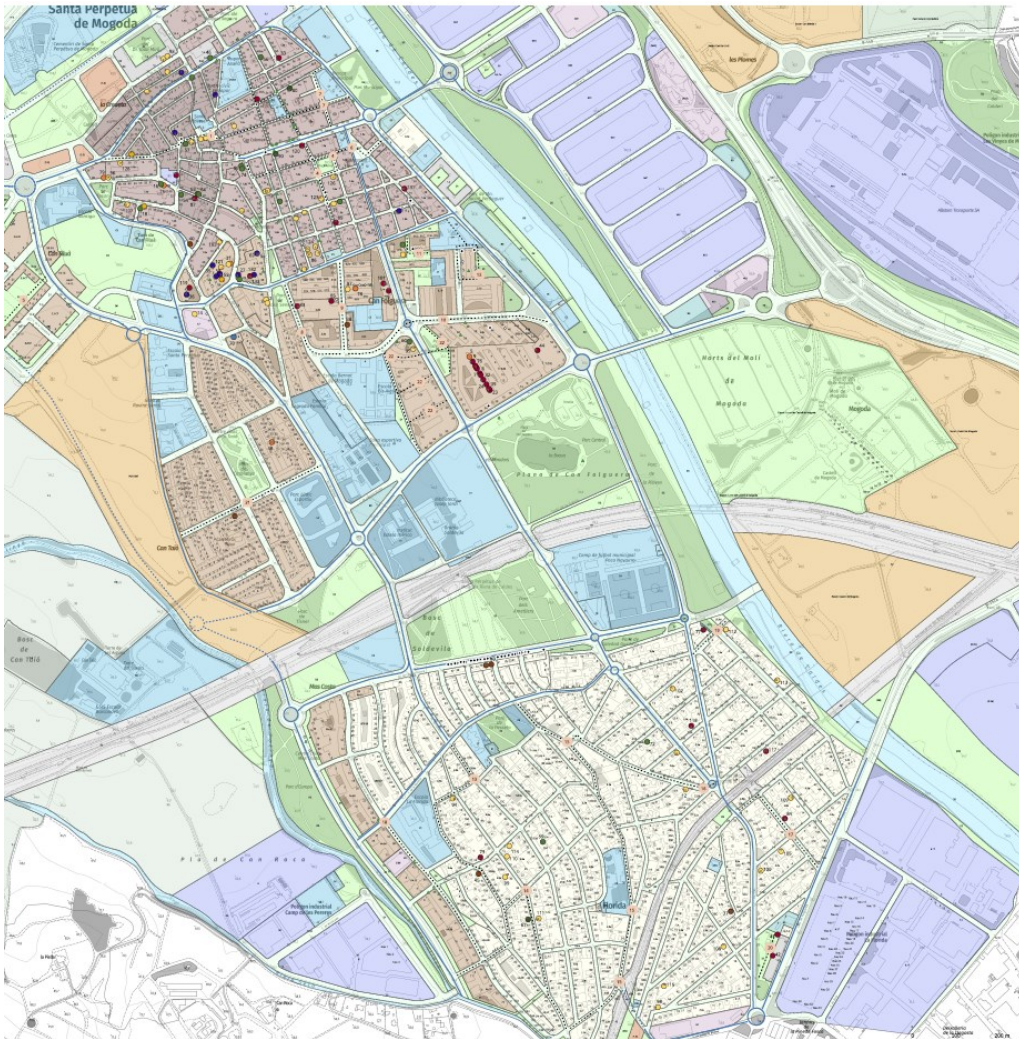


AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ
DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS

DOCUMENT COMPRENSIU



EQUIP REDACTOR

Redactat per la Direcció de planificació urbanística i avaluació ambiental estratègica

Amb el suport de

Unitat d'Empresa i Comerç

Unitat d'habitatge.

Servei d'urbanisme, llicències i habitatge

Serveis urbans, mobilitat i canvi climàtic

Àrea del Territori, acció climàtica i Desenvolupament local

Referència:	2022/00001330Y
Procediment:	Modificacions PGMO
Interessat	AJUNTAMENT DE SANTA PERPETUA DE MOGODA
Urbanisme, arquitectura i activitats	

Aprovació de l'Avanç de modificació de Pla general al Ple de la Corporació de novembre de 2024

Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda

**AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ
DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS.
(document comprensiu)**

ÍNDEX GENERAL

1. Diagnosi
2. Objecte i objectius
3. Definició d'eixos cívics
4. Potenciar habitatges HPO segons el Pla local de l'habitatge 2024-2029
5. Valoració d'alternatives
6. Suspensió de llicències
7. Plànols
8. Normes urbanístiques

AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ
DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS .
(document complet)

1. DIAGANOSI

Santa Perpètua de Mogoda és Àrea de Demanda Residencial Forta i Acreditada inclòs en l'annex del Decret 75/2014, de 27 de maig. També és un municipi declarat Zona de Mercat Residencial Tensionat segons la RESOLUCIÓ TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. I a més, l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) del municipi té una demanda considerable d'habitatge social, concretament existeix un registre de sol·licituds correctament acceptades del registre de sol·licitants de 262. Per tant, la problemàtica del municipi és una manca clara d'habitatge social, assequible i amb protecció oficial, juntament amb una població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general i un Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda (PGOM) que impedeix la residencialització dels locals situats a les Plantes Baixes dels edificis.

OBJECTE

La present proposta de regulació es limita al sòl urbà i a les llicències que sol·liciten canvi d'ús de locals en planta baixa d'edificacions existents que no estiguin en fora d'ordenació a l'entrada en vigor de la present disposició amb llicència atorgada per a ús comercials situats en zones qualificades de residencials i que es volen adequar per a habitatge i en cap cas no altera cap dels paràmetres bàsics vigents del Pla general municipal d'Ordenació que puguin donar lloc a efectes sobre el medi ambient o el risc o l'edificabilitat, els usos en zones o la intensitat de l'edificació.

ABAST

L'abast normatiu es proposa assegurar que les densitats en aquelles zones on aquest paràmetre no queda regulat, se'n comprovi la compatibilitat i revisar l'article 302 de les Normes del Pla general pel que fa a la zona residencial de ciutat jardí (clau 2.3), garantir les condicions tècniques, d'accessibilitat i d'habitabilitat del canvi i alhora protegir els eixos estructurants cívics i comercials. Es proposa doncs revisar els 6 articles normatius afectats i proposar una disposició addicional per a intervenir en edificació existent.

ÀMBIT

L'àmbit és en règim de sòl urbà consolidat de les zones residencials dins la trama urbana consolidada.

2. OBJECTIUS

1. **GENERAR HABITATGE SOCIAL, ASSEQUIBLE I AMB PROTECCIÓ OFICIAL.** Santa Perpètua de Mogoda està subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge, i desenvolupat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) pel qual han de disposar, en el termini de 3 quinquennis, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Actualment disposa d'un 7,70%.

2. **OPTIMITZAR EL PARC I MILLORAR EL SEU ESTAT DE CONSERVACIÓ.** Existeix una forta presència de locals comercials buits amb aspecte degradat a tots els barris, abandonats degut a que el comerç en la zona no és viable. Amb la reconversió d'aquests locals a habitatges hi hauria habitatge disponible en llocs on els locals actualment no s'utilitzen. De la mateixa manera, la propietat podria participar en el deure de conservació dels edificis degut als nous ingressos que aquest nou ús produiria.

3. **AGILITAR EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I EL PROCÉS DE TRANSFORMACIÓ DE LA CIUTAT.** Aquesta residencialització dels locals situats a les Plantes Baixes comportaria una transformació considerable en totes aquelles zones que actualment estan de desús.

4. FACILITAR L'EXECUCIÓ DE DETERMINADES OPERACIONS RESIDENCIALS "SINGULARS". S'estudiarà cada cas particular degudament per tal que, sempre que sigui possible i respectant el marc legal vigent, es pugui produir el canvi d'ús de local a habitatge.



5. PROTEGIR ELS EIXOS CÍVICS COMERCIALS. Alhora que es compleix l'objectiu principal de creació d'habitatge, caldrà garantir el comerç com a motor de l'economia local, tant pel seu dinamisme com per la taxa d'ocupació que genera. El comerç, a banda de la clàssica funció de proveïment de bens i serveis a les persones, actua com a espai de dinamització i interacció ciutadana, genera vida i moviment al municipi i participa en la cohesió dels ciutadans.

6. INCORPORAR DISSENY URBÀ A LES PB AMB CRITERIS DE GÈNERE I QUALITAT URBANA.

BENEFICIARIS: - Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general.
- Persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, en particular.


3. DEFINICIÓ EIXOS CÍVICS

Al Pla general municipal d'ordenació, AL plànol de la Sèrie N1 sobre estructura general i orgànica del territori s'estableixen els eixos estructurants combinació d'aquells carrers que vehiculen circulació de persones, mercaderies i vehicles i tenen potencialitat comercial. Aquests eixos estructurants es van ampliant amb les propostes de pacificació del trànsit i la conquesta dels carrers per a les persones del Pla municipal de mobilitat i l'obertura de nous carrers que sobretot entorn dels espais de vianants també haurem d'estudiar-los en detall. També al Pla de mobilitat urbana, són la primera línia estratègica proposada per a la "Consolidació de la mobilitat activa en els desplaçaments interns". Portem anys treballant per la millora dels desplaçaments a peu, però sobre tot des de l'inici de la democràcia s'ha treballat en el procés d'unificació dels dos nuclis urbans antics, per anar reduint la sensació de distància i assegurar més viatges a peu i el mínim de viatges en bicicleta. Dins de les actuacions previstes, apart de les de pacificació del trànsit, les plataformes úniques, la millora de les continuïtats dels itineraris a peu. Els objectius són els de dotar de coherència les xarxes bàsiques de mobilitat, aconseguir canvis modals en els principals fluxos amb potencial de transvasament, contextualitzar els objectius de l'Agenda 2030 i consolidar la mobilitat a peu i l'accessibilitat a la via pública. La fitxa d'acció 1.3. és la següent:

1.3 DESENVOLUPAMENT DEL PROJECTE D'EIXOS CÍVICS I COMERCIALS		
Modes afectats		
		
Objectius de la mesura		
Completar l'entramat per al vianant del centre del municipi, millorant l'espai públic i la qualitat de l'aire.		
Descripció de la mesura		
<ul style="list-style-type: none"> Executar una plataforma única amb paviment dur i adequar la senyalització viària pertinent. Generar zones d'estància, amb arbrat i ombra. Renovar l'enllumenat, incorporant punts de llum LED que garanteixin uns nivells lumínics i una uniformitat adequada. Soterrar les línies telefòniques i aèries existents. 		
Responsables	Indicadors d'avaluació i seguiment	
Ajuntament de Santa Perpètua	Espais amb prioritat per a vianants (%) Quota modal a peu (%)	
Documentació gràfica		
		
Termini	Prioritat	Cost
2023	Alta	856.406,28 €
Bones pràctiques similars		
<ul style="list-style-type: none"> Carrers ja pacificats del centre de Santa Perpètua Pacificació de Pontevedra. Superilles de Barcelona 		

4. POTENCIAR HABITATGES HPO SEGONS EL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2024-2029

Segons el Pla local de l'habitatge, cal dur a terme aquells instruments urbanístics necessaris per ajustar polítiques d'habitatge i en la seva actuació B.1.c preveu regular les reconversions de les plantes baixes. El 2028 entorn del 4,2 % de les llars de Santa Perpètua de Mogoda podrien necessitar habitatge assequible i social, en un nombre estimat de 522, dels quals 188 serien per garantir-ne l'accés (70 per a joves, 95 per a adults i 23 per a gent gran i 195 per exclusió social).

B.1.c. Regular les reconversions de les plantes baixes													
1.1. Instruments urbanístics per a ajustar polítiques d'habitatge													
Fitxa tècnica de l'acció													
Descripció	Realitzar un estudi de viabilitat per a valorar la generació d'habitatges socials en un àmbit determinat, a partir de la transformació o residencialització de plantes baixes. Aquest procés de residencialització pot requerir d'algun tipus de modificació en el planejament urbanístic, com a mínim en els usos permesos, però també d'alguna modificació dels paràmetres urbanístics reguladors de l'edificació per permetre la conversió amb les màximes garanties.												
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Generar habitatge social, assequible i amb protecció oficial. • Optimitzar el parc i millorar el seu estat de conservació • Ajustar el planejament urbanístic: el procés de transformació de la ciutat • Facilitar l'execució de determinades operacions residencials "singulats" • Protegir els eixos cívics comercials 												
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> • Població amb problemes d'accés a un habitatge en condicions assequibles en general. • Persones incloses al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, en particular. 												
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art.15, 37 i 43) • Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme • Decret 356/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya • Planejament vigent del municipi (P.O.M., P.G.M., etc.) 												
Referent de l'acció	Servei d'Urbanisme, Llicències i Habitatge												
Agent responsable	Servei d'Urbanisme, Llicències i Habitatge												
Altres agents implicats	Diputació de Barcelona												
Fons de finançament	Pressupost municipal, fons del PMSH i ajuts de la Generalitat de Catalunya per finançar el cost dels honoraris del planejament que delimita aquestes àrees (si s'escull aquesta via) Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona, inclosos en el Catàleg de Serveis 2021-2023 (Urbanisme - https://catadgplabene.cerador.siba.cat/ftxa?n=20190).												
Estimació econòmica	18.000 €												
Calendari previst	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.000,00 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	18.000,00 €					
2024	2025	2026	2027	2028	2029								
18.000,00 €													
Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Temps de redacció de l'estudi • Cost econòmic de redacció de l'estudi • % de cofinançament extern (per agent) • % de desviació respecte al previst (temps/recursos econòmics) • Nombre de plantes baixes amb possibilitat de conversió (sí/no) • Nombre d'habitatges obtinguts 												
Caràcter temporal	Puntual												
Acció nova o existent?	Nova												

5. VALORACIÓ DE LES ALTERNATIVES

- **ALTERNATIVA 1 SENSE NOVA REGULACIÓ.** El mercat és regulador i cal que els immobiliaris promoguin lliurement el canvi de local a habitatge, encara que especulin amb el preu, per tant no cal fer cap nova regulació.
- **ALTERNATIVA 2 PROTEGINT ELS LOCALS COMERCIALS.** Prohibirem qualsevol canvi de locals a habitatges.
- **ALTERNATIVA 3 NOVA REGULACIÓ PER POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE SOCIALS I ELS EIXOS CÍVICS.** Promourem els canvis de local a habitatge amb qualificació d'habitatge protegit amb els corresponents ajuts a la major part de la ciutat, excepte en els eixos cívics i comercials per poder gaudir de l'espai públic en comunitat

Analitzades les diferents fortaleeses i debilitats de les tres alternatives, es proposa l'Alternativa 3 per que suposa un equilibri entre avantatges i inconvenients. L'Alternativa 1 s'ha demostrat insuficient. L'Alternativa 2 suposa una pèrdua d'oportunitats per a fe habitatge assequible i podria agreujar l'evolució actual perquè augmentarien els locals buits. L'Alternativa 3, manté un criteri de protecció del comerç amb projecte intencionat d'eixos cívics i la possibilitat d'augmentar l'oferta d'habitatge amb protecció oficial. En tots els supòsits la vigilància i el control seran les úniques garanties d'aconseguir habitatges amb la millor proposta tècnica possible i adaptada a la normativa urbanística, d'edificació, d'habitabilitat i d'accessibilitat possible atès que el parc edificat té estructures molt rígides dels locals en les tipologies plurifamiliars.

6. SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb el present avanç de pla general es proposa la suspensió de la tramitacions de plans urbanístics i l·licències de nova planta que afectin la regulació d'habitatge o de comerç **en règim de sòl urbà i zones residencials i del sector de Can Filuà** dels eixos estructurant del Pla general i dels eixos cívics en estudi, igualment es proposa la suspensió de l'atorgament **en edificis existents en règim de sòl urbà i zones residencials i del sector de Can Filuà** de l·licències de consolidació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lacions, de canvi d'ús o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipal connexes, incloses les comunicacions de canvis d'ús d'un local a qualsevol altre ús, establertes per la legislació sectorial, **no concordant alhora amb el pla general vigent i el nou planejament en tràmit** a partir de l'endemà de la publicació de l'aprovació de l'avanç de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER LA REGULACIÓ DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS EN SÒL URBÀ.

Als efectes de dita suspensió, els eixos estructurants són els determinats pel Plànol de la Sèrie N1 escala 1/5000 de Classificació de sòl, Règim jurídic i estructura general i orgànica del territori i la seva ampliació als 22 nous eixos cívics. També en l'àmbit de suspensió de l·licències s'inclouran els carrers complets de Genís Sala i de Pau Casals, per la qual cosa se suspeneu l·licències i comunicacions de tot tipus als carrers següents:

1. Carrer d'Anselm Clavé, Plaça de l'Església, Plaça de Francesc Macià, tram de Joan Fiveller i tram de Carrer de Santa Maria fins a Rambla
2. Carrer de Martí Costa entre Av Santiga i Rambla
3. Carrer de Mossèn Camil Rossell davant de la Tabor i carrer Pare Rodés entre M Camil Rossell i Rambla
4. Carrer de Marià Fortuny i Plaça Nova
5. Plaça de la República
6. Carrer de Genís Sala 1r tram, Carrer de Montseny, Plaça de la Vila, Pge de la Serradora
7. Carrer de Prat de la Riba, de Josep Irla i Plaça del Mercat
8. Carrer de Puig i Cadafalch fins a Pau Picasso
9. Carrer de Lluís Companys
10. Carrer de Pau Picasso
11. Plaça Can Folguera
12. Plaça de les Tretze Roses i Galeries del carrer d'Eugeni d'Ors i del Passatge Ramon Lull
13. Primer tram d'Av Quinze, segon tram d'Av Setze i AV Disset fins a Av Divuit
14. Primer tram del Carrer Divuit i Avinguda Setze entre Carrer Divuit i Av Set.
15. Av Set i Av Vuit fins a l'AV De Mirapeix.
16. Plaça alta i tota l'Avinguda Cinc fins a Plaça central
17. Plaça Central fins a Plaça estació i Carrer de l'Estació.
18. Carrer dels Casals de Mogoda i Carrer de Can Miró (aquest inclòs)
19. Carrer Sis entre Av Tres i riera
20. Parc de la Pau
21. Carrer d'Ausiàs March entre Av. Girona i carrer de Salvador Espriu
22. Carrer de Garcia Nieto, passatges del Noi del Sucre, Cipriano Garcia i Andreu Nin i Parc dels Països Catalans
23. Tots els carrers estructurants del Pla general plànol sèrie N1 escala 1/5.000, el carrer de Genís Sala complet i el carrer de Pau Casals complet.



7. PLÀNOLS

INFORMATIU

A nivell informatiu corresponent al redibuixat en QGIS i codi de Colors del Mapa Urbanístic de Catalunya denominat "IDENTIFICACIÓ D'ACTUACIONS I DE PROPOSTES D'EIXOS CÍVICS ON CAL PRESERVAR EL COMERÇ" d'escala d'impressió 1/3.000 sobre la base dels codis de zona del MUC sobre el Pla general municipal d'ordenació de Santa Perpètua de Mogoda vigent. És també un document gràfic que recull els darrers registres de canvi d'ús, els locals buits i en venda sobre la proposta d'eixos estructurants i de nous eixos cívics i incorpora la Trama urbana consolidada TUC i la localització 475 comerços i serveis que configuren el cens de les activitats econòmiques del teixit urbà.

PLÀNOLS NORMATIUS

El Plànol 01 corresponent al redibuixat en QGIS i codi de Colors del Mapa Urbanístic de Catalunya del Plànol de "Classificació de sòl, Règim jurídic i estructura general i orgànica del territori" de la Sèrie N1 que conté els eixos estructurant i que inclou la proposta del present avanç de modificació dels esmentats eixos estructurant incorporant-hi els eixos cívics i comercials al Pla general municipal d'ordenació.

Plànol 02 corresponent al redibuixat en QGIS i codi de Colors del Mapa Urbanístic de Catalunya del Plànol de "Classificació de sòl, Règim jurídic i estructura general i orgànica del territori" de la Sèrie N1 que conté els eixos estructurant i que inclou la proposta del present avanç de modificació dels esmentats eixos estructurant incorporant-hi els eixos cívics i comercials al Pla general municipal d'ordenació amb incorporació de l'àmbit de suspensió de llicències present avanç de modificació és el corresponent al plànol de la Sèrie N-1 escala 1/6000 amb la incorporació dels eixos cívics



AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ
DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS.

8. NORMES URBANÍSTIQUES

ARTICLE MODIFICAT	PROPOSTA ZERO	PROPOSTA PROHIBICIÓ	PROPOSTA REGULACIÓ
Art 139 139.2 Definició de plurihabitatge i de plurihabitatge mixt	Es defineix com a aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.	No cal modificar	Es defineix com a aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns. Es reconeixerà una variant mixta "plurifamiliar mixt" quan a planta baixa hi ha habitatges independents
Art 139 Definició d'habitatge turístic	No està definit i s'ha de regular per interpretació de l'epígraf de recreatiu art 136.8	A l'epígraf indicat es definirà un subapartat c/ habitatge turístic	A l'epígraf indicat es definirà un subapartat c/ habitatge turístic
Art 85,96,108 Assolellament mínim	Art. 96.6 assolellament mínim habitatges només Volumetria específica	Ampliar i aclarir també a art 108.i 85.	Ampliar i aclarir també a art 108.i 85.
Art 267, 291,302 Densitat	Es regula la densitat a l'article 291.5 per a zones 2.2. I al 302..1 i 2 per a la zona 2.3. Han aparegut canvis de local a habitatge en locals que no estan situats en eixos cívics o que estan en espais privats interiors i superen la densitat vigent	Només cal prohibir els canvis d'ús. Caldria regular el nombre màxim d'establiments i definir límits de densitats a les qualificacions sense límit de densitat com a claus 1. A la Zona 2.3 amb 40 hab /ha o 1 hab cada 250 m2 per a tot. A les zones 2, les densitats estan esgotades com a A Mas Costa i Can Filuà	Nucli antic, ciutat jardí i eixample: 1 hab cada 166 m2 o 60 hab/ha de parcel·la. Art 267 Volumetries 2.1. i 2.2 una densitat per a cada subzona que admeti Zona 2.3 amb 40 hab /ha o 1 hab cada 250 m2 per a tot. Perquè hi ha locals que no coincideixen amb els eixos cívics. El nombre màxim d'establiments s'ha de regular a cada zona. A Mas Costa i Can Filuà les densitats vigents ja funcionen perquè els eixos cívics ja coincideixen amb els locals projectats. Caldrà treballar les unitats d'ordenació com ED 121
Art 268 Eixos cívics eixample	Art 268b Rambla Pau Clarís, Av Barcelona.	La definició d'eixos cívics es limita a la	Art 268 b ampliar als eixos cívics proposats a



ampliació de fondària edificable plànol N3	Als eixos estructurants generals no hi ha protecció del comerç	forma del carrer i no depèn del comerç. Només cal prohibir els canvis d'ús	l'eixample i Prohibició de conversió de locals existents a habitatge
		Determinació superfície mínima de locals i distàncies entre usos semblants que causen molèsties a veïns i ambientals	Determinació superfície mínima de locals i distàncies entre usos semblants que causen molèsties a veïns i ambientals
Art 69 Altres eixos cívics	Als eixos estructurants generals no hi ha protecció del comerç	La definició d'eixos cívics es limita a la forma del carrer i no depèn del comerç. Només cal prohibir els canvis d'ús	Prohibició en els eixos cívics incorporats al PI Sèrie N1 i a l'article 69 amb nou apartat 4.
Art 99 i 100 TRLU			Determinar el valor monetari del % d'aprofitament urbanístic o de dotacions

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Una disposició per regular les llicències que sol·liciten canvi d'ús de locals situats en la planta baixa d'edificacions existents a l'entrada en vigor de la present disposició amb llicència atorgada per a ús comercials situats en zones qualificades de residencials dins la Trama urbana consolidada (TUC) i que es volen adequar per a habitatge.

1. Protecció expressa de l'estàndard d'aparcament en planta baixa:

- a. Resta expressament prohibit l'ús d'habitatge en els garatges per a aparcament d'edificacions unifamiliars (zones 1.1, 1.2, 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c, 2.3), llevat que es pugui desplaçar l'aparcament en el propi edifici donant compliment dels mòduls establerts en l'article 155.
- b. En cap supòsit un nou habitatge substituirà l'espai d'aparcament reservat a través de llicència d'obres, llevat que es pugui desplaçar l'aparcament en el propi edifici donant compliment dels mòduls establerts en l'article 155 per tot l'edifici.
- c. Atès que els supòsits d'exempció previstos a l'article 156 de les normes del Pla general són reglats, no opera automàticament dita exempció pregada en els canvis d'ús a menys que es demostrin i justifiquin en la sol·licitud que el local que se substitueix ja tingui cobert en l'edifici el nombre de places d'aparcament que li correspondria. En cas d'edificacions anteriors a 1997, els canvis d'ús no poden empitjorar la situació de manca d'estàndard.

2. Espais expressament reservats per a activitat comercial on no s'admet el canvi d'ús:

- a. En edificacions existents en qualsevol zona situades en els eixos cívics, estructurants i comercials determinats pe la present regulació al plànol 01 resta prohibit el canvi d'ús.
- b. En edificacions existents en qualsevol zona situades en els eixos cívics vinculats al present Pla general implícits en els vials en sòl urbà de l'estructura orgànica del Pla general, plànol de Classificació de sòl i estructura general i orgànica de la sèrie N1, escala 1/5000 on s'indiquen els carrers estructurants.

3. En règims singulars queda expressament prohibit el canvi d'ús

En edificacions sense llicència atorgada, o fora d'ordenació, o en volum disconforme, ni en situació d'usos o obres provisionals, no s'admeten els canvis d'ús de local a habitatge.

4. Condicions generals:

- a. En edificacions plurifamiliars i/o que tinguin divisió horitzontal s'haurà de certificar que ni dita escriptura de divisió horitzontal, ni els estatuts de la comunitat prohibeixen l'habitatge en planta

baixa i caldrà igualment sol·licitar autorització prèvia als veïns de manera que n'estiguin assabentats en rebre l'audiència veïnal preceptiva.

- b. Serà imprescindible per al canvi d'ús d'un local a habitatge demostrar-ne la viabilitat tècnica mitjançant certificat de tècnic competent de compliment del Codi tècnic de l'edificació, el Decret d'habitabilitat, les Ordenances municipals reguladores vigents i la legislació sectorial aplicable en el moment de la sol·licitud de la llicència de canvi d'ús a residencial, segons els tràmits establerts en cada moment.
 - c. En cap supòsit de canvi d'ús o de subdivisió d'unitats residencials s'admetrà un habitatge amb superfície útil inferior a 40 m² exclòs l'aparcament i sense l'asseïllament mínim d'una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.
- 5. En edificacions anteriors al Pla general municipal d'ordenació a més de l'establert en els apartats anteriors es regula el canvi d'ús de la forma següent:**
- a. En edificacions de qualificacions que regulen la densitat de zona (**residencial amb espais oberts –clau 2.2- i residencial en ciutat-jardí –clau 2.3-**) i en edificis que s'hagin acollit a l'ampliació de la profunditat edificable de la planta baixa segons l'article 268.1b), en clau 1.2a, la planta baixa **no es podrà fer canvis** d'ús a habitatge.
 - b. S'admet el canvi d'ús d'un local a habitatge si l'edificació disposa de l'estàndard d'aparcament exigít per l'article 155 de les Normes del Pla general i si compleix l'article 154.4.
 - c. En edificacions anteriors a l'entrada en vigor del Pla general municipal d'ordenació només s'admetrà el canvi d'ús si aquest no incrementa l'estàndard d'aparcament de la llicència atorgada en el sentit que el local que es vol adaptar a habitatge ha d'haver tingut en algun moment una activitat legalitzada i en cap cas se substitueix o elimina cap plaça d'aparcament.
 - d. Quan el canvi d'ús afecti més del 50% dels usos previstos a la llicència atorgada s'entendrà un canvi substancial i s'haurà d'aplicar l'estàndard d'aparcament previst a l'article 155 de les Normes del Pla general. En cas que el canvi suposi un percentatge inferior, les edificacions anterior a gener de 1997 quedaran exemptes de l'esmentat requeriment d'estàndard llevat que siguin aparcament i serà d'aplicació l'article 154.4 que mantindran l'ús d'aparcament.
 - e. L'edificació ha de tenir la Inspecció tècnica dels edificis resolta, el llibre de manteniments al dia i la supracomunitat (o comunitat, sempre en relació amb la parcel·la) de propietaris constituïda.
6. Tot canvi d'ús de local a habitatge comporta l'obligació de qualificació d'habitatge amb protecció oficial obligatòria.

Santa Perpètua de Mogoda, novembre de 2024

CRIPTOLIB_CF_Firma