



## 2. ÀMBIT TERRITORIAL

### **2.1. REGIDORIA D'URBANISME**

2.1.01. AUTORITZACIÓ DE LA DESTINACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE LA PARCEL·LA B, DEFINIDA AL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE SANT ANDREU DE LA BARCA AL SECTOR DE VALL PALAU, PER LA MODALITAT D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DESTINAT A L'ARRENDAMENT

Vista la proposta de la Regidoria d'Urbanisme de data 17 de desembre de 2007.



Vist l'informe jurídic emès el 14 de desembre de 2007, que declara el següent:

### "Antecedents

El 22 de juny de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar aprovar definitivament el text refós de la modificació puntual del Pla general de Sant Andreu de la Barca al sector de Vall Palau, i donar-li executivitat mitjançant l'acord de 19 d'octubre de 2006, (DOGC núm.4813, de 02/02/2007).

L'objectiu principal d'aquest document, segons es desprèn de la memòria justificativa, és adaptar les condicions urbanístiques d'una parcel·la per tal de garantir que es destini a la construcció d'habitatge protegit, en un espai, indica aquesta memòria, de recent urbanització i promocions, on hi ha una significativa mancança d'habitatges protegits. Concretament, l'àmbit d'aplicació abasta la parcel·la B, amb front a l'avinguda Constitució, al sector de Vall Palau, de 840 m<sup>2</sup> de superfície i 2.352 m<sup>2</sup> de sostre.

Per tal de garantir aquest destí, tal i com cospa el contingut estricte de la modificació el punt 6 de la memòria esmentada, el document crea una nova clau; la de zona residencial intensiva, habitatges protegits, clau 3b-r (hp).

El 15 de maig de 2007, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Andreu de la Barca va acordar concedir a **SAPER 82 IMMOBLES, SL, i SOLABELLA, SL**, la llicència d'obres de construcció d'un bloc en edificació aïllada amb 33 "*habitatges de preu concertat destinats a lloguer*", 2 locals comercials en planta baixa, 33 places d'aparcament de cotxe, 5 places de motos i 33 trasters, situat a l'avinguda Constitució, núm. 74, amb subjecció al pagament de la taxa i l'impost que li correspongui, amb les condicions assenyalades a l'informe de l'arquitecta de l'Ajuntament de data 10 de maig de 2007.



El 14 de desembre de 2007, (Registre d'entrada núm. 10592), el senyor Pere Egea Agustín, en representació de l'entitat mercantil SAPER 82 IMMOBLES, SL, i el senyor Joan Solé Abella, en representació de la societat SOLABELLA, SL, presenten un escrit mitjançant el qual posen de manifest la diversa terminologia utilitzada en els documents esmentats en relació amb la modalitat del règim de protecció dels habitatges, i la necessitat d'aclarir a quina modalitat de règim de protecció pot ser destinada la finca objecte d'anàlisi.

### **Fonaments de dret**

La qualificació dels terrenys, segons l'instrument de planejament urbanístic que resulta d'aplicació, és la de zona residencial intensiva, habitatges protegits, clau 3b-r (hp), que vincula la parcel·la objecte del document de modificació a la construcció d'habitatges de protecció.

Les diferents modalitats del règim de protecció, d'acord amb el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, són els habitatges de protecció oficial; els habitatges de preu concertat, i els habitatges destinats a lloguer protegit, de la qual cosa es desprèn que els "*habitatges de protecció pública de preu concertat destinats a lloguer*" és una categoria que no té empara en la legislació sectorial esmentada.

Davant d'aquesta aparent discrepància, cal posar en relleu el fet que es parteix de dues premisses fonamentals, que són les següents:

**A)** En primer lloc, que l'objectiu de la modificació de Pla general aplicable és destinar la parcel·la de referència a la construcció d'habitatges de protecció pública, i que no hi ha motivació suficient per entendre que la modalitat de règim de protecció de preu concertat a la qual es fa menció en diferents punts de la memòria, s'ha establert en detriment de la resta dels previstos per la normativa sectorial, amb expressa exclusió d'aquests.



B) Que la previsió d'una reserva de terrenys per a destinar-los a habitatges de protecció pública en aquest indret, respon a les necessitats municipals de poder oferir aquest tipus d'habitatge a determinats col·lectius socials amb dificultats, i no es tracta d'una reserva d'habitatges de protecció que respongui a les obligacions provinents de la disposició transitòria segona del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en relació amb l'article 57.3 del mateix text legal, com a conseqüència d'una previsió d'usos residencials de nova implantació.

D'aquesta manera, tal i com es feia expressa menció en el document de modificació puntual del Pla general d'ordenació, la qualificació vigent en el moment de fer la modificació de Pla, ja admetia l'ús residencial, però el nombre d'unitats residencials ja havien estat esgotades amb la construcció anterior de les edificacions d'habitatges. Per tant, aquesta nova previsió d'habitatges respon a una intencionalitat d'optimització del sòl per tal d'aconseguir un desenvolupament sostenible que primi la concentració, davant de la dispersió, que no implica nous consums de sòl. Es tracta d'una creació *ex novo* de terreny per a destinar a habitatges protegits que no respon a cap reserva obligatòria derivada del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

### **Conclusió**

A la llum de totes les consideracions esgrimides anteriorment, es desprèn el fet que resulta d'aplicació un planejament urbanístic que crea una clau per fer habitatges de protecció pública (**la de zona residencial intensiva, habitatges protegits, clau 3b-r (hp)**), la limitació dels quals en relació amb una única modalitat de protecció no està justificada de cap manera, ni es pot entendre que era un objectiu d'aquell document que, en cap cas explicita l'exclusió de la resta de modalitats.

Per tant, i amb l'objectiu de primar en tot cas l'interès general, cal atènyer-se a l'esperit de la modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector de Vall Palau, i entendre que res no obsta que aquests habitatges es puguin destinar al règim de protecció que sigui més



convenient d'acord amb les necessitats que calgui cobrir de la població de Sant Andreu de la Barca, i en aquest sentit, s'autoritzi expressament qualsevol de les seves modalitats, ja que aquesta admissió de tot tipus de modalitat no va en contra del planejament urbanístic que s'aplica.

No obstant això, tenint en compte que la llicència d'obres concedida el 15 de maig de 2007 per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Andreu de la Barca, a **SAPER 82 IMMOBLES, SL i SOLABELLA, SL**, per a la construcció d'un bloc en edificació aïllada amb 33 "*habitatges de preu concertat destinats a lloguer*", 2 locals comercials en planta baixa, 33 places d'aparcament de cotxe, 5 places de motos i 33 trasters, va ser concedida en un context en què calia prioritzar la destinació dels habitatges a lloguer protegit, només resta concloure que es pot autoritzar que els habitatges de protecció pública de la parcel·la B definida al text refós de la modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector de Vall Palau es destinin a la modalitat d'habitatge amb protecció oficial destinats a l'arrendament."

Per tot l'exposat, es proposa al Ple de la corporació, l'adopció dels acords següents:

**PRIMER:** Autoritzar la destinació dels habitatges de protecció pública de la parcel·la B definida al text refós de la modificació puntual del Pla general de Sant Andreu de la Barca al sector de Vall Palau, aprovada definitivament el 22 de juny de 2006, i executiva des del 19 d'octubre de 2006, a la modalitat **d'habitatge amb protecció oficial destinat a l'arrendament**.

**SEGON:** Comunicar aquest acord al senyor Pere Egea Agustín, en representació de l'entitat mercantil SAPER 82 IMMOBLES, SL, i el senyor Joan Solé Abella, en representació de la societat SOLABELLA, SL.

La proposta se sotmet a votació i s'aprova amb els 11 vots a favor del PSC, 1 de CiU, 1 del PP, 1 de CIUTADANS-SANT ANDREU DE LA BARCA, i els 3 vots en contra d'ICV-EUiA i 2 d'ERC.