



Ajuntament de Caldes d'Estrac



**Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (MPPGOU)
de Caldes d'Estrac, referida a les reserves de places d'aparcament**

maig 2022

Redacció: Albert de Pablo Ponte, arq.
Sílvia Compta Reventós, arq.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (MPPGOU) de Caldes d'Estrac referida a les reserves de places d'aparcament

maig 2022

INDEX

MEMÒRIA

1. Memòria informativa

- 1.1 Àmbit
- 1.2 Objecte
- 1.3 Motivació
- 1.4 Marc legal
- 1.5 Iniciativa
- 1.6 Planejament vigent

2. Memòria justificativa

- 2.1 Justificació de la necessitat i conveniència
- 2.2 Abast

3. Estudis i informes complementaris

- 3.1 Procediment d'avaluació ambiental i avanç de planejament
- 3.2 Mobilitat generada i aparcament
- 3.3 Memòria social
- 3.4 Estudi de viabilitat econòmica
- 3.5 Agenda

NORMATIVA URBANÍSTICA



MEMÒRIA

1. Memòria informativa

1.1 Àmbit

L'àmbit de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana (MPPGOU) és el sòl urbà del terme municipal de Caldes d'Estrac. Concretament, es refereix a la zona d'ordenació contínua tradicional -clau 7-, als elements i entorns catalogats pel Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA) i als habitatges de protecció pública.

1.2 Objecte

És voluntat municipal prioritària incentivar la rehabilitació del parc d'habitatges del municipi. Del seu patrimoni edificat en general i, en particular, del nucli antic i dels elements inclosos al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA). A tal efecte considera que cal revisar la normativa urbanística vigent per tal de cercar alternatives a les disposicions normatives que fan referència a les reserves obligatòries d'aparcament que, actualment, consisteixen en garantir una plaça d'aparcament al mateix edifici.

També és objectiu de l'Ajuntament prioritzar la mobilitat de vianants al nucli antic, mantenint o disminuint els moviments d'aparcament en el nucli urbà. Les mesures que s'estan aplicant en aquest sentit estan incloses en el Pla de mobilitat urbana sostenible redactat l'any 2018 per la Gerència d'infraestructures viàries i mobilitat de la Diputació de Barcelona.

L'ajuntament vol incentivar també la construcció d'habitatges de protecció pública en el municipi. La reserva obligatòria d'una plaça d'aparcament per a cada nou habitatge d'aquestes característiques pot constituir un entrebanc a la promoció d'aquest tipus d'habitatge.

L'objectiu doncs d'aquesta MPPGOU és ajustar la normativa urbanística vigent en tot allò que faci referència a la reserva obligatòria de places d'aparcament que resulti inconvenient per al compliment dels objectius abans descrits: tendir a una la mobilitat urbana prioritàriament de vianants, rehabilitar el patrimoni edificat existent, i assolir un parc d'habitatges assequibles.

1.3 Motivació

El Pla General d'ordenació urbana de Caldes d'Estrac (PGOU) va ser aprovat l'11 de juliol de 1984, i la seva normativa refosa va ser aprovada el 22 de setembre de 2005. Aquests dos documents constitueixen el planejament general vigent. Des de llavors s'han aprovat dues modificacions puntuals de l'articulat de la normativa urbanística que no fan referència als articles que regulen les reserves d'aparcament i que seran objecte d'aquesta modificació puntual del planejament. Aquests articles són els corresponents al Capítol I del *Títol VI. Regulació dels usos*, articles 45 a 48.

Les normes urbanístiques del planejament vigent fixen -al seu article 46- que totes les noves edificacions en sòl urbà -en zones 7, 8, 10, 11, 12 i 16- hauran de preveure tantes places d'aparcament com habitatges. Aquesta determinació suposa sovint la impossibilitat de dur a terme els projectes d'obra nova o de rehabilitació integral que serien conformes amb la resta d'aspectes normatius. L'efecte d'aquesta normativa incideix directament en la possibilitat de renovació del parc d'habitatges del nucli antic, atès la impossibilitat d'assolir el mínim de places d'aparcament exigides pel planejament urbanístic vigent. Al poble no es troben places d'aparcament privat disponibles per a ser vinculades als nous projectes i, per motius diversos, no resulta possible ni viable fer soterranis en aquest tipus d'immobles. En definitiva, en els casos on la resta de la normativa urbanística ho permet i físicament és possible, les actuals exigències d'aparcament impossibiliten l'augment del nombre d'habitatges als immobles i el seu canvi d'ús. Aquest fet contribueix a bloquejar la regeneració dels teixits urbans més antics.

Succeeix el mateix en els edificis que formen part del catàleg del PEPPA i en els seus entorns també catalogats, on la construcció de la reserva d'aparcament és sovint impossible atès les dificultats tècniques per fer compatible la protecció dels edificis catalogats amb l'aparcament i els seus accessos i, addicionalment que no és permès l'aparcament en superfície en motiu de la protecció de l'entorn dels edificis envoltats de jardí. La conseqüència de tot plegat és que els edificis catalogats que molt sovint es troben en mal estat de conservació, romanen degradats per la impossibilitat d'assolir la reserva de places d'aparcament exigides per la normativa urbanística vigent. Aquests edificis a banda de tenir valor cultural i patrimonial tenen també valor econòmic, condicions i mèrits per a ser objecte d'intervencions de rehabilitació integral, canviant-ne els usos o augmentant el nombre d'habitatges en la mesura del què permet la normativa urbanística.

En el cas dels habitatges de protecció pública la reserva d'una plaça d'aparcament per cada habitatge pot suposar un impediment més per a que el municipi es doti d'aquesta reserva.

1.4 Marc legal

Normativa urbanística

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors, entre les quals el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

En cas que alguna disposició legal sigui modificada en el transcurs de la tramitació caldrà estar al nou règim legal que resulti d'aplicació, tenint en compte, en el seu cas, el que prevegin les corresponents disposicions transitòries.

1.5 Iniciativa

La present MPPGOU està promoguda per l'Ajuntament de Caldes d'Estrac d'acord amb la competència que li atribueix el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.6 Planejament vigent

Per a la redacció d'aquesta MPPGOU són vigents:

- El Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Caldes d'Estrac aprovat l'11 de juliol de 1984
- El Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA) de Caldes d'Estrac, aprovat el 24 de gener de 1996
- El Text refós de la Normativa urbanística del PGOU, aprovat el 22 de setembre de 2005
- La Modificació Puntual del Pla general d'ordenació urbana (MPPGOU) al terme municipal de Caldes d'Estrac relativa als articles 13, 18, 23 i 31 de la normativa urbanística, aprovada el 15 d'abril de 2010
- La MPPGOU de l'article 23 de les Normes urbanístiques pel que fa a les definicions dels usos segons la funció urbanística. Aprovada el 8 de juny de 2017

Articles de la normativa urbanística vigent que fan referència a les reserves de places d'aparcament i d'aparcaments en general

Text refós de la Normativa urbanística del PGOU. 2005:

TITOL VI

REGULACIO D'ACTIVITATS

CAPITOL I

Art. 45.- REGULACIO DE L'ÚS DE GARATGES

A.- DEFINICIÓ

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor mecànic.

Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situïn dins de garatges.

Art. 46.- OBLIGATORIETAT DELS GARATGES

Totes les noves edificacions situades a les zones 7,8,10,11,12,i 16, hauran de preveure tantes places de garatges com vivendes; les noves edificacions destinades a ús hotel·ler, hauran de preveure un mínim de places de garatge equivalent al 70 % del nombre d'habitacions.

Les edificacions situades a les zones 9, 13, 14, i 15, hauran de preveure, com a mínim, accés i espai dins de la parcel·la per la ubicació del vehicle.

En el cas d'edificis o establiments destinats a usos col·lectius o públics, per a l'obtenció de la llicència d'obres, o de reforma o habilitació, s'haurà de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se i preveure la seva solució.

Art. 47.- CATEGORIES DELS GARATGES

S'estableix la següent classificació:

-CATEGORIA PRIMERA:

a).- Garatges d'ús particular un màxim de 100 m2 (o cotxes).

b).- Edifici independent de la vivenda, dintre de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m2 (5 cotxes).

-CATEGORIA SEGONA: Garatges d'us públic.

a).- Planta baixa d'edificis plurifamiliars de vivendes col·lectives, a partir de 100m2.

b).- Edificis independents de vivenda, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m2.

Art. 48.- RÈGIM DE COMPATIBILITATS.

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories de garatges.

ZONA	GARATGES COMPATIBLES
7 _ Ordenació continua tradicional.	1 a
8 – Cases unifamiliars en filera alineades	1 a
9 – Cases unifamiliars en filera no alineades.	1 a
10_ Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b
11 i 12 _ Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a , 2 b
13,14, 15 _ Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b
16 – Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b
17 _ Hotelera	1 a, 2 a

MPPGOU art 23: Només defineix l'ús de garatges oberts al públic: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils.

2. Memòria justificativa de la MPPGOU

2.1 Justificació de la necessitat i conveniència

A continuació es justifiquen la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la MPPGOU en relació als interessos públics i privats concurrents, d'acord amb l'article 97 del TRLU. Així mateix, segons allò que estableix l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Pel que fa a la necessitat i conveniència de la Modificació es justifica en tant que l'Ajuntament de Caldes d'Estrac està interessat a revisar la normativa urbanística vigent per cercar solucions alternatives a les disposicions normatives que fan referència a les reserves obligatòries d'aparcament que actualment consisteixen en garantir una plaça d'aparcament al mateix edifici o bé una plaça vinculada registralment als nous habitatges creats. L'objectiu final és el d'incentivar la rehabilitació del parc patrimonial en general i del casc antic en particular.

2.2 Abast

La present MPPGOU afecta a la zona residencial d'ordenació contínua tradicional (zona 7), a tots els elements inclosos en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA) i a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Aquest planejament es refereix a unes 270 parcel·les de la zona residencial d'ordenació contínua tradicional -clau 7- on, en aplicació de la normativa urbanística vigent tenen cabuda uns 350 habitatges. Les parcel·les ja es troben construïdes en la seva major part amb un habitatge com a mínim i els casos en què una rehabilitació podria permetre l'aparició de nous habitatges són minoria -entre 40 i 60 nous habitatges per augment de densitat dels edificis-. Per qüestions de superfície i de normativa urbanística la major part de les parcel·les de la zona de clau 7 només admetrien un habitatge unifamiliar entre parets mitgeres. L'alçada edificable és de planta baixa i un pis -o dos- segons sigui la seva posició urbana. Es tracta de parcel·les estretes -entre 5 i 6 metres de façana- i amb una profunditat edificable que sovint no permet una superfície edificable de més de 80 m² per planta. Tenint en compte que ara com ara les plantes baixes no poden constituir un habitatge independent (excepte en els casos d'habitatges adaptats) i que la densitat en aquella zona és d'un habitatge per cada 80 m² construïts, en nombroses parcel·les només hi pot haver un sol habitatge.

Segons la projecció de població estimada, la memòria social redactada en motiu de l'Avanç de POUM de Caldes d'Estrac xifra la necessitat d'habitatge en uns 200 nous habitatges per a l'any 2035. Aquest document també constata l'existència de 234 habitatges buits. La necessitat d'habitatges en els propers anys es pot cobrir amb la rehabilitació d'aquests habitatges no utilitzats i la construcció d'algun de nou que cobreixi la demanda que no pugui absorbir-se amb els habitatges actualment vacants.

El PEPPA actualment inclou 62 elements, 25 dels quals -destinats a habitatge- es situen a la zona 7. Alguns elements catalogats ja tenen la seva zona d'aparcament dins de la pròpia finca. En el cas dels elements del PEPPA la modificació millorarà les possibilitats de rehabilitació dels elements on es desitgi produir un canvi d'ús o de densitat d'habitatges que requereixi un major nombre de places d'aparcament i no sigui possible emplaçar-les a la finca.

Segons es desprèn de la diagnosi d'aparcament del PMUS, Caldes disposa d'una gran dotació de places d'aparcament (1.304 en la via pública i 217 en bosses d'aparcament públic). Cal tenir en compte que moltes de les edificacions residencials existents disposen d'aparcament privat, sobretot els habitatges aïllats -unifamiliars i plurifamiliars- de recent construcció. Les places d'aparcament existents hores d'ara serien suficients per a donar servei a les edificacions a les quals la MPPGOU eximeix de les reserves d'aparcament.

La present MPPGOU modifica els articles 45 a 48 del Capítol I del *Títol VI. Regulació dels usos* de la Normativa urbanística vigent referents a la reserva de places d'aparcament.

Comparació entre la normativa urbanística vigent i la proposta de modificació dels articles 45 a 48 del Capítol I del *Títol VI. Regulació dels usos*

Normativa urbanística vigent PGOU	Normativa MPPGOU
<p>Art. 45.- <u>REGULACIÓ DE L'ÚS DE GARATGES</u></p> <p>A.- <u>DEFINICIÓ</u></p> <p>Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor mecànic.</p> <p>Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situïn dins de garatges.</p>	<p>Art. 45. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT</p> <p>A. DEFINICIÓ</p> <p>Es consideren aparcaments els espais destinats a l'estacionament permanent de vehicles situats a l'exterior o a l'interior dels edificis. Els aparcaments poden ser privats o públics segons es trobin situats en llocs de domini privat o públic respectivament.</p> <p>Es consideren garatges els locals destinats a la guarda i a l'aparcament, amb caràcter habitual, de vehicles de motor.</p> <p>Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situïn dins de garatges.</p> <p>B. DIMENSIONS MÍNIMES DE LA PLAÇA D'APARCAMENT</p> <p>Les mesures mínimes d'una plaça d'aparcament són de quatre metres i cinquanta centímetres de llarg i dos metres i cinquanta centímetres d'ample, 4,50 m x 2,50 m. Es podrà reduir puntualment la seva amplada de dos metres i cinquanta centímetres, 2,50 m, a un mínim de dos metres i trenta centímetres, 2,30 m, en motiu de la presència dins la plaça d'elements estructurals.</p>
<p>Art. 46.- <u>OBLIGATORIETAT DELS GARATGES</u></p> <p>Totes les <u>noves edificacions</u> situades a les zones <u>7,8,10,11,12,i 16</u>, hauran de preveure tantes places de garatges com vivendes; les noves edificacions destinades a ús hotel·ler, hauran de preveure un mínim de places de garatge equivalent al 70 % del nombre d'habitacions.</p> <p>Les edificacions situades a les zones 9, 13, 14, i 15, hauran de preveure, com a mínim, accés i espai dins de la parcel·la per la ubicació del vehicle.</p> <p>En el cas d'edificis o establiments destinats a usos col·lectius o públics, per a l'obtenció de la llicència d'obres, o de reforma o rehabilitació, s'haurà de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se i preveure la seva solució.</p>	<p>Art. 46. OBLIGATORIETAT DE LES RESERVES D'APARCAMENT</p> <p>Excepte en la zona residencial d'ordenació contínua tradicional -zona 7-, en les zones de sòl urbà -8, 9, 10,11,12 13, 14, 15 i 16- totes les edificacions de nova planta o les que resultin de la rehabilitació de construccions existents que suposi un augment de la densitat d'habitatges o un canvi d'ús de les mateixes, hauran de preveure tantes places d'aparcament com habitatges continguin. En les zones d'edificació 8, 9, 10,11,12 13, 14, 15, 16 i 17 les noves edificacions destinades a ús hotel·ler hauran de preveure un mínim de places d'aparcament equivalent al 70% del nombre d'habitacions.</p> <p>Igualment queden exempts de l'obligació de la reserva d'aparcament:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les edificacions incloses en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA), tant les catalogades com a peça arquitectònica en sí mateixa, com les incloses dins d'un ambient urbà de protecció. • els habitatges de protecció oficial. <p>Excepte les edificacions situades en la zona residencial d'ordenació contínua tradicional -zona 7- i en les edificacions i els espais catalogats en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, en els edificis o establiments destinats a usos col·lectius o públics s'hauran de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se en relació a la mobilitat i preveure la seva solució com a condició prèvia a l'obtenció de les llicències d'obres, de reforma o de rehabilitació.</p> <p>Les places d'aparcament requerides s'hauran de situar en la mateixa finca on se situa l'activitat; cas que això no sigui possible, es podran disposar en altres ubicacions situades en un radi de 500 metres sempre i quan s'acrediti la seva vinculació a l'ús autoritzat amb alguna de les condicions següents:</p>

	<p>a) Adquisició de les places requerides i vinculació "ob rem" amb l'edificació principal, amb inscripció al Registre de la propietat, que no es podrà cancel·lar sense autorització de l'ajuntament.</p> <p>b) Contracte de lloguer o de cessió d'ús de les places requerides amb una durada mínima de 5 anys, amb inscripció o anotació al Registre de la propietat de la condició de la llicència.</p> <p>En aquells casos d'edificis plurifamiliars on sigui obligatòria la reserva de places d'aparcament, aquesta es podrà reduir en un màxim del 20% del total de les places exigides quan la seva disposició hagi de suposar la construcció d'una planta addicional de soterrani.</p>																																				
<p>Art. 47.- CATEGORIES DELS GARATGES</p> <p>S'estableix la següent classificació:</p> <p><u>-CATEGORIA PRIMERA:</u></p> <p>a).- Garatges d'ús particular un màxim de 100 m2 (o cotxes).</p> <p>b).- Edifici independent de la vivenda, dintre de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m2 (5 cotxes).</p> <p><u>-CATEGORIA SEGONA:</u> Garatges d'us públic.</p> <p>a).- Planta baixa d'edificis plurifamiliars de vivendes col·lectives, a partir de 100m2.</p> <p>b).- Edificis independents de vivenda, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m2.</p>	<p>Art. 47. CATEGORIES D'APARCAMENTS</p> <p>S'estableix la següent classificació:</p> <p>CATEGORIA PRIMERA: Aparcaments d'ús particular</p> <p>a) Aparcaments situats en superfície dins de la parcel·la o a l'edifici destinat a l'ús principal amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).</p> <p>b) Aparcaments situats en un edifici independent de l'edifici destinat a l'ús principal i dins de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).</p> <p>CATEGORIA SEGONA: Aparcaments d'ús col·lectiu</p> <p>a) Aparcaments situats a la planta baixa o soterrani d'edificis d'ús col·lectiu, a partir de 100m².</p> <p>b) Aparcaments situats en edificis independents de l'edifici destinat a l'ús principal, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m².</p>																																				
<p>Art. 48.- RÈGIM DE COMPATIBILITATS.</p> <p>Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories de garatges.</p> <table border="1" data-bbox="225 1232 758 1657"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>GARATGES COMPATIBLES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 _ Ordenació continua tradicional.</td> <td>1 a</td> </tr> <tr> <td>8 – Cases unifamiliars en filera alineades</td> <td>1 a</td> </tr> <tr> <td>9 – Cases unifamiliars en filera no alineades.</td> <td>1 a</td> </tr> <tr> <td>10_ Cases plurifamiliars en filera</td> <td>1 a, 2 a, 2 b</td> </tr> <tr> <td>11 i 12 _ Aïllades plurifamiliars</td> <td>1 a, 1 b, 2 a , 2 b</td> </tr> <tr> <td>13,14, 15 _ Aïllades unifamiliars</td> <td>1 a, 1 b</td> </tr> <tr> <td>16 – Passeig marítim</td> <td>1 a, 1 b, 2 a, 2 b</td> </tr> <tr> <td>17 _ Hotelera</td> <td>1 a, 2 a</td> </tr> </tbody> </table>	ZONA	GARATGES COMPATIBLES	7 _ Ordenació continua tradicional.	1 a	8 – Cases unifamiliars en filera alineades	1 a	9 – Cases unifamiliars en filera no alineades.	1 a	10_ Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b	11 i 12 _ Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a , 2 b	13,14, 15 _ Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b	16 – Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b	17 _ Hotelera	1 a, 2 a	<p>Art. 48. RÈGIM DE COMPATIBILITATS</p> <p>Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories d'aparcaments.</p> <table border="1" data-bbox="758 1232 1361 1657"> <thead> <tr> <th>ZONA</th> <th>APARCAMENTS COMPATIBLES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 Ordenació continua tradicional</td> <td>1 a, 2 a, 1b</td> </tr> <tr> <td>8 Cases unifamiliars en filera alineades</td> <td>1 a</td> </tr> <tr> <td>9 Cases unifamiliars en filera no alineades</td> <td>1 a</td> </tr> <tr> <td>10 Cases plurifamiliars en filera</td> <td>1 a, 2 a, 2 b</td> </tr> <tr> <td>11 i 12 Aïllades plurifamiliars</td> <td>1 a, 1 b, 2 a, 2 b</td> </tr> <tr> <td>13,14,15 Aïllades unifamiliars</td> <td>1 a, 1 b</td> </tr> <tr> <td>16 Passeig marítim</td> <td>1 a, 1 b, 2 a, 2 b</td> </tr> <tr> <td>17 Hotelera</td> <td>1 a, 2 a</td> </tr> </tbody> </table>	ZONA	APARCAMENTS COMPATIBLES	7 Ordenació continua tradicional	1 a, 2 a, 1b	8 Cases unifamiliars en filera alineades	1 a	9 Cases unifamiliars en filera no alineades	1 a	10 Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b	11 i 12 Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a, 2 b	13,14,15 Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b	16 Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b	17 Hotelera	1 a, 2 a
ZONA	GARATGES COMPATIBLES																																				
7 _ Ordenació continua tradicional.	1 a																																				
8 – Cases unifamiliars en filera alineades	1 a																																				
9 – Cases unifamiliars en filera no alineades.	1 a																																				
10_ Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b																																				
11 i 12 _ Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a , 2 b																																				
13,14, 15 _ Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b																																				
16 – Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b																																				
17 _ Hotelera	1 a, 2 a																																				
ZONA	APARCAMENTS COMPATIBLES																																				
7 Ordenació continua tradicional	1 a, 2 a, 1b																																				
8 Cases unifamiliars en filera alineades	1 a																																				
9 Cases unifamiliars en filera no alineades	1 a																																				
10 Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b																																				
11 i 12 Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a, 2 b																																				
13,14,15 Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b																																				
16 Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b																																				
17 Hotelera	1 a, 2 a																																				

3. Estudis i informes complementaris

3.1 Procediment d'avaluació ambiental i avanç de planejament

Avaluació ambiental

D'acord amb l'article 70 del RLU, en cas de formular la revisió del Pla d'Ordenació urbanística municipal, l'informe ambiental que preveu el TRLU ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa ambiental de plans i programes, en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental d'acord amb la legislació vigent.

Els articles 5 a 7 i l'Annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableixen els plans i programes que es troben sotmesos a avaluació ambiental. En concret, l'article 7 de l'esmentada llei determina les modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental. La present MPPGOU de Caldes d'Estrac no es troba subjecta al procediment d'avaluació ambiental, atès que:

- No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del PGOU vigent, i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient (article 7.1a).
- No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (article 7.1.b)
- No altera la classificació ni la qualificació del sòl no urbanitzable (article 7.1.c)
- Afecta únicament al sòl urbà (article 7.1.d)

Per tot l'exposat, donades les característiques i les determinacions que conté el present document, la present Modificació puntual del PGOU de Caldes d'Estrac no requereix d'informe ambiental en els termes i continguts que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Avanç de planejament

Atès l'objectiu i el contingut de la present Modificació puntual i el seu abast limitat a efectes de la seva tramitació resulta d'aplicació allò previst a l'article 117.3 en relació al 101. 1b) i 1c) del RLU en el sentit de no resultar necessària la formulació de la figura de d'Avanç de planejament:

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament,

I els referits apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 del mateix Reglament disposa:

- 101.1 Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament les següents:
- b) L'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana en la formulació i tramitació del pla en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.
 - c) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

3.2 Mobilitat generada i aparcament

El pla de mobilitat urbana sostenible (PMUS) de Caldes d'Estrac 2016-2021, redactat el 2018, promou l'accessibilitat i la seguretat en els carrers del Casc antic per a afavorir la mobilitat dels vianants. Proposa fomentar l'ús racional del vehicle privat, aplicant mesures que facilitin l'ajust de la mobilitat habitual dels ciutadans cap a modes més sostenibles i que promoguin la intermodalitat. Aquests objectius els duu a terme a partir d'actuacions puntuals per millorar la mobilitat municipi. Entre elles es proposa:

- La transformació del carrer Major en vial d'ús exclusiu per a vianants, integrant aquest vial a l'illa de vianants ja existent i completant itineraris de connexió entre diferents equipaments del poble.
- La creació de nous itineraris per a vianants i la millora dels existents. Per a fomentar l'ús racional del vehicle privat aplicant mesures que facilitin altres modes de mobilitat més sostenibles es proposa millorar l'itinerari des de l'aparcament fotovoltaic a l'estació del ferrocarril i el nucli urbà.
- Nova jerarquizació viària al nucli urbà per a utilitzar d'una forma racional i sostenible l'espai urbà. Redistribuir el trànsit per una xarxa principal i reduir aquest per la resta de la xarxa viària per a què puguin ser utilitzats per a vianants o bicicletes.
- Transformació de l'aparcament dels Eucaliptus a zona per residents per ampliar la reserva d'aparcaments per a residents al nucli urbà (30 places d'aparcament).
- Fomentar la mobilitat a peu per a recorreguts de menys de quinze minuts, la mobilitat en transport públic i la intermodalitat entre el cotxe, la bicicleta i el transport públic.

Caldes d'Estrac és un municipi que disposa d'estació de ferrocarril (línia R1), que és el mode de transport públic de referència del municipi, aquest servei forma part del sistema tarifari integrat (zona 3 i corona E). Caldes també disposa de cinc parades del bus C21 que connecta Sant Vicenç de Montalt amb l'estació de Caldes d'Estrac. Pràcticament el 100% de la població té una parada de bus urbà a menys de 450 m. I l'estació de ferrocarril a menys d'un kilòmetre.

Segons es desprèn de la diagnosi d'aparcament del PMUS, Caldes disposa d'una gran dotació de places d'aparcament (1.304 en la via pública i 217 en bosses d'aparcament públic). Cal tenir en compte que moltes de les edificacions residencials existents disposen d'aparcament privat sobretot els habitatges aïllats -unifamiliars i plurifamiliars- de recent construcció. Les places d'aparcament existents hores d'ara serien suficients per a donar servei a les edificacions a les quals la MPPGOU eximeix de les reserves d'aparcament.

OFERTA VIA PÚBLICA (OVP) 1.304 places										OFERTA FORA VIA PÚBLICA (OFVP) 258 places (manquen dades de guals privats)	
Lliure			Regulada							Privat	Públic
Bateria	Sembateria	Cordó	Càrrega - descàrrega	Zona blava	Zona verda	PMR	Reservades serveis	Privades	Moto	Guals i bosses	Bosses
35	9	235	18	551	224	25	24	42	144	41 (manquen guals)	217

Oferta d'estacionament (Font: PMUS de Caldes d'Estrac 2016-2021)

La promoció dels vials per a vianants millora si no s'augmenta el nombre d'aparcaments en aquests vials i, per tant, es produeix una menor circulació de vehicles en vials restringits per a vianants.

Extracte del Pla de mobilitat urbana sostenible (PMUS) de Caldes d'Estrac 2016-2021 de la diagnosi dels aparcaments:

1.1.1 Diagnosi d'aparcament

Caldes d'Estrac disposa d'una dotació de places d'aparcament adequades

- Caldes d'Estrac disposa de 258 places d'aparcament d'ús públic fora del carrer en tres bosses d'aparcament geogràficament ben situades. Corresponen a Bossa d'estacionament de Can Muntanyà, Bossa del pàrquing fotovoltaic de la N-II i Bossa Ajuntament. De propietat privada i ús públic hi ha l'aparcament soterrat del Parc Maragall amb 43 places.
- A Caldes d'Estrac hi ha 279 places lliures o no regulades, pintades de color blanc de manera que qualsevol vehicle hi pot estacionar sense cap limitació.
- També existeixen diferents tipologies de regulació de places: de càrrega i descàrrega, de zona blava, d'àrea de residents, per a persones de mobilitat reduïda, per a recàrrega de vehicles elèctrics i d'altres reservades per a alguna tipologia de servei especificat (serveis hotelers, policia local, etc.). En total, a Caldes d'Estrac hi ha 884 places amb algun sistema de regulació.
- Pel que fa al nivell d'ocupació de la via pública, a l'anàlisi feta durant el període estival, momento de mes demanda d'aparcament, es constata que el nivell d'ocupació no es troba ni molt menys saturat :
- S'han identificat 4 zones del municipi on l'ocupació sobrepassa el 75% i que corresponen a:
- **Sector 1:** El tram inicial del c. Pont del Sergent fins a la baixada del Pont del Sergent i les places de davant del Pavelló.
- **Sector 2:** El tram de la ctra de sant Vicenç de Montalt a Caldes que va des del c. Major fins el c. Remei, en aquest sector s'identifiquen algunes il·legalitats d'estacionament com a la part final del c. Major o al voral costat dret (davant de les escales "del fondo").
- **Sector 3:** Tot el sector "centre" format pel c. Callao, c. Santa Teresa, Camí Ral i el c. de la Riera tram sud (fins al c. de l'església), inclòs l'aparcament de Can Muntanyà.
- **Sector 4** Aquest sector es compon pels c. llúis Companys, C. Mercè, c. molí Nou i el c. de la riera tram nord (des de el c. Pins d'en Salvà).
- Pel que fa a l'ocupació de les places d'aparcament d'ús públic, la mitjana de places disponibles al llarg del dia és de 261 places (124 aparcament fotovoltaic, 63 Platja dels Tres Micos, 36 Hotel colon /platja de la Riera i la resta 39 a l'aparcament soterrat del Parc Maragall). Pel que fa l' hora punta és a les 13h i la disponibilitat de places es redueix a les 227. D'aquestes dades es desprèn que en cap moment del dia es sobrepassen el 40% d'ocupació de l'oferta de places existents.
- El grau d'ilegalitat en l'ús de la zona blava (sense tiquet o sobrepassada l' hora d'estacionament) es en general baixa, entre el 5 i el 8%, excepte en el cas de l'àmbit de l'hotel Colon-Platja de la Riera, on arriba al 20%. En aquest àmbit es on es troba l'ocupació mes alta de places, al voltant del 61% amb puntes del 75%.
- Pel que fa a les durades d'estacionament aquestes són força diverses, es comprova que estacionen una tipologia d'usuaris diversa, amb predominança de motius relacionats amb la mobilitat no obligada bàsicament (platja i restauració). D'altra banda, s'ha detectat a l'àmbit de l'hotel Colon-Platja de la Riera i l'àmbit de la Platja dels Tres Micos, que entre un 9-10% dels vehicles que hi estaciona ho fa per períodes superiors a 8h (residents que no mouen el vehicle). Pel que fa a l'aparcament fotovoltaic el pes específic dels aparcaments de llarga durada es veu incrementat degut a que alhora fa de park&ride de l'estació de ferrocarril i absorbeix una mobilitat obligada de llarga durada com a intercanviador modal.

3.3 Memòria social

D'acord amb l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'ordenació urbanística municipal i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

En el marc de la recent redacció de l'Avanç de POUM de Caldes d'Estrac, s'ha dut a terme la redacció de la memòria social. Segons la projecció de població estimada, la memòria social xifra la necessitat d'habitatge en uns 200 nous habitatges per a l'any 2035. Aquest document també constata l'existència de 234 habitatges buits. La necessitat d'habitatges en els propers anys es pot cobrir amb la rehabilitació d'aquests i la construcció d'alguns de nou que s'ajusti a la demanda que no pugui absorbir-se amb els habitatges actualment vacants.

Extractes de la Memòria social de l'Avanç del POUM:

“L'anàlisi de les necessitats globals d'habitatge a Caldes d'Estrac es realitzarà segons el model d'oferta i demanda d'habitatge. A partir de les dades de projecció de població, i de les dades de persones per llar, s'estima la necessitat d'habitatge futura per a Caldes d'Estrac. Aquest anàlisi mostra que seguint les projeccions d'augment de població detallades en altres apartats d'aquesta memòria social, de cara al 2035 farà falta augmentar el parc d'habitatges principals en 200 habitatges.”

“El càlcul de nous habitatges principals necessaris per a Caldes d'Estrac, així com el nombre actual d'habitatges buits, determina que la necessitat d'habitatge es podria suplir, en bona part, amb l'ocupació dels habitatges actualment vacants (234). De considerar que els habitatges buits poden no ser aptes per a acollir part d'aquesta demanda d'habitatge, caldria proveir de nous habitatges el municipi de Caldes d'Estrac, o promoure el canvi de tipologia dels habitatges, d'habitatge secundari, a habitatge principal.”

3.4 Estudi de viabilitat econòmica

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics.

Tanmateix, les determinacions de la present modificació puntal del PGOU, no tenen cap implicació econòmica que requerís de la seva avaluació. És en aquest sentit que no s'incorpora l'avaluació econòmica i financera.

D'altra banda, les determinacions de la present modificació puntal del PGOU no comporten cap repercussió sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. És en aquest sentit que no s'incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica.

3.5 Agenda

D'acord amb el marc legal vigent correspon a l'Agenda, quan no es disposa del programa d'actuació urbanística, la determinació de les prioritats i de les previsions temporals relatives a l'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal. Atès que les determinacions de la present modificació puntal no comporten cap alteració que pogués afectar la programació del PGOU, aquesta MPPGOU no incorpora l'agenda.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 45. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT

A. DEFINICIÓ

Es consideren aparcaments els espais destinats a l'estacionament permanent de vehicles situats a l'exterior o a l'interior dels edificis. Els aparcaments poden ser privats o públics segons es trobin situats en llocs de domini privat o públic respectivament.

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda i a l'aparcament, amb caràcter habitual, de vehicles de motor.

Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situïn dins de garatges.

B. MESURES MÍNIMES DE LA PLAÇA D'APARCAMENT

Les mesures mínimes d'una plaça d'aparcament són de quatre metres i cinquanta centímetres de llarg i dos metres i cinquanta centímetres d'ample, 4,50 m x 2,50 m. Es podrà reduir puntualment la seva amplada de dos metres i cinquanta centímetres, 2,50 m, a un mínim de dos metres i trenta centímetres, 2,30 m, en motiu de la presència dins la plaça d'elements estructurals.

Art. 46. OBLIGATORIETAT DE LES RESERVES D'APARCAMENT

Excepte en la zona residencial d'ordenació contínua tradicional -zona 7-, en les zones de sòl urbà -8, 9, 10,11,12 13, 14, 15 i 16- totes les edificacions de nova planta o les que resultin de la rehabilitació de construccions existents que suposi un augment de la densitat d'habitatges o un canvi d'ús de les mateixes, hauran de preveure tantes places d'aparcament com habitatges continguin. En les zones d'edificació 8, 9, 10,11,12 13, 14, 15, 16 i 17 les noves edificacions destinades a ús hoteler hauran de preveure un mínim de places d'aparcament equivalent al 70% del nombre d'habitacions.

Igualment queden exemptes de l'obligació de la reserva d'aparcament:

- les edificacions incloses en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA), tant les catalogades com a peça arquitectònica en sí mateixa, com les incloses dins d'un ambient urbà de protecció.
- els habitatges de protecció oficial.

Excepte les edificacions situades en la zona residencial d'ordenació contínua tradicional -zona 7- i en les edificacions i els espais catalogats en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, en els edificis o establiments destinats a usos col·lectius o públics s'hauran de tenir en compte les necessitats que puguin crear-se en relació a la mobilitat i preveure la seva solució com a condició prèvia a l'obtenció de les llicències d'obres, de reforma o de rehabilitació.

Les places d'aparcament requerides s'hauran de situar en la mateixa finca on se situa l'activitat; cas que això no sigui possible, es podran disposar en altres ubicacions situades en un radi de 500 metres sempre i quan s'acrediti la seva vinculació a l'ús autoritzat amb alguna de les condicions següents:

- a) Adquisició de les places requerides i vinculació "ob rem" amb l'edificació principal, amb inscripció al Registre de la propietat, que no es podrà cancel·lar sense autorització de l'ajuntament.

- b) Contracte de lloguer o de cessió d'ús de les places requerides amb una durada mínima de 5 anys, amb inscripció o anotació al Registre de la propietat de la condició de la llicència.

En aquells casos d'edificis plurifamiliars on sigui obligatòria la reserva de places d'aparcament, aquesta es podrà reduir en un màxim del 20% del total de les places exigides quan la seva disposició hagi de suposar la construcció d'una planta addicional de soterrani.

Art. 47. CATEGORIES D'APARCAMENTS

S'estableix la següent classificació:

CATEGORIA PRIMERA: Aparcaments d'ús particular

- a) Aparcaments situats en superfície dins de la parcel·la o a l'edifici destinat a l'ús principal amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).
- b) Aparcaments situats en un edifici independent de l'edifici destinat a l'ús principal i dins de la mateixa parcel·la, amb un màxim de 100 m² (5 cotxes).

CATEGORIA SEGONA: Aparcaments d'ús col·lectiu

- a) Aparcaments situats a la planta baixa o soterrani d'edificis d'ús col·lectiu, a partir de 100m².
- b) Aparcaments situats en edificis independents de l'edifici destinat a l'ús principal, amb parcel·la pròpia o compartida, a partir de 100 m².

Art. 48. RÈGIM DE COMPATIBILITATS

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories d'aparcaments.

ZONA		APARCAMENTS COMPATIBLES
7	Ordenació continua tradicional	1 a, 2 a, 1b
8	Cases unifamiliars en filera alineades	1 a
9	Cases unifamiliars en filera no alineades	1 a
10	Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b
11 i 12	Aïllades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a, 2 b
13,14,15	Aïllades unifamiliars	1 a, 1 b
16	Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b
17	Hotelera	1 a, 2 a