



**Ajuntament
de Mataró**

Mataró, maig de 2022

Ajuntament de Mataró
Servei d'Urbanisme i Patrimoni
Secció d'Urbanisme

DOCUMENT PER A LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
MPG 110 PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL
EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE MATARÓ (GTM 2022 / 3538)
Servei d'Urbanisme i Patrimoni. Maig 2022



ÍNDEX DE CONTINGUTS

1. Introducció	4
2. Antecedents a la modificació puntual.....	5
3. Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa	5
4. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.....	7
5. Els objectius de la norma.....	8
6. Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores	9



1. Introducció

De conformitat amb allò previst a l'article 133 de la *Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques*, amb l'objectiu d'afavorir la participació ciutadana en el procediment d'elaboració de normes i reglaments, s'obre un procés de consulta pública a l'entorn de la proposta de *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació per l'obtenció d'habitatge de protecció oficial en el sòl urbà consolidat de Mataró*. Mitjançant la present consulta es demana l'opinió de la ciutadania i les organitzacions interessades en la proposta, sobre:

- Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa
- La necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- Els objectius de la norma
- Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores



2. Antecedents a la modificació puntual

Des de la perspectiva política, la present iniciativa, objecte de consulta pública prèvia, es fruit d'allò previst en el **Pla de mandat 2019-2023** en l'*acció estratègica 133. Modificació del planejament per l'establiment d'habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat*. Al seu torn, el pla de mandat recollia la petició del Ple Municipal en aquest mateix sentit, feta a través de la proposta de resolució aprovada el 4 d'octubre de 2018.

Des de la perspectiva tècnica, la modificació proposada pren de referència la solució tècnica adoptada en la *Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona* aprovada definitivament el 5 de desembre de 2018. La proposta es fonamenta jurídicament en allò previst al *Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost* (TRLUC) i les successives modificacions, i en especial en les modificacions derivades del **Decret Llei 17/2019, de 23 desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**. Així mateix, es fonamenta en allò previst pel *Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol*.

3. Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa

Els darrers anys, l'accés a l'habitatge al municipi de Mataró ha estat condicionat pel context global de crisi socioeconòmica que ha suposat un augment de l'atur i de la precarització de les condicions laborals, i la reducció del nivell d'ingressos de les llars. Aquest context, ha derivat en un augment de les situacions d'emergència habitacional, el que ha comportat una major orientació de les polítiques públiques a l'atenció de les llars en situació de major vulnerabilitat.

A aquesta situació s'ha sumat les problemàtiques d'habitatge del període anterior a la crisi, vinculades al sobre esforç econòmic i a la dificultat d'accés a un habitatge digne i adequat per part de col·lectius tradicionalment més vulnerables, com les persones joves, la gent gran, les llars monomarentals, les persones amb discapacitat o les persones nouvingudes.



En aquest sentit, les dades recollides al Pla Local d'Habitatge de Mataró 2018-2023 (en endavant PLH) aprovat el juny de 2018 apunten a un augment de les situacions vinculades a l'exclusió o risc d'exclusió socio-residencial: les problemàtiques vinculades al manteniment de l'habitatge (de compra o de lloguer); les dificultats per fer front al pagament dels subministraments i serveis de la llar; així com les dificultats per poder accedir a un habitatge en condicions dignes i adequades. Concretament s'estima que el 2015 al voltant de 4.325 llars van tenir problemes en relació a aquestes tres qüestions.

Així mateix el PLH aporta un conjunt de dades de demanda registrada que permet identificar de manera més concreta necessitats a cobrir. Entre 2014 i 2016, benestar social va registrar 675 llars amb necessitat d'habitatge social; es comptabilitza 1.231 persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO i 81 llars que han sol·licitat accés a la Mesa de Valoració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Pel que fa a les situacions de dificultat pel manteniment de l'habitatge, el 2016, 1.680 llars havien sol·licitat ajuts al lloguer, 59 llars s'havien acollit a les ajudes d'especial urgència de l'AHC, i 38 llars a les prestacions socials pel manteniment de l'habitatge.

Per altra banda **el PLH estima que el parc d'habitatge públic i privat inclòs en programes públics suposa l'1,15% respecte del parc d'habitatge principal del municipi**. Això és, a l'entorn de 538 habitatges sobre un parc principal de 47.081 habitatges. El PLH identifica els habitatges de lloguer social gestionats per entitats financeres i recull una estimació del parc d'habitatge privat de lloguer subjecte a prorroga forçosa l'any 2006. Si sumem aquest parc a l'habitatge inclòs en programes públics -prenent de referència allò establert a l'article 74 de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge de Catalunya (en endavant LDH)-, es pot considerar que el *parc d'habitatge destinat a polítiques socials* al municipi se situa en 3.591, el que suposa el 7,63% respecte el parc d'habitatge principal. Cal destacar que d'acord a allò previst al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, en fase de tramitació, la finalització de contractes de prorroga forçosa i la desqualificació d'habitatge amb protecció oficial suposaran, els propers anys, la reducció progressiva d'aquest percentatge.

Les xifres plantejades fan palès que **el parc d'habitatge destinat a polítiques socials se situa molt per sota el 15% que estableix l'article 73 de la LDH com a**



“objectiu de solidaritat urbana” per aquells municipis inclosos en àmbits de demanda residencial forta i acreditada, entre els quals s’hi troba Mataró.

4. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació

A fi i efecte d’avançar en l’assoliment de l’objectiu de solidaritat urbana i, per tant, a atendre les necessitats d’habitatge assequible presents al municipi, **l’Ajuntament ha de fer ús de les diferents eines de política pública** a l’abast, que contribueixin a aquesta finalitat. El PLH preveu l’acció pública en aquest sentit en l’eix *A. Ampliar i gestionar el parc d’habitatge assequible al municipi*.

La línia d’actuació quantitativament més important per a l’augment del parc d’habitatge assequible és el desenvolupament del sòl existent i previst pel planejament destinat a habitatge de protecció oficial. **El municipi de Mataró té un potencial de 1.352 habitatges de protecció oficial o habitatge dotacional**, en solars i sectors o polígons en diferent estat d’execució situats en el teixit residencial compacte. Del conjunt d’habitatge potencial, 1.022 habitatges es troben en sòl que té pendent desenvolupar el planejament o la gestió urbanística. En base a això, s’estima que hi ha 330 habitatges potencials que es troben en sòl on es podria començar a edificar a curt termini.

El desenvolupament de tot l’habitatge potencial suposaria un augment del 2,8% d’habitatge assequible respecte el parc d’habitatge principal. Es fa palès que el potencial habitatge amb protecció oficial o dotacional previst pel planejament, fins i tot en cas que s’executés al complet, queda lluny de la xifra establerta per l’objectiu de solidaritat urbana. És necessari, doncs, implementar altres mesures complementaries que contribueixin a la generació d’habitatge amb protecció oficial de manera distribuïda al conjunt de la trama urbana consolidada, com la que es proposa mitjançant la *Modificació Puntual del Pla General d’Ordenació per l’obtenció d’habitatge de protecció oficial en el sòl urbà consolidat de Mataró* sotmesa a consulta pública.

La mesura proposada està prevista al Text Refós de la Llei d’Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d’agost (TRLUC) i al Reglament de la Llei d’Urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC). Cal assenyalar, a més, que les recents modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019, de 23



desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, reforcen el marc jurídic per a la seva implementació, i fan preveure, per tant, la introducció i normalització progressiva de la mesura als diferents municipis catalans, i en especial, en aquells considerats de demanda forta i acreditada.

5. Els objectius de la norma

La modificació de planejament plantejada té com a objectiu principal, **contribuir a augmentar el parc d'habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat**, ajudant així a avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana; i afavorint, a la vegada una distribució repartida de l'habitatge de protecció oficial al municipi.

Per fer-ho, d'acord a allò previst al TRLUC i al RLUC, la modificació proposa un ajust en la regulació urbanística de les zones que admeten habitatge plurifamiliar, per establir el destí parcial a habitatge de protecció oficial de règim genèric en les actuacions d'obra nova i en determinades actuacions de gran rehabilitació que incloguin l'ús d'habitatge, en aquelles parcel·les amb un sostre d'habitatge potencial superior als 600m²st, en el sòl urbà consolidat.

Es proposa exceptuar de la destinació parcial, d'una banda, les parcel·les que encara no hagin materialitzat l'edificació, resultants de sectors i/o polígons d'actuació urbanística que continguin la reserva d'habitatge de protecció oficial. D'altra banda, les parcel·les catalogades amb el nivell A, Bv i Bs pel Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic de Mataró.

Així mateix, per tal no afectar la viabilitat econòmica de les actuacions edificatòries plantejades en el període recent previ a aquesta modificació, es planteja l'ajornament de 2 anys en l'aplicació de la mesura en aquells casos en que s'hagi presentat llicència d'obra amb anterioritat a l'entrada en vigor de la modificació i en aquells casos en que s'hagi concretat una transacció de l'immoble (solar o edifici) en un període de temps previ a l'inici d'aquesta modificació quan el valor de repercussió del sòl era superior al valor de repercussió del sòl actual resultant de l'aplicació de la mesura.



6. Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores

Les necessitats d'habitatge existents al municipi i el dèficit actual observable pel que fa al parc d'habitatge destinat a polítiques socials, molt per sota l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la LDH, requereixen a l'administració estudiar i implementar, quan sigui possible, de les diferents eines de política pública a l'abast per avançar en l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la ciutadania.

La implementació d'aquesta mesura és, per tant, complementaria a la resta d'iniciatives que promou i desenvolupa l'Ajuntament de Mataró, i a la resta de mesures que puguin impulsar les administracions de rang superior, per assolir, amb els anys, aquest objectiu.

Mataró, maig de 2022