

CU: 16

Expedient:2023 / 080255 / M

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 3 d'octubre de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del PGM per a la reserva d'habitatges de protecció oficial HPO al sòl urbà consolidat, clau 13B del PGM, de Montcada i Reixac, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

Objecte

Destinar un 30% del sostre residencial de nova implantació a la construcció d'habitatge protegit.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

La Modificació és d'iniciativa pública i està redactada pels serveis tècnics de l'Ajuntament.

L'àmbit de la Modificació és tot el sòl urbà consolidat qualificat com a zona en densificació urbana semiintensiva, clau 13b, del municipi.

Amb l'objecte d'incrementar el nombre d'habitatges de protecció pública, en endavant HPP, dins el municipi, s'estableix que en aquelles parcel·les amb ús d'habitatge plurifamiliar i amb sostre de planejament superior a 800 m² i no incloses en àmbits d'actuació urbanística, es reservarà un 30% del sostre residencial de nova implantació per HPP. La densitat es calcularà excepcionalment per aquests habitatges amb el mòdul de 70 m²st/ habitatge, sense aplicar les determinacions dels articles 179 i 180 de les Ordenances metropolitanes de l'edificació. A més, per a aquests habitatges de protecció pública es permet substituir la reserva de places d'aparcament prevista normativament, per 1 plaça d'aparcament per a bicicletes o motocicletes per habitatge.

Totes aquestes determinacions s'inclouen en un article de nova redacció, d'aplicació al municipi de Montcada i Reixac, que s'afegiria a les normes urbanístiques del PGM, article "328bis. Reserves per a habitatges de protecció oficial".

L'Ajuntament es reserva el dret d'adquisició preferent d'aquests HPP.

Planejament vigent

Pla territorial metropolità de Barcelona, PTMB, (AD 20/04/2010).

Pla general metropolità, PGM, (AD 14/07/1976) i el Text refós de les transcripcions a escala 1:2.000 de les determinacions de les zonificacions del Pla General Metropolità (AD 6/04/1987).

Tramitació municipal

Aprovació inicial: pel Ple de la Corporació en sessió de 24/11/2022

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 23/02/2023

Durant el període d'informació pública, l'acord es va publicar al BOPB de 23/12/2022, al diari La Veu de la segona quinzena de desembre de 2022, i al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament des del dia 15/12/2022 fins al 25/01/2022. Consta certificat que durant el termini d'informació

pública es van presentar 2 escrits d'al·legació, de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya i de Falcon-Sanchez Arquitectes.

El text de l'acord d'aprovació provisional dona resposta jurídica a les al·legacions presentades estimant-les en part.

Documentació

Memòria informativa i justificativa

Normativa urbanística articulada

Informe ambiental

Informe de mobilitat

Avaluació econòmica i financera i Informe de Sostenibilitat econòmica

Memòria social i de gènere

Valoració de l'expedient

La MPGM es redacta per donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana fixat a l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge; i s'empara en el Decret Llei 17/2019, de mesures urgents d'accés a l'habitatge. L'interès públic està suficientment acreditat per l'objecte de la Modificació i justificat en la Memòria social continguda en aquest document.

La iniciativa s'emmarca en antecedents d'altres municipis de l'àmbit metropolità de Barcelona en els que s'han aprovat mesures similars per obtenir habitatge protegit.

D'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya, Montcada i Reixac està inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada de tipus 1, amb una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà alt (8,6%). En conseqüència, en el termini de 20 anys, el municipi ha de disposar d'un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials, respecte del total d'habitatges principals existents. Segons la Memòria social, el potencial del planejament vigent no cobreix aquesta demanda. La proposta respon a curt, i també a llarg termini, a la dificultat actual d'accés a l'habitatge per raó del context econòmic i la dinàmica immobiliària. En aquest sentit, atès que es tracta d'actuacions en sòl urbà consolidat, subjectes únicament a llicència, els terminis d'execució són més breus. L'increment de densitat per l'aplicació d'una ràtio de 70 m²/habitatge protegit comparativament amb els 100 m²/habitatge lliure pot incentivar la renovació del parc d'habitatges.

La Modificació conté una avaluació econòmica i financera de la proposta.

També els articles 16 i 17 de la mateixa Llei 18/2007, l'article 57.7 del TRLU i l'article 66.4 del Reglament determinen que es 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 o gran rehabilitació dels edificis existents. La proposta s'empara en aquests articles.

A més, la proposta dona compliment a l'article 57.6 del TRLUC en tant que la previsió de la reserva per a habitatges de protecció pública en tots els sòls dins la clau de zona 13b evita la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges, afavorint la cohesió social i evitant la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda, ja que permet distribuir aquests habitatges en tot el sòl urbà del municipi.

La Modificació no incrementa el sostre edificable màxim aprovat pel planejament vigent, i pel que fa a l'increment de densitat, l'article 100.2 del TRLUC l'eximeix de la reserva de nous sòls per a sistemes d'espais lliures i equipaments.



L'article 100.2 bis del TRLUC, com també la disposició addicional vint-i-quatrena, estableix la ràtio de 70 m² mínims per habitatges de protecció pública. La Modificació s'acull a aquest precepte.

El dret d'adquisició preferent per part de les administracions públiques amb relació als habitatges de protecció pública queda regulat per l'article 87 de la Llei 18/2007 i pel TRLUC.

La normativa proposada no contempla cap disposició que reguli el règim transitori en el moment de l'entrada en vigor de la present Modificació, tanmateix, l'obligatorietat de l'establiment de la transitorietat va quedar derogada pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.

Fonaments de dret

D'acord amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, d'acord amb l'article 96.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 5/2020 de 29 d'abril de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics i programes a que es refereixen els apartats b) i c) de l'article 79 correspon a la Comissió territorial d'urbanisme la competència per aprovar-les definitivament i correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva sobre els plans urbanístics.

Vist l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a resolucions definitives sobre planejament urbanístic.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 1 d'agost, i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del PGM per a la reserva d'habitatges de protecció oficial HPO al sòl urbà consolidat, clau 13B del PGM, de Montcada i Reixac, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Maria Navarro Roca
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Àmbit Metropolità de Barcelona
Signat electrònicament