

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU PER A LA
REGULACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES D'APARCAMENT ALS SÒLS
DESTINATS A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT**

Març 2024

Equip redactor: Serveis Tècnics municipals

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	5
1. OBJECTE	6
2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU.	7
3. MARC LEGAL	7
4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	13
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	17
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	18
II. MEMÒRIA SOCIAL	22
III. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE	24
IV. INFORME AMBIENTAL	29
V. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ	32
VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	35
ANNEX. ESTUDI ECONÒMIC	38

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

La Modificació puntual del PGOU té per objectiu regular les reserves mínimes d'aparcament de les promocions d'habitatges de protecció i dels allotjaments dotacionals, per tal d'ajustar-les a les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades i fer viable la seva execució.

Es regulen exclusivament aquelles zones i sistemes que el planejament destina a la promoció d'habitatge de protecció i també el dotacional. Per tant la Modificació es limita a:

- Promoció per a la construcció d'habitatges sobre els sòls qualificats de sistema d'equipaments d'allotjament dotacional.
- Promoció per a la construcció d'habitatges protegits sobre els sòls qualificats per a l'ús d'habitatge protegit, tant sigui en la modalitat genèrica o específica, ja es destinin a la venda, al lloguer o a la cessió d'ús.
- Promoció per a la construcció d'habitatges sobre altres zones que no estiguin destinades a la construcció d'habitatge protegit, quan lliurement es dediquin a aquest ús, sempre i quan es qualifiquin per l'administració competent. També serà d'aplicació als habitatges protegits que formin part d'una promoció on coexisteixin amb habitatge lliure i altres usos admesos.

L'aplicació dels criteris generals vigents del PGOU sobre reserves d'aparcament mínimes en aquestes tipologies específiques d'habitatges no concorda amb les necessitats de les persones a qui van adreçats (gent gran, joves amb necessitat d'emancipació, etc.) i a la vegada incideix negativament en la viabilitat de la seva promoció, cosa que va en contra de l'obligació de garantir el dret a l'habitatge.

Per altra banda, aquests darrers anys es constata que l'índex de motorització (nombre de vehicles privats per habitant) s'està reduint progressivament, i els diferents instruments de planificació en matèria de mobilitat preveuen actuacions tendents a limitar la utilització de vehicles privats per poder donar compliment als objectius ambientals i de mitigació del canvi climàtic. Per tant, la proposta de reduir reserves d'aparcament en determinats supòsits, és totalment coherent amb els criteris de sostenibilitat, tal i com s'exposa a continuació.

Així, l'Agenda Urbana de Catalunya aprovada per acord del Govern 214/2023 de 24 d'octubre, estableix el compromís d'assolir a l'horitzó de l'any 2050, un model de mobilitat i dels diferents sistemes de transport de zero emissions, assegurar uns alts nivells de qualitat de l'aire, acústica i lumínica, promoure uns models urbans més verds, amb més espai per als ciutadans on prevalgui la salut i la qualitat de vida.

Per assolir aquest objectiu, l'Agenda proposa fomentar un model urbà de baixes emissions on es redueixi la distància per la mobilitat obligada, es millori el transport públic, es doni suport als modes de transport no motoritzats o amb motorització elèctrica, s'augmenti l'eficiència energètica i s'implantint energies renovables.

I pel que fa a l'eix d'equitat social, l'Agenda proposa fomentar el parc d'habitatges assequibles amb tots els mecanismes disponibles i, en particular, potenciant la col·laboració públic-privada per a l'ampliació del parc d'habitatges. I impulsant

polítiques adreçades als col·lectius amb més dificultat d'accés o permanència a l'habitatge (gent gran, joves, persones amb discapacitat, etc...).

Per tant, l'objecte d'aquesta Modificació del PGOU s'emmarca clarament en les propostes i recomanacions de l'Agenda Urbana de Catalunya.

2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU.

Aquesta Modificació puntual del PGOU del Masnou es tramita per iniciativa pública de l'ajuntament del Masnou, segons el que estableix l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC).

3. MARC LEGAL

D'acord amb l'article 97 del TRLUC, les justificacions de les modificacions de les figures del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'aprovació inicial i provisional de la Modificació de PGOU, d'acord amb el que estableix l'article 85.1 del TRLUC, correspon a l'Ajuntament, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 80 del mateix TRLUC.

D'acord amb el que disposa l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

3.1. Habitatge

- Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya.

La Llei del dret a l'habitatge estableix entre d'altres objectius, assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

- Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge.

La Llei estatal de 24 de maig de 2023, defineix a l'article 4 com un servei d'interès general les següents actuacions en matèria d'habitatge:

“El desenvolupament de les actuacions necessàries per a la creació, ampliació, conservació i millora del parc públic d' habitatge.

Les activitats, públiques o privades, la finalitat de les quals sigui la construcció o rehabilitació d' habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública que fixi un preu màxim de venda i lloguer, amb destinació a les persones o llars que reuneixin els requisits preestablerts en base a criteris objectius que defineixin la seva situació econòmica i social.

El desenvolupament de les actuacions necessàries per part de les Administracions públiques competents i els seus ens instrumentals o dependents, encaminades a promoure la millora de les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat o d'eficiència energètica dels edificis d'habitatges, de titularitat pública i privada”.

Aquests serveis, declarats d'interès general, es poden portar a terme directament per les administracions públiques o mitjançant els propietaris, les entitats del tercer sector i de l'economia social o amb fórmules de col·laboració publico-privades.

A més, els objectius de la Llei definits a la seva exposició de motius són els següents:

- Establir una regulació bàsica dels drets i deures dels ciutadans en relació amb l'habitatge, així com dels associats a la propietat d'habitatge, aplicable a tot el territori.
- Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les persones que tenen dificultats per accedir a un habitatge en condicions de mercat, prestant especial atenció a joves i col·lectius vulnerables i afavorint l'existència d'una oferta a preus assequibles i adaptada a les realitats dels àmbits urbans i rurals.
- Dotar d'instruments efectius per assegurar la funcionalitat, la seguretat, l'accessibilitat universal i l'habitabilitat dels habitatges, garantint així la dignitat i la salut de les persones que les habiten.
- Definir els aspectes fonamentals de la planificació i programació estatals en matèria d'habitatge, per tal d'afavorir l'exercici del dret constitucional en tot el territori.
- Regular el règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge, assegurant el seu desenvolupament, protecció i eficiència per atendre aquells sectors de la població amb majors dificultats d'accés.
- Afavorir el desenvolupament de tipologies d'habitatge adequades a les diferents formes de convivència i d'habitació, afavorint l'adaptació a les dinàmiques i actuals exigències de les llars.

- Pla territorial sectorial de l'habitatge (aprobat inicialment 20/10/2021)

L'objectiu principal del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) és aconseguir fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat al conjunt de la ciutadania. A banda d'aquest objectiu general s'estableixen objectius complementaris: donar compliment al mandat de solidaritat urbana en els municipis de demanda residencial forta i acreditada i incrementar el parc de lloguer social fins a assolir que representi el 7% del total del parc d'habitatges principals a Catalunya .

El PTSHC inclou El Masnou en la relació de municipis amb una àrea de demanda forta i acreditada tipus 2, subjectes al mandat de l'objectiu de solidaritat urbana per àmbits funcionals.

- Pla local d'habitatge del Masnou.

Diagnosi. Conclusions:

El preu de l'habitatge al Masnou és força superior respecte d'altres àmbits territorials superiors, el que dificulta l'accés a l'habitatge de gran part de la població autòctona, en benefici de població al·lòctona que arriba buscant habitatge més barat i de qualitat en comparació al seu municipi d'origen (principalment Barcelona). Si el preu per metre

quadrat al Masnou es situa en 3.128,34€ de mitjana, al Maresme és de 2.047,85€, mentre que a Barcelona és de 3.995€. La mateixa tendència s'observa amb l'habitatge de lloguer, que al Masnou és d'una mitjana de 823,89€ mentre al Maresme és de 693,53€, i a Barcelona de 954,29€. Això provoca un moviment d'expulsió de la franja socioeconòmica mitja-baixa de la població del municipi, que busca habitatge assequible en municipis propers, en benefici dels nous habitants que arriben de fora, principalment de Barcelona.

Els preus elevats de l'habitatge, en relació amb la renda familiar, obliguen a les famílies del Masnou a destinar un percentatge al lloguer o a la compra superiors de l'habitual, i del que seria desitjable. Tot i que la renda se situa en un índex del 114,9% sobre la mitjana de Catalunya (100), aquest major nivell d'ingressos no és suficient, i per això les famílies del Masnou han de destinar un 49% dels ingressos a pagar el lloguer i un 41% a la compra (hipoteca). Allò que seria desitjable, o que s'estima òptim, és destinar un màxim d'una tercera part dels ingressos familiars a l'habitatge.

També cal tenir en compte les previsions del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge pel que fa a la planificació quinquennal de la solidaritat urbana. A finals del primer quinquenni, que coincidirà aproximadament amb el final de vigència d'aquest Pla de l'habitatge local, s'hauran d'haver promogut 262 nous habitatges destinats a polítiques socials.

El planejament urbanístic reflecteix la limitació de creixement residencial del municipi, que s'apropa al seu horitzó final, atès que el terme municipal ja es troba urbanitzat en gran part. Tot i que la crisi econòmica ha alentit la dinàmica constructiva, la recent recuperació s'ha iniciat en els nuclis urbans amb més demanda d'habitatge, i El Masnou és un d'ells atesa la seva proximitat a Barcelona.

Molts dels sectors de creixement residencial que preveu el planejament ja han estat executats. Això resta capacitat de creixement futur. En aquest sentit, el municipi ha de realitzar una reflexió sobre la possibilitat i oportunitat de creixement residencial en nous sectors no contemplats en l'actual planejament.

L'horitzó de creixement residencial amb el planejament actual no dona resposta a les necessitats d'habitatge assequible. Amb el planejament actual, l'horitzó de creixement residencial es situa en 679 habitatges, dels quals 201 són de protecció oficial. Tot i que les necessitats d'habitatge descrits amb el càlcul de la demanda exclosa i amb les previsions quinquennals de la solidaritat urbana no només passen per la construcció de nou habitatge, els 201 habitatges de protecció oficial són una xifra curta, i obliguen a destinar més esforços a la resta d'actuacions.

Propostes.

El Pla local de l'habitatge es planteja, entre altres estratègies, la d'incrementar l'habitatge assequible social a través de la promoció de noves tipologies d'habitatge assequible. Per fer-ho, proposa dues actuacions concretes relacionades directament amb el planejament urbanístic:

Modificació del planejament urbanístic que amplii la possibilitat de nous habitatges:

1. Densificar l'habitatge en zones d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (nucli antic i eixample) per poder aixecar més plantes o dividir els edificis perquè esdevinguin

plurifamiliars.

2. Qualificar noves zones residencials. Per a la modificació del planejament caldrà tenir en compte la modificació normativa que el Decret 17/2019 estableix en referència a la reserva d'habitatge de protecció oficial (art. 13).

Limitar el nombre d'habitatges que es destinen a ús turístic per mantenir els habitatges destinats a ús residencial mitjançant l'aprovació d'una modificació de planejament urbanístic general que reguli l'atorgament de llicències per a habitatges d'ús turístic.

I pel que fa a actuacions de promoció d'habitatge assequible detalla les següents, en execució o planificades:

Promoció d'habitatge dotacional per a gent gran (conveni Incasòl)

Promoció d'habitatge protegit PAU Illa Centre-DOGI (AMB)

Promoció d'habitatge protegit a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil (AMB)

Promoció d'habitatge mitjançant la cessió de sòl per a cooperatives d'habitatge

Noves promocions d'habitatge de protecció oficial:

- Promoció d'allotjaments dotacionals Montevideo
- Promoció d'allotjaments dotacionals Pau Casals
- Promoció d'allotjaments dotacionals Almeria
- Promoció d'habitatge de protecció oficial Almeria
- Promoció d'habitatge de protecció oficial Estampadora
- Promoció d'habitatge de protecció oficial Can Barnades
- Promoció d'habitatge de protecció oficial Colomina Sud
- Promoció d'habitatge de protecció oficial Colomina Nord

Planejament	Tipus	m2 de sostre	Habitatges
Montevideo	HPO Dotacional	1573	22
Pau Casals	HPO Dotacional	2322	33
Almeria	HPO lliure	3250	46
Estampadora	HPO lliure	6094	87
Càmping	HPO lliure	1719	25

- Declaració de les zones de mercat residencial tensionat.

De conformitat amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la Secretaria

d'Habitatge del Departament de Territori està tramitant el procediment per a declarar les zones de mercat residencial tensionat i d'acord amb el que estableix l'article 18.2 de la mateixa llei, va sotmetre a informació pública la Memòria justificativa mitjançant edicte publicat al DOGC núm. 8942 de 22 de juny de 2023.

El Masnou forma part dels 140 municipis de Catalunya que segons la Memòria es troben en una situació de mercat residencial tensionat per donar-se tots els requisits establerts a l'article 18.3 de la Llei 12/2023:

Annex 3

Supòsits de l'article 18.3 de la Llei 12/2023 que compleixen els municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat

	Requisit 1	Requisit 2	Requisit 3	Requisit 4
	Preu lloguer/ renda familiar ≥30%	Preu quotes hipotecàries/ renda familiar ≥30%	Diferència % creixement lloguer - % creixement IPC ≥ 3 punts	Diferència % creixement preu CV - % creixement IPC ≥ 3 punts
Masnou, el	si	si	si	si

En conseqüència un cop aprovada definitivament la declaració de les zones tensionades, seran d'aplicació les mesures de contenció de preus dels contractes de lloguer d'habitatges d'acord amb la disposició final 1ª de la Llei 12/2023 que modifica la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans.

3.2. Urbanisme

- Llei d'urbanisme

El text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) preveu diversos instruments encaminats a garantir el dret a l'habitatge, com són les reserves d'habitatge protegit i el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional.

La mateixa llei preveu els mecanismes de gestió urbanística necessaris per obtenir sòl gratuïtament, a partir de la cessió d'aprofitament dels sectors i polígons d'actuació, i lliures de càrregues d'urbanització, que amb les darreres modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019 vincula les reserves d'habitatge protegit implicant la seva alienació un cop formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Per tant, amb aquestes darreres modificacions legislatives, els Ajuntaments tenen l'obligació de promoure el seu patrimoni municipal per construir habitatge protegit en règim de lloguer, directament o bé mitjançant l'adjudicació en dret de superfície a favor d'altres agents, i la present modificació està encaminada precisament a fer-ho possible, tal com justificarem a l'apartat 4.

- Pla general d'ordenació urbana del Masnou.

La normativa vigent que regula les reserves mínimes d'aparcament es va establir a la modificació del PGOU del Casc Antic i l'Eixample aprovada definitivament per la CTU de Barcelona el 22 de setembre de 2011 i per la Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 17 de juliol de 2013 que va estimar el requeriment previ interposat per l'ajuntament.

Pel que respecta a l'ús d'habitatge estableix les places d'aparcament mínimes següents:

“Art. 272 · Nombre de places en funció de l'ús.

1. Quan es construeixin edificis de nova planta per unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en aquest article.

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m² per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és el següent:

a) Edificis d'habitatges:

En sòl urbà: 1 plaça d'aparcament per cada habitatge construït d'una superfície menor o igual que 70 m² i 2 places d'aparcament per cada habitatge construït per sobre d'aquest estàndard.

(...)

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obté com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos”.

La normativa preveu unes reserves mínimes d'aparcament pensades estrictament en clau de mobilitat en el moment de la seva redacció i del dèficit de places d'aparcament fora de la via pública constatat en aquell moment, que no distingeixen entre zones d'habitatge lliure o d'habitatge protegit, ni entre els règims de venda o de lloguer d'aquest HPO, fixades únicament en funció de la superfície de l'habitatge. Això comporta que en la situació actual i en habitatges destinats a determinats col·lectius, les reserves mínimes no s'ajustin a les necessitats ni al marc jurídic que regula la promoció d'habitatges de protecció.

3.3. Mobilitat

L'Agenda urbana de Catalunya a la qual ens hem referit abans i la legislació sobre mobilitat apunten a una reducció progressiva de l'ús del vehicle privat motoritzat, i es detecta una tendència que evoluciona en aquest sentit. En aquesta línia, els dèficits d'aparcament que es detectaven en el moment de redactar la modificació del PGOU del Casc Antic i l'Eixample no s'ajusten a la realitat actual i en molts casos es constata que els estàndards mínims recollits al planejament urbanístic són excessius per a les necessitats actuals en promocions d'habitatge de protecció.

A més, les reserves que es van establir a la MPGOU són molt superiors a les fixades al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la

mobilitat generada, que a l'annex 3 per als turismes en els habitatges estableix una reserva de 1 plaça per cada 100 m².

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Els ens locals tenen les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge. Hi ha diverses vies per contribuir al compliment d'aquest dret constitucional i estatutari, una de les quals prové de la gestió i mobilització del patrimoni municipal de sòl i habitatge, així com de les reserves destinades al sistema d'habitatge dotacional o d'equipaments d'allotjament dotacional segons l'actual denominació de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, la legislació urbanística estableix un conjunt de drets i obligacions encaminats a afavorir els habitatges de lloguer de promoció pública:

- L'administració actuant obté gratuïtament un sòl a partir de la cessió d'aprofitament dels sectors i polígons d'actuació urbanística i de la cessió de sistemes públics, lliures de càrregues d'urbanització.
- Quan aquests terrenys procedeixen de cessió d'aprofitament i corresponen a les reserves urbanístiques d'habitatge protegit, han de romandre en el patrimoni municipal de sòl i habitatge, i l'Ajuntament té la obligació de promoure-hi la construcció d'habitatges ja sigui directament com a promoció pública de lloguer, mitjançant dret de superfície constituït a favor d'un tercer o bé altres règims de tinença (cessió d'ús, etc.).
- Quan es tracta de sòls cedits com a sistemes públics (equipament d'allotjament dotacional, abans denominat habitatge dotacional), de manera molt similar a l'anterior, l'Ajuntament ha de promoure la seva execució, ja sigui com a promoció pública (municipal o d'una altra administració) o bé mitjançant concessió a un tercer agent.

Per tant, la legislació urbanística obliga als ajuntaments a mobilitzar aquests sòls per generar habitatges assequibles, i els dota d'instruments perquè l'obtenció dels terrenys no sigui un impediment per a la viabilitat de la seva promoció (s'obtenen gratuïtament i lliures de càrregues d'urbanització, inclús es poden arribar a cedir en permuta per obtenir habitatges construïts).

Ara bé, el PGOU del Masnou estableix per a qualsevol tipus d'habitatge unes reserves mínimes d'aparcament que no son coherents amb les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades aquestes promocions d'habitatge protegit o d'allotjament dotacional: gent gran que majoritàriament ja no utilitza el vehicle privat, gent jove amb necessitat d'emancipació, o famílies amb recursos econòmics limitats per qui la prioritat és disposar d'un habitatge assequible. El fet de vincular una plaça d'aparcament a cada habitatge o dues places si l'habitatge és de més de 70 m² construïts, comporta la previsió d'unex reserves excessives en relació amb les necessitats reals d'aquestes persones, i a la vegada fa que s'encareixin els preus de lloguer, de la cessió d'ús o de venda (si es vinculen amb l'habitatge) i que s'encareixi molt el cost d'execució de l'edifici (en detriment de la viabilitat de les promocions, amb el preu màxim HPO, ja les farien inviables).

Així doncs, les reserves mínimes d'aparcament establertes al PGOU per als habitatges,

independentment de la seva tipologia, incideix en la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit, especialment amb les condicions actuals, que venen donades per un fort encariment dels costos de construcció com a conseqüència de l'encariment mundial de les matèries primeres, del seu transport, de la inflació, etc...

Segons les dades del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana, el cost dels materials de la construcció residencial era, el setembre del 2022, un 26,7% superior al registre del gener del 2019 (una mica inferior al creixement màxim del 27,6% que va arribar a assolir el juny del 2022). Si ens cenyim al ciment, el formigó, l'acer i la fusta com a materials representatius en la construcció, el setembre del 2022, el ciment i el formigó eren al voltant d'un 20% més cars que a principis del 2019 i la fusta, un 28%. També el cas extrem de l'acer, que va arribar a encarir-se un 84% i el preu del qual al setembre de 2022 encara era un 61% superior al de gener de 2019.

A més a més cal tenir en compte que d'acord amb el que disposa l'article 44.3.a) del Decret 75/2014 de 25 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge no es pot vincular a l'habitatge de protecció més que una plaça d'aparcament que no superi 25 m²:

“3. La superfície màxima computable dels annexos que es vinculin a l'habitatge serà la següent:

a) En el supòsit de garatges situats en soterranis o tancats en superfície, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, no pot superar els 25 metres quadrats en el cas del garatge per a cotxes i els 5 metres quadrats en el cas d'aparcament per a motocicletes.

b) (...)

c) En el cas dels trasters, la superfície útil màxima no pot superar els 8 metres quadrats”.

La limitació de venda màxima de 25 m², perjudica les promocions d'habitatge, ja que les superfícies mínimes de les places d'aparcament actuals, determinen ratis reals d'entre 30 i 35 m² per plaça d'aparcament en soterrani, restant part de la superfície sense possibilitat de recuperació de la inversió econòmica de la construcció.

Per tant, si per complir amb la normativa vigent cal construir dues places d'aparcament pels habitatges que superin els 70 m², a més del major cost de construcció, resulta que únicament es pot vincular una, tant al lloguer com a la venda de l'habitatge, en cada promoció es crea un número de places vacants que en moltes ocasions no poden ser alienades a tercers per falta de demanda en el lloc on se situen, el que fa inviable l'actuació i obliga al promotor a assumir unes despeses de manteniment i fiscals sense obtenir-ne cap rendibilitat.

Aquest fet ha estat constatat per exemple per l'Ajuntament de Barcelona que va formular i aprovar una Modificació del Pla general metropolità per, entre d'altres supòsits, reduir el número de places d'aparcament obligatòries en les promocions d'habitatge de protecció (aprovada definitivament el 18 de setembre de 2018). A l'apartat 4.3 de la Memòria d'aquesta modificació s'exposa el cas específic de les promocions d'habitatge protegit, fent les consideracions que reproduïm a continuació por ser d'interès per la modificació que es proposa en aquest document:

“De manera general, s’ha considerat que la finalitat de generar habitatge assequible no pot anar carregada per un excés de reserves de places d’aparcament que, en moltes promocions ja desenvolupades, s’han mostrat com a excessives per a les necessitats dels propis ocupants destinataris dels immobles.

Com a resultat, s’ha anat creant un stock de places d’aparcament buides, executades per a complir amb la normativa general, que o bé es mantenen sense ocupar -amb el consegüent gravamen econòmic per a la promoció- o bé s’han redirigit a pupil·latge extern o fins i tot de rotació.

En l’habitatge dotacional, la situació encara és més paradoxal atès que en certes promocions d’habitatges per a gent gran s’ha optat per no construir-ne o bé, les disponibles, en cap cas s’utilitzen pels propis residents”.

El fort increment dels costos de construcció, junt amb altres de caràcter fiscal que no depenen de l’administració local (en cas de lloguer l’IVA no és repercutible) fan que les promocions resultin inviables o poc atractives per a la col·laboració publico-privada.

Aquesta inviabilitat de la promoció impedeix que l’Ajuntament pugui acomplir les seves obligacions de cara a garantir el dret a l’habitatge, i la modificació de la regulació urbanística de les reserves d’aparcament és un factor que contribuirà a revertir aquesta situació (i un dels pocs que és competència de l’Ajuntament).

Per tant, queda justificada la present modificació de PGOU, ja que cal resoldre aquesta vinculació entre habitatge i aparcament del planejament vigent per poder garantir el dret a l’habitatge (que no equival a garantir l’accés a l’habitatge amb aparcament). Més encara quan en la majoria de casos no hi haurà demanda ni necessitat d’aquest aparcament associat als habitatges en el cas dels dotacionals.

L’interès públic de la proposta de modificació queda doncs justificada des de diversos punts de vista:

- **L’adequació de les reserves d’aparcament a les necessitats dels principals col·lectius a qui s’adrecen els habitatges de protecció i dotacionals: gent gran o joves amb necessitat d’emancipació, famílies sense possibilitat d’accés a habitatge de promoció lliure (garantir el dret a l’habitatge).**

Com hem exposat, bona part dels destinataris a qui s’adrecen aquest tipus d’habitatges -especialment els allotjaments dotacionals, però també els habitatges protegits- són la gent gran i els joves en edat d’emancipació. Es tracta de dos col·lectius amb índex de motorització molt baixos (gent gran que ja no compta amb vehicle propi, i joves que utilitzen molt més que la resta de població altres mitjans (mobilitat activa, vehicles individuals elèctrics, etc.). Mantenir la ràtio que establia el PGOU de manera genèrica per a qualsevol promoció d’habitatges comporta en aquests casos un excedent de places d’aparcament que no s’ocupen amb els usuaris de l’edifici.

Aquest excés de places d’aparcament suposa uns costos tant ambientals com de construcció i també de manteniment contraris als principis de sostenibilitat (des del punt de vista econòmic i ambiental) i, per tant, la reducció que es

proposa té un evident interès públic en aquest aspecte.

- **La conveniència de fer viables les promocions d'habitatge protegit i d'allotjament dotacional, com a actuació essencial per garantir el dret a l'habitatge.**

Tal com s'ha justificat anteriorment, la concurrència d'una sèrie de factors fa que les promocions d'habitatge protegit siguin inviables econòmicament o tinguin un marge tant reduït que impedeixin la col·laboració públic-privada per al seu desenvolupament.

Això en bona part és conseqüència de factors (encariment del cost de construcció) que no depenen del planejament ni són competència municipal (fiscalitat, etc.), però en canvi el de l'obligació de construir unes reserves d'aparcament innecessàries i que fan inviables les promocions sí que es pot resoldre mitjançant una modificació de PGOU i amb aquesta sola variable es pot donar viabilitat a l'habitatge protegit de lloguer.

Assolir la viabilitat econòmica d'aquestes promocions té un interès públic innegable, doncs permetrà oferir uns habitatges a persones excloses del mercat lliure, i per tant contribuir significativament a garantir el dret a l'habitatge.

- **La reducció progressiva de l'ús del vehicle privat a motor, com a mesura imprescindible per assolir els objectius ambientals.**

Progressivament es van reduint el nombre de vehicles motoritzats per habitant -especialment en el col·lectiu de joves, com hem dit- i les reserves d'aparcament s'han d'anar ajustant a aquesta tendència, que comporta un clar interès públic des del punt de vista ambiental (menors emissions atmosfèriques, acústiques, etc.) que incideixen en els objectius globals relatius a l'emergència energètica i al canvi climàtic.

- **Afavorir els desplaçaments a peu o la mobilitat activa per tendir cap a un model urbà de proximitat.**

En relació al punt anterior, la reducció de places d'aparcament per a vehicle privat, o la seva substitució per altres mitjans de mobilitat activa (bicicleta o altres mitjans no motoritzats), son totalment coherents amb els models de ciutat compacta i de proximitat que contribueixen a la sostenibilitat plasmats en les propostes de l'Agenda Urbana de Catalunya. Aquests canvis al marge de les conseqüències ambientals també representen una millora de qualitat de vida, salut i igualtat de gènere, i per tant també representen un clar interès públic.

Per tant es justifica la conveniència de la modificació plantejada des d'aquestes diferents vessants, així com el seu interès públic, doncs és una mesura que contribueix a la sostenibilitat des de la seva triple vessant: econòmica (viabilitat de les promocions d'HPO), social (garantir el dret a l'habitatge) i ambiental (mobilitat sostenible).

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Les reserves d'aparcament previstes pel PGOU sense tenir en compte la tipologia dels habitatges de protecció, resulten excessives i en el cas dels habitatges de més de 70 m² construïts, on es requereixen dues o més places, no es poden vincular a la qualificació de protecció oficial. Es dona, per tant, una discordança entre el planejament urbanístic que imposa aquestes reserves i la legislació que regula els habitatges de protecció.

Per altra banda, com a conseqüència de les noves exigències tècniques i ambientals de la construcció, majors requeriments d'habitabilitat, accessibilitat, etc. la superfície construïda dels habitatges s'ha incrementat (per a un mateix programa funcional). Com que el PGOU estableix un nombre mínim de places en relació amb la superfície construïda de l'habitatge, això ha comportat que actualment un habitatge amb el mateix número d'habitacions requereixi sovint d'una dotació d'aparcament superior al que li corresponia fa uns anys, en el moment d'aprovar-se la regulació dels aparcaments al PGOU.

Amb l'encariment del cost de construcció sense que s'hagi repercutit incrementant l'import del mòdul màxim de venda i de lloguer (que únicament s'incrementa amb l'IPC), les reserves actuals d'aparcament fan encara més inviable la seva execució, i això impedeix poder executar aquestes actuacions encaminades a garantir el dret a l'habitatge.

Per poder corregir aquests aspectes i donar compliment als objectius que s'han descrit, la present Modificació proposa el següent canvi puntual en la normativa del PGOU

El PGOU vigent ja contempla diverses exempcions a les reserves d'aparcament definides a nivell general, per causa de la dimensió de la finca, per causes tècniques o altres factors. En l'article 272.2 s'estableix que seran causes d'exempció de les previsions d'aparcament:

- a) En edificis de plurihabitatge amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai per aparcament resulta inferior a 4 places podrà dispensar-se de la previsió d'aparcament de vehicles.
- b) En els primers 500 m² en edificis destinats a altres usos que no siguin el d'habitatge o els comercials.
- c) Quan per raons tècniques degudament justificades i demostrades en el projecte d'edificació (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigibles.

El que es proposa en aquesta modificació, pels motius abans exposats, és regular específicament la dotació mínima de places d'aparcament en les promocions d'habitatge protegit i en les promocions sobre sòls qualificats de sistema d'allotjament dotacional.

a) Ajustar la reserva d'aparcament en les promocions d'habitatge protegit a una plaça per habitatge d'acord amb les normes que regulen l'habitatge protegit.

Com hem exposat l'article 44.3.a) del Decret 75/2014 de 25 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge no permet vincular a l'habitatge de protecció més que una plaça d'aparcament que no superi 25 m².

Per tant, es proposa establir que les reserves mínimes d'aparcament en les promocions d'habitatges de protecció seran d'una plaça per habitatge.

b) Eximir de reserva d'aparcament a les finques on no sigui possible preveure-hi com a mínim 10 places d'aparcament en planta soterrani

Quan per la dimensió i forma de les finques on es plantegen aquests tipus de promocions fan que la ràtio de superfície construïda per plaça d'aparcament sigui superior a uns 25 m² per plaça, la construcció d'aparcament en planta soterrani és deficitària.

Això passa indefectiblement en soterranis amb 9 o menys places d'aparcament, doncs la repercussió de superfície dels accessos respecte el nombre de places dona una ràtio de superfície construïda per plaça molt elevada. En aquests casos el cost de construcció d'una planta soterrani incideix significativament en la viabilitat, doncs la seva execució no es compensa amb els ingressos que genera, i per tant s'afegeix una càrrega addicional important al projecte que fa inviable econòmicament la promoció.

Per tant es proposa l'exempció de reserva d'aparcament en el cas que per la superfície ocupable en planta soterrani o per la seva geometria, sigui impossible encabir-hi almenys 10 places de pàrquing.

c) Reserva d'aparcament en el sistema d'allotjament dotacional.

En els allotjaments dotacionals, les reserves d'aparcament s'han d'establir en funció dels col·lectius als que van destinats. Per això, amb caràcter general, es proposa establir una reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 200 m² construïts, si bé el planejament de detall (pla especial) podrà establir de forma justificada un altre rati en funció del col·lectiu al que vagi destinat.

6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- Agenda

En tractar-se d'una modificació normativa referida a la regulació de les reserves d'aparcament, tindrà una vigència indefinida, i, per tant, no té associada cap programació temporal.

- **Avaluació econòmica**

Atès que la present MPGOU és de caràcter estrictament normatiu, no se'n desprenen actuacions concretes que calgui avaluar econòmicament. Actua únicament sobre unes disposicions en matèria de reserves mínimes d'aparcament. Les disposicions contingudes tindran repercussions econòmiques en la mesura que són menys exigents que les actuals pel que fa a les reserves de places i, per tant, tracten d'evitar fer front a un sobre-cost en promocions en les quals no té sortida el nombre de places d'aparcament requerides fins ara, fent viables promocions d'habitatge protegit.

Tanmateix, per mostrar el gravamen que comporta el compliment de l'actual reserva de places d'aparcament en les promocions d'habitatge de protecció, s'adjunta un annex on es determina la NO VIABILITAT ECONÒMICA per l'impacte econòmic que comporta.

- **Sostenibilitat econòmica**

Els canvis que es plantegen en la modificació comporten que pels habitatges de protecció de més de 70 m² construïts es redueixi el número de places d'aparcament necessàries de dos a una.

Això comporta una lleu reducció de l'impost de béns immobles a ingressar a partir de que es construeixin els edificis. Certament és una reducció molt poc significativa, doncs com hem comentat la modificació afecta només a la qualificació d'allotjament dotacional i a les promocions d'habitatge protegit de lloguer o de venda, però podria plantejar-se si això pot tenir incidència en la sostenibilitat econòmica dels sectors on s'implantin.

Per comprovar-ho s'han analitzat els informes de sostenibilitat de diverses figures de planejament derivat aprovades en les que es preveu aquest tipus de reserves d'habitatge, i s'ha constatat que en la valoració dels ingressos es fa una estimació de l'IBI que es recaptarà en funció de l'aprofitament urbanístic (edificabilitat i ús) però sense tenir en compte l'edificació sota rasant ni entrar en detall de quantes plantes soterrànies es requeriran.

En conseqüència, podem concloure que si els sectors urbanístics eren sostenibles econòmicament (és a dir que des del punt de vista de l'Ajuntament els ingressos seran superiors a la despesa pública que genera el nou àmbit) segons els plans aprovats, ho continuaran essent malgrat la reducció d'aparcament que es proposa, doncs aquesta no es considerava en el balanç inicial.

Per tant, la present Modificació no té incidència sobre la sostenibilitat econòmica dels diferents sectors de planejament.

En tot cas, la reducció de superfície destinada a aparcament en realitat comporta una evident millora en la sostenibilitat econòmica des del punt de vista de les finances públiques, ja que uns dels motius de la modificació és contribuir a fer viables les promocions d'habitatge de protecció. Si no s'executen l'impacte sobre les finances municipals en termes d'ingressos corrents per impostos i taxes és nul o zero i en canvi si s'executen encara que amb un menor número de places d'aparcament en termes

d'ingressos, l'ajuntament recaptarà anualment o puntualment els impostos i taxes corresponents. Per tant, des d'aquest punt de vista coadjuvar a la viabilitat de les promocions suposa sens dubte un impacte positiu en les finances municipals, en relació a l'escenari de que no es duguin a terme.

El Masnou, Març de 2024.

Arquitecta municipal

Tècnica de Gestió de l'Àrea de Territori

II. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació de PGOU no requereix Memòria social atès que es tracta d'un canvi normatiu puntual en la regulació de les reserves d'aparcament i no afecta sòl residencial ni modifica reserves d'habitatge protegit.

Tot i així, cal tenir en compte que el canvi que es proposa té incidència directa en les polítiques d'habitatge, ja que aquesta modificació puntual comporta dos efectes molt rellevants en aquest sentit:

1. Incideix en la viabilitat de les promocions d'habitatge protegit. Aquesta millora facilitarà l'execució de promocions d'habitatge tant per part de tercers agents com de promoció pública, i per tant generarà una major oferta encaminada a cobrir demanda exclosa del mercat lliure.
2. Reduir les reserves d'aparcament i per tant, parcialment, desvincular les places d'aparcament dels habitatges protegits/dotacionals representa oferir habitatges més assequibles, especialment a aquells col·lectius no demandants de pàrquing en general.

Per tant, podem concloure que tot i que la Modificació proposada es centra estrictament en la regulació d'aparcament, té una incidència directa en l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge.

III. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

Marc legal

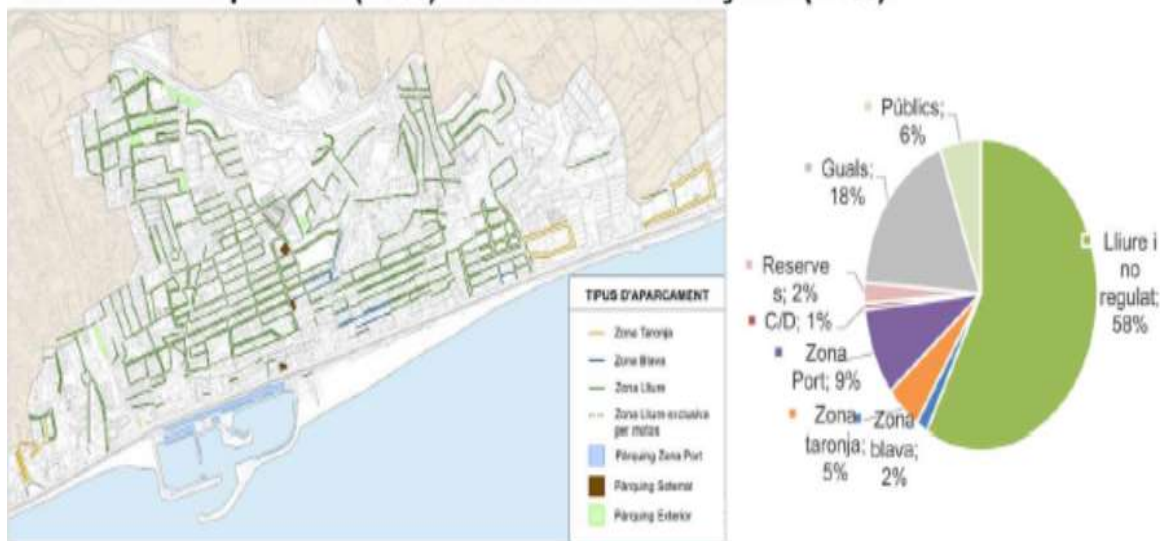
D'acord amb el que disposa l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada aquesta modificació del PGOU no requereix incorporar un estudi de mobilitat generada ja que no comporta una nova classificació de sòl urbà ni del sòl urbanitzable.

Tanmateix com que la regulació vigent es va justificar en el moment de la redacció, l'any 2010¹, en l'existència d'un dèficit d'aparcament a la ciutat en base a un estudi d'INTRA de l'any 2005, que va recomanar incrementar la reserva de places d'aparcament fora de la calçada, cal dir que d'ençà s'han executat diferents actuacions que han incrementat considerablement l'oferta d'aparcament fora de la via pública per sobre de l'increment que ha experimentat el número de turismes, com exposem tot seguit.

Al mateix temps aquests darrers anys s'ha consolidat una altra forma d'entendre i planificar les ciutats, on el que es cerca és precisament limitar l'ús cotidià del vehicle privat.

Amb posterioritat a la MPGOU del 2011, el Masnou va redactar el seu Pla de Mobilitat sostenible on es constata que amb algunes excepcions, la ciutat disposa de prou places d'aparcament:

En el municipi del Masnou es comptabilitzen 12.900 places d'aparcament: 9.840 a la via pública (76%) i 3.080 fora de calçada (24%).



Aquest número de places d'estacionament s'ha incrementat considerablement respecte a les que va considerar l'estudi de mobilitat de la MPGOU que assenyalava amb les dades de INTRA (2005): 8.500 en la via pública i 1.800 fora de la via pública. Per tant en total aquests anys s'ha incrementat l'oferta en unes 1.340 places a la calçada i unes 1.280 fora de la calçada, quan el número de turismes s'ha incrementat al Masnou els darrers 10 anys en 337 (veure taula).

¹ MPGOU al nucli antic i a l'eixample.

Any	Turismes	Motocicletes	Camions furgonetes	Total
2022	11233	3631	1617	16481
2021	11090	3557	1622	16269
2020	11246	3505	1657	16408
2019	11272	3423	1659	16354
2018	11174	3310	1700	16184
2017	11184	3203	1703	16090
2016	11026	3080	1729	15835
2015	10823	2940	1699	15462
2014	10729	2835	1683	15247
2013	10846	2784	1713	15343
2012	10896	2771	1759	15426

Segons el Pla de Mobilitat, la demanda diürna, excepte a la zona d'Ocata on arriba al 95% de l'oferta, pot ser convenientment atesa.

Demanda diürna

	Ocupació places legals, diürna	Zona de residència dels que aparquen	
		El Masnou	Fora
Bell Resguard	inferior al 80%	38%	62%
Masnou Centre	superior al 90%	45%	55%
Masnou Renfe	superior al 90%	46%	54%
Ocata	superior al 95%	49%	51%

I també la demanda nocturna:

taula 5b.- Balanç d'aparcament nocturn (2015)

SECCIONS PARTIDES	BARRI	Oferta	Demanda	Balanç nocturn
1-1 est	01.- Bellresguard - Can Teixidó	765	660	105
1-1 oest	01.- Bellresguard - Can Teixidó	310	23	287
1-2	02.- 11 Setembre - Estació Masnou	608	765	-157
1-4	02.- 11 Setembre - Estació Masnou	1.165	851	314
1-3	03.- Masnou - Centre	191	439	-248
1-5	03.- Masnou - Centre	631	699	-68
1-9	03.- Masnou - Centre	200	275	-75
2-3	04.- Ocata	284	493	-209
2-4 est	04.- Ocata	556	36	520
2-4 oest	04.- Ocata	574	832	-258
1-6	05.- Masnou alt - Pau Casals	887	695	192
1-7	05.- Masnou alt - Pau Casals	684	702	-18
1-8	05.- Masnou alt - Pau Casals	393	501	-108
1-10	06.- Mercat - Vallmora	1.393	816	577
2-1	07.- Vila Jardí - Santa Madrona	929	745	184
2-2	07.- Vila Jardí - Santa Madrona	1.202	595	607
Total		10.772	9.127	1.645

Font: INTRA SL.

A més a més a la taula on es mostren les dades de vehicles, es pot apreciar que l'índex de motorització (turismes que son els que cal considerar atès l'objecte d'aquesta MPGOU), ha disminuït lleugerament des de l'any 2012, passant de 483 turismes per cada 1.000 habitants a 471.

Evolució de la població 2012-2023			
Any	Homes	Dones	Total
2023	11.614	12.567	24.181
2022	11.464	12.365	23.829
2021	11.505	12.343	23.848
2020	11.524	12.307	23.831
2019	11.357	12.158	23.515
2018	11.266	12.074	23.340
2017	11.209	12.079	23.288
2016	11.131	11.988	23.119
2015	11.062	11.861	22.923
2014	10.950	11.792	22.742
2013	10.848	11.747	22.595
2012	10.836	11.714	22.550

increment població 2012-2022	1.279
increment vehicles 2012-2022	1055
índex de motorització 2012	684,08
índex de motorització 2022	691,64
increment turismes	337
increment motocicletes	860
núm. turismes x 1.000 hab 2012	483,19
núm. turismes x 1.000 hab 2022	471,40

La incidència sobre l'estacionament que tindrà aquesta MPGOU és força limitada, atès que les promocions d'habitatge protegit o d'allotjament dotacional encara representen un nombre reduït en relació al número d'habitatges que es construeixen al municipi (veure taula següent) i al número de places d'estacionament totals. Per tan una reducció de dos places per cada habitatge més gran de 70 m2 a una plaça, que és el que es proposa per a l'habitatge de protecció, tindrà una escassa incidència en el número de places totals del municipi ubicades fora de la via pública.

Any	Habitatges iniciats HPO	Habitatges iniciats	Habitatges acabats HPO	Habitatges acabats
2022	0	89	0	62
2021	103	137	0	37
2020	40	140	0	73
2019	0	17	1	33
2018	7	72	7	165
2017	0	158	0	2
2016	0	27	0	15
2015	0	15	0	5
2014	0	6	0	4
2013	0	8	0	7
2012	0	6	0	4
totals	150	675	8	407

Així doncs, la present modificació de PGOU es considera coherent amb els criteris de sostenibilitat i mobilitat que persegueix la ciutat, ja que promou l'ús de modes de transport més sostenibles i en una evolució del repartiment modal en que s'incrementin els desplaçaments a peu, en bicicleta i en transport públic i això repercuteixi a la vegada en una millora ambiental, de la salut i la igualtat de gènere.

IV. INFORME AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Objecte i marc normatiu

El present document constitueix l'informe ambiental de la MPGOU del Masnou relativa a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament en les zones d'habitatge protegit i sistema d'allotjament dotacional.

L'abast exclusivament normatiu de la present modificació del PGOU no compleix cap dels requisits establerts en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental de plans i programes, pels quals s'hauria de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental, per tant no està subjecte a avaluació ambiental.

1.2 Àmbit

L'àmbit de la present modificació és tot el terme municipal del Masnou doncs es tracta d'una regulació general, però que afecta només i específicament a les promocions d'habitatge protegit i el sistema d'allotjament dotacional.

1.3 Objecte de la modificació del PGOU.

La Modificació de PGOU té per objecte introduir un canvi en la regulació de les reserves mínimes d'aparcament dels habitatges de protecció oficial i el sistema d'allotjaments, per contribuir a la seva viabilitat.

2. ASPECTES AMBIENTALMENT SIGNIFICATIUS DE LA MPGOU.

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, que entre altres inclou la comarca del Maresme, és el marc de planejament territorial en el que cal inscriure el desenvolupament urbanístic de tot aquest àmbit.

En la Memòria ambiental del PTMB s'estableix que, en general, el planejament urbanístic que es desenvolupi en el marc del PTMB ha d'adoptar uns objectius i criteris ambientals, dels quals els que tenen una incidència més directa en la present modificació són el vinculats a garantir una accessibilitat i mobilitat sostenibles mitjançant la racionalització dels desplaçaments i a millorar l'eficiència dels fluxos ambientals i energètics reduint la contaminació atmosfèrica i les emissions GEH.

La MPGOU té per objecte procurar una major viabilitat per a les promocions d'habitatge protegit i dels allotjaments dotacional, reduint les reserves d'aparcament en aquests casos, tant per millorar la mobilitat com per facilitar l'execució d'aquestes promocions que contribueixen a fer efectiu el dret a l'habitatge.

La modificació del PGOU té una repercussió mediambientalment favorable, doncs contribueix a no sobredimensionar les places d'aparcament en les promocions esmentades, ajustant les que corresponen als habitatges de protecció a la normativa sectorial (1 plaça

per cada habitatge).

Cal tenir present que l'aplicació de la proposta tindrà una incidència en aspectes ambientals importants com la contaminació acústica i atmosfèrica, les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i de manera indirecta en el consum energètic, la construcció, etc....

3. AVALUACIÓ AMBIENTAL.

La modificació del PGOU no comporta cap efectes negatiu sobre el medi ambient. L'aplicació d'aquesta modificació per la seva finalitat no implica la definició de cap tipus de criteris de sostenibilitat ambiental. Per tant, tampoc es necessari establir indicadors quantitius i de seguiment.

V. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

Article primer.- Modificació de l'article 272 de les normes del PGOU

A l'article 272 de les normes del PGOU s'afegeixen dos sub-apartats i) i j):

"Art. 272 · Nombre de places en funció de l'ús

1. *Quan es construeixin edificis de nova planta per unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en aquest article.*

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m² per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és el següent:

- b) *Edificis d'habitatges:*

En sòl urbà: 1 plaça d'aparcament per cada habitatge construït d'una superfície menor o igual que 70 m² i 2 places d'aparcament per cada habitatge construït per sobre d'aquest estàndard.

- h) *Altres usos no descrits a la normativa: 1 plaça cada 100 m² quadrats.*

- i) ***Edificis destinats a habitatges de protecció oficial, ja tinguin la qualificació genèrica o específica i estiguin destinats a la venda, al lloguer o a altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat: 1 plaça per habitatge. Aquest rati també s'aplicarà en edificis on es construeixin habitatges de protecció sobre sòl no reservat a la construcció d'aquest tipus d'habitatge, encara que convisquin amb habitatges lliures o altres usos permesos pel planejament. Quan el número de places resultants sigui inferior a 10 i s'hagin d'ubicar forçosament al soterrani, es podrà eximir del compliment de la reserva, segons el disposat en l'apartat 2c) d'aquest article.***

- j) ***Edificis destinats a allotjament dotacional, tals com residències per gent gran, d'estudiants, d'altres col·lectius amb especials necessitats: 1 plaça per cada 200 m², si be en atenció als col·lectius als que estiguin destinats es podrà definir un altre ratio en el planejament especial que concreti el destí i ús de l'allotjament dotacional. Quan el número de places resultants sigui inferior a 10 i s'hagin d'ubicar forçosament al soterrani, es podrà eximir del compliment de la reserva, segons el disposat en l'apartat 2c) d'aquest article.***

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obtindrà com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos.

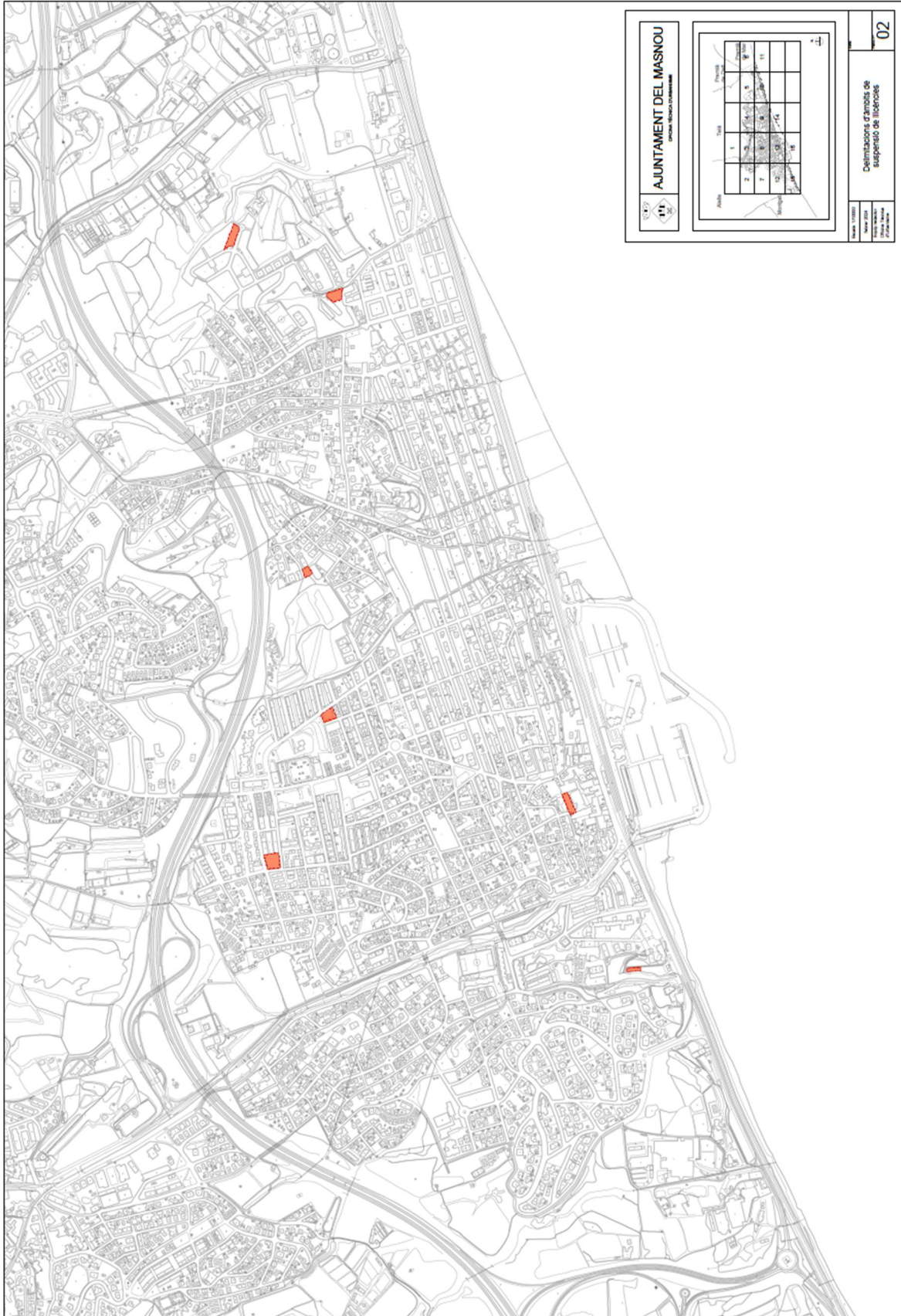
Article segon.- S'afegeix una disposició transitòria:

Disposició transitòria:

La nova regulació establerta de la reserva d'aparcaments en edificis amb habitatges de protecció i pels allotjaments dotacionals, serà d'aplicació als expedients de llicència d'obres de nova planta en tràmit a la seva entrada en vigor, sempre i quan no s'hagi adoptat la resolució que posi fi a l'expedient.

VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA





ANNEX. ESTUDI ECONÒMIC

El present supòsit no es centra en una finca en concret sinó que s'ha plantejat sobre una cas teòric, una finca de forma i dimensió òptima per a la promoció d'habitatge protegit en relació al tema que es planteja, i així serveix per justificar de manera genèrica l'impacte econòmic que comporta.

Com que el cas més favorable a la promoció és la que destina els habitatges de protecció a la venda, el supòsit adopta com hipòtesis una finca reservada pel planejament per la promoció d'habitatge de protecció de tipus genèric on s'admet que es destinin a la venda. Les conclusions de l'avaluació econòmica per tant seran extrapolables a les promoció destinades a lloguer o cessió d'ús i a les d'allotjament dotacional, perquè parteix d'una hipòtesi més viable.

Per avaluar la incidència en la viabilitat de les promocions es planteja un supòsit de promoció d'un edifici de 30 habitatges de règim general situats en la zona A, a la que pertany el municipi del Masnou i es comparen els resultats en la hipòtesi de construir dues places d'aparcament per cada habitatge (superfície superior a 70 m²) segons la normativa vigent amb la de construir una plaça per habitatge segons la normativa proposada.

El resultat és que amb la normativa vigent la promoció resulta inviable, ja que els ingressos obtinguts per les vendes son inferiors a les despeses. Per contra amb la normativa proposada la promoció resulta viable amb un marge molt estret:

Edifici 30 habitatges plurifamiliar HPO règim general de compravenda. Zona A	Supòsit 2 pk	Supòsit 1 pk
Preu màxim de venda règim general zona A (€/m ² sup útil)	2.666,02 €	2.666,02 €
coeficient sup const/útil	0,75	0,75
Valor en venda sup construïda	1.999,52 €	1.999,52 €
Valor en venda màxim plaça aparcament (€/m ² útils. Màxim 25 m ²)	1.333,01 €	1.333,01 €
Superfície construïda sobre rasant (m ²)	3.000	3.000
núm places aparcament segons PGOU (2 places per hab>70 m ²)	60	30
Superfície construïda sota rasant necessària (m ²)	2.100	1050
Ingressos		
Ingressos per vendes habitatges (3.000 m ² x 1999,52 €/m ²)	5.998.545,00 €	5.998.545,00 €
Ingressos per vendes places aparcament (30 x 25 m ² x 1.333.01)	999.757,50 €	999.757,50 €
total ingressos per vendes	6.998.302,50 €	6.998.302,50 €
Despeses		
Adquisició solar (sostre màxim x 20% mòdul)	1.199.709 €	1.199.709 €
Notaria i registre	18.000 €	18.000 €
Despeses construcció		
PEC (€/m ² construïts sobre rasant)	1210,09	1210,09
PEC sota rasant (50% del PC sobre rasant)	605,045	605,045
total cost construcció per contracta	4.900.865 €	4.265.567 €
PEM (PEC total/1,21)	4.050.301 €	3.525.262 €
Honoraris projecte i direcció obra 12% sobre PEM	486.036 €	423.031 €
Seguretat i Salut 2% s/PEM	81.006 €	70.505 €
ICIO + taxa (reducció 50% HPO: 2% + 1,50%) sobre PEM	141.761 €	123.384 €
Assegurança decenal 2% sobre PEC	98.017 €	85.311 €
Despeses financeres 1 (adquisició terrenys per 48 mesos al 4,5% anual)	215.948 €	215.948 €
Despeses financeres 2 (construcció per 36 mesos sobre PEC + honoraris)	727.232 €	632.961 €
Constitució hipoteca+declaració obra nova i divisió horitzontal (2,5% sobre PV)	174.957,56 €	174.957,56 €
Despeses generals promotor (12% sobre vendes)	839.796,30 €	839.796,30 €
total despeses	7.665.617,58 €	6.831.461,79 €
diferència ingressos menys despeses	- 667.315,08 €	166.840,71 €

La promoció del supòsit 1, amb dues places d'aparcament per habitatge, resulta del tot inviable ja que els 667.315,08 € de dèficit, no es poden cobrir amb la venda de les 30 places sobrants d'aparcament a preus de mercat. Segons un recent estudi de mercat el preu mig d'una plaça d'aparcament al Masnou se situa en uns 14.500 €, dada confirmada pels valors que publica l'Agència Tributària de Catalunya (2024, veure taula següent). És a dir encara que es donés l'hipotètic supòsit que existís demanda per la totalitat de les 30 places sobrants, l'import resultant de la venda no cobriria el dèficit de la promoció.

Quadre A04

Categoria	€
1a	17.500
2a	16.000
3a	15.000
4a	14.000
5a	13.000
6a	11.000
7a	10.000

Valors bàsics immobles urbans. Agència Tributària de Catalunya. Any 2024.