



Propostes a la consulta sobre el projecte normatiu inicial del decret per a l'aprovació del PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE, de desembre de 2018

Si l'objectiu del Pla és el d'incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials, a l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial que han rebut ajuts públics no haurien de perdre la vigència de la seva qualificació definitiva.

S'hauria d'impulsar més l'habitatge protegit de lloguer social, per damunt dels habitatges protegits de compravenda, ja que aquest, ara per ara, acaba convertint-se en habitatge lliure.

Segons les previsions del Pla, a Santa Coloma de Gramenet, com àrea de demanda forta i acreditada, el còmput final d'habitatges per atendre la demanda exclosa, hauria de ser de 5.187 habitatges, que es distribuïrien de la següent manera:

- Hab. amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	12,23%	634 habitatges
- Hab. amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	5,76%	299 habitatges
- Hab. amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies	41,37%	2.146 habitatges
- TOTAL OBRA NOVA	59,35%	3.079 habitatges
- Adquisició d'habitatges de bancs i grans tenidors	9,89%	513 habitatges
- Adquisició d'ús d'habitatges de bancs i grans tenidors	2,34%	121 habitatges
- Mobilització del parc existent (mediació)	12,05%	625 habitatges
- Adquisició d'habitatges (àrees tanteig i retracte)	2,70%	140 habitatges
- TOTAL PARC EXISTENT	26,98%	1.399 habitatges
- Ajuts directes al pagament del lloguer	13,67%	709 habitatges

Santa Coloma és una de les ciutats més denses de l'entorn metropolità, amb una superfície minsa de terme municipal de 7 Km², el sòl urbà n'ocupa 4 km², i els altres dos es reserven pel riu Besòs i la seva llera i per la Serralada de Marina. Per tant, un sòl urbà sense possibilitat de creixement.

Amb una densitat mitjana de 306 habitants/hectàrea, hi ha diversos districtes que superen els 400 habitants/hectàrea, essent particularment acusat en el districte VI del Fondo, amb una densitat de 582 habitants/hectàrea. Es considera, doncs, impossible aconseguir els més de 3.000 habitatges de nova creació. A la ciutat, actualment, el sòl qualificat d'habitatge per a noves promocions permet la construcció de 1.188 nous habitatges (inclosa l'ARE de la Bastida i promocions d'habitatge lliure privat...). Quantitat que es podria incrementar amb el sòl pendent de gestió (756 nous habitatges) i amb la possible requalificació de sòl d'equipament (36 nous habitatges dotacionals). En total 1.980 nous habitatges, que no arriben al 65% dels 3.079 habitatges que reclama el Pla.



Que passa si el municipi no pot assumir més nou habitatge i, per tant, no pot complir amb les obligacions del Pla?. Com és que l'estudi divideix el territori en àmbits funcionals, i els objectius els distribueix per municipis? Potser hi ha altres municipis en el mateix àmbit funcional, que si podrien fer front a la construcció de nou habitatge.

El Pla no porta associades obligacions pressupostaries per a fer front a tot el seguit d'actuacions que es proposen, i l'estudi econòmic és considera insuficient.

El cost total del Pla a la nostra ciutat puja a la quantitat de 110.384.175,- euros (sense incloure el cost d'obtenció del sòl per a les promocions d'obra nova). L'ajuntament de Santa Coloma no pot assumir aquest cost. Amb quin finançament comptarà?

Tenint en compte el parc d'habitatge construït i el seu deficitari estat de conservació en alguns barris, s'ha de tenir una visió més àmplia de la rehabilitació (no només estructural) integral i més transversal, motiu pel qual, considerem la conveniència d'ampliar la relació de municipis que són zones de Rehabilitació prioritària, amb aquells que s'han acollit a la Llei de Barris o en aquells que s'ha delimitat Àrees de Conservació i Rehabilitació, d'acord amb la LLei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i, que per tant, estan treballant en la rehabilitació d'àmbits o barris amb la finalitat de millorar les situacions d'insuficiència i/o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat dels edificis.

Santa Coloma de Gramenet, 18 de gener de 2019