Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat
Gabinet d'Acció Territorial

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament
Motiu: Diligència per fer constar que en aquest document donada de conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 13 de juny de 2022, s'han eliminat les dades personals a efectes de publicació al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. La secretària
Data: 2022.06.13 15:29:07 +02'00'

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament
Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 25 d'abril de 2022 i donada de conformitat en sessió de 13 de juny de 2022.
Data: 2022.06.13 15:28:13 +02'00'

CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga
Firmado digitalmente por CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga
Motivo: Aprovat pel Ple Municipal de Santa Coloma de Gramenet en sessió del dia 25 d'abril de 2022. El secretari general.
Fecha: 2022.04.27 10:41:36 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM
PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

TEXT REFÓS

abril 2022

MEMÒRIA

1.-	Text refós	pàg.	3
2.-	Context	pàg.	3
3.-	Delimitació de l'Àmbit	pàg.	10
4.-	Proposta	pàg.	10
5.-	Per a l'obtenció d'habitatge assequible	pàg.	11
	5.1.- Canvi d'ús de plantes baixes	pàg.	11
	5.2.- Gran rehabilitació	pàg.	12
	5.3.- Habitatges bifamiliars	pàg.	12
6.-	Per a garantir la mixtura d'usos	pàg.	13
7.-	Per a garantir l'accessibilitat i millores en l'habitabilitat	pàg.	13
	7.1.- Per a la millora de les condicions d'habitabilitat	pàg.	13
	7.2. En compliment de la normativa d'accessibilitat	pàg.	13
8.-	Regulació de l'aparcament	pàg.	14
9.-	Normativa	pàg.	14
10.-	Avaluació de la mobilitat generada	pàg.	19
11.-	Informació ambiental	pàg.	19
12.-	Avaluació econòmica i financera	pàg.	19
13.-	Suspensió de llicències	pàg.	24
14.-	Justificació	pàg.	24

ANNEX 1

Valoració de l'Oportunitat d'implementar mesures per a l'obtenció d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat, al municipi de Santa Coloma de Gramenet

PLÀNOLS

01.-	Planejament vigent	1/5.000
02.-	Jerarquització viària	1/5.000
03.-	Parcel·les en les que s'admet el canvi d'ús a residencial en pb	1/5.000
04.-	Parcel·les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge	1/5.000
05.-	Parcel·les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió	1/5.000

1. TEXT REFÓS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona en la sessió de 25 d'abril de 2022, acorda aprovar definitivament el document, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que n'ha acordat l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents:

- Cal corregir la regulació de l'article 7, substituint la referència als "polígons d'actuació per reparcel·lació" per la de "polígons d'actuació urbanística", d'acord amb la disposició addicional segona del TRLUC i corregir el percentatge de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament urbanístic, el qual pot ser del 10% o del 15%, segons estableix l'article 43 del TRLUC.

- Cal completar el redactat de l'article 8, amb la regulació del tractament que s'ha de donar als volums de planta baixa edificats que no poden acollir l'ús d'habitatge i suprimir la possibilitat de destinar la planta soterrània a l'ús d'habitatge.

Per donar resposta a les prescripcions fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona, es redacta el present text refós, que modifica els articles 7 i 8 de la normativa, en el sentit de :

- Definir les parcel·les que incorporin un increment d'aprofitament com a polígons d'actuació urbanística, amb l'obligatorietat de cedir el sòl corresponent a la reserva mínima destinada a sistemes i al 10 o al 15% de l'increment d'aprofitament (d'acord amb l'article 43.b del TRLUC).

- S'afegeix l'aclariment que el local de planta baixa resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.

- S'elimina la proposta de nou art.225.9.3. de les NU, ja que en cap cas es pot considerar l'ús d'habitatge en planta soterrani.

2. CONTEXT

El dret a l'habitatge constitueix un dret fonamental que es troba regulat a l'art. 47 de la Constitució Espanyola del 1987 (CE), segons el qual " *Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, [...]*".

Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 2006 (EAC) reconeix el dret a l'habitatge en el títol primer sobre drets, deures i principis rectors i l'article 26 estableix que "*Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics*

han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". L'EAC atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge i en base a aquesta competència, s'ha aprovat a Catalunya la legislació sectorial sobre habitatge i el corresponent marc jurídic de referència.

El Parlament de Catalunya, en la sessió núm. 26, del 19 de desembre de 2007 va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que precisa un allotjament a l'abast de les rendes baixes i mitjanes i conté una regulació més rigorosa de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya. Entre altres, l'art. 11 a) preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge com un dels instruments de planificació i programació d'habitatge.

A desembre del 2018, es va sotmetre a l'aprovació inicial el 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.

El PTSHC preveu la redacció de cinc plans específics, tres dels quals podrien tenir incidència al municipi de Santa Coloma de Gramenet:

— *Pla del dret a un habitatge de lloguer*: pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.

— *Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans:* vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.

— *Pla de lluita contra el sensellarisme*: amb l'objectiu d'eradicar el sensellarisme mitjançant la planificació i el desplegament en el territori de les polítiques de prevenció i d'intervenció necessàries des d'un enfocament integral i coordinat de totes les administracions.

Els objectius que es planteja el PTSHC són els següents:

A. Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal. Inclourà:

   a. Habitatges dotacionals
   b. Habitatges protegits de lloguer
   c. Habitatges d'inclusió
   d. Habitatges xarxa de mediació
   e. Altres de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic

B. Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents. Mitjançant:

   a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
   d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte

Pel que fa a les propostes, el PTSHC s'estructura en tres propostes bàsiques:

1.- Atenció a la demanda exclosa
El PTSHC preveu que "*a partir del 5è any la totalitat de les necessitats residencials de totes les llars excloses del mercat podran ser ateses*". Es plantegen 3 grups d'accions:

- Lloguer social: 41,7%
  - promoció HPO de lloguer (2/3 públics – 1/3 privat)
    - HPO lloguer públics 11%
    - HPO lloguer privats 5,5%
  - mobilització habitatges desocupats 11,4%
  - altres:
    - adquisició de bancs i grans tenidors 9,2%
    - adquisició de privats per delimitació àrees TiR 2,4%
    - adquisició ús habitatge de bancs i grans tenidors 2,2%
- Promoció d'HPO de compravenda i tinences intermèdies 45,2%
- Ajuts directes al pagament del lloguer 13,0%

2.- Les àrees de demanda forta i acreditada

Santa Coloma es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana, previst per l'any 2027 a la Llei pel dret a l'habitatge 18/2007.

3.- Les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

Santa Coloma no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

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, es redacta el Pla Local d'Habitatge (PLH), aprovat definitivament el 26 de juliol 2021 pel Plenari municipal.

Es tracta del segon PLH de Santa Coloma de Gramenet, ja que l'any 2008 se'n va redactar un primer del qual no se'n va arribar a fer l'aprovació. Els 12 anys transcorreguts des d'aleshores han implicat un important canvi, tant pel que fa a les problemàtiques vinculades amb l'habitatge, com a les eines disponibles per a fer-hi front. Així doncs, el PLH ha de ser una bona oportunitat per 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 a la situació actual.

En aquest sentit, el PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Cal tenir en compte que la redacció d'aquest PLH s'està desenvolupant en un context de canvi legislatiu constant, amb la recuperació dels articles suspesos de les lleis 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial; l'aprovació del nou decret 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; o l'ordre GAH/142/2017 per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, entre d'altres.

Amb el treball d'anàlisi redactat per la cooperativa Celobert, Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme SCCL. I el procés participatiu que es desenvolupa per recollir l'opinió i visió sobre quines actuacions hauria d'impulsar l'Ajuntament per millorar la situació de l'habitatge al municipi s'elabora el document de Diagnosi, el juliol de 2020, definint debilitats, fortaleses, amenaces i oportunitats de cada un dels Eixos a treballar, i posteriorment es redacta el Pla d'Acció que defineix els Eixos i les Línies d'Actuació, que es poden resumir en:

- Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió residencial
    - Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
    - Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne
    - Atenció a les dificultats de pagament de subministraments
- Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
    - Desenvolupament de planejament
    - Promoció de nou habitatge assequible
    - Adquisició i captació d'habitatge privat
    - Gestió del parc assequible
- Regenerar els barris
    - Millora dels entorns vulnerables
    - Millora del parc edificat
- Acompanyar a les comunitats

    - Suport a les comunitats
    - Resolució de situacions conflictives
- Incorporar la perspectiva de gènere
    - Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions

Una de les actuacions definides al Pla d'Acció del PLH és la *GENERACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT I ALLOTJAMENTS EN PLANTA BAIXA:*

- Santa Coloma compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que en moltes ocasions se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

- Aquesta línia d'actuació ja s'ha iniciat a l'entorn de Can Franquesa i pot impulsar-se a partir de la transformació de locals de propietat municipal (48 locals). Serà especialment important en relació a la possibilitat de generar habitatge accessible per a persones grans que han perdut la seva autonomia degut a viure en plantes pis d'edificis sense ascensor.

Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge:

- Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

- L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:
    a) Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.
    b) Transformació en allotjaments dotacionals.
    c) Transformació en allotjaments temporals.

Addicionalment, Pla d'Acció del PLH contempla *MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT* a través del destí parcial d'un percentatge del sostre resultant de la construcció de nous habitatges o de grans rehabilitacions. Aquest mecanisme pot facilitar una major mixtura de l'habitatge assequible al conjunt de la ciutat, així com la corresponsabilització de les persones propietàries en la generació d'habitatge assequible.

Per garantir que aquesta mesura no vagi en detriment de la pròpia millora del parc residencial, o del desenvolupament de petites promocions, caldria identificar el límit a partir del qual s'imposa aquest destí parcial i les possibles excepcions a aquesta obligació (edificacions catalogades, per exemple).

Una altra de les actuacions definides al Pla d'Acció del Pla local d'Habitatge és la de *GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE EN ENTORNS DE BAIXA DENSITAT* a partir de la densificació de l'edificació prevista, sempre que es garanteixi l'assequibilitat permanent de les promocions.

- La generació d'habitatge assequible en entorns de baixa densitat és una assignatura pendent del planejament urbanístic de tota Catalunya. No obstant, es poden estudiar eines que puguin donar resposta a aquesta necessitat. Amb aquesta voluntat es planteja treballar en la generació d'habitatge privat i cooperatiu en aquests entorns, que permetin generar una oferta assequible.

- Es preveu la modificació del planejament vigent per possibilitar l'augment de la densitat de les parcel·les a partir de la generació d'habitatge assequible, però mantenint el sostre edificable existent. Aquesta modificació haurà de garantir que el nou habitatge que es generi manté la seva assequibilitat, més enllà de les determinacions quant a terminis de la qualificació protegida establerts per la normativa sectorial d'habitatge.

A l'octubre de 2020, des de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques del Servei de redacció del PDU es va redactar, a petició de l'ajuntament, el document de "*Valoració de l'oportunitat d'implementar mesures per a l'obtenció d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat al municipi de santa Coloma de Gramenet*" amb la finalitat d'explorar les possibilitats d'incrementar els habitatges assequibles a la ciutat, a partir de possibles mesures a implementar en el seu teixit residencial, i així millorar l'accés a l'habitatge dels seus ciutadans.

L'estudi pretén valorar nous mecanismes per tal d'augmentar els efectius en matèria d'habitatge assequible en la ciutat construïda com:

- la destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible
- l'increment de la densitat per HPO
- la transformació de locals a HPO

En un context com el del municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb poc sòl residencial lliure per a futurs desenvolupaments urbans i l'existència de teixits amb un volum de sostre disconforme considerable, les polítiques per al foment de l'habitatge assequible han de contemplar tot un conjunt de mesures complementàries, que necessàriament s'hauran de focalitzar en la ciutat construïda, més enllà de les possibles delimitacions d'àmbits de regeneració i renovació urbana. Aquestes són tres possibles mesures, però en un futur caldrà atendre a altres fórmules que es puguin considerar per millorar l'accés a l'habitatge dels ciutadans.

Paral·lelament a la redacció del PLH, es revisa 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 Territorial 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.

Els principals elements d'aquest actiu es podrien resumir en la necessitat de qualitat de l'entorn urbà com a suport d'usos i element de valoració per part dels ciutadans i en l'equilibri entre diferents

activitats (com a barreja o mixtura d'usos) en el que sobre un mateix espai urbà coexisteixen usos residencials, comercials i de serveis.

La regulació dels usos del sòl de la ciutat establint zones d'usos diferents o compartits, aplicant criteris de funcionalitat, densitat, mobilitat, seguretat, etc. planteja la possibilitat d'autoritzar la construcció o la ocupació en tot o en part del terme municipal per a diferents usos, tot preservant l'equilibri entre els diversos territoris i activitats.

Les dimensions limitades de la ciutat, i la configuració geogràfica, urbanística i demogràfica de Santa Coloma de Gramenet determinen de manera infranquejable la regulació dels usos i activitats que permetin harmonitzar-se entre si i que, d'altra banda, han d'harmonitzar-se amb el devenir de la vida ciutadana i els cicles vitals d'activitat i descans i de lleure i treball.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 25 d'octubre de 2021 aprova definitivament la *I REVISIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA PER A LA REGULACIÓ DELS EIXOS COMERCIALS I USOS, DE SANTA COLOMA DE GRAMENET*, ja que s'estima convenient replantejar els àmbits o eixos inicialment delimitats, així com la regulació de determinats usos i activitats compresos dins d'aquests, amb els següents objectius estratègics:

- Promoure la continuïtat, concentració i equilibri del mixt comercial de la ciutat.
- Estimular la dinamització d'uns eixos comercials de caràcter estratègic.
- Preveure una eventual transició dels eixos comercials a una Àrea de Promoció Econòmica Urbana (APEU), figura emparada legalment per la Llei 18/2017, de Comerç, Serveis i Fires (article 54), i respecte de la qual ja existeix un Avantprojecte de llei.

Amb aquests objectius estratègics, es busquen assolir les següents finalitats operatives:

- Reduir l'àmbit geogràfic dels eixos comercials, reduint així l'àmbit o àrees de la ciutat subjectes a aquest especial règim de intervenció o restricció que instaura el present PMU.
- Simplificar el sistema de regulació d'eixos i la tipologia d'establiment, establint un únic tipus o categoria d'Eix Comercial i una simplificació de la codificació de les activitats, per tal de constituir una eina més fàcilment comprensible pel ciutadà, i de més fàcil aplicació per part de l'Ajuntament, garantint una millor aplicació de la mateixa.
- Reduir el grau d'intervenció o restricció en relació amb diversos usos i activitats, flexibilitzant o alliberant la seva implantació, i constituir un règim de major intervenció o limitació únicament en relació amb aquells usos i activitats puntuals que s'han mostrat en els darrers temps com a causants d'un efecte desertitzant als principals eixos de la ciutat.
- Garantir l'estricte compliment de la nova regulació.

Per tant, la modificació del planejament per tal d'assolir els objectius d'habitatge assequible s'adopta en el marc establert per la legislació comentada i altres documents que siguin d'aplicació. De tal manera, l'actuació comentada sobre la *GENERACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT I ALLOTJAMENTS EN PLANTA BAIXA* quedaria exclosa en aquells carrers que formen part de la xarxa viària principal, secundària o xarxa cívica ja que es considera necessari mantenir-ne l'activitat comercial.

En els darrers anys, s'ha detectat una proliferació de consultes i peticions de llicències relacionades amb el possible canvi d'ús de locals comercials, d'oficines, industrials, etcètera, situats en planta baixa dels edificis, per ubicar usos residencials o d'habitatge a la nostra ciutat.

Vist que s'estava revisant el *PLA DE MILLORA URBANA PER A LA REGULACIÓ DELS USOS DE SANTA COLOMA DE GRAMENET* i redactant el PLH, 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.

Aquesta suspensió tenia 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".

La mesura es va acordar pel termini d'un any i la suspensió afectava a 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. Aquesta suspensió es va prorrogar per un any més juntament amb l'aprovació inicial del present document.

3. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit objecte de la MPGM és la totalitat del terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

4. PROPOSTA

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, la subdivisió d'habitatges unifamiliars de gran superfície i la destinació d'un percentatge del nou habitatge procedent de grans rehabilitacions, 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***.

5. PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

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.

D'acord amb la llei d'Urbanisme que estableix que la qualificació urbanística del sòl que efectuï el planejament pot establir de forma directa que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge protegit, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en les següents situacions:

5.1. Canvi d'ús de plantes baixes

- En les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, 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.
- Parcel·les que venen assenyalades al plànol d'ordenació número 3, amb un còmput aproximat de 280 nous habitatges protegits que es podrien obtenir.

5.2. Gran Rehabilitació

- 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. El tractament legal de les disconformitats es troba en l'article 108.4 del TRLU, on es preveuen possibles actuacions en volums disconformes, i s'hi admet la rehabilitació, consolidació, canvi d'ús i fins i tot ampliacions, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del planejament.

  L'informe elaborat pel Servei de redacció del PDU de l'AMB sobre la *VALORACIÓ DE L'OPORTUNITAT D'IMPLEMENTAR MESURES PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT AL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET,* assenyala que actualment hi ha unes 98 parcel·les on més del 80% del sostre es destina a usos diferents del residencial.

  D'aquestes parcel·les, n'hi ha 38 (assenyalades al plànol núm. 4) que disposen d'edificis que estan en volum disconforme, amb un total de 46.000 m^2 de sostre construïts que excedeixen les previsions de planejament en aproximadament 15.000 m^2 de sostre, la qual cosa representa 190 nous habitatges protegits.

- A més a més, d'acord amb l'article 100.2a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podrà incrementar la densitat de l'edifici a 70 m^2st si la totalitat dels habitatges es qualifiquen d'HP, amb la qual cosa podríem obtenir 650 nous HP (46.000 m^2 / 70 m^2/hab. = 657 hab.).

5.3. Increment de Densitat

- 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.

- En els habitatges existents que tenen una superfície d'habitatge superior a 160 m^2 es permet la seva divisió, sempre que com a mínim, 80 m^2st resultants de la potencial subdivisió siguin destinats a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

- Del còmput de possibles parcel·les que reuneixen aquestes condicions, assenyalades al plànol núm.5, se'n desprès la possibilitat d'obtenir 340 nous habitatges de protecció.

En tots els casos serà en el tràmit d'atorgament de llicència que s'exigirà la concreció del destí parcial del sostre a la qualificació d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric i aquest destí haurà de tenir constància en el Registre de la propietat amb la vigència indefinida, donat que forma part de la qualificació urbanística.

6. PER A GARANTIR LA MIXTURA D'USOS

Segons l'informe elaborat pel Servei de redacció del PDU de l'AMB sobre la *VALORACIÓ DE L'OPORTUNITAT D'IMPLEMENTAR MESURES PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT AL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET,* es detecten 767 parcel·les en ordenació alineada a vial que podrien augmentar el nombre d'habitatges en base a les capacitats del planejament vigent (80 m2st/habitatge).

Aquí caldria restar els locals situats en els carrers on es considera necessari mantenir-ne l'activitat, d'acord amb la tipologia de la xarxa viaria, de tal manera que s'exclou la possibilitat de modificar l'ús dels locals de les plantes baixes a habitatge en aquells carrers que formen part de la xarxa viària principal, secundària o de la xarxa cívica, limitant el canvi d'ús a aquells carrers de caràcter més residencial. S'exclou doncs la possibilitat de transformació de l'ús dels locals en planta baixa a habitatge en aquells carrers assenyalats en el plànol núm. 2.

7. PER A GARANTIR L'ACCESSIBILITAT I MILLORES EN L'HABITABILITAT

A les Normes Urbanístiques del PGM i a l'Ordenança Metropolitana de l'Edificació, amb les modificacions posteriors, que regulen el canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa es proposa afegir les condicions següents:

7.1. Per a la millora de les condicions d'habitabilitat

- S'estableix una longitud de façana mínima a via pública o a pati interior d'illa de 3 metres, per a permetre una adequada ventilació. Si el local ocupa part de planta baixa i altell, aquestes plantes també hauran de disposar de 3 metres de façana mínima.
- En cas que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana (L=S/9), s'admetria la segregació del local en habitatges i/o locals, sempre i quan els locals resultants disposin de façana directa a via pública.
- Per tal de garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.
- La porta d'accés a l'habitatge no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.

7.2. En compliment de la normativa d'accessibilitat

- L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de no poder-se suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, l'accés a l'habitatge s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

8. REGULACIÓ DE L'APARCAMENT

L'aposta per una mobilitat saludable i una ciutat lliure de cotxes avala la contenció en termes de places d'aparcament que es determina en la present Modificació de planejament, de tal manera que resten exempts del compliment de les places d'aparcament quan els nous habitatges facin front al sistema de carrers residencials.

Si es promou el model transport públic/bicicleta/a peu cal recordar que la bicicleta és un mitjà de transport que requereix d'un funcionament porta a porta. Cal assegurar que qualsevol carrer, encara que no sigui en sí una via ciclable, és apte per a la bicicleta i que aquestes es poden "emmagatzemar" en l'espai públic sense generar conflictes de convivència amb el vianant. Seria necessari dotar els habitatges (almenys els HPO) d'espais d'aparcament per a les bicicletes en planta baixa.

9. NORMATIVA

TITOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte de la modificació

L'objecte de la *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* és la regulació de les condicions d'ordenació de les edificacions i dels seus usos, així com demés determinacions urbanístiques, amb la finalitat d'establir mecanismes que facilitin l'assoliment del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat recollit a la Constitució Espanyola. En aquest sentit, el seu article 47 estableix que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general.

Art.2. Àmbit

L'àmbit objecte de la modificació és la totalitat del territori municipal de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

Art.3. Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació

Les condicions d'ordenació urbanística es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques i les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació del PGM, el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació que regula la Seguretat d'utilització i l'accessibilitat dels habitatges (DB-SUA) i el Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge, o qualsevol altra vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

Art. 4. Dret de propietat

L'ordenació urbanística de l'ús dels immobles, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització excepte en el supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

A aquests efectes, els drets reconeguts en l'ordenació no s'integren en el contingut del dret de propietat i, per tant, no es patrimonialitzen fins que no es produeixi la seva realització efectiva, condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues que corresponguin en els termes previstos en el planejament i la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

Art.5. Qualificació urbanística

D'acord amb el que s'estableix a l'article 26 del RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, respecte la constitució de complexos immobiliaris, en la present modificació puntual s'estableix la potencial compatibilitat entre qualificacions sobre un mateix immoble.

En aquests casos, quan hi ha diferents qualificacions entre un mateix vol, les claus corresponents es separaran per una barra (/) i s'identificarà numèricament amb la primera clau la qualificació corresponent a la part superior i amb la segona i successives claus, les parts inferiors, amb un dígit numèric que distingeixi les qualificacions de la planta o plantes que es qualifiquen de forma diferent.

TITOL 2 - MESURES DE FOMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Art.6. Mesures de foment de l'habitatge assequible

La *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* determina un conjunt de mesures que van orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials 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.

Aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en les següents situacions:

a) En les actuacions que suposin el destí a habitatges de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars en la planta baixa, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 3, parcel·les en les que s'admet l'ús residencial en planta baixa i s'identifiquen amb la clau hp-B (habitatge protegit genèric en planta baixa).

b) En les actuacions sobre les parcel·les en les que l'edificació existent es troba en situació de volum disconforme i amb altre ús diferent del d'habitatge, s'admetrà la transformació de l'ús de la totalitat de l'edificació a ús d'habitatge, sempre que l'excés de sostre respecte al permès pel planejament vigent es destini a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 4, parcel·les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge i s'identifiquen amb la clau hp-V (habitatge protegit genèric en edificis en volum disconforme).

   D'acord amb l'article 100.2a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podrà incrementar la densitat de l'edifici a 70 m^2st si la totalitat dels habitatges es qualifiquen d'habitatge protegit genèric.

c) En les divisions dels habitatges existents amb una superfície d'habitatge igual o superior al 160 m^2st, en parcel·les qualificades d'unifamiliars, s'admetrà la subdivisió en dos habitatges de superfície no inferior als 80 m^2st, sempre que com a mínim, 80 m^2st resultants de la potencial subdivisió siguin destinats a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 5, parcel·les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió, i s'identifiquen amb la clau hp-D (habitatge protegit genèric on s'admet la divisió).

Art.7. Polígons d'actuació

En compliment dels deures establerts a l'article 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme, la sol·licitud de la llicència que incorpori un increment d'aprofitament per augment de densitat o de transformació d'usos, comportarà automàticament la consideració de la parcel.la com a un polígon d'actuació urbanística, als efectes de fer efectives les càrregues urbanístiques que li corresponen, d'acord amb la regulació de la zona corresponent.

D'acord amb la legislació vigent, els propietaris dels polígons d'actuació han de cedir el sòl corresponent al 10% o 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic (segons estableix l'article 43.b del TRLUC) i a la reserva mínima destinada a sistemes.

En aquests polígons, el compliment dels deures de cessió de les persones propietàries se substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'increment d'aprofitament atribuït per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

L'increment d'aprofitament es valorarà en funció de l'aprofitament que atorga el nou planejament vigent respecte el major dels supòsits següents: l'aprofitament del planejament anterior o l'aprofitament efectivament materialitzat actualment.

TITOL 3 – MILLORA DE LES CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT

Art.8. S'afegeix l'apartat 9 a l'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, per a la regulació del canvi d'ús a habitatge en planta baixa, amb el redactat següent:

Article 225.9.1. Al tipus d'ordenació en edificació plurifamiliar s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges a planta baixa:

a) No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.

b) El nou habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa. El local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.

c) L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,50 m. i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m. per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.

d) Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:

- La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.
- La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 (L=S/9). En cas de que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s, sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m**.**
- S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.
- La porta d'accés des de la via publica no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.
- Per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.

e) En compliment de la normativa d'accessibilitat:

- Les estances principals hauran de ser practicables.
- L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de no poder-se suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

Art. 225.9.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta altell si compleix les condicions requerides per als habitatges en planta baixa i a més a més les següents:

a) La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m^2 útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.

b) No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.

c) L'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 m.

d) La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificada de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.

e) La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.

f) La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació $L=S_{útil}/9$, tant en planta baixa com en planta altell. En cas que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.

g) L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:

- En el cas d'habitatge unifamiliar.
- En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m^2.
- En el cas d'edificis inclosos al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Art.9. Regulació de l'aparcament

L'aposta per una mobilitat saludable i una ciutat lliure de cotxes avala la contenció en termes de places d'aparcament que es determina en la present MPGM, de forma que resten exempts del compliment de les places d'aparcament establertes a l'article 298 de les NU del PGM i a la *Modificació de les NU del PGM i de les OME pel què fa al nombre màxim d'habitatges per parcel.la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet,* aprovat definitivament el 19 de novembre de 2008, en les situacions següents:

- Quan els nous habitatge provinguin del canvi d'ús de local existent.
- Quan els nous habitatges provinguin de la divisió d'un habitatge en zona unifamiliar, amb la condició de no utilitzar l'espai lliure en la zona no edificable de la parcel.la com a aparcament.

- Quan els nous habitatges provinguin del canvi d'ús d'una edificació en volum disconforme, si les característiques de la xarxa viària o de l'edificació no ho permeten, amb petició expressa de l'interessat i informe favorable del tècnic municipal.

10. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 determina en quines figures d'ordenació territorial i urbanística cal contemplar un estudi d'avaluació de mobilitat generada. El punt 1 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

L'article 59.3.c) del DL 1/2010, de 3 d'agost, disposa que s'han d'integrar a la memòria descriptiva i justificativa dels plans d'ordenació municipal i en conseqüència a llurs modificacions, les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació dels serveis de transport col·lectiu urbà de viatgers.

En aquest cas, la generació d'habitatge assequible i les condicions que han de complir aquests habitatges, no comporta un increment de la mobilitat prevista pel planejament vigent, ja que en cap cas representa un increment de sostre d'habitatge respecte al planejament vigent.

11. INFORMACIÓ AMBIENTAL

Per al desenvolupament d'aquest Pla, no s'estima realitzar avaluacions mediambientals, ja que l'actuació es formalitza dins d'un entorn urbà clarament consolidat.

L'adequació de l'edificació existent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i l'ampliació de nous usos no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Les mesures que incorpora la present Modificació de PGM regulen tot un seguit de supòsits en sòl urbà consolidat que tenen per objectiu fomentar i millorar l'habitatge protegit a la ciutat. Però aquestes mesures no obliguen, en cap cas, a executar cap de les possibilitats que s'ofereixen, ja que la iniciativa per promoure qualsevol de les possibles operacions recau sempre en els titulars dels immobles. El document obre possibilitats, sense que s'hagi de desenvolupar arreu ni que totes les possibles operacions hagin de ser rendibles econòmicament en qualsevol situació o circumstància.

La rendibilitat de qualsevol operació depèn de les condicions del mercat en un moment determinat. Possibilitar la conversió d'un local en planta baixa en ús d'habitatge pot ser factible en locals amb una determinada configuració en planta, però pot esdevenir complicat si no pot garantir unes mesures mínimes d'accessibilitat. Igualment, la possibilitat de subdividir els habitatges de superfície superior a 160 m^2st en zona unifamiliar, tampoc és una possibilitat que sigui factible en el 100% dels casos, dependrà de la configuració de l'habitatge i de les seves comunicacions verticals, que sigui possible o no.

Per tant, obrir possibilitats no vol dir garantir la seva factibilitat material en qualsevol cas i arreu de la ciutat. A banda dels condicionants relatius al suport físic i funcional dels edificis preexistents, la viabilitat econòmica i financera de les oportunitats que es creen també depèn, òbviament, de les condicions de mercat en temes de costos i ingressos. En un sector immobiliari que té comportaments cíclics, una mateixa operació edificatòria pot ser viable i atractiva de dur-se a terme en un determinat moment, com inviable en un altre.

Tenint en compte aquesta premissa, s'incorpora a continuació una anàlisi de la viabilitat per a cadascun dels supòsits incorporats en la present MPGM:

12.1. Canvi d'ús de plantes baixes:

La Modificació de planejament estableix que en les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes en edificis en densificació urbana semiintensiva (clau urbanística 13b, 13bcv, 13bf, 13bm, 13brv, 13bs, 13bscv i 13bp) quan aquestes donin front al sistema de carrers residencials en les quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similar, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit de règim general.

A l'hora d'avaluar aquest potencial canvi d'ús es compara el rendiment econòmic que s'obté segons el planejament vigent amb el rendiment econòmic que s'obtindria amb el canvi a ús d'habitatge protegit, partint de les següents dades:

- Valor en venda del local comercial en planta baixa, fora dels eixos comercials de la ciutat i tenint en compte l'antiguitat de l'edifici. De l'observació del mercat s'ha estimat un valor genèric promig per tot el municipi de 1.140,54 €/m^2.

- Inversió addicional per a garantir l'habitabilitat del futur HPO règim general. Per a calcular la inversió necessària per fer habitable una planta baixa comercial es pren com a referència el promig dels costos de construcció de les operacions de canvi d'ús de local a habitatge realitzades recentment pels Serveis Tècnics municipals: 562,69 €/m^2st.

- Pel que fa al preu de compravenda de l'HPO règim general, es pren el publicat al DL 50/2020, on s'estableixen els nous mòduls màxims dels habitatges amb protecció oficial, al qual s'aplica un coeficient del 0,85 per obtenir una estimació del preu del sostre privatiu sense elements comuns: 2.385,63 €/m² útil x 0,85 = 2.027,79 €/m²

- S'ha considerat una superfície de local de 46 m^2 st sense elements comuns, estimada de l'observació del mercat.

Amb les dades exposades i l'estudi realitzat, es conclou que el rendiment econòmic segons la nova normativa és gairebé equivalent a l'actual.

L'activació d'aquest supòsit, per tant, dependrà de la capacitat de l'HPO règim general per a generar un valor afegit superior al local comercial actual en planta baixa i, aquest escenari té un recorregut en aquells àmbits del municipi i en aquells edificis localitzats en indrets on el comerç operi amb unes rendes inferiors a la mitjana del municipi.

La conversió de locals comercials en planta baixa a HPO règim general és una oportunitat que permet la present MPGM i que en determinades circumstàncies pot ser una operació econòmica atractiva per a la propietat del local comercial, especialment quan el valor de mercat de l'actual local comercial és baix. En aquests casos el canvi d'ús pot generar un diferencial positiu que faci atractiva l'operació.

Quan el valor de mercat de l'actual actiu és baix, el valor afegit que hi pot aportar l'HPO règim general pot ser suficient com per fer atractiva l'operació de canvi d'ús. En canvi, a mesura que augmenti el valor de mercat actual del local comercial per les seves característiques físiques o de localització, el valor afegit que hi pugui aportar l'HPO no serà suficient com per fer atractiu el canvi d'ús.

Per tant, és raonable pensar que el canvi d'ús de local comercial a HPO règim general pot ser una oportunitat per a la propietat (obtenir un rendiment econòmic) i per a la col·lectivitat (generar oferta d'HPO al municipi) en aquells entorns de Santa Coloma que no hi ha demanda per a l'ús comercial en planta baixa o que les característiques morfològiques i funcionals de la planta baixa la fan poc apte per a l'ús comercial, mentre que pot ser apte per a l'ús residencial.

12.2. Increment de Densitat

La present MPGM estableix que, en zones d'habitatge unifamiliar, es permet la seva divisió, incrementant 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. Aquesta possibilitat es dona en aquells habitatges existents que tenen una superfície d'habitatge superior a 160 m2, sempre que, com a mínim, 80 m^2st resultants de la potencial subdivisió siguin destinats a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

A l'hora d'avaluar aquesta potencial divisió es compara el rendiment econòmic que s'obté segons el planejament vigent amb el rendiment econòmic que s'obtindria de dividir un habitatge unifamiliar en bifamiliar, partint de les següents dades:

- Valor en venda dels habitatges unifamiliars de 2a mà, de més de 160 m^2, localitzats als entorns grafiats al plànol 06 - Parcel·les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió, a partir d'un estudi de mercat (valor promig de 1.529,85 €/m^2st sense elements comuns).

- Valor en venda dels habitatges de renda lliure d'obra nova, a partir de les dades estadístiques publicades pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, sobre compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Barcelonès, Santa Coloma de Gramenet, dades acumulades de 2020 (2.306,82 €/m^2st sense elements comuns).

- Inversió addicional per a la subdivisió d'habitatges. Pel que fa als costos de construcció, per a calcular la inversió necessària per a la subdivisió d'habitatges, es pren com a referència els costos de construcció del darrer *Boletín Económico de la Construcción* publicat en data del present document (BEC n. 326, 2T 2021) per a la tipologia *Casa renta normal entre medianeras*. Considerant que es tracta d'una rehabilitació per a la transformació d'ús, i que el BEC publica els costos d'obra nova, es considera un cost igual a 695,11 €/m^2st (s'han analitzat les partides que fan referència a estructura, cimentació, sanejament horitzontal i vertical, obra d'acabats de façana, etc.; i s'ha estimat que, degut a la inactivitat del sector de la construcció, els costos reals de la construcció poden ajustar-se un 10% a la baixa respecte els preus de sortida publicats al BEC).

- Cal tenir en compte que s'ha de donar compliment a l'article 100 del TRLUC pel que fa a la cessió de sistemes. Per a la monetarització de la cessió de sistemes corresponent, s'han aplicat els criteris per tal de valorar econòmicament les cessions del sòl en els casos previstos legalment, aprovats per JGL l'abril de l'any en curs.

- S'ha considerat l'escenari promig d'un habitatge unifamiliar de 318 m^2st, i dos supòsits, un en que es genera un HPO règim general de 90 m^2st útils i un altre en que es genera un HPO règim general de 120 m^2st útils (superfícies màximes segons D 75/2014, per a un HPO i per a un HPO destinat a famílies nombroses, respectivament). S'ha incrementat en un 25% la superfície útil per obtenir superfícies construïdes, resultant unes superfícies de 112,5 m^2 i 150 m^2st.

La viabilitat de la divisió s'obtindrà quan el valor en venda dels habitatges nous resultants de la divisió menys els costos de construcció i promoció dels nous habitatges i els seus costos financers sigui superior al valor actual de mercat dels pisos de segona mà.

L'anàlisi econòmica mostra que quan el valor de mercat de l'habitatge de segona mà se situa clarament per sota del valor promig del municipi, la divisió d'un habitatge de més de 160 m² de sostre podrà ser econòmicament atractiva. Quan la posició i característiques de l'habitatge a dividir tingui un valor de mercat a l'entorn o per sobre de la mitjana, aleshores, l'operació avui deixa de ser econòmicament atractiva.

L'anterior conclusió equival a dir que la divisió pot ser atractiva i tenir recorregut en supòsits amb menys valor de mercat de l'habitatge usat i amb una distància de preus entre obra nova i segona mà més accentuada.

12.3. Gran Rehabilitació

La present MPGM estableix que, 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 règim general. El tractament legal de les disconformitats es troba en l'article 108.4 del TRLU, on es preveuen possibles actuacions en volums disconformes, i s'hi admet la rehabilitació, consolidació, canvi d'ús i fins i tot ampliacions, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del planejament.

De les dades analitzades extretes de l'informe elaborat pel Servei de redacció del PDU de l'AMB sobre la VALORACIÓ DE L'OPORTUNITAT D'IMPLEMENTAR MESURES PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT AL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, es desprèn que hi ha 38 parcel·les que disposen d'edificis que estan en volum disconforme, amb un total de 46.000 m2 de sostre construïts que excedeixen les previsions de planejament en aproximadament 15.000 m2 de sostre, la qual cosa representa, potencialment, 190 nous habitatges protegits.

A més a més, d'acord amb l'article 100.2a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podrà incrementar la densitat de l'edifici a 70 m2 st si la totalitat dels habitatges es qualifiquen d'HP, amb la qual cosa podríem obtenir 650 nous HP (46.000 m2 / 70 m2/hab. = 657 hab.).

A l'hora d'avaluar el rendiment econòmic que s'obté segons el planejament vigent amb el rendiment econòmic que s'obtindria del canvi d'ús de la totalitat d'un edifici amb volum disconforme cal tenir en compte els usos actuals dels edificis, per calcular-ne el valor en venda, així com la inversió per al canvi d'ús de l'edifici, de l'actual a l'HPO règim general.

Addicionalment, aquests canvis d'ús es considerarien com a actuacions aïllades de dotació, i estarien sotmeses, segons legislació vigent, a la cessió de part d'aquest augment d'aprofitament i, molt probablement també en la majoria de casos, a la monetarització de zones verdes/equipaments que pugin fer-se necessaris.

Aquest caràcter individualitzat, el seu repartiment puntual però generalitzat en l'àmbit de modificació, el seu caràcter d'indeterminació temporal, amb les fluctuacions de mercat i dels valors d'aprofitament que això comporta, i el fet que per a calcular l'augment d'aprofitament sigui necessari un anàlisi més acurat de la preexistència construïda, fan de sigui de difícil determinació a dia d'avui, amb les dades disponibles, estimar un valor aproximat del rendiment econòmic d'aquesta tipologia d'actuació.

Per últim, cal mencionar que el fet que una operació d'inversió sigui econòmicament atractiva és condició necessària per a que la iniciativa privada la desenvolupi, però no és condició suficient. En aquest cas hi incideixen també una sèrie de factors de mercat:

- Manca de naturalesa empresarial, i sovint de capacitat econòmica, de les persones propietàries
- Dificultats de poder materialitzar una divisió per raó de l'estructura i les xarxes de serveis de l'edifici.

Amb això volem dir que la divisió està també sotmesa a un seguit de factors que van més enllà de l'estricta anàlisi teòrica de viabilitat econòmica.

Per tant, en tota operació immobiliària es veu que intervenen una gran diversitat de factors que en condicionen la seva factibilitat amb independència de que l'operació pugui ser econòmicament atractiva o no.

Tota aquesta anàlisi de la dimensió econòmica pretén respondre a la pregunta de fins a quin punt el mercat pot traduir en fets les finestres d'oportunitat que obre l'urbanisme. Hem vist que el mercat opera amb uns costos i uns preus que, si es donen determinades combinacions, el resultat pot arribar a ser atractiu econòmicament. L'urbanisme pot obrir finestres, el mercat és un mecanisme amb el que s'hi pot comptar si es compleixen determinades condicions, i les polítiques públiques d'habitatge hauran de complementar amb recursos la resposta potencial que s'obre des de la disciplina urbanística.

13. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Es prorroga la Suspensió d'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 DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel període d'un any, o fins a l'aprovació definitiva del present Pla, si és abans.

14. JUSTIFICACIÓ

L'objecte i l'abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actuació, comporten la necessitat d'emprendre una modificació puntual del planejament general vigent.

Són determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal, d'acord al règim, competència i abast definits en els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la nova redacció que li dóna la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i els articles 64 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, són propis del planejament la regulació i/o definició en el present document dels paràmetres urbanístics següents:

a) Previsió d'una ordenació detallada per a l'assoliment d'habitatge assequible.
b) Aplicació de criteris de sostenibilitat en la proposta urbana.
c) Ampliació dels criteris d'habitabilitat i accessibilitat en la proposta edificatòria

La memòria justificativa del present document de Modificació de PGM raona i justifica abastament la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, tot identificant els interessos

públics concurrents, ponderant-los adequadament i acreditant llur satisfacció en la solució plantejada, d'acord amb allò que exigeixen a l'efecte els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, la Modificació del Pla General Metropolità és congruent amb l'abast que les Normes Urbanístiques del PGM atorguen a les modificacions successives de l'article 4.2, i no altera la coherència global de les determinacions del Pla General Metropolità quant a model territorial, ni incideix en els supòsits determinants de revisió dels articles 3.1 i 4.1 de les Normes Urbanístiques (NN.UU), d'acord amb el que preveu l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Les determinacions de la present Modificació del PGM relatives a la proposta de provisió d'habitatge sotmès a algun règim de protecció, comporta un desplegament d'allò que preveu l'article 73 de la Llei pel Dret a l'habitatge. Per extensió, la proposta de modificació del planejament general que conté aquest document dóna compliment, també, al mandat del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge que obliga a la ciutat a disposar de reserves d'espais per a l'habitatge de qualsevol règim de protecció pública. Així mateix, l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la nova redacció que li dóna la Llei 3/2012, del 22 de febrer i modificacions legals posteriors (entre elles el transcendent Decret Llei 17/2019), efectua algunes determinacions en relació amb la construcció d'habitatge de protecció pública.

La present Modificació de PGM participa dels requisits sobre habitatge en regim de protecció establerts per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i, en concret, sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge del Pla Local d'Habitatge, amb la definició del sòl i el sostre destinats a la construcció d'habitatges amb protecció.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 2022

La cap de Servei
del Gabinet d'Acció Territorial

Elisenda Brugada Bonet - [redacted]
Firmado digitalmente por Elisenda Brugada Bonet - DNI [redacted] (TCAT)
Fecha: 2022.04.22 11:13:19 +02'00'

Elisenda Brugada i Bonet

vist i plau
El director d'Urbanisme, Mobilitat, Turisme,
Comerç, Serveis Territorials i Habitatge

Miquel Roig Roch - DNI [redacted]
Digitally signed by Miquel Roig Roch - DNI [redacted]
Date: 2022.04.22 12:14:17 +02'00'

Miquel Roig i Roch

ANNEX 1

Valoració de l'oportunitat d'implementar mesures per a l'obtenció d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat, al municipi de Santa Coloma de Gramenet

VALORACIÓ DE L'OPORTUNITAT D'IMPLEMENTAR MESURES PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT AL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

octubre de 2020

Servei de Redacció del PDU
Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques

Direcció
Josep M. Carreras Quilis, Director d'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques

Coordinació
Xavier Mariño Bermúdez, cap del Servei de Redacció del Pla Director

Equip redactor - Servei Redacció PDU
Alexandra Quesada Serrano, Arquitecta
Laura Bertran Merlo, Arquitecta
Elena Castellà Fusté, Arquitecta
Laura Ferreres Sánchez, Arquitecta

Col·laboració
Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

ÍNDEX

1. Objectiu i abast del present informe 5

2. Situació de partida. Dificultats d'accés a l'habitatge assequible 5

2.1 Context metropolità 5

2.2 Situació particular del municipi de Santa Coloma de Gramenet 5

2.3 Concurrència de l'elaboració del PDU i el PLH de Santa Coloma de Gramenet 6

3. Nous instruments per a l'obtenció d'habitatge assequible en sòl urbà 6

4. Caracterització del teixit residencial de Santa Coloma 7

4.1 Els teixits residencials 7

4.2 Planejament urbanístic 7

5. Valoració dels possibles instruments a aplicar al municipi de Santa Coloma. 9

5.1 Destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible. 9

5.1.1 Categorització del sostre susceptible de generar nous HPO 9

– Sostre potencial per parcel·la: Remuntes 9

– Sostre potencial per parcel·la: Solars subedificats o buits 9

– Sostre potencial en edificis susceptibles de gran rehabilitació, per canvi d'ús 9

5.1.2 Quantificació dels àmbits d'oportunitat: 10

5.1.3 Calibratge dels àmbits localitzats amb l'estudi detallat de solars 10

5.1.4 Valoració dels condicionants de la proposta: 11

– Mida de la parcel·la i sostre potencial mínim 11

– Percentatge de sostre destinat a habitatge protegit 15

5.1.5 Avaluació del ritme de construcció de la ciutat 18

5.1.6 Localització dels àmbits d'oportunitat 19

5.2 Increment de la densitat en zones unifamiliars per HPO 20

5.3 Transformació de locals a HPO 22

5.3.1 Oportunitat de la mesura 22

5.3.2 Normativa urbanística sobre l'ús d'habitatge a les plantes baixes 22

5.3.3 Valoració del nombre de locals que es podrien transformar a habitatges amb un increment de la densitat 23

5.3.4 Estudi de la Direcció de Serveis d'Urbanisme (DSU) de l'AMB, a Sant Just Desvern 25

6. Conclusions i recomanacions 26

6.1 Destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible 26

6.2 Increment de la densitat per HPO 27

6.3 Transformació de locals a HPO 27

1. Objectiu i abast del present informe

Aquest informe, respon a una sol·licitud de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per tal d'explorar les possibilitats d'incrementar els habitatges assequibles a la ciutat, a partir de possibles mesures a implementar en el seu teixit residencial, i així millorar l'accés a l'habitatge dels seus ciutadans. La valoració d'aquestes mesures permeten també extreure conclusions que puguin tenir la seva aplicació en altres municipis de l'AMB, en el marc de redacció del Pla Director Urbanístic Metropolità de Barcelona.

El document que aquí es presenta pretén valorar **nous mecanismes** per tal d'augmentar els efectius en matèria **d'habitatge assequible en la ciutat construïda** de Santa Coloma de Gramenet. No es tracta d'un estudi complert, sinó d'una aproximació a possibles mesures des de la **valoració de les capacitats físiques** dels teixits urbans del municipi per a la generació de nous habitatges.

L'abast de l'informe se centra en:

- La valoració del **sostre potencial de les parcel·les residencials** i la seva traducció en habitatges.
- La caracterització d'aquest sostre possibilista per **rangs quantitatius**.
- El plantejament de diferents **línies d'actuació** per a aquests rangs (matriu de casos en base a sostre potencial i % de sostre a destinar a HPO).

Aquest informe no valora les següents qüestions:

- L'estat de **l'estructura de la propietat** del municipi
- Les particularitats derivades de la **catalogació dels edificis**.
- La quantificació de les **necessitats d'habitatge assequible** al municipi.
- La **idoneïtat tipològica** de les promocions per a l'encaix de la proposta.
- La **valoració econòmica** i l'**ajust jurídic** de les possibles mesures a la normativa i legislació vigent. En el cas que es vulgui desenvolupar alguna de les mesures que s'analitzen, caldrà **aprofundir en aquests aspectes**, donant resposta a tots els dubtes que se'n derivin.

2. Situació de partida. Dificultats d'accés a l'habitatge assequible

La dificultat per accedir a un habitatge digne és una preocupació històrica en el nostre país, que pot tenir una major o menor incidència en funció de les **característiques dels municipis** i de la **situació socioeconòmica** de la població resident. Les possibles propostes urbanístiques per millorar l'accés a l'habitatge seran substancialment diferents en funció de les capacitats territorial de cada indret, segons aquests factors.

2.1 Context metropolità

L'àrea metropolitana de Barcelona és un territori molt influenciat per les dinàmiques de la ciutat de Barcelona, pel que fa als efectes dels augments de preu dels habitatges, sigui de compra o de lloguer, en relació a unes rendes familiars que no creixen al mateix ritme. Aquest desequilibri genera grans dificultats a l'accés, manteniment i permanència a l'habitatge, i la població ha de destinar bona part dels seus ingressos al pagament de la seva llar. A aquesta realitat s'afegeix que el dèficit històric de parc social complica molt la capacitat de donar resposta al dret a l'habitatge dels ciutadans. Podem dir que l'accés de la demanda exclosa del mercat d'habitatge lliure a una llar, depèn en gran mesura de l'oferta d'habitatge assequible (aquell que es troba per sota del preu de mercat).

2.2 Situació particular del municipi de Santa Coloma de Gramenet

Si a més tenim en consideració les particularitats d'un municipi com Santa Coloma de Gramenet, les dificultats es veuen especialment amplificades. D'una banda, la mitjana de la base imposable de l'IRPF del municipi l'any 2017 era de 19.100€, la més baixa juntament amb Badia del Vallès de tots els municipis metropolitans, tenint en compte que la mitjana de l'AMB se situa en els 26.000€.[1] D'altra banda, amb 7 km^2 de superfície i 119.000 habitants[2], el municipi té una densitat de 17.000 hab/km^2, essent el segon municipi més dens de l'àrea metropolitana de Barcelona, només superada per la ciutat de l'Hospitalet de

(1) Agència tributària, 2020
(2) Idescat, 2019

Llobregat. El municipi a més, disposa de molt poca capacitat de creixement i en conseqüència de generar nous habitatges a través del desenvolupament urbanístic clàssic.

Pel que fa als preus de lloguer, la mitjana l'any 2018 era de 584€, situant-se entre els municipis amb el valor més baix, juntament amb Montcada, Ripollet i Barberà, a l'àmbit Besòs. Val a dir que la mitjana per a l'àrea metropolitana sense Barcelona és de 735€ (amb Barcelona, la mitjana ascendeix a 860€).[3]

Pel que fa al **parc assequible** de la ciutat, segons les estimacions del PTSH, en el seu document aprovat inicialment, el parc principal d'habitatges del municipi destinat a habitatge assequible, és del **6,3%.** Aquestes dades hauran de ser contrastades amb la informació que es generi al nou PLH de Santa Coloma. En especial, caldrà computar quin és el nombre d'habitatges socials, aquells que es troben en mans públiques, i quin és el parc assequible que es pot considerar estable, és a dir, que no es desqualificarà en un futur.

Tal com s'ha explicat, el municipi disposa de molt poc sòl per a nous desenvolupaments. Les reserves actuals per HPO se circumscriuen bàsicament a la delimitació de les dues àrees residencials estratègiques (ARE) del municipi, 'La Bastida' i 'Safaretjos'.

2.3 Concurrència de l'elaboració del PDU i el PLH de Santa Coloma de Gramenet

En aquests moments l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet està elaborant els seu **Pla local d'habitatge**, que preveurà el desenvolupament de tots els instruments possibles per la generació d'habitatge assequible. D'altra banda, actualment s'està duent a terme per part de l'AMB, la redacció del **Pla director urbanístic metropolità**, que en tant que pla urbanístic, té la potestat d'establir mesures per facilitar la disponibilitat de sòl i habitatges assequibles, per tal de garantir la solidaritat intermunicipal. Tot i que el PLH de Santa Coloma es troba en un estat de desenvolupament molt avançat, i el PDU es troba en fase d'elaboració per a l'aprovació inicial, cal posar en comú diagnosis, objectius i instruments que garanteixin la màxima coherència entre els diferents instruments de planificació urbanística i d'habitatge.

3. Nous instruments per a l'obtenció d'habitatge assequible en sòl urbà

Després d'anys de desenvolupament dels sòls de reserva destinats a la urbanització de nous teixits residencials i productius, diversos factors estan posant el focus en la necessitat de reorientar les polítiques de creixement des de l'eficàcia de la ciutat existent, a través de la reordenació i la renovació del parc construït. D'una banda, el nou paradigma d'urbanisme sostenible, que posa en valor els espais oberts, en un context de canvi climàtic. D'altra banda, l'esgotament dels sòls destinats a la construcció de noves urbanitzacions residencials en determinats municipis metropolitans, i especialment a la conurbació de Barcelona, han fet créixer la necessitat de revisar els mecanismes clàssics d'obtenció d'habitatges amb protecció oficial.

En aquest context, l'Ajuntament de Barcelona va aprovar en data 5 de desembre de 2018, dues modificacions puntuals de planejament per les quals, d'una banda, es declarava la ciutat de Barcelona com a **àrea de tanteig i retracte** per facilitar l'adquisició d'habitatges per destinar-los a habitatge assequible, i de l'altra, es preveia **l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat**, a través de la destinació d'un percentatge de sostre a les claus urbanístiques residencials.

Aquests nous instruments han obert la discussió sobre la **necessitat de revisar els mecanismes disponibles** i assajar noves propostes, especialment en la ciutat construïda.

(3) Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.(Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana), 2019

4. Caracterització del teixit residencial de Santa Coloma

4.1 Els teixits residencials

Una lectura morfològica del municipi ens mostra que Santa Coloma està conformada principalment per edificacions alineades a vial. Bona part d'aquests teixits excedeixen el nombre de plantes que l'actual planejament els permet, configurant una ciutat molt densa. Pel que fa a les edificacions segons el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, majoritàriament es concentren en els barris del Singuerlin i les Oliveres i a Riera Alta. Puntualment també s'han desenvolupat algunes edificacions en bloc, segons volumetries específiques.

4.2 Planejament urbanístic

El desenvolupament urbanístic de Santa Coloma es regeix per les determinacions del Pla General Metropolità de Barcelona, aprovat l'any 1976, i les modificacions derivades durant aquests més de 40 anys de vigència del PGM. Actualment, al municipi resta per desenvolupar en sòl urbanitzable disponible, les dues Àrees Residencials Estratègiques previstes (Safaretjos i la Bastida). Més enllà d'aquestes reserves estratègiques de sòl residencial, cal centrar-se en les actuacions en el parc construït.

Les claus que estableixen els paràmetres urbanístics de desenvolupament de les parcel·les edificatòries al sòl urbà de Santa Coloma són:

Zones en Sòl Urbà:

Ordenació segons alineacions de vial

12	Substitució de l'edificació antiga. Casc antic
12ca	Substitució de l'edificació antiga. Casc antic Santa Coloma Vella II
13arv_	Densificació urbana: subzona I - Intensiva. Barri del Raval
13b_	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva
13b-HP_	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Habitatge Protegit
13bcv	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Carrer Circumval·lació
13bf_	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Rambla del Fondo i entorn
13bf-HP	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Rambla del Fondo i entorn. Habitatge Protegit
13bm	Densificació urbana: Subzona II – Semiintensiva. Àmbit municipal
13bm-HP	Densificació urbana: Subzona II – Semiintensiva. Àmbit municipal. Habitatge Protegit
13brv	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Barri del Raval
13brv*	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Barri del Raval amb paràmetres determinats
13brv-HP	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Barri del Raval. Habitatge Protegit
13bs	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Barri dels Safaretjos
13bs-HP	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Barri dels Safaretjos. Habitatge Protegit
13bscv_	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Santa Coloma Vella
13bscv-HP	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Santa Coloma Vella. Habitatge Protegit
13bp	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Avinguda Pallaresa
OP-3	Densificació urbana: Subzona II - Semiintensiva. Ordenació Passeig de l'Església. Tipus 3

Ordenació segons edificació aïllada

20a9m	Subzona IVa - Plurifamiliar. Àmbit municipal
20a9m-HP	Subzona IVa - Plurifamiliar. Àmbit municipal. Habitatge Protegit
20a9sc	Subzona IVa - Plurifamiliar. Segon Cinturó
20a8L	Subzona V - Plurifamiliar. Barri Llatí
8a	Verd privat protegit
8acv	Verd privat protegit. Barri Cementiri Vell
22a	Industrial
22abll	Industrial. Bosc Llarg i les Canyes

Ordenació segons volumetria específica

18	Ordenació volumètrica específica
	Ordenació volumètrica específica. Habitatge Protegit
18-HP/7bCE	Ordenació volumètrica específica. Habitatge Protegit amb Equipament en Planta Soterran
18co	Ordenació volumètrica específica. Comercial

18-V_	Ordenació volumètrica específica en subsòl. Ús públic sobre rasant
18sg_	Ordenació volumètrica específica. Barris sector Singuerlín
18sg*	Ordenació volumètrica específica. Barris sector Singuerlín amb paràmetres determinats
	Ordenació volumètrica específica. Tipus 1
18.1-HP	Ordenació volumètrica específica. Tipus 1. Habitatge Protegit
18.2	Ordenació volumètrica específica en subsòl. Tipus 2. Ús públic sobre rasant
18.2-HP	Ordenació volumètrica específica. Tipus 2. Habitatge Protegit
18.2-HP/13b	Ordenació volumètrica específica. Tipus 2. Habitatge Protegit i Densificació urbana Semiintensiva
18.3_	Ordenació volumètrica específica. Tipus 3
18.3-HP	Ordenació volumètrica específica. Tipus 3. Habitatge Protegit
OP-1	Ordenació volumètrica específica. Ordenació Passeig de l'Església. Tipus 1
OP-1v	Ordenació volumètrica específica subsòl. Ordenació Passeig de l'Església. Tipus 1. Ús públic sbr
OP-2	Ordenació volumètrica específica. Ordenació Passeig de l'Església. Tipus 2
OP-4_	Ordenació volumètrica específica. Ordenació Passeig de l'Església.Tipus 4
EP	Edificació Residencial. Protegida
Ra	Edificació Residencial. Unifamiliar
Ra-HP	Edificació Residencial. Unifamiliar destinat a Habitatge Protegit
Ra-nc	Edificació Residencial. Unifamiliar no computable
Rb_	Edificació Residencial. Plurifamiliar
Rc_	Edificació Residencial. Casc antic
RF	Edificació Residencial .En Filera
Rrv	Edificació Residencial. Barri del Raval
Rscv_	Edificació Residencial. Santa Coloma Vella
Rts_	Edificació Residencial. Tradicional barri dels Safaretjos

Conservació estructura urbana

15_	Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
Rp_	Edificació Residencial. Passeig de l'Església

Altres zones en sòl urbà

17-6_	Renovació urbana. Transformació de l'ús existent a zona verda

5. Valoració dels possibles instruments a aplicar al municipi de Santa Coloma.

En base al context exposat anteriorment, l'escassetat de sòls disponibles per generar nous habitatges, i el teixit urbà dens i complex de la ciutat de Santa Coloma, han sustentat la necessitat de valorar noves mesures en el sòl urbà:

- Destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible.
- Increment de la densitat en zones residencials unifamiliars per HPO.
- Transformació de locals buits a HPO i increment de la densitat d'habitatges al municipi.

Pel que fa a la possible efectivitat de les mesures que es presenten, es planteja la quantificació d'aquelles situacions que podrien ser susceptibles d'aplicació de la mesura, amb el benentès que aquestes depenen de la voluntat de propietats privades que podrien posar en marxa aquests mecanismes en determinades situacions. Per tant, els resultats que es presenten són supòsits basats en la **capacitat de les trames residencials** i l'encaix de la tipologia edificatòria i la realitat física de les parcel·les, però no implica la seva necessària materialització.

5.1 Destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible.

Per tal de valorar la possibilitat d'introduir una mesura similar a l'aprovada per l'Ajuntament de Barcelona, s'ha establert una col·laboració entre el Servei de redacció del Pla Director metropolità i els Serveis d'urbanisme de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per tal de, a través de l'anàlisi de les macrodades d'una banda, i de la informació particularitzada des del coneixement del municipi, valorar les parcel·les residencials sobre les quals plantejar uns determinats escenaris. Aquestes tasques s'han realitzat seguint una metodologia i prenent les següents consideracions:

5.1.1 Categorització del sostre susceptible de generar nous HPO

Primerament s'ha valorat el **sostre potencial residencial** que resta per esgotar a la ciutat, en aquelles parcel·les amb **clau urbanística residencial plurifamiliar**, a través de la seva categorització en:

– Sostre potencial per parcel·la: Remuntes

S'han considerat totes aquelles parcel·les que disposen de **més del 50% del sostre permès** pel planejament vigent **construït**, però no han esgotat aquest sostre. En aquests casos s'ha suposat que el possible desenvolupament d'aquest sostre es realitzaria a través de **l'ampliació de sostre** corresponent, principalment a través de la **remunta de les plantes** restants.

– Sostre potencial per parcel·la: Solars subedificats o buits

En aquesta categoria, a part de les parcel·les buides, s'han considerat totes aquelles que disposen de **menys del 50% del sostre permès** pel planejament vigent **construït**. En aquests casos s'ha suposat que el possible desenvolupament d'aquest sostre es realitzaria a través de **l'enderroc de les preexistències** i la construcció d'un nou edifici.

– Sostre potencial en edificis susceptibles de gran rehabilitació, per canvi d'ús

Finalment, s'ha considerat la possibilitat que ofereixen aquelles construccions que poden ser objecte de **rehabilitació integral**. Donades les característiques del municipi de Santa Coloma, es plantegen dos supòsits:

1. Grans rehabilitacions, com a **actuació global de l'edifici**, que es veurien subjectes en base a determinats condicionants, a l'aplicació de la destinació del percentatge de sostre per HPO, en la mateixa quantia que les actuacions de nova construcció o ampliació, explicades abans.
2. Grans rehabilitacions, que preveuen el **canvi d'ús no residencial a residencial**, i que estimen el **manteniment d'una situació de disconformitat amb el planejament**. S'ha considerat d'aplicació a possibles canvis d'ús d'edificacions on més del 80% del seu sostre actual està destinat a usos no residencials. Es considera que aquesta última és una particularitat que podria implicar la destinació d'un percentatge més elevat de sostre destinat a habitatge assequible.

5.1.2 Quantificació dels àmbits d'oportunitat:

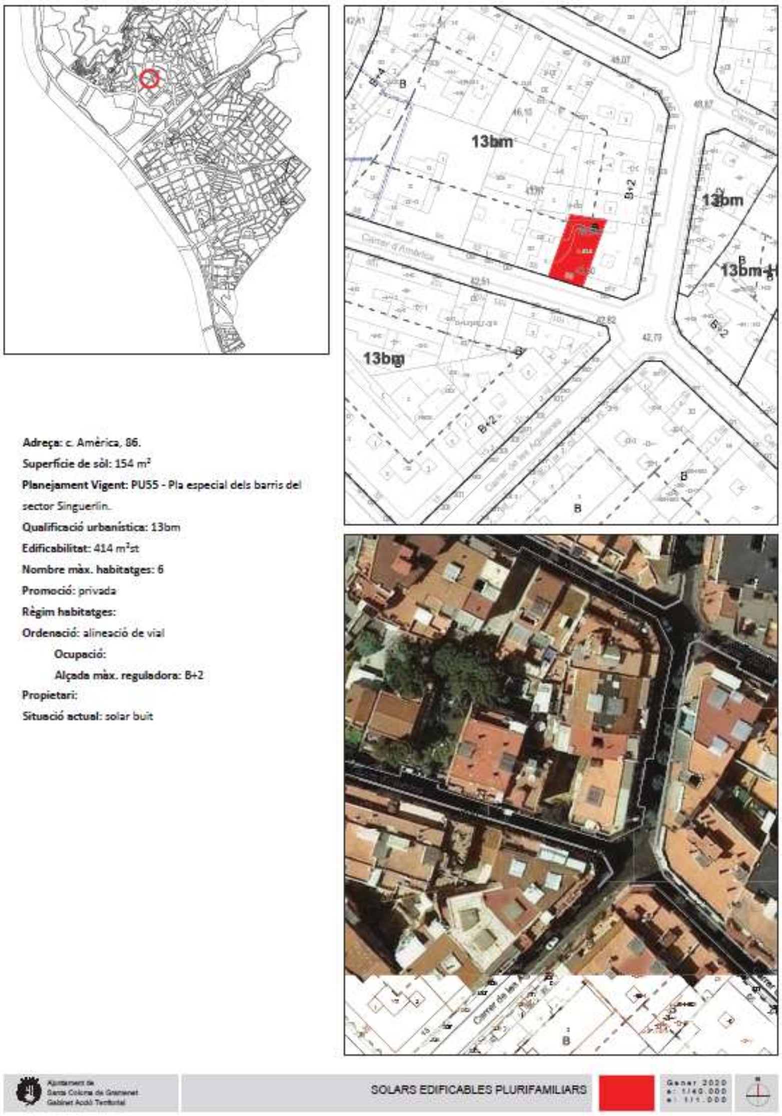
L'explotació de les dades de sostre potencial s'han realitat a través de l'eina de **càlcul del potencial de creixement,** elaborada pel SRPDU, que ens permet assignar a cadascuna de les parcel·les analitzades, quin **sostre permès pel planejament urbanístic vigent no ha estat esgotat**, si comparem aquest sostre amb les dades del cadastre d'urbana. A partir doncs de l'explotació d'aquesta informació per a tot el conjunt de parcel·les residencials del municipi, i a través d'una depuració posterior, s'han pogut classificar les diferents parcel·les conforme a la categorització enunciada anteriorment: remuntes i solars buits/subedificats.

En total, s'han analitzat unes **5.600 parcel·les**, qualificades amb **clau urbanística residencial**, de les quals, unes **4.700 se situen alineades a vial**.

5.1.3 Calibratge dels àmbits localitzats amb l'estudi detallat de solars

Els resultats obtinguts per l'explotació de les dades GIS, s'ha pogut contrastar amb l'estudi detallat ***'Edificabilitat residencial en sòls de propietat privada'*** realitzat per l'Ajuntament de Santa Coloma, pel que fa a la localització dels **solars privats buits o infraedificats**, que ha permès ajustar les parcel·les d'estudi i la comprovació fàctica de la veracitat dels resultats.

Aquest estudi incorpora unes **fitxes per cadascuna de les parcel·les d'anàlisi**, identificant la localització, adreça, planejament vigent, qualificació urbanística, edificabilitat prevista pel planejament i nombre d'habitatges màxim, tipus d'ordenació i situació fàctica del solar (buit i subedificat). Aquesta informació ha estat contrastada amb l'explotació de dades GIS i complementada amb la quantificació del sostre potencial.



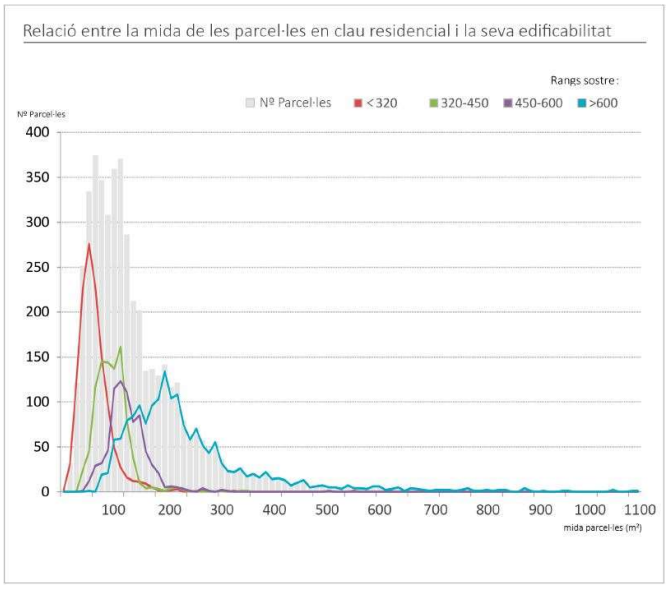
5.1.4 Valoració dels condicionants de la proposta:

Per tal de valorar les condicions en què es podria establir la mesura de la destinació de sostre per habitatge assequible, s'ha partit de la proposta de **Barcelona**, que preveu una destinació del **30% del sostre urbanístic potencial** de les parcel·les a habitatge de protecció pública, que s'aplicarà en **parcel·les de més de 600m²** **de sostre urbanístic potencial** que admeti l'ús **d'habitatge plurifamiliar**, en el cas d'una actuació edificatòria de nova construcció o gran rehabilitació que inclogui aquest ús (s'entén per nova construcció, la construcció i edificació de nova planta i l'ampliació amb **sostre potencial d'habitatge plurifamiliar** superior a 600m² que doni lloc a nous habitatges). La proposta de Barcelona es fonamenta en la **regulació de l'ús d'habitatge en les zones residencials de sòl urbà**, on es concreta la destinació d'aquest percentatge.

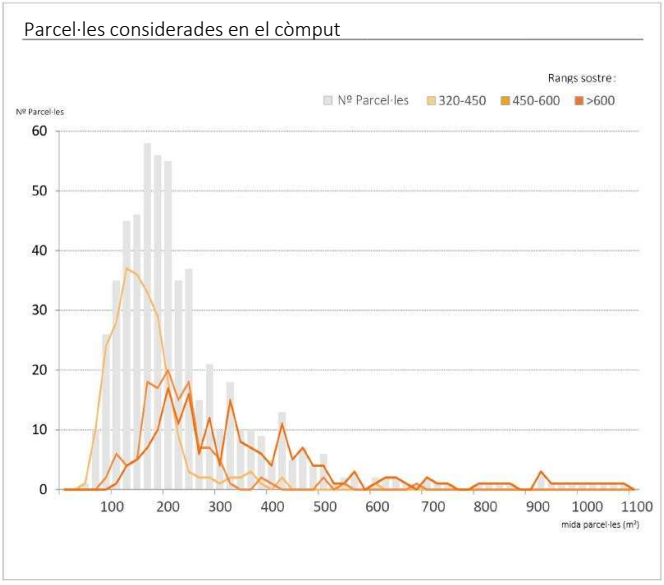
A continuació es realitza una valoració dels condicionants urbanístics propis de Santa Coloma de Gramenet, per tal d'establir similituds i diferències amb la proposta de Barcelona.

– Mida de la parcel·la i sostre potencial mínim

En la valoració de la mesura, s'ha tingut en consideració les característiques parcel·làries pròpies de Santa Coloma. En aquest municipi, les parcel·les d'ús residencial alineades a vial, presenten una mitjana de **250m²** de superfície, trobant-se els valors més típics entre **40 i 220m²** de superfície.



Si fem una aproximació a les parcel·les, veurem que bona part **del sostre potencial** es concentra en les que disposen **entre 320 i 600m² de sostre potencial**, fet que ens porta a plantejar la possibilitat de tenir-les en consideració, més enllà de la premissa inicial basada en la metodologia de l'Ajuntament de Barcelona. En total s'han detectat unes **480** parcel·les amb sostre potencial superior a 320m².



Aquestes dades ens han portat a valorar les parcel·les segons **3 rangs de sostre potencial**: 320-450 m^2 450-600 m^2 i >600 m^2. El còmput de parcel·les segons aquests rangs és el següent:

Parcel·les alineades a vial:

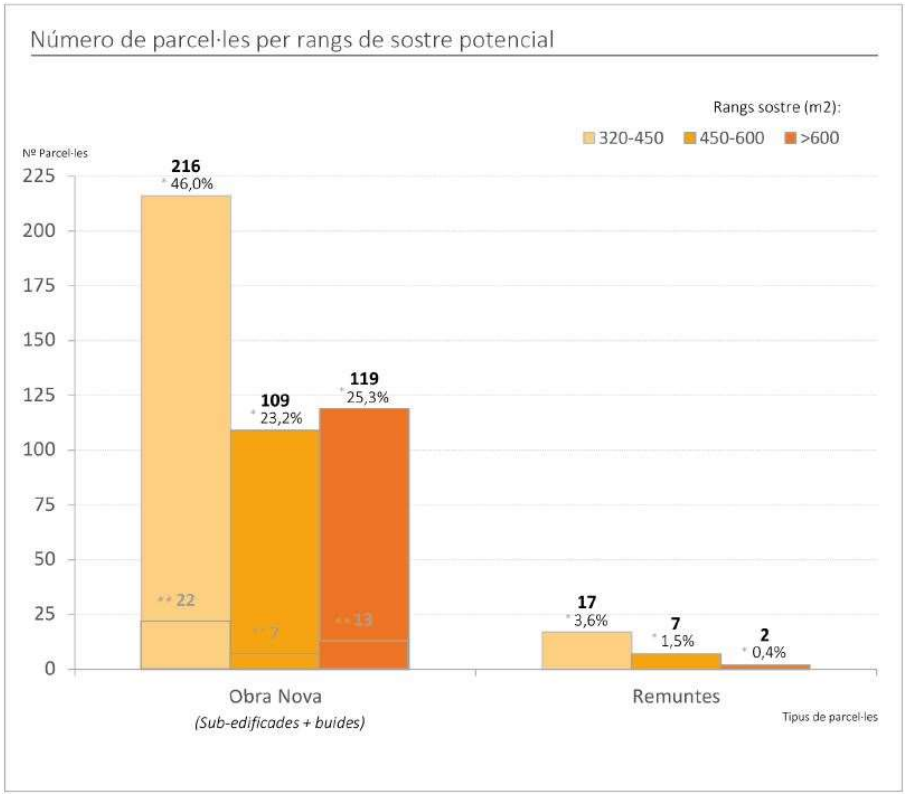
Entre 320-450 m^2: **233 parcel·les** que acumularien el **31% del sostre potencial**
Entre 450-600 m^2: **116 parcel·les**, que acumularien el **23% del sostre potencial**
Més de 600 m^2: **121 parcel·les**, que acumularien el **41% del sostre potencial**

*El **5% de sostre potencial restant** es trobaria situat addicionalment en Parcel·les d'edificacions aïllades o en volumetria específica:*

Entre 320-450 m2: 7 parcel·les
Entre 450-600 m2: 1 parcel·la
Més de 600 m2: 6 parcel·les

Atès l'important nombre de parcel·les que presenten un sostre potencial entre 320 i 450m^2, es considera en aquest **còmput teòric**, el **topall mínim de 320m^2** en el supòsit de desenvolupar un promoció de **4 habitatges de 80m^2 de sostre urbanístic**, dels quals 1 es pogués destinar a habitatge protegit.

Aquestes parcel·les es distingeixen en funció de si es tracta de remuntes o solars buits/subedificats, tal com s'ha explicat anteriorment. El repartiment de les parcel·les segons aquesta categoria és el següent:



Per tant, la majoria dels casos analitzats (pràcticament el 95%) correspondrien a parcel·les que probablement serien objecte de **construcció d'obra nova,** mentre que el cas de les possibles remuntes és poc representatiu.

Les rehabilitacions per canvi d'ús

Pel que fa a les possibles grans rehabilitacions, com ja s'ha indicat, a banda d'aquelles que entrin en el supòsit de generar un percentatge de sostre destinat a HPO, equiparable a les 'noves construccions', es fa la consideració específica d'aquelles rehabilitacions que **comporten un canvi d'ús no residencial a residencial, en situació de volumetria disconforme.**

Segons les dades aportades per l'Ajuntament, en els últims anys (entre 2016 i 2019) s'han sol·licitat sis llicències OMA per la **transformació d'usos no residencials a futurs edificis d'habitatge**, on es dona la particularitat que les edificacions es troben en **volum disconforme**. Aquestes llicències donen lloc a la generació de **67 nous habitatges**.

Aquesta casuística particular planteja la possibilitat d'establir un **règim específic en aquells casos**, on l'ajuntament valori positivament el manteniment del volum edificat existent, sempre i quan **s'incrementi percentualment el nombre d'habitatges protegits**, atès que la intervenció en l'edificació persegueix el **manteniment del sostre existent** i per tant no s'adaptarà al planejament vigent. Una aposta coherent amb la particularitat descrita, seria la de plantejar que **com a mínim**, en aquests casos, **tot el sostre que excedeix l'edificabilitat de planejament hauria de sotmetre's a protecció pública**, a banda de valorar quin percentatge total de sostre caldria destinar a HPO. Aquesta mesura, en tot cas, quedarà supeditada a les determinacions de la legislació urbanística i la normativa, pel que fa la regulació dels volums en volumetria disconforme.

L'explotació de dades ha permès assenyalar que actualment hi ha unes 98 parcel·les on més del 80% del sostre es destina a usos diferents del residencial. D'aquestes parcel·les, **53 disposen d'edificis que estan en volum disconforme**; es tracta d'edificacions antigues que no compleixen les determinacions del planejament del 1976. Totes aquestes parcel·les sumen un total de **65.000m² construïts**, que excedeixen les previsions del planejament en **un 68% (26.500 m² de sostre**).

Suposant que **tot el sostre en volum disconforme** fos objecte de transformació a habitatges protegits, es podrien generar **uns 330 HPO nous**.

EDIFICACIONS AMB VOLUM DISCONFORME			SOSTRE	
% USOS NO RESID.	RANGS DE SOSTRE EXISTENT	NOMBRE PARCEL·LES	EXISTENT	EXCEDIT (VD)
%= 100	320_450	6	2.269	-660
	Total 320_450	**6**	**2.269**	**-660**
	450_500	1	452	-131
	Total 450_500	**1**	**452**	**-131**
		4	2.102	-819
	Total 500_550	**4**	**2.102**	**-819**
		1	553	-63
	Total 550_600	**1**	**553**	**-63**
	Total 450_600	**6**	**3.107**	**-1.013**
		33	42.787	-16.927
	Total >600	**33**	**42.787**	**-16.927**
	TOTAL	**45**	**48.163**	**-18.600**
%= 80	320_450	1	398	-132
	Total 320_450	**1**	**398**	**-132**
		7	16.429	-7.725
	Total >600	**7**	**16.429**	**-7.725**
	TOTAL	**8**	**16.827**	**-7.857**
80% - 100%	**TOTAL**	**53**	**64.990**	**-26.456**

Pel que fa a les edificacions amb ús no residencial que es troben **conformes a planejament** (des del punt de vista del **sostre existent**), sovint representen edificacions que configuren el teixit comercial de la ciutat, o bé edificacions en volum disconforme que ocupen patis d'illa, però que en no esgotar el sostre previst, presenten una volumetria en PB o PB+1 que no permetria la seva transformació en habitatges.

Edificació amb volum disconforme d'ús principalment no residencial

Edificacions amb ús no residencial segons cadastre, que no excedeixen el sostre permès pel planejament

Edificació no conforme al planejament que no esgota l'edificabilitat prevista (ocupació en planta baixa + planta 1)

– Percentatge de sostre destinat a habitatge protegit

L'altra variable a tenir en consideració és el percentatge de sostre que es podria destinar a habitatge protegit. En aquest sentit cal fer diverses valoracions:

La proposta de **Barcelona** es basa en la previsió del **30% del sostre urbanístic d'ús residencial**, en consideració a les reserves de sòl previstes per la legislació en els sectors de desenvolupament urbanístic.

El nou decret *17/2019 de mesures urgents* preveu la introducció d'una disposició addicional al TRLU per la qual, als municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, les reserves de sòl per a la construcció d'habitatge amb protecció augmenta del **30% al 40% tant en sòl urbà com urbanitzable**. Aquest precepte ha estat matisat per la *Llei 5/2020 del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient,* indicant que aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

Paral·lelament, el decret *17/2019* estableix un manament al *Pla territorial sectorial d'habitatge*, per tal que determini que aquells municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada, incrementin fins al **50% aquestes reserves en el cas de sòls urbanitzables**.

Així doncs, l'establiment del percentatge de reserva troba la seva justificació en els nous mecanismes legislatius que preveuen aquests increments com a mesura urgent per incrementar el parc d'habitatge assequible.

Es plantegen doncs, els següents supòsits:

- En el cas de parcel·les entre **320-450m^2 de sostre potencial**, la possibilitat d'establir una reserva entre **el 25-30%,** donades les característiques de sostre mínim, tot i que a priori es considera poc viable aquest supòsit.
    - *si apliquem un 25%: 320*0,25 = 80m^2 (1htge)*
      *400*0,25 = 100m^2 (1htge)*
      *450*0,25 = 112m^2 (aprox. 2htges/ 60m^2)*

- En parcel·les amb sostre potencial d'entre **450-600 i més de 600** s'estableix la possibilitat de preveure reserves **del 30% o del 40%**.
    - *si apliquem un 30%: 450*0,3 = 135m^2 (2 htges/70m^2 aprox)*
      *600*0,3 = 180m^2 (2 htges de 90m^2)*
    - *si apliquem un 40%: 450*0,4 = 180m^2 (2htges de 90m^2)*
      *600*0,4 = 240m^2 (3htges de 80m^2)*

Aquests percentatges serien d'aplicació en aquelles operacions de **nova construcció** (edificació de nova planta i ampliació del sostre potencial d'habitatge plurifamiliar indicat anteriorment, que generi nous habitatges) i gran rehabilitació. S'exceptuaria com s'ha explicat anteriorment, el cas de **gran rehabilitació** per canvi d'ús en edificis en **volum disconforme**, segons valoració del cas per part de l'Ajuntament, on es podria valorar l'aplicació de **com a mínim, tot el sostre en volum disconforme**, a més d'un percentatge mínim que podria ser superior als percentatges generals. Aquest supòsit es basa en la premissa que el primer objectiu davant d'un volum disconforme ha de ser, que passi a ser conforme al planejament. La proposta de mantenir un volum en la seva disconformitat però modificant els usos, té per objectiu treure un rendiment econòmic, i per tant les actuacions d'aquestes característiques, es podrien condicionar a l'interès públic.

En base a les determinacions descrites s'ha procedit plantejar una matriu combinatòria amb les **diferents opcions**, en funció dels rangs de sostre potencial per parcel·la i del percentatge de sostre que es podria destinar a HPO:

POTENCIAL EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT												
SIST. ORDENACIÓ	RANGS SOSTRE POT	NOMBRE PARCEL·LES				SST POTENCIAL	25% SST POTENCIAL	30% SST POTENCIAL	40% SST POTENCIAL	HPO (25-30%)	HPO (30-40%)	% HPO (25%-30%)	% HPO (30-40%)
PARCEL·LES ALINEADES A VIAL	320_450	Buides			22	8.419	2.105			26	26		
		Sub-edificades			194	74.538	18.634			233	233		
			25%<	ús resid.	50	19.416	4.854			61	61		
				ús no resid.	8	2.899	725			9	9		
			25-50%	ús resid.	121	46.339	11.585			145	145		
				ús no resid.	15	5.884	1.471			18	18		
		Remuntes	> 50%		17	6.543	1.636			20	20		
	Total 320_450				**233**	**89.500**	**22.375**			**280**	**280**	**27,0%**	**21,8%**
	450_500	Buides			5	2.346		704	939	9	12		
		Sub-edificades			49	32.391		9.717	12.956	121	162		
			25%<	ús resid.	15	7.084		2.125	2.834	27	35		
				ús no resid.						0	0		
			25-50%	ús resid.	32	24.369		7.311	9.748	91	122		
				ús no resid.	2	938		281	375	4	5		
		Remuntes	> 50%		4	1.902		570	761	7	10		
	Total 450_500				**58**	**36.639**		**10.992**	**14.656**	**137**	**183**		
	500_550	Buides			2	1.084		325	434	4	5		
		Sub-edificades			31	16.201		4.860	6.481	61	81		
			25%<	ús resid.	10	5.223		1.567	2.089	20	26		
				ús no resid.	2	1.054		316	422	4	5		
			25-50%	ús resid.	16	8.336		2.501	3.334	31	42		
				ús no resid.	3	1.588		476	635	6	8		
		Remuntes	> 50%		2	1.043		313	417	4	5		
	Total 500_550				**35**	**18.329**		**5.499**	**7.332**	**69**	**92**		
	550_600	Buides											
		Sub-edificades			22	12.493		3.748	4.997	47	62		
			25%<	ús resid.	4	2.267		680	907	9	11		
				ús no resid.	1	559		168	224	2	3		
			25-50%	ús resid.	14	7.990		2.397	3.196	30	40		
				ús no resid.	3	1.678		503	671	6	8		
		Remuntes	> 50%		1	554		166	222	2	3		
	Total 550_600				**23**	**13048**		**3914**	**5219**	**49**	**65**		
	Total 450_600				**116**	**68.016**		**20.405**	**27.206**	**255**	**340**	**24,6%**	**26,5%**
	600	Buides			13	13.107		3.932	5.243	49	66		
		Sub-edificades			106	106.156		31.847	42.462	398	531		
			25%<	ús resid.	34	32.607		9.782	13.043	122	163		
				ús no resid.	8	6.084		1.825	2.434	23	30		
			25-50%	ús resid.	38	35.858		10.758	14.343	134	179		
				ús no resid.	26	31.606		9.482	12.642	119	158		
		Remuntes	> 50%		2	1.214		364	485	5	6		
	Total >600				**121**	**120.476**		**36.143**	**48.190**	**452**	**602**	**43,6%**	**46,9%**
	Total AV				**470**	**277.992**		**56.548**	**75.397**	**987**	**1.222**	**95,2%**	**95,1%**
EDIFICACIONS AÏLLADES	320_450	Buides			2	748	187			2	2		
		Remuntes			5	1.845	461			6	6		
	Total 320_450				**7**	**2.593**	**648**			**8**	**8**	**0,8%**	**0,6%**
	500_550	Buides			1	520		156	208	2	3		
	Total 500_550				**1**	**520**		**156**	**208**	**2**	**3**		
	Total 450_600				**1**	**520**		**156**	**208**	**2**	**3**	**0,2%**	**0,2%**
	>=600	Remuntes			2	1.276		383	511	5	6		
	Total >=600				**2**	**1.276**		**383**	**511**	**5**	**6**	**0,6%**	**0,5%**
	Total EA				**10**	**4.390**		**539**	**719**	**15**	**17**	**1,6%**	**1,3%**
VOL. ESPECÍFIC		Buides			4	9.270		2.781	3.708	35	46		
	Total >=600				**4**	**9.270**		**2.781**	**3.708**	**35**	**46**	**3,4%**	**3,6%**
	Total VE				**4**	**9.270**		**2.781**	**3.708**	**35**	**46**	**3,4%**	**3,6%**
TOTAL GENERAL					**484**	**291.652**		**59.867**	**79.823**	**1.036**	**1.286**	**100%**	**100%**

Consideracions a tenir en compte:

– Els **rangs teòrics** s'han d'entendre segons uns percentatges de **sostre mínims per HPO**, que donaran solucions diverses en funció de les **característiques de les parcel·les i la tipologia edificatòria** en cada cas, els **usos en planta baixa** i els **elements comuns** de l'edificació. Aquestes particularitats no s'analitzen en aquest informe. El cas més complex pot donar-se en el cas de considerar-se les parcel·les d'entre 320-450m^2 per l'abast ajustat del sostre potencial que presenten, fet que podria justificar excepcions a la norma.

– Cal establir molt clarament **sobre quin sostre es preveu la reserva**. En aquest sentit, caldria tenir en consideració la distinció que proposa ***la MPGM de Barcelona***, que en el seu articulat determina que en el cas de **construcció i edificació de nova planta**, es preveurà el % de sostre sobre tot **el sostre urbanístic potencial de les parcel·les**. En canvi, en el cas **d'ampliació** amb sostre potencial d'habitatge plurifamiliar

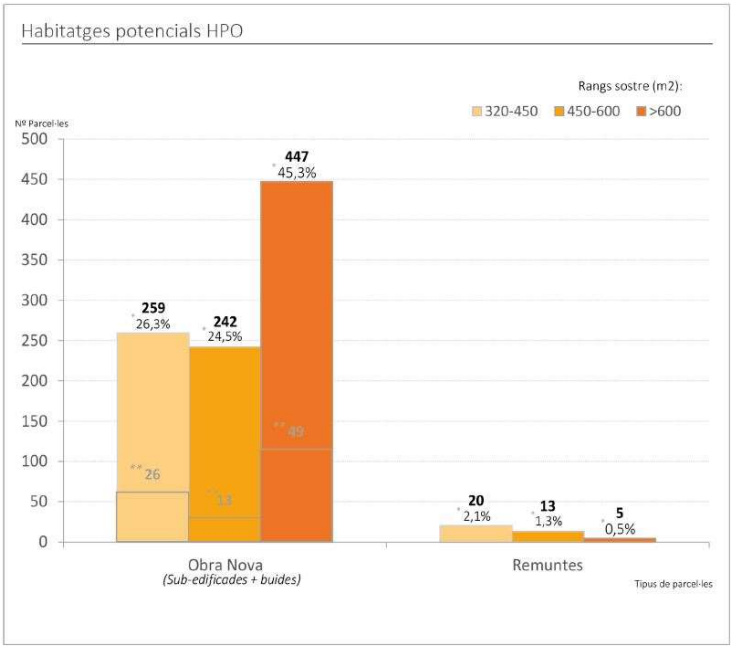
superior a 600m^2 (en el seu cas), i que no sigui una gran rehabilitació, la destinació parcial s'aplicarà sobre el **sostre urbanístic potencial d'habitatge de l'ampliació.** Seria el cas de les nostres **'remuntes'**.

– D'altra banda, com s'ha indicat, aquests supòsits possibilistes es fan en base a la **capacitat física dels teixits residencials**. Caldria en qualsevol cas realitzar un **estudi econòmic que valori l'impacte de les mesures** previstes i permeti ajustar-les de forma que es garanteixi la **VIABILITAT ECONÒMICA** de les intervencions. Segons **valoracions realitzades pel Servei de Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Santa Coloma**, **NO sembla viable econòmicament** destinar el percentatges del 30% de sostre **en finques amb edificabilitat inferior a 600m^2**. Aquesta aproximació a nivell econòmic s'alinea amb les determinacions de la mesura impulsada per **l'Ajuntament de Barcelona**, i permet acotar el possible àmbit d'intervenció d'un instrument com aquest a la ciutat de **Santa Coloma de Gramenet.**

– També serà necessària una **valoració jurídica** d'aquestes propostes. En aquest sentit, per tal de garantir la **SEGURETAT JURÍDICA de la mesura**, caldrà restar atents al **desenvolupament de la mesura impulsada per l'Ajuntament de Barcelona**, com a pioners en aquesta proposta, a mida que es vagin resolent tots els **dubtes jurídics** que han anat sorgint. La solidesa jurídica que se'n derivi permetrà desenvolupar una eina basada en preceptes més ferms.

– Caldrà a més, definir molt clarament els **conceptes** que donarien lloc a l'exigència de la destinació del sostre per HPO: nova construcció, gran rehabilitació, sostre urbanístic potencial... en coherència amb la legislació vigent i preferiblement en sintonia amb altres normatives similars.

Segons els resultats obtingut, el desenvolupament teòric de tot el potencial analitzat, suposant la seva viabilitat, generaria un màxim d'entre **1.035** i **1.285** nous **habitatges amb protecció oficial**. En la gràfica es presenta el nombre d'HPO màxims en funció del sostre potencial de les parcel·les, si apliquéssim un 30% excepte en les parcel·les d'entre 320 i 450m^2, on s'aplicaria un 25%.



Es fa palès que les possibilitats de generar habitatges protegits en el cas de les remuntes, són més aviat escasses, i que tal com s'ha indicat anteriorment, caldria centrar-se exclusivament en les parcel·les amb més de 600m^2 de sostre potencial, en total, **447 parcel·les**.

5.1.5 Avaluació del ritme de construcció de la ciutat

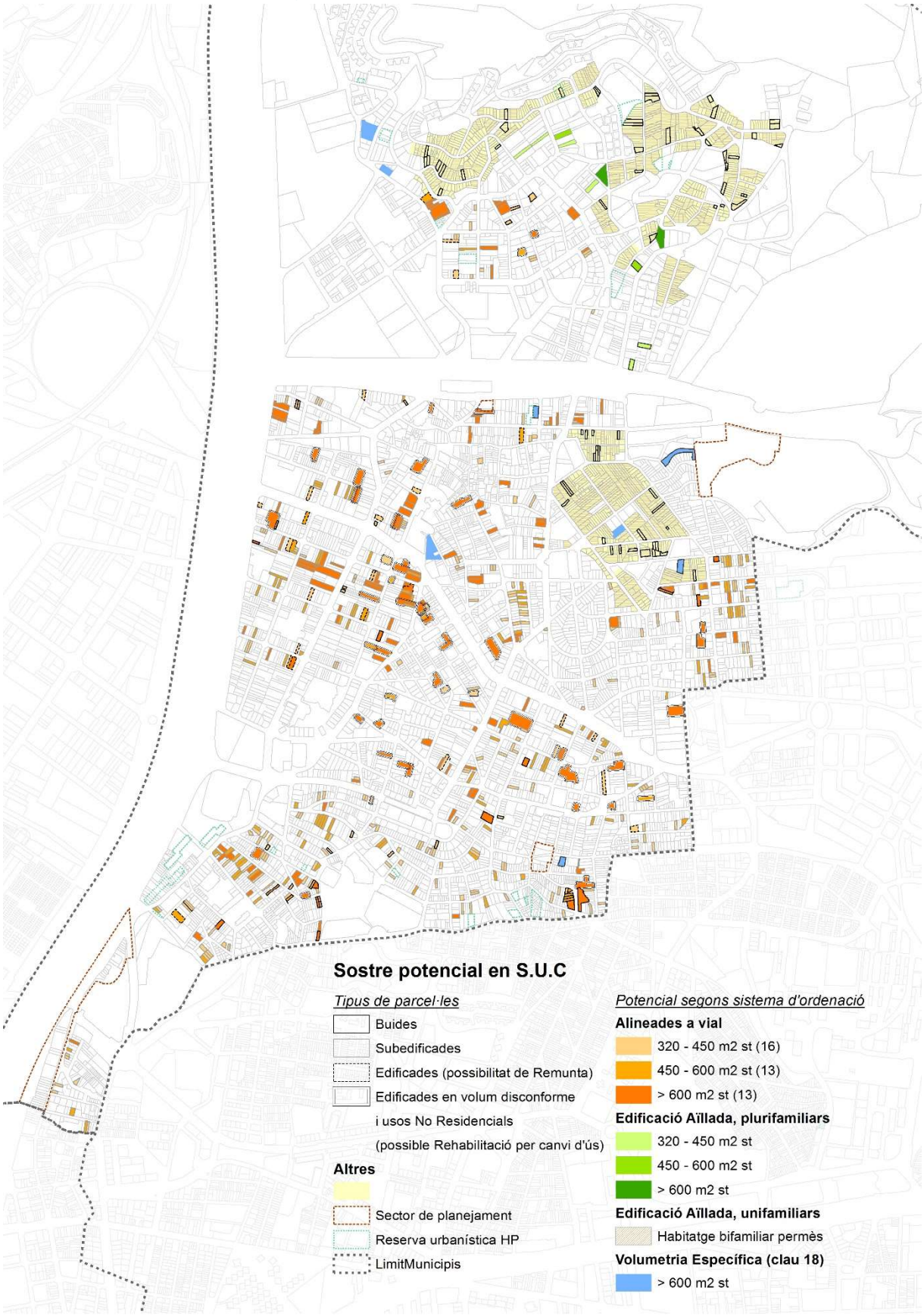
D'altra banda, cal valorar el ritme de construcció a Santa Coloma de Gramenet per poder acotar temporalment les possibles actuacions.

Segons les dades aportades per l'Ajuntament, en els últims 10 anys, s'han sol·licitat aproximadament 40 llicències d'obra major per la construcció d'edificis residencials, que es podrien ajustar a aquestes superfícies de sostre potencial, amb uns 480 nous habitatges. Cal tenir en compte que es tracta d'uns anys en els quals s'ha fet palès l'alentiment del ritme de construcció degut a la crisi econòmica. D'aquests 480 habitatges, aproximadament uns 350 corresponen a **promocions d'habitatges lliures**; això representa la construcció d'uns 35 habitatges/any. L'aplicació d'una mesura com la que s'analitza podria haver generat entre 105-140 HPO totals (uns **10-14 HPO/any**) localitzats a la trama urbana gramenenca.

Per tant, tot i que el ritme de generació d'habitatges anuals no és molt substancial, el potencial en sòl urbà, si resulta viable, podria donar lloc en un supòsit teòric d'esgotament del sostre potencial, d'entre **1.035** i **1.285** HPO, que a un ritme de **15 HPO/any**, es desenvoluparia en un període de com a mínim 70 anys.

Aquest **exercici teòric** s'ha de traduir en la idea de que, en un **context d'esgotament de recursos** per la generació de nous habitatges, i en concret habitatges assequibles, aquesta mesura permetria anar implementant de forma paulatina, nous efectius d'habitatge a preu inferior al de mercat en el teixit consolidat de Santa Coloma.

5.1.6 Localització dels àmbits d'oportunitat



Mapa amb la localització de les parcel·les analitzades.

5.2 Increment de la densitat en zones unifamiliars per HPO

Es planteja la possibilitat de permetre que les parcel·les previstes per a **l'ús d'habitatge unifamiliar**, puguin destinar-se **a habitatge bifamiliar**, sempre i quan, aquest **nou habitatge es destini a protecció oficial**, doblant la seva densitat.

La mesura preveuria l'increment del volum edificatori conforme als paràmetres urbanístics de la corresponent clau, en el cas d'edificacions preexistents, fins a l'esgotament de l'edificabilitat màxima permesa, d'acord al planejament vigent.

Aquesta possibilitat comportaria la **modificació dels paràmetres de les claus unifamiliars** del municipi que contemplin aquesta possibilitat, com a clau **d'habitatge bifamiliar.**

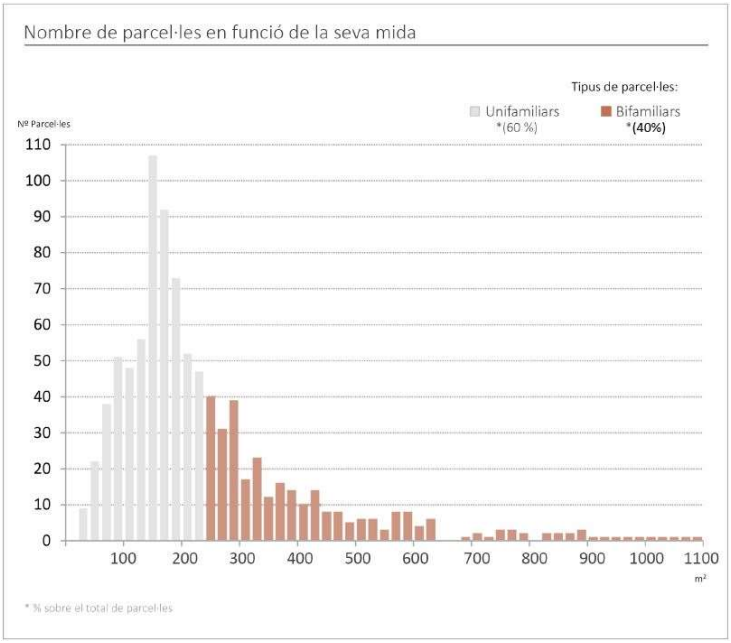
S'ha definit un supòsit teòric pel qual caldria establir en qualsevol cas, una mida de parcel·la mínima que garanteixi l'edificabilitat de dos habitatges de 80m^2 com a mínim, per tal d'acollir-se a aquesta mesura (edificabilitat mínima de la parcel·la= 160m^2).

Les parcel·les analitzades, són aquelles situades en sòl urbà consolidat, sobre clau de zona assimilada d'ordenació en edificació aïllada, subzona unifamiliar: 20a/9u (IEN=1m^{2}str/m^{2}s) i la 20a/10 (IEN=0,75 m^{2}str/m^{2}s). En total, hi ha 2 parcel·les en clau genèrica 20a/9u, mentre que s'han comptabilitzat 900 parcel·les sobre clau la **clau Ra**, assimilada a la 20a/10 segons el refós de planejament de l'AMB. Els paràmetres urbanístics definits per aquesta clau són:

- IEN = **0,75m^2**sst/m^{2}sòl
- Parcel·la mínima: 6m d'amplada mitja i **150m^2** de superfície
- Ocupació màxima: 40% de la superfície neta de la parcel·la
- Alçada màxima: 6,5m (PB+1)

Caldrà determinar la parcel·la mínima que, tenint en compte l'edificabilitat neta i el % d'ocupació que dicta la normativa, impliqui un sostre edificable teòric resultant igual o superior a **160m^2,** permetent així dos habitatges de 80m^2. Per tant, una mesura com la que es proposa només seria factible en aquelles parcel·les amb **superfície mínima aproximada de 220m^2**, que garanteixin a més, el compliment de la resta dels paràmetres urbanístics de la clau esmentada.

Segons l'explotació de les dades de GIS, de les 900 parcel·les, unes 360 parcel·les (el 40%) tenen més de 220m^2 de superfície. Cal tenir en compte que la majoria d'aquestes parcel·les (92%) estan construïdes. El 8% restant, que correspon a 28 parcel·les, són solars buits.



Els habitatges potencials en aquestes parcel·les serien 426 (66 de lliures i 360 HPO), comptant amb la construcció dels solars buits i l'aplicació i desenvolupament d'aquesta mesura en totes les parcel·les que compleixen el criteri de parcel·la mínima abans esmentat. És a dir, d'aquests 66 habitatges lliures, només 28 se situarien en parcel·les amb superfície superior a 220m^2.

Dels 360 habitatges HPO potencials, 28 provenen de la construcció d'aquestes parcel·les actualment buides (on es computen un habitatge lliure i un habitatge HPO) i 332 provenen de parcel·les amb una edificació unifamiliar existent, que amb l'aplicació d'aquesta mesura tindrien la possibilitat d'incrementar el nombre d'habitatges per parcel·la a dos, sent un HPO, sempre i quan això sigui possible.

Segons l'article 100.2 del text refós de la Llei d'urbanisme:

"Quan la modificació del planejament comporta ***l'augment de la densitat de l'ús residencial****, sense increment de l'edificabilitat,* ***s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments*** *de 10 m ² , com a mínim, per cada nou habitatge,* ***llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública*** *i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m ² al sostre amb aquesta destinació."*

Entenem que, ajustant la proposta d'incrementar la densitat en un únic habitatge amb protecció oficial a aquest precepte legal, no seria necessària la previsió de noves reserves per sistemes, amb una mesura d'aquestes característiques.

Aquesta mesura podria millorar la capacitat d'accés a l'habitatge, especialment en l'àmbit de la solidaritat familiar, permetent el desdoblament d'habitatges existents per ajudar a fills amb dificultats per emancipar-se.

En converses amb l'Ajuntament s'han posat de manifest una sèrie de dubtes de caire jurídic que caldrà tenir presents a l'hora d'aprofundir en una mesura com la que aquí es planteja:

- *El compliment de la Disposició Addicional sisena del Decret 17/2019, que estableix que el 50% del nou habitatge d'HPO ha de ser de lloguer. Com es pot establir aquest 50%?*
- *És possible la qualificació permanent de la protecció, si no es qualifica el sòl d'HP?*
- *Tenint en compte que un objectiu de la mesura passaria per la solidaritat intrafamiliar, existiria la possibilitat, o no, d'adjudicar el nou habitatge a un familiar directament, sense que aquest estigui en el registre de sol·licitants d'HPO?*

5.3 Transformació de locals a HPO

5.3.1 Oportunitat de la mesura

Una altra mesura que es valora posar sobre la taula és la possible transformació de locals en planta baixa en habitatges, o la possibilitat de permetre l'habitatge-taller.

Una mesura d'aquestes característiques ha de ser considerada amb molta cautela en tant que pot posar en risc la vitalitat de l'espai públic i la correcta distribució de les funcions complementàries als usos residencials en la ciutat construïda.

D'altra banda pot donar resposta a la necessitat d'habitatge en un municipi amb escassetat de recursos per generar noves unitats, a més de ser una eina que pot servir per regularitzar i garantir l'habitabilitat de certes situacions que no compleixen amb les determinacions urbanístiques.

Caldria doncs, identificar les zones de la ciutat on seria possible aplicar aquesta mesura, garantint la coexistència dels usos compatibles amb el residencial, i estimar l'impacte que podria tenir una possible regulació.

5.3.2 Normativa urbanística sobre l'ús d'habitatge a les plantes baixes

L'Ajuntament de Santa Coloma disposa d'un pla d'usos de la ciutat, que actualment està en revisió. Aquest pla estableix els **eixos comercials centrals** i els **entorns de mercat.** Aquestes delimitacions disposen d'una protecció del comerç de proximitat, garantint els usos no residencials a les plantes baixes, però es planteja si a la resta dels teixits de la ciutat es podria formular algun tipus d'instrument que permetés la transformació d'una part dels locals en habitatges.

En aquest apartat farem esment a la següent normativa:

- *2ª Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet* (MPGM d'usos)
- *Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM i Ordenances Metropolitanes d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel.la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet,* aprovada el 8 d'abril de 2016 (MPGM densitat)

Pel que fa als usos admesos a les claus urbanístiques en el cas d'ordenació segons alineacions de vial, la Disposició Addicional primera de la *"MPGM d'usos"*, estableix que '*queden prohibits els habitatges en planta baixa amb façana directa al carrer als Eixos Comercials Centrals -ECC, d'amplada igual o superior a 10 metres. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa, en els Eixos Comercials Centrals d'amplada inferior a 10m, que es corresponen amb els carrers de baixa intensitat residencial'*.

L'article *225. Planta baixa* de la "MPGM densitat", estableix els condicionants per a l'admissió d'habitatges a la planta baixa, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, referint-se al manteniment de la **densitat màxima d'habitatges per parcel·la**, i a les **condicions d'habitabilitat** de les estances que donen a l'interior d'illa.

D'altra banda, cal valorar la possibilitat que ofereix el planejament a través dels usos permesos a les claus urbanístiques residencials de Santa Coloma. En aquest sentit, les claus majoritàries al municipi són:

- **Derivades de la clau 13b Densificació urbana: Subzona II – Semiintensiva:** 13b-HP, 13bcv, 13bf, 13b-HP, 13bm, 13bm-HP, 13brv, 13brv*, 13brv-HP, 13bs, 13bs-HP, 13bscv, 13bscv-HP, OP-3, que representen el 66% del sòl qualificat com a zona residencial.

Es tracta de zones d'eixamples semiintensius, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge prioritàriament. En aquestes claus, l'*article 323 segons la "MPGM densitat",* limita el nombre d'habitatges per parcel·la al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m^2.

- **Derivades de la clau 12. Substitució de l'edificació antiga. Casc antic:** La clau predominant és: Rscv, *Edificació Residencial. Santa Coloma Vella.* Representen el 3% del sòl qualificat com a zona residencial.

Es tracta d'edificacions amb tipologia de cases unifamiliars arrenglerades al carrer, sobre parcel·la petita i allargada, sense que en tots els casos es formin illes tancades. **L'ús principal en aquesta zona és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes excepte a les plantes soterrani.**

Per tant, **l'ús d'habitatge és un ús permès amb caràcter general**, a totes les claus residencials d'alineació a vial a la ciutat, i en aquest sentit, les limitacions reals a la transformació dels locals existents a habitatges poden estar vinculades a limitacions normatives més relacionades amb qüestions d'habitabilitat, però no a l'admissió de l'ús en planta baixa, segons els paràmetres urbanístics.

5.3.3 Valoració del nombre de locals que es podrien transformar a habitatges amb un increment de la densitat

És d'interès de l'Ajuntament valorar una possible modificació de planejament que canviï la densitat d'habitatges prevista actualment a partir d'una superfície mínima de 80m^{2}st/htge a 70m^{2}st/htge, sempre i quan aquest increment es destini a *habitatge amb protecció oficial*. Aquesta modificació no comportaria increments addicionals de reserves per a sistemes d'espais lliure i equipaments conforme a l'article 100.2 del TRLU, i permetria segurament incrementar el nombre de locals que podrien transformar-se en habitatges.

Per valorar aquesta qüestió, s'ha realitzat aquest estudi per les claus residencials alineades a vial de Santa Coloma de Gramenet. Aquesta valoració numèrica s'ha fet de forma extensiva per tota la ciutat, **sense descartar a priori aquelles parcel·les situades en zones de protecció del comerç,** que caldrà eliminar de la selecció, segons la delimitació física de què disposa l'Ajuntament.

La quantificació de les parcel·les que tenen locals en planta baixa que podrien transformar-se en habitatge s'ha fet mitjançant dues premisses:

DENSITAT:

Que el nombre d'habitatges permès pel planejament sigui superior al nombre d'habitatges existents per parcel·la en dos supòsits:

- **Compliment de la densitat màxima vigent** (superfície mínima 80m^2/habitatge)
- **Compliment de la densitat màxima proposada** (superfície mínima 70m^2/habitatge)

US ACTUAL DE LA PLANTA BAIXA:

- Que la planta baixa no estigui actualment ocupada per habitatge.

Si es compleix la primera premissa, els habitatges es podrien materialitzar convertint els locals en planta baixa (si n'hi ha) en habitatge, o bé en forma de remunta, exhaurint el sostre previst pel planejament en cas de que aquest encara no s'hagi esgotat (sostre romanent).

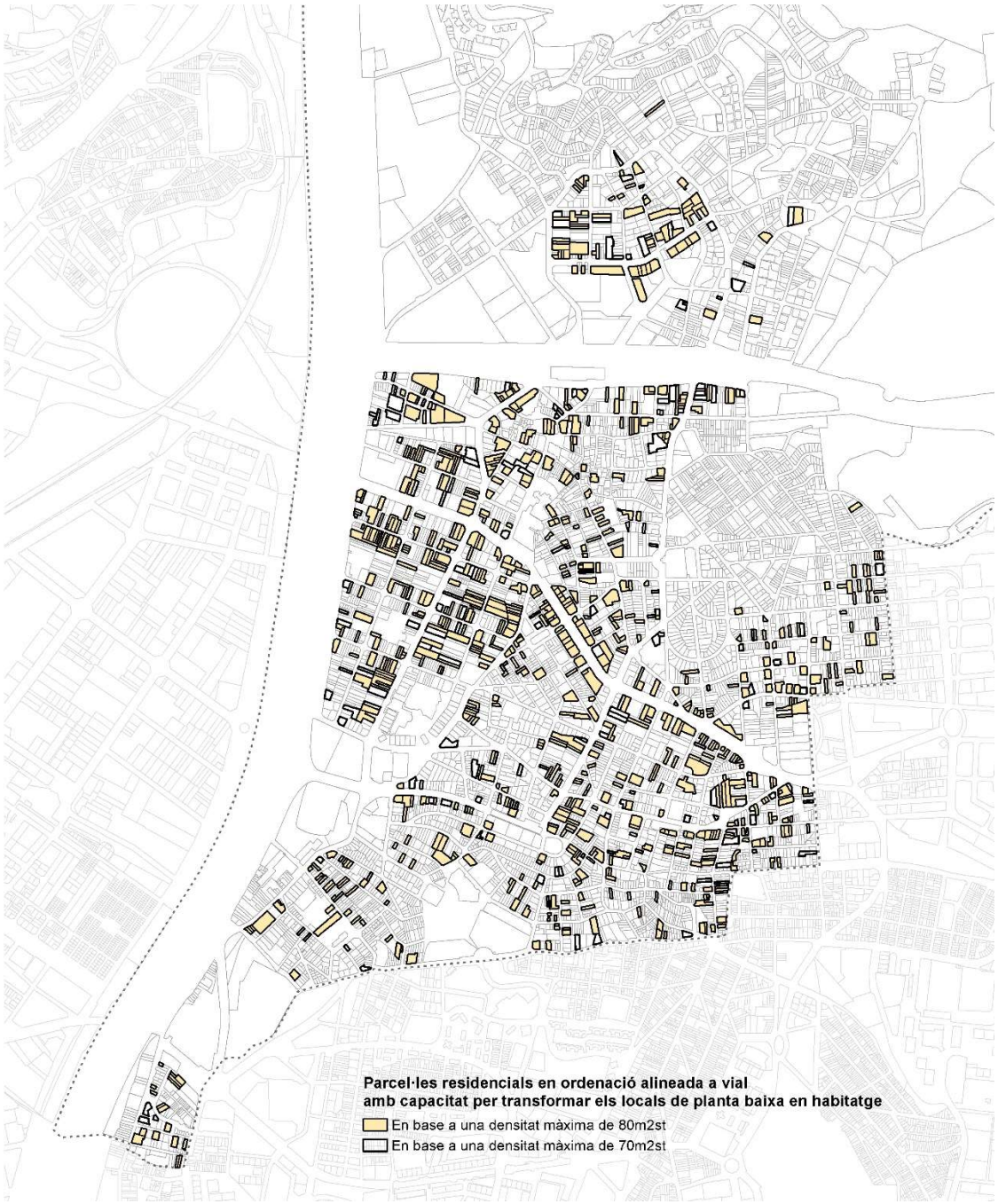
Resultats:

Es detecten **767 parcel·les en ordenació alineada a vial** que podrien augmentar el nombre d'habitatges per parcel·la en base a les capacitats del planejament vigent (densitat màxima de 80 m^{2}st/habitatge), i que no estan ocupades per ús residencial en planta baixa. Aquestes parcel·les representen aproximadament un 14% del total de parcel·les residencials amb ordenació alineades a vial de Santa Coloma de Gramenet (5.259) i un 10,5% del total de les parcel·les del municipi (7.207).

En el cas de considerar una densitat màxima de **70 m^{2}st/habitatge**, el còmput de parcel·les que podrien transformar els locals en planta baixa en habitatge protegit, és de **968**. Aquestes parcel·les representen aproximadament un 18% del total de parcel·les residencials amb ordenació alineades a vial de Santa Coloma de Gramenet i un 13% del total de les parcel·les del municipi.

Així doncs, a nivell possibilista, es detecten unes 200 parcel·les que a través d'una modificació d'increment de la densitat d'habitatges permesa, podrien facilitat la transformació dels locals en planta baixa en habitatge protegit, sempre i quan es complissin els requisits d'habitabilitat corresponents, i no es trobin en les àrees de protecció del teixit comercial que determina l'Ajuntament.

En el següent mapa s'identifiquen les parcel·les que podrien transformar els locals en planta baixa en habitatge protegit en els dos supòsits de densitat màxima analitzades.



Observacions:

- Atenció, caldrà **descartar aquelles parcel·les resultants de l'estudi que es troben situades sobre eixos comercials principals de Santa Coloma**, on no està permès l'habitatge en planta baixa per tal de preservar el caràcter comercial d'aquests eixos.
- La informació sobre els usos en planta baixa, i el nombre d'habitatges, correspon a una **explotació genèrica de les dades de cadastre**. Caldria fer la comprovació per part de l'ajuntament (des del coneixement detallat del territori) de que les parcel·les seleccionades estan actualment ocupades per locals en planta baixa.
- Aquest còmput té en compte la capacitat d'acollir habitatges en funció de la densitat d'habitatges màxima permesa pel planejament. Ara bé, cal tenir en compte que també s'haurà d'estudiar la idoneïtat d'aquests habitatges en planta baixa en base al **compliment del decret d'habitabilitat**.

5.3.4 Estudi de la Direcció de Serveis d'Urbanisme (DSU) de l'AMB, a Sant Just Desvern

En relació a una mesura similar, la DSU de l'AMB, va realitzar un estudi a Sant Just Desvern: ***Estudi sobre la utilització de les plantes baixes de Sant Just.***

- L'estudi va recollir aquells locals comercials que es trobaven tancats, sense ús. La majoria d'ells, el 90% es trobaven en claus urbanístiques que permetien l'ús d'habitatge, per tant, la potestat de transformació de l'ús real existia.
- D'altra banda, es va realitzar una valoració de la possibilitat de transformació de les parcel·les, en funció dels requeriments mínims d'habitabilitat (façana mínima i superfície mínima).
- Sobre els locals que podien ser 'aptes' per ser transformats es va realitzar un estudi tipològic per acabar de quantificar el nombre d'habitatges que podien resultar de la transformació d'aquests locals.

Salvant les diferències territorials, físiques i funcionals dels municipis, podem valorar les conclusions que van sorgir d'aquell estudi:

- Escassa contribució a la resolució del problema de l'habitatge: La forquilla d'habitatges potencials que eren aptes, no tenien una repercussió quantitativa significant, però representaven algunes oportunitats d'actuació. Per tant aquesta mesura caldria entendre-la com **una part més d'una estratègia global que contempli altres actuacions**.
- Recuperació de l'activitat en els locals buits de les àrees d'interès comercial: Molts dels locals es trobaven en **àrees considerades de conservació i seguiment del comerç**, i es posava de manifest la necessitat d'actuar per revertir la tendència i retornar l'activitat d'aquells locals buits.
- Reforç del sistema comercial de la vila: Es va constatar que calia reforçar el sistema comercial del municipi per garantir-ne la viabilitat.
- Dependència del planejament: La conversió de local a habitatge pot requerir modificació prèvia de planejament en aquell cas on la clau actual no permeti l'ús en planta baixa o en aquells que ja hagin esgotat la densitat màxima d'habitatges per parcel·la (a determinar cas a cas).
- Adequació tipològica a l'ús residencial: Les **condicions d'habitabilitat**, poden comportar dificultats per "amortitzar" el 100% de la planta baixa, generant espais del darrere sense possibilitat d'esdevenir habitatge.

Semblaria doncs, que es donen similituds pel que fa a la consideració de les transformacions de locals en planta baixa. D'una banda, la protecció de les zones comercials, que garanteixin la vitalitat i la coexistència d'usos. D'altra banda, que el planejament majoritàriament permet l'ús d'habitatge en planta baixa, i són les condicions d'habitabilitat, les que difícilment es poden garantir en determinades situacions.

Així doncs, més enllà de la possibilitat de modificar la densitat global dels habitatges per a destinar-los a HPO, com planteja l'ajuntament, per incrementar el nombre de locals susceptibles de fer un canvi d'ús, no semblaria necessari impulsar una mesura concreta per a transformar els locals, havent-se d'estudiar el cas a cas, especialment pel que fa a les condicions urbanístiques d'habitabilitat.

6. Conclusions i recomanacions

Tal com s'ha explicat a l'apartat d'objectius, aquest document no és un estudi complert i detallat, ja que no analitza totes les variables que cal tenir en consideració per a posar en marxa les mesures que es presenten, sinó que es tracta d'un apropament a possibles instruments des de la valoració de les capacitats físiques del municipi de Santa Coloma de Gramenet en la creació de nous habitatges assequibles.

En un context com el del municipi de Santa Coloma de Gramenet, amb poc sòl residencial lliure per a futurs desenvolupaments urbans i l'existència de teixits amb un volum de sostre disconforme considerable, les polítiques per al foment de l'habitatge assequible han de contemplar tot un **conjunt de mesures complementàries,** que necessàriament s'hauran de focalitzar en la ciutat construïda, més enllà de les possibles delimitacions d'àmbits de regeneració i renovació urbana. Aquestes són tres possibles mesures, però en un futur caldrà atendre a altres fórmules que es puguin considerar per millorar l'accés a l'habitatge dels ciutadans.

A continuació es fa una valoració de cadascuna de les mesures plantejades, acompanyades de les consideracions que s'han cregut convenients fer constar per al possible desenvolupament d'aquestes. Aquestes valoracions serviran de base així mateix, per al plantejament de possibles instruments en matèria d'habitatge assequible en l'elaboració del PDU i la seva aplicació en altres municipis de l'AMB.

6.1 Destinació d'un percentatge de sostre residencial a habitatge assequible

Valoració:

Segons els estudis realitzats, al ritme de construcció de la ciutat en base a les sol·licituds de llicència d'obra, es podrien arribar a generar entre **10 i 14 habitatges HPO** si s'implementés la destinació del 30 o 40% del sostre en noves construccions a la ciutat construïda. Si bé aquest nombre d'habitatges anuals no és molt substancial, el potencial en sòl urbà, en cas de comprovar-se la seva viabilitat, podria donar lloc a entre **1.035** i **1.285 HPO**, que a un ritme de **15 HPO/any**, en un supòsit teòric, esgotaria el sostre potencial en un període d'uns 70 anys.

Aquest exercici teòric s'ha de traduir en la idea de que en un context d'esgotament de recursos per la generació de nous habitatges, i en concret habitatges assequibles, aquesta mesura suposaria un **increment gradual i continuat del nombre d'habitatges protegits**, i el que és més important, inserint-los en el centre urbà. Es podria considerar com una mesura 'quirúrgica' d'injecció d'HPO en els centres consolidats.

Cal considerar la possibilitat d'incrementar substancialment el percentatge de reserva per HPO a determinar en el cas d'edificacions on es proposa **una canvi d'ús a habitatge**, quan disposen de sostre en **volum disconforme**, que com a mínim hauria de ser el total del sostre excedit respecte al planejament. Aquesta mesura ha d'anar acompanyada d'un estudi de viabilitat econòmica, i la seva efectivitat està subjecta a aquells supòsits en que la legislació vigent permet aquesta possibilitat.

Consideracions:

- Caldria profunditzar sobre les particularitats de l'aplicació del **percentatges de sostre mínims per HPO** en **base als rangs quantitatius** que s'han proposat a l'informe**,** depenent de: les característiques de les parcel·les, la tipologia edificatòria, els usos en planta baixa i els elements comuns de l'edificació, i valorar la necessitat o no d'introduir excepcions a la norma.
- Caldria establir molt clarament **sobre quin sostre es preveu la reserva,** diferenciant el sostre de **remunta**, que no afecta als usos en planta baixa (**sostre urbanístic potencial d'habitatge de l'ampliació**), i el cas de construcció i edificació de nova planta (**sostre urbanístic potencial)**.
- És necessari en qualsevol cas, realitzar un **estudi econòmic que valori l'impacte de les mesures** previstes i permeti ajustar-les de forma que es garanteixi la **viabilitat econòmica** de les intervencions. A priori, i segons valoracions realitzades pel Servei de Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Santa Coloma, **NO sembla viable econòmicament** destinar el percentatges del 30% de **sostre en finques amb edificabilitat inferior a 600m^2**.

- Tot i que el present informe té en consideració la legislació i normativa vigent, serà necessària la **valoració jurídica completa** d'aquestes propostes. En aquest sentit caldrà atendre al desenvolupament de la mesura impulsada per l'Ajuntament de Barcelona, que assentarà bases jurídiques sòlides sobre aquests preceptes.
- Caldria valorar la necessitat d'analitzar **l'estructura de la propietat** del municipi, així com les particularitats d'aquells **edificis catalogats**.
- Caldrà definir molt clarament els **conceptes** que donarien lloc a l'exigència de la destinació del sostre per HPO: nova construcció, gran rehabilitació, sostre urbanístic potencial... en coherència amb la legislació vigent i preferiblement en sintonia amb altres normatives similars.

6.2 Increment de la densitat per HPO

Valoració de la mesura:
Pel que fa a la possibilitat de **transformar habitatges unifamiliars en bifamiliars,** considerem que l'instrument pot solucionar moltes situacions de disconformitat urbanística, i resultaria una mesura molt útil sobretot en situacions de recolzament familiar pel que fa a l'accés a l'habitatge.

S'ha estimat que aquesta mesura podria ésser implementada en unes 360 parcel·les, si considerem una superfície de parcel·la superior a **220m²** (que és aquella superfície que podria generar dos habitatges de teòricament **80m²**) entre aquelles que ja estan consolidades i aquelles buides, podent-se generar **fins a 360 HPO**.

Estimem que la mesura hauria de garantir:

- La **destinació exclusiva** del nou habitatge a **protecció oficial,** i la seva qualificació permanent.
- Una superfície mínima de **160m² pel conjunt dels dos habitatges.**
- El compliment dels **condicionants urbanístics** que la clau unifamiliar/bifamiliar estableixi.

Consideracions:
La quantificació s'ha realitzat exclusivament a través de l'explotació de dades de **superfície de sòl** i càlcul de **sostre permès pel planejament**. Per tal de ajustar l'eficàcia de la mesura caldria realitzar un estudi més en profunditat sobre:

- L'adequació de les parcel·les existents als **paràmetres urbanístics de la clau corresponent.**
- La possibilitat de transformació dels habitatges existents en funció dels **condicionants constructius tipus.**

En la consideració d'aquesta mesura caldrà dissipar certs dubtes jurídics per a la seva implementació:

- *El compliment de la Disposició Addicional sisena del Decret 17/2019, que estableix que el 50% del nou habitatge d'HPO ha de ser de lloguer. Com es pot establir aquest 50%?*
- *És possible la qualificació permanent de la protecció, si no es qualifica el sòl d'HP?*
- *Tenint en compte que un objectiu de la mesura passaria per la solidaritat interfamiliar, existiria la possibilitat, o no, d'adjudicar el nou habitatge a un familiar directament, sense que aquest estigui en el registre de sol·licitants d'HPO?*

6.3 Transformació de locals a HPO

Valoració:
Pel que fa a la **possible modificació del paràmetre de densitat**, a partir de l'aplicació d'un mòdul de **70m²** de sostre per habitatge, sempre i quan aquest augment es destini a HPO, en el total del municipi s'incrementaria en **200 les parcel·les on les plantes baixes** (actualment amb usos no residencials) es podrien

destinar a habitatge, sempre i quan no es trobin situades en **eixos comercials centrals** i **entorns de mercat** on aquesta possibilitat no és admesa, i sempre que es compleixin els requeriments **d'habitabilitat**.

D'altra banda, segons la informació i les dades analitzades, es pot concloure que, l'**ús d'habitatge és un ús permès** majoritàriament a **les claus residencials d'alineació a vial a la ciutat**, i per tant, les limitacions reals a la transformació dels locals existents a habitatges poden estar més vinculades a qüestions **d'habitabilitat**. Considerem per tant, que no seria necessari impulsar una mesura concreta en aquests termes.

Consideracions:
En cas que l'Ajuntament estimés necessari buscar alguna fórmula per aprofundir sobre aquesta mesura, recomanem la realització d'un estudi més en profunditat, en la línia del realitzat a Sant Just Desvern per la DSU, per quantificar els **locals buits fora de les zones comercials protegides**, analitzar la seva **capacitat de transformació** en compliment dels paràmetres **d'habitabilitat**.

PLÀNOLS

QUALIFICACIÓ DEL SÒL EN ZONES I SISTEMES DEL PGM

Sistemes

- Sistema portuari
  - 1a Sector portuari
  - 1b Sector de l'entorn portuari
  - 1c Zona marítimo-terrestre
- 2 Sistema aeroportuari
- 3 Sistema ferroviari
- 4 Sistema de serveis tècnics
- Sistema viari bàsic
  - 5 Xarxa Viària bàsica
  - 5b Vies cíviques
- Parcs i Jardins Urbans
  - 6a Actuals de caràcter local
  - 6b De nova creació de caràcter local
  - 6c Actuals i de nova creació a nivell metropolità
- Equipaments comunitaris i dotacions
  - 7a Actuals
  - 7b De nova creació a nivell local
  - 7c De nova creació a nivell metropolità
- 9 Protecció de sistemes generals
- 25 Cementiris comarcals
- Parcs Forestals
  - 27 De conservació
  - 28 De repoblació
  - 29 De reserva natural

Zones en sòl urbanitzable

- 11 Centre direccional
- 19 Desenvolupament urbà, intensitat 1
- 20b Desenvolupament urbà, intensitat 2
- 22b Desenvolupament industrial
- 21 Desenvolupament urbà opcional

Zones en sòl urbà

- Casc antic
  - 12 De substitució de l'edificació antiga
  - 12b Conservació del centre històric
- En densificació urbana
  - 13a Intensiva
  - 13b Semiintensiva
- Remodelació física
  - 14a Remodelació pública
  - 14b Remodelació privada
- 15 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- 16 Renovació urbana: rehabilitació
- Renovació urbana: Transformació de l'ús existent
- 17/3 Transformació a sistema ferroviari
- 17/5 Transformació a sistema viari
- 17/6 Transformació a sistema de parcs i jardins
- 17/7 Transformació a sistema d'equipaments
- 17/9 Transformació a protecció de sistemes
- 18 Subjecte a anterior ordenació volumètrica específica
- 20a Ordenació en edificació aïllada
- Subzones plurifamiliars
  - 20a/6 Subzona I
  - 20a/5 Subzona II
  - 20a/7 Subzona III
  - 20a/9 Subzona IVa
  - 20a/9b Subzona IVb
  - 20a/8 Subzona V
- Subzones unifamiliars
  - 20a/9u Subzona VI
  - 20a/10 Subzona VII
  - 20a/11 Subzona VIII
  - 20a/12 Subzona IX
- 8a Verd privat protegit
- 22a Industrial

Zones en sòl no urbanitzable

- 8b Verd privat d'interès tradicional
- 24 Rústic protegit de valor agrícola
- 26 Lliure permanent
- 30 Àrees forestals

TIPOLOGIES NO RECOLLIDES EN EL PGM

Sistemes

- SH Sistema hidrogràfic
- P Passatge
- 7hd Habitatge Dotacional
- 10 Hotel Dotacional

Zones

- EL Espai Lliure
- F Cases unifamiliars en filera
- T Terciari
- EQ Equipament privat
- HT Zona Hotelera
- ZL Zona d'Activitat Logístiques
- ZE Zona Extractiva

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

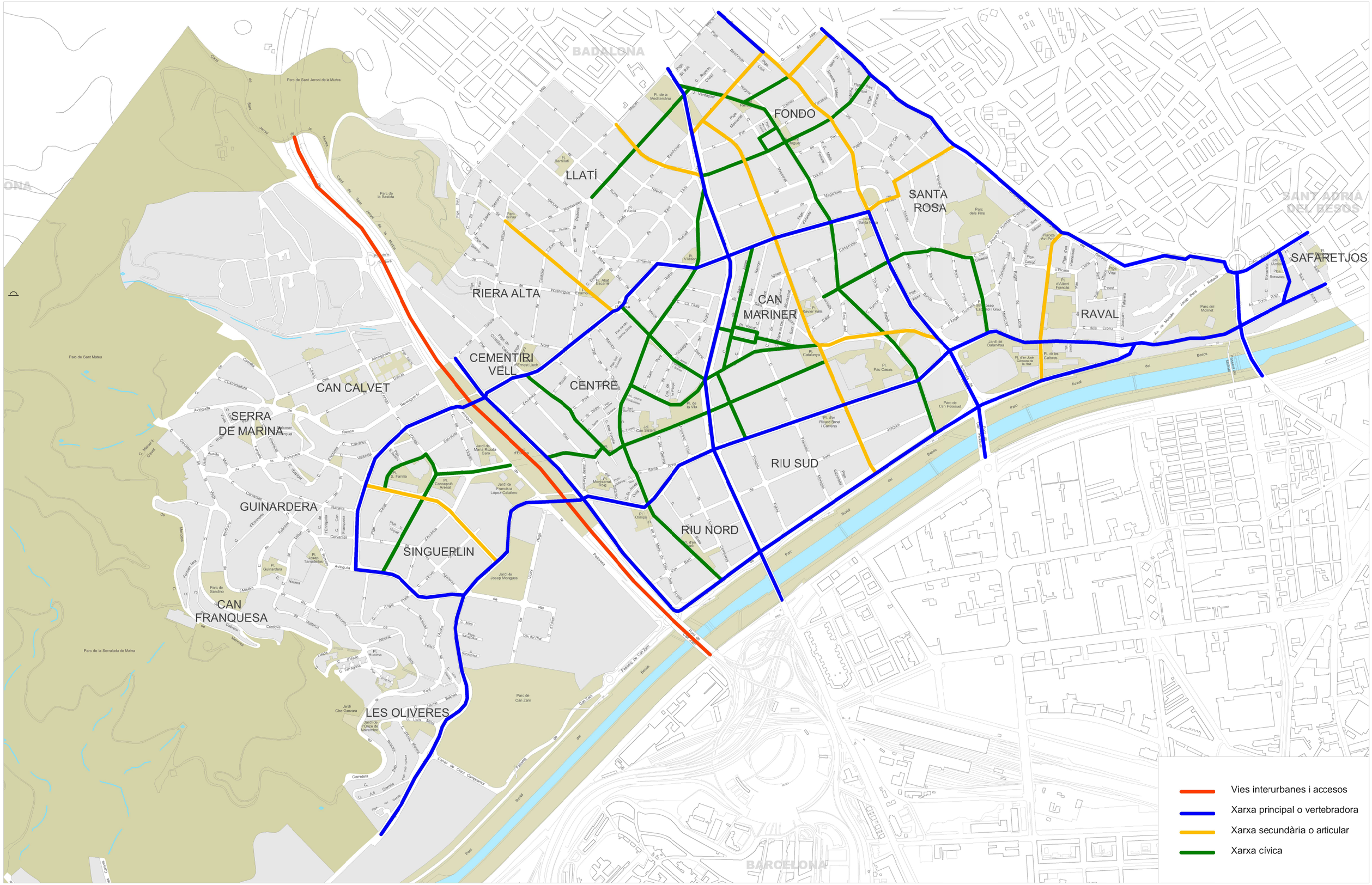
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Planejament vigent

abril 2022
e: 1/10.000

01

N



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

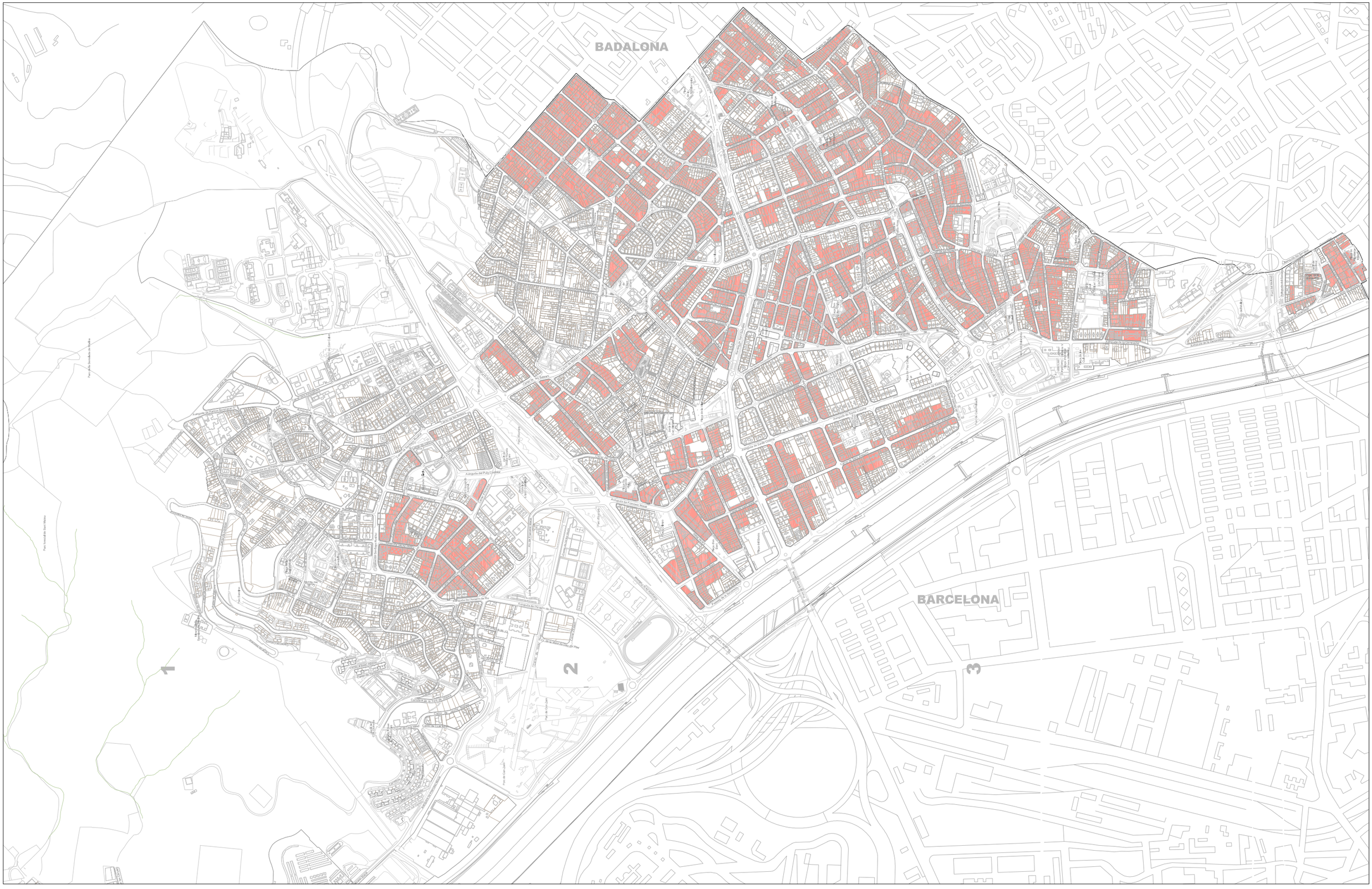
Jerarquització viària

abril 2022

e: 1/10.000

02

N



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les en les que s'admet el canvi d'ús a residencial en planta baixa (hp–B)

abril 2022
e: 1/10.000

03

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

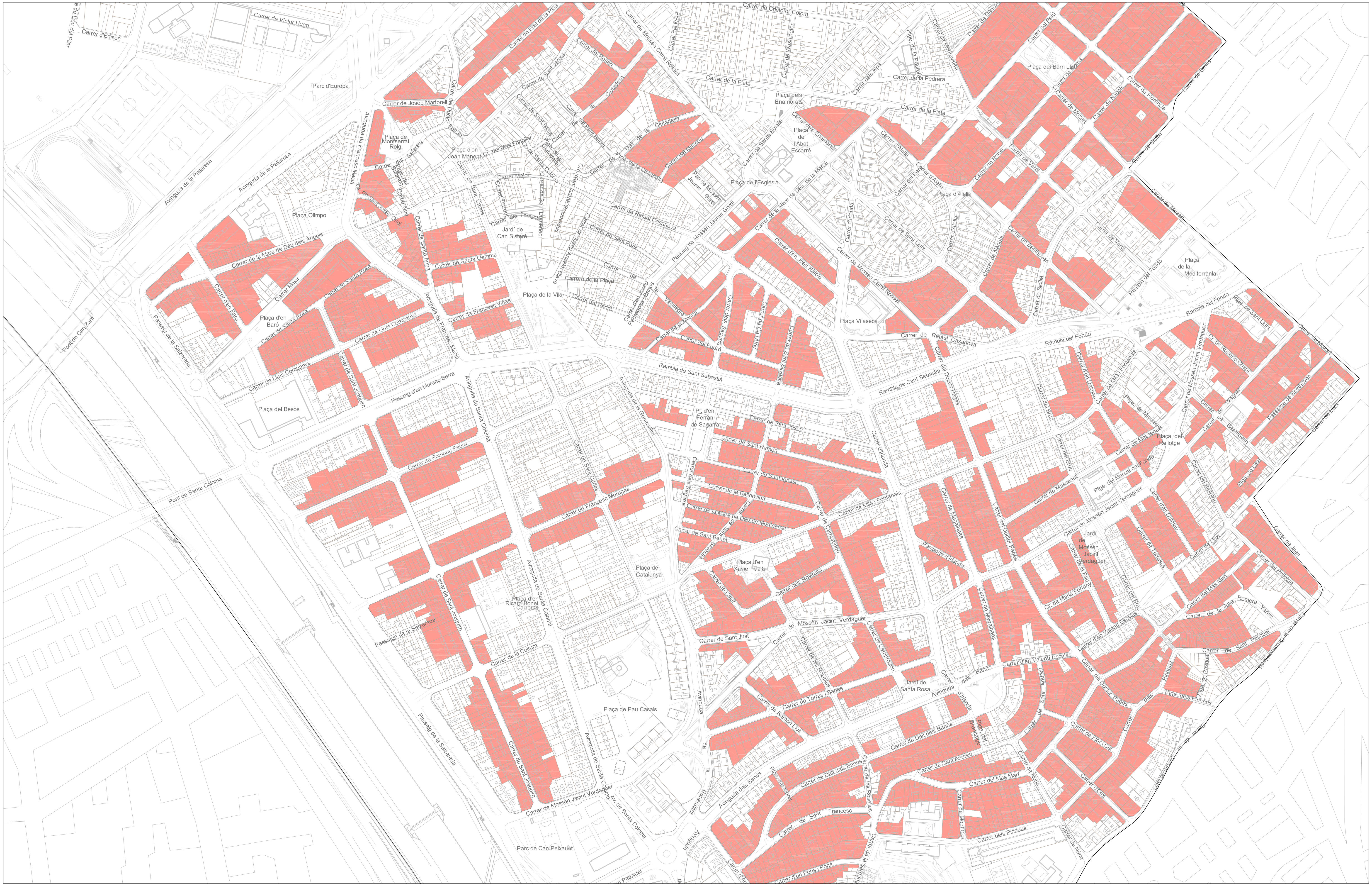
Parcel.les en les que s'admet el canvi d'ús a residencial en planta baixa (hp–B)

abril 2022

e: 1/5.000

03.1

N



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les en les que s'admet el canvi d'ús a residencial en planta baixa (hp–B)

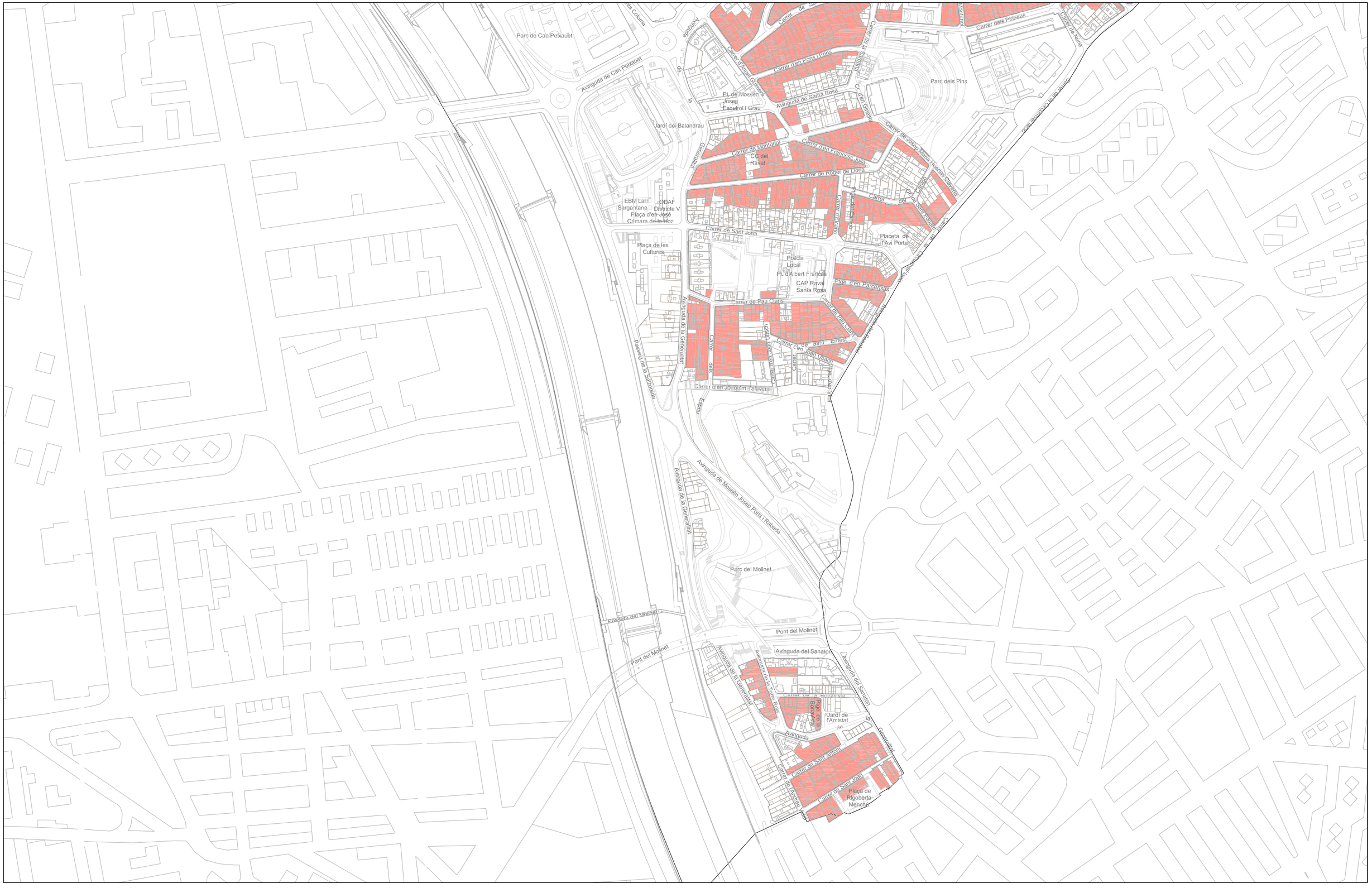
TEXT REFÓS

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

abril 2022
e: 1/5.000

03.2

N



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

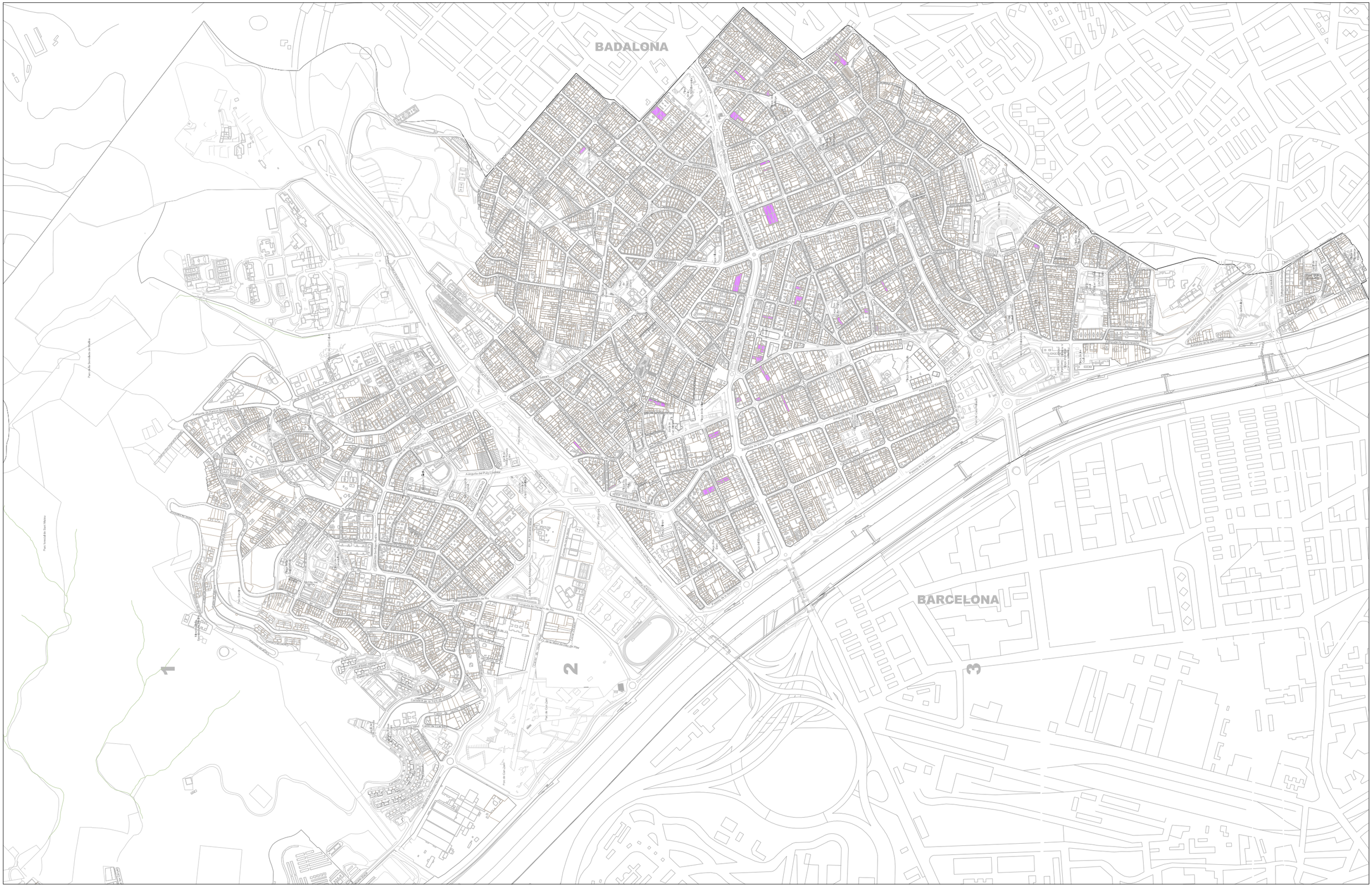
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les en les que s'admet el canvi d'ús a residencial en planta baixa (hp−B)

abril 2022
e: 1/5.000

03.3

N



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Parcel.les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge (hp–V)

abril 2022
e: 1/10.000

04

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge (hp–V)

abril 2022

e: 1/5.000

04.1

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge (hp–V)

abril 2022
e: 1/5.000

04.2

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

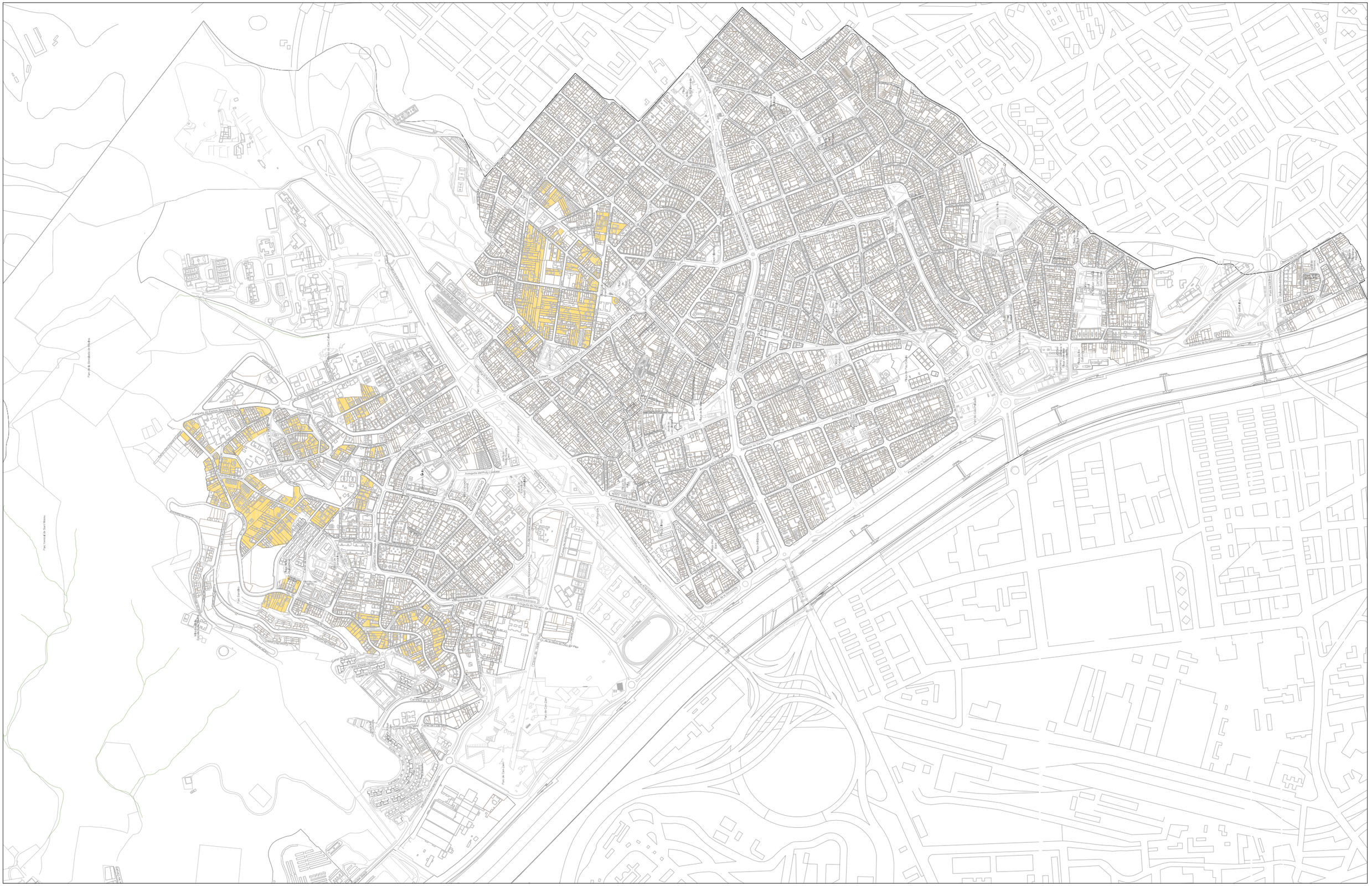
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge (hp–V)

abril 2022
e: 1/5.000

04.3

N



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

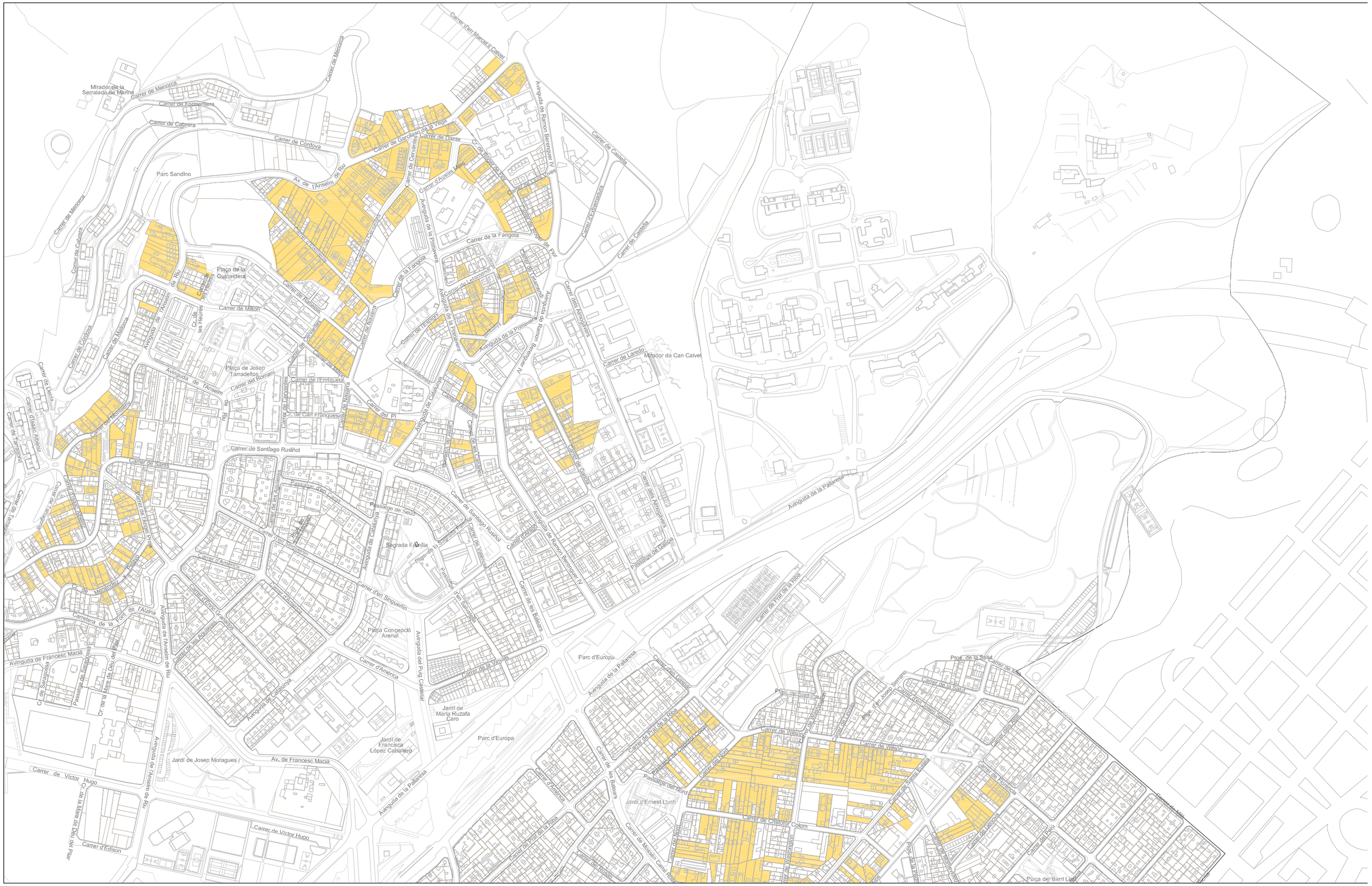
TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE
Parcel.les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió (hp–D)

abril 2022
e: 1/10.000

05

N



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió (hp–D)

abril 2022
e: 1/5.000

05.1

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió (hp–D)

abril 2022

e: 1/5.000

05.2

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Parcel.les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió (hp–D)

abril 2022
e: 1/5.000

05.3

N