

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 56 DE LA NORMATIVA DEL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)**

Art. 56. Previsió d'aparcament en les edificacions

TEXT REFÓS D'APROVACIÓ DEFINITIVA

(que dona resposta a l'acord de la CTUG de 13 abril 2016, als efectes de publicació)

MEMÒRIA

- 1.- Antecedents
- 2.- Proposta
- 3.- Justificació
- 4.- Tramitació

1.- Antecedents

Actualment, la regulació de la previsió d'aparcaments en les edificacions de nova planta i les seves ampliacions, ve continguda a l'article 56 de la Normativa del POUM, que conté tres apartats.

Al primer apartat s'estableix que els projectes de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, un nombre mínim de places d'aparcament en funció de l'ús a que es destinin aquests edificis.

Es regulen situacions concretes en funció de la ubicació dins el municipi i de les característiques dels edificis, amb les mesures a aplicar al respecte. Es remet a la redacció d'una ordenança municipal la concreció d'aquestes mesures.

Al segon apartat s'estableixen les dimensions mínimes de les places d'aparcament obligatòries.

Al tercer apartat s'estableix l'obligatorietat, en tots els casos, de vincular registralment als habitatges o establiments de nova construcció o rehabilitació, aquelles places d'aparcament obligatòries.

La finalitat d'aquesta regulació pretén garantir una dotació mínima de places d'aparcament en funció del nombre d'habitatges i locals de nova creació. Per compatibilitzar aquesta previsió amb la casuística derivada de les diferents situacions que esdevenen a l'hora de materialitzar la construcció d'aquestes places d'aparcament, s'han establert una sèrie de mesures i disposicions que venen reflectides en la redacció d'aquest article 56 de la normativa del POUM.

En una anàlisi sobre d'aquestes mesures i previsions, s'ha constatat la dificultat de la seva aplicació. Fet que ha quedat palès en els intents de les diferents propostes de redacció d'una ordenança municipal que les desenvolupi.

S'ha constatat la necessitat de que cal complementar aquestes mesures amb una clara política d'iniciativa municipal al respecte, amb actuacions concretes i, possiblement, amb una inversió econòmica que, en el moment actual, l'Ajuntament no s'està en disposició d'implementar.

Això suposa l'establiment d'una vinculació singular, amb unes càrregues complementàries a suportar per un sector concret i limitat de la població, sense efectes pràctics, i en una tessitura del mercat immobiliari ja prou feble ateses les circumstàncies econòmiques actuals.

Per tant, es considera que, mentre no es complementin aquestes mesures amb altres d'iniciativa municipal, es mes convenient establir una regulació similar a la que ja es venia contemplant en el anterior Pla General i habitual en la majoria de planejaments municipals.

2- Proposta

La proposta es concreta en modificar el redactat de l'article 56 de la Normativa del POUM,

Redactat actual article 56:

Art. 56. Previsió d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 60m² 1 plaça/hab

Habitatge de sup. const. superior a 60 i inferior a 120m² 1,5 places/hab

Habitatge de superfície construïda igual o superior a 120m² 2 places/hab

S'exceptua d'aquesta obligatorietat les rehabilitacions d'edificis existents, situats en les zones de recinte emmurallat i ravals.

Per a les edificacions de nova planta situades en aquestes zones de recinte emmurallat i ravals es podrà substituir la construcció d'aquestes places obligatòries per l'adquisició de places sobrants o construcció de places d'aparcament en un radi no superior a 700 mts. que restaran vinculades a l'habitatge corresponent, o en altre cas, per l'abonament dels drets de places d'aparcament que fixarà l'ajuntament mitjançant la corresponent ordenança municipal, i que es destinarà per part de l'ajuntament a inversions i projectes per aquesta finalitat.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions d'eixample, i blocs aïllats.

S'exceptuarà en aquest cas, els solars que per les seves escasses dimensions no permetin tècnicament la ubicació de la rampa i l'aparcament soterrani, i en aquest cas l'aparcament es podrà situar en planta baixa, i/o amb les condicions fixades en l'apartat anterior per a les zones de recinte emmurallat i ravals.

En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries.

En sòl urbanitzable, els plans parcials hauran de preveure dins la seva normativa el mateix estàndard mínim de nombre de places d'aparcament, podent-se complementar aquesta previsió amb una reserva addicional de superfície d'estacionament a l'aire lliure.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Pels grans establiments comercials s'estarà al que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100m² de superfície construïda.

g) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150m²: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 20 localitats o usuaris, i una plaça d'aparcament per cada 15 localitats o usuaris en locals amb aforament igual o superior a 500 localitats.

h) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

i). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure'ns en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

j) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.

2.- Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament mínimes obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40m.

3.- Les places d'aparcament obligatòries que es fixin o concretin en els projectes tècnics per complir els anteriors estàndards s'hauran de vincular registralment als habitatges o establiments de nova construcció o rehabilitació, estiguin o no situats a la mateixa parcel·la o solar, el que s'haurà de justificar en el moment de sol·licitar-se la llicència de primera ocupació o la llicència d'obertura o ambiental corresponent.

Les places d'aparcament que es situïn en el mateix edifici, i que representin un esmentat respecte al estàndard mínim necessari establert en aquest article, no caldrà que es vinculin a cap habitatge o establiment. En el supòsit que posteriorment l'esmentat esmentat es destines al compliment de l'estàndard d'aparcaments, serà obligatòria igualment la vinculació registral de la placa amb l'habitatge o establiment.

En tot cas, serà necessària l'autorització municipal per deixar sense efecte qualsevol de les esmentades vinculacions.

4.- L'ajuntament, no obstant, podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins la

trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i substituir l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, per l'adquisició dels drets de places d'aparcament, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació dins l'edifici.

Proposta nou redactat article 56

Art. 56. Previsió d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de

l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 60m² 1 plaça/hab

Habitatge de sup. const. superior a 60 i inferior a 120m² 1,5 places/hab

Habitatge de superfície construïda igual o superior a 120m² 2 places/hab

En el supòsit que el resultat global doni un nombre diferent de la unitat sencera, la part addicional de 0,5, no generarà una nova plaça d'aparcament.

Quan l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per a aparcament resulti menor a quatre places (4), podrà dispensar-se de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.

Serà d'aplicació l'excepcionalitat prevista com a raó de funcionalitat justificada, prevista a la regulació específica de l'àmbit "Conjunts urbans subjectes a condicions estètiques del catàleg de bens a protegir", referent a l'amplada màxima de les portalades en planta baixa, per a la ubicació de pàrquings.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions de, Clau 5- Eixample, i Clau 6- Blocs aïllats.

Si bé, en aquells solars que per les seves escasses dimensions no permetin la ubicació de la totalitat de les places obligatòries en la planta soterrani, la resta de places es situaran a la planta baixa.

A aquests efectes, la construcció d'una planta soterrani no es considerarà obligatòria pel cas que no s'hi puguin situar més de quatre places d'aparcament o bé que la seva construcció representi un cost desproporcionat per les característiques geotècniques del terreny (un increment de més del 50% del cost mitjà de construcció d'una planta soterrani tipus).

Per raons de funcionalitat justificada dins l'àmbit del nucli antic, corresponent a les claus Clau1- Front de mar, Clau 2- Recinte emmurallat, Clau 3- Ravals, Clau 4- Conservació edificació, l'Ajuntament podrà excepcionar, limitar o prendre mesures concretes en referència al nombre de places d'aparcament exigibles, en aquells solars que, per les seves característiques o situació en el seu entorn urbà, així ho consideri pertinent a l'hora d'atorgar llicències per obres de gran reforma o de nova edificació.

Els criteris que justificarien l'adopció d'aquestes mesures d'excepcionalitat ho serien en funció de considerar les següents circumstàncies:

- L'actual i/o futur tractament del carrer per a un ús preferent per a vianants (plataforma única, paviments de terra, prioritat invertida).
- L'estretor del carrer (dificultat d'accés, protecció del vianant, amplada portals entrada vehicles).
- El caràcter eminentment comercial i/o terciari del vial, evitant la desvitalització de la vida urbana al nucli antic.
-

- Les dimensions del vial que dificulta o impedeix compatibilitzar la circulació de vehicles amb la utilització de l'espai per activitats lúdiques, i/o terciàries (desfilades, esdeveniments esportius, terrasses de bar, mercats i exposicions a l'aire lliure).
- Potencial aparició de places d'aparcament del carrer que podés provocar una disfunció amb el caràcter d'illa de vianants on s'hi ubica.

En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries.

En sòl urbanitzable, els plans parcials hauran de preveure dins la seva normativa el mateix estàndard mínim de nombre de places d'aparcament, podent-se complementar aquesta previsió amb una reserva addicional de superfície d'estacionament a l'aire lliure.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges". Pels grans establiments comercials s'estarà al que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100m² de superfície construïda.

g) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150m²: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 20 localitats o usuaris, i una plaça d'aparcament per cada 15 localitats o usuaris en locals amb aforament igual o superior a 500 localitats. Serà d'aplicació la regulació continguda a l'apartat "a) Edificis d'habitatges"

h) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

i). Per tot ús legalment permès, que no figure relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure'ns en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

j) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.

2.- Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament mínimes obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40m.

3.- Justificació

D'acord amb l'article 97.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, es tracta de suprimir una vinculació singular que, en tant que mesura aïllada sense una política concreta municipal en matèria de regulació dels aparcaments públics/privats, no garanteix l'objectiu fixat pel POUM.

Ans al contrari, la perjudica al rigiditzar la iniciativa privada en l'obtenció d'aquest objectiu (creació d'un parc de places d'aparcament en renta lliure)

En aquest sentit, es considera que queda garantida l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents de la modificació proposada.

En tot cas, no s'està en cap dels supòsits de valoració negativa relacionats en l'apartat segon d'aquest article 97, en tant la modificació de l'article 56 no comporta increment del sostre edificable ni d'intensitat d'usos, es manté la coherència amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Tampoc suposa modificació de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta modificació del l'article 56 del POUM, es considera que no s'ha d'incorporar un informe ambiental, en tant que la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental ni comporta cap repercussió ambiental.

Tampoc repercuteix aquesta modificació en aspectes de mobilitat i, per tant, en referència a la prescripció de l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

4.- Tramitació.-

L'expedient es tramitarà d'acord amb l'art. 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

D'acord amb l'establert a l'article 73.2 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, l'aprovació inicial de la present modificació no comporta suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, atès a que les noves determinacions no comporten una modificació del regim urbanístic.

Octavi Font Sebarroja
Arquitecte Municipal

Blanes, 8 de maig de 2016

G:\01-PLANEJAMENT\MODIFICACIONS POUM\Mod. puntual POUM. Art. 56. Previsió aparcaments en les edificacions\TEXT REFÓS publicació acord CTUG 13 abril 2016\Mod. art 56_ TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA segons acord CTUG 13 abril 2016.docx