

IT. 1 _ INFORMACIÓ SOBRE EL CANVI D'ÚS

- Art. 108 **_TRLU** (DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).
- Art. 26 **_NPU** (Normes de Planejament Urbanístic de Mollet del Vallès. Acordada l'entrada en vigor el 17 de març de 2017 i publicada al DOGC a data 23 de maç de 2017).

La qualificació urbanística de la parcel·la on es situa el local/entitat que pretén fer el canvi d'ús definida a les vigents NPU , determinarà en base als paràmetres urbanístics de la zona, les condicions d'aquest canvi d'ús.

La viabilitat d'aquest canvi d'ús, dependrà de la conformitat que aquest local/entitat tingui amb el planejament.

① En base a la **densitat d'habitatges** determinada a l'article 73 de les NPU:

- si la densitat d'habitatges no està esgotada, el canvi d'ús serà possible.
- si la densitat d'habitatges està esgotada, el canvi d'ús no serà possible.

Exemple del càlcul de la densitat:



② En base a la **situació urbanística del local/entitat** en qüestió:

1) **edifici existent** que es troba en situació de volum **conforme** (s'hi troba dins els paràmetres urbanístics de la zona):

El canvi d'ús serà possible.

2) **edifici existent** que es troba en situació de **volum disconforme i no vulnera les condicions bàsiques** de la zona:

El canvi d'ús serà possible.

3) **edifici existent** que es troba en situació de **volum disconforme i vulnera les condicions bàsiques** de la zona:

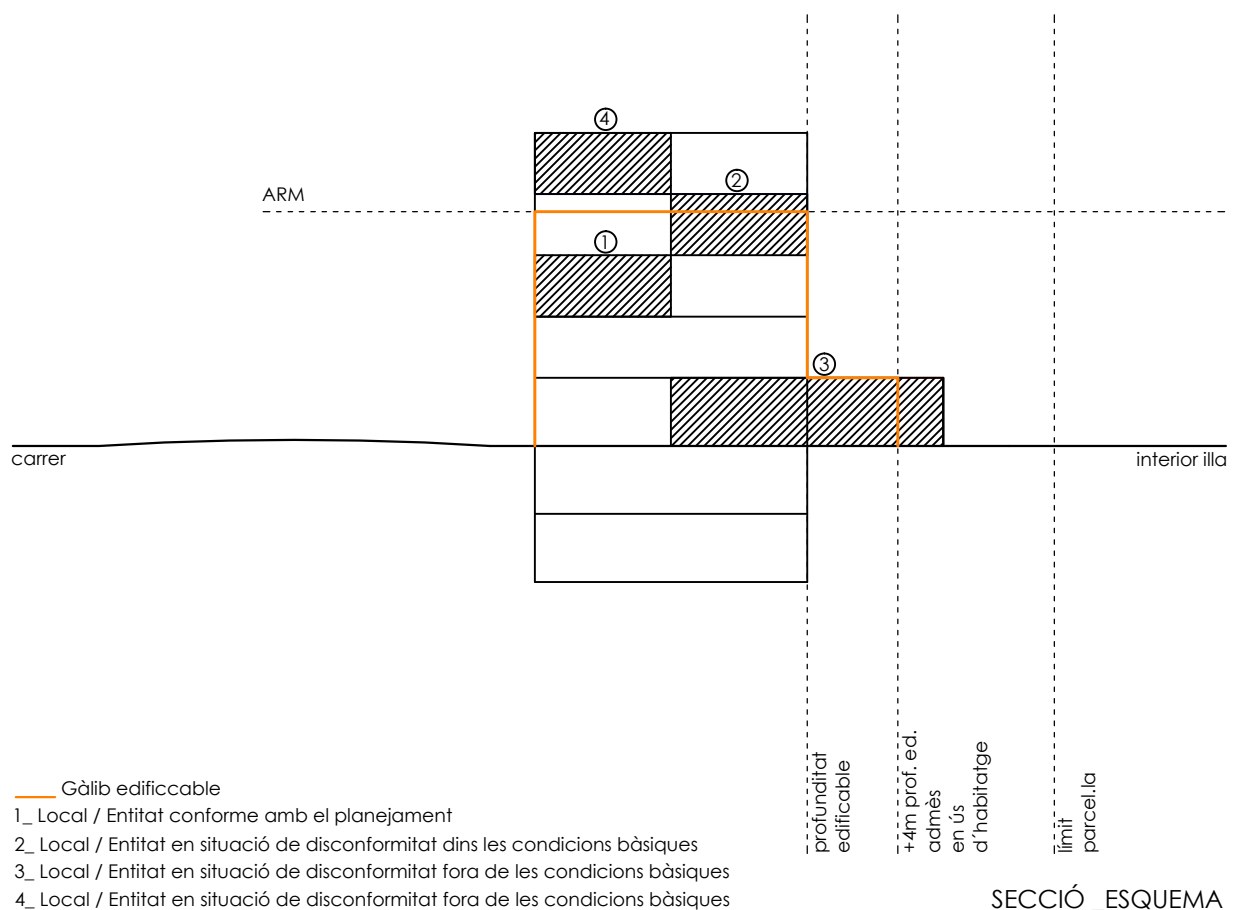
En base a l'art. 26 de les NPU, estan en situació de volum o d'ús disconformes aquells edificis i les instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor de les NPU o del planejament que el desenvolupi quan tinguin un volum o ús disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament urbanístic però que no quedin en fora d'ordenació.

Les condicions bàsiques de l'ordenació s'especifiquen per a cada tipus de qualificació del sòl. Amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entén per condicions bàsiques del nou planejament, les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, edificabilitat permesa a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

És d'aplicació el règim jurídic de les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme, d'acord amb l'article 108 de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010) i l'article 26 de les NPU. En aquest sentit, la viabilitat del canvi d'ús de local/entitat a habitatge, dependrà de la conformitat que el local/entitat en qüestió tingui amb el planejament:

- si el local/entitat al que es pretén fer el canvi d'ús **és conforme** amb el planejament, el canvi d'ús és possible.
- si el local/entitat al que es pretén fer el canvi d'ús **es troba en situació de volum disconforme** al planejament i **no vulnera les condicions bàsiques**, el canvi d'ús és possible (articles 108.4.b i 108.4.e del DL 1/2010, i article 26.3.b de les NPU).
- si el local/entitat que es pretén fer el canvi d'ús té **part del seu volum disconforme** amb el planejament i **aquesta part vulnera les condicions bàsiques**, el canvi d'ús només serà possible a la part del local conforme amb el planejament. A la resta de local, és a dir, a la part disconforme no serà possible el canvi d'ús. En aquesta part disconforme només serà possible la reforma interior i les obres de consolidació parcial d'elements estructurals i/o dels tancaments (articles 108.4.b, 108.4.c i 108.4.e del DL 1/2010, i article 26.3.c de les NPU).
- si el local/entitat que es pretén fer el canvi d'ús es troba **en situació de volum disconforme** al planejament i **vulnera les condicions bàsiques**, el canvi d'ús no serà possible (articles 108.4.b i 108.4.c del DL 1/2010, i article 26.3.c de les NPU).





Atès el règim jurídic aplicable als edificis en situació de volum disconforme, **els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir** mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

La proposta que es presenti restarà també condicionada a la resta de normativa d'obligat compliment (D. 1/2012 habitabilitat, etc.) que quedarà a expenses del tècnic justificar en el projecte a presentar pel canvi d'ús si aquest és possible.

En cas que el canvi d'ús sigui possible:

- podeu consultar el tràmit **LOS** corresponent al **canvi d'ús a un ús d'habitatge** al següent enllaç:

<https://tramits.molletvalles.cat/Ciudadania/DetailTramit.aspx?IdTema=2&IdTramit=62&IdTema=2>

- podeu consultar el tràmit **COP** corresponent al **canvi d'ús a un ús diferent del d'habitatge** al següent enllaç:

<https://tramits.molletvalles.cat/Ciudadania/DetailTramit.aspx?IdTema=2&IdTramit=3&IdTema=2>

