



Divisió d'habitatges unifamiliars existents en parcel·les qualificades d'unifamiliars. **hp-D**

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-D

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

Divisió d'habitatges qualificats d'unifamiliars. (hp-D)

En les divisions dels habitatges existents amb una superfície d'habitatge igual o superior al 160 m²st, en parcel·les qualificades d'unifamiliars, s'admetrà la subdivisió en dos habitatges de superfície no inferior als 80 m²st, sempre que com a mínim, 80 m²st resultants de la potencial subdivisió siguin destinats a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Aquestes parcel·les d'habitatge en les que s'admet la divisió s'identifiquen amb la clau **hp-D** (habitatge protegit genèric on s'admet la divisió).



Només s'admetrà la divisió en dos habitatges en edificis existents identificats com a **hp-D**. A la resta d'edificacions no s'admetrà la divisió en dos habitatges.

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 habitatge 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.

DOCUMENTACIÓ RELACIONADA:

- [Finques on es permet el canvi en habitatges qualificats d'unifamiliars \(clau hp-D\).](#)
- [Expedient urbanístic que el regula.](#)
- [Guia per l'obtenció de HPO.](#)