

ANUNCI

Consulta pública amb caràcter previ a l'aprovació de la modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic - regulació article 26 i 45

De conformitat amb el previst en l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'aprovació de la modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic - articles 26 i 45, amb l'objectiu **d'eximir els edificis d'habitatges destinats a lloguer de protecció oficial amb vigència indefinida situats al nucli antic, claus 1a i 1b, del requeriment de reserva de places d'aparcament i reduir la densitat mitjana dels habitatges**, es recapta l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma sobre:

- a) Els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
- b) La necessitat i l'oportunitat de la seva aprovació.
- c) Els objectius de la norma.
- d) Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Els ciutadans, organitzacions i associacions que així ho considerin, poden fer arribar les seves opinions sobre els aspectes plantejats en la següent memòria durant el termini de 20 dies, a comptar des de l'endemà al de la publicació del present anunci a la web municipal, mitjançant la seva presentació en qualsevol dels llocs indicats en l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Signat: Enric Forcada Valiente
ALCALDE
(document signat electrònicament)

MEMÒRIA RELATIVA AL TRÀMIT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA SOBRE L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS D'ARTÉS: ARTICLE 26 I 45

D'acord amb allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació de la ciutadania en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració de la proposta de modificació de l'article 26 i 45 de les Normes Subsidiàries de planejament d'Artés amb l'objectiu **d'eximir els edificis d'habitatges destinats a lloguer de protecció oficial amb vigència indefinida situats al nucli antic, claus 1a i 1b, del requeriment de reserva de places d'aparcament**, es duu a terme una consulta pública, a través del portal web de l'Ajuntament d'Artés, amb l'objectiu de recollir l'opinió de la ciutadania i organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma i sobre:

- a. Problemes que es vol solucionar amb la iniciativa
- b. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- c. Els objectius de la norma
- d. Les possibles solucions alternatives regulatòries o no regulatòries

En compliment d'això esmentat, el marc en el que es planteja la nova norma és el següent:

A. PROBLEMES QUE ES PRETÉN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

- Manca d'habitatge assequible i de protecció oficial: El municipi d'Artés disposa d'un parc molt limitat d'habitatges de protecció oficial, fet especialment crític en un context en què està inclòs dins les àrees amb mercat d'habitatge tens. Aquesta situació dificulta l'accés a l'habitatge per a segments vulnerables de la població.



- Obstacles normatius que dificulten la promoció d'habitatge protegit al nucli antic: Les obligacions actuals de reserva de places d'aparcament en edificis plurifamiliars al nucli antic fan inviable, des del punt de vista tècnic i econòmic, la majoria de promocions d'habitatge de protecció oficial en aquest àmbit, a causa de la morfologia urbana, la parcel·lació reduïda i la manca d'espais disponibles per a aparcaments.
- Degradació progressiva del nucli vell: El nucli antic presenta immobles ocupats, buits o abandonats, generant un procés de degradació física i social que afecta la qualitat urbana, la cohesió veïnal i la seguretat.
- Despoblament progressiu i pèrdua de vitalitat urbana: La dificultat per promoure habitatge assequible en aquest sector limita l'arribada de nous residents i la recuperació d'edificis existents, afavorint el despoblament i la pèrdua d'activitat en un àmbit patrimonialment sensible.
- Inadequació entre les exigències urbanístiques i la realitat del casc antic: Les regles vigents sobre aparcament, pensades per a contextos urbans més amplis, resulten poc realistes en un teixit històric dens i compacte. Aquesta desconexió bloqueja iniciatives que podrien tenir un impacte positiu en la regeneració del barri vell.
- Dificultat per assolir densitats residencials adequades en habitatges de lloguer social indefinit: La normativa vigent, especialment la densitat establerta a l'article 26 en determinats supòsits, pot resultar massa restrictiva per als edificis destinats a lloguer social indefinit. Aquesta situació impedeix generar una massa crítica suficient d'habitatges protegits, compromentent l'eficiència i sostenibilitat d'aquestes promocions i limitant-ne l'impacte real en la resposta a l'emergència habitacional.

B. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

La modificació puntual es considera necessària per donar resposta a la situació d'emergència habitacional existent al municipi d'Artés, acreditada pel seu reconeixement com a àrea amb mercat d'habitatge tens i per la disponibilitat molt limitada d'habitatge de protecció oficial. Les exigències actuals de la normativa urbanística, particularment pel que fa a la reserva obligatòria de places d'aparcament i a determinats paràmetres de densitat residencial, dificulten la implantació de promocions d'habitatge protegit en règim de lloguer indefinit dins el nucli antic, on la morfologia urbana i les dimensions de les parcel·les impedeixen complir els requeriments establerts. Sense aquesta adaptació normativa, resultaria pràcticament inviable desenvolupar noves promocions amb capacitat de generar un parc d'habitatge assequible suficient per atendre la demanda social existent.

L'oportunitat de la iniciativa es fonamenta igualment en la necessitat de revertir els processos de degradació física i social que afecten el casc antic, caracteritzat per la presència d'immobles buits, ocupats o en desús. La introducció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer indefinit en aquest àmbit constitueix una eina eficaç per fomentar la rehabilitació, recuperar activitat residencial i reforçar la cohesió urbana. Alhora, la flexibilització parcial dels paràmetres urbanístics —circumscribida estrictament a aquests edificis de caràcter social— permet aprofitar el potencial del parc edificat existent i generar noves oportunitats de desenvolupament ajustades a les necessitats reals del municipi.

La modificació representa, per tant, una actuació oportuna, proporcional i alineada amb l'interès públic, ja que facilita la creació d'habitatge assequible, afavoreix la regeneració del nucli vell i adapta la normativa urbanística a la realitat física i socioeconòmica del municipi sense alterar la resta de paràmetres de planejament vigents.

C. OBJECTIUS DE LA NORMA

- Facilitar la implantació d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer indefinit al nucli antic d'Artés.
- Adaptar les exigències urbanístiques d'aparcament a la realitat física del casc antic, eximint-ne les promocions d'habitatge protegit.
- Permetre densitats residencials més adequades per garantir la viabilitat dels edificis destinats a



lloguer social indefinit.

- Impulsar la rehabilitació i regeneració del nucli vell, reduint la degradació d'immobles buits o en mal estat.
- Contribuir a la repoblació i revitalització social del casc antic.
- Actualitzar la normativa perquè s'alineï amb les necessitats d'habitatge assequible i les polítiques públiques vigents.

D.POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

Com a alternatives regulatòries, es podrien flexibilitzar els paràmetres de densitat o les obligacions d'aparcament mitjançant acords o plans especials per a cada projecte, o bé definir zones específiques del nucli antic amb densitat i requisits d'aparcament adaptats a l'habitatge protegit. Aquestes mesures permetrien impulsar promocions d'habitatge social sense modificar de manera general la normativa, però podrien generar més complexitat administrativa i incertesa per als promotors.

Entre les alternatives no regulatòries, es podrien implementar incentius econòmics a promotors, col·laboracions amb cooperatives o entitats socials, projectes pilots de rehabilitació d'edificis i programes de mobilitat sostenible per reduir la necessitat de places d'aparcament. Aquestes mesures, tot i que no canvien directament la normativa, podrien facilitar l'increment de l'oferta d'habitatge assequible i la regeneració del nucli antic, tot i dependre en gran mesura de recursos i voluntat dels actors implicats.

