

INFORME GENERAL SOBRE EL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ DE L'AVANÇ DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS I SOBRE SUGGERIMENTS AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Avanç de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació per a la regulació del canvi d'ús de local a habitatge en edificacions existents.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

- 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 metropolitana 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).
 - Nou codi d'accessibilitat de Catalunya Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'apriva el Codi d'accessibilitat de Catalunya. En especial articles 58 a 69 i concordants sobre intervenció en edificacions existents.
 - Constitució espanyola, articles 33 i 128.1 sobre la propietat privada i la subordinació a l'interès general de tota la riquesa del país en les seves diverses formes, sigui quina sigui la titularitat.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DE PLA

Aquest procés ha comptat amb la participació de 20 persones que han respost l'enquesta del participa, de 33 consultes (entre les quals 9 expedients) i 9 visites ateses fins al 24 d'abril de 2025.

El període d'informació pública de l'avanç entre el dia 17 de desembre de 2024 i el dia 3 de febrer de 2025 i s'ha presentat per registre formalment un escrit de suggeriments per part de la formació política de JUNTS amb registre d'entrada 1716 de 24 de gener de 2025.

S'han rebut els informes de La Demarcació de Carreteres de l'Estat del MITMA el 14 de març, l'informe del Departament de Comerç el 28 de febrer on es corregeix una errada material i l'ofici de l'OTA remetent el seu informe a l'aprovació inicial.

Pel que fa a la consulta al “Participa 311”, s’adjunta el quadre resum a l’**annex 1** de les respostes rebudes en el procés de participació. Pel que fa a les visites ateses, certificats emesos i respostes fetes figuren relacionades per tipologies edificatòries en el quadre resum l’**annex 2** que inicialment han rebut el mateix text justificatiu de la consulta sobre l’avanç i la suspensió de llicències que s’adjunta a l’**annex 3**. A partir d’aquest primer documents s’ha elaborat finalment el document de Preguntes Freqüents redactat per la Cap de Serveis urbanístics el 10 de gener de 2025 i que es transcriu a l’**annex 4**, eines que han donat suport a les visites que s’han demanat i atès. Finalment des de Planejament urbanístic també s’han emès els corresponents certificats, i s’informa la sol·licitud de llicències efectuada en posterioritat a l’acord de suspensió de llicències. el tràmit de la qual s’haurà d’acordar suspendre en cas que es verifiqui que la documentació aportada té mancances respecte la normativa d’aplicació tant la urbanística com la sectorial. A la majoria de certificats emesos s’ha incorporat al cos del certificat un pronunciament exprés sobre el canvi d’ús tal com han estat sol·licitats. El resum d’aquestes actuacions també es descriu i es valora en aquest mateix informe.

Finalment s’ha fer el primer treball de camp de comprovació dels casos analitzats juntament amb l’empresa JPAM CITY MAKERS que té l’encàrrec de redactar el document d’aprovació inicial amb l’horitzó de tenir la documentació de l’expedient completa per al Ple de setembre, és a dir com a molt tard abans de l’agost.

En la fase de redacció de la proposta concreta per a aprovació inicial apart de tenir en compte el present informe, està prevista de la mà de dita empresa una passejada qualitativa oberta a la ciutadania, per un àmbit significatiu de tot el debatut. Igualment el mateix dia 23 d’abril s’ha iniciat el treball de camp per poder precisar ja la proposta definitiva i detallada per a l’aprovació inicial.

PERFIL DE LES PERSONES CONSULTADES.

Barri de l’enquestat/da: Pel que fa a l’enquesta han estat 13 persones de centre vila, 2 persones de La Florida i una persona de cada un dels barris de Can Folguera, La Creueta i Can Taió.

Barri de les consultes ateses i de la tipologia que correspon: Pel que fa a les entrevistes el resultat respecte els barris és el que s’indica tot seguit en la taula següent:

Barri de l’emplaçament		%zona
La Florida	8	22,86
Creueta	1	2,86
Can Folguera	4	11,43
tot	3	8,57
Total barris volumetria i edificació aïllada	16	
Centre vila (eixample i altres)	19	54,29
totals	35	100,00

Per altra part, segons tipologies edificatòries la distribució de les consultes ateses ha estat la següent:

12	9	19	13
volumetria específica	aïllada	alineació de vial	Dels quals amb disconformitat confirmada

Predomini de dones: Pel que fa a l’enquesta de 20 participats hi ha 5 dones que hi han participat la resta ha estat tot homes.

Hi ha 15 consultes concretes de les 33 efectuades que han vingut formulades per 21 dones, amb 1 cas per persona i en dos casos han consultat 2 i 3 casos respectivament i 21 homes,

en força ocasions la visita consta de més d'una persona participant, per tant en aquest sentit, pel que fa a les consultes s'observa un important avanç en la percepció que l'urbanisme també el poden afrontar tant les tècniques com les propietàries o promotores d'actuacions urbanístiques.

Predomini de joves i gent gran: A l'enquesta 4 persones tenien entre 20 i 30 anys, i 12 persones eren més grans i menors de 60 i 4 majors de 60 anys. Aquesta dada no s'ha sol·licitat però es constata que no hi havia cap persona entrevistada de menys de 30 anys.

VALORACIONS RECOLLIDES EN L'ENQUESTA

1. S'ha de potenciar aquesta transformació?

Predomini d'opinions que s'ha de potenciar amb un tracte semblant a tots els barris (2/3 parts) en tots els casos i en segon lloc segons els carrers comercials. Les persones entrevistades personalment eren partidàries d'un tracte semblant a tots els barris. Les entrevistades partien de la base que tothom hauria de tenir el mateix dret a fer el canvi de local a habitatge amb independència de l'emplaçament.

2. En quins carrers aquesta proposta millora la qualitat de l'espai urbà?

L'opinió predominant és que es millora la qualitat de vida amb aquest canvi si es fa pels carrers no comercials i hi ha un predomini a pensar que seria molt necessària per a joves. El barri que es considera més necessitat per la millora que pot suposar és el de centre vila, però els enquestats de La Florida també han considerat necessari resoldre el tema al barri de la Florida. A remarcar una resposta de persona enquestada que considera que aquesta proposta (per causa de la conversió a HPO) pot donar lloc a una amenaça amb l'arribada de persones en baix nivell retributiu i una altra resposta que considera que hi ha massa concentració de comerços a l'Av. Onze de setembre i que el canvi cap a habitatge d'algun d'aquests comerços pot donar tranquil·litat a l'avinguda.

3. En quins carrers el canvi d'ús empitjora la qualitat de l'espai urbà?

Els llocs per ordre preferent on pot empitjorar l'espai urbà el canvi d'ús són els següents:

- La Rambla, Pg de la Florida, amb distància i per igual importància.
- Plaça de l'Ajuntament, Av Barcelona. AV Mn J. Verdaguer, AV Onze de Setembre, Av de Santiga.

Les persones entrevistades també consideren aquests carrers com a preferents per evitar la transformació, però cap més.

4. S'insisteix en carrers que de cap manera puguin perdre la condició imprescindible de tenir usos comercials (H).

Ara sí que es destaca una posició de més necessitat de protecció a la Rambla (10 nominacions) per davant del Pg de la Florida (6 nominacions) i aquests dos molt per davant de l'Av11 de setembre (2 nominacions) i una nominació pels carrers "adjacents a la Rambla", "tots els barris amb un carrer comercial", Av Barcelona, Pare Rodés, Pau Picasso, Lluís Companys. També es nomena Genís Sala un cop. Aquest carrer té en les proximitats de la Rambla encara un comerç viu, però és el carrer que ha tingut més casos de comerços tancats al cens de comerços (se n'han censat 8 amb alta concentració).

En aquesta pregunta ja comença a aparèixer la preocupació pels "racons foscos" que continua en preguntes posteriors, obrint la porta al debat sobre aquests elements associats a una sensibilitat superior en matèria d'activitats de cura i gènere, històricament més vinculades a la dona que a l'home, tot i apreciar importants avenços en aquesta matèria.

5. Es demana el parer sobre la protecció oficial HPO, consió imprescindible per que no operi l'obligació de ceder sòl d'equipament o zona verda (I).

Aquesta proposta desagradava a les persones que han respost l'enquesta i treu 1,95 punts sobre 5. A les persones entrevistades presencialment tampoc els agrada especialment

però mostren comprensió sobre els criteris legals. En un cas dels enquestats s'afirma que en els casos de lloguer, ja hi ha un topall establert per decret i que no caldria HPO.

6. Es demana què es vol trobar a les plantes baixes per fer un carrer atractiu. (J)

Destaquen els comerços amb 7 propostes que hi fan referència, i tot seguit serveis (3), zones verdes (2), habitatges (2), altres activitats com oci o esbarjo (1), associacions i entitats culturals (1) i centres cívics (1) pel que fa a usos. Pel que fa a forma, recomanen façanes netes i cuidades, accessibilitat, finestres amb jardineres, façanes pintades. I proposen evitar les persianes baixades amb grafitos o obres inacabades.

7. Es demanen les qualitats per a aquestes noves façanes d'usos d'habitatge transformats (L)

Tornen a proposar-se zones verdes i parcs de forma majoritària, molta llum i eliminant punts foscos (2 casos) i, més puntualment, estacionaments, activitats sense sorolls, , eliminar els pals provisionals dels serveis, arbrat (que no tapi les finestres ni els balcons), accessos per discapacitats, passos de vianants, bones connexions amb el clavegueram, bon manteniment i, finalment, es considera que faran falta més contenidors.

Les persones entrevistades personalment consideren que el local tant pot donar a carrer com a espai lliure públic o privat, ja que hi ha molts casos concentrats en els blocs de l'empedrat on hi ha espais lliures.

8. Es demana si sembla bé que en el propi edifici hi hagi aquest canvi d'ús i si s'ha de quedar al marge de la comunitat aquest nou habitatge.

Es majoritària l'opinió que han de quedar tal com estan ara els locals i, si escau, al marge, respecte dels que opinen que s'han d'integrar plenament. En un cas no es pronuncien per que es diu que depèn del carrer i de l'edifici. Aquesta pregunta es fa degut a que el Pla general obliga a fer l'accés dels nous habitatges transformats pel mateix vestíbul que el dels pisos superiors.

En les entrevistes es comproven moltes casuístiques especialment a l'eixample i a l'empedrat i la majoria de persones es mostren partidàries de mantenir l'accés directe al carrer i no necessàriament pel vestíbul.

9. Es demana clarament sobre si s'han de quedar al marge de la comunitat legalment (P).

A l'enquesta hi ha 10 persones a favor que quedin al marge, i 9 respostes en contra (totes matisades amb la idea que més val que quedin tal com estan ara per evitar modificacions registrals) i en un cas es diu que depèn del lloc i de l'edifici. Les persones entrevistades són partidàries que no s'alteri en cap cas el règim existent.

10. Es demana per la preocupació que desapareguin garatges dels edificis i acabin convertits en habitatges. (R).

A l'enquesta hi ha 10 persones a favor del canvi a habitatge, i 8 respostes en contra i en un cas es diu que depèn del lloc i de l'edifici i, en un altre cas, a habitatge per a joves i si hi cap, l'habitatge. Les persones entrevistades són partidàries de no perdre garatge existent.

11. Es demana puntuar les tres alternatives exposades (T,U,V)

Obté en primer lloc 69 punts l'alternativa de promoure lliurement el canvi de local en habitatge encara que s'especuli amb el preu, i no caldria regular. Obté 50 punts l'alternativa de regular per eixos i 34 punts l'alternativa de protegir els locals totalment.. Les persones entrevistades proposen que es faci una regulació detallada però que es permeti el canvi d'ús en tots els casos, excepte en les vies principals.

12. Les propostes de la pregunta oberta a l'enquesta del "Participa 311" (W).

Es destaca que la proposta de regular aquest fenomen és imprescindible i que fa temps que s'havia d'haver fet ja que millorarà la qualitat de la ciutat però que s'ha de fer controladament i tendent a facilitar el canvi més del que la proposta seleccionada ha fet. Es remarca que és una oportunitat per a l'emancipació de joves. Algunes propostes insisteixen en la importància de protegir els eixos cívics.

Es proposa fer un estudi de mercat perquè podria passar que els locals es venen per sota del valor cadastral.

13. Les propostes concretes de les entrevistes

- a. Suggereixen que les consultes fetes per registre d'entrada abans de la suspensió de llicències amb un contingut d'avantprojecte o projecte bàsic es considerin com a no afectades per la suspensió encara que no hagin pagat la taxa. És el cas del Carrer de Prat de la Riba. En tot cas s'haurà d'aplicar el que estableix la normativa sobre procediment administratiu i de fet en ser anteriors a la llicència si es demostra que conté tots els continguts per a l'inici de la tramitació, caldrà prosseguir-la amb independència del present expedient. En el cas en què s'ha sol·licitat llicència després de la suspensió de llicències, caldrà un pronunciament exprés mitjançant informe municipal sobre si dita llicència aconsegueix tots els requisits, els dos planejaments (el vigent i el de tràmit, i tota la normativa sectorial. En cas que hi hagi algun factor que requereixi esmena de deficiències es procedirà a determinar la suspensió expressa de dita tramitació.
- b. Suggereixen que els habitatges que van ser-ho segons els antecedents municipals o registrals abans de 1987 (normativa de Barcelona) o 1997 (entrada en vigor del PGM de Santa Perpètua de Mogoda) puguin ser-ho encara que estiguin en eixos estructurants o cívics, o que puguin ser-ho encara que estiguin en volum disconforme o fora d'ordenació.
- c. Suggereixen fer un estudi de preus de mercat dels locals perquè podrien estar per sota del seu valor cadastral.
- d. Suggereixen que els habitatges que donen a zones verdes públiques o privades que tinguin sol puguin ser transformats a habitatge si resolen accessibilitat i habitabilitat.
- e. En edificis en situació de volum disconforme amb el planejament vigent proposen que es pugui produir un canvi substancial de consolidació tant en planta baixa com en planta pis i en situacions de sobre edificació existent abans del Pla general vigent. Emplaçament entorn Plaça Nova.
- f. Suggereixen que no operi la suspensió de llicències en plantes pis de qualsevol tipus encara que no tinguin resolts els temes d'accessibilitat i habitabilitat. La suspensió de llicències tal com està plantejada avui podria, segons ells, no operar perquè el pla general vigent i la proposta alternativa escollida finalment en la MPPGM de canvi d'ús de local a habitatge no regulen el cas.
- g. Els casos d'habitatges temporals o d'usos turístics són possibilitats que consideren necessàries els titulars d'habitatges.

14. El nombre de locals tancats que s'han pogut detectar per part de Comerç i s'aprecien al treball de camp inicial:

El carrer que presenta major concentració de locals tancats és el carrer de Genís Sala amb 8 casos identificats i li segueix el carrer de Pau Casals amb 6 casos i la resta de carrers de les altres zones urbanes concentren entre 2 i 4 casos de locals tancats. Al treball de camp de 23 d'abril es va constatar que la situació de Genís Sala és especialment significativa i es percep amb claredat mentre que a l'Eixample els carrers a banda i banda de la Rambla que no presenten concentració i que encara mantenen locals vius no es perceben els que estan sense activitat.

15. Habitatge turístic.

Al preàmbul del Decret de mesures urgents sobre habitatges turístics de 2023 s'indica que, si bé els habitatges turístics són una opció per a activitat econòmica, *"s'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual"*.

Cal una modificació puntual de Pla general per complir els requeriments de limitació del decret esmentat i atès que cal modificar l'article 139 de definició dels usos residencials caldrà fer una definició precisa del que significa un habitatge turístic en la lògica de planificació urbanística del present Pla general municipal d'ordenació vigent que l'identifica per omissió en l'epígraf de recreatiu i que en canvi cal adaptar aquests circumstància a la regulació de 2020 i de 2023 d'habitatges turístics en el sentit que s'estudiarà com i on es pot admetre aquesta activitat econòmica. La present modificació és una oportunitat per realitzar aquesta adaptació i de fet l'avanç de Pla ja apunta aquesta eventualitat.

ELS TEMES DEL DOCUMENT D'AL·LEGACIONS DE JUNTS.

Junts per Santa Perpètua de Mogoda (JUNTSxSPM) utilitza la tècnica de les esmenes de supressió o modificació i en el cas de les modificacions són supressions parcials, per la qual cosa procedim a transcriure tot el que proposa eliminar del text:

- 15.1. (Pàgines 4, 5). OBJ. 1. Generar habitatge social, assequible i amb protecció oficial
- 15.2. (Pàgines 4, 5). OBJ. 4. Facilitar l'execució de determinades operacions residencials "singulars"
- 15.3. (Pàgines 4, 5). OBJ. 6. Incorporar disseny urbà a les plantes baixes amb criteris de gènere i qualitat urbana
- 15.4. (Pàgines 7, 4art paràgraf). JUSTIFICACIÓ En matèria d'evacuació de fums de les cuines que caldrà que puguin arribar a coberta i no s'admetrà cap aparell cap aparell alternatiu.
- 15.5. (Pàgines 8, APARTAT 1.7 COMPLET). NECESSITAT DE LA INICIATIVA. S'oposa a l'apartat que especifica les dades de càlcul de l'enriquiment especulatiu, perquè argumenta que el lloguer està topat ja en ser un municipi de mercat tens
- 15.6. (Pàgines 13, 1.9., 2n paràgraf). INTERÈS PÚBLIC Garanteix la funció social de la propietat i evita l'especulació en destinar els canvis d'ús a HPO.
- 15.7. (Pàgines 4, 5). OBJ. 2. De la mateixa manera, a propietat podria participar en el deure de conservació dels edificis degut als nous ingressos que aquest nou ús produiria.
- 15.8. (Pàgina 6, Apartat 1.3.2, 2n paràgraf). PROCEDIMENT: També regula que els habitatges resultants siguin qualificats d'habitatges amb protecció oficial i participin dels objectius del Pla local de l'habitatge i del Pla sectorial de l'habitatge de Catalunya en redacció.
- 15.9. (pàgina22 Apartat 1.14, paràgraf 1r) POTENCIAL D'HABITATGES HPO SEGONS EL PLH: ...i en la seva actuació B.1c 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.
- 15.10. (pàgina22 Apartat 1.14, paràgraf 2n) POTENCIAL D'HABITATGES HPO SEGONS EL PLH:per la qual cosa, en els propers 6 anys al menys 60 habitatges s'han d'aconseguir amb la qualificació d'habitatges amb protecció oficial HPO de la reconversió de locals a habitatges, si seguim amb els ritmes actuals. Caldrà considerar en quins supòsit i quins règims correspondrien.
- 15.11(pàgina22 Apartat 1.14, paràgraf 5è) POTENCIAL D'HABITATGES HPO SEGONS EL PLH: 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.

INFORMES D'ADMINISTRACIÓ SUPRALOCALS AMB PRESCRIPCIONS PER A L'APROVACIÓ INICIAL:

Cal fer esment que el document d'aprovació inicial ha de complir els requeriments dels informes de les administracions que han aportat informe sobre les seves competències, i que, igualment, caldrà tornar a demanar els informes de les administracions que han participat en el procediment de l'Avanç de pla de nou amb l'aprovació inicial juntament amb els altres informes preceptius.

MITMA Favorable amb les prescripcions següents:

1. Precisar amb exactitud en futurs documents d'aprovació inicial de la MP del PDMO les limitacions de la propietat privada. Art. 28 al 33 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, consistents a la definició i limitacions de les zones de domini públic, servituds, afecció i limitació a l'edificabilitat de les carreteres estatals. Aquestes limitacions zonals, i en particular la línia límit d'edificació, s'hauran de grafiar en tots els plànols dels distints instruments de planejament que desenvolupin i/o modifiquin el que aquí s'informa. (Especial esment distància 100 m.l. i Can Filuà)
2. Respecte l'aïllament acústic dels locals i les seves adaptacions a habitatge, la totalitat dels treballs correran a càrrec íntegrament del promotor i subsidiàriament a càrrec de l'Ajuntament, independentment de la distància de situació del local - habitatge de l'autopista AP-7.
3. Respecte de la mobilitat generada no se considera que l'adaptació dels locals comercials a habitatge pugui representar un augment dels desplaçaments que repercuteixin significativament sobre l'autopista.

DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ. Favorable amb les prescripcions següents:

1. Avisa d'errada material de la TUC –Trama urbana consolidada- publicada al DOGC 7538 de 18 de gener de 2018 i es confirma que cal fer aquesta correcció.
2. Recorda les limitacions de la zona de nucli antic i de La Florida a establiments comercials de màxim 250 m² i que hi ha qualificacions del PGM que superen els àmbits de la TUC, que venen regulats pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i que aquest Decret Llei s'ha de tenir en compte també a la formulació definitiva de la normativa fent esment exprés a l'article 5 de definició, i 6 de classificació tant pel que fa a la definició com pel que fa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial en relació amb la TUC
3. Proposa corregir l'article 139 de les Normes urbanístiques del PGM per tal que s'adapti a les prescripcions del DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. I en el redactat final cal indicar el següent:
 - a) Dins la TUC de Santa Perpètua de Mogoda es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. Pel que fa a aquests establiments no singulars, en cas que configurin un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m² de superfície de venda.
 - b) Fora del perímetre de la TUC esmentada, es poden implantar PEC no singulars en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009); els PEC, MEC, GEC i GECT singulars que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009); i, si s'escau, les excepcions previstes a l'article 9.3.

VALORACIÓ

SOBRE ELS EIXOS CÍVICS ON ES PROPOSA MAJOR PROTECCIÓ DELS LOCALS NO RESIDENCIALS

Com a resultat de les consultes i l'enquesta ciutadanes es posa de manifest que la proposta s'hauria de revisar pel que fa a augmentar les possibilitats de facilitar més habitatge i a reduir els àmbits de les restriccions dels canvis d'us i facilitar més en el possible aquests canvis en tots els barris. La proposta actual de l'avanç aborda els eixos cívics en tots els barris, inclosa la ciutat jardí de la Florida, però el cert és que hi ha una concentració d'eixos cívics superior a Centre Vila i eixample que en d'altres barris. Això comporta que les mesures de protecció dels eixos cívics potser han de ser més flexibles.

Això significa que caldrà abordar com fem el canvi en els blocs que o bé ja tenen esgotada una densitat definida (Can Folguera nou per exemple o La Florida o el cas específic de les oficines de Federica Montseny, on s'està estudiant les possibilitats d'obtenir algun tipus de cèdula) o bé augmenten el nombre d'habitatges en blocs que van tenir una ordenació de volums. També vol dir que caldrà determinar amb detall com es deixa fer el canvi en els volums disconformes.

SOBRE L'EXIGÈNCIA DE QUALIFICACIÓ HPO

També s'ha suggerit revisar la qualificació d'HPO, i en aquest sentit van les observacions 15.1, 15.6, 15.8, 15.9, 15.10, 15.11 de Junts per SPM, aspecte que és consubstancial a la lluita per la consecució de nou habitatge, en un municipi amb mercat de lloguer tens, i amb manca d'oferta d'habitatge HPO.

Cal tenir en compte que el canvi de local a habitatge actua en canvis de valor del sòl i en densitats en alguns casos i que amb aquestes revaloritzacions el Text refós de la Llei d'urbanisme obliga a fer compensacions a través de cessions de sòl per a zones verdes i equipaments o a la cessió de l'aprofitament urbanístics, en d'altres casos, que si no es poden fer en sòl s'hauran de fer en el seu valor econòmic, i comprovar en relació amb l'HPO si aquestes obligacions poden quedar compensades o sense efecte.

Per altra banda les determinacions del Pla territorial sectorial de l'Habitatge de Catalunya són un mandat ineludible, estigui o no estigui especificat en el text. Actualment aquest Pla territorial està aprovat definitivament i els seus preceptes són d'obligat compliment. El Pla local municipal també assumeix el deure imposat per la planificació territorial. En tot cas, tant els plans sectorials com el Pla general es proposen en aquest sentit perquè el model territorial que es defensa és el de garantir habitatge assequible per a tot la població, i cada cop hi ha més població en situació de risc perquè els salaris no pugen al mateix nivell que pugen les rendes immobiliàries i cada cop hi ha més persones afectades d'un alt percentatge del seu sou destinat a cobrir els costos de l'habitatge ja sigui a través del lloguer o de les hipoteques, totes dues vies amb un alt risc de crisi per la tensió d'aquest cost en relació amb el nivell de renda la majoria de les persones assalariades. Dit d'una altra manera els desnonament també afecten les classes mitjanes.

SOBRE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

En ser aquesta figura de planejament molt extensa en els casos que pretén regular, la suspensió de llicències preveu que si en algun supòsit s'acompleixen els dos plans alhora es podria avançar el tràmit de dita llicència.

El que queda implícit en la suspensió és que els casos on hi ha dubtes sobre codi tècnic, habitabilitat o accessibilitat no són conforme a cap dels dos plans i això es desprèn de la condició d'acte reglat que tenen les llicències.

En tot cas, aquesta figura de planejament requerirà en fase d'aprovació inicial la reformulació de la suspensió en termes més estrictes perquè de la mostra estudiada de demandes i consultes en curs durant l'actual suspensió es comprova que no hi ha casos que resultin compatibles amb els dos plans i les normatives sectorials vigents.

VOLUMS DISCONFORMES I FORA D'ORDENACIÓ

Ha entrat en vigor el nou Codi d'accessibilitat que amb la nova redacció si que preveu els supòsits d'intervenció en parc edificat existent, tal com ja fa el Codi Tècnic. Pel que fa a habitabilitat el decret és regulador dels requeriments mínims i els ajuntaments poden ajustar aquests requeriments com és el cas del nombre de m2 de superfície útil mínima que el planejament municipal de Santa Perpètua de Mogoda ha fixat en 40 m2 per sobre dels 35 m2 del Decret d'habitabilitat vigent. De fet, el nou pla en redacció pot entrar a regular els casos en què cal adequar els edificis afectats per normativa no municipal i definir allò que dites normes no poden arribar a precisar atesa la varietat de casuístiques especialment en edificis en volums disconformes amb el planejament i en edificis o parts dels edificis en situació de fora d'ordenació com són tots els que no han obtingut cap tipus de títol habilitant i ara no estan coberts per cap autorització expressa al respecte. Els problemes que poden venir de la integració de la normativa en conjunt en un edifici per motius d'obsolescència tecnològica, habitabilitat i accessibilitat també són problemes del planejament general.

Mentre els canvis d'ús de local a habitatge no obtinguin o s'hagin realitzat sense un títol habilitant, tenen la condició de fora d'ordenació i impregnen aquesta condició restrictiva de les obres i usos a tota l'edificació tal com succeeix amb els volums disconformes amb el planejament, i ambdues condicions –volum disconforme i fora d'ordenació- s'han d'inscriure per imperatiu legal al Registre de la propietat per protegir els drets de tercers afectats.

SOBRE LA FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT PRIVADA, EL MERCAT DE LLOGUER TENS I EL DRET A HABITATGE ASSEQUIBLE

El nostre ordenament jurídic, començant per la Constitució espanyola i acabant amb les normatives sectorials, preveu tant la protecció de la propietat privada com el seu límit amb la seva funció social que obre la porta a augmentar les possibilitats d'un gran nombre de persones de tenir un habitatge digne o d'altres drets imprescindibles. Els paràgraf que proposa eliminar l'al·legació de JUNTSPM sobre aquests temes no eviten que ja hi siguin en normes i plans territorials de rang superior. No té cap sentit obviar aquesta realitat jurídica, amb independència dels legítims posicionaments polítics variats i contrastats. Cal fer doncs esment exprés de la Constitució espanyola, articles 33 i 128.1 sobre la propietat privada i la subordinació a l'interès general de tota la riquesa del país en les seves diverses formes, sigui quina sigui la titularitat, requeriments que es despleguen en normes bàsiques en rang de llei, com és el cas del dret a l'habitatge.

SOBRE LES INSTAL·LACIONS COM XEMENEIES EN EDIFICACIONS EXISTENTS

La tecnologia ha de poder-nos ajudar a fer possibles actuacions tècniques que pels sistemes convencionals no hi ha solucions en edificis pre-existents. A data d'avui les cèdules d'habitabilitat poden dependre d'aquests mecanismes. JuntspM ha proposat l'eliminació d'un paràgraf per indicar que caldria estar oberts a sistemes nous i recollint el suggeriment, provarem de fer una regulació que obri la porta a aquests tipus de recursos que podria topa amb normatives sectorials.

CONCLUSIONS

Un cop efectuada la consulta ciutadana vinculada a l'avanç de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ DEL CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS I SOBRE SUGGERIMENTS I AL·LEGACIONS AL PERIODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA (exp 2022/1330Y), es valora que s'ha estimat parcialment l'al·legació presentada per JUNTSPCAT, tot i que en el marc de l'avanç de pla s'han de tractar en format suggeriments sobre els criteris i objectius generals, i a més que, dels 35 nous casos addicionals als 247 relacionats anteriorment a l'avanç de Pla, que s'han estudiat, han permès un contrast de parers amb les persones interessades i s'han pogut deduir, juntament amb el resultat de la consulta, aspectes que de molt interès per a la redacció definitiva amb normativa detallada del document MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ PER A LA REGULACIÓ DEL CANVI D'ÚS DE

LOCAL A HABITATGE EN EDIFICACIONS EXISTENTS I SOBRE SUGGERIMENTS AL PERIODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA (exp 2022/1330Y)

A tal efecte també es fan les següents propostes per a l'Aprovació inicial:

1. **Sobre la regulació del canvi als eixos cívics.** Revisar a la baixa les propostes de nous eixos cívics diferents als estructurants del Pla general i fer una normativa no tan restrictiva per al canvi d'ús que afavoreixin l'eliminació de locals buits també en els eixos cívics, pot ser amb algunes limitacions puntuals però no pas extensiva com la que fa el pla general vigent a la Rambla, Ramón Piró, Plaça Nova i Plaça de la Vila. En aquest sentit s'ha observat en treball de camp que la irradiació de la influència de la Rambla gira cap als seus carrers transversals amb força consistència però que els seus paral·lels, Prat de la Riba i Montseny els més pròxims ja tenen la mateixa lògica del conjunt de l'eixample
2. La condició **d'habitatge amb protecció pública** sustenta el fonament de l'interès públic de la present modificació al cas del municipi de Santa Perpètua de Mogoda com en altres municipis i les condicions a la propietat privada per tal que es pugui generar habitatge assequible de la transformació dels locals són indiscutibles per raons socials. Ara bé és important aconseguir la màxima cobertura urbanística favorable els canvis d'us per als casos en seguiment i per al futur, sempre tenint en compte que hi ha eixos cívics que igualment s'han de protegir. Cal trobar l'equilibri en aquest sentit.
3. **Per altra banda s'ha posat el focus en dos casos que requeririen anàlisi: El cas del carrer del Pare Rodés**, perpendicular a la Rambla que sembla ser un exemple d'entorn de la Rambla i no pas per exemple Prat de la Riba o Montseny. **El cas del carrer de Genís Sala**, un carrer resultat d'un camí immemorial del nucli històric que va tenir una activitat alta durant el segle XX i part del XXI i que ara presenta un important nombre de locals buits. **El cas de la possible saturació de l'Av Onze de Setembre** que ha indicat un intervingent de l'enquesta que proposa baixar el nivell de concentració d'activitats i de les oficines interiors del carrer privat de Federica Montseny.
4. **Sobre la qualitat dels eixos cívics i en general dels carrers.** Augmentar en el possible els nivells d'il·luminació. Mirar d'eliminar els racons foscos dels portals o de les reculades de façanes. Revisar l'arbrat per tal que no produeixi ombres ni tapi finestres. aspectes tots ells vinculats a una mirada des de el gènere i les activitats de cura.
5. **Sobre els temes a aprofundir sorgits en el procés de consulta s'han detectat els següents:**
 - a. Dotar-se d'un mínim estudi de preus dels locals buits i a poder ser fer un estudi de totes les possibilitats de donar sortida als locals buits.
 - b. La qualificació d'HPO, opera tant en lloguer com en venda, facilita les subvencions i garanteix l'habitatge assequible. S'ha de comprovar com operen els augments de densitats en zones ja esgotades, edificabilitats o aprofitament, i en volumetries específiques.
 - c. La suspensió de llicències és en principi universal i opera a partir de la data de la seva publicació. Caldrà revisar la suspensió de llicències i precisar els casos de canvi d'us en plantes superiors, volums disconformes i fora d'ordenació, atenent a les altures lliures o d'altres paràmetres reguladors de les condicions d'edificació que podrien entrar en crisi a més dels de la normativa general intrínseca del compliment que ordenen els plans generals i les ordenances d'edificació municipals.
 - d. Comprovar jurídicament en quina mesura es poden determinar casos a admetre per emancipació de joves, per resoldre necessitats d'accessibilitat o per a gent gran.
 - e. Caldrà valorar els efectes civils del paper dels habitatges nous en relació amb la comunitat de propietaris.
 - f. Caldrà valorar si es produeixen casos de concentració d'activitats que fan incòmode l'àmbit, l'exemple que s'ha donat és l'Avinguda Onze de Setembre.

Tot i que la idea d'incomoditat és subjectiva, que un subjecte pot sentir-la diferent a Santa Perpètua o a Barcelona, s'ha vist a Barcelona que la concentració d'intensitats d'usos turístics perjudica seriosament la qualitat urbana de la ciutat.

- g. Caldrà analitzar el Pla general vigent ja que no existeix regulació de l'habitatge turístic. S'està fent una vigilància dels 7/10 casos detectats a Santa Perpètua en els webs i de moment, atesa la naturalesa d'activitat econòmica dels pisos turístics que no és compatible amb la normativa actual ja que el pla general encara no està adaptat al Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges turístics, (on Santa Perpètua de Mogoda figura com a municipi on els pisos turístics estan subjectes a habitatge d'ús turístic prèvia) podrien ser una alternativa als locals buits, intermèdia per a admetre als eixos cívics amb els 2,5/3 habitatges turístics que com a màxim es podrien arribar d'atorgar.
- h. En la passejada exploratòria que caldrà realitzar, s'aprecia la necessitat d'incloure La Rambla, la Plaça de la Vila, la Plaça nova, el Pg de la Florida, l'Avinguda Onze de Setembre i el carrer de Pare Rodés entre d'altres espais, i sempre amb la mirada sensible als clarsobscurs, les foscors, la manca d'enllumenat, els racons, les reculades, els efectes dels arbres sobre les façanes, etc, és a dir, amb una mirada de gènere o de cura també ben marcada.
- i. L'estacionament i l'estàndard d'aparcament en edificacions existents no hauria d'operar en crear-se un nou habitatge tal com es preveu en l'article 154.1 del Pla general vigent. El conflicte es planteja quan un local té el títol per llicència o autorització municipal de garatge i es vol canviar aquesta activitat a Habitatge. Apart de les dificultats implícites d'aquest canvi, novament les altures lliures o d'altres paràmetres reguladors de les condicions d'edificació podrien entrar en crisi.
- j. Caldrà explorar permetre en la normativa urbanística els mecanismes tecnològics que facilitin la reconversió evitant intervencions agressives als edificis.
- k. La relació dels edificis en volumetries específiques rodejades d'espais públics i d'espais privats ha de ser objecte de valoració en relació a la forma d'accés als habitatges que en resultin del canvi d'ús.
- l. També s'ha posat de manifest a la consulta que hi ha un empat tècnic entre les opinions favorables a que es mantingui la independència d'accés, entre altres raons per no haver de modificar instal·lacions dels vestíbuls dels edificis i també perquè hi ha una opinió majoritària favorable a no alterar el règim de les comunitats i mantenir l'estatus del nou habitatge equivalent a l'estatus de l'antic local. Aquesta reflexió porta a revisar la definició de l'ús d'habitatge plurifamiliar quan aquest es compon tant d'accés únic per als habitatges de les plantes pis i accés independent per als habitatges esdevinguts després de la transformació de locals
- m. Determinar quina ha de ser la superfície de local comercial mínima perquè s'observa una modalitat de canvi d'ús de local a habitatge en els grans locals que la variant d'altell del Pla general ha propiciat especialment a la Rambla i entorn.
- n. Valorar les modificacions de la Normativa respecte de l'habitatge turístic.
- o. Resoldre les oportunes prescripcions dels informes del MITMA i de la DG de Comerç.

13

annex 2 Recull del registre d'entrevistes del Servei d'urbanisme de l'Ajuntament

cadastral	dona	home	enviat mail resposta genèrica	ENTREVISTES/EX PEDIENTS	barri	volumetria específica	aïllada	alineació de vial	edifici disconfor me amb el PGM
2564305DF3926	0	1		exp 2025/00004582T	La Florida		1		s/info
2187005DF3928	0	1	1		Centre vila	1			s/info
2873008DF3927	0	1	1		La Florida		1		s/info
2773003DF3927	0	1		resposta expressa	La Florida				s/info
1888504DF3918	0	1		Exp 2024/00005855J	Centre vila			1	s/info
3072003DF3937	0	1		exp 12777/2024 encàrrec 41340 d'oficina a habitatg	La Florida		1		s/info
3072004DF3937	1	0	1		La Florida		1		s/info
1984102DF3918S	0	1	1		Centre vila			1	1
1683101DF3918	1	0		27/3/2025	Centre vila	1			s/info
1983005DF3918	1	0	1		Can Folguera	1			s/info
1983007DF3918	1	0		exp 2025/00005017K	Can Folguera	1			s/info
1984205DF3918	1	0	1		Centre vila			1	1
1885302DF3918N0	1	0		24/4/2025	Centre vila			1	1
1986606DF3918	2	1		exp 2025/1800R	Centre vila			1	1
1885103DF3918	0	1		2/3/2025	Centre vila			1	1
1789102DF3918	2	2		resposta expressa	Creueta			1	1
1887110DF3918	1	1	1	26/12/2024	Centre vila			1	s/info
	0	1		12/12/2024	Centre vila			1	1
2873008DF3927	0	1	1		La Florida		1		s/info
2674301DF3927	1	0		Exp. 2024/00006323K	La Florida		1		s/info
1684504DF3918	1	0		exp 2025/1198C, atesa visita el 9/4/2025	Centre vila	1			1
1684504DF3918S0003WJ		1		exp 2025/1198C	Centre vila	1			1
2968009DF3926	1			exp 2024/8740T	La Florida	1			
1986602DF3918	0	1		exp 2025/454M*, 24/4/2025, 18/12/2025	Centre vila			1	1
1986602DF3918	0	1		exp 2025/454M*, 24/4/2025, 18/12/2025	Centre vila			1	1
2284004DF3928S0	1	0		resposta expressa	Can Folguera	1			
2282004DF3928	0	1	1		Can Folguera	1			
1887008DF3918	1	0	1		Centre vila			1	
	0	1	1		tot	1	1	1	
	0	1		exp 2024/15087E	tot	1	1	1	
	0	1	1		tot	1	1	1	
2185801DF3928	1	0		resposta expressa	Centre vila			1	1
2186609DF3928	1	0		resposta expressa	Centre vila			1	1
2085104DF3928	1	0		exp 2025/00004321S	Centre vila			1	1
1687505DF3918N	2	0		25/3/2025	Centre vila			1	1
total participants	21	21	12			12	9	19	15

Annex 3 Informe de resposta genèrica sobre l'avanç de Pla general RESPOSTA A PREGUNTES GENÈRIQUES SOBRE CANVI D'ÚS DE LOCALS A HABITATGE I LA NORMATIVA VIGENT A SETEMBRE DE 2023

QÜESTIONS DE CONTEXT

Hi ha una demanda creixent de canvis d'ús de locals buits a habitatges.

Els models de compra de la ciutadania dirigits per les grans corporacions de l'internet de les coses i de les grans superfícies comercials desplaça el petit comerç i els eixos comercials urbans s'estan debilitant i a tot el municipi apareixen portes tancades de locals que tampoc afavoreixen la convivència i la sensació de seguretat.

Les diverses zones urbanes tenen regulacions diferents per la qual cosa aquesta valoració general ha de ser traspasada a cada zona i també de forma concreta a cada cas que està condicionat pels seus propis antecedents en llicències d'obres i autoritzacions.

Aquesta nova modalitat de creació d'habitatge no pot anar en detriment de l'estàndard d'aparcament en edificacions privades assolit al municipi ni en detriment dels eixos cívics, comercials i de vianants que són una conquesta lenta assolida els darrers anys.

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, fet que **no permetria** la seva adaptació al planejament.

ASSOLEIAMENT, 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'us 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.

NORMATIVA SECTORIAL D'HABITABILITAT ACCESSIBILITAT I CODIS QUE S'HA D'APLICAR SEGONS ELS REQUERIMENTS ACTUALS EN EDIFICIS AMB LLICÈNCIES ATORGADES EN MARCS NORMATIUS ANTICS I OBSOLETS

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.

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 aollit 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.

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. i que l'accés

sigui únic i compartit per tots els habitatges de l'edifici segons la definició de l'article 139 de PGM

Es regula tenint en compte la situació antecedent referida a les edificacions anteriors a l'entrada en vigor del Pla general municipal d'ordenació.

VIABILITAT TÈCNICA

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 el CTE:**

“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.”)

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 canvi d'ús regulat per aquesta disposició.

Cal que les conductes verticals permetin la implantació de les ventilacions de cuines i banys i els horitzontals permetin els conductes d'evacuació. Igualment els accessos han de ser centralitzats en edificis plurifamiliars.

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 que n'estiguin assabentats en rebre l'audiència veïnal preceptiva. L'Ajuntament en tot cas farà audiència als veïns.

TRAMITACIÓ

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.

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.

L'aplicació de l'article 156 del Pla general sobre exempció d'aparcament té caràcter reglat i és pregada i s'ha de sol·licitar expressament i sobre un projecte sol·licitat on es pugui apreciar que es donen les causes previstes de mida, tècniques, urbanístiques o altres. Amb la creació de cada nou habitatge cal una plaça d'aparcament si està per sota de 90 m² i si està per sobre en calen més i aquest estàndard s'ha d'avaluar en el conjunt de l'edifici per decidir si es pot excemptonar l'obligació d'aquesta nova plaça. En el cas que l'edifici compleixi amb l'estàndard global per tenir en origen més aparcament que l'exigible no hi hauria problema, però hi ha a Santa Perpètua de Mogoda molts edificis que no disposen de places d'aparcament i que obliguen a aparcar al carrer.

Si es demana una excempció de plaça d'aparcament amb la sol·licitud de canvi d'ús ajustada als supòsits establert a l'article 156 del Pla general petició de les obres a fer l'ha de realitzar el promotor i el tècnic particular n'ha de justificar les causes, per la qual cosa no es pot fer el tràmit en regim de comunicació prèvia encara que les modificacions siguin de poc abast i s'haurà de tramitar pel codi 10.

Cal analitzar el nombre d'establiments del conjunt de l'edifici. Cal autorització de la comunitat i garantia que l'edifici compleix l'estàndards actual i amb nou habitatge.

CANVIS NO AUTORITZABLES

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.

CONCLUSIÓ-RESUM

La diversitat de situacions fa que la viabilitat tècnica d'una obra d'adaptació d'un local a un habitatge no sigui fàcil de valorar i calgui en tot cas la intervenció de les figures tècniques competents que resolguin els projectes i els tràmits dels seus promotors particulars.

Els tècnics municipals comprovaran totes les normatives municipals, les d'habitabilitat, les d'accessibilitat i els CODIS Civils i Tècnics.

La conversió a habitatge del local comercial pot empitjorar la situació de manca d'aparcament i no hi ha cap regulació urbanística que ho faciliti, per la qual cosa no seria possible aquesta conversió sol·licitada.

També pot empitjorar la qualitat urbana d'un eix cívic i comercial, i en diverses zones del municipi amb edificis plurifamiliars com Can Folguera o Mas Costa o el Sector Sudoest, La Florida, entre d'altres, no admeten nous habitatges per excés de densitat urbana.

Un cop la promotora i el tècnic particular han fets les comprovacions normatives, tècniques i socials indicades, cal consulta específica als serveis tècnics municipals

Annex 4 Preguntes Freqüents dissenyades en el recull de consultes ateses per Servei d'urbanisme de l'Ajuntament

INTRODUCCIÓ. JUSTIFICACIÓ:

La problemàtica actual i generalitzada de falta d'habitatge esdevé en la cerca de noves formules de creació d'habitatge que puguin assolir la forta demanda de la ciutadania. En aquest sentit, i de manera semblant a com succeeix a la resta del territori, s'ha detectat una demanda creixent de peticions de canvis d'ús de locals a habitatges.

Aquesta nova modalitat de creació d'habitatge no pot anar mai en detriment de l'estàndard d'aparcament en edificacions privades assolit al municipi ni en detriment dels eixos cívics, comercials i de vianants que són una conquesta lenta assolida els darrers anys. Tampoc no hauria de ser una solució a priori acceptada per tot aquells 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, fet que no permetria la seva adaptació al planejament.

Amb tot l'exposat, cal garantir doncs unes condicions urbanes tal i com preveu el Planejament general i les Ordenances Municipals, i que el nou habitatge tingui unes condicions mínimes com ara una superfície de façana mínima que garanteixi un mínim d'asseïllament, un accés comú en habitatges plurifamiliars i sense barreres arquitectòniques i una superfície útil mai inferior a 40 m².

Per altre banda, els habitatges resultants d'un canvi d'ús haurien de poder tenir un important paper regulador de la demanda i oferta d'habitatge al municipi i garantir una funció social, esdevenint en habitatges amb protecció pública i complint tots els requeriments normatius i tècnics per aconseguir un habitatge digne.

Per aquests motius, donada la complexitat tècnica de dita conversió i amb l'objectiu de millorar la regulació actual en matèria de canvi d'ús de local a habitatge:

Al Ple de 28 de novembre de 2024 es va procedir a l'aprovació inicial de: "l'Avanç de Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació per a la regulació del canvi d'ús de local a habitatge en edificacions existents", la qual cosa implica la suspensió de llicències de canvi d'ús de local a habitatge per un any a comptar des de la publicació de dita suspensió:

"Es suspèn la tramitació 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 estructurants del Pla general i dels eixos cívics en estudi, igualment es suspèn 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 municipals connexes, incloses les comunicacions de canvis d'ús d'un local a qualsevol altre ús, establertes per la legislació sectorial, no concordants alhora amb el pla general vigent i el nou planejament en tràmit, des de l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació. S'inclouen a l'àmbit de suspensió els carrers complets de Genís Sala i de Pau Casals".

SITUACIÓ ACTUAL:

- Des del passat 28 de novembre de 2024, data del Ple en el qual es va aprovar la proposta d'Avanç de Pla, queden suspeses totes les llicències de canvi d'ús de local a habitatge en tot l'àmbit del sol urbà.

- Des d'aquesta data i fins el 31 de gener de 2025, aquest Avanç es troba en període d'exposició pública, amb l'objectiu de poder recollir suggeriments i opinions a aquesta proposta d'avanç de Pla.

- Passat aquest període, es procedirà a la valoració de totes les aportacions i es procedirà a l'aprovació definitiva del document, el qual tindrà una nova exposició pública per a respondre a les al·legacions concretes presentades.

- Passat aquest nou període d'exposició pública, i resoltes totes les al·legacions presentades, es procedirà a la seva aprovació provisional per part de l'Ajuntament i definitiva per part de la Generalitat de Catalunya.

Considerant que tot aquest procés té un termini aproximat d'un any i a tal efecte, es procedeix a la suspensió de totes les llicències de canvi d'ús a tot el nucli urbà que afecta a qualsevol edificació residencial existent.

PREGUNTES FREQUENTS (FAQ's):

1. ¿ON PUC CONSULTAR EL DOCUMENT DE PROPOSTA D'AVANÇ DE PLA?

La proposta de Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació per a la regulació del canvi d'ús de local a habitatge en edificacions existents es pot consultar al següent enllaç: <https://tauler.seu.cat/pagDetall.do?idEdicte=537751&idens=826060009>

2. ¿ON PODRIA PRESENTAR ELS MEUS SUGGERIMENTS, PROPOSTES O COMENTARIS SOBRE AQUESTA PROPOSTA?

Al mateix enllaç hi trobareu l'accés per accedir al Programa de participació MPPGM canvi us local habitatge. Aquí poden presentar per registre d'entrada, tota mena de suggeriments, propostes i comentaris fins al 31 de gener de 2025, data de finalització del període de exposició pública. S'adjunta enllaç: <https://tauler.seu.cat/pagDetall.do?idEdicte=537751&idens=826060009>

També hi pots accedir a l'enquesta específica que dintre del període de consulta i participació ciutadana pots trobar dintre del procés participatiu PARTICIPA 311 en el següent link: <https://participa311-santaperpetua.diba.cat/processes/canviuslocals>

3. ¿ES PODEN DEMANAR LLICÈNCIES DE CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE DURANT EL PERÍODE DE SUSPENSÍO?

Durant el període de suspensió actual, només es podrien poden autoritzar llicències d canvi d'ús que compleixin les dues normatives alhora:

- La normativa vigent de "Normes urbanístiques del Pla general municipal d'Ordenació" i
- La normativa proposta de "l'Avanç de Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació per a la regulació del canvi d'ús de local a habitatge en edificacions existents"

Per aquest motiu, abans de fer qualsevol consulta o petició, és recomanable l'assessorament previ d'un tècnic propi que pugui comprovar la viabilitat de les actuacions i el compliment de les normatives vigents.

I com a suport de consulta, recomanen sempre comprovar les possibles afectacions urbanístiques de l'adreça objecte d'estudi al nostre el Punt d'informació Urbanística (s'adjunta enllaç): <https://www.staperpetua.cat/serveis-i-tramits/serveis-a-la-ciutadania/punt-dinformacio-urbanistica.html>

4. QUE HE DE TENIR EN COMPTE ABANS DE DEMANAR UNA LICÈNCIA PETICIÓ DE CANVI D'ÚS? QUIN REQUISITS PREVIS HAURIA DE COMPLIR PER DEMANAR UN CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE?

Nota important: Es descriuen a continuació una sèrie de requisits que amb caràcter merament informatiu pretenen donar unes pautes generals de quin haurien de ser els requisits, però en cap cas són exclouent d'altres. Per això recomanen l'assessorament de un tècnic extern que pugui analitzar la viabilitat prèvia del projecte.

- Amb caràcter previ: AUTORITZACIÓ COMUNITAT PROPIETARIS:

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. L'Ajuntament en tot cas farà audiència als veïns.

-Pel que fa al habitatges, amb caràcter general:

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. Així, a mena d'exemple els nous habitatges han de complir entre d'altres: tenir una superfície útil mínima de 40 m², conductes verticals que permetin la implantació de les ventilacions de cuines i banys a coberta, compliment de les condicions d'accessibilitat...

-Pel que fa al compliment de les Ordenances Municipals:

- En el canvi d'ús d'un local a habitatge s'ha de verificar que 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 aparcament 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.

- Garantir un assoliment mínim previst per a la volumetria específica a les tres tipologies edificatòries a l'article 96 apartat 6, i les Ordenances municipals reguladores vigents, segons els tràmits establerts en cada moment.

En general i tal com estableix el Codi tècnic de l'edificació que aquest canvi d'ús no suposi un empitjorament de les condicions de la resta de l'edifici en els elements on s'hi intervé.

5. QUINES CONSEQUENCIES COMPORTA EL FET DE FER UN CANVI D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE SENSE LLICÈNCIA?

En general per a qualsevol actuació susceptible de llicència inclòs aquesta de canvi d'ús de local a habitatge, fer obres sense la llicència corresponent pot incórrer en sancions i multes significatives. 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. L'Ajuntament podria ordenar la demolició de les obres i la restauració a l'estat original. Pot prescriure la infracció urbanística d'obres sense títol habilitant però la vulneració de drets fonamentals no prescriu i els canvis d'ús sense títol habilitant tampoc no prescriuen com a infracció a sancionar.

Aquest document té caràcter informatiu i pot tenir modificacions segons normativa municipal vigent.