



SECRETARIA GENERAL

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, secretari general de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet,

CERTIFICO: Que en l'esborrany de l'acta de la sessió extraordinària i urgent del Ple de l'Ajuntament del dia 9 de juny de 2021, consta l'acord següent:

Únic -TINÈNCIA D'ALCALDIA DE SERVEIS TERRITORIALS, URBANISME, COMERÇ I MOBILITAT - Aprovar inicialment la modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible.

El Ple de l'Ajuntament, per majoria, amb 19 vots a favor [PSC i ECP] i 7 abstencions [C's i ERC] dels/de les 26 regidors/regidores assistents, la qual cosa significa que obté la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació que exigeix l'article 114.3 k) de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, **aprova** la proposta d'acord següent:

"Fets

Durant el 2017 es va iniciar el tràmit de la consulta pública prèvia d'un projecte de decret per a l'aprovació del Pla territorial sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), el qual estableix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la LDH. En aquesta fase, l'òrgan consultor realitzava un anàlisi de les aportacions rebudes i valorava la seva incorporació al contingut del pla a desenvolupar.

Per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març de 2019, d'acord amb l'article 12.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es va aprovar inicialment el PTSHC.

A nivell municipal, amb la finalitat d'estructurar la política d'habitatge que ja es porta a terme al municipi, millorar la coordinació entre els nombrosos agents implicats (tant del propi municipi com externs) i enfocar noves accions que millorin la capacitat de resposta de la situació actual, en concordança amb els objectius que planteja el PTSHC, s'està redactant el Pla Local d'Habitatge (PLH), aprovat inicialment el 26 d'abril de 2021 pel Ple municipal.

Paral·lelament a la redacció del PLH, es troba en fase de revisió el Pla de Millora Urbana per a la Regulació dels Usos de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 12 de maig de 2011, per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el qual respon a la necessitat de preservar un dels principals actius de la ciutat, pel que fa a la seva aportació econòmica i de generació d'ocupació

El dia 8 de juny de 2020 es va aprovar la Suspensió de Llicències mitjançant la sessió plenària de l'Ajuntament, publicada al BOPB el dia 15 de juny de 2020, per objectiu "*estudiar la redacció de l'instrument de planejament que sigui més apropiat i adient per a regular les condicions urbanístiques amb què es permetrà el canvi d'ús, i en quines condicions no, i la seva implantació futura en la nostra ciutat, i evitar en la mesura que sigui possible les disfuncions que aquest tipus de canvi d'ús pugui generar respecte al seu entorn i els teixits comercials que tenim en aquests moments o que puguem planejar a futur*".





SECRETARIA GENERAL

1. En data 2 de juny de 2021, la cap de Servei del Gabinet d'Acció Territorial emet informe, que consta a l'expedient, on exposa que:

“Amb la finalitat d'estructurar la política d'habitatge que es porta a terme al municipi, millorar la coordinació entre els nombrosos agents implicats (tant del propi municipi com externs) i enfocar noves accions que millorin la capacitat de resposta de la situació actual, en concordança amb els objectius que planteja el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, el passat 26 d'abril es va aprovar inicialment el Pla Local d'Habitatge (PLH).

La crisi econòmica ha generat una crisi habitacional al nostre país, i cada vegada són més les persones que no poden accedir a un habitatge a través del mercat i necessiten el suport de l'administració per accedir a un habitatge assequible. Aquesta situació coincideix en un moment en què la política tradicional de GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE, basada en la promoció de nou habitatge, està aturada i fins i tot hi ha dificultats per posar en funcionament els habitatges construïts, ja que la població no disposa de la capacitat econòmica per fer front a les hipoteques i els municipis no tenen capacitat per transformar en lloguer les promocions existents. En aquest context, la generació d'habitatge assequible a través de l'activació de locals buits en planta baixa esdevé una línia estratègica essencial.

Una manera de conservar transformant, és la introducció de la mixtura d'usos als teixits urbans. Aquesta mixtura dels teixits, la complexitat de les societats, tant arrelada en l'urbanisme actual és una de les claus per a salvaguardar la resiliència dels territoris urbanitzats. Els ecosistemes més resilients, són sempre els més complexos, diu la biologia. En aquest sentit, una de les eines que cal regular en la pràctica urbanística es la MIXTURA D'USOS. Per tant, a més a més de tractar cada territori com a un ecosistema singular i amb necessitats pròpies, cal afegir a aquesta tasca d'urbanisme fi totes les estructures urbanitzades a saber: vol, edificació, sòl i subsòl. Això precisa la creació de noves figures urbanístiques que permetin, tenint en compte quines activitats són o no són compatibles, la mixtura d'usos a tots els nivells: edificació, parcel·la, subsòl i vol.

El 75% dels immobles de Santa Coloma de Gramenet van ser construïts entre el 1960 i 1980, una etapa amb un important volum de construcció al conjunt de l'AMB i amb una qualitat constructiva en moltes ocasions baixa. Això comporta que d'acord amb el cens de l'any 2011, únicament un 24% dels edificis del municipi siguin accessibles i gairebé un 80% no tinguin ascensor. La qual cosa representa un 62,3% de tots els edificis amb 4 plantes o més.

Les conseqüències d'aquestes deficiències del parc són particularment greus per a les persones amb mobilitat reduïda, moltes de les quals són persones grans. De fet, les persones de 65 anys o més que són residencialment autònomes viuen en habitatges amb unes condicions d'accessibilitat lleugerament inferiors a les del conjunt de la població. A més a més, les projeccions demogràfiques indiquen inequívocament que el nombre total de llars de persones grans augmentarà de forma sostinguda fins, almenys, el 2030, per la qual cosa cal preveure un increment notable d'aquesta problemàtica en els propers anys.

D'aquí la necessitat d'obtenir habitatge en planta baixa, però cal assegurar que aquest es desenvolupa amb les millors GARANTIES D'ACCESSIBILITAT I HABITABILITAT.





SECRETARIA GENERAL

Amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, respecte l'objectiu de solidaritat urbana, es determinen un conjunt de mesures orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials:

- Canvi d'ús de plantes baixes

En les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública.

- Volum disconforme i altre ús que l'habitatge

Si el canvi d'ús és de la totalitat d'un edifici amb volum disconforme o de més del 80% del seu sostre, l'excés de sostre respecte al planejament vigent es destinarà a Habitatge protegit genèric.

- Subdivisió d'edificacions unifamiliars

En zones d'habitatge unifamiliar es considera la possibilitat d'incrementar en 1 habitatge, per tal de solucionar situacions en disconformitat urbanística i alhora resoldre situacions de recolzament familiar pel què fa referència a l'accés a l'habitatge.

Del còmput de possibles parcel·les que reuneixen alguna d'aquestes condicions se'n desprèn la possibilitat d'obtenir en el seu conjunt prop de 800 nous habitatges en règim d'habitatge protegit genèric.

Per tots aquests motius s'informa favorablement la Modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible i es proposa que es faci la corresponent aprovació inicial per part del Ple de l'ajuntament."

Fonaments de dret

1. L'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, fa referència a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.
2. L'article 96 de la mateixa Llei que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, un cop aprovat inicialment el document s'haurà de concedir audiència als ajuntaments dels municipis veïns.
3. L'article 97 de l'esmentada Llei estableix que la proposta de modificacions d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.
4. L'article 52.2c) del 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, sobre la competència del ple en relació a l'aprovació inicial dels instruments de planejament.





SECRETARIA GENERAL

Per tot això, proposo:

Primer - Aprovar inicialment la Modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible.

Segon - Prorrogar, pel termini màxim d'un any o fins l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible si aquesta és abans, la **suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques** de canvi d'ús, o de reforma i canvi d'ús, per a la transformació de locals d'oficines, industrials, comercials, o d'altre tipus, en habitatge o ús residencial, a l'empara dels articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Tercer - Exposar al públic, pel termini d'un mes, el document aprovat de forma inicial mitjançant la publicació d'un anunci al BOP, a un diari de gran tirada de la província, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, i a la pàgina web municipal, comptant-se el termini d'al·legacions des del dia següent a l'última publicació obligatòria.

Quart - Garantir, dins del mateix termini, la publicitat i participació en aquest procés urbanístic de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Cinquè - Notificar aquest acord i **sol·licitar informe** a l'Agència d'habitatge de Catalunya

Sisè - Notificar aquest acord als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confina amb Santa Coloma, és a dir, als ajuntament veïns de Montcada, Badalona, Sant Adrià de Besòs i Barcelona.”

I, perquè consti, a reserva de la seva aprovació, de conformitat amb l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, expedixo aquest certificat.

Santa Coloma de Gramenet, data de la signatura

El Secretari

