

MPGM 30% HPP

Aclariments de les NN.UU. i MEMÒRIA de la MPGM per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de BCN.

APLICACIÓ LLICÈNCIES

22/03/2019



S'ha de començar per diferenciar **2 moments o conceptes** en l'aplicació de la normativa:

01

En quins casos s'aplica ?

Dependrà de **paràmetres urbanístics**. Quins ? i com es comprova ?

02

Una vegada es comprova la casuística de que **cal aplicar la norma**, s'ha de veure **com s'aplica en un projecte bàsic concret d'habitatges**, que es presenta per a la concessió de llicència. **Com es reparteix el 30% ?**

És molt diferent mirar/comprovar **un document de planejament en relació al règim urbanístic aplicable a una parcel·la**, que mirar/comprovar **un projecte per una llicència**.

01 En quins casos s'aplica ?

Dependrà de **paràmetres urbanístics**. Quins ? i com es comprova ?

- D'acord amb l'article 285ter.1, s'aplica la destinació parcial del **30% de sostre urbanístic a habitatge de protecció pública** a les parcel·les de més de 600 m² de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar.
- D'acord amb l'article 285quarter.1 de les NN.UU. MPGM, el 'sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar' per a nova construcció, o en cas de gran rehabilitació 'la superfície construïda', és el que s'utilitza per el **còmput del nombre màxim d'habitatges.**

Què diuen les NN.UU. i Ordenances d'edificació sobre com es calcula el nombre màxim d'habitatges?

01 En quins casos s'aplica ?

Dependrà de **paràmetres urbanístics**. Quins ? i com es comprova ?

01.a. NOVA CONSTRUCCIÓ

Què diuen les NN.UU. sobre com es calcula el nombre màxim d'habitatges en projectes de nova construcció? (nova planta i ampliació).

- **La MPGM del 20.10.2004** relativa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la, en els articles 318 i 323 (apartats 1 i 2) regulen per a les zones 12 i 13 respectivament (aplicant-se també a la zona 15 per similitud), què s'entén per '**superfície construïda**' als efectes d'aplicar el mòdul de 80 m²/hab, amb el següent redactat: '**S'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.**'
- **En les zones 18** és el sostre que el planejament destina potencialment a ús d'habitatge plurifamiliar, amb el possible cas que la PB deixa clar que no té aquest ús, i per tant en aquest cas no es computa.
- **En les zones 20a plurifamiliars aïllades**, el **sostre potencial urbanístic per habitatge plurifamiliar** és el sostre resultant d'aplicar l'edificabilitat neta sobre la superfície de la parcel·la.



01 En quins casos s'aplica ?

Dependrà de **paràmetres urbanístics**. Quins ? i com es comprova ?

01.a. NOVA CONSTRUCCIÓ

Altres articles que complementen l'article 318, sobre el nombre màxim d'habitatges en projectes de nova construcció (nova planta i ampliació):

- **L' 225.4.e de les NN.UU. PGM, referent a les zones amb el tipus d'alineació a vial (zones 12 i 13) es regula:** *'Els entresolats no constitueixen superfície de sostre edificable independent de la planta baixa, i **no són atribuïbles al còmput d'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudi de detall**'.*
- Per tant, la planta entresolat o altell no es té en compte per calcular el nombre màxim d'habitatges, **ni en el còmput del paràmetre de 600 m² de la MPGM, i com a conseqüència no forma part del sostre urbanístic potencial d'una parcel·la.**

01 En quins casos s'aplica ?

Dependrà de **paràmetres urbanístics**. Quins ? i com es comprova ?

01.b. GRAN REHABILITACIÓ

En el cas d'una gran rehabilitació, d'acord amb les Ordenances metropolitanas d'edificació, també modificada, en relació al nombre màxim d'habitatges, regula el següent:

- **D'acord amb els dos darrers apartats de l'article 180 de les OME** el nombre màxim d'habitatges en un edifici amb disconformitat o no, sotmès a gran **rehabilitació**, es calcula igual que en un projecte de nova planta amb la diferència, que **també computen les plantes possibles en la condició de volum disconforme**.
- **Per tant (art. 180 de les OME modificat 17.12.2004) regula també el paràmetre de 'superfície construïda'** que específicament per a les zones 12 i 13 (i 15 per similitud) regula: *'S'entén per superfície construïda de l'edifici, la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa fora del cos principal.'* A la resta de zones s'adoptaran els mateixos criteris que les NN.UU. pel còmput de l'edificabilitat, per tant seran d'aplicació els articles art. 224.2 i 71.3.

01 En quins casos s'aplica ? I com s'aplica.

Altres casuístiques de projectes.

- **En el cas d'una ampliació de l'edificació sense 'gran rehabilitació'**, l'aplicació de la norma es referirà només a l'ampliació que suposi un sostre de més de 600 m², calculats amb els criteris de com si fos nova planta.
- **En el cas de nova planta o gran rehabilitació amb ampliació**, si el projecte no exhaurix tot el sostre potencial que li atorga el planejament, el 30% amb destinació a HPP **s'aplicarà igualment sobre el sostre potencial urbanístic d'habitatge plurifamiliar** (no el presentat en la llicència), i el projecte haurà de destinar igualment el 30% HPP del sostre potencial.
- **En el cas de projectes amb USOS MIXTES (ús habitatge + altres)**, s'aplica la destinació del 30% a HPP **sobre la totalitat del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar** de la parcel·la, segons s'ha detallat anteriorment. Com a conseqüència, **la destinació del 30% a HPP, serà una condició mínima a complir en el cas d'usos mixtes**, però no s'haurà d'aplicar la nova normativa si la totalitat d'un edifici està destinat a altres usos que no és l'habitatge.

01 En quins casos s'aplica ? I com s'aplica.

Què s'entén per GRAN REHABILITACIÓ? (possibles dubtes art. 285ter.3)

- a) **El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global** en tot l'edifici i que comporti, a més, alguna de les actuacions següents: increment de sostre o volum edificat, increment del nombre d'habitatges, modificació del conjunt estructural, canvi de l'ús principal de l'edifici o redistribució general dels espais dels habitatges, amb o sense modificació d'elements comuns de l'edifici. **No es considera una actuació global en l'edifici les obres de reparació i manteniment.**
- b) **La substitució de l'edifici**, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural
- c) **L'execució simultània o successiva sobre el mateix edifici** en un termini de cinc anys d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent. **(control segons sol·licituds de llicència).**

01 En quins casos s'aplica ? I com s'aplica.

Excepcions en l'aplicació de la nova normativa (possibles dubtes art. 285ter.4)

- a) **Les parcel·les resultants de l'execució de polígons d'actuació urbanística, en desenvolupament del PGM o de les seves modificacions, *que encara no hagin materialitzat l'edificació.* En el cas de parcel·les en polígons d'actuació urbanística executats i que no estiguin en un àmbit de modificació de PGM o de planejament derivat que contingui la reserva de HPO, *si han incomplert els terminis d'edificació establerts pel planejament, no s'exceptuaran del destí parcial.***
- b) **D'acord amb els Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg dels districtes de Barcelona, les parcel·les amb un grau de protecció A i B; i les parcel·les amb un grau de protecció C quan la rehabilitació de l'edificació comporti el *manteniment o recuperació de la tipologia*, i que no incrementi el nombre d'habitatges.**

(La regulació en relació al **grau de protecció C** que s'introdueix en l'articulat, coincideix en el cas de que **no és gran rehabilitació**, per això s'exceptua, per tant és més un aclariment que una regulació de la norma)



02 Una vegada es comprova la casuística de que cal aplicar la norma, s'ha de veure com s'aplica en un **projecte bàsic concret d'habitatges.**

D'acord amb l'article 285ter de la MPGM sobre 'Concreció de la destinació parcial a habitatge de protecció pública', i l'apartat 3.1.3 de la Memòria, **s'aclareixen els següents aspectes sobre el projecte concret**, pel que es sol·licita llicència:

- **Un projecte que li és d'aplicació la destinació del 30% a HPP, ha de presentar i incloure la següent documentació** (art. 285quarter.3):
 - **Un apartat específic en la Memòria** sobre la justificació de la concreció dels habitatges que s'han de destinar a HPO, i
 - **La qualificació provisional dels HPO resultants** d'aplicar la nova normativa.
- **En cas de no presentar-se aquesta documentació en la sol·licitud de la llicència, serà motiu de denegació d'aquesta, si en el termini de 15 dies no es presenta la documentació sol·licitada**, per incompliment del paràmetre bàsic d'ús, ja que aquest té relació amb l'aprofitament urbanístic de la parcel·la.

02 Una vegada es comprova la casuística de que cal aplicar la norma, s'ha de veure com s'aplica en un **projecte bàsic concret d'habitatges**.

Aquest apartat específic de la Memòria per a la justificació de la nova normativa ha d'incloure:

- **Uns esquemes suficientment entenedors, amb la superfície construïda que correspon a cada unitat registral per ús privatiu (excloent tots els elements comuns de patis, escales i altres), independentment de l'ús que es destini cada unitat, ja que es parteix de tot el sostre urbanístic potencial per l'ús d'habitatge plurifamiliar.**
- **Sobre aquesta superfície construïda (que haurà exclòs tots els elements comuns), s'haurà de justificar que la part destinada a habitatges HPO compleix el següent:**
 - **totes les condicions sectorials** per aquesta destinació a HPO (segons la seva qualificació provisional),
 - **La suma de la superfície construïda de totes les unitats d'habitatge HPO, serà igual o superior al 30% de la suma de la superfície construïda de totes les unitats funcionals del projecte.** (quedant exclosa la superfície dels elements comuns, ja que aquests es repartirien proporcionalment a cada unitat registral, i per tant, el càlcul pràctic resulta el mateix).