



2. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA



2.1. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.1.1 Objectius i criteris

La present *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació (MPG 110) per l'obtenció d'habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat*, té com a objectiu contribuir a augmentar el parc d'habitatge de protecció oficial a fi i efecte d'avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana i en garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

Per fer-ho, d'acord a allò previst al TRLUC i al RLUC, la modificació ajusta les condicions d'ús de les zones i subzones que admeten habitatge plurifamiliar, per establir el destí parcial a habitatge de protecció pública de caràcter genèric, en actuacions d'obra nova i en determinades actuacions d'ampliació o rehabilitació que incloguin l'ús d'habitatge, en aquelles parcel·les amb un sostre d'habitatge potencial superior als 600m²st, en el sòl urbà. El destí parcial es concretarà, com a mínim, en un 30% del sostre urbanístic que es proposa edificar o rehabilitar.

S'exceptuen de la destinació parcial a habitatge de protecció pública, d'una banda, les parcel·les pendents d'edificar resultants d'àmbits de modificació de planejament general o de planejament derivat que continguin la reserva de HPO. D'altra banda, les parcel·les amb un grau de protecció A, Bv i Bs d'acord amb el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró.

A fi i efecte, de fomentar el desenvolupament d'actuacions que suposin el destí parcial a habitatge de protecció pública establert per la present modificació, s'incorporen ajustos en la regulació del mòdul per al càlcul del nombre màxim d'habitatges i les condicions específiques pel que fa a la reserva d'aparcament.

Finalment, per tal no afectar la viabilitat econòmica de les actuacions edificatòries plantejades en el període recent previ a aquesta modificació, s'estableix l'ajornament de 2 anys en l'aplicació de la mesura en aquells casos en que s'hagi sol·licitat llicències d'obres amb anterioritat a la suspensió de llicències, o quan s'hagi concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble en un període de temps

previ a la suspensió de llicències quan el valor de repercussió del sòl era superior al valor de repercussió del sòl actual resultant de l'aplicació de la mesura.

2.1.2 Descripció de les modificacions

La proposta descrita comporta la modificació de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbanística de Mataró de 1996 (en endavant PG96) amb la modificació d'articles existents, la incorporació de nous articles, així com la introducció de disposicions addicionals i finals vinculades a l'aplicació de la mesura proposada.

Concretament la proposta suposa els canvis normatius següents:

- Es defineix de l'ús específic urbanístic "Habitatge assequible" dins l'ús general "Residencial", amb la creació del punt *1.4. Habitatge assequible* a l'actual article *130. Classificació segons la funció urbanística: usos específics*.
- Es crea la *Secció Cinquena. Regulació específica de l'ús d'habitatge assequible* que conté els nous articles 143bis, 143ter, 143quater i 143quinque que regulen el nou ús "Habitatge assequible". En aquest marc es regula el destí parcial a habitatge de protecció pública en les zones de sòl urbà que admeten habitatge plurifamiliar (*Sector residencial general (clau 1)* i *Sector residencial amb edificació oberta (clau 3)*), i subzones desenvolupades en base a aquestes claus) i s'estableixen els supòsits d'aplicació i excepció.
- S'ajusta les condicions d'ús de la zona *Sector residencial general (clau 1)* en l'article 294.2 i la zona *Sector residencial amb edificació oberta (clau 3)* en l'article 307, i subzones desenvolupades en base a aquestes claus, establint el destí parcial a habitatge de protecció pública en les condicions que es regulen en els articles 143ter i concordants.
- Es modifica l'article 85 establint el mòdul per al càlcul del nombre màxim d'habitatges admissibles en el cas de promocions subjectes al destí parcial d'habitatge de protecció pública regulat a l'article 143ter i concordats.



- Es modifica l'article 143, i s'afegeix el punt 3 establint condicions específiques pel que fa a la reserva d'aparcament pels habitatges de protecció pública resultants de l'aplicació del destí parcial regulat a l'article 143ter i concordats.
- S'introdueix una disposició addicional, i una disposició final relacionades amb la mesura regulada als articles 143ter i concordants.

2.1.3 Justificació legal de la modificació

La present modificació de pla es fonamenta jurídicament en allò previst al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (TRLUC) i les successives modificacions, i en especial en les modificacions derivades del Decret Llei 17/2019, de 23 desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Així mateix, es fonamenta en allò previst pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol.

Concretament, el TRLUC en l'article 57 regula les reserves i qualificacions per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (en els punts 3 i 7) segons el principi descrit en el punt 6.

L'article 57.6 del TRLUC estableix que el planejament ha d'evitar la concentració de l'habitatge de protecció pública per tal d'afavorir la cohesió social i ha de determinar la localització d'aquest tipus d'habitatge mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat.

Art. 57.6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament



derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

En aquest sentit, l'article 57.7 del TRLUC estableix la possibilitat que la qualificació que estableix el planejament per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6, prevegi la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública.

Art. 57.7. La qualificació del sòl que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal o el seu planejament derivat per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6 pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública. Aquesta destinació afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres d'ampliació, de reforma general o de gran rehabilitació, o obres d'ampliació o d'increment del nombre d'habitatges, quan les actuacions edificatòries esmentades tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants no reservats a reubicació de realotjats o a fer efectiu el dret de realotjament d'anteriors residents o titulars.

Si la qualificació del sòl permet diferents usos, el planejament pot vincular l'ús residencial a la condició que les actuacions edificatòries esmentades destinin totalment o parcialment l'edificabilitat a habitatges de protecció pública.

En tots els casos de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau, l'atorgament de la llicència d'obres resta condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial i la primera ocupació de l'edificació resta condicionada a l'obtenció de la qualificació definitiva.

Igualment s'ha de tenir en compte allò previst a l'article 100.2bis del TRLUC.

Art. 100.2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:



a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge.

Finalment l'apartat 100.2bis del TRLUC regula alguns detalls respecte la destinació parcial a HPO.

Art. 100.2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge.

Per la seva banda, el RLUC, en l'article 66.4 a), complementa el contingut de l'article 57.7 del TRLUC, establint:



66.4 El pla d'ordenació urbanística municipal, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:

a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial. La qualificació que estableixi la destinació total o parcial a habitatge amb protecció oficial de terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat pot ser d'aplicació tant a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.

2.2. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA

La present modificació de planejament, no requereix de planejament derivat per a la seva implementació, ni requereix de mecanisme de gestió posterior al planejament. La seva implementació es farà efectiva en el tràmit de llicència de les actuacions d'obra nova, ampliació o rehabilitació subjectes a la mesura que es desenvolupin al llarg del temps al municipi.

Destacar que, d'acord a allò previst a la disposició final de la normativa urbanística d'aquest planejament, s'ajorna dos anys l'aplicació del destí parcial d'habitatge de protecció pública en aquelles finques que quedin incloses en el supòsit definit en l'esmentada disposició.

2.3. MEMORIA SOCIAL

2.3.2 Marc jurídic

L'article 59 del TRLUC estableix l'obligació que els plans d'ordenació urbanística municipal –o les seves modificacions- incorporin el document de memòria social. D'acord a l'article 69 del RLU, aquesta ha d'avaluar la resposta de l'ordenació urbanística proposada en relació a les necessitats d'habitatge assequible al municipi.



Així mateix, la memòria social també s'ha de referir a l'impacte de l'ordenació proposada en funció del gènere, així com als col·lectius socials que requereixen atenció específica. El mateix article 69 estableix la possibilitat de remetre's al contingut del Pla local d'habitatge sempre que aquest inclogui la informació necessària per al desenvolupament de l'esmentada memòria social.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Mataró aprovà el juny de 2018 el Pla Local d'Habitatge de Mataró 2018-2023 (en endavant PLH), actualment vigent, que aporta la diagnosi sobre les necessitat en matèria d'habitatge al municipi, així com el marc estratègic pel desenvolupament de les polítiques públiques a impulsar des de l'Ajuntament que contribueixin a donar-hi resposta.

La present memòria social, es remet doncs a la informació a aportada pel PLH i a la informació actualitzada a disposició dels serveis municipals.

2.3.3 L'accés a l'habitatge al municipi

Els darrers anys, l'accés a l'habitatge al municipi de Mataró ha estat condicionat pel context global de crisi socioeconòmica que ha suposat un augment de l'atur i de la precarització de les condicions laborals, i la reducció del nivell d'ingressos de les llars. Aquest context, ha derivat en un augment de les situacions d'emergència habitacional, el que ha comportat una major orientació de les polítiques públiques a l'atenció de les llars en situació de major vulnerabilitat.

A aquesta situació s'ha sumat les problemàtiques d'habitatge del període anterior a la crisi, vinculades al sobreesforç econòmic i a la dificultat d'accés a un habitatge digne i adequat per part de col·lectius tradicionalment més vulnerables, com les persones joves, la gent gran, les llars monomarentals, les persones amb discapacitat o les persones nouvingudes.

En aquest sentit, les dades recollides al PLH apunten a un augment de les situacions vinculades a l'exclusió o risc d'exclusió socio-residencial: les problemàtiques vinculades al manteniment de l'habitatge (de compra o de lloguer); les dificultats per fer front al pagament dels subministraments i serveis de la llar; així com les dificultats per poder accedir a un habitatge en condicions dignes i adequades. Concretament

s'estima que el 2015 al voltant de 4.325 llars van tenir problemes en relació a aquestes tres qüestions.

Així mateix el PLH aporta un conjunt de dades de demanda registrada que permet identificar de manera més concreta necessitats a cobrir. Entre 2014 i 2016, benestar social va registrar 675 llars amb necessitat d'habitatge social, i 81 llars van sol·licitar accés a la Mesa de Valoració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Pel que fa a les situacions de dificultat pel manteniment de l'habitatge, el 2016, 1.680 llars havien sol·licitat ajuts al lloguer, 59 llars s'havien aollit a les ajudes d'especial urgència de l'AHC, i 38 llars a les prestacions socials pel manteniment de l'habitatge. Finalment, el 2021 es comptabilitza 1.439 persones inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO.

2.3.4 L'habitatge destinat a polítiques socials

En aquest context el parc d'habitatge destinat a polítiques socials al municipi de Mataró presenta un volum insuficient per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible existents al municipi, així com per a donar compliment al mandat de Solidaritat Urbana establert per la Llei de Dret a l'Habitatge de Catalunya.

A dia d'avui, s'estima que el parc d'habitatge públic i privat inclòs en programes públics suposa l'1,6% respecte del parc d'habitatge principal del municipi. Això és, a l'entorn de 748 habitatges sobre un parc principal de 47.081 habitatges. D'aquests, 652 habitatges són de titularitat pública, concretament, 281 són titularitat de l'Ajuntament i PUMSA i 371 de la Generalitat de Catalunya. D'altra banda, es computa 96 habitatges privats inclosos en programes públics, concretament, 66 habitatges de la Borsa de mediació del lloguer social, i 30 habitatges del nou programa Lloguem!

Així mateix, el PLH computava els habitatges de lloguer social gestionats per entitats financeres el 2017 (213 habitatges) i feia una estimació del parc d'habitatge privat de lloguer subjecte a prorroga forçosa l'any 2006 (2.840 habitatges). Si sumem aquest parc a l'habitatge inclòs en programes públics -prenent de referència allò establert a l'article 74 de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge de Catalunya (en endavant LDH)-, es pot considerar que el *parc d'habitatge destinat a polítiques socials* al municipi se situaria a l'entorn de 3.801, el que suposaria el 8% respecte el parc d'habitatge principal. Cal destacar que d'acord a allò previst al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge,



en fase de tramitació, la finalització de contractes de prorroga forçosa i la desqualificació d'habitatge amb protecció oficial estan suposant, a dia d'avui, la reducció progressiva d'aquest percentatge.

En qualsevol cas, les xifres plantejades fan palès que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials se situa molt per sota el 15% que estableix l'article 73 de la LDH com a "*objectiu de solidaritat urbana*" per aquells municipis inclosos en àmbits de demanda residencial forta i acreditada, entre els quals s'hi troba Mataró.

2.3.5 El potencial Habitatge de Protecció Oficial existent en el sòl urbà i previst en el planejament urbanístic vigent

A fi i efecte d'avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana i, per tant, a atendre les necessitats d'habitatge assequible presents al municipi, l'Ajuntament ha de fer ús de les diferents eines de política pública a l'abast, que contribueixin a aquesta finalitat. El PLH preveu l'acció pública en aquest sentit en l'eix A. *Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible al municipi.*

Si bé, l'Ajuntament, en col·laboració amb la Generalitat de Catalunya implementa diferents eines de política pública -com la Borsa de mediació de lloguer social, el programa Lloguem! o l'adquisició d'habitatge a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte-, la línia d'actuació quantitativament més important per a l'augment del parc d'habitatge assequible a Mataró és el desenvolupament del sòl existent i previst pel planejament destinat a habitatge de protecció oficial.

El municipi de Mataró té un potencial de 1.352 habitatges de protecció oficial o habitatge dotacional, en solars i sectors o polígons en diferent estat d'execució situats en el teixit residencial compacte. Del conjunt d'habitatge potencial, 1.022 habitatges es troben en sòl que té pendent desenvolupar el planejament o la gestió urbanística. En base a això, s'estima que hi ha 330 habitatges potencials que es troben en sòl on es podria començar a edificar a curt termini. El desenvolupament de tot l'habitatge potencial suposaria un augment del 2,8% d'habitatge assequible respecte el parc d'habitatge principal.

Cal assenyalar que, més enllà de la disponibilitat de sòl per a la promoció de nou habitatge de protecció oficial, actualment l'Ajuntament no disposa de recursos per



executar l'habitatge de manera directa, a curt termini. Per aquesta raó, no es pot considerar un potencial disponible a curt termini, si bé, actualment, des de l'Ajuntament es treballa en formes de col·laboració inter administratives o públic privades per tal de poder avançar en el desenvolupament d'aquest habitatge potencial.

2.3.6 Relació entre l'habitatge disponible i potencial i la demanda identificada

En base a l'anàlisi anterior, es fa palès que el potencial habitatge amb protecció oficial o dotacional previst pel planejament, fins i tot en cas que s'executés al complert, queda lluny de la xifra establerta per l'objectiu de solidaritat urbana en relació al parc destinat a polítiques socials.

Cal destacar, a més, que la major part de l'habitatge potencial es troba en sòl pendent de planejament o gestió, pel que no es preveu la seva disposició a curt termini. Igualment, com també s'ha assenyalat, l'Ajuntament no disposa, de manera general, dels recursos per a poder dur a terme la promoció directe, pel que el seu desenvolupament està condicionat a la col·laboració amb tercers.

Així mateix, cal tenir en compte, tal i com s'ha apuntat anteriorment, que el parc d'habitatge actual destinat a polítiques socials va disminuint amb els anys fruit de la finalització de contractes de prorroga forçosa i la desqualificació d'habitatge amb protecció oficial.

Es fa evident doncs, la necessitat d'implementar altres mesures complementaries que contribueixin a la generació d'habitatge amb protecció oficial de manera distribuïda al conjunt de la trama urbana consolidada.

2.3.7 Pertinença de la mesura de la present modificació per atendre les necessitats d'habitatge al municipi

Les necessitats d'habitatge existents al municipi i el dèficit actual observable pel que fa al parc d'habitatge destinat a polítiques socials, molt per sota l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la LDH, requereixen a l'administració estudiar i implementar, quan sigui possible, de les diferents eines de política pública a l'abast per avançar en l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la ciutadania.



La implementació de la mesura pel destí parcial a habitatge de protecció oficial en actuacions edificatòries en sòl urbà regulada mitjançant la present *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació per l'obtenció d'habitatge de protecció oficial en el sòl urbà consolidat de Mataró* és complementària a la resta d'iniciatives que promou i desenvolupa l'Ajuntament de Mataró, i a la resta de mesures que puguin impulsar les administracions de rang superior, per assolir, amb els anys, aquest objectiu de ciutat.

En aquest sentit, pel que fa al marc estratègic, la mesura és coherent amb l'estratègia municipal en matèria de polítiques d'habitatge definida pel PLH així com amb els objectius definits en l'eix A. *Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible*.

Pel que fa al seu impacte potencial, de l'anàlisi de les actuacions desenvolupades en parcel·les del sòl urbà de Mataró en el període 2013-2019 s'estima que la implementació de la mesura pot suposar la generació de 9 habitatges amb protecció oficial nous per any. Això suposa un augment significatiu respecte la producció anual d'habitatge amb protecció oficial a Mataró, en període d'estancament des de 2007, i contribueix, juntament a la resta de mesures de política pública, a avançar cap a l'objectiu de solidaritat urbana.

Finalment, al ser d'aplicació en tota la trama urbana, la mesura ha de contribuir, progressivament, a la distribució de l'habitatge de protecció oficial repartida pels diferents barris, afavorint la mixtura social i econòmica, i la cohesió social al municipi.

2.3.8 Gènere i col·lectius específics

L'Objecte de la modificació és l'ampliació del parc d'habitatge de protecció oficial al municipi, per tant, ha de contribuir en facilitar l'accés a l'habitatge als col·lectius amb especial dificultats per cobrir aquesta necessitat, per la seva condició de gènere, origen, raça, capacitats o edat. En aquest sentit, destaquen, en especial, les persones grans, les persones joves, les llars monomarentals, les persones nouvingudes. I en el sí d'aquests col·lectius, fruit de la desigualtat de gènere, les dones tenen especial dificultats per disposar d'un habitatge digne i adequat. La mesura contribueix doncs a reduir les desigualtats en l'accés a l'habitatge entre el conjunt de la ciutadania. Així mateix afavoreix a la cohesió social i permetre l'arrelament als barris al contribuir a la distribució de l'oferta d'habitatge de protecció oficial al conjunt de la ciutat.

2.4. INFORME AMBIENTAL

2.4.1 Justificació de la no necessitat d'informe ambiental

La tramitació ambiental de plans, programes i projectes està regulada per la Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental (en endavant L21/2013).

A Catalunya, la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, resta pendent d'adaptació a la nova normativa estatal. Tot i així, a través de la Llei 16/2015 de 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls d'activitat econòmica, s'introdueix una disposició addicional vuitena (en endavant DA8) on s'estableix la relació entre ambdues normatives:

DA8 1) Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

La mateixa DA8 estableix que el *Procediment d'avaluació ambiental* i l'*Informe de sostenibilitat ambiental* a què fa esment la Llei 6/2009 passen a denominar-se procediment d'*Avaluació ambiental estratègica* i *Estudi ambiental estratègic* respectivament. Igualment en el punt 6 c) estableix els supòsits en que aquest s'ha de tramitar.

D'acord a això, en el punt 6c) s'estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, les modificacions de planejament urbanístic en sòl urbà, no incloses en l'apartat quart de la lletra a de la DA8, i per tant, que no estableixin el marc per a la futura autorització de projectes o activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.



Així mateix, s'estableix que l'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions de plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos en la zona d'influència.

La present modificació de pla general és de caràcter normatiu, estableix disposicions específiques sobre l'ús urbanístic d'habitatge i és neutre respecte els aspectes ambientals. Per aquest motiu, d'acord a la legislació vigent descrita no se subjecte a avaluació ambiental estratègica.

2.5. INFORME DE MOBILITAT

2.5.2 Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina els instruments i projectes que ha d'incorporar el corresponent estudi d'avaluació de mobilitat generada (EAMG).

En aquest sentit, l'article 3, del decret 344/2006 estableix l'obligació d'incloure l'EAMG, com a document independent en els instruments d'ordenació urbanística que suposin la implantació de nous usos residencials per a municipis de més de 5.000 habitants, com és aquest cas.

El mateix decret estableix les directrius per a la seva elaboració, el seu contingut, la seva tramitació, així com les obligacions de finançament de les persones promotores de les actuacions generadores de la nova mobilitat.

D'acord a això, s'estableix que l'EAMG ha d'avaluar l'increment potencial de desplaçaments provat per una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments a peu o en bicicleta. Valora també la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat. Finalment l'EAMG ha de permetre definir mesures i actuacions per a

assegurar que l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes de mobilitat que prioritzin l'ús de mitjans de transport sostenible, acomplint així el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

La present modificació de pla general és de caràcter normatiu, estableix disposicions específiques sobre l'ús urbanístic d'habitatge i no té efectes significatius en termes de mobilitat generada. Per aquest motiu, d'acord a la legislació vigent descrita no se subjecte a EAMG.

2.6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.6.1 Marc jurídic

La present Modificació de Pla General està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació d'acord a l'article 96 del TRLUC. Això suposa que, d'acord a l'article 59 del TRLUC, entre la documentació del pla cal incloure l'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

D'acord a la naturalesa de la present modificació, l'avaluació econòmica s'ha de centrar en l'anàlisi de l'impacte de la mesura en el valor del sòl, i amb això el potencial impacte en les actuacions iniciades en el període recent abans de la tramitació de la present modificació.

2.6.2 Impacte de la MPG sobre el valor del sòl

L'aplicació de la mesura suposarà una reducció dels valors de repercussió del sòl en aquelles parcel·les on sigui d'aplicació.

Per tal d'avaluar l'impacte de la mesura en les actuacions iniciades en el període recent abans de la tramitació de la present modificació, cal comparar l'evolució recent dels valors de repercussió del sòl d'habitatge lliure a Mataró (en endavant VR hll), amb els valors de repercussió resultant de l'aplicació de la mesura, a dia d'avui (en endavant VR 30hpo).

D'acord a això, en primer lloc, per obtenir l'evolució dels VR hll els darrers anys a Mataró prenem de referència els informes de *Valors bàsics dels immobles urbans*

publicats per l'Agència Tributària de Catalunya des de 2015, moment en que els valors immobiliaris inicien un període d'increment i posterior estabilització, fins a dia d'avui.

Els informes mostren l'evolució dels VR hll segons set categories d'ubicació, que atribueixen un major o menor valor al producte immobiliari.

Evolució del valor de repercussió de l'habitatge lliure a Mataró (€/m ² st)								
Any	Quadre Mataró	Categoria ubicació						
		1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
2015	B5	602	450	334	250	175		
2016	A08	602	512	423	334	280	188	160
2017	A08	625	540	455	370	300	235	170
2018	A08	755	645	535	425	340	272	206
2019	A07	1.184	803	661	535	425	342	272
2020	A07	1.108	913	738	582	443	355	280
2021	A07	1.058	878	738	598	473	355	282
2022	A07	1.058	878	738	598	473	355	288

Font: Informes Valors bàsics dels immobles urbans entre 2015-2022. Agència Tributària de Catalunya

Per altra banda, els valors de repercussió resultants de l'aplicació de la mesura, s'obtenen de la combinació ponderada dels valors de repercussió de l'habitatge lliure i el valor de repercussió del sòl de l'hpo genèric de venda, ponderats respectivament, al 70% i al 30%.

El valor de repercussió de l'hpo genèric de venda s'obté de l'aplicació del mètode residual a partir del valor de l'habitatge nou de règim general de venda a la Zona A. Igualment es té en compte el criteris establert pel Decret 75/2014 pel que *“els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i no poden superar, en la zona geogràfica A, el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.”*



Valor de repercussió del sòl de HPO de règim genèric de venda	
Valor de venda d'HPO de règim general (€/m ² st útil)	2.459,43 €/m ² st
Valor de venda d'HPO de règim general (€/m ² st construït)	1.893,76 €/m ² st
Valor de K (pondera la totalitat de despeses generals)	1,32
Valor de construcció	968,04 €/m ² st
Valor de repercussió	466,63 €/m²st

D'acord a això, si comparem els valors de repercussió resultants de l'aplicació de la mesura (VR 30hpo), amb els valors de repercussió de l'habitatge lliure (VR hll), observem que, en les categories d'ubicació més altes (1, 2 i 3) els VR 30hpo se situen per sota el VR hll l'any 2019. En les consegüents categories, amb VR hll més baixos, l'impacte de l'aplicació de la mesura és menor i, per tant, el VR 30hpo s'apropen al valors actuals (en les categories 4 i 5) i els superen en les categories 6 i 7.

Comparació entre els VR 30hpo i els VR hll a Mataró (€/m²st)								
Any	Quadre Mataró	Categoria ubicació						
		1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
2015	B5	602	450	334	250	175		
2016	A08	602	512	423	334	280	188	160
2017	A08	625	540	455	370	300	235	170
2018	A08	755	645	535	425	340	272	206
2019	A07	1.184	803	661	535	425	342	272
2020	A07	1.108	913	738	582	443	355	280
2021	A07	1.058	878	738	598	473	355	282
2022	A07	1.058	878	738	598	473	355	288
VR 30hpo		881	755	657	559	471	388	342

L'estudi ens permet concloure que la mesura pot comprometre la viabilitat de les operacions immobiliàries que han dut a terme l'adquisició de sòl entre 2019 i 2022.



2.7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.7.1 Marc jurídic

El TRLUC estableix en l'article 96 "Modificació de les figures de planejament urbanístic" que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

D'acord a això, tal i com estableix l'article 59.3d) del mateix TRLUC, entre la documentació pròpia d'una figura de planejament general s'ha d'incloure "l'informe de sostenibilitat econòmica", que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniments de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

2.7.2 Impacte de la mesura en les finances públiques

La present MPG té caràcter normatiu, i no requereix de l'aportació de nous recursos públics derivats de les despeses d'implantació i manteniment de noves infraestructures o de la implantació i prestació de nous serveis.

Pel que fa a l'impacte en relació als ingressos municipals, el destí parcial previst a habitatge amb protecció oficial suposarà una lleu reducció de la recaptació municipal a través de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

Concretament, els habitatges de protecció oficial poden gaudir d'una bonificació del 50% de la quota íntegra. Atenent a la previsió de nou habitatge de protecció oficial anual derivat de l'efecte de la mesura –descrit en el punt anterior-, l'impacte en les finances municipals es considera irrellevant en relació a la recaptació total derivada d'aquest impost.



**Ajuntament
de Mataró**

Mataró, agost de 2022

Ajuntament de Mataró
Servei d'Urbanisme i Patrimoni
Secció d'Urbanisme