

AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ DEL
CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS.

El present arxiu conté el Programa bàsic de participació ciutadana i el document complert de l'Avanç de Pla.

PROGRAMA BÀSIC DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Amb el suport del departament de participació ciutadana del Servei d'acció comunitària de l'Àrea de ciutadania i serveis a les Persones i el Consell Assessor de l'Urbanisme de l'Àrea del Territori, acció climàtica i Desenvolupament local

CONSULTA CIUTADANA

DURADA

El 22 de juliol de 2024 s'ha iniciat la consulta ciutadana que tindrà durada fins al desembre 2024

JUSTIFICACIÓ BÀSICA

S'estan transformant molts locals comercials en habitatge. Molts locals tancats passen a ser habitatge. Moltes botigues tanquen i passen també a habitatge. Hi ha carrers que el comerç fa que siguin agradables per passejar i trobar persones. Hi ha carrers que amb locals tancats sembla que no passi res i fins i tot no ve de gust caminar-hi.

Els nous hàbits de compra anant en cotxe a grans superfícies o a centres comercials i la compra per internet està transformant les nostres ciutats en un conjunt de carrers sense vida col·lectiva

Hi ha carrers que estructuraven l'espai públic i que uneixen comerços i equipaments i això vertebrava encara una bona part de la vida social del municipi. En diem eixos cívics i poden ser estructurants per la circulació que hi passa i alhora poden ser comercials i tenen aquests usos comercials en locals independents en planta baixa i uneixen els itineraris que ens porten a les places, als parcs i als equipaments del municipi.

PROPOSTES

1. CONSULTA CIUTADANA AL "DECIDIM" DEL WEB DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Voldríem saber el teu parer respecte els aspectes següents:

1. Creus que s'ha de potenciar la transformació de locals a habitatge a tots els barris per igual o cal regular segons els carrers comercials?
2. En quins carrers creus que aquesta transformació d'un local que passa a habitatge millora la qualitat de l'espai urbà?
3. En quins carrers creus que aquesta transformació d'un local que passa a habitatge empitjora la qualitat de l'espai urbà?
4. Hi ha carrers que de cap manera no poden perdre els locals perquè acabaríem amb carrers desèrtics? Indica els carrers que et sembli imprescindible que es mantingui l'ús comercial.
5. Per evitar l'especulació en els preus, aconseguir ajuts i facilitar el canvi de local a habitatge valora de 1 al 5 com veus de declarar-los habitatges amb protecció oficial HPO.
6. Què vols trobar a nivell de plantes baixes en un eix de carrer atractiu per a la ciutadania?

7. Quines qualitats creus que ha de tenir un carrer amb les plantes baixes residencials i quins elements creus que s'han de tenir en compte?
8. Si vius en un edifici plurifamiliar que té locals a la planta baixa, et sembla bé que a les plantes baixes del teu edifici hi hagi habitatges en lloc de locals?
9. Creus que han de quedar al marge de la teva comunitat?
10. Ens falten garatges en els edificis, molts cotxes de residents estan fora als aparcaments del carrer, creus que podem destinar els locals buits a habitatge o a garatges?
11. Puntua de l'1 al 5 les alternatives
 - a. El mercat és regulador i cal que els immobiliaris promoguin lliurement el canvi de local a habitatge, encara que especulin amb el preu, per tant no cal fer cap nova regulació.
 - b. Prohibirem qualsevol canvi de locals a habitatges
 - c. Promourem els canvis de local a habitatge amb qualificació d'habitatge protegit amb els corresponents ajuts a la major part de la ciutat, excepte en els eixos cívics i comercials per poder gaudir de l'espai públic en comunitat
12. Pots fer altres aportacions, opinions o suggeriments que consideris oportuns.
13. Donat que la plataforma no recull dades personals et convidem a respondre algunes qüestions merament informatives. com per exemple en quin barri vius.
14. Amb quin gènere t'identifiques
15. La teva franja d'edat

2. DICTAMEN DE LA CONSULTA AL CONSELL ASSESSOR DE L'URBANISME DE JUNY DE 2024

2.1. L'efecte frontera de l'Àrea metropolitana

La influència de factors metropolitans que condicionen el municipi està més que demostrada. Des de l'impacte dels pisos turístic tan intens a l'àrea central metropolitana, la desaparició del comerç tradicional substituït per serveis de turisme o habitatges i fins als increments dels preus de mercat, els condicionants metropolitans també arriben a Santa Perpètua de Mogoda. L'efecte frontera es troba més aviat en els tipus de mecanismes que tenim els municipis per combatre els efectes negatius de la metropolitaneïtat, les administracions metropolitanes compten amb més recursos i normativa específica de més abast que els municipis de l'entorn.

2.2. Tots coneixem exemples de locals convertits a habitatge

Tant de forma legal com de forma no legal, s'han detectat canvis d'ús a llocs que entren en franca contradicció amb els paràmetres urbanístics. (Pel de la República de Can Filuà, interiors de blocs de Can Folguera Nou, etc.)

2.3. Les dificultats tècniques i socials de la transformació

Un dels fenòmens més punyents metropolitans són les diferents modalitats emergents de fer habitatge dins del parc edificat, incrementant les densitats i generant importants conflictes en els edificis, sovint no preparat per a aquest canvi. Quan un local comercial es vol convertir a habitatge pot ser la normativa urbanística ho permet o no ho permet segons la zona, però hi ha una altra condició importantíssima que ho pot impossibilitar i és la pròpia configuració de l'edifici. Un dels exemples excel·lents són les xemeneies de la cuina que haurien de passar per tot l'edifici fins la coberta i en canvi l'edifici pot no estar preparat. Però hi ha d'altres variables greus com són el desplaçament dels usos comercials que són imprescindibles per una ciutat que vol ser acollidora, inclusiva, i que vol oferir a la ciutadania un espai de qualitat. Es proposa impulsar un avanç de planejament general per resoldre totes les variables d'una bona conversió de locals i habitatges alhora que es promou la prioritització dels

eixos cívics i comercials on el canvi d'ús no sigui possible però en canvi, sempre que les pròpies edificacions ho permetin, en qualsevol altre punt de la ciutat es pugui fer. Això vol dir modificar la normativa del Pla general. Aquest fenomen podrien arribar a desplaçar les possibilitat d'obtenir habitatge assequible com són la conversió de locals a habitatge o els pisos turístics, el primer fenomen s'ha estès per tota la regió metropolitana de Barcelona i molts municipis estan regulant-lo. Es proposa que qualsevol transformació que es faci estigui qualificada d'HPO, perquè l'habitatge de protecció oficial ser à una garantia que no s'especularà amb aquests tipus d'actuacions.

2.4. Del resultat del debat en grup s'ha procedit a la valoració de les alternatives i dels eixos cívics proposats.

L'Avanç de modificació puntual de Pla general municipal d'Ordenació proposa tres alternatives de planejament:

- **ALTERNATIVA 1 SENSE NOVA REGULACIÓ.** El mercat és regulador i cal que els immobiliaris promoguin lliurement el canvi de local a habitatge, encara que especulin amb el preu, per tant no cal fer cap nova regulació.
- **ALTERNATIVA 2 PROTEGINT ELS LOCALS COMERCIALS.** Prohibirem qualsevol canvi de locals a habitatges.
- **ALTERNATIVA 3 NOVA REGULACIÓ PER POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE SOCIALS I ELS EIXOS CÍVICS.** Promourem els canvis de local a habitatge amb qualificació d'habitatge protegit amb els corresponents ajuts a la major part de la ciutat, excepte en els eixos cívics i comercials per poder gaudir de l'espai públic en comunitat

a/ S'han valorat les tres alternatives de més pertinent (10 punts) a menys pertinent (0 punts) i el resultat ha estat el següent: L'alternativa 3 ha estat la més ben valorada fins a 114 punts i les alternatives 1 i 2 han quedat a un nivell de valoració semblant entre 19 i 21 punts.

b/ l'avanç de pla proposaria a més a més l'ampliació de l'Estructura general i orgànica del territori que estableix els eixos estructurant (en línia blava al plànol que s'ha adjuntat) amb els 17 eixos cívics i comercials indicats i explicats breument, respecte dels quals caldria considerar si els volem potenciar o descartar com a eixos cívics. El nivell d'acceptació dels eixos cívics proposats per part del CAU ha estat el següent:

b1/. Només s'ha proposat per unanimitat l'eix cívic 1 corresponent al d'Anselm Clavé, Plaça de l'Església, Plaça de Francesc Macià, tram de Joan Fiveller i tram de Carrer de Santa Maria fins a Rambla. (posició 9)

Carrer d'Anselm Clavé, Plaça de l'Església, Plaça de Francesc Macià, tram de Joan Fiveller i tram de Carrer de Santa Maria fins a Rambla	Existeixen alguns locals esparsos, però l'eix uneix eficaçment les emblemàtiques places de l'Església i Francesc Macià com un nucli comercial i cívic de primera magnitud i es proposa generar una continuïtat fins a Sant Isidre i Rambla, amb la Masia de Can Colomer com a reforç potencial que amb els anys s'aniria consolidant
--	--

b2/ Han tingut un ampli consens (entre 1 o 3 desacords) els següents eixos (posicions 8,7,6):

Carrer de Martí Costa entre Av Santiga i Rambla	La connexió de la Plaça 8 de Març i l'Avinguda de Santiga amb Av De Barcelona té ja comerços i serveis en marxa, molt propera està l'Escola Tabor.
---	--

Carrer de Mossèn Camil Rossell davant de la Tabor i carrer Pare Rodés entre M Camil Rossell i Rambla	Anant per davant de la Tabor empallem amb el consolidat eix de Pare Rodés que ha tingut sol·licituds d'usos d'aparcament i d'habitatge per a la planta baixa, tots dos compatibles amb la zona d'eixample on està situat aquest eix però posant en risc la funcionalitat comercial.
Carrer de Marià Fortuny i Plaça Nova	Molt reforçada l'activitat comercial a la Plaça Nova i entorn es va diluint cap a l'Avinguda de Barcelona, encara en àmbit eixample on el canvi d'us està permès a data d'avui.
Plaça de la República	La Plaça de la República tindrà concentrat el comerç local del barri de Can Filuà i la seva connexió transversal amb tots les carrers del barri el connecta amb el LDL, el futur parc de les Aigües, l'Avinguda de Girona i la de Sabadell
Carrer de Genís Sala 1r tram, Carrer de Montseny, Plaça de la Vila, Pge de la Serradora	La influència de la Rambla suportada pels carrers paral·lels pot ajudar a reforçar l'eix en sentit cap als aparcaments perifèrics i els espais naturals de la riera i Gallecs que discorren en aquesta direcció est.
Carrer de Prat de la Riba, de Josep Irla i Plaça del Mercat	Seguint amb el reforç de la Rambla pel nord el Carrer de Prat de la Riba connecta amb el Mercat i la seva plaça el Parc de Pere Bufí i l'aparcament del carrer de València.
Carrer de Puig i Cadafalch fins a Pau Picasso	Uneix el Parc Rosa Sensat amb el Bernat de Mogoda i al costat est té locals i a l'altre unifamiliars
Carrer de Lluís Companys	Amb locals comercials que tenen greus problemes d'accessibilitat té força vida comercial
Carrer de Pau Picasso	Té molt potencial de locals en edificis de Can folguera nou on està esgotada la densitat habitatges/ha
Plaça Can Folguera	Dins Can Folguera antic la Plaça juga un paper de centre important al barri
Plaça Central fins a Plaça estació i Carrer de l'Estació.	Aquest és un espai molt concorregut de La Florida tot i les unifamiliars dominants i connecta l'Estació
Carrer dels Casals de Mogoda i Carrer de Can Miró (aquest inclòs)	Reforç els eixos del Pg de Can taió. Té centralitat amb comerços com Bonpreu i reveis de proximitat
Carrer d'Ausiàs March entre Av Girona i carrer de Salvador Espriu	Protegim la centralitat del barri de Can Taió des del pavelló fins a la futura ARE i els seus

Carrer de Garcia Nieto, passatges del Noi del Sucre, Cipriano Garcia i Andreu Nin i Parc dels Països Catalans	Per reforçar el Passeig amb aquesta idea d'extensió que també consideravem a la Rambla
---	--

b3/ Els següents eixos cívics han acumulat un major desacord però domina l'acceptació (posició 5):

Plaça de les Tretze Roses i Galeries del carrer d'Eugeni d'Ors i del Passatge Ramon Llull	Dins Can Folguera antic compta amb locals amb serveis i té força concurrència i vitalitat
Plaça alta i tota l'Avinguda Cinc fins a Plaça central	Uneix les dues places i té alguna iniciativa de canvi d'ús
Carrer Sis entre Av Tres i riera	Per reforçar la connexió dels comerços que hi ha i l'actuació urbanística amb equipament UA17
Parc de la Pau	Al final de l'Av Tres i pròxim al Bonpreu pot generar centralitat a l'entorn del parc
Carrer de Genís Sala entre Rambla i Av de Barcelona	A la proximitat amb la Rambla presenta intensitat comercial. Compta amb molts garatges i molts locals buits i tancats. Aquest és un dels grans reptes de conversió d'eix cívics amb fort pendent i amb vies estretes i enrocament tot i ser un
Carrer de Pau Casals	Es planteja com a continuació del Carrer de Martí Costa per arribar a Avinguda Barcelona i té locals tancats i poca activitat comercial

b4/ Els següents eixos cívics no han quedat descartats però domina l'exclusió (posició 4 i posteriors) :

Primer tram d'Av Quinze, segon tram d'Av Setze i AV Disset fins a Av Divuit i Passatge de Can Miró	Uneix equipaments però té força unifamiliars encara que hi ha també plurifamiliars d'intensitat
Primer tram Carrer Divuit i Avinguda Setze entre Carrer Divuit i Av Set.	Hi ha iniciatives no reeixides de canvi d'ús i té força unifamiliars encara que hi ha també
Av Set i Av Vuit fins a l'Av de Mirapeix.	Uneix el Parc de la Pesseta, la Plaça Alta i el centre cívics per l'entrada principal

Carrer de Genís Sala entre Av de Barcelona i Av Girona	Aquest tram sorgeix com a continuació de Genís Sala i compta exclusivament amb els espais lliures públics o privats. No té locals existents i domina unifamiliar.
--	---

b5/ S'ha proposat l'estudi del carrer d'Eugeni d'Ors.
En un dels dos grups de treball i per part de l'Associació de Veïns de Can Folguera s'ha proposat estudiar el Carrer d'Eugeni d'Ors que ja està inclòs en el grup d'eixos cívics de suport al Passeig de la Florida.

A la pàgina següent: VALORACIONS DETALLADES DEL GRUPS DE DISCUSSIÓ

3. COMPLETAR EL CONSELL ASSESSOR DE L'URBANISME AMB LES REUNIONS ESPECÍFIQUES A LES AAVV AMB MÉS EIXOS CÍVICS I A L'ASSOCIACIÓ DE COMERCIANTS

Es proposa completar la sessió del CAU amb unes reunions amb les AAVV que no vam assistir al CAU on s'han proposat eixos cívics que serien l'AAVV Centre vila, l'AAVV La Florida i també l'Associació de comerciants.

Aquesta reunió es va produir el 24 d'octubre de 2024 com a reforç de la sessió del Consell Assessor de l'urbanisme de la seva sessió efectuada al mes de juny. Un cop exposada Modificació puntual de Pla general per a la regulació del canvi d'ús de local a habitatge i indicada la referència a la plataforma de participació ciutadana Participa 311, al debat es va suscitar, més enllà de temes que ja s'han comentat en el resum sobre el Consell assessor de l'urbanisme, una observació sobre que no hi ha marc legal per protegir el petit comerç ni cap possibilitat de posar un topall al lloguer de locals tal com es fa als lloguers d'habitatge de grans tenidors. Es va veure com a raonable la proposta de qualificar d'habitatge amb protecció oficial els nous habitatges resultats del canvi d'ús.

També es detecten concentracions de tipus de comerç i caldria estudiar les distàncies entre elles ja que s'acumulen els efectes colaterals si no es promou la varietat.

Malgrat que la trama urbana consolidada TUC és un àmbit regulador de grans superfícies s'observa que és un àmbit adequat per a tot l'univers de casuístiques a estudi.

Examinades aquestes observacions es proposa que figuri la TUC en els plànols informatius i de suspensió de llicències i promoure una proposta de distàncies entre locals que generen efectes col·laterals per evitar concentracions de molèsties a veïnatge i ambientals.

4. PASSEJADA AMB MIRADA DE GÈNERE PELS NOUS EIXOS CÍVICS

Entre l'aprovació de l'avanç de pla i l'aprovació inicial es proposa programar una passejada guiada amb mirada de gènere, i no només en aquest aspecte social, també des del punt de vista de les percepcions ciutadanes. Caldrà prioritzar els eixos que el CAU ha considerat i que s'estudii, per part de l'equip tècnic la seva possible exclusió (posició 0 a 5 en verd).

1. Carrer d'Anselm Clavé, Plaça de l'Església, Plaça de Francesc Macià, tram	Existeixen alguns locals esparsos, però l'eix uneix eficaçment les emblemàtiques places de l'Església i Francesc Macià com un nucli comercial i cívic de primera magnitud i es proposa generar una continuïtat fins a Sant Isidre i Rambla, amb la Masia de Can Colomer	UNANIMITAT	9
2. Carrer de Martí Costa entre Av Santiga i	La connexió de la Plaça 8 de Març i l'Avinguda de Santiga amb Av De Barcelona té ja comerços i serveis en marxa, molt propera està l'Escola Tabor.	ENTRE 1 I 3 DESACORDS	8
3. Carrer de Mossèn Camil Rossell davant de la Tabor i carrer Pare Rodés entre M	Anant per davant de la Tabor empalmem amb el consolidat eix de Pare Rodés que ha tingut sol·licituds d'usos d'aparcament i d'habitatge per a la planta baixa, tots dos compatibles amb la zona d'eixample on està situat aquest eix però posant en risc la funcionalitat comercial.	ENTRE 1 I 3 DESACORDS	8

4. Carrer de Marià Fortuny i Plaça Nova	Molt reforçada l'activitat comercial a la Plaça Nova i entorn es va diluint cap a l'Avinguda de Barcelona, encara en àmbit eixample on el canvi d'us està permès a data d'avui.	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	7
5. Plaça de la República	La Plaça de la República tindrà concentrat el comerç local del barri de Can Filuà i la seva connexió transversal amb tots les carrers del barri el connecta amb el LDL, el futur parc de les Aigües, l'Avinguda de Girona i la de Sabadell.	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	7
6. Carrer de Genís Sala 1r tram, Carrer de Montseny. Plaça de la	La influència de la Rambla suportada pels carrers paral·lels pot ajudar a reforçar l'eix en sentit cap als aparcaments perifèrics i els espais naturals de la riera i Gallecs que discorren en aquesta direcció est.	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	8
7. Carrer de Prat de la Riba de Josep Irla i	Seguint amb el reforç de la Rambla pel nord el Carrer de Prat de la Riba connecta amb el Mercat i la seva plaça el Parc de Pere Bufí i l'aparcament del carrer de València.	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	7
8. Carrer de Puig i	Uneix el Parc Rosa Sensat amb el Bernat de Mogoda i al costat est té locals i a l'altre unifamiliars	ENTRE 1 I 3 DESACO pns	8
9. Carrer de Lluís	Amb locals comercials que tenen greus problemes d'accessibilitat té força vida comercial	ENTRE 1 I 3 DESACO pns	6
10. Carrer de Pau	Té molt potencial de locals en edificis de Can folguera nou on està esgotada la densitat habitatges/ha	ENTRE 1 I 3 DESACO pns	8
11. Plaça Can Folguera	Dins Can Folguera antic la Plaça juga un paper de centre important al barri	ENTRE 1 I 3 DESACO pns	6
12. Plaça de les Tretze Roses i Galeries del	Dins Can Folguera antic compta amb locals amb serveis i té força concurrència i vitalitat		5
13. Primer tram d'Av Quinze, segon tram	Uneix equipaments però té força unifamiliars encara que hi ha també plurifamiliars		3
14. Primer tram Carrer Divuit i Avinguda	Hi ha iniciatives no reeixides de canvi d'ús i té força unifamiliars encara que hi ha també		4
15. Av Set i Av Vuit fins a l'Av de Mirapeix.	Uneix el Parc de la Pesseta, la Plaça Alta i el centre cívic per l'entrada principal		4

16. Plaça alta i tota l'Avinguda Cinc fins a	Uneix les dues places i té alguna iniciativa de canvi d'ús		5
17. Plaça Central fins a Plaça estació i Carrer	Aquest és un espai molt concorregut de La Florida tot i les unifamiliars dominants i	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	6
18. Carrer dels Casals de Mogoda i Carrer de	Reforç els eixos del Pg de Can taió. Té centralitat amb comerços com Bonpreu i	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	8
19. Carrer Sis entre Av Tres i riera	Per reforçar la connexió dels comerços que hi ha i l'actuació urbanística amb equipament		5
20. Parc de la Pau	Al final de l'Av Tres i pròxim al Bonpreu pot generar centralitat a l'entorn del parc		5
21. Carrer d'Ausiàs March entre Av	Protegim la centralitat del barri de Can Taió des del pavelló fins a la futura ARE i els seus	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	7
22. Carrer de Garcia Nieto, passatges del Noi del Sucre,	Per reforçar el Passeig amb aquesta idea d'extensió que també consideravem a la Rambla	ENTRE 1 I 3 DESACO RDS	8
CREIEU QUE HI HA D'ALTRES CARRERS A			
Eixos cívics descartats a nivell tècnic comerç, mobilitat i urbanisme en data de 7 de juny de 2024			
23. Carrer de Genís Sala entre Rambla i Av de	A la proximitat amb la Rambla presenta intensitat comercial. Compta amb molts garatges i molts locals buits i tancats. Aquest és un dels grans reptes de conversió d'eix		5
24. Carrer de Pau Casals	Es planteja com a continuació del Carrer de Martí Costa per arribar a Avinguda Barcelona i té locals tancats i poca activitat comercial		5
25. Carrer de Genís Sala entre Av de Barcelona	Aquest tram sorgeix com a continuació de Genís Sala i compta exclusivament amb els espais lliures públics o privats. No té locals existents i domina unifamiliar.		3

A partir de l'aprovació de l'avanç de Pla general, es proposa que es contracti un equip extern especialitzat en urbanisme per modificar el text de l'avanç de Pla cap a l'aprovació inicial per tenir una mirada renovada dels eixos cívics i de la proposta normativa a concretar.

S'ha de tenir en compte el que estableixen els article 99 i 100 del TRLUC sobre obligacions derivades de modificacions de planejament general.

5. PROGRAMACIÓ DEL PROCÉS DE REDACCIÓ



El que s'informa als efectes oportuns sens perjudici d'altre criteri millor
 Santa Perpètua de Mogoda, novembre de 2024

Santa Perpètua de Mogoda, NOVEMBRE de 2024