

AL-LEGACIONS AL POUM DE SANT PERE DE VILAMAJOR

CREIXEMENT

Sant Pere de Vilamajor, Juny - Juliol de 2009.

Il.lm. Sr. Alcalde de Sant Pere de Vilamajor

Els sotasignants, amb el DNI que s'indica,

EXPOSEN

Que el POUM Aprovació inicial de Sant Pere de Vilamajor ha estat publicat en data 23 d'abril de 2009 al número 97 del Diari Oficial de la província de Barcelona, amb la referència 022009012928.

Que dins del termini de 45 dies previst a la normativa, mitjançant el present escrit formulen les següents.

AL-LEGACIONS:

1. Una gran part del creixement de població de les darreres dècades a Sant Pere de Vilamajor ha estat absorbida per un canvi d'ús de segona a primera residència..

“1.3.2. HABITATGE

...
Les xifres de reducció de la dimensió de la llar i canvis en el tipus de nucli familiar, així com la progressiva substitució de segona a primera residència, deriven cap a un canvi en les característiques d'ús dels habitatges.

Es produeix un procés de pas de l'habitatge de segona residència a primera residència. Pel que fa al règim de tinença el dominant es clarament el de propietat. El sòl és valor refugi i la compra d'un habitatge es considerada com una inversió de futur.”

Aquesta dada queda confirmada, també, pel quadre de transaccions immobiliàries dels darrers anys publicada al blog “Reflexions de Sant Pere de Vilamajor” (<http://spv-analisi.blogspot.com/search/label/Habitatge%20i%20urbanisme>) a la que es pot apreciar que en tot moment, des de 2004, les transaccions d'habitatge usat ha superat al de nova construcció, fins i tot al 2007, any record en transaccions d'habitatge de nova construcció

2. Segons les dades del document d'aprovació inicial del POUM, a l'any 2001 (darrera dada publicada per Idescat) a Sant Pere teníem un total de 1560 habitatges. Considerant el total d'habitatges acabats en el període 2001-2007 ens posarien a data d'avui al voltant de uns 2000 habitatges (*figura 1*). A la taula detallada per veïnat publicada al blog “Reflexions de Sant Pere” (<http://spv-analisi.blogspot.com/2009/02/quadre-dhabitatges-de-sant-pere-de.html>) s'afirma que actualment disposem de un total de 2051 habitatges, dada consistent amb les estimacions del POUM.

Tot i no tenir dades actualitzades en quant a habitatges vacants, si apliquem el ràtio d'ocupació mitja per habitatge, publicat per l'equip redactor del POUM, 2,7 habitants (*figura 2*), i el nombre de 4000 habitants assolit aquest mateix 2009, podem concloure que existeix un total de 1482 habitatges ocupats com a primera residència, i que els 569 restants, fins als 2051, els podem considerar vacants o de segona residència.

“2.1. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

El parc d'habitatges a Sant Pere de Vilamajor, segons el darrer cens aprovat per Idescat, era igual a 1.560 habitatges l'any 2.001 (veure taula 9). El creixement del parc d'habitatges al llarg d'aquests últims vint anys ha estat del 20%.

Taula 9: Parc d'habitatges a Sant Pere de Vilamajor – Habitatges familiars (1.981 – 2.001)

| | 1.981 | | 1.991 | | 2.001 | | Var 81-01 | |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|------------|------------|
| | N | % | N | % | N | % | N | % |
| Habitatges principals | 194 | 15% | 356 | 25% | 1.006 | 64% | 812 | 419% |
| Habitatges secundaris | 1.073 | 83% | 1.032 | 72% | 0 | 0% | -1.073 | -100% |
| Habitatges vacants | 30 | 2% | 19 | 1% | 553 | 35% | 523 | 1743% |
| Altres | - | - | 28 | 2% | 1 | 0% | 1 | - |
| Total | 1.297 | 100% | 1.435 | 100% | 1.560 | 100% | 263 | 20% |

Font: Elaboració pròpia a partir dades Idescat

Gràfic 18: Habitatges iniciats i acabats a Sant Pere de Vilamajor (2.000 – 2.007)

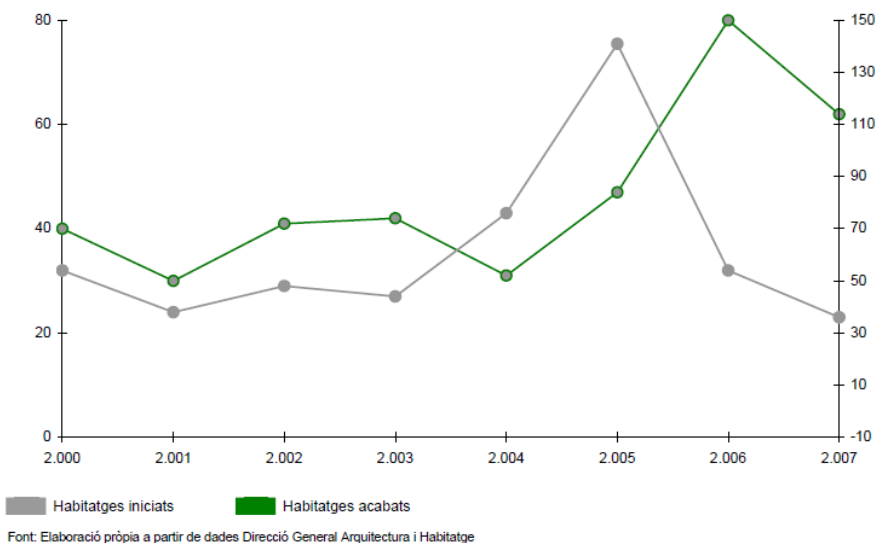


Figura 1: Còpia del quadre del parc d'habitatges de Sant Pere i del gràfic d'habitatges iniciats i acabats en el període 2000-2007.

Taula 7: Projectió de la Dimensió Mitjana de la Llar a Sant Pere de Vilamajor (2.006 – 2.016)

| N | 1.991 | 1.996 | 2.001 | 2.006 | 2.011 | 2.016 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sant Pere de Vilamajor | 3,2 | 3,00 | 2,79 | 2,75 | 2,73 | 2,70 |

Projecció Dimensió Mitjana Llar

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

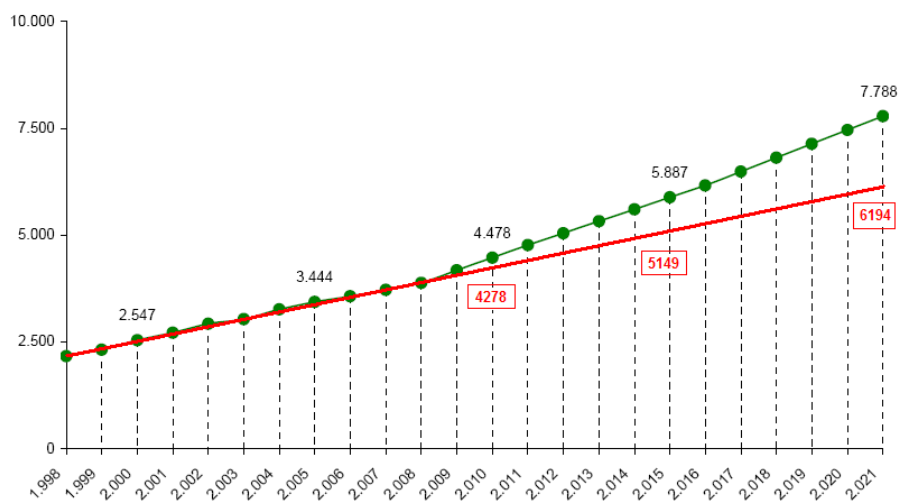
Figura 2: Ràtio d'ocupació mitja per habitatge a Sant Pere de Vilamajor.

- Que d'acord a les dades demogràfiques 1995-2008 publicades per l'equip redactor, el POUM fa una estimació i una projecció a 2021 de 7788 habitants. Si fem una línia de tendència estadística de les dades **reals existents** en el període 1995-2008 ens trobarem amb una estimació, optimista, de, com a màxim, 6194 habitants al 2021, es a dir, una quarta part menys del previst per l'equip redactor (*figura 3*). Aquesta diferència de 1594 habitants ve donat per un **injustificat canvi de tendència** a partir del 2009 (estimacions del POUM), justament al moment al que la profunda crisi econòmica existent ha disminuït, quasi be aturat, tant la construcció de nou habitatge, com les transaccions dels ja existents (<http://spv-analisi.blogspot.com/search/label/Habitatge%20i%20urbanisme>) .

D'altra banda, el creixement interanual de la població de Sant Pere de Vilamajor, presenta una tendència descendent en els darrers anys, ben al contrari de la previsió de l'equip redactor.

| ORIGEN DADES | PADRÓ MUNICIPAL / IDESCAT | | | | | | | | | | | | | ESTIMACIÓ ESTADÍSTICA | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ANY | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| POBLACIÓ | 1657 | 1843 | 1997 | 2178 | 2326 | 2547 | 2720 | 2934 | 3039 | 3270 | 3444 | 3578 | 3728 | 3891 | 4103 | 4278 | 4452 | 4626 | 4800 | 4975 | 5149 | 5323 | 5497 | 5671 | 5846 | 6020 | 6194 |
| CREIXEM. INTERANY | | 11,2 | 8,4 | 9,064 | 6,8 | 9,5 | 6,8 | 7,9 | 3,6 | 7,6 | 5,3 | 3,9 | 4,2 | 4,4 | 5,5 | 4,2 | 4,1 | 3,9 | 3,8 | 3,6 | 3,5 | 3,4 | 3,3 | 3,2 | 3,1 | 3,0 | 2,9 |

Gràfic 16: Evolució de la població a Sant Pere de Vilamajor (1.998 – 2.021)



Font: Elaboració pròpia equip redactor

—●— **Projecció equip redactor**
— **Línea de tendència padró**

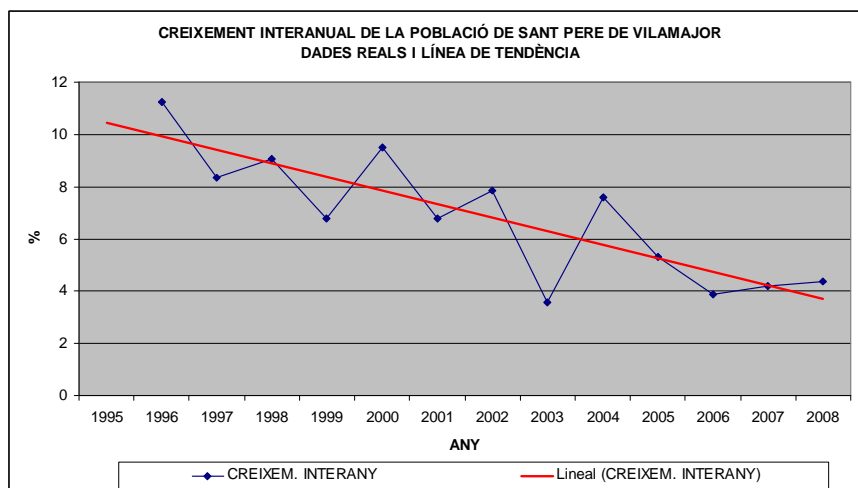


Figura 3: Quadre demogràfic amb dades reals i estimació estadística / estimacions equip redactor vs. tendències estadístiques / tendència creixement interanual.

4. Que tant el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona**, com el propi POUM aprovat inicialment, postulen a les seves línies estratègiques un creixement moderat.

“Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, el qual es troba en fase d'avantprojecte, determina les directrius quant als sistemes d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat....”

*.. Quant al sistema d'assentaments, el pla proposa, com a **estratègia urbana, un creixement moderat.**”*

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. OBJECTIUS I CRITERIS

2.1.1. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS

Els objectius del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són en gran part la resposta de l'anàlisi de l'estat actual de Sant Pere de Vilamajor, com també de les reunions mantingudes amb els grups polítics de l'Ajuntament, amb la comissió d'urbanisme del poble, entitats, promotors i particulars i de les necessitats de les persones que viuen al municipi, per fomentar el seu gaudiment i el de les generacions futures. Sempre, amb referència a les actuals tendències en concepte del medi ambient i habitatge i, els criteris urbanístics desenvolupats en la legislació vigent.

Els objectius i criteris generals es resumeixen en:

- *Reordenació de les zones de creixement*
- *Impulsió de la millora de la zona central*
- *Millora de les comunicacions de les diferents urbanitzacions amb el casc històric*
- *Garantir, a través de la normativa urbanística, la conservació dels valors del sòl no urbanitzable i la millora de la integració de l'edificació en sòl urbà*
- *Preveure la gestió dels nous sectors i les infraestructures necessàries pel desenvolupament del municipi*
- *Del sostre residencial de nova implantació, generar el 30% de protecció pública*
- *Incorporació del nou equipament de d'institut dins del planejament i la futura trama urbana*
- *Previsió de sòl industrial per a la reubicació de les activitats existents*
- *Creació del catàleg de béns a protegir i del catàleg de masies i cases rurals*

Com a resposta de les necessitats de les persones que viuen en el municipi, també s'incorporen les línies estratègiques que van sorgir de les sessions de participació ciutadana que es van celebrar durant els mesos de febrer i març de l'any 2005:

- *Necessitat de potenciar l'activitat comercial al nucli urbà*
- *El creixement del nucli mitjançant la construcció habitatges plurifamiliars*
- *La conservació i millora del centre històric*
- *La connexió dels diferents barris amb el nucli urbà*
- ***La conveniència de fer una política de contenció del creixement urbanístic***
- *La necessitat de mancomunar serveis i espais amb els municipis veïns*
- *La importància de Sant Pere com a porta d'entrada al parc natural del Montseny*
- *La ubicació i/o reubicació de la indústria*
- *El manteniment de l'espai agrari i de les activitats de la pagesia*
- *La protecció del medi natural i del paisatge*

5. Que per incrementar un 50% la població, fins al 2021, es vol incrementar el nombre d'habitatges en mes d'un 100%. Aplicant la ràtio de 2,7 habitants / Llar, estem creant una borsa d'habitatge excedent.

6. Que per tal d'absorbir el desmesurat creixement previst, per l'equip redactor, s'estan proposant actuacions sobre sol no urbanitzable i que haurien de mantenir aquesta qualificació respectant els criteris definits a l'article 32 de la llei d'urbanisme.

"Sòl no urbanitzable

*Els terrenys que, tal com determina l'article 32 de la Llei d'urbanisme, es classifiquen de **sòl no urbanitzable** són aquells en què es considera necessària la seva **protecció pel seu interès natural, paisatgístic, agrari**, etc. i aquells que **no són necessaris pel creixement** urbà del municipi."*

Atenent-nos a aquesta definició els terrenys de *Can Massaguer* (PPU1- La Plana-Can Massaguer) , seria una zona a protegir pel seu interès, com a mínim, paisatgístic, i molt possiblement també pel natural i agrari.

A mes a mes, tal com hem vist a las estimacions demogràfiques, no es necessari pel creixement urbà.

La zona de creixement de *Faldes del Montseny* (PAU1 les Faldes centre) contradiu de forma categòrica l'objectiu de potenciar el creixement del nucli central per tal de desenvolupar la activitat comercial i social. Les vivendes plurifamiliars amb baixos comercials nomes potenciarien un creixement de quasi be 200 habitants allunyats del nucli central i dels serveis educatius i administratius. El nombre de baixos comercials resultant d'aquesta proposta constituïria una borsa de locals infrautilitzats.

2.1.2. DESCRIPCIÓ CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

...

*- **Impulsió de la millora de la zona central.** El casc antic del municipi, amb els anys, ha anat perdent el seu pes com a nucli urbà, tant dins del terme com també en relació amb els municipis veïns. La principal causa ha estat el creixement del municipi d'una forma dispersa, amb urbanitzacions que estan desenllaçades del nucli i entre elles, i que han assolit una gran importància dins del municipi. **Per corregir aquesta tendència, es proposa generar un creixement residencial, junt amb unes previsions d'implantació d'equipaments i de sostre comercial, en els terrenys lliures immediats a l'actual casc antic.***

SOL·LICITEM:

1. **Admissió a tràmit.** Que l'Ajuntament tingui per presentat aquest escrit d'al·legacions dins del termini reglamentari, l'admeti a tràmit i el tingui en consideració a l'hora de confeccionar el POUM definitiu.
2. **Estimacions demogràfiques.** Que les estimacions demogràfiques s'ajustin a la projecció real de les dades demogràfiques ja existents, tant en nombre d'habitants, com amb tendència de creixement interanual, dimensionant la població i les actuacions urbanístiques a les necessitats reals de creixement.
3. **Exclusió dels terrenys de *Can Massaguer*.** Que s'exclouï la zona de *Can Massaguer* a les actuacions del POUM, per considerar-la **innecessària pel creixement urbà**, de especial **protecció paisatgística, d'interès agrari i natural** i amb contradicció amb l'objectiu de desenvolupament del nucli central.
4. **Modificació de la proposta urbanística de la PAU1 les Falde centre.** Modificar la proposta de actuació urbanística de la zona centre de les Falde del Montseny, proposant la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats d'acord al tipus de construcció ja existent al seu entorn.

NOTA: S'adjunten a aquesta al·legació _____ fulls _____ i signatures