



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



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

TEXT REFÓS

abril 2022



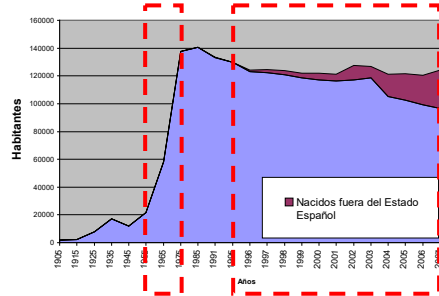
Bloc 5. POLÍTIQUES I INSTRUMENTS D'HABITATGE MPGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Municipi: Santa Coloma de Gramenet

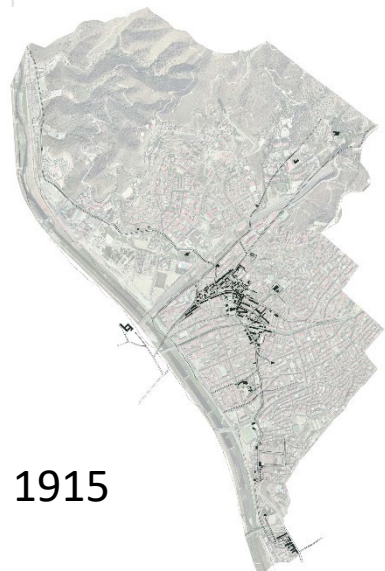
Autors: Gabinet d'Acció Territorial – Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

CREIXEMENT DEMOGRÀFIC I DINÀMIQUES MIGRATÒRIES

Procés demogràfic I,
període 1955-1975
Increment de població de
20.000 a 140.000 habitants,
procés migratori nacional.



Procés demogràfic II,
Període 1995-2007
Decreixement població autòctona
Increment població estrangera
Processos migratoris no nacionals
117 nacionalitats



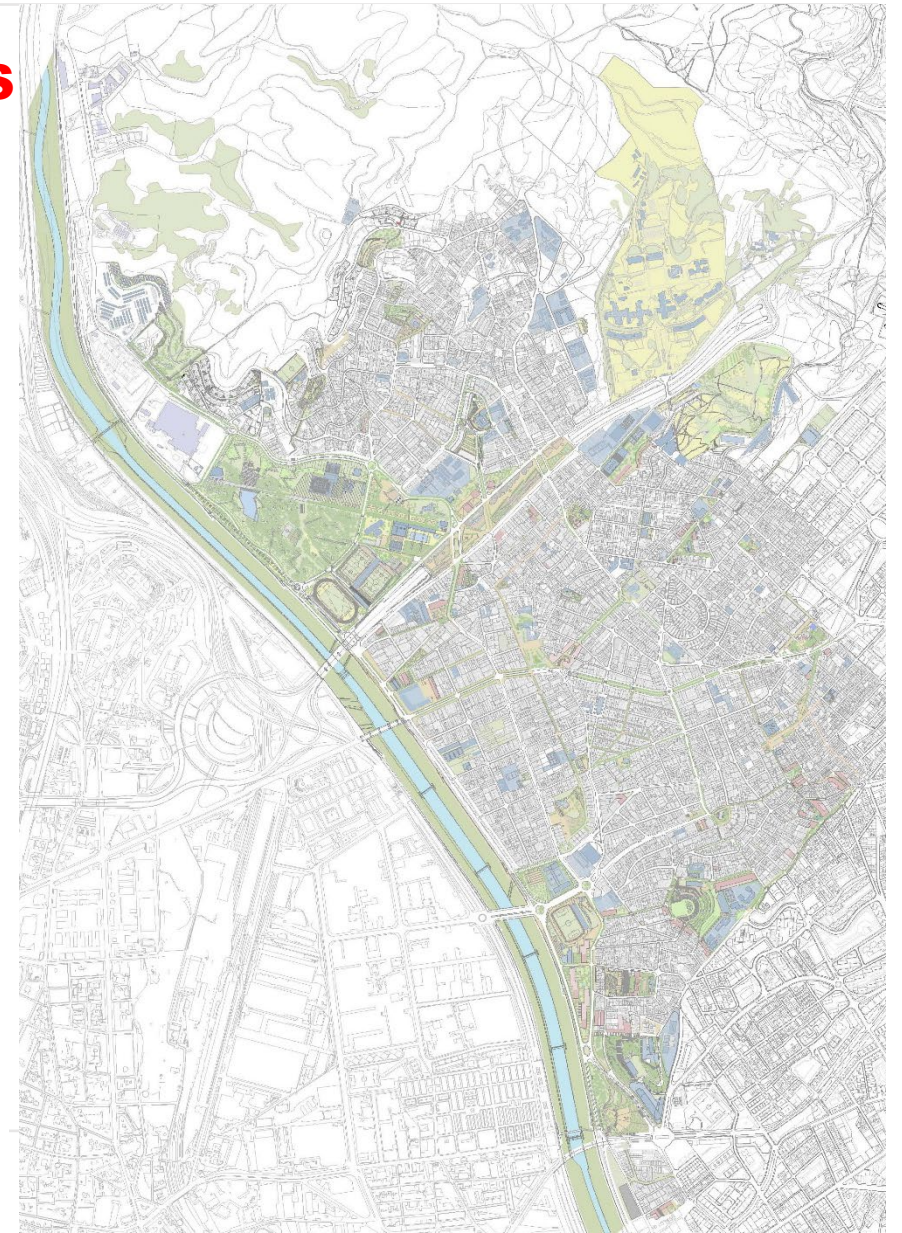
1915



1947



1987



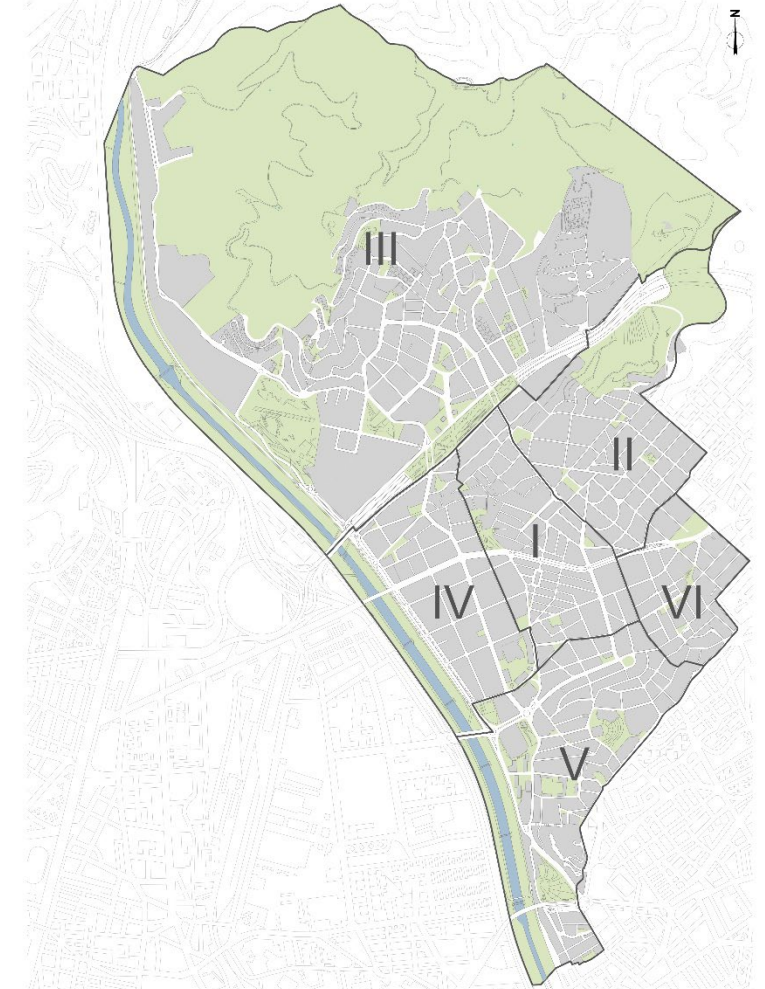
ALTA DENSITAT I DIFICULTAT DE CREIXEMENT



1.T.3. Densitat de població (sòl urbà). Districtes

Districte	Població	Superfície (ha)	% superfície total	Habitants / ha
I	22.002	54	13,70	407
II	15.061	38	9,75	396
III	19.186	155	39,54	124
IV	21.866	52	13,21	421
V	23.753	65	16,49	365
VI	16.717	29	7,31	576
Total	118.585	391	100	303

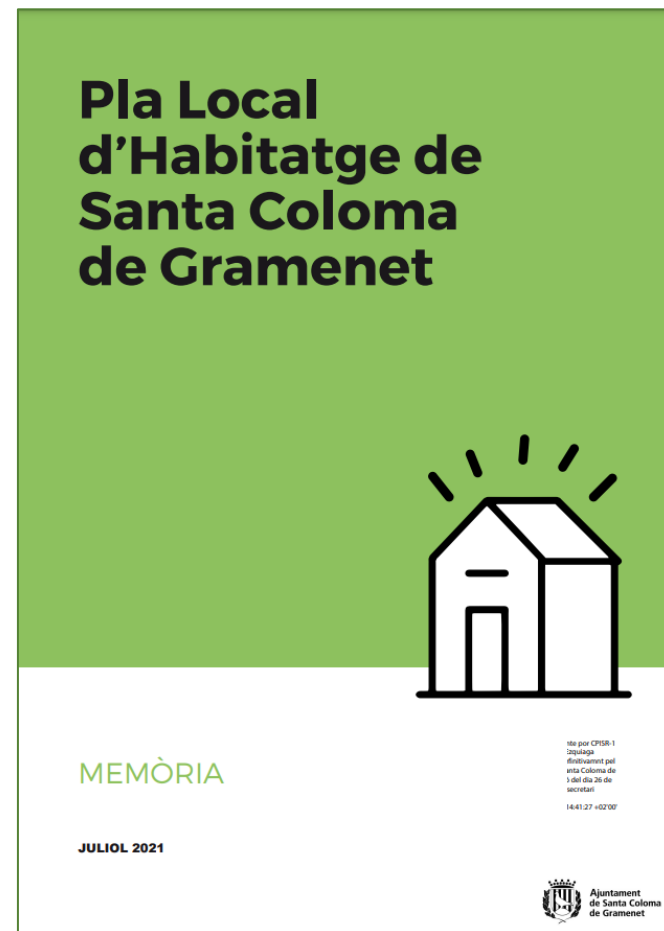
Font: Padró Municipal d'Habitants, 1 de gener de 2022.



El 26 de juliol de 2021 s'aprova el **PLA LOCAL D'HABITATGE**

Eixos i línies d'actuació:

- A. Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió residencial
- B. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL**
 - B.1. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT
 - B.1.1. Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat**
 - B.1.2. Activació del registre de solars
 - B.1.3. Creació d'habitatge assequible i cooperatiu en zones de baixa densitat**
 - B.2. PROMOCIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE
 - B.3. ADQUISICIÓ I CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT
 - B.4. GESTIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE
- C. Regenerar els Barris
- D. Acompanyar a les comunitats
- E. Incorporar la perspectiva de gènere

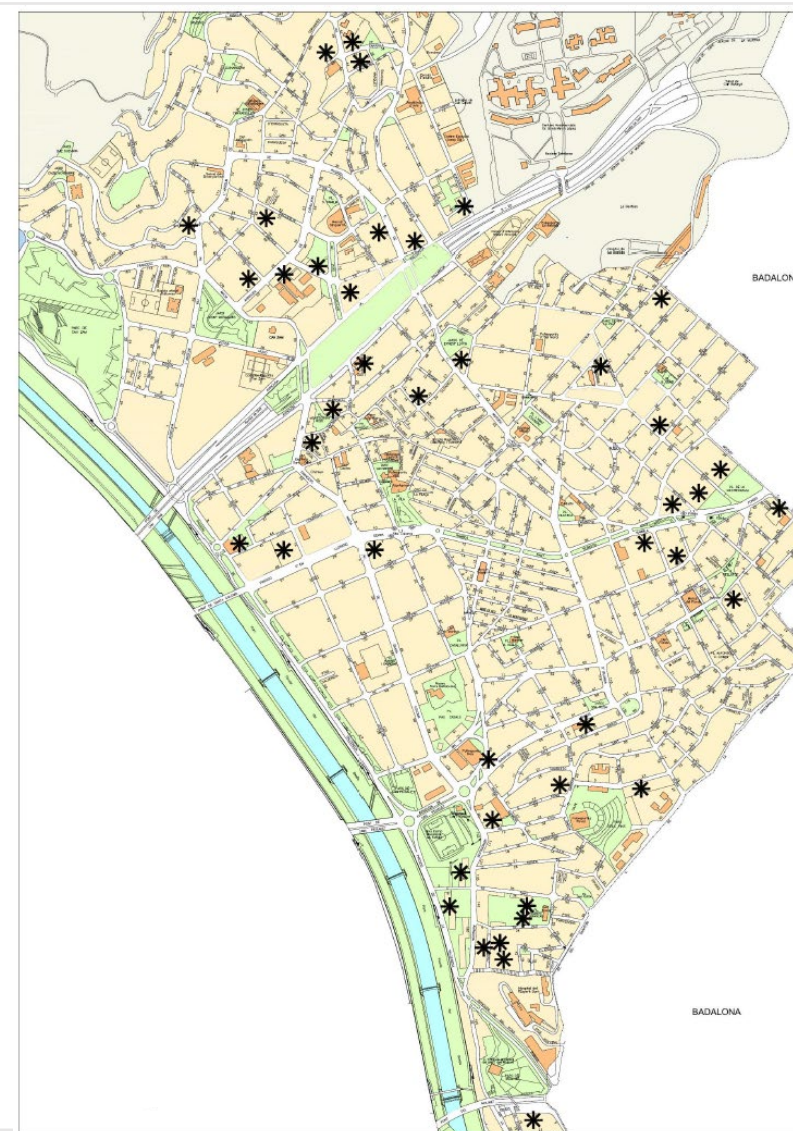


PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT EXISTENTS

1.587 habitatges protegits construïts, dels quals 359 habitatges són de lloguer.

El 35% dels habitatges perden la protecció abans del 2030.

359 habitatges (el 22%) en règim de lloguer.

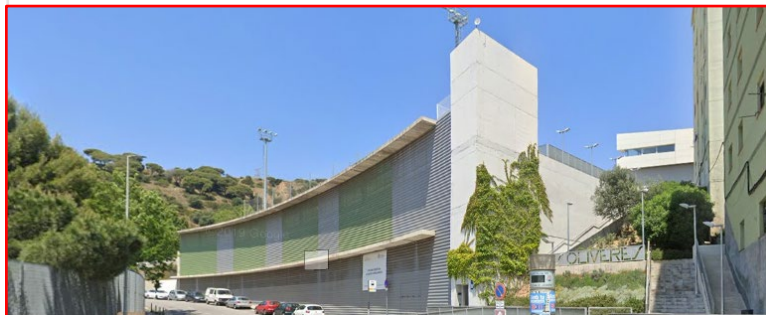


ACTUACIONS RECENTS O EN MARXA



48 Habitatges dotacionals per a gent gran Miguel Hernández

107 Habitatges de compra i lloguer Sant Pasqual - IMPSOL



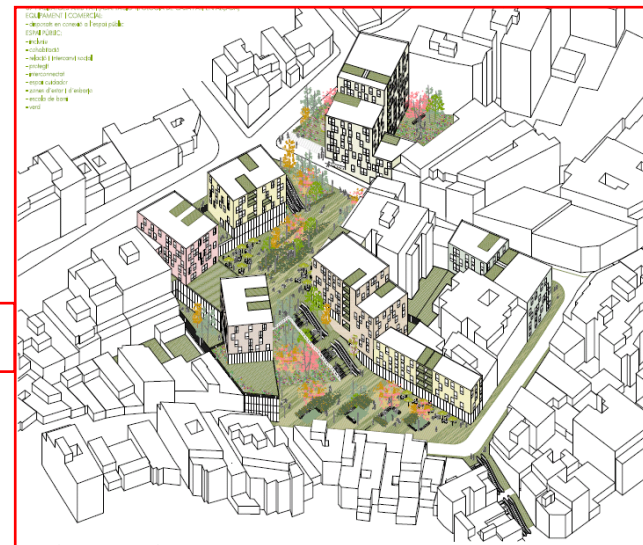
16 Habitatges dotacionals per a joves al Complex Oliveres



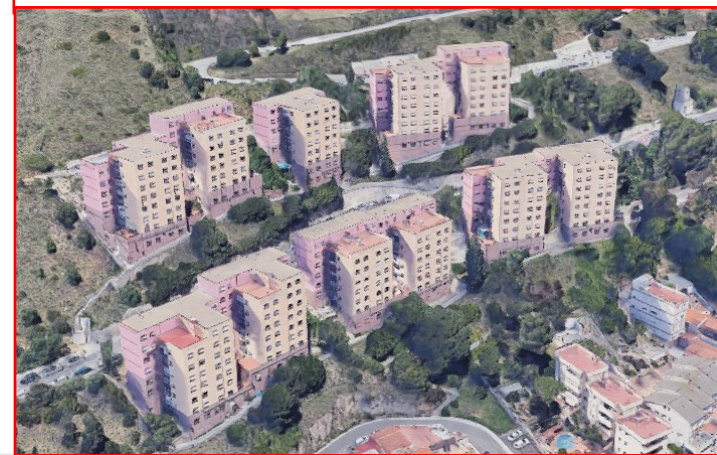
168 Habitatges de lloguer Front Fluvial III - IMPSOL



38 Habitatges de lloguer Alfonso Comín - INCASOL



28 nous HP per Reconversió de locals



El Servei de redacció del Pla Director Urbanístic de l'AMB, emet informe 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



Octubre 2020

EL DOCUMENT EXPLORA NOUS MECANISMES PER TAL D'AUGMENTAR EL NOMBRE D'HABITATGES ASSEQUIBLES EN LA CIUTAT CONSTRUÏDA.

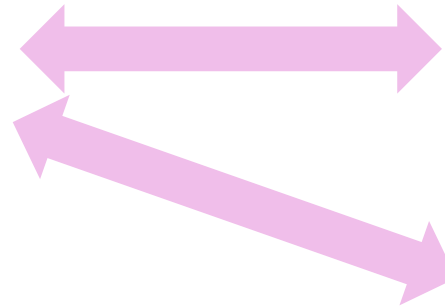
- **DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO**
 - NOVA CONSTRUCCIÓ
 - GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS
 - REMUNTA O AMPLIACIÓ
- **INCREMENT DE LA DENSITAT PER HPO**
- **TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCALS A HPO**

MESURES QUE POSTERIORMENT **EL PDU METROPOLITÀ** INCORPORARÀ, AMB ALGUNES VARIACIONS:

- DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO
 - NOVA CONSTRUCCIÓ
 - GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS
 - REMUNTA O AMPLIACIÓ

- INCREMENT DE LA DENSITAT PER HPO

- TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCALS A HPO



EIX DE COHESIÓ SOCIAL

art. 185. A1. - DIRECTRIUS DE CARÀCTER GENERAL

- DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO
 - NOVA CONSTRUCCIÓ
 - GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS
 - INCREMENT DE SOSTRE

art. 185. A2. – DIRECTRIUS EN ÀMBITS PRIORITARIS

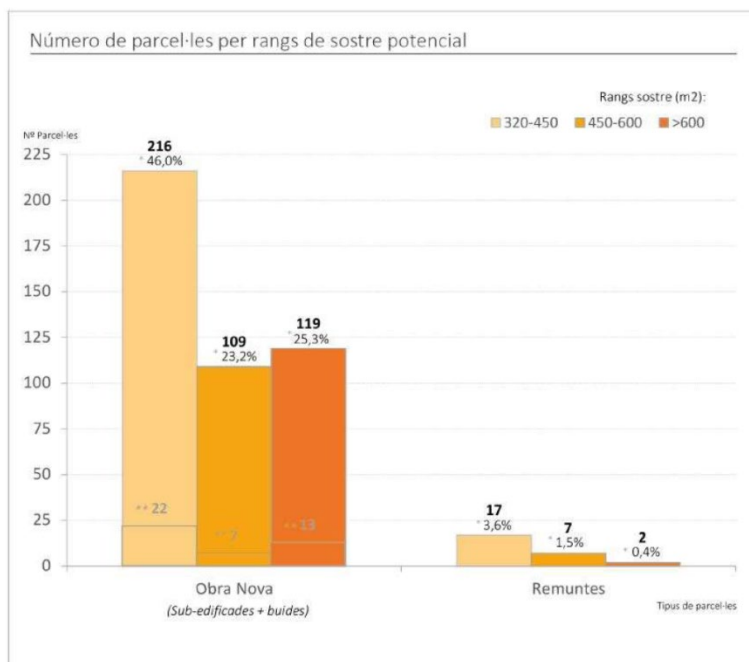
- INCREMENT DE SOSTRE PROCEDENT DE REMUNTES

- INCREMENT DE DENSITAT EN PLURIFAMILIARS

- TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCALS A HPO

DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO

- NOVA CONSTRUCCIÓ
- GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS
- REMUNTA O AMPLIACIÓ



- **NOVA CONSTRUCCIÓ**

No sembla viable econòmicament destinar el percentatge del 30% en finques amb edificabilitat inferior a 600 m², que són les majoritàries a Santa Coloma.

Tenint en compte el ritme de generació de nou habitatge a la ciutat, estaríem parlant d'aproximadament 15 HP per any. (més de 50 anys....)

- **REMUNTA O AMPLIACIÓ**

Aquí la nova edificació encara representa menys que en els casos de nova construcció, amb la qual cosa el 30% difícilment arribaria a representar un habitatge.

- **ES DESCARTEN AMB DUES OPCIONS**

DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO

- NOVA CONSTRUCCIÓ
- **GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS**
- REMUNTA O AMPLIACIÓ

▪ GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS

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

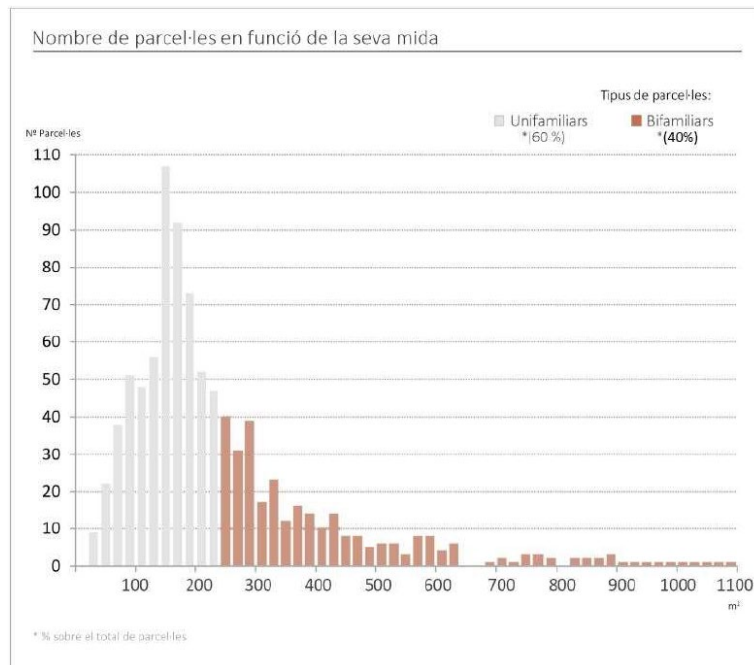
Actualment hi ha unes 98 parcel·les on més del 80% del sostre es destina a usos diferents del residencial. D'aquestes parcel·les, n'hi ha 38 que disposen d'edificis que estan en volum disconforme, amb un total de 46.000 m² st construïts que excedeixen les previsions de planejament en aproximadament 15.000 m² de sostre, la qual cosa representaria poder obtenir **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 m²st si la totalitat dels habitatges es qualifiquen d'HP, amb la qual cosa podríem obtenir **650 nous habitatges de protecció**.



INCREMENT DE DENSITAT

- INCREMENT DE LA DENSITAT PER HPO



■ INCREMENT DE DENSITAT EN PLURIFAMILIARS

La superfície mitjana dels habitatges a la ciutat és ronda els 80 m², la qual cosa no possibilita la seva subdivisió.

■ INCREMENT DE DENSITAT EN UNIFAMILIARS

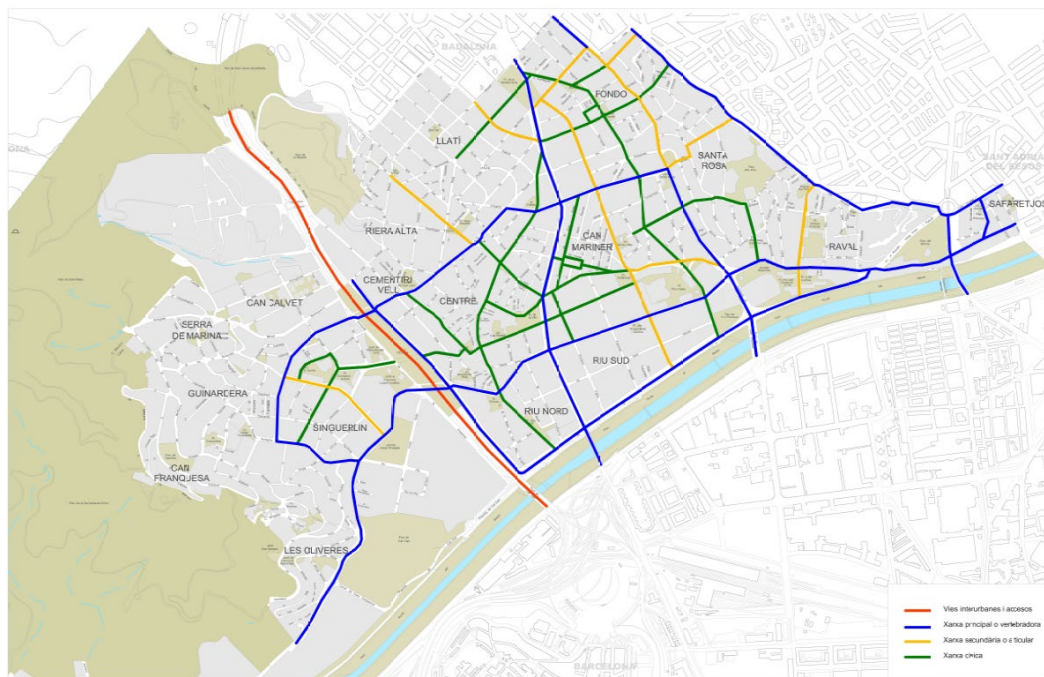
En canvi, en les edificacions unifamiliars és on es dona un sostre que possibilita la subdivisió.

Es proposa destinar les finques unifamiliars amb un sostre superior als 160 m², a HABITATGE BIFAMILIAR, sempre i quan aquest habitatge es destini a HPO.

Parcel·les que venen assenyalades al plànol d'ordenació, amb un còmput aproximat de **340 nous habitatges protegits** que es podrien obtenir

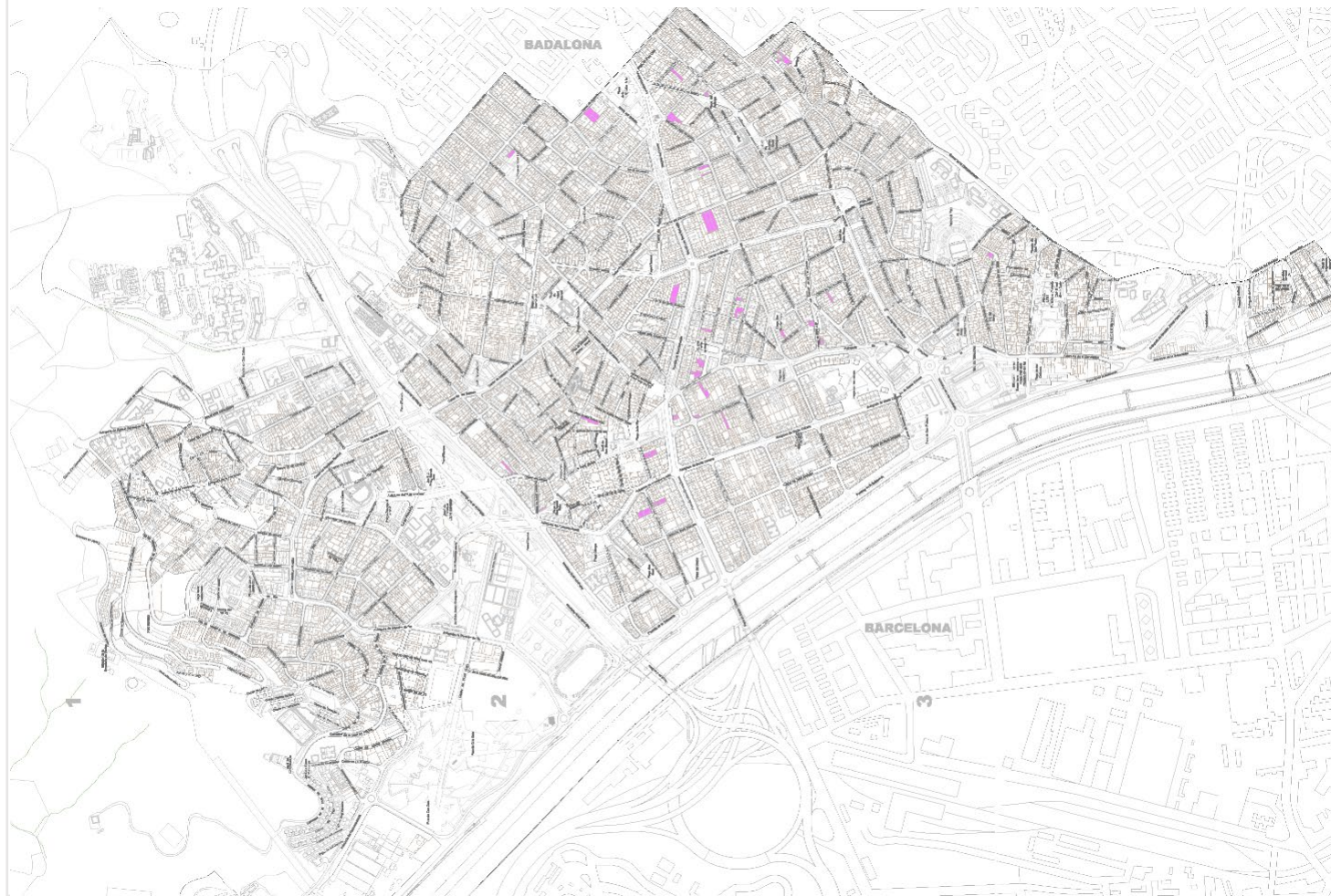
TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCAL EN PLANTA BAIXA

- TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCALS A HPO



- En les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública.
- Del còmput total de nous HPO caldrà descomptar els locals situats en els eixos comercials o els carrers que es considerin de preferència comercial.
- Parcel·les que venen assenyalades al plànol d'ordenació, amb un còmput aproximat de **280 nous habitatges protegits** que es podrien obtenir.

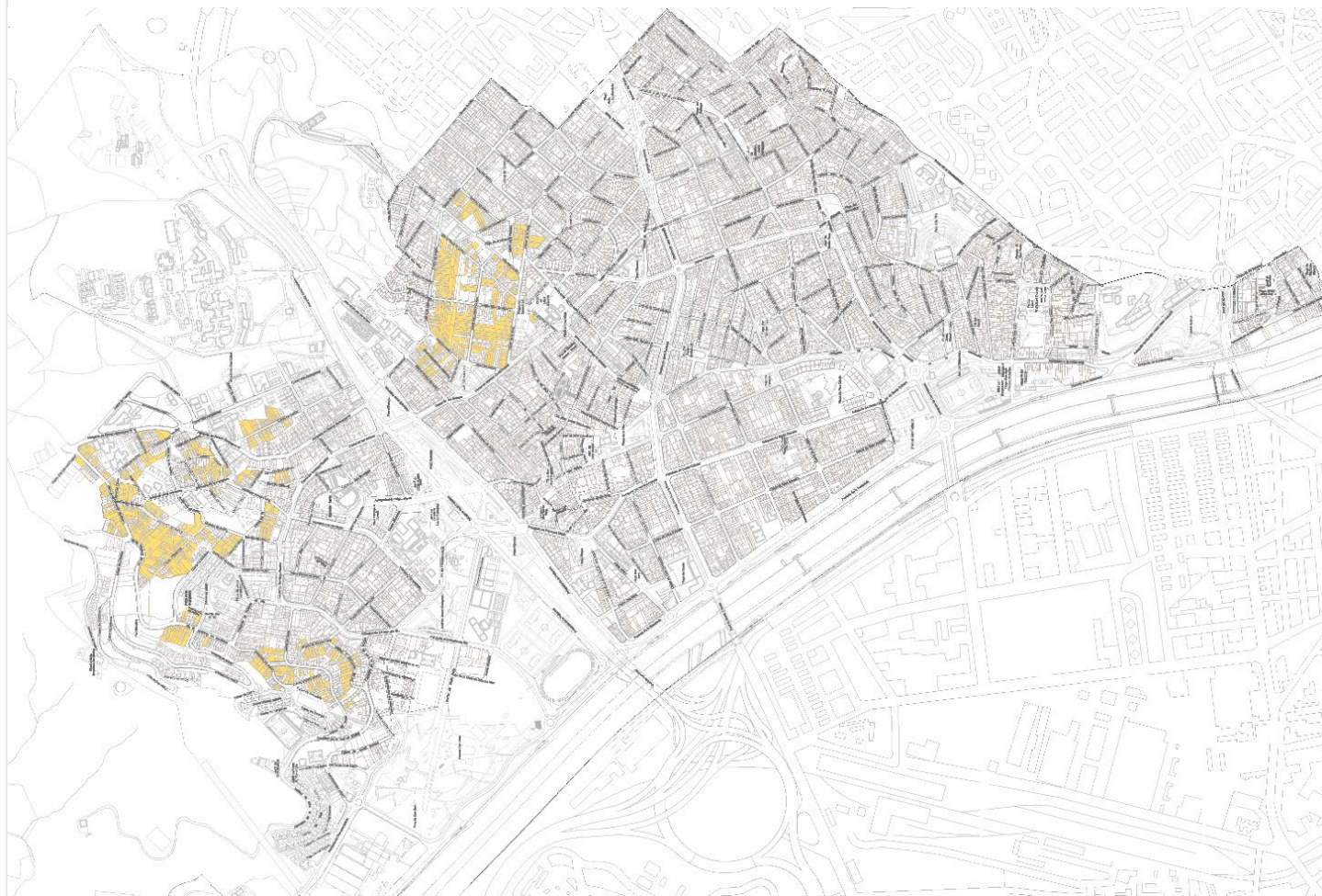
DESTINACIÓ D'UN PERCENTATGE DEL SOSTRE RESIDENCIAL A HPO



- GRAN REHABILITACIÓ I CANVI D'ÚS

- Parcel·les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge
- Clau urbanística hp-V
- S'han efectuat **3 consultes d'edificis** sencers per a procedir al canvi d'ús, sense que de moment hagin iniciat els tràmits per a la llicència d'obres.

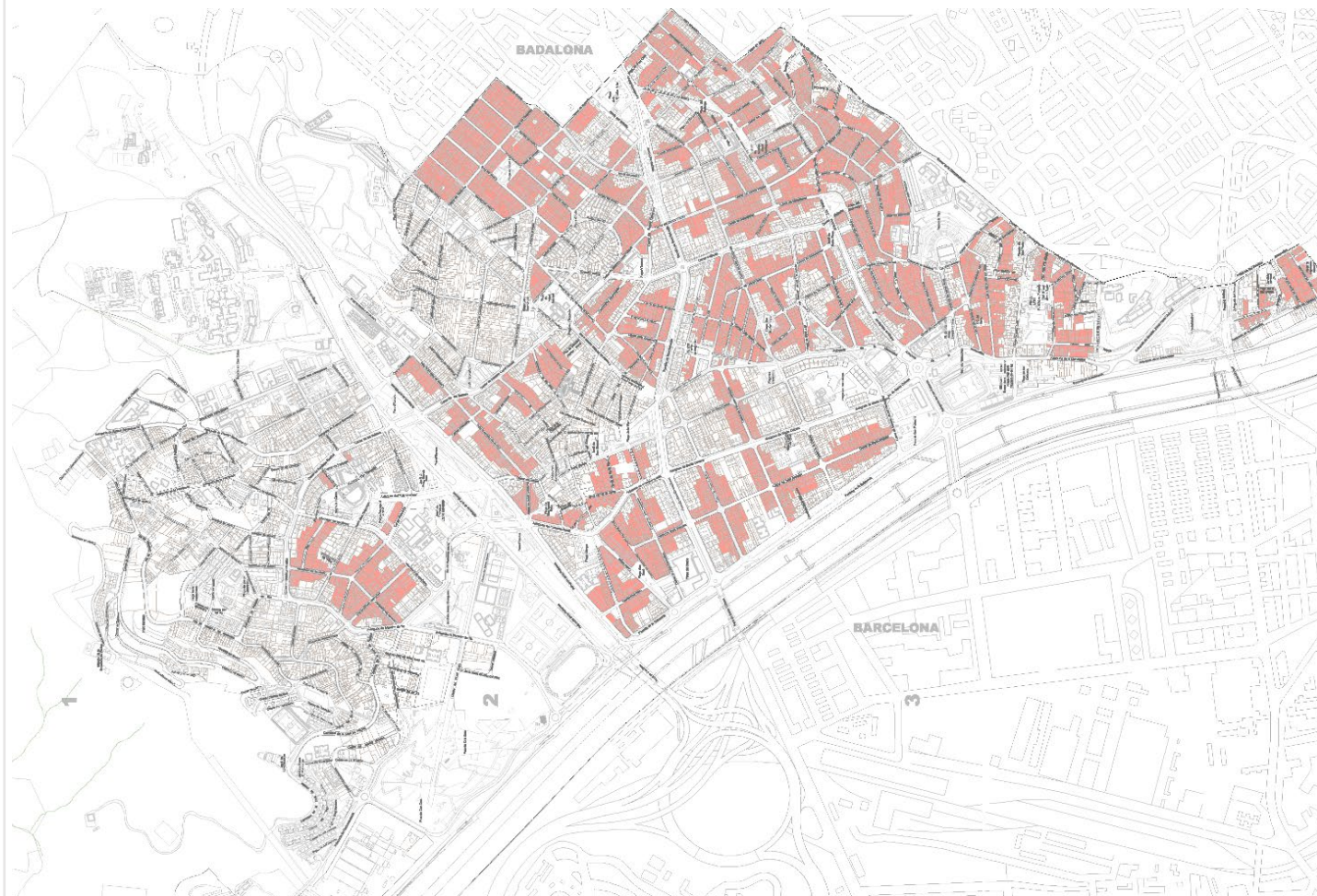
INCREMENT DE DENSITAT



- INCREMENT DE LA DENSITAT PER HPO

- Parcel·les d'habitatge unifamiliar en les que s'admet la subdivisió.
- Clau urbanística hp-D
- No s'ha efectuat **cap consulta** interessant-se per la subdivisió.

TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCAL EN PLANTA BAIXA



- TRANSFORMACIÓ D'ÚS DE LOCALS A HPO

- Parcel·les amb edificacions plurifamiliars en edificació de vial, on s'admet el canvi d'ús en planta baixa.
- Clau urbanística hp-B
- Hi ha en tràmit **8 expedients de canvi d'ús** de local a habitatge protegit.

MOLTES GRÀCIES