

Nous habitatges en planta baixa. Com s'aplica la disposició addicional vuitena (MPG106)?

La disposició addicional vuitena estableix:

“L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva de la modificació de la normativa de regulació d'usos en planta baixa de determinats carrers, una Ordenança Municipal Reguladora dels usos de les plantes baixes, d'acord amb el que estableix l'apartat 5, de l'article 3, de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Mentre no s'aprovin les esmentades Ordenances, als carrers amb una amplada superior a 10 mts, i que el planejament admeti més de 3 plantes (PB+2PP), només s'admetrà la instal·lació de nous habitatges en el 50% de la planta baixa edificable. Quan resulti que un carrer o parcel·la estigui afectat per varies regulacions, es prendrà la més restrictiva.

En aquests casos només s'admetrà en façana al carrer principal, els vestíbuls d'accés als habitatges, l'accés rodat cap a planta soterrani i locals amb els usos admesos a cada zona, excepte cotxeres.

En el cas de parcel·les en cantonada, l'accés rodat a l'aparcament soterrani es situarà en façana al carrer secundari de menor amplada. Excepcionalment i únicament justificat tècnicament per la topografia, s'admetrà situar aquest accés donant façana al carrer principal.

Queden exclosos d'aquesta norma els habitatges unifamiliars i els edificis provinents de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat.”

1. A on s'aplica?

Als carrers amb una amplada superior a 10 metres, i que el planejament admeti més de 3 plantes (PB+2PP) i altres supòsits que el planejament ho prevegi explícitament (per exemple MPG-105)

Quedaran excloses les entitats que només tinguin façana a vies (carrers o places) emplaçades en eixos no comercials prèvia presentació d'un estudi justificatiu, que serà valorat amb l'informe tècnic municipal. ([article 96.4 Ordenança municipal de llicències urbanístiques](#))

2. Quina limitació comporta?

2.1 A la façana del carrer on s'aplica la disposició addicional **no s'admeten cotxeres**

2.2 A la façana del carrer només s'admetrà les entitats no residencials (locals amb els usos admesos a cada zona), els **vestíbuls comunitaris** d'accés als habitatges i l'**accés rodat** a l'aparcament soterrani (excepte les excepcions en cantonada).

2.3 A la resta de la parcel·la (ja que **no s'admet a la façana del carrer**) s'admetrà la instal·lació de **nous habitatges** amb una superfície màxima del 50% de la planta baixa edificable.

3. A què fa referència el 50% de la planta baixa edificable?

3.1 En el cas de **rehabilitació integral d'una parcel·la o obra nova**, es tindrà en compte tot el sostre edificable de la planta baixa de la parcel·la, és a dir el definit per la fondària edificable i el pati d'illa de tota la parcel·la, segons tipus ocupació parcial (%) o ocupació total (1), [veure article 79 i 82](#), però només es computarà el sostre que es proposa construir.

3.2 En el cas de **canvi d'ús d'una entitat a habitatge**, només es tindrà en compte el sostre edificable que li correspon a l'entitat, és a dir el definit per la fondària edificable i el pati d'illa que li



correspon a l'entitat, segons tipus ocupació parcial (%) o ocupació total (1), [veure article 79 i 82](#), però només es computarà el sostre de l'entitat ajustat a planejament

4. Com s'ha de comptabilitzar el 50% de la planta baixa edificable?

A la superfície de planta baixa edificable (referit a la parcel·la o a l'entitat segons el cas), es descomptaran els elements comuns i l'accés rodat al soterrani, en el cas que n'hi haguessin, i es dividirà entre dos.

$$\frac{\text{sup.edificable - rampa - zones comuns}}{2} = 50\%$$

El resultat és la superfície que ha de ser local així com la superfície que pot ser destinat a habitatge

Els nous habitatges hauran de complir la normativa sectorial vigent, estatal i autonòmica.

NORMATIVA D'APLICACIÓ

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

5. Es pot posar un entitat d'habitatge o de local íntegrament al pati d'illa?

Segons [l'article 79.4.e](#) no s'admeten habitatges o locals independents dins de l'espai del pati d'illa.

Únicament es permetrà definir entitats d'habitatge o de local que tinguin una part de l'habitatge o del local dins de la fondària edificable. No es permetrà que tot l'habitatge o local es trobi íntegrament al pati d'illa.

Excepcionalment s'admetran habitatges o locals independents íntegrament al pati d'illa, quan aquests tinguin façana a un carrer amb consideració de front secundari.

En tot allò referit a les instal·lacions s'haurà de complir allò establert a [l'article 105.4.c](#)

Mataró, setembre de 2022