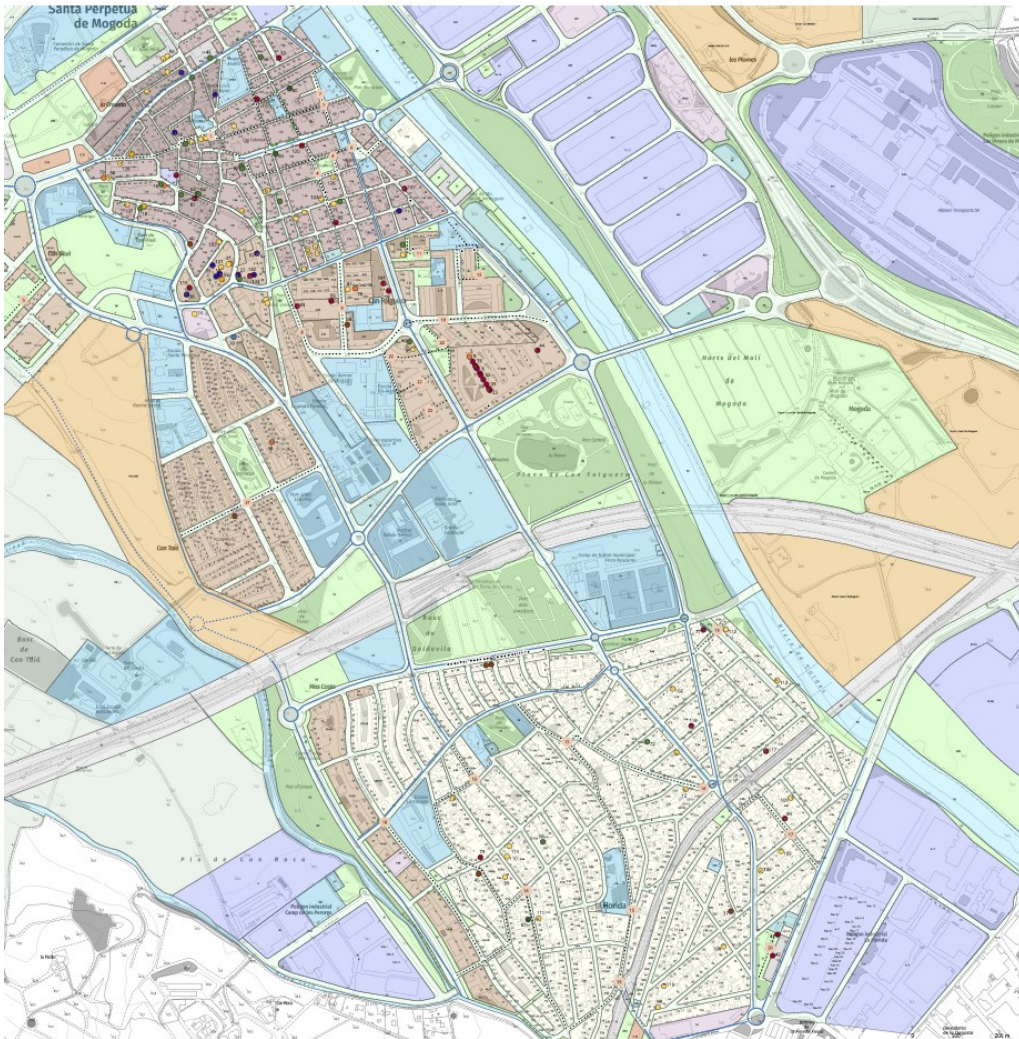


AVANÇ DE PLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ
DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS



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 complet)

ÍNDEX GENERAL

1. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ (5)
 - 1.1. Peticionari
 - 1.2. Objecte i objectius
 - 1.3. Marc Legal de la Modificació (6)
 - 1.4. Justificació (7)
 - 1.5. Planejament urbanístic vigent
 - 1.6. Fonaments de dret (9)
 - 1.7. Necessitat de la iniciativa.
 - 1.8. Perspectiva de gènere (11)
 - 1.9. Enumeració i objectivació de les raons d'interès públic i conveniència i oportunitat (14)
 - 1.10. Consideració d'interferències en cada qualificació residencial per tipologies (15)
 - 1.11. Assolellament mínim
 - 1.12. Densitats
 - 1.13. Definició d'eixos cívics
 - 1.14. Potencial d'habitatges HPO segons el Pla Local de l'Habitatge 2024-2029 (22)
 - 1.15. Valoració d'alternatives (24)
2. VIABILITAT TÈCNICA I REQUISITS DEL CODI TÈCNIC (25)
3. ACORD DE LA COMUNITAT
4. ÚS D'HABITATGE EN UN LOCAL NO AUTORITZAT
5. EFECTES SOBRE ELS USOS DE L'EDIFICACIÓ
6. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA D'HABITABILITAT
7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ
8. LES ORDENANCES MUNICIPALS
9. PLA D'ETAPES (29)
10. AVALUACIÓ AMBIENTAL
11. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
12. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
13. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 14.. PARTICIPACIÓ CIUTADANA
15. PLÀNOLS
16. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES
17. NORMES URBANÍSTIQUES (31)

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)

0. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

0.1. Peticionari.

Es redacta d'ofici a partir del diagnòstic de les situacions d'increment detectades i d'inclusió en els plans de promoció immobiliària professionalitzada

1.2. Objecte i objectius

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.

OBJECTIUS

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.

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.

A data d'avui aquest increment del nombre de locals **tancats** que poden ser susceptibles al canvi a habitatge és una oportunitat per ampliar les possibilitats de posar a disposició de la ciutadania habitatge assequible, qualificat d'HPO o HPS, sempre en situacions urbanes on l'esmentat canvi en facilita la revitalització ja que no comporta una pèrdua de valors urbans en zones especialitzades per a l'estada de les persones (àrees de vianants i eixos comercials i cívics).

La Trama urbana consolidada TUC és un àmbit de referència per al sòl urbà residencial i figurarà en els plànols informatius i de suspensió de llicències.

Si escau, caldrà promoure una proposta de distàncies entre locals que generen efectes col·laterals per evitar concentracions de molèsties a veïnatge i ambientals.

1.3. Marc Legal de la Modificació

1.3.1. La present Modificació Puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer .
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Pla territorial metropolità de Barcelona.
- Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- LLEI 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge.(art.15, 37 i 43)
- Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la llei 18/2007, i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- - Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

- Annex 4, Apartat 2, Requisits mínims en les intervencions d'edificis existents. Aplicar les condicions del Grup C o del Grup D, segons correspongui (en funció si la superfície del canvi d'ús és >50% o ≤50% de la superfície construïda sobre o sota rasant).
- Codi Tècnic de l'Edificació: Reial decreto 314/2006, de 17 de març. Entre d'altres, Part I article 2 paràgraf 5: *“Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE”* i els seus annexos tècnics del núm 74 del BOE de 28 de març de 2006 (972 pàgines).
- Codi d'accessibilitat de Catalunya

1.3.2. Procediment:

Segons l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, la Modificació de les figures del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, i no s'inclou en cap de les excepcions, ja que no altera la normativa dels equipaments esportius, que s'estableixin per reglament i les particularitats que s'indiquen en l'articulat.

La present modificació proposa l'addició d'una única disposició addicional i la regulació de les densitats a la Normativa del pla general que afecta les edificacions existents en sòl urbà. També regula que els habitatges resultants siguin qualificats habitatges mb protecció oficial i participin dels objectius del Pla local de l'habitatge i del Pla sectorial de l'habitatge de Catalunya en redacció.

Aquesta modificació ve regulada per l'article 97 del TRLUC sobre justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic i a tal efecte indica els elements a justificar i els supòsits en què no és possible i l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre “determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic”.

1.4. Justificació

L'alta varietat de tipologies edificatòries suposa que, malgrat que la normativa urbanística pugui acomplir-se, podria succeir que l'edificació no permetés l'acompliment de les normatives d'edificació, accessibilitat i habitabilitat. Donada la complexitat tècnica de dita conversió tampoc no és apte per als edificis amb règims especials (provisionals, fora d'ordenació o volums disconformes). Si bé el TRLUC admet els canvis d'ús en els volums disconformes, es preveu que aquest canvi no es produeixi cap a habitatge, si de fet contribueix a agreujar els factors de disconformitat, fet que **no permetria** la seva adaptació al planejament. Els volums disconformes que tinguin una part de l'edifici compatible amb el pla general i una altra part incompatible, s'hauran de regular expressament sempre tenint en compte els articles 59 i 60 de les NNUU segons els quals, apart que en nova planta o en augment de volums ,s'haurà de complir el Pla general, en botes de consolidació també cal ajustar-se al previst pel planejament amb les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries pel que fa als usos.

La proposta normativa proposada complementa els articles normatius reguladors dels usos (art 137 a 155), els de cada zona (en especial 268.1b, sobre la regulació d'usos de la planta baixa en la Rambla, Plaça Nova, Pau Claris i Av Barcelona i les fitxes de les unitats d'actuació executades del Passatge de Ramón Piró i Passatge de la Serradora i amb les ordenances d'edificació, on es regula que la superfície útil mínima per a un habitatge és de 40 m², superior a la prevista als decrets d'habitabilitat.

A tal efecte caldrà establir també un mínim de superfície per a locals no residencials quan l'edificació existent s'hagi acollit a la variant d'altell prevista a l'art 85.3 de tipologia d'alineació de vial simultàniament amb l'establert a les condicions d'edificació de la zona residencial d'eixample (especialment als articles 268 a 272) i també en relació amb l'Ordenança municipal reguladora de l'edificació.

També es proposa assegurar instruments per a la simplificació administrativa, l'acompliment dels decrets d'habitabilitat, d'accessibilitat i del Codi tècnic vigent i la legislació sectorial aplicable en cada moment.

Es proposa comprovar i modificar la densitat, si escau, de les edificacions de qualificacions que regulen la densitat de zona (**art 291.5 de zona residencial amb espais oberts –clau 2.2- i art 302 de la zona 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).

També es proposa regular en quins llocs es prioritza la formació d'eixos cívics on a la planta baixa **no es podrà fer canvis d'ús a habitatge**.

Quan s'admet el canvi d'ús d'un local a habitatge, s'haurà de comprovar si l'edificació disposa de l'estàndard d'aparcament exigint per l'article 155 de les Normes del Pla general i si compleix l'article 154.4. segons el qual en cap cas les plantes d'un edifici destinades a parcament segons la llicència concedida en el seu moment, podrà canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts per al nou ús. De la mateixa manera, segons l'article 154.1. s'haurà d'exigir l'estàndard previst a l'article 155 quan l'actuació suposi un increment de sostre o volum construït del cinquanta per cent. S'han trobat canvis d'ús a habitatge que afecten un percentatge important de l'edificació existent i suposa un salt de l'ús dominant que supera el 50% i seria doncs un supòsit a considerar en matèria d'estàndards.

Es regula tenint en compte tant la situació antecedent referida a les edificacions amb llicència anterior a l'entrada en vigor del Pla general municipal d'ordenació com a les edificacions posteriors al Pla general.

També es proposa estendre el paràmetre d'asseolament mínim previst per a la volumetria específica a les tres tipologies edificatòries a l'article 96 apartat 6

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-el Decret d'habitabilitat, i les Ordenances municipals reguladores vigents, segons els tràmits establerts en cada moment i **no empitjorament de les condicions de la resta de l'edifici en els elements on s'hi intervé, segons Codi tècnic de l'edificació:**

“Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, este DB se debe aplicar a dicha parte, así como a los medios de evacuación que la sirvan y que conduzcan hasta el espacio exterior seguro, estén o no situados en ella. Como excepción a lo anterior, cuando en edificios de uso Residencial Vivienda existentes se trate de transformar en dicho uso zonas destinadas a cualquier otro, no es preciso aplicar este DB a los elementos comunes de evacuación del edificio.”)

Això significa que els canvis d'ús s'hauran d'adequar per complir els requisits exigits en matèria de transmissió de soroll, en matèria d'evacuació de fums de les cuines que caldrà que puguin arribar a coberta i no s'admetrà cap aparell alternatiu.

S'especifiquen els preceptes legals civils que poden incidir en la llicència. 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.

1.5. Planejament urbanístic vigent

Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i vigent des de gener de 1997. Text refós de les Normes urbanístiques de 2005 <https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/l/llistatResultats>

Altres normatives urbanístiques concordants:

- Ordenança municipal reguladora de l'edificació
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats
- Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions
- Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic

Pla local de l'habitatge 2024-2029 aprovació definitiva de 22 de maig de 2024.

Modificació de la trama urbana Consolidada de 2018

1.6. Fonaments de dret

A l'article 47 de la Constitució, 4 i 26 de l'Estatut de Catalunya, com és sabut, es regula el "dret" a l'habitatge digne i la llei 18/2007, de 28 de desembre pel dret a l'habitatge en posa les bases per a la prioritització allà on hi hagi iniciatives que el faciliten.

Existeix connexió entre el dret a l'habitatge i el dret a la ciutat, insistint en el fet que, per fer realitat el dret a la ciutat, caldrà fer efectiu el dret a l'habitatge, així com d'altres drets vinculats als dos anteriors, com són tots els drets que protegeix la condició de ciutadania, .

La promoció de l'accessibilitat municipal és essencial per a la progressiva transformació dels espais, béns i serveis públics per millorar les condicions de vida de les persones amb discapacitat. Això facilita l'activitat física d'aquest segment de la població, disminueix l'aïllament i n'augmenta el confort emocional i la cohesió social.

1.7. Necessitat de la iniciativa

Santa Perpètua de Mogoda és un municipi declarat de mercat de lloguer tens i de demanda acreditada d'habitatge. L'acceleració dels fenòmens dels canvis d'ús, i en alguna mesura també l'impacte dels pisos turístics per la proximitat amb Barcelona, recomanen la regulació detallada d'aquestes transformacions que a data d'avui comporten un enriquiment especulatiu:

En un supòsit de canvi de local a habitatge de 82,40 m² i altura de 2,70 m d'altura. i un volum de 222,48 m³ i un valor de les obres efectuades PEM de 21.463 € al qual s'ha d'incrementar el benefici industrial, les despeses generals i l'IVA del 21%, donant un import de despesa total de 30.904,57 €.

El benefici econòmic obtingut es calcula en base a la taula de mercat actual següent

ESTABLIMENT DE PREU DE COMERCIALIZACIÓ	preu 6/3/24	sup m2	hab	bany		terrassa/pati	referent	€/m2
PI b al passeig de la Florida interior am terrassa, Josep Maria de Segarra	229900 359.900	120 116	2 4		1 1	amb garatge i traster	terrassa gevin	1916
Planta baixa interior al Pg de la Florida 26?	229900	120	2		1	amb garatge	60 psande694	1916
planta baixa ed aïllat bifamiliar plaça central La florida	279900	109	4		1	s/P	pati habitaclia	2568
pis a Dr Truteta	149900	65	3		1	traster	habitaclia	2306
Planta baixa casals de Mogoda	306900	108	3		2	amb garatge i traster	habitaclia	2842
carrer sana Maria , planta 1ª	249075	79	3		1		habitaclia	
vidal i barraquer un 5è pis sense ascensor	106.000	79	3		1		trovimap	1342
vidal i barraquer un 4è pis sense ascensor	104300	73	3		1			1429
dr fleming pis sense ascensor	131000	72	3		1	amb garatge i traster		1819
pis vidal i barraquer amb ascensor	180.000	93	3		2		Josep	1935
pis vidal i barraquer sense ascensor	275000	148	4		4		Manolo	1858
Eixample entre rambla i Pg de la Florida	154900	71	3		1			2182
Can folguera un 5è pis sense ascensor	106.000	79	3		1		trovimap	1342
Can folguera pis ocupat	104.300	73	3		1		idealista	1429
Can Folgura 5è pis sense ascensor i pis mal estat	106.000	79	3		1		gestions immobiliàries silvia	1342
PREU ADOPTAT PER SOTA DEL PREU DE ZONA EN PISOS								1342

El valor adoptat per calcular l'import de la venda de local és de 1342 €/m2, el més petit de tots els valors en mercat i per a qualsevol zona de la ciutat. El valor de venda és de 113.876,80 €
S'estima un benefici superior de 78.603,08 €.

Justificació de l'evolució de l'activitat de canvis d'ús des del 2020

Un elevat percentatge, el 75,55% dels 135 casos registrats i estudiats de les actuacions des del 2020 són o bé directament il·legalitzables o amb grans dificultats tècniques:

REGISTRE 2020-2024 PER SITUACIONS	nombre	%
26/6/2024		
Peticions amb difictultats	55	40,74
Petició contrària al Pla general vigent	31	22,96
Compatible amb el Pla general	11	8,15
Expedient disciplinari	8	5,93
Atorgat	18	13,33
En tràmit	3	2,22
Desistiment	3	2,22
Transformat sense títol habilitant No legalitzable	5	3,70
transformat sense títol habilitant Legalitzable	1	0,74
TOTAL REGISTRATS	135	100
digresions del planejament	102	75,56

El declivi comercial

S'està produint a totes les zones una progressiva substitució dels locals buits per habitatges en planta baixa. L'existència d'un estoc ampli de locals tancats s'agreuja a més pel declivi en que poden entrar les àrees urbanes comercials en front dels nous tipus de consum sobre la base dels hàbits de compra en grans superfícies i en compra virtual.

Aquesta situació pot ser una oportunitat per tenir habitatge adaptat i sense barreres arquitectòniques però alhora és una amenaça per que aboca el sistema urbà a una ciutat dormitori desplaçant els usos en base als quals se sustenta la vida col·lectiva i dels que en depenen moltes formes de gaudir la ciutat.

Si li sumem l'alt impacte dels vehicles al carrer a mesura que creix el parc automobilístic i per mals usos estesos en edificacions unifamiliars amb garatges que han deixat de tenir aquesta funció, també aquest canvi d'ús pot arribar a alterar les previsions en estàndard d'aparcament del pla general vigent, que quan

es va redactar ja partia d'una situació altament deficitària. Ara bé s'estan treballant projectes encaminats a la reducció del vehicle privat, i el planejament general hauria de tenir en compte la variabilitat vinculada a la crisi climàtica i energètica.

L'estimació de previsions de canvi d'us tant en llicències atorgades com en consultes prèvies és de ritme creixent d'orde de 5 actuacions a l'any, però la singularitat actual és que ja hi intervenen operadors immobiliaris en cadena arribant a més de 15 canvis l'any. S'estan fent canvis d'us que requeririen llicència prèvia o bé presentant una comunicació o bé sense cap autorització. Si es procedeix a efectuar obres per a adaptar locals a habitatges que no podran ser legalitzables, es pot córrer el risc de vulnerar drets fonamentals emparats per la Constitució de les persones que hi hagin viscut. Pot prescriure la infracció urbanística però la vulneració de drets fonamentals no prescriurà i caldrà garantir la seva legalització amb adaptació a la normativa urbanística, del codi tècnic de l'edificació, d'habitabilitat i d'accessibilitat. El canvi d'ús d'un local en una comunitat d'un edifici plurifamiliar també altera la naturalesa jurídica de dita comunitat i pot generar conflictes.

1.8. Perspectiva de gènere

Pressupostar, planificar, projectar amb perspectiva de gènere, tal com defineix el Consell d'Europa, consisteix en aplicar la transversalitat del gènere en el procés d'elaboració de les eines de planificació. Implica que homes i dones planificadores ho facin des d'un anàlisi, missions, objectius i propostes basades en incloure **la visió de la protecció i inclusió de tothom incloses les persones més vulnerables**: des dels infants a la gent gran, dones i homes vulnerables, incorporant la perspectiva dels drets humans emergents a tots els nivells del procés i en l'assignació i distribució dels recursos amb la finalitat de promoure la igualtat i en molts casos l'equitat (cal avaluar també si cal discriminació positiva o no i de quins grups i col·lectius en cada cas, en cada pla, en cada actuació).

En aquesta figura de planejament ens hem d'inspirar en les perspectives següents:

a. La funció social de l'espai públic (Carmona *et.al*, 2003)

“Una única mirada als carrers, places, parcs i jardins d'una ciutat pot revelar els valors de la societat que hi viu. Els espais públics són, per començar, l'aparador o l'escenari en què la societat s'exhibeix i es retrata” (Soria i Puig, 1999).

La principal funció social dels espais públics és la interacció personal. Relacions que es duen a terme de moltes formes i maneres i que tenen lloc a diferents escales segons el tipus d'espai, òbviament, ja sigui un carrer, una plaça o fins i tot llocs més específics com centres comercials. Ara bé, la forma i el disseny d'aquests espais ajuden a l'existència d'aquesta diversitat d'usos i activitats.

Venim del segle XX amb un important nombre d'espais públics i col·lectius deshumanitzats. L'obra pública realitzada a Santa perpètua de Mogoda en democràcia ha demostrat una gran capacitat de talent en edificis i espais nous (biblioteca, escola de música, la rambla d'enllaç – Passeig de la Florida- Centres cívics... I ha seguit en aquesta línia també a partir del Pla general municipal d'ordenació de Santa perpètua de Mogoda. Aquest pla dibuixa la xarxa de camins públics, les vies verdes i els eixos cívics com a objectius essencials del seu urbanisme.

Vam plantejar per primer cop aquest debat a partir del llibre “La ciutat dels infants” (Tonucci) [Tonucci i la Ciutat dels infants. | CAFÈ PEDAGÒGIC \(cafepedagogic.com\)](#) perquè l'eslògan polític dels feminismes amaga una demanda superior que homes i dones comparteixen per igual: Uns plans, uns projectes, uns mobles, uns paisatges, uns espais que siguin inclusius, accessibles, agradables, practicables per a les persones, que uneixin i que no separin.

Els cotxes separen, els aparcament separen, continuar la política de reserva de la ciutat per als cotxes és no treballar per la cohesió i la no discriminació.

b/ Detecció dels espais no il·luminats.

Tenim una partida pressupostària per a temes de millora d'il·luminació de la ciutat. El centre de recollida dels punts foscos de la ciutat és la Regidoria de Transició energètica i el tècnic del sistema d'enllumenat públic. Els membres del projecte juvenil DIMO estan fent un recull dels punts que es detecten

c/ Urbanisme i espai públic amb sensibilitat de gènere, feminitzada, humanitzada. Pensada per a la inclusió a santa perpètua de mogoda

L'urbanisme és el guió il·lustrat de la ciutat futura. Dona sentit a les posicions dels equipaments que serviran per la cura familiar, per al gaudi i el descans, per a la construcció d'una ciutat més igualitària. La planificació està en una esfera abstracta que s'ha de concretar amb la construcció, la jardineria, les tècniques medi ambientals, les tècniques d'enginyeria. La perspectiva de gènere, que es la feminista, que és la humanitzada, vindrà donada, pels plans sectorials, parcials, d'ordenació, pels projectes d'urbanització, per la construcció de l'espai públic. l'urbanisme és molt més que espai públic. Tots aquests instruments es poden avaluar des de la perspectiva de gènere, feminitzada, humanitzada, en contrast de la major part dels espais de la ciutat existent.

d/ La construcció de l'espai públic

Estem treballant des de tots els espais de l'urbanisme amb la mirada completa:

Tots i totes tenim una visió diferent del món, però queda clar que, per les característiques de la nostra societat, cal fer una discriminació positiva de la sensibilitat femenina. Les característiques principals son la prioritització dels següents elements:

- a/ Importància de la vida quotidiana:
 - La mobilitat més sostenible és precisament la que practiquen la majoria de les persones que tenen cura de les persones de la llar amb algun tipus de dependència i que surten a totes les enquestes de mobilitat com les principals usuàries dels modes de transport públic, bicicleta i anada a peu. Impulsem aquesta mirada en el nou Pla de mobilitat dirigit per dues dones la directora i la cap de serveis.
 - Lluitem per un carril bici a la B-140 per garantir la seguretat de les persones que van a les fàbriques
 - Camins escolars

- b/ la qualitat de l'espai arquitectònic i urbà:
 - Bona il·luminació (que garanteix també la seguretat)
 - Espai de protecció climàtica: (illes de calor-protecció de la calor-) pèrgoles, jardins, etc.
 - Impuls de revegetació, dels grans parcs urbans i periurbans
 - Ajuts al manteniment del patrimoni arquitectònic i a les arbredes i jardins de valor natural
 - Promoció d'Espais on les relacions entre la ciutadania molt importants:
 - Espai de parcs i jardins, eixos cívics
 - jocs infantils,
 - Equipaments
 - Sales públiques per a esbarjo, esport variat (i no únicament els de masses)
 - Espais lliures de calor
 - Treballem per aconseguir donar més suports emocionals, recursos econòmics, en els casos de famílies amb vulnerabilitat social.

- c/ L'accessibilitat universal
 - o Volem arribar a posar al dia la ciutat, tot i que és molt i molt el que cal fer encara i aconseguir l'accessibilitat universal. Hem encarregat el nou Pla d'accessibilitat
 - o Tenim la major part dels equipaments accessibles.
 - o Ens queda molt per fer respecte a les persones cegues, específicament.
 - o Volem posar al màxim d'ascensor possibles en cooperació amb la ciutadania en els edificis plurifamiliars.

e/ Continuïtat amb la trajectòria de projectes amb mirada humanitzada que vertebrin els eixos cívics estructurants i comercials:

Els eixos cívics, els itineraris de cura i de lleure no només es configuren a partir de la seqüència que puguin donar els eixos comercials. Tenen un paper molt determinant els equipaments i els llocs on la ciutadania tria com a escenaris per què passin els esdeveniments de la seva vida:

- La Biblioteca
- L'escola de música, avui la EMA
- El Parc Central
- El camí de la Granja cap a una estació humanitzada
- El carrer de vianants de Pare Rodés
- Els parcs periurbans de la Ribera
- El parc natural de Gallecs
- El Parc dels plataners i el Parc dels conreus de Santiga
- El tanatori
- El CAP de La Florida
- El Parc dels Ametllers
- El jardí de la Granja
- El casal d'avis de la Rambla
- Vapor Aranyó, MTIV i plaça 8 de maig
- Plaça de la República
- Plaça de les Tretze Roses i edifici de la Gent Gran

En tots aquests projectes la mirada s'ha posat en el passeig arquitectural de la persona, sense exclusió i els projectes han donat protagonisme a la ciutadania en forma de procés participatiu, de xerrades, .

f/ El marc normatiu dels criteris d'igualtat

La Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes estableix a l'article 3, com principi primer, la transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere, per la qual els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes, reconeixent el valor que aporten dones i homes i aplicant de manera positiva els canvis necessaris per a millorar la societat i respondre a les realitats, les oportunitats, les necessitats i les expectatives dels dos sexes.

Plans d'igualtat de les administracions públiques. Obligatori en molts àmbits de les subvencions públiques i la contractació, el resultat del qual es veu reflectit en el Pla d'igualtat de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.

2020 Pacte d'Estat contra la violència de gènere, que integra entre d'altres, la II Estratègia nacional per a l'eradicació de la violència sobre la dona 2018-2022, així com el Pla nacional de sensibilització i prevenció de la violència de gènere per a la seva implementació i desenvolupament de 2018 a 2022.

Atès que la perspectiva de gènere progressa lentament en matèria d'urbanisme aquesta figura de planejament té en compte les determinacions de l'Institut de drets humans de Catalunya. Carta dels

drets humans emergents 2011, la Comissió Europea al document The gender pay gap situation in the EU; el Consell d'Europa amb el seu document. What is gender-based violence?, l' Insitut Català de les Dones amb el seu Índex d'Igualtat de Gènere. i el Pla estratègic de polítiques d'igualtat de gènere del Govern de la Generalitat de Catalunya 2019-2022., l'Institut Europeu per a la Igualtat de Gènere. i el seu document Gender-based violence; el Ministeri de Sanitat i el seu document Esperances de vida a España, 2018; l'ONU del document Tipus de violència contra les dones i les nenes; l'Organització Internacional del Treball amb el seu document Més enllà del sostre de vidre. Perquè les empreses necessiten a les dones en llocs directius.

1.9. Enumeració i objectivació de les raons d'interès públic i conveniència i oportunitat

Facilita la posta a disposició d'habitatge assequible i adaptat a totes les formes d'accessibilitat essencial davant dels canvis demogràfics i en funció de l'increment de les desigualtats que posen molta població al marge del dret fonamental a l'habitatge.

Garanteix la funció social de la propietat i evita l'especulació en destinar els canvis d'ús a habitatge amb protecció pública.

Garanteix l'aplicació integrada de la normativa i n'assegura la seva funcionalitat dels equipaments.

Garanteix la protecció del dret a la ciutat, equipada comercialment i habitable.

Assegura que les transmissions de titularitat d'un local que ha canviat a habitatge tinguin les condicions d'habitabilitat i no es vulneri el dret a un habitatge digne

Els canvis d'ús estan subjectes a llicència urbanística prèvia (art. 187.1e del TRLU) i es fa necessari precisar formes d'intervenció en edificacions existents a la vista de les comprovacions següents:

- o Comprovar que tot el parc edificat residencial té destí als usos residencials preferentment de primera utilització i en cap cas per a habitatges turístics una activitat que ha de quedar regulada en la normativa urbanística en l'àmbit dels usos recreatius.
- o Comprovació de les condicions que l'edifici no es troba ni en FORA D'ORDENACIÓ, ni en situació de VOLUM DISCONFORME AMB EL PLANEJAMENT, ni es va autoritzar la seva construcció com a obres provisionals.
- o Compatibilitat de l'ús d'habitatge en la zona on es troba l'edificació (plurihabitatge o unihabitatge, segons correspongui).
- o Compliment de la densitat de l'ús residencial o nombre màxim d'habitatges, establerta per la zona on es troba l'edificació amb modificació del paràmetre de la densitat
- o Comprovació que l'ús residencial estigui admès en la tipologia edificatòria que es tracti.
Exemples:
 - En la clau 2.3 l'ús dominant és l'unihabitatge i el plurihabitatge s'admet en agrupacions d'un màxim de 4 habitatges en clau 2.3a i en habitatges aparellats en clau 2.3b. Els canvis d'ús hauran de complir aquestes tipologies a més de la densitat. És a dir, o unihabitatge en una parcel·la en cas d'edificació aïllada, o agrupació d'una màxim de 4 habitatges en clau 2.3a o 2 habitatges aparellats en clau 2.3b. (exemple: una construcció aïllada destinada a local comercial en una parcel·la amb altres habitatges agrupats entre ells, no es podrà canviar a ús d'habitatge al ser aïllat respecte l'agrupació, cas de l'Avinguda Cinc 14). En aquest sentit també caldrà revisar l'article 139.2 sobre la definició de plurihabitatge definit com un edifici amb un accés comú per a tots ells.
 - 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 podrà ser habitatge.



- o Regulació de les mesures contra incendis i la utilització de campanes de cuina sense sortida vertical a coberta i amb sistema compacte sense sortida de fums per garantir la seguretat de les actuacions als locals i a l'edifici on es proposen.
- o Compliment de les condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions, com a ús complementari obligatori.
 - Art. 137.5 b) Aquest Pla General fixa com a **obligatori** l'ús complementari de l'aparcament d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
 - Els estàndards estan establerts en l'article 155.
 - Art. 154.4 - En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts per al nou ús.
 - Art 156. Causes d'exempció, objectives i justificades del tipus previstos en aquest article. Cal aplicar els mòduls de l'article 155 als usos de tot l'edifici per calcular l'exigència de places d'aparcament, i valorar si concorre alguna causa d'exempció. L'exempció sempre serà rogada (cal sol·licitar-la expressament) adjuntant la justificació en base a la que es sol·licita.
 - En aquells edificis construïts amb anterioritat a la vigència de l'obligatorietat d'establir l'ús complementari obligatori:
 - A- compten amb plantes destinades a aparcament, i poden donar compliment igualment a l'exigència de places d'aparcament – s'aplica la normativa vigent.
 - B- no compten amb plantes destinades a aparcament. Aplicació del criteri de no empitjorament.
- Conveniència de protegir els Eixos cívics implícits en l'estructura orgànica del Pla general, plànol de la sèrie N1 on s'indiquen els carrers estructurants i d'aquells eixos cívics que l'anàlisi urbanística actual recomanen.
- Conveniència de protegir els espais de vianalització que promouen els respectius plans de mobilitat urbana vigents en cada moment amb criteris de gènere, procurant la màxima reducció de raconades en planta baixa i assegurant finestres que alhora protegeixin l'interior però donin vitalitat a l'exterior.
- Compliment de l'Ordenança municipal reguladora de l'edificació. D'aquesta ordenança, apart del compliment de mesures d'asolellament, ventilacions creuades, cal tenir molt present el factor determinant que els habitatges al municipi no poden ser de menys de 40 m2 útils apart de l'aparcament.
- Ordenança reguladora del soroll i les vibracions i mapa acústic del municipi.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- També cal considerar l'aplicació de l'Annex 4, Apartat 2, Requisits mínims en les intervencions d'edificis existents. Aplicar les condicions del Grup C o del Grup D, segons correspongui (en funció si la superfície del canvi d'ús és >50% o =<50% de la superfície construïda sobre o sota rasant).
- Apart del compliment general de l'establert al Codi Tècnic de l'Edificació, cal tenir en compte que el nou habitatge hauria de complir els seus requeriments i també les parts comunes dels edificis on s'hi intervé per fer possible el canvi d'ús.
 - Compliment d'altres normatives sectorials d'aplicació en el moment de la sol·licitud de llicència de canvi d'ús a habitatge, inclosos dels requeriments legals d'obligatorietat d'habitatge amb protecció oficial (REBT, etc.)

1.10. Consideració d'interferències en cada qualificació residencial per tipologies

S'hairàn de revisar sistemàticament aquells articles de la regulació urbanística de les Normes urbanístiques del pla general municipal d'ordenació que s'han d'analitzar per establir els determinants normatius en la versió de l'aprovació inicial en els canvis d'ús. Hi haurà d'haver per a l'aprovació inicial un treball de camp sobre els elements registrats des del 2020 i una avaluació de les transitorietats que siguin legalment viables.

Pel que fa a l'estudi de les definicions de l'article 139.2 sobre l'ús de plurihabitatge aquest s'haurà de revisar tenint en compte el Decret 141/2012 d'habitabilitat en l'annex 1 apartat 2.2 sobre accés i espai comuns de circulació.

Una de les interferències principals correspon a l'aplicació dels articles 154 a 156 sobre estàndard d'aparcament. Cal garantir que no es transformin locals d'aparcaments a habitatge per tal que els edificis no perdin l'estàndard del Pla general. A més de complir l'article 154.6 sobre llicències d'aparcament o estàndards de l'article 155 en llicències, en casos amb aparcament sense llicència pot ser caldrà regular-los també. S'ha fet un esforç molt gran a nivell d'aparcaments públics i s'ha reordenat l'aparcament de manera que els grans aparcaments públics estiguin situats a zones tangents al nucli.

1.11. Assolellament, façana mínima i superfície mínima

Cal garantir aquestes condicions urbanes que preveu el Planejament general i les ordenances de desenvolupament en una primera comprovació i segons cada zona urbana

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.

En edificacions plurifamiliars amb volumetries especials cal garantir un assolellament mínim, una façana mínima i garantir un accés sense barreres arquitectòniques pròpia de cada zona urbanística.

Aquest requeriment doncs hauria d'estendre's en tots els canvis d'ús de local a habitatge en totes les tipologies i zones.

1.12. Densitats

El fenomen dels canvis d'ús afecta tots els barris i totes les tipologies edificatòries. Els usos comercials estan presents com a compatibles en totes les zones residencials, inclòs el barri de la ciutat jardí de la Florida i de fet en les zones industrials.

A més a l'exemple (zona 1.2) la proposta de mescla d'usos arriba a una amplitud molt superior que qualsevol altre zona.

Per altra part, els usos plurifamiliars són dominants en totes les zones residencials per tant la potencial presència de locals està garantida. Des del sistema d'observatori que vam establir l'any 2021 s'han apreciat

Es proposa comprovar i modificar la densitat, si escau, de les edificacions de qualificacions que regulen la densitat de zona (**art 291.5 de zona residencial amb espais oberts –clau 2.2- i art 302 de la zona 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).

Barri segons tipologies urbanístiques	clau urb	Casos canvi	art densitat	densitat lit	densitat eq
Nucli antic	1.1.	13			
Eixample	1.2.	45			
alinació vial en volumetria	1.3.	3			
Residencial en volumetria i espais oberts	2.1	10			
Residencial en volumetria i espais tancats	2.2.	13	291.5	unif 60 hab/ha	60 hab/ha
				plurif 150 hab/ha;	150 hab/ha
				2.2.d de 170 hab/ha i	170 hab/ha,
				2.2.g 560 hab/ha	560 hab/ha
Ciutat jardí La Florida	1.3.	28	302.1	2.3.a 1 hab/200 m2	50 hab/ha
				i 2.3.b 2 hab/200 m2	100 hab/ha
total observatori 2021-2024			112		

Com es pot comprovar la transformació majoritària es registra a l'eixample i tot seguit a la Ciutat jardí La Florida. I ja segueixen les tipologies amb màxima densitat.

La modificació de les densitats pot tenir efectes sobre l'acompliment de cedir nous equipaments i zones verdes segons l'establert als articles 99 i 100 del TRLUC, que, en cas que s'apliqués s'hauria de formalitzar pel seu equivalent monetari, tal com s'ha fet a la disposició addicional segona del Pla general en casos d'increment d'edificabilitat interna en naus existents per motius medi ambientals.

El cas de l'eixample i el nucli antic.

Caldrà determinar si la densitat és un paràmetre a regular simultàniament amb la definició dels eixos cívics on no seria admès directament el canvi d'ús. El nucli antic és un espai especialitzat en residència de baixa intensitat, amb carrers estrets i un paisatge urbà a protegir.

El cas de l'eixample és molt més dinàmic, on el paisatge urbà es regula bàsicament amb les tonalitats i l'harmonització de les altures reguladores màximes i els nombres de planta. El fet que hi hagi una superfície útil mínima és ja un regulador, però caldrà establir si no s'aplica un regulador semblant al de la Florida d'un habitatge cada 200 m2 de parcel·la o superfície menor.

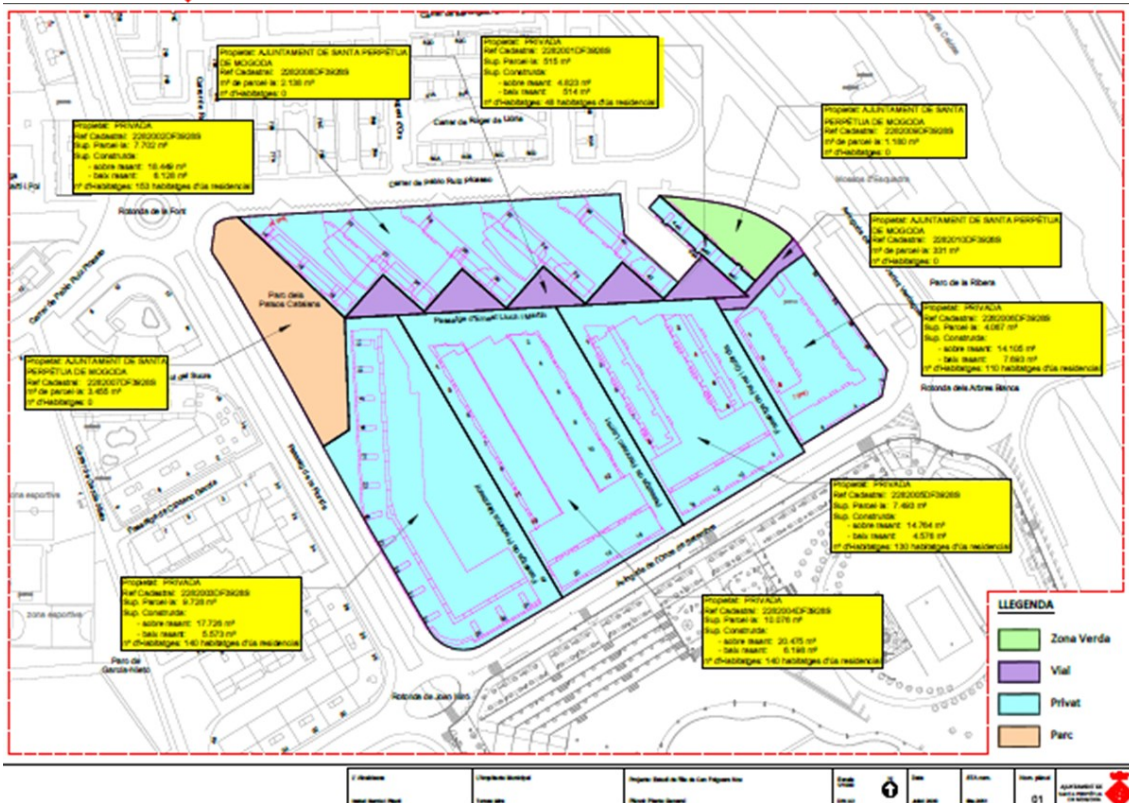
El cas de les tipologies residencials amb volumetries específiques sense densitat limitada

En aquestes tipologies, les situades segons vialitat (clau 1.3) i les d'espais oberts no disposen de densitat, clau 2.1. no està definida la densitat però són edificacions d'alta intensitat residencial.



El cas de les tipologies residencials amb volumetries específiques amb densitat limitada

En canvi les rodejades d'espai lliures si que tenen regulació de densitat. Caldrà un estudi detallat per elles al respecte la regulació de densitats.



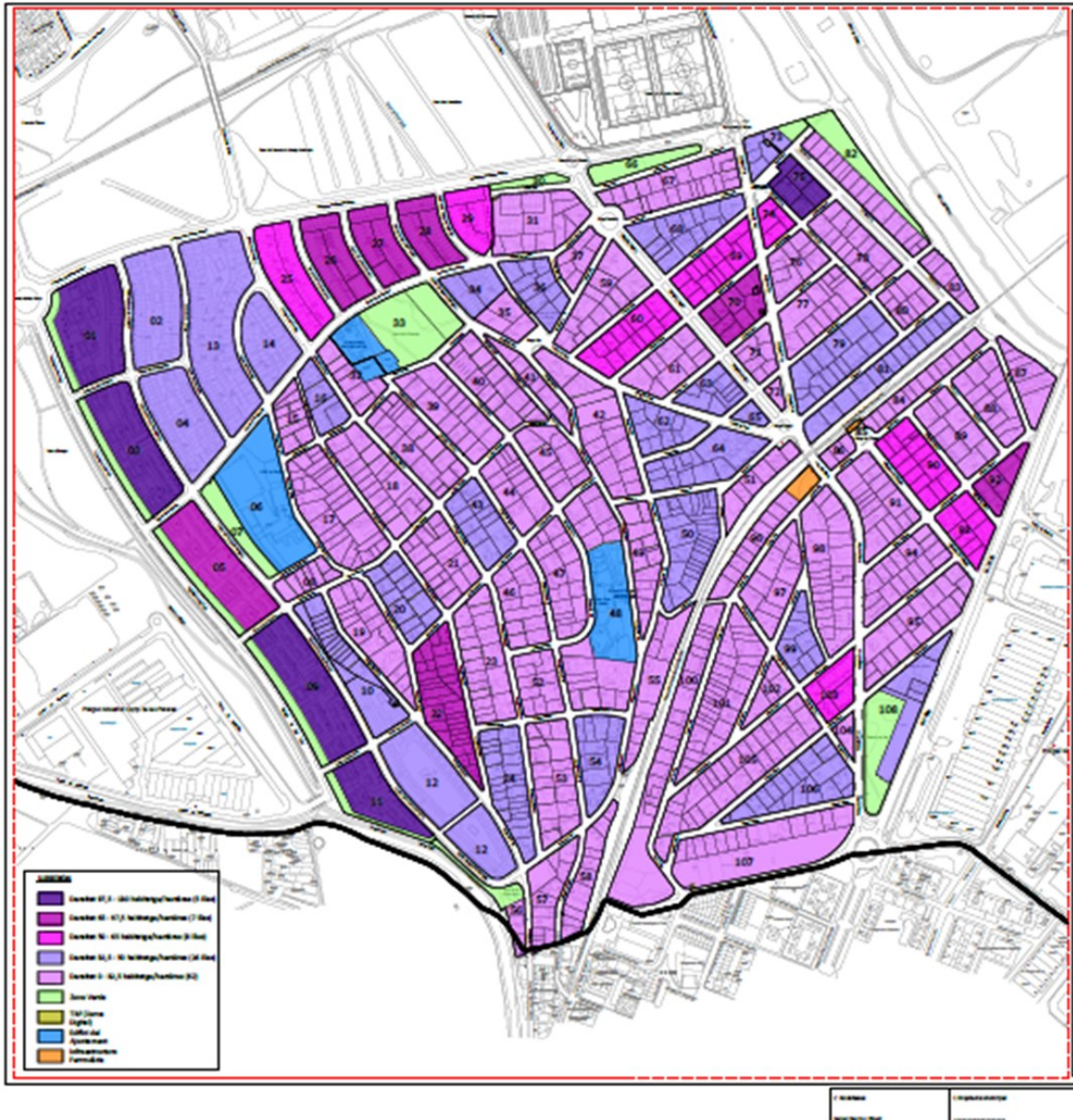
Les supramancomunitat i les comunitats tenen un paper important a l'hora de determinar si els canvis d'ús altera l'organització de la finca que gestionen.

Al barri de Can Folguera nou, les grans parcel·les presenten singularitats que s'hauran d'estudiar cas per cas. Els espais lliures interiors privatis que tenen aparença de vials han donat lloc a situacions específiques que requeriran solucions específiques.

El cas de la ciutat jardí

La situat jardí té també una determinada qualitat ambiental que a mesura que es va fragmentant en major nombre d'habitatges i en divisions parcel·làries per a habitatges adosats es va desdibuixant.

El problema de la densitat a La Florida s'ha detectat al Pla local de l'habitatge on es preveu també una actuació de revisió de dites densitats:



La descripció que fa de l'actuació és la següent: El Pla General de Santa Perpètua de Mogoda permet la densificació d'habitatges en l'àmbit de parcel·les ciutat jardí del nucli de la Florida. Des d'urbanisme preocupa que hi pugui haver una densificació excessiva d'aquest barri de la ciutat, especialment perquè això comportaria una necessitat d'ampliació d'equipaments i serveis. Es planteja aquesta actuació com un estudi de detall que permeti aprofundir millor sobre la realitat actual, les previsions futures, i la mesura adequada per a regular-ho amb una modificació del planejament general, si escau.

I els objectius són els següents:

- Adequar els paràmetres urbanístics a les necessitats existents
- Actualitzar l'ordenació urbanística de la ciutat
- Protegir la qualitat ambiental de la ciutat jardí La Florida

Instruments urbanístics per a ajustar polítiques d'habitatge

Fitxa tècnica de l'acció

Descripció	El Pla General de Santa Perpètua de Mogoda permet la densificació d'habitatges en l'àmbit de parcel·les ciutat jardí del nucli de la Florida. Des d'urbanisme preocupa que hi pugui haver una densificació excessiva d'aquest barri de la ciutat, especialment perquè això comportaria una necessitat d'ampliació d'equipaments i serveis. Es planteja aquesta actuació com un estudi de detall que permeti aprofundir millor sobre la realitat actual, les previsions futures, i la mesura adequada per a regular-ho amb una modificació del planejament general, si escau.					
Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Adequar els paràmetres urbanístics a les necessitats existents • Actualitzar l'ordenació urbanística de la ciutat • Protegir la qualitat ambiental de la ciutat jardí La Florida 					
Beneficiaris	• Població en general					
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge • Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme • Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya 					
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 delimiti aquestes àrees (si s'escull aquesta via). Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona, inclòs en el Catàleg de Serveis 2021-2023 (Urbanisme - https://catalegdeservicador.diba.cat/fitxa?id=20190).					
Estimació econòmica	18.000 €					
Calendari previst	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) <p>• Estudi de viabilitat o informe realitzat</p>					
Caràcter temporal	Puntual					
Acció nova o existent?	Nova					
Vinculat a actuacions						

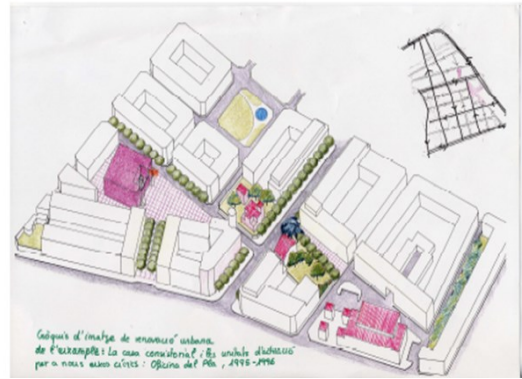


1.13. Definició eixos cívics

1. Al Pla general municipal d'ordenació

Al plànol de la Sèrie N2 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 ampliar amb les propostes de pacificació del trànsit i la conquesta dels carrers per a les persones del Pla municipal de mobilitat.
- L'obertura de nous carrers que sobretot entorn dels espais de vianants també haurem d'estudiar-los en detall.



A les obertures de carrers també s'ha plantejat la protecció dels usos comercials configuradors d'eixos cívics.

Nou carrer Josep Irla



Reculades de Carrer Sant Isidre



Connexions Església i rehabilitació del Vapor i e espai lliure



2. Al Pla de mobilitat urbana

La línia proposada pel Pla de Mobilitat és 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

- 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

Ajuntament de Santa Perpètua

Indicadors d'avaluació i seguiment

Espais amb prioritat per a vianants (%)
Quota modal a peu (%)

Documentació gràfica



Termini

2023

Prioritat

Alta

Cost

856.406,28 €

Bones pràctiques similars

- Carrers ja pacificats del centre de Santa Perpètua
- Pacificació de Pontevedra.
- Superilles de Barcelona

3. En el diagnòstic de la Unitat d'Empresa i Comerç

Des de la perspectiva i la missió d'impulsar el comerç local en un marc complex tant d'hàbits de consum com de les distàncies als grans centres atractius de les capitals que ens envolten (Eix Macià, La Maquinista, La Roca Village, etc.) la nostra visió és la d'aprofundir en la centralitat en el corredor de la Riera de Caldes que ja té al nostre municipi alguns motors d'atracció entre els quals els centres bancaris, la nova estació Santa Perpètua de Mogoda-Riera de Caldes, amb la certesa que difícilment tindrem grans marques però sí comerços de qualitat atractius. Segurament generant-se dos nivells de comerç, el de barris amb radi d'atracció de 1000-1500 habitants i el nivell de centralitats ambientals com les de la Rambla (amb hàbits de matins) i el Passeig de la Florida (amb hàbits de tarda). Al voltant d'aquests eixos centrals es tracta de generar ambients o atmosferes a través del reforç dels eixos cívics. Hi ha activitats motores que poden ajudar si generen les continuïtats d'itineraris cap als equipaments, els parcs, els aparcaments, les estacions i el bus i d'altres serveis com els que trobem a la Rambla (notaria, asseguradores, etc.) en lògic d'eixos cívics i comercials, però amb una mirada de zona. La proposta que s'ha fet dels nous eixos comercials respon a aquests criteris.

1.14. Potencial d'habitatges HPO segons el Pla local de l'habitatge de Santa Perpètua de Mogoda 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).

Aquesta figura de planejament ha de donar compliment a aquesta actuació i el potencial d'habitatges que en resulta supera els 10 habitatges/per any per la qual cosa, en els propers 6 anys al menys 60 habitatges s'han d'aconseguir amb la qualificació d'habitatge amb protecció oficial HPO de la reconversió de locals a habitatge, si seguim amb els ritmes actuals. Caldrà considerar en quins supòsit i quins règims correspondrien.

La finalitat és la de 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.

Els objectius que promou el PLH amb aquesta figura són els següents:

- Generar habitatge social, assequible i amb protecció oficial.
- Optimitzar el parc i millorar el seu estat de conservació
- Agilitzar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat
- Facilitar l'execució de determinades operacions residencials "singulars"
- Protegir els eixos cívics comercials

Les persones beneficiàries:

- 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.



El fet que esdevingui habitatge amb protecció oficial (HPO) condiona l'aplicació dels articles 99 i 100 de majors estàndards d'aparcament i zones verdes previstos al TRLU, que en els casos en que operin caldrà aplicar la seva conversió en monetari

La fitxa descriptiva de l'actuació és la següent:

3.1.c. Regular les reconversions de les plantes baixes													
3.1. 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 • Agilitzar el planejament urbanístic i el procés de transformació de la ciutat • Facilitar l'execució de determinades operacions residencials "singulars" • 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 inscrites 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 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya • Planejament vigent del municipi (POUM, PGM, 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 delimiti aquestes àrees (si s'escolli aquesta via). Possibilitat de suport tècnic, finançament o cofinançament per la Diputació de Barcelona, inclos en el Catàleg de Serveis 2021-2023 (Urbanisme - https://catalogdeserveis.cercador.diba.cat/foa?id=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 (si/no) • Nombre d'habitatges obtinguts 												
Caràcter temporal	Puntual												
Acció nova o existent?	Nova												

1.15. Valoració d'alternatives

En el present document es valoren tres alternatives que s'han considerat per abordar el problema dels canvis d'ús de locals cap a habitatge.

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.

DEBILITATS

- **Des del 2021 hem posat en marxa un observatori de l'evolució dels canvis d'ús.** Els immobiliaris han trobat una forma de negoci força lucratiu amb guanys de l'ordre d'entre 20.000 € i 40.000 €.
- S'han transformat molts locals sense cap autorització i es desconeix si s'han vulnerat els drets a un habitatge digne.
- S'han transformat molts locals a habitatges sense autorització en zones que tenen el paràmetre de densitat esgotat i en canvi no es poden legalitzar.

AMENACES

- S'han posat en marxa expedients disciplinaris per manca de títol habilitant i ens hem trobat que amb fets consumats encara és més complicat adaptar tècnicament els locals per a habitatge tal com estableixen les normatives, és a dir en condicions adequades tècnicament per ser habitatges.
- Hi ha risc que s'hagin vulnerat els drets a un habitatge digne.
- Sense recursos per a disciplina poden caducar en dos anys els habitatges sense autorització.
- Hi ha molts locals que tot i ser conformes amb el planejament a nivell d'usos, els edificis no estan preparats per a aquest canvi i aquesta circumstància és determinant en moltes comunitats de propietaris que poden veure el canvi d'ús com una amenaça.

FORTALESES

El Pla general té una regulació de protecció dels eixos comercials importants com la Rambla, Pau Clarís, Av Barcelona, Pg Ramon Piró i Serradora i Pg de la Florida, etc.

Amb la disciplina urbanística tenim dos anys de temps per fer enrere els habitatges que no es poden legalitzar.

OPORTUNITATS

El canvi d'ús a habitatge és una oportunitat per als locals de l'eixample on sempre s'ha volgut una alta combinació de varietats d'usos.

- **ALTERNATIVA 2 PROTEGINT ELS LOCALS COMERCIALS.** Prohibirem qualsevol canvi de locals a habitatges.

DEBILITATS

- **Des del 2021 hem posat en marxa un observatori de l'evolució dels canvis d'ús.** Els immobiliaris han trobat una forma de negoci força lucratiu amb guanys de l'ordre d'entre 20.000 € i 40.000 €. Continuarà l'especulació en detriment de la funció social de la propietat.
- S'incrementarien els casos de transformació de locals sense cap autorització i amb desconeixement de si s'han vulnerat els drets a un habitatge digne.
- Es continuarien transformant molts locals a habitatges sense autorització en zones que tenen el paràmetre de densitat esgotat i en canvi no es poden legalitzar.



- Quan un comerç tanca ja no serà substituït per un ús comercial
- Encara caldrien més recursos per poder exercir la disciplina urbanística i aconseguir una correcta implantació.

AMENACES

- Caldria posar en marxa encara més expedients disciplinaris per manca de títol habilitant i ens hem trobat que amb fets consumats encara és més complicat adaptar tècnicament els locals per a habitatge tal com estableixen les normatives, és a dir en condicions adequades tècnicament per ser habitatges.
- Hi ha risc que s'hagin vulnerat els drets a un habitatge digne.
- Sense recursos per a disciplina poden caducar en dos anys els habitatges sense autorització.
- HI ha molts locals tancats i pot ser encara n'hi hauria més.
- Els carrers com Genis Sala que és un continu de locals comercials tancats tot i ser un carrer concorregut és un exemple de debilitament de la qualitat de l'espai públic, perquè encara és pitjor un local tancat que un habitatge a planta baixa pel que fa a la percepció de gènere.

FORTALESES

- Amb la disciplina urbanística tenim dos anys de temps per fer enrere els habitatges que no es poden legalitzar.

OPORTUNITATS

- Si s'arriba a trobar com enfortir el comerç hi hauria molt de potencial als eixos cívics i fora dels eixos cívics

- **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

DEBILITATS

- Sense un control en disciplina urbanística tampoc no s'eradica l'especulació
- Es redueixen les possibilitats que aflorin espais de comerç facilitant que en alguns espais que ara han de ser locals es pugui fer habitatge
- S'incrementen les densitats en aquells llocs on ara hi ha locals que podran passar a habitatge

AMENACES

- En les zones 2.2 hi ha alta densitat. En aquestes zones caldrà fer una radiografia detallada de cada illa d'habitatges i locals.
- Els nous hàbits de consum per internet i en grans superfícies són una amenaça per al comerç i amb aquesta modificació es farà una redistribució del comerç cap a la concentració en eixos cívics.
- Podria produir-se un encariment de preu als eixos cívics.

FORTALESES

S'aconseguirà un potencial important d'habitatge HPO i la normalització d'aquest tipus d'habitatge.

Amb l'envelliment de la població es podran resoldre situacions de soledat, diversitat en la mobilitat i de barreres arquitectòniques.

S'aconseguirà tenir un major nombre de canvis d'ús en condicions de legalitat

Els comerços es reforçaran en els eixos cívics i la ciutat continuarà reforçant els espais de trobada.



Cap local tindrà limitacions en cap zona i això pot amortir les diferències de preus de mercat perquè no hi ha cap local més lluny de 100 m d'un eix cívic.

OPORTUNITATS

El canvi d'us a habitatge és una oportunitat per als locals que mai no tornaran a tenir usos i que porten molts anys tancats.

Hi haurà oportunitats per a habitatges sense barreres arquitectòniques

Els eixos cívics podran continuar amb oportunitat de comerç reforçades per la continuïtat.

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.

2. VIABILITAT TÈCNICA I REQUISITS DEL CODI TÈCNIC

La documentació tècnica a aportar ha de ser un projecte bàsic per a la sol·licitud de llicències i un projecte executiu abans de l'inici de les obres un cop obtinguda la llicència. En cada cas s'ha d'incloure els documents mínims exigits pel CTE pels projectes tècnics d'obra (també *les justificacions dels DB's del CTE que li són d'aplicació i demés normativa sectorial*) i ha d'estar **estar signada** per un tècnic competent i **visada** pel col·legi professional corresponent. Així mateix, caldrà, després d'obtenir el certificat final d'obra del tècnic competent, a la comunicació de primera ocupació, el document d'instruccions d'ús i manteniment de l'habitatge de nova creació d'acord amb el que estableix la Llei 18/2007 del Dret de d'habitatge.

Cal que els conductes verticals permetin la implantació de les ventilacions de cuines i banys que han de travessar l'edifici fins a coberta sense passar per façana i els horitzontals han de permetre els conductes d'evacuació.

Serà imprescindible per al canvi d'us d'un local a habitatge demostrar-ne la viabilitat tècnica mitjançant certificat de tècnic competent de compliment del Codi tècnic el Decret d'habitabilitat, i les Ordenances municipals reguladores vigents, segons els tràmits establerts en cada moment i no empitjorament de les condicions de la resta de l'edifici en els elements on s'hi intervé, segons el Document bàsic (DB) del CTE sobre evacuació: *“Quan un canvi d'ús afecti únicament a part d'un edifici o d'un establiment, aquest DB s'ha d'aplicar a dita part, així com als medis d'evacuació que el serveixen i que condueixen fins a l'espai exterior segur, estiguin o no situats en ella. Com a excepció a l'indicat anteriorment, el cas, d'un edifici d'ús residencial habitatge existent que es provi de transformar en aquest ús zones destinades a qualsevol altre ús no cal aplicar aquest DB als elements comuns d'evacuació de l'edifici*

3. ACORD DE LA COMUNITAT

Convergeixen en la tramitació sobre els preceptes urbanística també els preceptes legals civils que poden incidir en la llicència. 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 si s'alteren els elements comuns i cal que n'estiguin assabentats perquè rebran l'audiència veïnal preceptiva. L'Ajuntament en tot cas doncs farà audiència als veïns

4. US D'HABITATGE EN UN LOCAL NO AUTORITZAT

Si es procedeix a efectuar obres per a adaptar locals a habitatges que no podran ser legalitzables, es pot córrer el risc de vulnerar drets fonamentals emparats per la Constitució de les persones que hi hagin viscut. Pot prescriure la infracció urbanística però la vulneració de drets fonamentals no.

5. EFECTES SOBRE ELS USOS DE L'EDIFICACIÓ

*Pel que fa a usos s'estableix que els usos d'habitatge plurifamiliar són usos establerts com a **preferents** en la parcel·la. Així mateix, el local ha de disposar de les alçades lliures útils mínimes establertes per les normes i l'assolellament necessari per admetre'l com a nou habitatge (art. 96.6 de les normes).*

Atès que es tracta d'un canvi d'ús, i no d'un augment del sostre o del volum edificat de l'edifici, i d'acord amb el que s'especifica a l'art.154 de les normes del Pla General, es considera que no es fa necessària la reserva de places d'aparcament. No obstant això, i d'acord amb el projecte tècnic amb el qual es va concedir la llicència d'obres en el seu dia (*exp. 1-5/96*), es comprova que l'edifici existent disposa de les places d'aparcament suficients per a donar servei a les entitats individuals existents a l'edifici (*hi ha 12 habitatges de sup. construïda inferior als 80m2 i 5 locals comercials d'uns 70m2 construïts cadascun amb una reserva de 26 places d'aparcament a la planta soterrani*) i tal com s'ha dit cap local destinat a aparcament pot ser convertit en habitatge.

Els usos d'habitatge d'ús turístics han de quedar ben diferenciats dels usos residencials. en aquest sentit s'ha d'explicitar en l'article 139 que l'habitatge d'ús turístic es cataloga com a ús recreatiu i no altera els usos residencials.

6. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA D'HABITABILITAT

S'han de justificar adequadament les condicions d'habitabilitat establertes en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, pels habitatges provinents d'un canvi d'ús de més del 50% de la seva superfície construïda sobre rasant (Grup C). L'habitatge proposat ha de disposar de totes les condicions necessàries per ser habitable (*espais practicables, superfícies mínimes, ventilació i il·luminació, perímetre mín. de façana,..*).

S'ha de considerar tota la normativa d'aplicació amb les ordenances de procediment i d'edificació municipals que despleguen la Normativa del Pla general, les de simplificació administrativa i els decrets d'habitabilitat de la Generalitat de Catalunya, el Codi civil Català i el Codi tècnic estatal vigents i **la legislació sectorial aplicable** en cada moment.

Segons l'article 154.4., les plantes d'un edifici destinades a parcament segons llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls (d'aparcament) establerts per al nou ús.

Segons l'article 139.2 la condició del plurihabitatge és aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns, per tant l'accés ha de ser comú i compartit per tots els habitatges de l'edifici. Aquesta condició urbanística no pot venir condicionada per la decisió de la comunitat, però la comunitat ha de participar de les decisions que afectin els elements comuns

7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ

La nova ordenança de procediment administratiu preveu la tramitació mitjançant llicència prèvia i indicant la documentació a aportar. No es pot fer mitjançant comunicació.

Atès que és un canvi funcional i que els usos són residencial es requereix la intervenció d'un tècnic competent d'arquitectura superior per al projecte, la de l'arquitecte tècnic d'execució, la del tècnic de coordinació de seguretat i salut i la de la constructora en funció de la complexitat de l'obra.

El codi de tramitació per a un canvi d'ús ajustat a la normativa vigent és de llicència prèvia codi 20 i la documentació que indica l'annex 1 tant al principi d'aquest annex com al requadre del codi indicat, segons

l'Ordenança reguladora dels procediments d "intervenció administrativa municipal sobre l'ús del sòl i edificacions: llicències urbanístiques i comunicacions prèvies" ubicada al web <https://www.staperpetua.cat/ajuntament/normativa/normativa--ordenances-generals/ordenanca-us-del-sol-i-edificacio-licencies-urbanistiques-i-comunicacions-previes.html>

Aquesta ordenança en el seu annex 3 inclou una relació de la normativa diversa que és d'aplicació que serà la que s'exigirà en el tràmit de llicència. Les persones tècniques poden comprovar article per article si amb el projecte que proposen s'acompleix la normativa i la llicència pot prosperar

8. LES ORDENANCES MUNICIPALS

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'EDIFICACIÓ

Segons el capítol de situacions relatives de l'art 145.4 de les NNUU l'ús d'habitatge en plantes subsòl sense vinculació a cap façana no és compatible ja que no es poden aconseguir els nivells d'il·luminació ventilació per als diferents tipus d'espais en relació amb el Decret d'habitabilitat i amb els articles 24 a 32 de l'OMRE.

Article 27.1 Alçada útil no pot ser mai inferior a 2,5 m

L'OMRE també indica al seu article 29.7 que "les peces que no disposin d'il·luminació i ventilació naturals segons els percentatges indicats anteriorment, no poden tenir una superfície major de 5 m², a excepció de les destinades a serves higiènics, en les quals és admissible la utilització de sistemes artificials de ventilació i il·luminació.

Són d'aplicació especialment els articles 24 a 32 sobre Condicions interiors dels habitatges que en alguns preceptes com el 32. apartats 1 i 4.c són més exigents que el Decret d'habitabilitat vigent avui:

2Art 28 Perímetre (P) de tancament a l'exterior d'un habitatge que ha de complir una proporció entre perímetre i superfície útil : $P > \text{Sup. útil} / 8$. Per tant per a la superfície mínima cal una longitud de façana de 5 m

" Art 32.1 Tot habitatge disposarà d'un programa funcional el qual es desenvoluparà en una superfície útil mínima que vindrà donada en relació al nombre de dormitoris:

- Per a 1 dormitori 40 m²
- Per a 2 dormitoris, 50 m²
- Per a 3 dormitoris 60 m²
- Per a 4 dormitoris 70 m²

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS USOS I LES ACIVITATS

Respecte dels canvis d'ús 29.2.b) indica: A les autoritzacions per a transformació o canvi d'ús d'edificis o part d'aquests s'haurà de justificar que no disminueixen les places d'aparcament existents i/o les que constin en la documentació municipal i s'admetrà la reducció del nombre de places per a la nova proposta tan sols quan el nombre de places resultants compleixi amb la previsió mínima que fixa l'article 1155 de les Normes urbanístiques del Pla general-96".

TRAMA URBANA CONSOLIDADA

Segons la darrera modificació de la Trama urbana consolidada TUC de 2018, tots els eixos cívics i estructurants en sòl urbà i en el sector de Can Filuà proposats s'hi inclouen amb dues excepcions:

- L'eix 21 del carrer d'Ausiàs March del barri de Can Taió (un barri de baixa densitat des de la lògica del a TUC)
- L'eix estructurant del carrer de la Baronia entre l'avinguda de Canalis i el Bosc de Miralpeix (igualmente considerat un barri de baixa densitat des de la lògica de la TUC).

9. PLA D'ETAPES

Etapa única. La present modificació entrarà en vigor l'endemà de l'aprovació definitiva al Butlletí oficial de la província de Barcelona i al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb el que disposen els articles 103 i 104 del Text Refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

La present proposta no altera les etapes del Pla general sinó que en facilita l'execució del seu potencial difús en les qualificacions residencials del sòl urbà consolidat.

Cal tenir en compte l'important retard dels sectors pendents de desenvolupament de Can Filuà i de Can Taió que no s'han executat en programa tot i que han sofert canvis d'intensitat dels sectors de Can Filuà i de l'ARE de Can Taió, intensificant les densitats mitjanes del pla de 1997 situades entre 30-33 habitatges per hectàrea, dites actuacions públiques proposen uns creixement de 50,97 habitatges/ ha a Can Filuà i 75, 41 habitatges/ha a Can Taió amb el que aquest major increment situa l'horitzó potencial actual en 29354 habitants considerant un coeficient d'ocupació dels habitatges de 2,1 habitants/habitatge.

10. AVALUACIÓ AMBIENTAL

Segons s'especifica en el Capítol II "Plans i Programes sotmesos a avaluació ambiental" i en l'annex de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, aquesta modificació puntual no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental aplicada en remissió de la Llei 21/2013, d'11 de desembre, que remet a la llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en la part no derogada per l'anterior i del TR de la Llei d'urbanisme segons les quals es determina que el tipus de procediment que li correspon a la present modificació de Pla general és d'inexistència del supòsit per manca d'efectes ambientals.

11. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

L'informe de sostenibilitat ambiental al qual fa referència l'article 70 del Decret 305/2006 del reglament de la llei d'urbanisme (modificat per la correcció d'errades publicada al DOGC número 4760 de 14 de novembre de 2005, pàg. 47490, especifica que aquest és necessari en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, i l'informe ambiental que preveu la llei d'urbanisme. Per tant en aquest cas, no es preceptiu.

12. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada estan regulats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre que desenvolupa la Llei de mobilitat. L'apartat b) de l'art 3.1. de l'esmentat decret preveu que cal fer aquests estudis quan el planejament comporta nova classificació de sòl urbà i urbanitzable. En la present modificació de pla general no s'altera dita classificació ni cap altre supòsit que pugui modificar la mobilitat per causa dels equipaments. Ben al contrari es tracta de facilitar el treball en xarxa dels equipaments gestionats per l'Ajuntament per assegurar la màxima proximitat a la ciutadania dels serveis més demandats que són l'administratiu i el sanitari assistencial. El fet que tant la normativa sectorial com el propi articulats sobre estàndards del Pla general englobin en un únic nivell tots els estàndards de càlcul de mobilitat generada pels equipaments fa que la present modificació no tingui efectes en mobilitat.

13. . AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

La modificació que es proposa no afecta a cap tipus de planificació, ni al Programa d'actuació del Pla general, ni a properes actuacions que n'alterin cap de les previsions del pla general vigent i en tot cas procura que les actuacions d'adquisició previstes pel planejament general tinguin els mecanismes per poder preparar l'administració per a una adquisició planificada.

14. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En la present modificació no és preceptiu el programa de participació ciutadana, en virtut del que s'especifica a l'article 117.3 i l'apartat c) de l'article 101.1. del Reglament de la Llei d'Urbanisme decret 305/2006, tot i així es proposa un programa de participació sobre la base dels dos grans instruments de participació que té l'Ajuntament a disposició de la ciutadania: el departament de participació ciutadana del Servei d'acció comunitària de l'Àrea de ciutadania i serveis a les Persones i el Consell Assessor de l'Urbanisme de l'Àrea del Territori, acció climàtica i Desenvolupament local.

El Programa bàsic de participació constà de tres propostes: Consulta ciutadana al web "Participa", el Consell Assessor de l'urbanisme i es proposa una passejada amb mirada de gènere.

15. 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

16.-SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

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 llicències 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 llicències 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 llicències s'inclouran els carrers complets de Genís Sala i de Pau Casals, per la qual cosa se suspenen llicències 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.

Santa Perpètua de Mogoda, novembre de 2024

Teresa Mira i Lozano, arquitecta municipal
Directora
Planificació Urbanística i avaluació ambiental estratègica



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.
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. Caldrà 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 ampliació de fondària edificable plànol N3	Art 268b Rambla Pau Claris, Av Barcelona. 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	Art 268 b ampliar als eixos cívics proposats a 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 exigint 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

ANNEX

Desplegament dels articles de les normes urbanístiques vinculats indicats al punt 1.10 sobre Consideració d'interferències en cada qualificació residencial per tipologies. Articles que caldrà comprovar.

15.3.1. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER ZONES AMB ALINEACIÓ DE VIAL

15.3.1.1. ARTICLES DE CARACTER GENERAL A COMPROVAR

En aquesta tipologia edificatòria i les regulacions de les zones corresponents caldrà comprovar

Art. 78.- Parcel·la.

(NB)

1.-- Definició.

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parciais, Especials o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2.- Regularització de parcel·la.

Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui superior a vint-i-cinc graus (25°).

En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

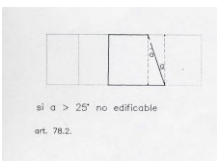
3.- Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó xamfrà n'hi haurà prou perquè aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

4.- Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les





condicions assenyalades a l'article 55 d'aquestes Normes.

Art.79.- Illa.

(NB)

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer o alineacions de referència contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 80.- Alineacions.

(NB)

1.- Alineació de carrer.

Alineació de carrer és la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

2.- Alineació de façana.

a) És la línia que assenyalava on se situarà el pla de façana de l'edificació.

b) En aquest sistema d'ordenació les alineacions de vialitat coincideixen amb les alineacions de façana, llevat dels casos de variant de reculada quan ho permet la regulació de zona.

3.- Alineació de referència del carrer.

És l'alineació de carrer a partir de la qual s'ha reculat una edificació.

4.- Amplada de referència del carrer.

a) L'amplada del carrer és la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.

b) En aquest sistema d'ordenació l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.

c) En cas d'edificacions reculades, l'amplada del carrer és la que correspon al vial original.

d) El plànol d'ordenació de qualificacions del sòl (N-2, escala 1:2.000) determina, en sòl urbà, l'amplada del carrer per als carrers de nova construcció i per als que tenen afectacions per eixamplament.

e) L'amplada del carrer és la que resulta de la real afectació d'ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.

Art. 81.- Alçada de l'edificació.

(NB)

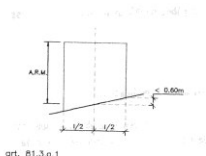
1.- Definició.

a) S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.

b) S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dintre de l'alçada reguladora.

L'alçada de l'edificació i el nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.

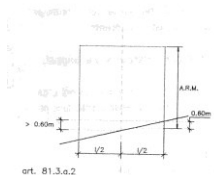
c) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del carrer, a la forma i a la dimensió de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.



d) L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior de l'últim forjat en cas de terrat o coberta plana.

2.- Determinació de l'alçada de l'edificació.

a) L'alçada de l'edificació es determina com a regla general en funció de l'amplada del carrer segons la regulació de cada zona per a cada tram i front de carrer.



b) En el cas que la regulació de zona determini una regulació més restrictiva prevaldrà aquesta última.

c) En cas de vials amb amplades desiguals, en encreuaments, en façanes a places i a d'altres sistemes, l'alçada dels edificis es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

3.- Determinació del punt de referència per a l'amidament de l'alçada.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents.

a) Edificis amb façana a una sola via.

1.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, menor de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

2.- Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.

3.- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.

b) Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.

S'aplicaran les condicions del punt 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.

c) Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà.

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa

es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents i segons l'alçada reguladora màxima de cada carrer.

- d) Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

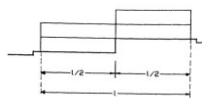
L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

Art. 82.- Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

(NB)

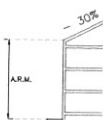
1.- Construccions permeses.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:



art. 81.d

- a) La coberta de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la reguladora màxima. Les golfes que en resultin seran ocupables sense que puguin formar habitatge independent.



art. 82.1

- b) Les línies horitzontals d'arrencada de coberta, situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici haurà de situar-se a una alçada màxima de 40 cm respecte el nivell superior de l'últim forjat possible.

- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).



art. 82.1.b

- d) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m) si són opaques i podran assolir fins a metre vuitanta centímetres (1,80 m) amb material transparent o amb reixes.

- e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

- f) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

- g) Els coronaments decoratius de les façanes.

2.- Elements tècnics de les instal·lacions.

- a) Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest pla del terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.

- b) Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 83.- Mitgeres.

(NB)

1.- Definició.

S'entén per mitgera el mur lateral, opac i continu, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2.- Mitgeres temporals.

a) S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.

b) Les mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana o excepcionalment amb prefabricats de característiques i colors que l'Ajuntament estableixi i permeti.

3.- Mitgeres definitives.

a) S'entén per mitgera definitiva aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants, com són:

- canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
- parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixen la profunditat edificable de l'illa.
- edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...).
- paret límit de front principal amb front secundari.
- edificis a zona industrial (edificis industrials a partir de 5 m d'alçada de la planta baixa).

b) Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament material serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 84.-Alçada de les plantes.

(NB)

1.- Alçada lliure.

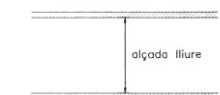
a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

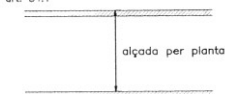
2.- Alçada total per planta.

a) S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).

b) L'alçada total per planta es fixa en la regulació de zona.



art. 84.1



art. 84.2

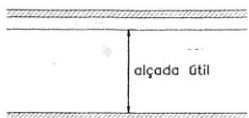
3.- Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 85.- Plantes de l'edifici. (NB)

1.- Planta soterrani.

- a) S'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- b) El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per a l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida per les ordenances en funció de l'ús.



art. 84.3

2.- Planta baixa.

- a) La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre i seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta alçada en funció de les necessitats del local.
- b) Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

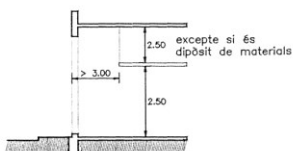
- c) En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.



- d) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de semisoterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes del Pla General especifiquin.
- e) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la regulació de la zona.
- f) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

3.- Planta baixa amb altell.

- a) A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa quan ho permeti la regulació de cada zona.

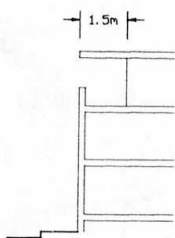


art. 85.3

- b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.
- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
- d) L'altell se separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.
- e) L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat que pugui ésser ordenada mitjançant un Estudi de Detall.

4.- Planta pis.

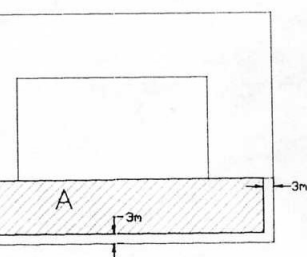
- a) S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà fixada en la regulació de zona.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.



- d) S'entén per planta pis reculada aquella darrera planta pis admesa en les condicions d'edificació establertes en el plànol de la sèrie N-3, escala 1:1.000, que ha de tenir els tancaments verticals reculats 1,5 m de la façana podent tenir elements estructurals metàl·lics de suport en la línia de vial. El porxo resultant no podrà ser tancat ni tant sols amb elements lleugers.
- e) Hauran de ser necessàriament reculades les darreres plantes pis indicades en el plànol de la sèrie N-3 de condicions d'edificació, escala 1:1.000.

5.- Planta àtic.

- a) S'entén per planta àtic aquella que es permet construir per sobre la planta pis.
- b) L'àtic se separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
- c) L'alçada lliure mínima de l'àtic serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) i l'alçada lliure màxima de tres metres (3 m).
- d) Només s'admetrà una planta àtic en aquelles zones en què així ho especifiqui el present Pla General.

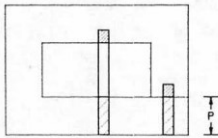


Art. 86.- Fondària edificable. (NB)

- a) S'entén per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- b) La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona, amb un mínim d'onze metres (11



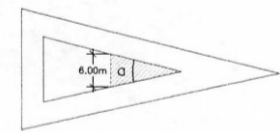
m) de fondària.



c) La profunditat edificable de cada parcel·la podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, segons el que determini l'ordenança de l'edificació.

d) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.

e) En illes triangulars els angles aguts de menys de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m).



f) En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a planta baixa i que no se sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.

g) La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

h) Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de vuit metres (8 m) de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a trenta metres (30 m), serà totalment ocupable, però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta profunditat edificable mínima d'11 m a l'alçada reguladora corresponent de PB+2PP.

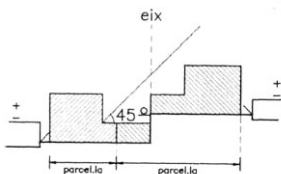
Art. 87.- Espai lliure interior d'illa.

(NB)

a) S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.

b) Excepcionalment, quan es prevegi en forma expressa dins la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior d'illa podrà resultar edificable en planta baixa amb les següents condicions:

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa s'haurà d'entendre referida a la rasant del carrer només fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació de la parcel·la i l'alineació de vial oposada. Així en casos de desnivell entre les façanes oposades de l'illa, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada.

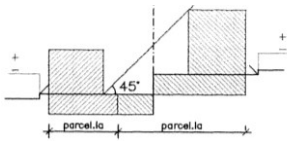


art. 87.b planta baixa

A més en desnivellaments forts, l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir si cal per tal de no ultrapassar un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

c) L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.

d) L'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani es regularà segons l'establert a l'art. 95.2 d'aquestes normes i en casos de desnivell s'aplicarà l'establert per les plantes baixes en el present art. 87 paràgraf b, però substituint el concepte de planta baixa per planta soterrani.



art. 87 d planta soterrani

Art. 88.- Coberts pati.

(NB)

En les parcel·les amb unihabitatges, s'admet la construcció d'un cobert en planta baixa en aquelles zones que així s'especifiqui, en les condicions i dimensions que s'especifiquin en la regulació de la zona.

Art. 89.- Celoberts i patis de ventilació.

(NB)

1.- Celoberts.

- a) S'entendrà per celobert, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i les estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de celoberts s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels celoberts de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.
- d) El celobert es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà celobert mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati (en nombre de plantes) i s'hauran d'incloure en l'interior d'un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el següent quadre:

Nombre de plantes del pati	Superfície mínima en m ²
----------------------------	-------------------------------------



1	9
2	9
3	9
4	14

- f) En els habitatges es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2.- Patís de ventilació.

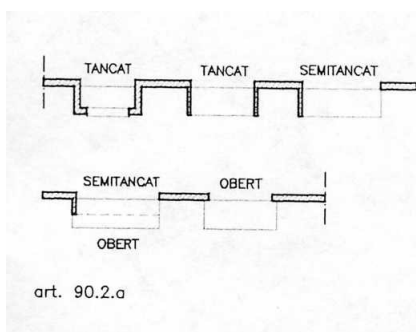
- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre'n la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatges d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges es podran aplicar dimensions especials dels patís de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 90.- Cossos i elements sortints.

(NB)

1.- Pla de façana.

- a) És el pla vertical definit a partir de l'alineació dels carrers. Esdevé una superfície homogènia construïda que configura el caràcter del buit urbà, o espai públic dels carrers i de les places.
- b) La composició de les façanes haurà de referir-se a aquest pla respecte a les obertures, els cossos i els elements sortints, encara que la parcel·lació no sigui perpendicular al mateix.
- c) Qualsevol element de la composició de la façana que trenqui l'ordenació d'aquest pla haurà d'ésser convenientment justificat.



is sortints.

ntén per cossos sortints aquells que sobrepassen de l'alineació de façana o línia de ana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables cupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

i cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els tats amb tancaments indismuntables.

Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments indismuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

Són cossos sortints oberts els balcons.

- b) S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a la distància de la paret mitgera que reguli l'ordenança d'edificació.



- c) En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

3.- Elements sortints.

- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació.
- b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Pel que fa a la zona d'exemple tenint en compte que la ciutat no és plana i el relleu intervé amb incidència alta, avaluarem els paràmetres vinculats següents:

Art. 267.- Condicions de la parcel·la.

(NC)

1.- Front principal de parcel·la.

- a) El front principal de parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal i a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
- b) En aquesta zona no es permet l'augment de front principal.

2.- Subdivisió de parcel·les:

- a) Es permet en els fronts principals.
- b) No es permet cap subdivisió que produeixi una parcel·la que no tingui front principal.
- c) Les divisions de parcel·les no produiran façanes menors de 6 m d'ample.

Per sota dels 6 m d'ample de façana només s'admet la construcció d'habitatges unifamiliars.

15.3.1.2. LES ZONES AMB MÉS CANVIS

Art. 268.- Condicions de l'edificació per a la subzona 1.2a.

(NB)

1.- Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrers d'una figura semblant a la de l'illa amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) En els fronts de la Rambla, de la plaça Nova, del carrer de Pau Claris i de l'avinguda de Barcelona es permet l'ampliació de la profunditat edificable a planta baixa en una dimensió de 8 m o igual a la meitat de la dimensió total de l'illa en sentit perpendicular a la façana, tal com s'indica al plànol de condicions de l'edificació (N-3, escala 1:1.000) sempre que l'ús de planta baixa no sigui d'habitatge.
- c) La profunditat edificable de cada parcel·la és la definida al plànol de condicions de l'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2.- Alçada de plantes.

- a) La planta baixa amb altell només s'admet en el front de la Rambla.
- b) L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui el d'habitatge serà de 2,70 m.
- d) L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.
- e) L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,50 m quan hi ha altell.
- f) L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

15.3.2. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER ZONES AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA

Pel que fa a aquesta tipologia la incidència dels canvi d'ús a vial o a veïns és molt reduïda però en la normativa de la zona residencial en ciutat jardí es fonamental analitzar aquests articles:

1.9.2.1. En especial a la zona de ciutat jardí caldrà comprovar els articles següents:

Art. 299.- Regulació de l'ordenació.

(NB)

Les condicions bàsiques d'ordenació fixades en la present secció per a aquesta zona i subzones seran d'aplicació directa.

La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per edificació aïllada.

Art. 300.- Edificabilitat.

(NB)

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística serà de 0,75 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 301.- Condicions de la parcel·la.

(NB)

- 1.- La parcel·la mínima serà de 200 m².
- 2.-
 - a) La forma de la parcel·la haurà de permetre inscriure en el seu interior un cercle de 10 m de diàmetre.
 - b) En la subzona 2.3b s'admetrà una reducció de l'esmentat cercle fins a 7 metres de diàmetre en el cas d'habitatges aparellats.
- 3.- Les parcel·les existents que no compleixen les condicions anteriors i que no tinguin possibilitat d'agregar-se a les seves veïnes a causa que aquestes estan consolidades, mantindran la seva condició d'edificables amb els paràmetres generals de la zona, sempre i quan tinguin una superfície mínima de 120 m².

Art. 302.- Densitat d'habitatges.

(NB)

- 1.- En la subzona 2.3a la densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per cada 200 m² de parcel·la.
- 2.- En la subzona 2.3b la densitat màxima d'habitatges serà de dos habitatges per cada 200 m² de parcel·la.
- 3.- En la subzona 2.3a s'admet l'agrupació de 4 unitats d'habitatge en règim de plurihabitatge o unihabitatge agrupat en les condicions següents:
 - a) El projecte d'edificació haurà de ser unitari.
 - b) La parcel·la resultant de l'agrupació d'habitatges s'haurà d'inscriure com a indivisible en el Registre de la Propietat.
 - c) La parcel·la resultant de l'agrupació d'habitatges no podrà tenir una superfície inferior a la resultant de multiplicar el mòdul de 200 m² pel nombre d'habitatges agrupats en l'esmentada parcel·la.
- 4.- En la subzona 2.3b s'admet la construcció d'habitatges aparellats en les condicions següents:
 - a) El projecte d'edificació haurà de ser unitari.
 - b) El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà de 2 amb la qual cosa l'agrupació podrà tenir un màxim de 4 habitatges.
 - c) Es mantindran les condicions de parcel·la mínima.

Art. 303.- Condicions de l'edificació.

(NB)

- 1.- L'ocupació màxima de la parcel·la és de:
 - . Subzona 2.3a del 40% de la seva superfície.
 - . Subzona 2.3b del 60% de la seva superfície.
- 2.- Alçada per plantes.

L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui el d'habitatge serà de 2,70 m.
- 3.- L'alçada màxima de l'edificació és de 10,30 metres corresponent a planta baixa més dues plantes pis.
- 4.- a) Les separacions mínimes de l'edificació a les partions de parcel·la seran:
 - . Fronts a vials i a zones verdes: 3 metres
 - . Altres partions: 2 metres
- b) En la subzona 2.3a, i en cas d'habitatges agrupats les separacions mínimes de l'edificació a les partions de parcel·la seran la meitat de l'alçada de l'edificació en el front

corresponent, amb un mínim equivalent al punt (4.a) d'aquest article.

- c) En la subzona 2.3b, i en cas d'habitatges aparellats, se suprimirà la separació mínima de 2 metres en la partió entre ambdues parcel·les.

1.9.3. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ PER ZONES AMB VOLUMETRIES EXPECÍFIQUES

1.9.3.1. ZONA 2.1.d

Caldrà comprovar les interferències amb els següents articles:

Art. 283.- Regulació de l'ordenació. (NB)

- 1.- L'ordenació de l'edificació i de l'espai lliure públic en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleixi les condicions bàsiques fixades en aquesta secció.
- 2.- L'àmbit mínim del Pla Especial haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
- 3.- Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició que una part dels sòls lliures d'edificació es concentrin i s'ordenin de manera que siguin utilitzables com a espais lliures d'ús públic.
- 4.- La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en els plànols de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 284.- Edificabilitat. (NB)

- 1.- L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'ordenació és, segons la subzona, 2.1d de 2,10 m² de sostre per m² de sòl .
- 2.- El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en el Pla Especial.
- 3.- Si hi ha renovacions parcials de l'ordenació, serà possible nova edificació si no està esgotada l'edificabilitat resultant d'aplicar l'índex de l'apartat 1 precedent. El sostre màxim edificable resultant es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Pla Especial que els distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

Art. 285.- Condicions de la parcel·la. (NB)

La forma i la grandària de la parcel·la edificable s'estableix en el Pla Especial.

Art. 286.- Condicions de l'ordenació i l'edificació. (NB)

- 1.- La superfície mínima d'espai públic del total de la unitat d'ordenació és, segons la subzona, la següent:
Subzona 2.1d del 10% del sòl per unitat d'ordenació

Subzona 2.1d del 45% del sòl per unitat d'ordenació

- 2.- L'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa en relació al total de la unitat d'ordenació és, segons la subzona, la següent:

L'edificació en la qual s'intervé es troba en el sòl urbà consolidat del municipi, construït cap a l'any 1978

- 3.- La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa derivades d'anterior planejament.
- 4.- La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
- 5.- L'assolellament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació per volumetria específica.
- 6.- Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
- 7.- L'ocupació del subsòl en plantes soterrani es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.

8.- En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents: . Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa. . Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis. . Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrani. . Alçada màxima o perfil regulador. . Cotes de referència de la planta baixa. . Nombre màxim de plantes. . Unitat mínima d'edificació.

9.- Obres de reforma.

a) Per a obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació del Pla Especial, si el projecte d'edificació compleix els paràmetres de la figura de planejament vigent.

b) En cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima a l'efecte de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.

c) Per a obres de reforma, en cas d'edificis que no tinguin aprovada cap figura de planejament (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que se cenyeixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació, i en el barri de Can Folguera vell, se cenyirà a l'establert al Pla Especial de perímetres reguladors de Can Folguera”

Art. 287.- Condicions dels sòls lliures d'edificació. (NC)

1.- L'espai lliure públic s'haurà de configurar prestant especial atenció a la circulació de vianants i de tal manera que en algun punt sigui capaç de ser utilitzat com a plaça pública.

2.- L'espai lliure central no podrà ser utilitzat per a aparcament de vehicles en superfície.

3.- El tractament general de tots aquests sòls lliures d'edificació serà obligatòriament amb jardineria i arbrat.

4.- A la resta de sòls lliures, tret de l'espai lliure central, s'admet la seva utilització per aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.

5.- La utilització d'aquests sòls lliures d'edificació podrà ser parcialment privada o comunitària però majoritàriament seran d'ús públic.

Art. 288.- Condicions d'ús. (NB)

1.- Ús dominant: Plurihabitatge (NC)

2.- Usos compatibles: Unihabitatge Comerç Oficines i serveis Hoteler Restauració Indústria artesanal Tallers de reparació de vehicles Aparcament Educatiu Sanitàrio-assistencial Esportiu Cultural-associatiu Religios

1.9.3.2. CONDICIONS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Els paràmetres generals que afecten al canvi d'ús són els següents:

Art 92. 2.- Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud mínima de l'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó xamfrà n'hi haurà prou perquè aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

Art 96.6.- Assolellament mínim per habitatge. 1.- Assolellament en la mateixa illa (en façanes a carrer i pati de les noves edificacions i en façanes a pati de les edificacions existents). Als efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, serà tal que assegurï a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

Art. 101.- Tanques. (NB)

a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quant a alçades i a materials, per les ordenances. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).

b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats desde la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

