



Canvi d'ús, per a la transformació de locals comercials, d'oficines, industrials, o d'altre tipus, en habitatge o ús residencial en Plantes Baixes.

hp-B

DISPOSICIONS GENERALS

Objecte de la modificació

L'objecte de la *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* és la regulació de les condicions d'ordenació de les edificacions i dels seus usos, així com demés determinacions urbanístiques, amb la finalitat d'establir mecanismes que facilitin l'assoliment del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat recollit a la Constitució Espanyola. En aquest sentit, el seu article 47 estableix que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general.

Àmbit

L'àmbit objecte de la modificació és la totalitat del territori municipal de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació

Les condicions d'ordenació urbanística es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques i les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació del PGM, el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació que regula la Seguretat d'utilització i l'accessibilitat dels habitatges (DB-SUA) i el Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge, o qualsevol altra vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

No es podrà concedir llicència de canvi d'ús per a transformar locals comercials, industrials, d'oficines o d'altre tipus en habitatges o usos residencial quan aquest es trobi dins d'un àmbit afectat urbanísticament o dins d'un polígon de gestió urbanística.

Dret de propietat

L'ordenació urbanística de l'ús dels immobles, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització excepte en el supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

A aquests efectes, els drets reconeguts en l'ordenació no s'integren en el contingut del dret de propietat i, per tant, no es patrimonialitzen fins que no es produeixi la seva realització efectiva, condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues que corresponguin en els termes previstos en el planejament i la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

Qualificació urbanística

D'acord amb el que s'estableix a l'article 26 del RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, respecte la constitució de complexos immobiliaris, en la present modificació puntual s'estableix la potencial compatibilitat entre qualificacions sobre un mateix immoble.



En aquests casos, quan hi ha diferents qualificacions entre un mateix vol, les claus corresponents es separaran per una barra (/) i s'identificarà numèricament amb la primera clau la qualificació corresponent a la part superior i amb la segona i successives claus, les parts inferiors, amb un dígit numèric que distingeixi les qualificacions de la planta o plantes que es qualifiquen de forma diferent.

Polígons d'actuació

En compliment dels deures establerts a l'article 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme, la sol·licitud de la llicència que incorpori un increment d'aprofitament per augment de densitat o de transformació d'usos, comportarà automàticament la consideració de la parcel·la com a un polígon d'actuació urbanística, als efectes de fer efectives les càrregues urbanístiques que li corresponen, d'acord amb la regulació de la zona corresponent.

D'acord amb la legislació vigent, els propietaris dels polígons d'actuació han de cedir el sòl corresponent al 10% o 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic (segons estableix l'article 43.b del TRLUC) i a la reserva mínima destinada a sistemes.

En aquests polígons, el compliment dels deures de cessió de les persones propietàries se substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'increment d'aprofitament atribuït per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

L'increment d'aprofitament es valorarà en funció de l'aprofitament que atorga el nou planejament vigent respecte el major dels supòsits següents: l'aprofitament del planejament anterior o l'aprofitament efectivament materialitzat actualment.

DISPOSICIONS PARTICULARS DE LA CLAU hp-B

Mesures de foment de l'habitatge assequible.

La *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* determina un conjunt de mesures que van orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

Aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en les següents situacions:

- **Canvi d'ús en Plantas Baixes. (hp-B)**
- Canvi d'ús en edificis en volum disconforme. Grans Rehabilitacions. (hp-V)
- Divisió d'habitatges qualificats d'unifamiliars. (hp-D)

Canvi d'ús en Plantas Baixes. (hp-B)

En les actuacions que suposin el destí a habitatges de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars en la planta baixa, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.



Aquestes parcel·les, en les que s'admet l'ús residencial en planta baixa, s'identifiquen amb la clau **hp-B** (habitatge protegit genèric en planta baixa).

Només s'admetrà el canvi d'ús en planta baixa en aquells edificis existents identificats com a **hp-B**. A la resta d'edificacions no s'admet el canvi d'ús en planta baixa.

En aplicació de la Disposició addicional primera de la *"I revisió del Pla de millora urbana per a la regulació dels eixos comercials i usos de Santa Coloma de Gramenet"*, aprovat en data 25 d'octubre de 2021, (DOGC 09/12/2021); als Eixos Comercials queden prohibits els habitatges en planta baixa amb façana directe al carrer.

Es pot consultar el llistat dels Eixos Comercials (EC) a l'article 28.2 i al plànol núm 1 del [Pla](#).

NORMATIVA

Modificació art. 225 de les NNUU del PGM.

S'afegeix l'apartat 9 a l'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, per a la regulació del canvi d'ús a habitatge en planta baixa, amb el redactat següent:

Art. 225.9.1. Al tipus d'ordenació en edificació plurifamiliar s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges en planta baixa:

- a) No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.
- b) El nou habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa. El local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.
- c) L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,50 m. i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m. per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:
 - La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.
 - La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 ($L=S/9$). En cas de que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s, sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m.
 - S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.
 - La porta d'accés des de la via pública no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.
 - Per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.
- e) En compliment de la normativa d'accessibilitat:
 - Les estances principals hauran de ser practicables.
 - L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de no poder-se suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.



Art. 225.9.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta altell si compleix les condicions requerides per als habitatges en planta baixa i a més a més les següents:

- a) La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m² útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.
- b) No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.
- c) L'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 m.
- d) La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificada de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.
- e) La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.
- f) La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació $L=S_{\text{útil}}/9$, tant en planta baixa com en planta altell. En cas que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.
- g) L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:
 - En el cas d'habitatge unifamiliar.
 - En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m².
 - En el cas d'edificis inclosos al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Nombre màxim d'habitatges.

En aplicació de l'art. 180 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació del PGM, modificat per acord de 19 de novembre de 2008 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques:

- A les zones d'habitatge plurifamiliar, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).

Als efectes del present article, a les zones de casc antic i de densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici la compresa entre els tancaments exteriors existents. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi el volum principal de l'edificació, els soterranis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

- A les zones subjectes a ordenació volumètrica específica que comptin amb un planejament anterior al Pla General Metropolità en el que s'estableixin limitacions específiques de densitat, s'aplicarà també la determinació anterior.
- A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità per al còmput de l'edificabilitat.



Regulació de l'aparcament

L'aposta per una mobilitat saludable i una ciutat lliure de cotxes avala la contenció en termes de places d'aparcament que es determina en la present MPGM, de forma que resten exempts del compliment de les places d'aparcament establertes a l'article 298 de les NU del PGM i a la *Modificació de les NU del PGM i de les OME pel què fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet*, aprovat definitivament el 19 de novembre de 2008, en les situacions següents:

- Quan els nous habitatges provinguin del canvi d'ús de local existent.
- Quan els nous habitatges provinguin de la divisió d'un habitatge en zona unifamiliar, amb la condició de no utilitzar l'espai lliure en la zona no edificable de la parcel·la com a aparcament.
- Quan els nous habitatges provinguin del canvi d'ús d'una edificació en volum disconforme, si les característiques de la xarxa viària o de l'edificació no ho permeten, amb petició expressa de l'interessat i informe favorable del tècnic municipal.

OBSERVACIONS:

No serà admissible el canvi d'ús sense l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, mitjançant l'aportació de projecte tècnic, signat per un arquitecte col·legiat, que justifiqui l'acompliment de les condicions descrites, les Normes Urbanístiques del PGM, les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, el Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat en edificis d'habitatges i qualsevol altra normativa vigent d'aplicació.

A més a més, s'hauran de complir les normes o estatuts de la comunitat de propietaris de l'edifici on es vulgui fer el canvi d'ús.

DOCUMENTACIÓ RELACIONADA:

- [Finques on es permet el canvi d'ús en Planta Baixa \(clau hp-B\).](#)
- [Expedient urbanístic que el regula.](#)
- [Guia per l'obtenció de HPO.](#)