

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 12 de desembre de 2018, sobre un acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona.**

La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, en la sessió de 5 de desembre de 2018, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2018/067588/B

Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions fetes per aquesta Subcomissió, s'acorda:

-1 Aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 66.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, l'expedient de la Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, del municipi de Barcelona, amb les prescripcions següents que s'incorporen d'ofici:

1.1 S'especifica en un articulat propi de la Modificació el seu objecte i les addicions i modificacions que s'efectuen a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

1.2 S'afegeix a l'encapçalament de l'apartat 6 de l'article 285 bis, de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, l'incís següent:

"Per a aquells equipaments que hagin estat previstos mitjançant un pla derivat,..."

1.3 Pel que fa a l'article 285 ter de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità s'efectuen les modificacions següents:

a) Al final de l'apartat 1 s'afegeix l'incís següent:

"...o altre règim que determini com a equivalent la normativa en matèria d'habitatge".

b) Es clarifica l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública en el supòsit d'ampliació d'edificis, de manera que l'apartat 2.b) de l'article queda redactat tal com segueix:

"b) L'ampliació amb sostre potencial d'habitatge plurifamiliar superior a 600 m² que doni lloc a nous habitatges i que no estigui integrada en una actuació edificatòria de gran rehabilitació. En aquest cas la destinació parcial s'aplicarà sobre el sostre urbanístic potencial d'habitatge de l'ampliació".

c) Es completa l'apartat 3.a) fent constar que no es consideren una actuació global de l'edifici les obres de reparació i de manteniment.

d) En relació amb el concepte de gran rehabilitació previst a l'apartat 3.c) s'afegeix l'incís "l'execució simultània o successiva sobre el mateix edifici en un termini de cinc anys d'altres obres de reforma...".

e) S'afegeix a l'apartat 4.b) l'adjectiu "gran", quan es fa referència a rehabilitació.

1.4 Pel que fa a l'article 285 quarter de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità:

a) A l'apartat 2.b) es concreta que el planejament derivat a què es fa referència és d'iniciativa privada.

b) S'afegeix a l'apartat 3, després del primer punt, l'incís següent:

"3...L'atorgament de la llicència urbanística restarà condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels

CVE-DOGC-A-18346024-2018

habitatges amb protecció oficial...".

1.5 La disposició final segona queda redactada de la manera següent:

"1. La destinació parcial a habitatge de protecció pública regulada a l'article 285 ter de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità i concordants no és d'aplicació a les actuacions edificatòries a què fa referència aquest article, resultants de les operacions concretes prèviament a l'entrada en vigor de la Modificació del Pla general metropolità següents:

a) Les llicències d'obres presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità.

b) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la Modificació del Pla general metropolità, en el cas que els interessats acreditin que s'ha concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial d'aquesta Modificació del Pla general metropolità.

c) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, en el cas que els interessats acreditin que s'havia concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de gener de 2016 i el 30 de juny de 2016 i justifiquin mitjançant un estudi econòmic, validat per l'Ajuntament, que l'aplicació d'una part dels habitatges a protecció pública comporta la inviabilitat econòmica de l'actuació. En el cas que de l'estudi esmentat resulti que l'aplicació d'un percentatge inferior al 30% permet garantir la viabilitat de l'operació és d'aplicació el percentatge esmentat, llevat que doni lloc a una superfície destinada a habitatge de protecció pública inferior a la mínima d'acord amb la legislació aplicable, supòsit en el qual no és d'aplicació la destinació parcial a habitatge de protecció pública.

2. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, qualsevol actuació de nova construcció o de gran rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes en aquesta Modificació".

1.6 S'adapta la memòria del document a la normativa finalment aprovada, per evitar incoherències interpretatives.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Barcelona.

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 la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta

CVE-DOGC-A-18346024-2018

telemàtica i immediata del contingut 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 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:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/67588/B&set-locale=ca>

Barcelona, 12 de desembre de 2018

Maria Navarro Roca

Secretària de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, del municipi de Barcelona

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat2.pdf](#)

(18.346.024)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE BARCELONA

Article 1

L'objecte d'aquesta *Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona* és establir una regulació especial per al municipi de Barcelona relativa a l'ús d'habitatge, complementària de les determinacions de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, que permeti l'obtenció d'habitatge de protecció pública per subvenir a les necessitats de la població detectades en els plans locals d'habitatge.

Article 2 . Normes addicionals a les normes urbanístiques del Pla general metropolità

S'addicionen a les normes urbanístiques del Pla general metropolità, pel que fa al municipi de Barcelona, els articles següents.

Títol IV. Reglamentació detallada del sòl urbà

Capítol 3r. Règim dels usos

Secció 1a bis Disposicions sobre l'ús d'habitatge

Article 285bis. Habitatge assequible

1. Es consideren habitatge assequible els habitatges de protecció pública i els habitatges dotacionals públics previstos al planejament urbanístic, subjectes a les diverses modalitats amb protecció oficial establertes en la normativa d'habitatge. També tenen aquesta condició els altres habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb el que preveu la legislació d'habitatge i sobre drets socials, i en el seu desenvolupament, el pla territorial sectorial d'habitatge i el pla local de l'habitatge. El planejament urbanístic ha de contribuir a donar compliment a aquests plans, i, en especial, a l'objectiu de solidaritat urbana definit a l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
2. L'habitatge assequible ha de ser fomentat i promogut per l'administració per fer efectius els principis sostenibilitat urbana i de cohesió social, i pot ser implantat en les diferents zones que admeten l'ús d'habitatge, amb els límits de superfície i condicions establerts en la legislació.
3. Les qualificacions del sòl que incorporen específicament l'habitatge assequible són les següents:

- a) Sistema d'habitatges dotacionals públics, que podrà comprendre la qualificació parcial, en compatibilitat amb altra qualificació de sistema o de zona, mantenint en tot cas la condició de sistema de titularitat pública, d'acord amb el planejament corresponent. Dins d'aquest sistema públic s'admet la tipologia d'allotjament col·lectiu protegit i públic amb funcions socials de caràcter temporal. S'identificarà amb la clau HD en el nou planejament.
- b) Zones que incorporen l'habitatge de protecció pública en algun dels supòsits següents:
1. Habitatge de protecció pública en sectors o polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, amb la qualificació urbanística del sòl procedent de les reserves legalment establertes, les quals podran ser incrementades pel planejament, atesa la seva condició de previsions mínimes.
 2. Habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, amb la qualificació urbanística del sòl en consideració a les necessitats d'habitatge d'aquest tipus expressades en la memòria social del pla que correspongui i que es pot concretar en:
 - i. Parcel·les destinades totalment a habitatge de protecció pública. Aquesta qualificació pot comportar, si ho determina el planejament, la declaració d'utilitat pública i interès social a efectes d'expropiació.
 - ii. Parcel·les destinades parcialment a habitatge de protecció pública en compatibilitat amb altra qualificació de sòl com a sistema o zona.
 - iii. Parcel·les subjectes a regulació en el règim d'usos propi de la zona que admet l'ús d'habitatge, de la previsió d'un percentatge d'edificabilitat amb destinació a habitatge de protecció pública.
 4. La qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública pot tenir la variant de subzona d'habitatge de protecció de lloguer, d'acord amb el que determini la legislació urbanística i sectorial d'habitatge. En les zones amb qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública s'admeten totes les modalitats d'habitatge assequible que regula la legislació sectorial d'habitatge, inclosos els allotjaments col·lectius protegits.
 5. Les zones que incorporen l'habitatge de protecció pública, totalment o parcialment, s'identifiquen en el nou planejament amb la subclau 'hp' vinculada a la zona amb ús d'habitatge que el planejament determini, llevat del cas de l'anterior apartat 3b) 2.iii. que es regula com a condició en el règim d'usos i paràmetres propis de la zona.
 6. Per a aquells equipaments que hagin estat previstos mitjançant un pla derivat, la present modificació del Pla general metropolità habilita al planejament derivat que incorpori una ordenació del sistema d'equipaments per a què, d'acord amb la legislació urbanística, pugui preveure la destinació parcial a sistema d'habitatge dotacional públic sempre que s'acrediti el compliment del programa funcional de l'equipament, i així mateix estigui garantida la seva execució.

Article 285ter. Aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública

1. En les zones en què, d'acord amb la secció 5a 'Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà', es preveu una destinació parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a habitatge de protecció pública, aquest s'aplicarà en parcel·les de més de 600 m² de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar, en el cas d'una actuació edificatòria de nova construcció o gran rehabilitació que inclogui aquest ús, d'acord amb aquest article i concordants. Els habitatges amb protecció oficial resultants seran de règim general o altre règim que determini com a equivalent la normativa en matèria d'habitatge.
2. S'entén per nova construcció, per tal d'aplicar la destinació parcial esmentat en l'apartat 1, les obres majors corresponents a:
 - a) La construcció i edificació de nova planta.
 - b) L'ampliació amb sostre potencial d'habitatge plurifamiliar superior a 600 m² que doni lloc a nous habitatges i que no estigui integrada en una actuació edificatòria de gran rehabilitació. En aquest cas, la destinació parcial s'aplicarà sobre el sostre urbanístic potencial d'habitatge de l'ampliació.
3. S'entén per gran rehabilitació, a efectes de l'establert en l'apartat 1, el següent:
 - 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.
4. S'exceptuen de la destinació parcial al que fa referència l'apartat 1 del present article:
 - 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 de la destinació 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 gran rehabilitació de l'edificació comporti el manteniment o recuperació de la tipologia, i que no incrementi el nombre d'habitatges.

5. En cas que l'actuació edificatòria comporti el reallotjament o el retorn dels residents s'haurà de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents.

Article 285quater. Concreció de la destinació parcial a habitatge de protecció pública

1. S'entén per sostre urbanístic potencial per a ús d'habitatge a efectes de l'establert a l'apartat 1 de l'article 285ter, la superfície de sostre que el planejament urbanístic possibilita per a aquest ús, o la superfície construïda en el cas de gran rehabilitació, que s'utilitza per al còmput del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a cada zona, segons les normes urbanístiques del PGM i les ordenances metropolitananes de l'edificació.
2. La destinació parcial establerta en l'article 285ter es realitzarà aplicant els criteris següents:
 - a) Els habitatges amb protecció oficial resultants d'aplicar la norma s'ubicaran en la mateixa edificació objecte de l'actuació.
 - b) Mitjançant un planejament derivat d'iniciativa privada i d'àmbits discontinus dins d'un mateix barri, la destinació parcial que resulti d'aplicar la norma de l'article anterior al conjunt de les parcel·les incloses en l'àmbit es podrà concretar en un dels àmbits, amb les condicions següents:
 - I. S'haurà d'incloure un estudi econòmic que acrediti l'equivalència de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels àmbits amb el que resultaria d'aplicar la norma independentment a cada un d'ells.
 - II. S'ha de garantir la finalització simultània de les obres en el conjunt dels àmbits.
3. La concreció dels habitatges amb protecció oficial s'efectuarà en el tràmit de la llicència. L'atorgament de la llicència urbanística restarà condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial. Per verificar el compliment de la norma, s'haurà d'incloure un apartat específic en la memòria del projecte, on es justifiqui aquesta concreció segons el següent:
 - a) Un esquema per plantes que computi la superfície de sostre edificable o construïda, d'acord amb l'anterior apartat 1, identificant les entitats segons usos i tipus de règim d'habitatge, i els elements comuns, com accessos, escales, patis i espais d'instal·lacions. El compliment de l'article 285ter.1 s'acredita assenyalant el 30% d'habitatge de protecció oficial de règim general, de la superfície total esmentada, excloent la part proporcional dels elements comuns.
 - b) Identificació en els plànols del projecte de les unitats d'habitatge destinats a protecció oficial de règim general, amb la seva superfície construïda i útil, i el compliment dels respectius paràmetres específics de la normativa sectorial d'habitatge aplicable.
4. La primera ocupació d'aquestes actuacions edificatòries estarà condicionada a:

- a) La qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial de les unitats que resultin de l'aplicació d'aquesta norma.
 - b) La constància registral, en cadascuna de les unitats destinades a habitatge amb protecció oficial, d'aquesta destinació durant la vigència del planejament i d'acord amb la legislació aplicable, el qual s'haurà de mantenir en el cas de transmissió d'aquestes unitats.
5. En cas que el real·lotjament o el retorn dels residents al qual es refereix el punt 5 de l'article 285ter impedeixi la qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial com a condició de la primera ocupació, aquesta es podrà ajornar fins a la finalització del contracte de lloguer que motivi el real·lotjament. A aquests efectes, es posarà com a condició de la llicència la inscripció en el Registre de la propietat de l'esmentada obligació de qualificació que comporta destinar l'habitatge a règim de protecció.

Article 285quinque. Dret d'adquisició preferent

Els habitatges amb protecció oficial resultants de l'aplicació de l'apartat 1 de l'article 285ter se subjecten als drets d'adquisició preferent en favor de l'Administració, regulats en la legislació sectorial d'habitatge, i l'Ajuntament de Barcelona podrà ser-ne beneficiari en aplicació de l'establert en l'article 87.3 de la Llei 18/2007.

Secció 5a Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 302A. Condicions generals

El planejament especial i les ordenances municipals podran condicionar la implantació dels usos compatibles amb l'ús d'habitatge i establir les restriccions necessàries en la seva intensitat i/o tipus perquè puguin concórrer en un mateixa parcel·la o edifici, i es garanteixi la preservació de l'ús d'habitatge com a residència habitual, d'acord amb la definició de l'article 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido Ley de suelo y rehabilitación urbana, per donar compliment al principi de desenvolupament urbanístic territorial i urbà sostenible establert a la legislació del sòl i rehabilitació urbana, i a la legislació urbanística.

Article 3 . Destinació parcial a habitatge de protecció pública en les zones d'habitatge plurifamiliar

S'addiciona als articles 302.1r, 303.1r, 305.1r, 306.1.1r, 308.1r i 309.1r de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, pel que fa al municipi de Barcelona, el paràgraf següent:

"En aquesta zona i totes les subzones desenvolupades amb base a la clau d'aquesta zona, s'aplica la destinació parcial mínim del 30% del sostre urbanístic potencial

d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i concordants”.

Per tant, els articles esmentats, d'aplicació al municipi de Barcelona, queden redactats tal com segueix:

Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del centre històric.

En aquesta zona es permeten els usos següents:

1r. **Habitatge.** Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla general d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18 metres d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.

També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.

En aquesta zona de clau 12 i totes les zones i subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 12, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial.** S'admet.

3r. **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m².

4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Esportiu.** S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000 m².

7è. **Religiós i cultural.** S'admet.

8è. **Oficines.** S'admet.

9è. **Industrial.** Es regula pel que disposa l'article següent.

10è. **Estacionament i aparcament.** Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial.

Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva).

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge**. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.

En aquesta zona de clau 13 i totes les zones i subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 13, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial**. S'admet.

3r. **Comercial**. S'admet.

4t. **Sanitari**. S'admet.

5è. **Recreatiu**. S'admet.

6è. **Esportiu**. S'admet.

7è. **Religiós i cultural**. S'admet.

8è. **Oficines**. S'admet.

9è. **Indústria**. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.

Article 305. Zones de conservació de l'estructura urbana i edificatòria

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1r. **Habitatge unifamiliar i plurifamiliar**. El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.

En aquesta zona de clau 15 i totes les zones i subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 15, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial**. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.

3r. **Comercial**. S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m². A les

àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.

4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.

5è. **Recreatiu.** S'admet.

6è. **Religiós i cultural.** S'admet.

7è. **Esportiu.** S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m² per establiment.

8è. **Oficines.** S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

9è. **Industrial.** S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.

Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica.

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1r **Habitatge.** S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.

En aquesta zona de clau 18 i totes les zones i subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 18, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n **Residencial.** S'admet.

3r **Comercial.** S'admet.

4t **Sanitari.** S'admet.

5è **Recreatiu.** S'admet.

6è **Esportiu.** S'admet.

7è **Religiós i cultural.** S'admet.

8è **Oficines.** S'admet.

9è **Industrial**. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.

3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.

Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.

Les condicions d'ús seran les següents:

1r. **Habitatge**. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.

En aquestes subzones de claus 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b i totes les subzones desenvolupades amb base a aquestes claus, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial**. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. **Comercial**. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

4t. **Oficines**. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.

5è. **Sanitari**. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.

6è. **Religiós i cultural**. S'admet.

7è. **Recreatiu**. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

8è. **Esportiu**. S'admet sense restriccions.

9è. **Industrial.** S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada

Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:

1r. **Habitatge.** S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400 m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.

En aquesta subzona de clau 20a/8 i totes les subzones desenvolupades amb base a aquestes clau 20a/8, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285ter i següents.

2n. **Residencial.** S'admet.

3r. **Comercial.** S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².

4t. **Oficines.** S'admeten en locals que no excedeixin de 400 m².

5è. **Sanitari.** S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.

6è. **Recreatiu.** S'admet en parcel·les fins a 2.500 m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.

7è. **Esportiu.** S'admet.

8è. **Religiós i cultural.** S'admet.

9è. **Industrial.** L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2-c, 3 i 4-b.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera. Plans amb claus de desenvolupament

La destinació parcial del 30% del sostre urbanístic potencial de les parcel·les a habitatge de protecció pública regulada en aquesta Modificació de PGM i el règim dels articles 285ter i següents s'aplicarà també als sòls qualificats amb la clau 11 (centre direccional), clau 14 (remodelació física, pública o privada) i clau 16 (renovació urbana:

rehabilitació) del Pla general metropolità, així com a altres zones i subzones desenvolupades amb base a les anteriors, sempre que es tracti de sòls que tinguin la condició de sòl urbà consolidat. La densitat aplicable serà la pròpia del planejament específic que reguli aquestes claus, i en el seu defecte, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².

Disposició addicional segona. Llicències de parcel·lació

Serà causa de denegació de les sol·licituds de parcel·lació de terrenys la impossibilitat d'aplicar eventualment a les parcel·les resultants d'aquesta operació l'obligació de destinació parcial a habitatge de protecció pública pel fet de tenir un sostre urbanístic inferior a 600 m², en els termes explicitats en els apartats 1, 2 i 3 de l'article 285ter.

Disposició addicional tercera. Parcel·les afectades parcialment per sistema viari

Les parcel·les subjectes a cessió i urbanització de vial, per a l'adquisició de la condició de solar, no incorporades en sectors o polígons d'actuació, situades en les zones d'habitatge plurifamiliar regulades a la Secció 5a 'Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà', del capítol 3r del Títol IV de les Normes Urbanístiques i la Disposició addicional primera, estan sotmeses també a l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció d'acord amb les determinacions de l'article 285ter i següents.

Disposicions finals

Disposició final primera. Revisió de l'agenda i actualització de la destinació parcial a habitatge de protecció pública

L'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública constitueix una mesura sotmesa a revisió. A aquests efectes, en el termini de 6 anys des de l'executivitat de la present modificació s'hauran d'avaluar els resultats de la mesura i actualitzar els termes de l'obligació, si és el cas.

Disposició final segona. Ajornament en l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública.

1. La destinació parcial a habitatge de protecció pública regulada a l'article 285 ter de les normes urbanístiques del Pla general metropolità i concordants no és d'aplicació a les actuacions edificatòries a què fa referència aquest article resultants de les operacions concretades prèviament a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM següents:

a) Les llicències d'obres presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Modificació de Pla.

b) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en el cas que els interessats acreditin que s'ha concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial de la present Modificació de PGM.

c) Les llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la present Modificació de PGM en el cas que els interessats acreditin que s'havia concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de gener de 2016 i el 30 de juny de 2016 i justifiquin mitjançant un estudi econòmic, validat per l'Ajuntament, que l'aplicació d'una part dels habitatges a protecció pública comporta la inviabilitat econòmica de l'actuació. En el cas que de l'esmentat estudi resulti que l'aplicació d'un percentatge inferior al 30% permet garantir la viabilitat de l'operació, és d'aplicació l'esmentat percentatge llevat que doni lloc a una superfície destinada a habitatge de protecció pública inferior a la mínima d'acord amb la legislació aplicable, supòsit en el qual no és d'aplicació la destinació parcial a habitatge de protecció pública.

2. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la present MPG, qualsevol actuació de nova construcció o gran rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes en la present Modificació.