
Nous habitatges plurifamiliars en sòl urbà. Com s'aplica l'acord Aprovació Inicial MPG-110

Planejament en tràmit :

[MPG-110 - MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE MATARÓ PER L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE MATARÓ](#)

Aprovació inicial per acord de ple de 8 de setembre de 2022 publicat al BOPB de 20 de setembre de 2022

PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA: des del 20/09/2022 fins el 20/10/2022

1. Quin és l'objectiu de la modificació?

La proposta té com a objectiu contribuir a **augmentar el parc d'habitatge de protecció oficial** fi i efecte d'avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana i en **garantir el dret a l'habitatge** al conjunt de la ciutadania.

Es proposa **destinar un 30% del sostre urbanístic** d'habitatge plurifamiliar **que es proposa edificar o rehabilitar** en sòl urbà a habitatge de protecció pública de règim genèric.

2. A quines parcel·les aplica?

A les zones de sòl urbà que admet habitatge plurifamiliar (Sector residencial general (**clau 1**) i Sector residencial amb edificació oberta (**clau 3**), i subzones desenvolupades en base a aquestes claus), en actuacions edificatòries d'habitatge plurifamiliar que tinguin **un sostre urbanístic d'habitatge potencial superior a 600 m2st**

3. A quin tipus obra afecta la suspensió de llicències? (acord de ple de 2 de juny 2022 i acord de ple de 8 de setembre de 2022)

-
- La construcció i **edificació de nova planta** en parcel·les no edificades
 - La **gran rehabilitació que impliqui la substitució de l'edifici**, encara que mantingui la façana o algun element estructural, i suposi, per tant, la **creació d'habitatges nous** en el conjunt de l'edifici
 - Les obres per a **canvi d'ús urbanístic a habitatge** del conjunt de l'edifici
 - Els edificis inacabats, amb les **obres aturades** des de fa més de 2 anys, i la **llicència caducada**.
 - **L'ampliació d'un edifici** existent que suposi la **creació d'habitatges nous**;
Les **obres de rehabilitació** que constitueixin una actuació **global** en tot l'edifici (podent suposar actuacions **d'ampliació, de reforma general, de gran rehabilitació o d'increment del nombre d'habitatges**) que tinguin per **finalitat allotjar** majoritàriament **nous residents** en els habitatges resultants no reservats a reubicació de reallotjats o a fer efectiu el dret de reallotjament d'anteriors residents o titulars.

4. Quins supòsits queden exclosos?(acord ple de 2 de juny 2022)

-
- Les **llicències** sol·licitades amb data **anterior** a la present suspensió de llicències (**7 de juny 2022**).
 - Les llicències presentades posteriorment a la present suspensió de llicències amb base a un **certificat urbanístic vigent** sol·licitat amb anterioritat a la suspensió



- Les **parcel·les pendents d'edificar, resultants d'àmbits** de modificació de planejament general o de planejament derivat **que continguin la reserva d'habitatge de protecció pública**
- Les parcel·les amb un grau de **protecció A, Bv i Bs** d'acord amb el **Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic** de Mataró.

5. Com es calcula els 600m² de sostre potencial habitatge plurifamiliar?

Tal com es desprèn de l'apartat enunciatiu de l'acord de ple de 8 de setembre de 2022 i del contingut del document que es troba en tràmit d'aprovació inicial:

S'entendrà per **sostre urbanístic potencial d'habitatge** la superfície de sostre que el planejament urbanístic possibilita per a aquest ús, que **s'utilitza per al còmput del nombre màxim d'habitatges** per parcel·la a cada zona, segons les normes urbanístiques del Pla General. Amb independència de que l'actuació que es proposi efectuar esgoti o no el sostre urbanístic potencial.

A efectes del còmput de la densitat màxima d'habitatges, s'entén per superfície edificable de la parcel·la la compresa entre els tancaments exteriors (**fondària edificable per nombre de plantes**). S'inclouen els patis de llum i ventilació i s'exclouen els cossos sortints, la planta sotacoberta i la superfície de planta baixa fora del cos principal. ([article 85 vigent](#))

No s'ha de comptabilitzar ni la ocupació del pati més enllà de la fondària edificable ni el sostre de la planta sotacoberta, atès que **aquest sostre no pot constituir gaire bé mai un habitatge independent** ([article 79.4.e i 104.4](#)). Tampoc es tindrà en compte la [disposició addicional vuitena](#).

6. Com s'aplica el 30% Habitatge de protecció oficial en cada actuació?

Tal com es desprèn de l'apartat enunciatiu de l'acord de ple de 8 de setembre de 2022 i del contingut de [l'articles 3 i 4](#) del document que es troba en tràmit d'aprovació inicial:

Es proposa **destinar un mínim del 30% del sostre urbanístic** d'habitatge plurifamiliar **que es proposa edificar o rehabilitar a habitatge de protecció pública** de règim genèric.

7. En el supòsit que l'actuació li apliqui suspensió de llicències de la MPG-100, puc tramitar una llicència abans que el document s'aprovi definitivament?

Quan l'actuació estigui en un supòsit de [suspensió de llicències per obtenir HPO a les parcel·les amb un sostre potencial d'habitatge plurifamiliar superior a 600m²st](#), no obstant la suspensió acordada, d'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el [Reglament de la Llei d'Urbanisme](#), **es podran tramitar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament** un cop aprovat inicialment, **en el cas que**, per la naturalesa dels canvis proposats, **no es posi en risc l'aplicació del nou planejament**, una vegada aprovat definitivament.

Es a dir que no hi haurà suspensió de llicències per aquells projectes que s'ajustin als dos planejaments (el vigent i el que es troba en tràmit), és a dir quan el projecte prevegi **habitatges de protecció oficial** com a mínim per un **30% del sostre urbanístic que es proposa edificar o rehabilitar**.

Mataró, octubre de 2022