

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 9 d'octubre de 2023, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referent al municipi de Palau-solità i Plegamans.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 21 de juliol de 2023, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2022/078670/B

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'obtenció d'habitatge assequible, en relació amb el canvi d'ús comercial a les plantes baixes per a habitatges de protecció pública, al terme municipal de Palau-solità i Plegamans

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'obtenció d'habitatge assequible, en relació amb el canvi d'ús comercial a les plantes baixes per a habitatges de protecció pública, de Palau-solità i Plegamans, promoguda per Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei

CVE-DOGC-A-23282010-2023

2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2022/78670/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 9 d'octubre de 2023

Ariadna Carmona Martínez

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'obtenció d'habitatge assequible, en relació amb el canvi d'ús comercial a les plantes baixes per a habitatges de protecció pública, de Palau-solità i Plegamans

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(23.282.010)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE, EN RELACIÓ AMB EL CANVI D'ÚS COMERCIAL A LES PLANTES BAIXES PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA, DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

Es proposa la incorporació de dos nous articles, l'art. 215bis, i l'art. 218bis a les Normes urbanístiques amb el redactat següent:

Subsecció segona. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Art. 215bis. Condicionants per a habitatges de protecció pública

Quant a l'augment de densitat i/o major intensitat d'usos d'habitatges en planta baixa es destinin per a habitatges de protecció pública o habitatges adaptats per a persones amb mobilitat reduïda. S'han de complir els condicionants següents:

1. En el cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació descrits a l'annex 4 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

S'aplicarà l'annex 1 o el 2, amb les excepcions que es determinen a l'annex 4 esmentat.

Amb els requisits mínims següents en les intervencions d'edificis existents.

1.1 Intervencions: canvi d'ús d'un edifici ($\leq 50\%$ de la superfície construïda sobre o sota rasant).

El càlcul de la nova densitat, es farà respecte de l'edificabilitat en planta baixa, destinada per a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre màxim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² definit a l'art. 100.2.a de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m².

Segons Decret d'habitabilitat – Grup C.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1.

L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai d'ús públic, un espai

comú o un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa forma.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

En aquest cas no són d'aplicació l'art. 317.2.n (clau 1), l'art. 325.13 (clau 2) i l'art. 329.13 (clau 3) respecte de les reserves d'aparcament.

1.2. Intervencions: canvi d'ús d'un edifici (> 50% de la superfície construïda sobre o sota rasant).

El càlcul de la nova densitat, es farà respecte de l'edificabilitat en planta baixa, destinada per a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre màxim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² definit a l'art. 100.2.a de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície mitja útil interior no inferior a 60 m².

Segons Decret d'habitabilitat – Grup D.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

En aquest cas no son d'aplicació l'art. 317.2.n (clau 1), l'art. 325.13 (clau 2) i l'art. 329.13 (clau 3) respecte de les reserves d'aparcament.

2. En el cas de construccions de nova edificació.

El càlcul de la nova densitat als efectes de destinar l'increment d'aquesta per a habitatges de protecció pública, es farà respecte de l'edificabilitat permesa en planta baixa i no ultrapassin el nombre màxim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² definit a l'art. 100.2.a de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície mitja útil interior no inferior a 60 m².

Com són habitatges de nova construcció descrits a l'annex 1 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, s'aplicarà l'annex 1.

Secció tercera. Definició dels paràmetres reguladors o d'aplicació amb caràcter general a totes les zones**Art. 218. Ubicació en planta soterrani o baixa**

Els usos determinants per a aquesta restricció en les zones que es determinen en el desenvolupament d'aquest Pla, han de limitar la seva implantació en les plantes baixes, als efectes de fer compatibles aquestes activitats amb els requeriments propis de l'ús residencial.

Art. 218bis. Canvi d'ús de locals en planta baixa per generar habitatge assequible

El càlcul de la nova densitat, es farà respecte de l'edificabilitat en planta baixa, destinada per a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre màxim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² definit a l'art 100.2.a de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Respecte de la obligatorietat de les diferents zones - claus 1, 2, 3, 4, 5 i 6, en els seus respectius articles (*) - de disposar en planta baixa d'usos no residencials.

En locals de planta baixa es podrà transformar en habitatge, sempre que:

- L'augment de densitat i/o major intensitat d'usos d'habitatges es destini per a habitatges de protecció pública (amb els condicionants de l'art. 215bis).
- Es justifiqui la no vinculació de la façana de la planta baixa amb l'av. Catalunya per diferències de nivell, o per no donar accés directament a ella.
- La façana del local no doni directament als carrers per a vianants del centre, és a dir, el carrer Estació, el carrer Anselm Clavé, el carrer Camí Reial (entre els carrers passeig de la Carrerada i carrer Barcelona) i el carrer Comerç.
- Els locals objecte de canvi d'ús caldrà que hagin estat com a mínim dos anys buits per manca de demanda d'ús comercial.

(*) Articles afectats:

Art. 321.5 clau 1 - Art. 324.3 clau 2 - Art. 325.3 clau 2a/clau 2b - Art. 328.3 clau 3 - Art. 329.3 clau 3a/clau 3b - Art. 333.6 clau 4 - Art. 340 clau 4C2 - Art. 341.10 clau 4s.