



Ajuntament de Terrassa

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE TERRASSA RELATIVA A LA REGULACIÓ DE LES RESERVES
MÍNIMES D'APARCAMENT EN LES ZONES D'HABITATGE PROTEGIT I
SISTEMA D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL**

DOCUMENT COMPRENSIU

Juliol 2022

Equip redactor:



Joan Badia Font, arquitecte
Maria Bonet Esteve, geògrafa
Mario Blasco Sanz, economista

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	4
1. OBJECTE	5
2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	6
3. MARC LEGAL	6
4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	8
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	10
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	14

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

El present Document comprensiu té per objecte fer una síntesi de la Modificació de POUM que es proposa per introduir alguns canvis en la regulació de les reserves mínimes d'aparcament dels habitatges de protecció pública destinats a lloguer, per tal d'ajustar-les a les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades aquestes promocions i alhora fer viable la seva execució.

Això afecta exclusivament a aquelles zones i sistemes amb tipologies d'habitatge protegit que necessàriament s'han de destinar a lloguer o a altres règims de tinença que n'impedeixen la seva venda individualitzada, i per tant l'àmbit de la Modificació es limita a:

- Sistema d'habitatge dotacional o Sistema d'equipaments d'allotjament dotacional d'acord amb la regulació posterior a la Decret Llei 17/2019.
- Zones qualificades com a habitatge protegit (amb les seves diferents claus urbanístiques en funció de la zona o sector del qual provenen) que formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que per tant, son inalienables (llevat en els supòsits previstos a l'article 46.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme).
- Zones d'habitatge protegit amb qualificacions que n'impedeixin la seva divisió horitzontal o els vinculin al règim de lloguer. Actualment no hi ha cap zona al municipi amb aquest tipus de qualificació, però si en el futur se'n qualificuessin també els afectaria la regulació de reserva d'aparcament que proposa la present Modificació.

L'aplicació dels criteris generals del POUM sobre reserves d'aparcament mínimes en aquestes tipologies específiques no concorda amb les necessitats de les persones a qui van adreçats aquests habitatges de lloguer (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 el parc de vehicles a motor per poder donar compliment als objectius ambientals. Per tant la proposta de reduir reserves d'aparcament és totalment coherent amb els criteris de sostenibilitat.

La proposta de Modificació de POUM que es planteja dona compliment als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, d'acord amb el que estableix l'article 129 de la Llei 39/2015 i també a l'apartat 2 de l'article 130 de la mateixa Llei pel que fa a evitar la introducció de restriccions injustificades o desproporcionades a l'activitat econòmica (tot el contrari, l'objectiu que es persegueix és justament fer viables determinades actuacions que permetran al seu torn acomplir els objectius socials i ambientals descrits).

2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

Aquesta Modificació puntual del POUM de Terrassa es tramita per iniciativa pública, segons el que estableix l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. La seva redacció ha estat promoguda per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA i el mateix Ajuntament de Terrassa n'ha assumit la iniciativa.

3. MARC LEGAL

D'acord amb l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), 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 POUM, d'acord amb el que estableix l'article 85.1 del TRLU, correspon a l'Ajuntament, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 80 del mateix TRLU.

3.1. Habitatge

- Llei del dret a l'habitatge

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.

- Pla territorial sectorial de l'habitatge

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 delimita Terrassa com una àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjecte al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials).

- Pla local d'habitatge de Terrassa 2019-2025

Aquest pla es planteja, entre altres estratègies, la d'incrementar l'habitatge assequible i social a través de la promoció municipal o a través d'altres agents de noves tipologies

d'habitatge assequible així com amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge de lloguer dels grans tenidors. Per fer-ho proposa dues actuacions concretes relacionades directament amb aquesta estratègia:

a) Promoció d'habitatge protegit (preu concertat o règim general) o habitatge assequible per part d'altres agents (entitats sense ànim de lucre, empreses promotores HPO, cooperatives, fórmules mixtes públic-privades, etc.)

b) Promoció pública municipal d'habitatge dotacional sobre sòl municipal (sistema públic d'habitatge dotacional) i/o d'habitatge protegit en règim especial (sobre reserves d'HPO del patrimoni municipal) amb una mirada interseccional.

El mateix pla avalua el Patrimoni municipal de sòl i habitatge disponible per dur a terme aquestes actuacions:

- o Ajuntament: 73.243 m²; potencial de 916 habitatges
- o Societat Municipal d'Habitatge: 141.819m²; potencial de 3.332 habitatges

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 son 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 amb les reserves d'habitatge protegit i al règim de lloguer (impedint la seva alienació un cop formen part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge).

Per tant, amb les 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 dret de superfície a favor d'altres agents.

- Pla d'ordenació urbanística municipal

El POUM de Terrassa aprovat l'any 2003 preveia nombrosos sectors de sòl urbanitzable i urbà no consolidat amb reserves d'habitatge protegit i amb l'obligació de cedir el 10% d'aprofitament a l'administració actuant. Això ha portat a que a dia d'avui l'Ajuntament compti amb nombrosos terrenys en el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge, fruit del desenvolupament d'aquests àmbits, tal com hem indicat anteriorment en relació al Pla local d'habitatge.

Per altra banda, el POUM de Terrassa preveu unes reserves mínimes d'aparcament pensades estrictament en clau de mobilitat en el moment de la seva redacció, que no distingeixen entre zones d'habitatge lliure o d'habitatge protegit, ni entre els règims de

venda o de lloguer d'aquest HPO. Això comporta que en la situació actual i en habitatges destinats a determinats col·lectius, les reserves mínimes no s'ajustin a les necessitats.

3.3. Mobilitat

Tant el Pla de mobilitat urbana 2016-2021 com 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 l'anterior pla de mobilitat s'han reduït substancialment en el pla actual, i en molts casos es constata que els estàndards mínims recollits al planejament urbanístic son excessius per a les necessitats actuals.

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 per contribuir a 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 una sèrie de drets i obligacions encaminats a afavorir els habitatges de lloguer de promoció pública:

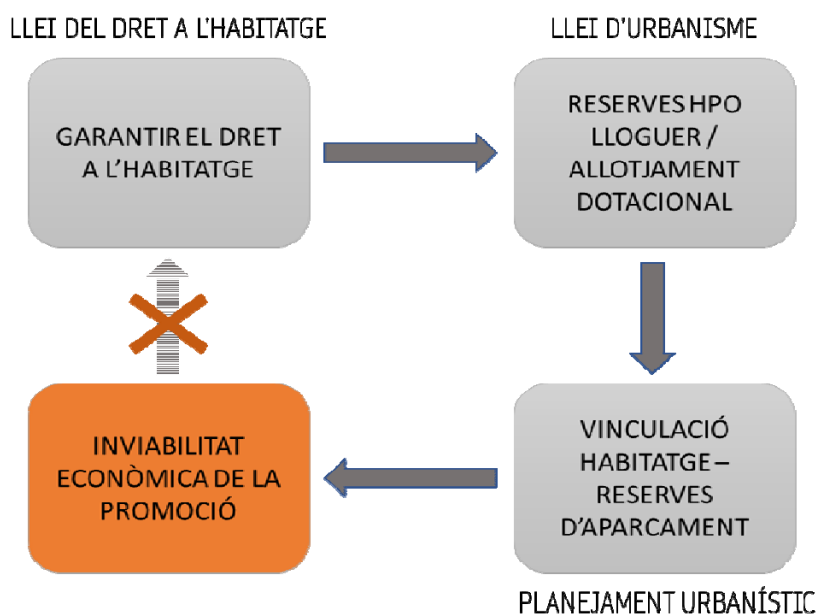
- L'administració actuant obté gratuïtament un sòl a partir de la cessió d'aprofitament dels sectors i polígons d'actuació urbanística i de la cessió de sistemes públics, lliures de càrregues d'urbanització.
- Quan aquests terrenys procedeixen de cessió d'aprofitament i corresponen a les reserves urbanístiques 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).

Ara bé, el POUM de Terrassa vincula 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 de lloguer: 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 una plaça i mitja si l'habitatge és de més de 70 m2 construïts, comporta la previsió d'unes reserves excessives en relació a les necessitats reals d'aquestes persones, i a la vegada fa que s'encareixin els preus de lloguer (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).

Així doncs, les reserves mínimes d'aparcament que el POUM de Terrassa estableix per als habitatges, independentment de la seva tipologia, incideix en la viabilitat de les promocions de lloguer d'habitatge protegit, especialment amb les condicions actuals, en que les subvencions o finançament referides a la superfície d'habitatge no són aplicables a la superfície d'aparcament, malgrat hi estiguin vinculades. Aquest factor, 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 clau per revertir aquesta situació (i un dels pocs que és competència de l'Ajuntament).

Per tant, queda justificada la present modificació de POUM, 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.



Els terrenys que actualment afectaria la nova regulació de les reserves d'aparcament (habitatge dotacional o allotjament dotacional, reserves d'HPO que formen part del patrimoni municipal de sòl i habitatge, i zones d'habitatge protegit de lloguer) són les que es recullen en el plànol d'informació que s'annexa al present document (plànol elaborat a partir d'informació procedent del Pla local d'habitatge de Terrassa).

Però el fet de que aquestes reserves resultin innecessàries per als col·lectius a qui es destinen i la inviabilitat econòmica que impedeix desenvolupar les promocions d'habitatge protegit de lloguer no son les úniques causes que porten a plantejar la present proposta.

La reducció de reserves d'aparcament per a vehicles privats a motor és totalment coherent amb els criteris actuals de mobilitat: ampliació progressiva de la zona de baixes emissions prevista al pla de mobilitat urbana, etc. La millora ambiental que comporta la limitació d'aquest tipus de transport és imprescindible per assolir els objectius ambientals plantejats a escala global.

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 afectats: gent gran o joves amb necessitat d'emancipació.
- La conveniència de fer viables les promocions d'habitatge protegit de lloguer i d'allotjament dotacional, com a actuació essencial per 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.
- Afavorir els desplaçaments a peu o la mobilitat activa per tendir cap a un model urbà de proximitat, que al marge de les conseqüències ambientals també representa una millora de qualitat de vida, salut i igualtat de gènere.

Per tant es justifica la conveniència de la modificació plantejada des d'aquestes diferents vessants.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En bona part, l'excés de reserves d'aparcament previstes pel POUM son conseqüència dels canvis que s'han produït a altres nivells durant els darrers vint anys de la seva vigència:

- Per una banda, tal com hem comentat, els índexs de motorització en el moment de redactar el POUM eren significativament superiors als actuals, i les previsions del pla s'havien d'adequar a aquelles circumstàncies.

- 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 POUM estableix un nombre mínim de places en relació a la superfície construïda de l'habitatge (1 plaça per habitatges de fins a 70 m², 1,5 places per habitatges de 70 a 120 m², 2 places per habitatges de més de 120 m²), això ha comportat que actualment un habitatge amb el mateix número d'habitacions requereixi sovint una dotació d'aparcament superior al que li corresponia fa vint anys, en el moment d'aprovar-se el POUM.
- Combinant els dos anteriors factors, es produeix la paradoxa de que ara que hi ha una menor necessitat de places d'aparcament, i que des del punt de vista ambiental caldria tendir a reduir-les, justament es produeix una major exigència de reserves de pàrquing en aplicar la normativa urbanística, fruit de que els habitatges tenen una ràtio de superfície construïda més gran que abans.

Això comporta que en els casos d'habitatge protegit de lloguer i allotjament dotacional, on els ingressos son menors i els costos fiscals son majors (IVA no repercutible), les reserves actuals d'aparcament establertes pel POUM facin inviable la seva execució.

Per poder corregir aquests aspectes i donar compliment als objectius que s'han descrit, la present Modificació proposa els següents canvis puntuals en la normativa del POUM:

a) Afegir un nou criteri en la regulació de les reserves d'aparcament

El POUM 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 313 s'estableix:

Art.313.- Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes de grandària:

a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article 311 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

c) Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques:

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

A aquestes causes es proposa afegir-ne una més: la inadequació de les reserves d'aparcament als col·lectius a qui s'adrecen determinades tipologies d'habitatge social. En el cas dels habitatges protegits de lloguer o allotjaments dotacionals que hem comentat, l'excés de places que genera l'actual reserva d'aparcament en relació a les necessitats d'aquests col·lectius (gent gran, joves, etc.) serà també una causa d'exempció o reducció, amb els criteris que es descriuen a continuació.

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) Reduir la reserva d'aparcament en els casos que per complir els estàndards generals previstos pel POUM calgui executar una segona planta soterrània

El cost de construir una segona planta soterrània és uns 100 €/m² superior al de construir una sola planta soterrani. Això fa el dèficit que genera la construcció de dues

plantes soterrànies en el cas de promocions d'habitatge protegit de lloguer empitjori molt la viabilitat econòmica de la promoció.

Per tant, es proposa una segona exempció de les reserves mínimes d'aparcament -en aquest cas parcial- en aquelles promocions d'aquesta tipologia en que aplicant les normes generals del POUM la reserva d'aparcament resultant comportaria la construcció de dues plantes soterrànies. En aquest cas l'obligació es limita al nombre de places que admeti el primer soterrani.

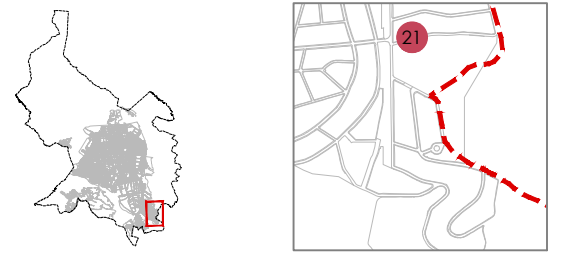
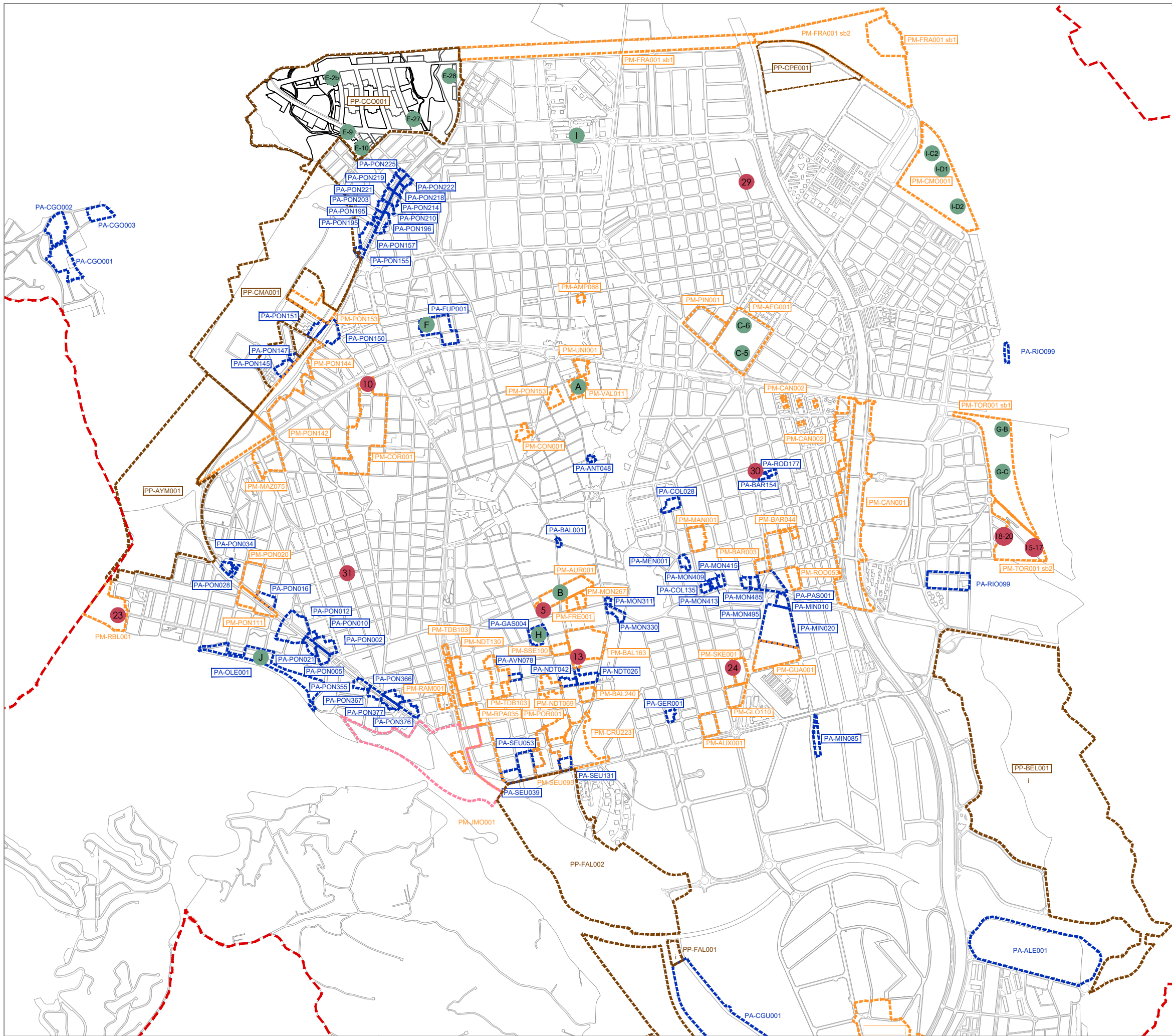
Terrassa, 8 de juliol de 2022

Joan Badia Font, arquitecte
GMG PLANS I PROJECTES, SLP

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

I.01 Reserves d'habitatge protegit del PMSH i Allotjament dotacional



AJUNTAMENT DE TERRASSA

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
5	Pont Aurell	615	8	Protegit
10	22 Juliol	11.308	141	Protegit
13	Sala i Badrinas	2.063	26	Protegit
15	Torre-Sana	1.903	24	Protegit
16	Torre-Sana	1.841	23	Concertat
17	Torre-Sana	4.240	53	Protegit
18	Torre-Sana (sub2) p1	5.520	69	Protegit/Concertat
19	Torre-Sana (sub2) p2			
20	Torre-Sana (sub2) p3			
23	Roc Blanc	2.569	32	Protegit
24	Saifa-Keller	1.693	21	Protegit
29	Sant Pere Nord	8.000	100	Dotacional
30	Avinguda de Barcelona	4.000	50	Dotacional
31	Ramon Llull	1.040	13	Dotacional
TOTAL		44.792	560	

SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE

Nº	Nom	Edificabilitat	Nº Hab.	Règim
A	Casa Germain	1.530	19	Protegit
B	Pont Aurell i Armengol	3.985	50	Protegit
C - 5	AEG 5	11.850	152	Protegit Concertat
C - 6	AEG 6	4.731	59	Protegit Concertat
E - 2b	Can Colomer 2b	10.686	134	Protegit
E-27	Can Colomer 27	7.944	99	Protegit
E - 9	Can Colomer 9	12.589	157	Protegit
E - 10	Can Colomer 10	8.381	105	Protegit
E - 28	Can Colomer 28	9.714	121	Protegit
F	Fira Fupar 6,1	1.518	19	Protegit
G - B	Torre Sana B	8.871	111	Protegit
G - C	Torre Sana C	8.365	101	Protegit
H	Gasòmetre	2.204	27	Protegit
I-C2	Can Montllor C2	4.318	54	Concertat
I-D1	Can Montllor D1	5.635	70	Protegit
I-C2	Can Montllor D2	5.635	70	Protegit
J	Rajolers	2.112	26	Protegit
L	Marta Auxiliadora	2.810	35	Dret de superfície
TOTAL		112.878	1.409	

- PLA PARCIAL RESIDENCIAL
- PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL
- POLÍGON D'ACTUACIÓ
- ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA
- AJUNTAMENT TERRASSA
- HABITATGE TERRASSA