.

Inés Valaguer (tècnica de l'Àrea de Desenvolupament i Comunitat): pensava en el tema de subvencions i en línia de subvencions de la Generalitat per privats, una manera indirecta d'ajudar a propietaris a presentar-se a les ajudes. És a dir, fer difusió i suport en al tramitació de subvencions que s'ofereixen. El gran problema que hi ha és entendre com tramitar-ho, què han de tramitar...

Teresa Pou (tècnica de Comunicació): disposar d'un cens real i actualitzat dels habitatges buits al municipi ja que, a partir d'aquí, es poden fer coses amb propietaris.

Francesc (tècnic de Territori i de l'Oficina Local d'Habitatge): hi ha alguns carrers en sol urbà que no estan urbanitzats. No en són gaire però s'han d'anar fent ja que en aquests no es donen llicències. Acostumen a ser finals de poble que estan pendents d'un pla parcial que estan esperant que es dugui a terme. No és un pla d'actuació definit, és sol no urbanitzat.

Sergi: així doncs, executar la urbanització de SUNC per permetre posteriorment l'edificació de nou habitatge.

Si no hi ha més aportacions, us agraeixo les propostes i la vostra predisposició.

Tots: gràcies a vosaltres, fins aviat

Tancament de la sessió

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

SESSIÓ AMB PROFESSIONALS D'IMMOBILIÀRIES

FASE 2: FASE DE GENERACIÓ DE PROPOSTES D'ACTUACIONS

DATA I HORA: 16/11/2021, a les 20.30h

Presencial

En aquesta sessió, tot i la convocatòria realitzada per part de les tècniques de comunicació i d'habitatge, i de la inicial confirmació d'assistència per part de tres professionals del sector, ningú es va presentar a la convocatòria. Així doncs, no s'ha pogut recollir la opinió dels i les professionals de l'àmbit de les immobiliàries.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

SESSIÓ AMB ENTITATS I ASSOCIACIONS

FASE 2: FASE DE GENERACIÓ DE PROPOSTES D'ACTUACIONS

DATA I HORA: 23/11/2021, a les 20h

Presencial

Assistència: 2 representants del Consell del Poble de la Batllòria, 2 representants de Cohabitatge Baix Montseny, 2 representants de l'Associació de veïns del Turó, 2 representants de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), 2 representants de la Creu roja, i l'Oriol Valls i la Ònia Capçada (PortaCabot).

La sessió s'inicia amb la benvinguda per part de l'Oriol Valls de l'empresa redactora del projecte, el qual dona la benvinguda i contextualitza els assistents en quant al projecte i sobre la fase en que ens trobem actualment. Tot seguit, situa al voltant d'allò que treballarem en la present sessió i comença per presentar la diagnosi i l'estratègia inicial a seguir per poder generar propostes a continuació.

Un cop acabada la presentació, s'inicia una dinàmica on es compta amb la participació dels i les assistents, fet que promou la generació de debat:

Associació de veïns del Turó: un dels punts que més s'hauria de treballar és saber la gent, quin col·lectiu vulnerable hi ha, els quals no tenen recursos econòmics per a cap tipus d'habitatge. Abans de procurar edificar nou, miraria de solventar la problemàtica de la gent vulnerable. Per què són vulnerables? No tenen feina? Són nouvinguts? No en treurem res en edificar quan tenim habitatges buits. L'administració pot arribar fins a un punt, no pot arribar a tot. Se'ns va dir que se'ns faria un Pla Parcial de la part nostre però se sabia que eren segones residències.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): anàvem bastant en la línia que comentaves. Una de les coses claus és augmentar el parc públic de Sant Celoni. Per nosaltres això passa bastant, no en la construcció sinó en passar tots els pisos buits a parc públic. Fase 1: fer un llistat de pisos buits (promesa que fan però que no fan); fase 2: poder pujar l'IBI a gent que té pisos buits (grans tenidors), veure mesures compensatòries a persones que ofereixen lloguers. També hi ha l'opció de multes a pisos que porten més de 2 anys buits. Tota la part d'intentar establir Sant Celoni com a zona d'habitatge buit. Encara que són criteris, com que és l'Ajuntament qui ho ha de poder fer... Si aconseguim que Sant Celoni s'estableixi com a habitatge tens, podem aconseguir coses. Finalment, coses que s'estan fent però fer-les bé. El programa 'Reallotgem' s'està fent però no tenim dades de quants pisos estan funcionant amb això, quanta gent es dedica... Pel llistat de pisos buits, la Generalitat ofereix formació i personal per a fer aquest cens.

Cohabitatge Baix Montseny: pot ser que part d'aquest llistat no es pugui fer perquè estiguin cobrant en negre?

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): el que entenem com a gran tenidor, no és el que la llei diu que és gran tenidor.

Cohabitatge Baix Montseny: de vegades son persones d'aquí les grans tenidores que tenen molts habitatges.

Oriol: com podem intervenir?

Cohabitatge Baix Montseny: picant a la porta directament.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): grans tenidors i petits.

Cohabitatge Baix Montseny: poder identificar salubritat...

Associació de veïns del Turó: hi ha una cosa que se'ns escapa. Si diem que els pisos de protecció oficial es possessin a lloguer; o els que són de la Generalitat... Aquí manca un control de l'àrea de Serveis Socials. Què passa amb aquests propietaris que tenen pisos de lloguer? Molts es queixen de que els hi deixen en mal estat. Si l'administració pogués assegurar uns mínims... està molt bé buscar els pisos buits que tenim però s'ha de poder donar un mínim de garanties als lloguers per a que estiguin en bon estat. Això s'hauria de saber controlar. El problema principal? Manca dels Serveis Socials, que no tenen prou personal per dedicar-s'hi. Una cosa és enfocar-ho d'una manera esquemàtica i l'altre és portar-ho a la pràctica.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): hem parlat amb altres Ajuntaments i sabem que en alguns casos, a Serveis Socials hi ha una persona que es dedica exclusivament a qüestions d'habitatge. Potser són coses que poden ajudar. Ens torbem que fem acompanyament a Serveis Socials i el desconeixement és bastant fort. No pot ser que no hi hagi coneixement. És fort que l'Ajuntament no s'assabenti de que hi ha un desallotjament.

Associació de veïns del Turó: si l'Ajuntament fa l'esforç d'aconseguir un habitatge a una persona que ho necessita, què menys que assegurar que està en bon estat. Si l'administració assegures unes garanties, no tindria tants problemes.

Cohabitatge Baix Montseny: també hi ha propietaris que no li han fet res al pis, no només és el fet que els inquilins el deixin malament.

Oriol: són temàtiques diferents. Una cosa és que hi hagi control i seguiment d'habitatge públic. Diferent és que un privat llogui un habitatge en mal estat.

Cohabitatge Baix Montseny: cal que aflori una cosa que és incorrecte, que és il·legal. Si es lloga bé, han de tenir un certificat energètic, algú ho ha de mirar.

Oriol: jo aquí estic pensant en formacions, en accions dirigides a persones llogateres per saber quins drets tenen. També m'agradaria comentar el que heu dit de les multes coercitives, està costant molt tirar-ho endavant.

L'Ajuntament de Barcelona s'hi ha posat però cal tenir en compte que els grans tenidors tenen equips jurídics molts forts i el que acaben fent és entorpir constantment els processos de l'Ajuntament que esgoten. Però sí, cal recollir-ho.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): en el món de les multes, un altre tema és que si l'edifici està acabat al 80%, l'Ajuntament també pot posar multes. Potser caldria investigar-ho. Al final, és complicat incidir en aquests grans tenidors però que si hi ha estratègies legals... Representa que tots els habitatges que no s'han acabat, han incomplert un pacte.

Cohabitatge Baix Montseny: o multes o rebaixes en el supòsit que l'Ajuntament s'ho pugui quedar.

Oriol: què més penseu? Col·lectiu jove, mercat de lloguer...

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): hi ha ajuts específics per joves?

Oriol: de l'Ajuntament no. Ajuts per facilitar l'emancipació? Aquí el problema és que hi ha ajuntaments que hi han treballat. Tu no pots pagar les entrades per al pis però sí pots donar ajudes per a facilitar l'emancipació. Facilitar, com a mínim, pagar altres conceptes que es derivin de l'habitatge. No creieu que, potser, seria necessari que hi hagués promocions d'habitatge protegit?

Cohabitatge Baix Montseny: hi ha diners?

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): però potser també és el que deien de no construir tant i aprofitar el que ja està fet.

Cohabitatge Baix Montseny: si no sabem quanta és la demanda...

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): ara, clarament, la demanda i la possibilitat de lloguer social està completament descompensada. Jo també estic d'acord que, ara per ara, la solució no és construir obra nova.

Cohabitatge Baix Montseny: el que passa és que si hi ha terreny i hi ha opció a fer-ho, potser val més la pena fer-ho abans que ho agafi algun altre

Associació de veïns del Turó: però si creix l'oferta i augmenta la població, també augmentarà la necessitat de serveis.

Cohabitatge Baix Montseny: veig que l'opció de tanteig i retracte, solventaria una part important d'aquest problema. Parlaven de 139 habitatges que podrien ser de gestió pròpia de l'Ajuntament o de gestió compartida amb cooperativa habitatge. En aquest poble, com a mínim, crec que podria funcionar ja que hi ha 139 habitatges en estructures inacabades.

Oriol: teniu la sensació que faltarien més habitatges per persones que es queden al carrer? No d'ús social.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): sí, aquest és l'altre tema. Quina és l'alternativa habitacional per a les persones que d'un dia per l'altre es queden sense habitatge.

Creu Roja: Hi ha molta gent que arriba a Sant Celoni, no tenen situació regular, no s'estan fent padró social i, per tant, es poden acollir als Serveis Socials. Sobretot, gent nouvinguda que no tenen situació regular i no podran treballar, no poden optar el lloguer, etc. I, al final, acabem tapant forats.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): fa mesos que diem que no estan complint la llei i els hem portat tot i no ens fan cas, tenim una guerra oberta en relació al padró social.

Creu Roja: ens trobem que no poden accedir a lloguers tampoc. Tenen un NIE provisional, no poden tenir contracte... Cal suport per part de l'Ajuntament per parlar amb immobiliàries, l'idioma també és barrera... Cal, doncs, suport i acompanyament en persones vulnerables de cara el lloguer.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): tots els temes que tenen a veure amb el racisme i institució. Què es fa amb el tracte racista de les immobiliàries, etc. Què s'hi fa?

Cohabitatge Baix Montseny: cooperacions d'habitatge no especulatives, per això.

Oriol: al final, molts cops el que passa és que les cooperatives habitatge, qui hi accedeix, són persones amb un determinat nivell socioeconòmic. Al final, necessitem solucions per persones amb rendes més baixes.

Cohabitatge Baix Montseny: en aquest cas, si és en cessió d'ús, també s'hi poden acollir i hi pot haver persones de protecció oficial. Hi ha moltes maneres

de convinar-ho. Hi ha gent que el poder adquisitiu no és més que una nòmina de 1000€. Potser cal mirar cap al futur. Ara mateix, a Lleida, amb 4000€ hi poden accedir i llavors tenen un pis durant anys. Hi ha moltes maneres de fer-ho, es pot fer tant social com es vulgui.

Per mitjà del tanteig a retracte, juntament amb Lleida, s'han aconseguit dues construccions acabades; sis habitatges són d'ús social i sis més d'emergència.

Llavors també hi ha la tercera edat, que també està vinculat amb aquest tema.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): ara que parlàveu de lloguer social, si es fa obra nova en pis, mínim un 30% hauria d'anar destinat a lloguer social. I no només en obra nova sinó també ens grans rehabilitacions.

Creu Roja: també estem amb el tema de pobresa energètica. No sé què passa per part de Serveis Socials que ho deriven tot a Creu Roja. Arriba el punt que Creu Roja no pot cobrir més i, què passa amb aquesta gent? També hi havia persones que tenien informe de vulnerabilitat: si tenien deutes en factures se'ls pagava entre la Generalitat o així.. no sé si s'està fent alguna cosa.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): amb Endesa o així hi havia algun acord però n sé quin és el paper de l'administració.

Creu Roja: potser estaria bé indagar en aquest tema ja que ho desconeixem.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): nosaltres tenim la mateixa sensació de Serveis Socials perquè els envien a la PAH i els diuen que els donarem un pis. Es creen contrasentits ja que després no ens hi volen. Cal claredat, que no hi hagi un "doble rasero" de, us "enxufem" el personal però després tarden tres mesos en donar-nos una reunió.

Oriol: no sé si creieu que caldria crear un òrgan de participació per parlar tots aquests temes. Potser des de Creu Roja hauríeu de tenir un vincle més directe per tractar aquests temes. Hi ha moltes experiències de municipis on tenen taules d'habitatge amb diferents entitats, ja bé a parlar de la situació general o per repassar cas per cas. Potser una eina que no calgui posar tanta pedra, que estigui més constituït.

Creu Roja: potser sí seria interessant poder participar en aquest tipus de reunions per a poder parlar certs temes.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): una altre cosa, quan hem parlat del tema d'alternatives dignes en processos de desnonament. Crec que i ha zero parc d'emergència. Bé, hi ha un hotel i una pensió que està a Granollers. A més, no està ni a la ciutat, no tenen cuina. Els donen aliments però no tenen on cuinar. I, a més, amb l'angoixa de que aquesta situació ha de ser per una setmana però no et diré fins al divendres si continues o no.

Creu Roja: mai m'he trobat en cap cas d'una persona que s'hagi quedat al carrer i hagi anat a un habitatge de Sant Celoni.

Associació de veïns del Turó: Em sembla que amb la Magalí hi ha alguna cosa.

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH): i replantejar la situació dels desnonaments. Que hi hagi una figura d'acompanyament (treballador/es socials). Gestionar el post, l'emergència, etc..

Crec, també, que cal una última part de transparència. Fer l'exercici de quin pressupost (i actuacions polítiques) hi ha per cada cosa, què s'està fent, que no s'està fent, un pressupost desglossat. Ara mateix, la informació és poc clara.

Oriol: Bé, si no hi ha més aportacions, us agraeixo les propostes i la vostra predisposició.

Tots: gràcies a vosaltres, fins aviat

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

SESSIÓ AMB CIUTADANIA

FASE 2: FASE DE GENERACIÓ DE PROPOSTES D'ACTUACIONS

DATA I HORA: 30/11/2021, a les 20h

Presencial

Assistència: 6 persones

La sessió s'inicia amb la benvinguda per part d'en Sergi Fernández de l'empresa redactora del projecte, el qual dona la benvinguda i contextualitza els assistents en quant al projecte i sobre la fase en que ens trobem actualment. Tot seguit, situa al voltant d'allò que treballarem en la present sessió i comença per presentar la diagnosi i l'estratègia inicial a seguir per poder generar propostes a continuació.

Un cop acabada la presentació, s'inicia una dinàmica on es compta amb la participació dels i les assistents, fet que promou la generació de debat:

Persona 1: Incentivar el fet de compartir habitatge, tant entre jovent com entre persones gran. Allotjaments dotacionals, les quals les persones gaudeixen d'un espai privat i, alhora, a l'edifici hi ha espais compartits. Promoure l'habitatge cooperatiu ja que dóna resposta l'accessibilitat. És atractiu tant a nivell econòmic com a nivell social. Les persones grans que comparteixen no estan soles i, alhora, les persones joves o famílies poden gaudir de més serveis (caldera, rentadores, etc.). A Sant Celoni ja hi ha un grup interessat en promoure l'habitatge cooperatiu. Es va fer una sessió de presentació i hi van participar fins a 40 persones. Resta, però, el diàleg amb l'Ajuntament. Aquesta sessió la va promoure l'associació que treballa amb Dinamo, una associació de Barcelona que treballa amb l'habitatge cooperatiu (Associació baix Montseny co-habitatge). Aquest habitatge cooperatiu es pot donar si un grup de persones compra un solar però es proposa que, una altre opció, és fer ús de terreny cedit.

Persona 3: Consideren que el municipi encara pot créixer en relació a l'habitatge. Té avantatges i inconvenients. Per exemple, ja estan bé com estan i si creix no serà un poble tant petit.

Persona 1: El creixement de població, en relació a les competències, implica que l'ajuntament hauria de començar a desenvolupar certes competències que, fins ara, l'ajuntament no gestiona (educació, transport..). La barrera dels 20.000 habitants implica, també, ingressos per part de l'Estat per a desenvolupar aquestes polítiques públiques. L'Ajuntament de Sant Celoni hi ha competències que ja està duent a terme degut a la capitalitat compartida com pot ser Serveis Socials.

Annex 2. Model del qüestionari en línia

Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni

Qüestionari de participació

L'Ajuntament de Sant Celoni ha decidit enguany i gràcies al suport tècnic de la Diputació de Barcelona obrir la participació a finals d'aquest 2021 per debatre, redactar i aprovar un Pla Local d'Habitatge (PLH) que endreci les prioritats del municipi en la matèria. El procés participatiu posarà a la deliberació de la ciutadania, entitats, professionals del sector, grups polítics i tècnics municipals una anàlisi i diagnosi de l'estat de l'habitatge a Sant Celoni, d'acord amb el treball previ d'un equip expert redactor basat en estadístiques i del treball de camp. Tot seguit, permetrà que els actors esmentats portin a terme propostes d'actuacions a executar per l'Ajuntament. Aquestes propostes d'actuacions seran estudiades i aniran en consonància els diferents objectius estratègics i línies d'actuació que reflectiran l'orientació del pla.

També pots respondre aquest qüestionari al voltant de diferents aspectes sobre l'habitatge al municipi. Així, ens farem una idea de la diversitat d'opinions i propostes sobre la matèria pel que fa a la ciutadania de Sant Celoni i mirarem d'integrar-les en l'estudi i el projecte.

NIF o NIE:

Sexe

Home

Dona

Any de naixement

(Llista desplegable de 1919 a 2004)

Procedència

Nascut a Sant Celoni

D'un altre indret

Si us plau, indiqueu el principal motiu pel qual vau venir a viure a Sant Celoni

Per motius familiars o de parella

Facilitat de trobar el tipus d'habitatge que em convenia

Per feina

Preus d'habitatges més assequibles

Altres

Situació familiar

Sóc propietari/llogater de la meua llar, o visc en un habitatge cedit

Encara no m'he emancipat

Quin és el motiu pel qual no us heu emancipat?

Crec que encara no tinc l'edat o no estic en el moment vital per emancipar-me

Els meus ingressos econòmics i el preu de l'habitatge no em permeten emancipar-me

Com valoreu el mercat d'habitatge de Sant Celoni?

Hi ha poca oferta d'habitatge per trobar el que necessito

Hi ha diversitat d'habitatge, però els preus no s'ajusten a les meves possibilitats

En el moment d'emancipar-vos, quina és l'opció que preferiríeu?

Habitatge de lloguer

Habitatge de compra

Altres

Contemples la possibilitat de desplaçar-te a viure a municipis propers?

Sí

No

Assenyaleu fins a 2 trets principals que destacaríeu de Sant Celoni com a indret on viure?

És un municipi amb el què em sento identificat i arrelat

És un municipi ben comunicat que em permet desplaçar-me per feina

És un municipi atractiu i que m'agrada

És un municipi que ofereix serveis i condicions propícies per viure-hi

En relació a la qualitat de l'oferta d'habitatge a Sant Celoni, podries indicar el teu nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?

(en aquesta pregunta, els enquestats podien escollir entre les opcions "totalment d'acord", "més aviat d'acord", "més aviat en desacord", "totalment en desacord")

Sant Celoni ofereix varietat en tipologies d'habitatges en funció de les necessitats de cada família

Sant Celoni ofereix varietat en preus de lloguer i venda en funció de les possibilitats de cada família

En general els habitatges de Sant Celoni tenen un bon nivell de serveis (abastament d'aigua, telefonia, fibra òptica,...)

En general els habitatges de Sant Celoni compleixen amb els requisits d'accessibilitat (rampes i ascensors)

En general els habitatges de Sant Celoni compleixen amb els estàndards d'eficiència energètica

En relació a l'estat de conservació del parc d'habitatges de Sant Celoni, podríeu indicar el vostre nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?

(en aquesta pregunta, els enquestats podien escollir entre les opcions "totalment d'acord", "més aviat d'acord", "més aviat en desacord", "totalment en desacord")

El parc d'habitatges de Sant Celoni es troba en un bon estat de conservació

El parc d'habitatges de Sant Celoni és modern i amb bones condicions d'habitabilitat

A Sant Celoni no es detecten zones d'infrahabitatge o de degradació dels habitatges

Els propietaris d'habitatges en fan un manteniment correcte

En relació a l'impacte social de l'habitatge a Sant Celoni, podríeu indicar el vostre nivell d'acord o desacord amb les afirmacions següents?

(en aquesta pregunta, els enquestats podien escollir entre les opcions "totalment d'acord", "més aviat d'acord", "més aviat en desacord", "totalment en desacord")

La mitjana de preus de l'habitatge són adequats en relació a la renda mitjana de la ciutat

Hi ha prou oferta d'habitatge per satisfer la demanda

Es desenvolupen suficients polítiques d'habitatge per atendre les necessitats de la ciutadania

Existeix especulació amb habitatges buits en mans de grans propietaris

La pressió dels preus de l'habitatge en altres municipis més grans o de l'àrea metropolitana impacta en els preus a Sant Celoni

A continuació es relacionen diferents actuacions i serveis municipals en matèria d'habitatge. Indiqueu el vostre grau de coneixement:

(en aquesta pregunta, els enquestats podien escollir entre les opcions "en tinc coneixement", "em sona" o "no en tinc coneixement")

Oficina Local d'Habitatge. Tramitació d'ajuts a l'habitatge de la Generalitat

Ajuts socials municipals

Informació i orientació en matèria d'habitatge (assessorament, tramitacions, valoracions)

Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)

Xarxa de mediació del lloguer

Des d'un punt de vista personal, actualment la vostra principal necessitat en matèria d'habitatge és:

Actualment no tinc cap necessitat

Assessorament legal i informació

Ajut per a la rehabilitació d'habitatge

Ajut per a la compra d'habitatge

Ajut per al lloguer d'habitatge

Ajut per pagar despeses de la llar

Des d'un punt de vista de ciutat, penseu que la principal necessitat de Sant Celoni en matèria d'habitatge és:

No hi ha cap necessitat específica

Major oferta d'habitatge, tant de lloguer com de compra

Rehabilitació d'edificis i habitatges

Localització d'habitatges desocupats i possibilitar-ne l'ocupació

Reduir els preus, tant de lloguer com de compra

Ajudar les famílies que no poden pagar el seu habitatge o les despeses de la seva llar

En el futur, penso que l'Ajuntament hauria d'incidir més en:

Actualment ja porta a terme les actuacions necessàries en matèria d'habitatge

Donar més informació i fer difusió sobre ajuts i serveis

Promoure habitatge a un preu assequible

Ajudar a rehabilitar edificis i habitatges

Penalitzar els grans tenidors d'habitatges buits

Ajudar les famílies que no poden pagar el seu habitatge o les despeses de la seva llar

Ajudar els joves que volen emancipar-se

En vista a la redacció del nou Pla Local d'Habitatge, tens algun suggeriment d'actuacions que es podrien desenvolupar al municipi?

.....

Comentaris i observacions

.....



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals

Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/