
Que cal fer per canviar l'ús d'un local a habitatge en SOL URBÀ CONSOLIDAT?

Per convertir un local en un habitatge cal tramitar i obtenir una llicència de canvi d'ús, amb aquesta sol·licitud s'ha d'acreditar el compliment de tots els requisits que per al seu atorgament preveuen la normativa urbanística i sectorial.

En tot cas, si per l'atorgament de la llicència de canvi d'ús, calgués portar a terme obres a l'entitat o entitats objecte de llicència, aquestes s'hauran d'ajustar al planejament urbanístic vigent (art. 108.4 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i at. 119.2.c) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Per saber si es tracta d'un canvi d'ús, s'haurà de tenir en compte exclusivament les llicències d'obres i activitats que hagin estat atorgades per l'Ajuntament de Mataró anteriorment, i no es podran considerar els usos o activitats a la finca objecte de la sol·licitud que constin acreditats de manera diferent.

Cal assenyalar que:

- En els supòsits de canvi d'ús parcial d'un edifici, sempre que la superfície afectada sigui inferior al 50% de la totalitat de l'edifici, s'entén per superfície afectada els m² construïts sobre i sota rasant i acreditats que siguin anteriors a l'any 1996 o amb llicència/autorització.

En tots els canvi d'us cal tenir en compte el següent:

- Des del punt de vista urbanístic, cal que l'ús residencial sigui compatible. En cas afirmatiu per la qualificació urbanística, caldrà saber si no s'ha superat el nombre d'habitatges permesos en la parcel·la (densitat segons PGO – article 85) (art. 90.4 de l'Ordenança municipal de llicències urbanístiques). La qualificació urbanística de la parcel·la ens determinarà el compliment d'altres paràmetres urbanístics bàsics.
- Quan l'edifici no estigui dividit en propietat horitzontal o física, i el canvi d'ús d'una part de l'edifici incompleix algun dels paràmetres bàsics de la parcel·la recollits a l'article 52.2 del PGO (edificabilitat, nombre de plantes, alçada, volum, ocupació màxima, nombre d'habitatges, etc), caldrà ajustar aquest part de l'edifici als paràmetres bàsics per poder atorgar la llicència del canvi d'ús.
- En cas que l'edifici estigués dividit en règim de propietat horitzontal o física, es tindrà en compte els paràmetres bàsics per cadascuna de les entitats per separat. El canvi d'ús d'una entitat en un edifici en volum disconforme es podrà atorgar si per la seva implantació de l'ús d'habitatge, les obres són autoritzables en règim de volum disconforme. Caldrà ajustar-se als paràmetres bàsics sempre que no repercuteixi a les altres entitats de la parcel·la. En cas que es mantingui el volum afectat en règim de volum disconforme no pot contenir les peces essencials de l'habitatge.
- També caldria tenir en compte com a normativa urbanística, la disposició addicional cinquena i vuitena de les NNUU del PGOU, i els articles reguladors de la reserva obligatòria d'aparcament (article 142 de les NNUU del PGOU).
- A part de la normativa municipal, cal donar compliment a la normativa estatal i autonòmica.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

Normativa vigent a juny 2020

	Incendis	Accessibilitat	Media Ambient	Habitabilitat
Estatl	CTE DB-SI	CTE DB-SUA	CTE DB-HS CTE DB-HE CTE DB-HR	-
Autonòmica	-	D. 135/1995	-	D. 141/2012



- Caldrà donar compliment al **decret d'habitabilitat**, que ve determinat pel Decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges on cal destacar que haurà de disposar com a mínim de 36 m² útils; obligació d'instal·lar una sortida de fums fins a la coberta i complir amb la resta de paràmetres que venen determinats i regulats per l'annex 4, grup B, C o D.
- A més, en qualsevol canvi d'ús caldrà donar compliment a les **exigències del CTE**, que serà d'aplicació en tot allò que tingui incidència en la part objecte de la intervenció (DB del CTE). Donat que es tracta d'una intervenció en un edifici existent, es justificarà l'abast de les exigències i/o excepció tenint en compte el tipus d'obra, l'àmbit de la normativa i la compatibilitat amb la naturalesa de la intervenció. La possible incompatibilitat d'aplicació s'haurà de justificar, i si s'escau, compensar amb mesures alternatives que siguin tècnica i econòmicament viables.
- Cal tenir en compte, la seguretat en cas d'incendi, en concret **CTE-DB-SI**, segons disposa el *punt III "criteris generals d'aplicació", apartat 5 i comentari d'adaptació d'escala existent en canvi d'ús*.

Cal aclarir que sempre va referenciat a un canvi d'ús diferent al majoritari (principal). Si l'edifici és d'ús residencial, i es vol fer un canvi d'ús a habitatge, d'acord a l'excepció de l'apartat 5 no caldria adequar els elements comuns d'evacuació. Si l'edifici no es residencial, i es fa un canvi d'ús diferent al majoritari (principal), aquesta adequació de l'escala s'hauria de comprovar tal i com especifica l'apartat 5 i el comentari al respecte.

Es considera que l'ús més representatiu (majoritari) d'un edifici és el que la superfície total construïda destinada a aquest ús supera el 50% de la superfície total construïda sobre rasant, sense considerar les zones de planta baixa amb accés directe des de via pública i sense connexió a zona comunitària, d'acord a les llicències/autoritzacions en vigor.

Segons comentari d'aquest apartat 5 s'accepten com a mesures compensatòries la instal·lació d'extintors portàtils i d'enllumenat d'emergència a tota l'escala. Aquestes mesures compensatòries seran aplicables només si la entitat objecte de canvi d'ús té accés a la zona comunitària de l'edifici.

Nota: Cal tenir en compte que aquests aclariments seran vigents segons ho estigui la normativa aplicable.

- També, tenir en compte l'accessibilitat, regulat en el **CTE DB-SUA i decret 135/1995**.
- Per últim, tenir en compte la normativa ambiental, regulat en el **CTE DB-HS, HE i HR** segons l'àmbit d'aplicació de cada un d'ells.

Mataró, 6 de juliol de 2020