

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BARCELONÈS.

Llibre

5.0. NORMATIVA

Autor

DIRECCIÓ GENERAL D'ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES I POLÍTICA DE SÒL
RUISÀNCHEZ ARQUITECTES SL

MBM ARQUITECTES

PB2 PROJECTES SL

Data

MARÇ 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

TAULA DE CONTINGUT

TÍTOL I. NORMES URBANÍSTIQUES GENERALS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC . 6	
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS..... 6
Article I.1	Definició i objectius del Pla director urbanístic 6
Article I.2	Marc legal 7
Article I.3	Àmbit del Pla director urbanístic 7
Article I.4	Obligatorietat..... 7
Article I.5	Competències i seguiment del Pla director urbanístic..... 7
Article I.6	Vigència i revisió del Pla director urbanístic 8
Article I.7	Modificació i adaptació del Pla director urbanístic..... 8
Article I.8	Determinacions del Pla director urbanístic 9
Article I.9	Contingut documental del Pla director urbanístic 10
Article I.10	Interpretació i precisió de límits del Pla director 11
Capítol 2	DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC 11
Article I.11	Desenvolupament del Pla director urbanístic en relació a la classificació del sòl 11
Article I.12	Reserva de sòl per a l'habitatge protegit 12
Article I.13	Sistemes d'actuació urbanística i Administració actuant..... 12
TÍTOL II. DETERMINACIONS COMUNES A LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL BARCELONÈS 14	
Article II.1	Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació..... 14
Article II.2	Classificació i ordenació del sòl de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès 15
Article II.3	Habitatges amb protecció en les àrees residencials estratègiques delimitades 16
Article II.4	Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les àrees residencials estratègiques del Barcelonès 16
Article II.5	Equipaments 16
TÍTOL III. NORMES URBANÍSTIQUES COMUNES A LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL BARCELONÈS 18	
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS..... 18
Article III.1	Àmbit d'aplicació 18
Article III.2	Marc legal de referència 18
Article III.3	Definició de conceptes..... 18
Article III.4	Modificacions de determinacions de planejament derivat..... 18
Article III.5	Precisió i ajustos de límits 19
Article III.6	Desenvolupament de l'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques 19
Article III.7	Mesures comuns per garantir la sostenibilitat del desenvolupament de les àrees residencials estratègiques 19
Article III.8	Disposicions relatives a l'edificació i a l'activitat comercial 19
TÍTOL IV. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE L'ESTRELLA DE BADALONA 21	
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS..... 21
Article IV.1	Àmbit d'aplicació..... 21
Article IV.2	Classificació i qualificació del sòl 21
Capítol 2	REGULACIÓ DE SISTEMES..... 21
Article IV.3	Disposicions generals referents a sistemes 21
Article IV.4	Viari (clau 5) 22
Article IV.5	Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6)..... 22
Article IV.6	Equipaments comunitaris i dotacions..... 22
Article IV.7	Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria 23
Capítol 3	REGULACIÓ DE ZONES..... 24



Article IV.8	Disposicions generals referents a zones.....	24
Article IV.9	Qualificacions zonals.....	24
Article IV.10	Parcel·la mínima.....	24
Article IV.11	Condicions de l'edificació.....	24
Article IV.12	Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les.....	26
Article IV.13	Règim d'usos.....	28
Capítol 4	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ.....	29
Article IV.14	Polígon d'actuació urbanística.....	29
Article IV.15	Sistema d'actuació.....	29
Article IV.16	Termini d'execució de la urbanització.....	29
Article IV.17	Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures.....	29
TÍTOL V. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE SANT CRIST DE BADALONA..... 30		
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS.....	30
Article V.1	Àmbit d'aplicació.....	30
Article V.2	Classificació i qualificació del sòl.....	30
Capítol 2	REGULACIÓ DE SISTEMES.....	30
Article V.3	Disposicions generals referents a sistemes.....	30
Article V.4	Viari (clau 5).....	31
Article V.5	Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6).....	31
Article V.6	Equipaments comunitaris i dotacions.....	31
Article V.7	Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria.....	32
Capítol 3	REGULACIÓ DE ZONES.....	32
Article V.8	Disposicions generals referents a zones.....	32
Article V.9	Qualificacions zonals.....	32
Article V.10	Parcel·la mínima.....	33
Article V.11	Condicions de l'edificació.....	33
Article V.12	Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les.....	34
Article V.13	Règim d'usos.....	36
Capítol 4	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ.....	36
Article V.14	Polígon d'actuació urbanística.....	36
Article V.15	Sistema d'actuació.....	37
Article V.16	Termini d'execució de la urbanització.....	37
Article V.17	Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures.....	37
TÍTOL VII. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DEL FRONT RIU BESÒS DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS..... 38		
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS.....	38
Article VII.1	Àmbit d'aplicació.....	38
Article VII.2	Classificació i qualificació del sòl.....	38
Capítol 2	REGULACIÓ DE SISTEMES.....	38
Article VII.3	Disposicions generals referents a sistemes.....	38
Article VII.4	Viari (clau 5).....	39
Article VII.5	Verd públic / Parcs i jardins urbans locals (claus 6 i 6b/PK).....	39
Article VII.6	Equipaments públics locals (clau 7b/PK).....	40
Article VII.7	Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria.....	40
Capítol 3	REGULACIÓ DE ZONES.....	40
Article VII.8	Disposicions generals referents a zones.....	40
Article VII.9	Qualificacions zonals.....	40
Article VII.10	Parcel·la mínima.....	41
Article VII.11	Condicions de l'edificació.....	41
Article VII.12	Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les.....	42
Article VII.13	Règim d'usos.....	43



Capítol 4	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	44
Article VII.14	Polígon d'actuació urbanística	44
Article VII.15	Sistema d'actuació	44
Article VII.16	Termini d'execució de la urbanització	44
Article VII.17	Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures	44
TÍTOL VIII. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE LA BASTIDA DE SANTA COLOMA DE GRAMENET		45
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS.....	45
Article VIII.1	Àmbit d'aplicació.....	45
Article VIII.2	Classificació i qualificació del sòl	45
Capítol 2	REGULACIÓ DE SISTEMES.....	45
Article VIII.3	Disposicions generals referents a sistemes	45
Article VIII.4	Viari (clau 5)	46
Article VIII.5	Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6).....	46
Article VIII.6	Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7).....	46
Article VIII.7	Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (clau HD-7).....	47
Article VIII.8	Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria	47
Capítol 3	REGULACIÓ DE ZONES.....	47
Article VIII.9	Disposicions generals referents a zones.....	47
Article VIII.10	Qualificacions zonals.....	47
Article VIII.11	Parcel·la mínima.....	48
Article VIII.12	Condicions de l'edificació	48
Article VIII.13	Condicions de ordenació específiques per parcel·les qualificades amb clau 18	49
Article VIII.14	Règim d'usos	50
Capítol 4	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	51
Article VIII.15	Polígon d'actuació urbanística	51
Article VIII.16	Sistema d'actuació	51
Article VIII.17	Termini d'execució de la urbanització	51
Article VIII.18	Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures	51
TÍTOL IX. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE SAFARETJOS DE SANTA COLOMA DE GRAMENET		52
Capítol 1	DISPOSICIONS GENERALS.....	52
Article IX.1	Àmbit d'aplicació.....	52
Article IX.2	Classificació i qualificació del sòl	52
Capítol 2	REGULACIÓ DE SISTEMES.....	52
Article IX.3	Disposicions generals referents a sistemes	52
Article IX.4	Viari (clau 5)	53
Article IX.5	Verd públic / Parcs i jardins urbans (claus 6b i 6c)	53
Article IX.6	Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b).....	53
Article IX.7	Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria	54
Capítol 3	REGULACIÓ DE ZONES.....	54
Article IX.8	Disposicions generals referents a zones.....	54
Article IX.9	Qualificacions zonals.....	54
Article IX.10	Parcel·la mínima.....	54
Article IX.11	Condicions de l'edificació	55
Article IX.12	Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les	56
Article IX.13	Règim d'usos.....	57
Capítol 4	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	58
Article IX.14	Polígon d'actuació urbanística	58
Article IX.15	Sistema d'actuació	58
Article IX.16	Termini d'execució de la urbanització	58



Article IX.17 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures 58

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Adaptació del planejament urbanístic general al Pla director urbanístic

Segona. Normativa ambiental.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

TÍTOL I. NORMES URBANÍSTIQUES GENERALS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article I.1 Definició i objectius del Pla director urbanístic

1. Aquestes normes juntament amb la resta de documents que formen part del Pla director i exigits en l'article 56.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), constitueixen el Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, el qual té per objecte establir les determinacions i mesures necessàries per aconseguir els objectius del Pla definits a l'apartat 3 d'aquest article.
2. Les àrees residencials estratègiques constitueixen actuacions d'interès supramunicipal promogudes per la Generalitat de Catalunya amb les finalitats que s'assenyalen en l'apartat següent.
3. El Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, té els següents objectius:
 - a) Generals:
 - La determinació per al quadrienni 2008-2011, del nombre d'habitatges necessari per a subvenir el dèficit de habitatges amb protecció oficial en aquest període en l'àmbit del Pla.
 - Localització en els municipis que tinguin la capacitat territorial adequada dels àmbits susceptibles de ser àrees residencials estratègiques.
 - Delimitació de les àrees residencials estratègiques en continuïtat amb el teixit urbà existents o previstos, garantint la bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i de subministrament d'aigua.
 - La classificació urbanística dels terrenys que conformen l'àrea residencial estratègica com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació d'acord amb el planejament vigent.
 - La modificació de les condicions dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat establertes pel planejament vigent.
 - Establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla urbanístic derivat: pla parcial urbanístic en el supòsit de sòl urbanitzable, i de pla de millora urbana en el supòsit de sòl urbà no consolidat.
 - Fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director.
 - Determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les àrees residencials estratègiques.
 - Fixació del nombre d'habitatges amb protecció dels àmbits delimitats i modalitat de protecció.
 - Concreció del traçat i característiques de les obres bàsiques de les referides àrees residencials estratègiques, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.

- Determinació del sistema d'actuació urbanístic de cadascuna de les àrees residencials estratègiques delimitades i termini per a la constitució del consorci que serà l'administració actuant del sector.
- Fixació dels terminis d'edificació dels habitatges resultants de l'execució de l'àrea residencial estratègica, d'acord amb el que estableix l'article 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) Particulars:

- La identificació de les àrees residencials estratègiques que es delimiten en l'àmbit d'aquest Pla director urbanístic per al quadrienni 2008-2011, en els municipis de Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet.
- L'ordenació detallada amb la precisió d'un pla de millora urbana de les àrees residencials de l'Estrella i Sant Crist de Badalona, Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs i Safarells de Santa Coloma de Gramenet.
- L'ordenació detallada amb la precisió d'un pla parcial urbanístic de l'àrea residencial estratègica de la Bastida de Santa Coloma de Gramenet.

Article I.2 Marc legal

Aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011 es formula a l'empara del que preveu l'apartat 1 de la Disposició addicional vint-i-unena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i se redacta d'acord amb la legislació sectorial i urbanística vigent, així com amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació.

Article I.3 Àmbit del Pla director urbanístic

1. L'àmbit territorial del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, està integrat pel territori de les àrees residencials estratègiques que es delimiten en els termes municipals que es relacionen a l'apartat 2 d'aquest article, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Barcelonès.
2. Els termes municipals abastats per aquets Pla són els següents: Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet.

Article I.4 Obligatorietat

1. Les administracions públiques, les entitats que en depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions que estableix aquest Pla.
2. La regulació continguda en el Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, tant general com derivat, referits a l'àmbit territorial que abasta.

Article I.5 Competències i seguiment del Pla director urbanístic

1. D'acord amb la Disposició addicional única del Decret Legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, correspon a la Secretaria per a la Planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, i a la

Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant l'Institut Català del Sòl, la formulació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011.

2. Correspon el seguiment del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques a la Secretaria per a la Planificació Territorial en coordinació amb la Secretaria d'Habitatge, amb el suport dels Ajuntaments, de la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl i de l'Institut Català del Sòl.

També participarà en el procés de seguiment del Pla, el Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Article I.6 Vigència i revisió del Pla director urbanístic

1. El Pla director urbanístic entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes al Diari oficial de Generalitat de Catalunya i mantindrà la vigència, de manera indefinida, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el Pla director urbanístic estableixi.
2. No obstant, procedirà la revisió del Pla si es constata que la regulació urbanística proposada de les àrees residencials estratègiques no és eficaç en la consecució dels objectius del Pla.
3. La revisió del Pla director s'ajustarà al mateix tràmit que l'establert per a la seva formulació a l'article 81 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article I.7 Modificació i adaptació del Pla director urbanístic

1. Amb l'objectiu d'adequar les determinacions del Pla director urbanístic a circumstàncies no previstes que es detectin en el seu seguiment o execució, es podrà procedir a la modificació del Pla, d'acord amb el procediment legalment establert a l'article 81 per remissió de l'article 94.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un Pla director urbanístic i a la memòria s'haurà de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta per aquest Pla, la seva adaptació als seus criteris i objectius i els efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial, així com dels objectius del nombre d'habitatges per al quadrienni 2008-2011.
3. No tindran la consideració de modificacions:
 - a) La variació dels límits de les àrees residencials estratègiques establertes en aquest Pla, sempre que persegueixin un millor desenvolupament de l'àrea residencial estratègica i que la variació no suposi un increment i/o disminució de la superfície dels àmbits delimitats d'un 5%.
 - b) Les variacions dels determinacions pròpies del planejament derivat que regulin un àrea residencial estratègica concreta, tindran la consideració de modificació del planejament derivat i es tramitaran d'acord amb el que es preveu a l'article III.4 d'aquesta normativa.
4. Amb l'objecte d'adequar les determinacions del Pla director urbanístic a les revisions o modificacions del Pla territorial general de Catalunya o a les determinacions de plans sectorials que s'aprovin definitivament i que modifiquin afectant substancialment els àmbits delimitats com a àrees residencials estratègiques, es podrà procedir a l'adaptació



del Pla director. El tràmit d'adaptació s'ajustarà al mateix tràmit que l'establert per a la formulació del Pla a l'article 81 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article I.8 Determinacions del Pla director urbanístic

1. D'acord amb els objectius que es fixen en l'article I.1 d'aquestes normes per al Pla director urbanístic del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, que comprèn determinacions de planejament general així com de planejament derivat i d'execució material d'obres, i als efectes de la tramitació de possibles modificacions del Pla, són determinacions del Pla director urbanístic les següents:
 - a) La localització i identificació de les àrees residencials estratègiques.
 - b) La delimitació de les àrees residencials estratègiques (ARE).
 - c) La classificació urbanística dels terrenys que conformen l'àrea residencial estratègica com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació d'acord amb el planejament vigent.
 - d) La fixació dels paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat modificant si s'escau les establertes pel planejament vigent.
 - e) La fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director.
 - f) La determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les àrees residencials estratègiques.
 - g) La fixació del nombre d'habitatges amb protecció oficial dels àmbits delimitats.
 - h) L'assumpció per l'Administració actuant dels costos d'edificació dels equipaments previstos en el Pla director urbanístic.
 - i) Fixació del termini de constitució del consorci urbanístic integrat per l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl.
 - j) L'ordenació detallada amb la precisió d'un pla de millora urbana o de pla parcial urbanístic dels àmbits delimitats.
 - k) L'assenyalament d'alineacions i rasants.
 - l) La concreció del traçat i característiques de les obres bàsiques de les referides àrees residencials estratègiques, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.
 - m) Fixació dels terminis per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.
 - n) La qualificació de sòl on s'ha de materialitzar la reserva d'habitatges de protecció pública.
 - o) Determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les àrees residencials estratègiques delimitades.
 - p) Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació de l'àrea residencial estratègica.
2. La modificació de les determinacions relacionades de la lletra a) a i), ambdues inclusives de l'apartat anterior, es tramitaran d'acord amb el que s'estableix a l'article I.7 d'aquestes normes. Aquestes modificacions només podran ser formulades pels organismes i entitats competents per a la formulació del Pla director urbanístic que són les que estableix a l'article I.5 d'aquesta normativa.
3. Les modificacions del Pla director urbanístic relatives a l'ordenació detallada del sector que constitueix l'àrea residencial estratègica i que són les que es relacionen de la lletra j)



a p), ambdues inclusives de l'apartat 1, es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article III.4 d'aquestes normes, i podran ser promogudes tant per una Administració actuant de l'àrea residencial estratègica, els Ajuntaments o entitats públiques amb competències.

Article I.9 Contingut documental del Pla director urbanístic

1. El Pla director s'estructura en els següents documents:

- 1. Memòria
 - 1.0 Memòria general
 - 1.1 Memòria ARE l'Estrella de Badalona
 - 1.2 Memòria ARE Sant Crist de Badalona
 - 1.4 Memòria ARE Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs
 - 1.5 Memòria ARE la Bastida de Santa Coloma de Gramenet
 - 1.6 Memòria ARE Safarejtos de Santa Coloma de Gramenet

Document annex: Compliment art. 94.1c) del TRLU DL1/2005, registres de la propietat.

- 2. Programació de les actuacions
- 3. Bases tècniques i econòmiques
 - 3.0 Avaluació econòmica financera
 - 3.1 Informe de sostenibilitat econòmica ARE l'Estrella de Badalona
 - 3.2 Informe de sostenibilitat econòmica ARE Sant Crist de Badalona
 - 3.4 Informe de sostenibilitat econòmica ARE Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs
 - 3.5 Informe de sostenibilitat econòmica ARE la Bastida de Santa Coloma de Gramenet
 - 3.6 Informe de sostenibilitat econòmica ARE Safarejtos de Santa Coloma de Gramenet
- 4. Plànols d'informació i ordenació
 - 4.0 Plànols d'informació i delimitació AREs del Barcelonès
 - 4.1 Plànols d'informació i ordenació ARE l'Estrella de Badalona
 - 4.2 Plànols d'informació i ordenació ARE Sant Crist de Badalona
 - 4.4 Plànols d'informació i ordenació ARE Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs
 - 4.5 Plànols d'informació i ordenació ARE la Bastida de Santa Coloma de Gramenet
 - 4.6 Plànols d'informació i ordenació ARE Safarejtos de Santa Coloma de Gramenet
- 5. Normativa
- 6. Estudis justificatius
 - 6.0 Prospeccions arqueològiques
 - 6.1 ARE l'Estrella de Badalona
 - 6.2 ARE Sant Crist de Badalona
 - 6.4 ARE Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs
 - 6.5 ARE la Bastida de Santa Coloma de Gramenet
 - 6.6 ARE Safarejtos de Santa Coloma de Gramenet
- 7. Documents ambientals
 - 7.1 Informe de sostenibilitat ambiental
 - 7.2 Memòria ambiental
- 8. Projectes d'urbanització d'obres bàsiques
 - 8.1 Projecte d'urbanització ARE l'Estrella de Badalona
 - 8.2 Projecte d'urbanització ARE Sant Crist de Badalona
 - 8.4 Projecte d'urbanització ARE Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs

8.5 Projecte d'urbanització ARE la Bastida de Santa Coloma de Gramenet
8.6 Projecte d'urbanització ARE Safaretjos de Santa Coloma de Gramenet

2. Les directrius i determinacions del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011 es justifiquen i concreten en el document de la memòria, en els plànols d'ordenació, en aquestes normes i en les bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-lo, sobre la base dels estudis justificatius i dels plànols d'informació.
3. D'acord amb l'estructura descrita en l'apartat 1, el document de Normes urbanístiques d'aquest Pla director urbanístic, constitueix un únic cos normatiu i ha de ser objecte de publicació íntegra i conjunta.

Article I.10 Interpretació i precisió de límits del Pla director

1. Les determinacions d'aquest Pla i concretament aquestes normes s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les paraules en relació amb el context i els antecedents, considerin la seva unitat i coherència com a parts integrants del Pla director urbanístic, de conformitat amb els objectius i finalitats del Pla definits a l'article 1 d'aquestes normes i expressats al document de la memòria.
2. En tot cas, es tindran en compte els següents criteris:
 - a) En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques, prevalen les determinacions expressades en els plànols d'ordenació a l'escala més detallada
 - b) Les Normes prevalen sobre els restants documents del Pla director urbanístic.
 - c) Els dubtes d'interpretació del planejament urbanístic per imprecisions de la cartografia o per contradiccions entre documents d'igual rang es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLU.

Capítol 2 DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Article I.11 Desenvolupament del Pla director urbanístic en relació a la classificació del sòl

1. Les àrees residencials estratègiques delimitades en sòl urbanitzable, constitueixen sectors de sòl urbanitzable delimitat, la classificació dels quals s'estableix en el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no sigui aquesta la classificació en el planejament vigent, i el règim urbanístic serà el que es preveu per aquesta categoria de sòl en el del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i al seu Reglament.
2. Les àrees residencials estratègiques en sòl urbà han de constituir sectors en sòl urbà no consolidat d'acord amb el planejament general municipal vigent, els hi serà d'aplicació les determinacions que per aquesta classificació de sòl preveu el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i al seu Reglament.
3. El Pla director urbanístic que delimita les àrees residencials estratègiques tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà no consolidat, també comprendrà l'ordenació detallada dels sectors amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat, amb les determinacions i el grau de precisió propis d'aquests tipus de plans, i concretarà el traçat i les

característiques de les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

Article I.12 Reserva de sòl per a l'habitatge protegit

1. L'ordenació detallada de cadascuna de les àrees residencials estratègiques delimitades en aquest Pla director urbanístic preveu que el 50%, com a mínim, dels habitatges del sector es destinin a habitatges amb protecció oficial mitjançant la qualificació de sòl amb destí a habitatges de protecció pública d'acord amb el que determina l'apartat 2.c) de la Disposició addicional Vint-i-unena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El destí d'aquest 50%, com a mínim, a habitatges de protecció en les àrees residencials estratègiques delimitades en aquest Pla director urbanístic, dona compliment a la reserva d'habitatges i tipologies de protecció establerta en l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, tal i com es justifica en la regulació específica de cadascuna de les àrees residencials estratègiques.
3. El compliment de la reserva de sòl destinat a habitatge protegit ve justificat en la part de la memòria d'aquest Pla director urbanístic referent a cada àrea residencial estratègica i la seva quantificació es concreta i qualifica en els diferents àmbits de les àrees residencials estratègiques incloses en aquest Pla director urbanístic.
4. Així mateix en aquesta normativa, s'estableix el repartiment per parcel·les dels habitatges protegits i serà el projecte de gestió el que en precisarà la localització de les diferents modalitats.

Article I.13 Sistemes d'actuació urbanística i Administració actuant

1. Les àrees residencials estratègiques d'acord amb el que preveu l'apartat 5 de l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, s'executen per qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat de reparcel·lació, inclosa la de Sectors d'urbanització prioritària.
2. La determinació del sistema d'actuació urbanística de les àrees residencials estratègiques delimitades en aquest Pla director urbanístic s'estableix en els títols d'aquestes normes que regulen l'ordenació detallada de cada àrea residencial estratègica.
3. La substitució del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat establerta per a cadascuna de les àrees residencials estratègiques, s'efectuarà per l'administració actuant de l'àrea residencial estratègica en els supòsits regulats en l'article 129 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, i d'acord amb el procediment previst a l'article 113.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. L'Administració actuant de cadascuna de les àrees residencials estratègiques delimitades en aquest Pla director urbanístic seran els consorcis urbanístics a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent o entitat o organisme que li representi de conformitat al que preveu l'apartat 3 de la Disposició addicional Vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme. El Consorci urbanístic s'haurà de constituir en el termini màxim de 3 mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest Pla, o en el que s'estableixi de manera justificada en els títols d'aquestes normes que regulen l'ordenació detallada de cada àrea residencial estratègica delimitada.

5. L'administració actuant de les àrees residencials estratègiques tindrà els drets i facultats que preveu l'article 23 del TRLU, incloses les d'aprovació dels projectes complementaris d'urbanització i el canvi del sistema d'actuació urbanística o de modalitat.



TÍTOL II. DETERMINACIONS COMUNES A LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL BARCELONÈS

Article II.1 Àmbits delimitats i paràmetres d'aplicació

- Es delimiten com a àrees residencials estratègiques d'aquest Pla director urbanístic amb els paràmetres bàsics que s'indiquen, les següents:

ARE l'Estrella, de Badalona

- Classificació del sòl: SUNC subjecte a PMU
- Superfície: 43.293,00 m²
- Edificabilitat bruta: 0,94 m² st/m² s
- Densitat: 75hab/Ha 325hab.
- Usos principals: Residencial
- Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
- % d'habitatges amb protecció: 51,38%
- * De conformitat amb el que preveu l'article 64 del TRLU, es determina que la cessió obligatòria d'Equipaments locals del sector podrà ser destinada total o parcialment, segons s'estableixi en el planejament derivat, al sistema de zones verdes i espais lliures públics.

ARE Sant Crist, de Badalona

- Classificació del sòl: SUNC subjecte a PMU
- Superfície: 14.421,35 m²
- Edificabilitat bruta: 1,24 m² st/m² s
- Densitat: 122hab/Ha 176hab.
- Usos principals: Residencial
- Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
- % d'habitatges amb protecció: 100%
- * De conformitat amb el que preveu l'article 64 del TRLU, es determina que la cessió obligatòria d'Equipaments locals del sector podrà ser destinada total o parcialment, segons s'estableixi en el planejament derivat, al sistema de zones verdes i espais lliures públics.

ARE Front Riu Besòs, de Sant Adrià del Besòs

- Classificació del sòl: SUNC subjecte a PMU
- Superfície: 11.425,00 m²
- Edificabilitat bruta: 1,25 m²st/m² s
- Densitat: 105hab/Ha 120hab.
- Usos principals: Residencial
- Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
- % d'habitatges amb protecció: 50%
- * De conformitat amb el que preveu l'article 64 del TRLU, es determina que la cessió obligatòria d'Equipaments locals del sector podrà ser destinada total o parcialment, segons s'estableixi en el

planejament derivat, al sistema de zones verdes i espais lliures públics.

ARE la Bastida, de Santa Coloma de Gramenet

- Classificació del sòl: SUD
- Superfície: 24.000,00 m²
- Edificabilitat bruta: 0,52 m²st/m² s
- Densitat: 50hab/Ha 120hab.
- Usos principals: Residencial
- Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
- % d'habitatges amb protecció: 80%
- * De conformitat amb el que preveu l'article 64 del TRLU, es determina que la cessió obligatòria d'Equipaments locals del sector podrà ser destinada total o parcialment, segons s'estableixi en el planejament derivat, al sistema de zones verdes i espais lliures públics.

ARE Safaretjos, de Santa Coloma de Gramenet

- Classificació del sòl: SUNC subjecte a PMU
- Superfície: 33.560,00 m²
- Edificabilitat bruta: 1,02 m² st/m² s
- Densitat: 92hab/Ha 310 hab.
- Usos principals: Residencial
- Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%
- % d'habitatges amb protecció: 80%
- * De conformitat amb el que preveu l'article 64 del TRLU, es determina que la cessió obligatòria d'Equipaments locals del sector podrà ser destinada total o parcialment, segons s'estableixi en el planejament derivat, al sistema de zones verdes i espais lliures públics.

2. La reserva mínima per al sistema d'espais lliures i equipaments de les àrees residencials estratègiques delimitades serà la que resulti en el planejament general per a l'àmbit i en el seu cas, la que resulti d'aplicar les reserves mínimes establertes al TRLU en funció de la classificació del sòl i, si s'escau, de l'augment de densitat i d'edificabilitat que la delimitació de l'àrea residencial estratègica pugui comportar.

Article II.2 Classificació i ordenació del sòl de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès

1. Els àmbits delimitats en aquest Pla director urbanístic com a àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, tenen la classificació de sòl urbà no consolidat les àrees residencials de l'Estrella i Sant Crist de Badalona, Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs i Safaretjos de Santa Coloma de Gramenet, i la classificació de sòl urbanitzable delimitat l'àrea residencial estratègica de la Bastida de Santa Coloma de Gramenet, essent per tant d'aplicació a cadascun d'aquests àmbits les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol) relatives a llur classificació de sòl.

2. L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques de l'Estrella i Sant Crist de Badalona, Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs i Safaretjos i la Bastida de Santa Coloma de Gramanet, té el grau de concreció i la documentació que per als plans de millora urbana i plans parcials urbanístics estableixen els articles 91, 93, i 84 a 89 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. En aquestes normes s'estableix en el títol III, determinacions de planejament derivat comuns a totes les àrees residencials estratègiques d'aquest Pla director urbanístic. Així mateix en els Títols IV, V, VII, VIII i IX d'aquestes Normes, s'estableix l'ordenació i normativa pròpies per a cada àrea residencial estratègica. Totes aquestes determinacions tindran el caràcter de determinacions i normativa d'un pla urbanístic derivat, tractant-se de sòl urbà no consolidat, de pla de millora urbana, i en el de sòl urbanitzable, de pla parcial urbanístic.
4. Les àrees residencials estratègiques del Barcelonès compleixen amb les reserves mínimes legals per al sistema local d'espais lliures i equipaments tal i com es justifica en l'ordenació detallada de cadascun d'aquests àmbits.

Article II.3 Habitatges amb protecció en les àrees residencials estratègiques delimitades

El nombre mínim dels habitatges amb protecció per a cada àrea residencial estratègica del Barcelonès en aplicació del percentatge establert en l'article II.1 és el següent:

	Total habitatges ARE	% habitatges protegits	Total habitatges protegits
ARE l'Estrella, Badalona	325	51,38%	167
ARE Sant Crist, Badalona	176	100%	176
ARE Front Riu Besòs, Sant Adrià Besòs	120	50%	60
ARE la Bastida, Santa Coloma Gramenet	120	80%	96
ARE Safaretjos, Santa Coloma Gramenet	310	80%	248
TOTAL	1.848	66,29%	1.225

Article II.4 Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria en les àrees residencials estratègiques del Barcelonès

S'estableix que per a les àrees residencials estratègiques del Barcelonès: l'Estrella i Sant Crist de Badalona, Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs, la Bastida i Safaretjos de Santa Coloma de Gramenet, el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant de l'àrea residencial estratègica és del 15% de l'aprofitament del sector.

Article II.5 Equipaments

De conformitat amb el que disposa la Disposició addicional Vint-i-unena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, el cost parcial o total d'execució dels equipaments previstos en aquest Pla director urbanístic que assumeix l'administració actuant de l'àrea residencial estratègica podrà anar a càrrec de l'aprofitament de cessió obligatòria

d'acord amb el que es determina en el títols d'aquestes Normes que estableixen la normativa urbanística específica de cadascuna de les àrees residencials estratègiques.



TÍTOL III. NORMES URBANÍSTIQUES COMUNES A LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL BARCELONÈS

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article III.1 Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquest títol són d'aplicació a la totes les àrees residencials estratègiques delimitades i ordenades en aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès per al quadrienni 2008-2011, segons queden delimitades en tots els plànols que integren el present Pla.

Article III.2 Marc legal de referència

1. D'acord amb el que estableix l'apartat 2 de la Disposició addicional Vint-i-unena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, el Pla director urbanístic que delimita les àrees residencials estratègiques, també comprendrà l'ordenació detallada dels sectors constitutius d'ésser àrees residencials estratègiques amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concretarà el traçat i les característiques de les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.
2. En aquest Pla director urbanístic constitueixen sòl urbà no consolidat les àrees residencials estratègiques de l'Estrella i Sant Crist de Badalona, Front Riu Besòs de Sant Adrià del Besòs i Safarejtos de Santa Coloma de Gramenet, i l'àrea residencial estratègica la Bastida de Santa Coloma de Gramenet té la classificació de sòl urbanitzable delimitat, i per tant les ordenacions detallades d'aquests àmbits tenen les determinacions i el grau de precisió propis dels plans de millora urbana i pla parcial urbanístic, respectivament, i s'han redactat donant compliment a les determinacions establertes per aquests instruments de planejament derivat en el Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2005, de 26 de juliol, i en Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. En tot cas, en els aspectes no regulats expressament en aquesta normativa o en la específica de cada àrea residencial estratègica, seran d'aplicació les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu del Pla general metropolità.
4. Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, de entre els que integren l'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques, serà d'aplicació el que disposa l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article III.3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empen són els definits a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article III.4 Modificacions de determinacions de planejament derivat

1. Les modificacions del Pla director urbanístic relatives a l'ordenació detallada del sector que constitueix l'àrea residencial estratègica, així com la seva normativa específica, que tenen la consideració i assimilació a les normes urbanístiques del planejament derivat que correspongui segons la classificació del sòl, Pla parcial urbanístic o Pla de millora

urbana, es tramitaran com a modificacions del planejament derivat que correspongui, essent d'aplicació l'article 83 en relació amb el 79 ambdós del TRLU per remissió de l'article 94.1 del mateix text legal.

2. Seran competents per a formular la modificació de les determinacions pròpies de planejament derivat que es preveuen en aquest títol així com les que regulen un àrea residencial estratègica concreta, els organismes i entitats competents per a la formulació del Pla director urbanístic, l'administració actuant del l'àrea residencial estratègica, els ajuntaments i entitats públiques amb competències.

Article III.5 Precisió i ajustos de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit dels sectors que constitueixen les àrees residencials estratègiques delimitades en aquest Pla director, podran ser ajustades al detall i no constituiran supòsit de modificació de l'ordenació concreta de l'àrea residencial estratègica quan s'efectuïn en els termes següents:
 - a) Alineacions o línies d'edificació vigents
 - b) Característiques topogràfiques dels terrenys
 - c) Límits de la propietat rústica o urbana
 - d) Existència d'arbres o altres elements d'interès
 - e) Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl
2. Aquestes precisions i ajustos no variaran l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats pel planejament. Tampoc produiran distorsions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del cinc per cent (5%), en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica.
3. Els projectes d'urbanització complementaris i els instruments de gestió poden si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.

Article III.6 Desenvolupament de l'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques

El desenvolupament de les àrees residencials estratègiques s'efectuarà mitjançant els projectes de reparcel·lació o de taxació conjunta, segons correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat per a l'àrea residencial estratègica, i els projectes d'urbanització complementaris, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions establertes en aquest Pla director urbanístic i en l'ordenació detallada que hi preveu d'aquests àmbits.

Article III.7 Mesures comuns per garantir la sostenibilitat del desenvolupament de les àrees residencials estratègiques

En els projectes arquitectònics que desenvolupin l'àrea residencial estratègica, es prioritzaran les mesures que afavoreixin la sostenibilitat ambiental, consistents en l'eficiència energètica, l'optimització dels recursos naturals, l'estalvi en el consum d'aigua i la utilització d'elements i equips que disposin de distintiu de garantia de qualitat ambiental, d'acord amb l'Annex amb títol "Normativa ambiental general d'aplicació als Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques" del Document 7. "Documents Ambientals" d'aquest Pla director urbanístic.

Article III.8 Disposicions relatives a l'edificació i a l'activitat comercial



1. Els projectes d'edificació que desenvolupin les ordenacions de les àrees residencials estratègiques, hauran de donar compliment a les disposicions sectorials i ordenances municipals d'aplicació, i entre d'altres, a les determinacions del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Código Técnico de la Edificación; al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques; i al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis.
2. Pel que fa a les edificacions destinades a l'activitat comercial, serà d'aplicació el que disposen la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) 2006-2009, o disposició que la substitueixi, i en tot cas, la legislació vigent en la matèria.



TÍTOL IV. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE L'ESTRELLA DE BADALONA

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article IV.1 Àmbit d'aplicació

1. La normativa d'aquest títol comprèn la regulació específica de l'àrea residencial estratègica de l'Estrella, del municipi de Badalona, de superfície 43.293 m2 segons queda delimitada al plànol d'ordenació detallada 5 "Zonificació".
2. L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:
 - al nord-oest per la plaça del Baró de Maldà, en contacte amb la C-31, el fons de les parcel·les amb façana al carrer de la Camèlia i el carrer de Sant Gonçal.
 - al sud, la Rambla de Sant Joan, que limita amb el barri veí del Raval.
 - a l'est, la futura nova plaça de la illa central i les mitgeres de la illa compresa entre els carrers de Sant Ramon, de Coll i Pujol, d'Anselm Clavé i la Rambla de Sant Joan.
 - al nord-est, pel carrer de Santa Bàrbara.

Article IV.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins de l'àmbit delimitat de l'àrea residencial estratègica de l'Estrella, de Badalona, constitueixen un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat.
2. L'àrea residencial estratègica defineix les següents qualificacions de sòl:
 - a) Sistemes
 - Viari (clau 5)
 - Verd públic/Parcs i jardins urbans (clau 6)
 - Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7)
 - Habitatge dotacional públic (clau 7/HD)
 - b) Zones
 - Ordenació volumètrica específica (clau 18)
3. En la documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica es distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions descrites.

Capítol 2 REGULACIÓ DE SISTEMES

Article IV.3 Disposicions generals referents a sistemes

1. S'entén per sistema d'espais públics, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Badalona.

2. S'exigeix la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions i equips corresponents als serveis tècnics i xarxes bàsiques visibles des de l'espai públic, procurant el seu soterrament, sempre que sigui tècnicament possible i econòmicament viable.

Article IV.4 Viari (clau 5)

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a vialitat (clau 5).
2. Les alineacions de vialitat establertes tenen caràcter vinculant .
3. És d'aplicació al sistema viari bàsic el que disposen els articles 196 a 198 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IV.5 Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6)

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a espais verds públics d'abast local (clau 6b). No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades al seu ús o al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una alçada màxima de 3,50 m i una ocupació inferior al 2%.
2. Els espais verds públics s'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental, essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes adjacents, a través dels sòls qualificats d'espais verds públics, sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions en el corresponent projecte d'urbanització, i s'ordenin convenientment per a aquesta utilització.
4. El subsòl dels espais qualificats de verd públic és de titularitat pública, admetent-se l'existència d'aparcament en règim de concessió. Aquests aparcaments podran formar part d'un projecte unitari amb el subsòl de les parcel·les adjacents, de manera que els soterranis quedin connectats.
5. Als espais verds públics de l'àmbit (clau 6) s'admet la incorporació de zones d'aparcament de vehicles en superfície sempre que, en coherència amb l'entorn, incorporin un correcte tractament dels acabats de tal manera que es percebin amb una clara dimensió d'integració paisatgística amb la resta d'espais lliures, i disposin d'accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació a l'espai verd públic.
6. És d'aplicació pel que fa al sistema de Parcs i jardins urbans (clau 6) allò que disposen els articles 200 a 204 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IV.6 Equipaments comunitaris i dotacions

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b)

2. L'edificació haurà de respectar els paràmetres de configuració unívoca establerts en el plànol 6 'Parcel·lació i Ordenació de l'Edificació' i les següents condicions:

- Parcel·la E1
- Superfície 4.625,35 m²
- Ocupació màxima: 70%
- Edificabilitat neta: 1 m² st/m² s.
- Alçada màxima 12 m (planta baixa + 2 plantes pis)
- L'ocupació de la planta o plantes soterrani, queda condicionada als estudis i requeriments arqueològics que se'n derivin de les possibles prescripcions del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Es permetran els usos següents:

- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Lleure
- Recreatiu-associatiu
- Esportiu
- Administratiu
- Proveïment
- Serveis funeraris

4. Al sistema Equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b) li serà d'aplicació allò que disposen els articles 211 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

5. Habitatges dotacionals públics (clau 7/HD).

Sòl d'equipaments que comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació.

- Parcel·la E2
- Superfície 556,32 m²
- Ocupació màxima: 100%
- Edificabilitat 5 m² st/m² s
- Alçada màxima 17,40 m (planta baixa + 4 plantes pis)

En planta baixa de la parcel·la E2 destinada a habitatges dotacionals públics es constituirà una servitud de pas cap a l'espai lliure públic interior de l'illa, amb les dimensions mínimes establertes al plànol 6 "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".

Article IV.7 Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció d' un CEIP, Centre d'Educació Infantil i Primària de dues línies a l'àrea residencial estratègica de l'Estrella.



Capítol 3 **REGULACIÓ DE ZONES**

Article IV.8 Disposicions generals referents a zones

1. Els sòls qualificats com a zones es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en els plànols de proposta d'ordenació.
2. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars són d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IV.9 Qualificacions zonals

Zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18. Correspon a aquesta qualificació el sòl on es situarà l'aprofitament de l'ordenació, destinat fonamentalment a ús d'habitatge lliure i qualsevol modalitat d'habitatge en règim de protecció segons es determina en el plànol 5 'Zonificació'. El detall de la situació física de l'habitatge protegit queda determinat en el plànol 8 'Esquema d'usos'.

Article IV.10 Parcel·la mínima

1. Es concreta com a parcel·la mínima la superfície de 583,35 m² de sòl, equivalent a la menor de les parcel·les previstes, i una façana mínima de 45 m.
2. La superfície de parcel·la mínima es podrà reduir fins un 10% si és necessari per ajustar el projecte de reparcel·lació a l'ordenació de l'àrea residencial estratègica
3. El projecte de reparcel·lació podrà modificar fins un 15% del sostre previst per a cada parcel·la, sense variar l'edificabilitat global del sector, si és necessari per ajustar l'ordenació de l'àrea residencial estratègica.

Article IV.11 Condicions de l'edificació

1. Paràmetres de configuració unívoca

El plànol de l'ordenació detallada 6 'Parcel·lació i ordenació de l'edificació assenyalen les alineacions obligatòries als vials i a l'espai verd públic així com les fondàries i alçades edificables màximes..

2. Ocupació

- a) L'ocupació de les plantes baixes i plantes pis queda subjecte al que estableix el plànol 6 'Parcel·lació i ordenació de l'edificació'.
- b) L'ocupació podrà ser de fins al 100% en el subsòl. De totes maneres, l'ocupació de la planta o plantes soterrani, queda condicionada als estudis i requeriments arqueològics que es derivin de les possibles prescripcions del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Alçada per plantes

- a) Les plantes baixes podran tenir fins a 4,0 metres d'alçada. En cas que la planta baixa es destini a habitatge, es podrà aixecar 0,90 m. respecte a la rasant de carrer, sense que això suposi incrementar l'alçada de la planta baixa des del nivell de carrer.
- b) Les plantes pis tindran com a màxim 3,15 m, de paviment a paviment immediatament superior.

- c) Independentment de la configuració que s'adopta, s'apliquen els criteris de l'article 262.2ª, lletra c), de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per a les construccions per sobre de l'alçada màxima determinada.

4. Regulació dels patis

- a) Els patis es regulen pel què estableix l'article 233 de les Normes urbanístiques del PGM, amb la precisió de l'apartat següent.
- b) Per tal de millorar la qualitat dels projectes i flexibilitzar la distribució del sostre previst, no computarà a efectes d'edificabilitat aquella part de superfície de pati que excedeixi de la mínima exigible per les NNUU del PGM.

5. Mitgeres

- a) A efectes d'aquest article, tenen condició de mitgeres les divisions entre propietats finals resultants de la divisió en unitats de projecte i aquelles que puguin resultar de la subdivisió en parcel·les independents.
- b) Totes les parets mitgeres es tractaran amb acabats de façana.
- c) En les mitgeres resultants entre blocs edificats, amb un desnivell superior a dues plantes entre els dos volums en contacte, serà obligatòria l'obertura de finestres en el cos més alt, a partir de la segona planta de desnivell. La creació de la corresponent servitud de vistes i ventilació a favor de la propietat amb el volum més elevat s'establirà en el projecte de reparcel·lació o, en el cas que aquest no sigui necessari, per inscripció directa en el registre de la propietat.
- d) En les mitgeres no s'admeten cossos o elements volats, sense una expressa acceptació per part de la propietat del volum que suportaria la servitud.
- e) A la resta de discontinuïtat d'alçades entre blocs que no tinguin consideració de mitgera s'admeten cossos volats del volum més alt sobre el més baix.

6. Servituds de pas

- a) En l'edificació de la parcel·la 06, es constituirà en la planta baixa, una servitud de pas de vialitat pública cap a l'espai lliure públic situat també en la planta baixa de l'edificació de la parcel·la 06, tal i com s'assenyala en el plànol 5 "Zonificació", i amb dimensions mínimes establertes al plànol 6 "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
- b) Es constituirà una servitud de pas de vialitat pública sota l'edifici previst a la parcel·la 03, al carrer del Torrent de la Batllòria, amb les dimensions mínimes establertes al plànol 6 "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".

7. Vols

- a) S'admeten sobre la cantonada de Rambla de Sant Joan amb carrer de la Camèlia i a la cantonada d'Anselm Clavé amb l'avinguda de Coll i Pujol.
- b) No s'admeten a Rambla de Sant Joan. Els espais exteriors lliures reculats respecte a la alineació de façana no computen a efectes d'edificabilitat.

8. Projectes unitaris

- a) Les unitats mínimes de projecte es corresponen amb la delimitació de parcel·les recollida al plànol 6 "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
- b) Quan es redacti un projecte unitari que afecti varies de les parcel·les definides, es podrà variar o ajustar el sostre màxim assignat a cada



parcel·la, sempre que estigui degudament justificat. En qualsevol cas, es respectarà sempre l'edificabilitat i la densitat màximes previstes.

- c) Les parcel·les 01, 02, 03 i 04 fent façana a la Rambla Sant Joan, hauran de complir amb una Ordenança compositiva que regularà diferents aspectes del tractament de les façanes, la qual serà aprovada per part de l'Ajuntament de Badalona.

Article IV.12 Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les

1. Parcel·la 01

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure i habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 8.063,86 m²,
 - sostre residencial: 6.087,82 m².
 - sostre comercial: 1.976,04 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis, 23,7 m per a Planta Baixa+ 6 Plantes Pis i 36,3 m per a Planta Baixa + 10 Plantes Pis
- f) Nombre d'habitatges: 61.
 - Habitatges lliures: 28.
 - Habitatges protegits: 33.
- g) L'ocupació de la planta o plantes soterrani, queda condicionada als estudis i requeriments arqueològics que es derivin de les possibles prescripcions del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

2. Parcel·la 02

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure, habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 8.404,32 m².
 - sostre residencial: 6.990,82 m².
 - sostre comercial: 1.413,75 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis, 30,0 m per a Planta Baixa + 8 Plantes Pis i 36,3 m per a Planta Baixa + 10 Plantes Pis
- f) Nombre d'habitatges: 67.
 - Habitatges lliures: 46.
 - Habitatges protegits: 21.
- g) L'ocupació de la planta o plantes soterrani, queda condicionada als estudis i requeriments arqueològics que es derivin de les possibles prescripcions del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Parcel·la 03

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.



- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure i habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 7.369,01 m².
 - sostre residencial: 5.676,01 m².
 - sostre comercial: 1.693,00 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis i 30,0 m per a Planta Baixa + 8 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 49.
 - Habitatges lliures: 28.
 - Habitatges protegits: 21.

4. Parcel·la 04

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure i habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 5.789,90 m².
 - sostre residencial: 4.119,40 m².
 - sostre comercial: 1.670,50 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis i 23,7 m per a Planta Baixa+ 6 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 40.
 - Habitatges lliures: 32.
 - Habitatges protegits: 8.

5. Parcel·la 05

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure, habitatge protegit de règim general i habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 4.835,22 m².
 - sostre residencial: 4.835,22 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 40%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 11,1 m, corresponents a Planta Baixa+ 2 Plantes Pis i de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 48.
 - Habitatges lliures: 24.
 - Habitatges protegits: 24

6. Parcel·la 06

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 2.870,85 m².

- sostre residencial: 2.370,85 m2.
- sostre comercial: 500,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 17,4 m, corresponents a Planta Baixa+ 4 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 24.
 - Habitatges protegits: 24.

7. Parcel·la 07

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 1.778,14 m2.
 - sostre residencial: 1.778,14 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 11,1 m, corresponents a Planta Baixa+ 2 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 18.
 - Habitatges protegits: 18.

8. Parcel·la 08

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge protegit de règim especial i habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 1.778,14 m2.
 - sostre residencial: 1.778,14 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 11,1 m, corresponents a Planta Baixa+ 2 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 18.
 - Habitatges protegits: 18.

Article IV.13 Règim d'usos

Es permeten només els usos següents:

1. En planta pis:

- Els usos admesos en plantes pis són el d'habitatge lliure, habitatge protegit en règim general, habitatge protegit en règim especial, habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.
- En les parcel·les 01,02 i 03 s'admet ús d'oficines en planta primera tal i com s'indica al plànol 8 'Esquema d'usos'

2. En planta baixa:

- Habitatge: s'admet només als carrers de Sant Gonçal i de Maragall.
- Residencial: s'admet segons el que preveu l'article 277 NNUU del PGM.

- Comercial: s'admet. En qualsevol cas, caldrà complir les determinacions de la normativa d'equipaments comercials.
- Sanitari: s'admet.
- Recreatiu: s'admet.
- Esportiu: s'admet.
- Religios i cultural: s'admet.
- Oficines: s'admet.
- Industrial: s'admet, de conformitat amb l'article 287 NNUU del PGM, en els termes següents:
 - o Les activitats industrials de primera categoria
 - o Les activitats de segona categoria, en situació segona o superior

Es prohibeix l'activitat de dipòsit o magatzem, com a ús exclusiu.

La present regulació s'estableix sens perjudici dels requeriments que en matèria de control administratiu per a la implantació i funcionament de les activitats disposi la legislació d'intervenció integral de l'administració ambiental vigent a Catalunya.

3. En planta soterrani:

- Garatge/Aparcament

Capítol 4 **DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ**

Article IV.14 Polígon d'actuació urbanística

L'àrea residencial estratègica de l'Estrella, de Badalona, constitueix un sector continu que es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article IV.15 Sistema d'actuació

La gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article IV.16 Termini d'execució de la urbanització

El termini màxim d'execució de la urbanització de l'àrea residencial estratègica l'Estrella s'estableix en 2 anys a comptar des de l'acta de replanteig de les obres.

Article IV.17 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures

En l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de Badalona, s'estableix que el termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys per a l'inici, comptat des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els habitatges lliures hauran d'iniciar l'edificació en el termini de 5 anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

TÍTOL V. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE SANT CRIST DE BADALONA

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article V.1 Àmbit d'aplicació

1. La normativa d'aquest títol comprèn la regulació específica de l'àrea residencial estratègica de Sant Crist del municipi de Badalona, de superfície 14.421 m2 segons queda delimitada al plànol d'ordenació detallada 5 "Zonificació".
2. L'àmbit geogràfic, és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:
 - al sud-est, el carrer Abat Escarré i la C-31.
 - al nord-est les mitgeres de les illes afectades pel projecte de la nova sortida de l'autopista.

Article V.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins de l'àmbit delimitat de l'àrea residencial estratègica de Sant Crist de Badalona, constitueixen un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat.
2. L'àrea residencial estratègica defineix les següents qualificacions de sòl:
 - a) Sistemes
 - Viari (clau 5)
 - Verd públic/Parcs i jardins urbans (clau 6)
 - Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7)
 - b) Zones
 - Ordenació volumètrica específica (clau 18)
3. En la documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica es distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions descrites.

Capítol 2 REGULACIÓ DE SISTEMES

Article V.3 Disposicions generals referents a sistemes

1. S'entén per sistema d'espais públics, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Badalona.
2. L'entorn dels sistemes que no es destini estrictament a fermes de vialitat o edificacions vinculades als sistemes ha de ser, preferiblement enjardinat, i ha de contemplar la seva integració en la urbanització dels espais verds públics de l'entorn.
3. S'exigeix la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions i equips corresponents als serveis tècnics i xarxes bàsiques visibles des de l'espai públic,

procurant el seu soterrament, sempre que sigui tècnicament possible i econòmicament viable.

Article V.4 Viari (clau 5)

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a vialitat (clau 5).
2. Les alineacions de vialitat establertes tenen caràcter vinculant .
3. És d'aplicació al sistema viari bàsic el que disposen els articles 196 a 198 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article V.5 Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6)

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a espais verds públics d'abast local (clau 6b). No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades al seu ús o al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una alçada màxima de 3,50 m i una ocupació inferior al 2%.
2. Els espais verds públics s'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental, essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
3. El subsòl dels espais qualificats de verd públic és de titularitat pública, admetent-se l'existència d'aparcament en règim de concessió.
4. Als espais verds públics de l'àmbit (clau 6) s'admet la incorporació de zones d'aparcament de vehicles en superfície sempre que, en coherència amb l'entorn, incorporin un correcte tractament dels acabats de tal manera que es percebin amb una clara dimensió d'integració paisatgística amb la resta d'espais lliures, i disposin d'accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació a l'espai verd públic.
5. És d'aplicació pel que fa al sistema de Parcs i jardins urbans (clau 6) allò que disposen els articles 200 a 204 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article V.6 Equipaments comunitaris i dotacions

1. El plànol de l'ordenació detallada 5 'Zonificació' precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b)
2. L'edificació haurà de respectar els paràmetres de configuració unívoca establerts en el plànol 6 'Parcel·lació i Ordenació de l'Edificació i les següents condicions:
 - Parcel·la: E1.
 - Superfície: 526,08 m², dels quals 100 m² tenen doble qualificació de clau 18 en les plantes pis.
 - Ocupació màxima: 100%.
 - Edificabilitat neta: 1 m² st/m² s.



- Alçada màxima: 4 m (planta baixa).
- Parcel·la: E2.
- Superfície: 98,03 m².
- Ocupació màxima: 100%.
- Edificabilitat neta: 6 m² st/m² s.
- Alçada màxima: 20,05 m (planta baixa + 5 plantes pis).

3. Es permetran els usos següents:

- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Lleure
- Recreatiu-associatiu
- Esportiu
- Administratiu
- Proveïment
- Serveis funeraris

4. Al sistema Equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b) serà d'aplicació allò que disposen els articles 211 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article V.7 Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció dels equipaments de l'àrea residencial estratègica de Sant Crist.

Capítol 3 REGULACIÓ DE ZONES

Article V.8 Disposicions generals referents a zones

1. Els sòls qualificats com a zones es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en els plànols de proposta d'ordenació.
2. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars són d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article V.9 Qualificacions zonals

1. Zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18

Correspon a aquesta qualificació el sòl on es situarà l'aprofitament de l'ordenació, destinat fonamentalment a ús d'habitatge concertat o protegit en règim general o

especial segons es determina en el plànol 5 'Zonificació'. El detall de la situació física de cada un dels tipus d'habitatge queda determinat en el plànol 8 'Esquema d'usos'.

Article V.10 Parcel·la mínima

1. Es concreta com a parcel·la mínima la superfície de 249,22 m² de sòl, equivalent a la menor de les parcel·les previstes, i una façana mínima de 32 m.
2. La superfície de parcel·la mínima es podrà reduir fins un 10% si és necessari per ajustar el projecte de reparcel·lació a l'ordenació de l'àrea residencial estratègica
3. El projecte de reparcel·lació podrà modificar fins un 15% del sostre previst per a cada parcel·la, sense variar l'edificabilitat global del sector, si és necessari per ajustar l'ordenació de l'àrea residencial estratègica.

Article V.11 Condicions de l'edificació

1. Paràmetres de configuració unívoca

El plànol de l'ordenació detallada 6 'Parcel·lació i ordenació de l'edificació assenyalava les alineacions obligatòries als vials i a l'espai verd públic així com les fondàries i alçades edificables màximes.

2. Ocupació

- a) L'ocupació de les plantes baixes i plantes pis queda subjecte al que estableix el plànol 6 'Parcel·lació i ordenació de l'edificació'.
- b) L'ocupació podrà ser de fins al 100% en el subsòl. Degut a la geometria en planta de les parcel·les, s'exonerarà a tots els edificis d'incorporar l'ús d'aparcament en el seu soterrani.

3. Alçada per plantes

- c) Les plantes baixes podran tenir fins a 4,0 metres d'alçada. En cas que la planta baixa es destini a habitatge, es podrà aixecar 0,90 m. respecte a la rasant de carrer, sense que això suposi incrementar l'alçada de la planta baixa des del nivell de carrer.
- d) Les plantes pis tindran com a màxim 3.05 m, de paviment a paviment immediatament superior.
- e) Independentment de la configuració que s'adopta, s'apliquen els criteris de l'article 262.2^a, lletra c), de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per a les construccions per sobre de l'alçada màxima determinada.

4. Regulació dels patis

- a) Els patis es regulen pel què estableix l'article 233 de les Normes urbanístiques del Pla general Metropolità, amb la precisió de l'apartat següent.
- b) Per tal de millorar la qualitat dels projectes i flexibilitzar la distribució del sostre previst, no computarà a efectes d'edificabilitat aquella part de superfície de pati que excedeixi de la mínima exigible per les NNUU del Pla general metropolità.

5. Mitgeres

- a) A efectes d'aquest article, tenen condició de mitgeres les divisions entre propietats finals resultants de la divisió en unitats de projecte i aquelles que puguin resultar de la subdivisió en parcel·les independents.
- b) Totes les parets mitgeres es tractaran amb acabats de façana.
- c) En les mitgeres resultants entre blocs edificats, amb un desnivell superior a dues plantes entre els dos volums en contacte, serà obligatòria l'obertura de finestres en el cos més alt, a partir de la segona planta de desnivell. La creació de la corresponent servitud de vistes i ventilació a favor de la propietat amb el volum més elevat s'establirà en el projecte de reparcel·lació o, en el cas que aquest no sigui necessari, per inscripció directa en el registre de la propietat.
- d) En les mitgeres no s'admeten cossos o elements volats, sense una expressa acceptació per part de la propietat del volum que suportaria la servitud.
- e) A la resta de discontinuïtat d'alçades entre blocs que no tinguin consideració de mitgera s'admeten cossos volats del volum més alt sobre el més baix.

6. Vols

Les façanes dels edificis del carrer de l'Abat Escarré, entre els carrers de Montserrat i Àgueda Mompol, incorporaran galeries de 1,5 m d'amplada volades respecte a l'alineació de façana, que no computaran a efectes d'edificabilitat. Aquestes galeries han d'incorporar elements que garanteixin aïllament acústic per tal de protegir els habitatges i els interiors d'illa de la contaminació acústica de l'entorn.

7. Projectes unitaris

Les unitats mínimes de projecte es corresponen amb la delimitació de parcel·les recollida al plànol 6 'Parcel·lació i ordenació de l'edificació'.

Article V.12 Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les

1. Parcel·la 01

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatge admeses són: habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 4.315,09 m².
 - sostre residencial: 4.315,09 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 20,05 m, corresponents a Planta Baixa+ 5 Plantes Pis i de 32,25 m per a Planta Baixa+ 9 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 41.
 - Habitatges protegits: 41.

2. Parcel·la 02

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) La modalitat d'habitatges admesa és la d'habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 3.366,00 m².
 - sostre residencial: 3.366,00 m².

- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 20,05 m, corresponents a Planta Baixa+ 5 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 34.
 - Habitatges protegits: 34.

3. Parcel·la 03

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) La modalitat d'habitatges admesa és la d'habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 3.189,00 m2.
 - sostre residencial: 3.189,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 20,05 m, corresponents a Planta Baixa+ 5 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 33.
 - Habitatges protegits: 33.

4. Parcel·la 04

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) La modalitat d'habitatges admesa és la d'habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 4.201,08 m2.
 - sostre residencial: 4.201,08 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 20,05 m, corresponents a Planta Baixa+ 5 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 43.
 - Habitatges protegits: 43.

5. Parcel·la 05

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18. Existeix una doble qualificació de 100,00 m2 destinats a equipament en planta baixa
- b) La modalitat d'habitatges admesa és la d'habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 1.523,47 m2.
 - sostre residencial: 1.523,47 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 40%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 13,95 m, corresponents a Planta Baixa+ 3 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 15.
 - Habitatges protegits: 15.

6. Parcel·la 06

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.



- b) La modalitat d'habitatges admesa és la d'habitatge protegit de règim especial.
- c) El sostre màxim previst és de 1.300 m2.
 - sostre residencial: 1.300,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 20,05 m, corresponents a Planta Baixa+ 5 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 10.
 - Habitatges protegits: 10.

Article V.13 Règim d'usos

Es permeten només els usos següents:

1. En planta pis:

Els usos admesos en plantes pis són el d'habitatge protegit en règim general, habitatge protegit en règim especial, habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.

2. En planta baixa:

- Habitatge: S'admet.
- Residencial: S'admet segons el que preveu l'article 277 NNUU del Pla general metropolitana.
- Comercial: S'admet. En qualsevol cas, caldrà complir les determinacions de la normativa d'equipaments comercials.
- Sanitari: S'admet.
- Recreatiu: S'admet.
- Esportiu: S'admet.
- Religios i cultural: S'admet.
- Oficines: S'admet.
- Industrial: S'admet, de conformitat amb l'article 287 NNUU del Pla general metropolitana, en els termes següents:
 - o Les activitats industrials de primera categoria.
 - o Les activitats de segona categoria, en situació segona o superior.

Es prohibeix l'activitat de dipòsit o magatzem, com a ús exclusiu.

La present regulació s'estableix sens perjudici dels requeriments que en matèria de control administratiu per a la implantació i funcionament de les activitats disposi la legislació d'intervenció integral de l'administració ambiental vigent a Catalunya.

3. En planta soterrani:

- Garatge/Aparcament.

Capítol 4 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

Article V.14 Polígon d'actuació urbanística

L'àrea residencial estratègica de Sant Crist, de Badalona, constitueix un sector continu que es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article V.15 Sistema d'actuació

La gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant el sistema d'expropiació, determinant-se com a administració expropiant, l'Ajuntament de Badalona, i beneficiari de l'expropiació, l'administració actuant de l'àrea residencial estratègica el consorci que es constitueixi o en el seu cas, l'Institut Català del Sòl.

Article V.16 Termini d'execució de la urbanització

El termini màxim d'execució de la urbanització de l'àrea residencial estratègica Sant Crist s'estableix en 2 anys a comptar des de l'acta de replanteig de les obres.

Article V.17 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures

En l'àrea residencial estratègica de Sant Crist, de Badalona, s'estableix que el termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys per a l'inici, comptat des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els habitatges lliures hauran d'iniciar l'edificació en el termini de 5 anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.



TÍTOL VII. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DEL FRONT RIU BESÒS DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article VII.1 Àmbit d'aplicació

1. La normativa d'aquest títol comprèn la regulació específica de l'àrea residencial estratègica Front Riu Besòs, al municipi de Sant Adrià del Besòs, de superfície 11.530m² segons queda delimitada al plànol d'ordenació detallada 5 "Zonificació".
2. Aquesta àrea residencial estratègica constitueix un àmbit discontinu situat a la riba de llevant del riu, pròxima al centre urbà, a l'extrem nord del terme municipal i coincidint amb l'acabament de la part urbanitzada del passeig de la Pollancreda, amb el sector de l'àrea residencial estratègica "Safaretjos" del municipi de Santa Coloma de Gramenet. L'àmbit geogràfic, és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:
 - D'una banda: per l'illa compresa entre el passeig de la Pollancreda a sud-oest, el carrer de Nebot a nord-oest, el carrer d'Andreu Vidal a nord-est i el carrer del Besòs a sud-est.
 - D'una altra banda: per la franja compresa entre el mateix passeig de la Pollancreda a nord-est, el límit del terme municipal a nord-oest, la vora del mur de contenció que salva el desnivell existent entre el nivell urbà i el nivell de la llera del riu Besòs a sud-oest i la prolongació de l'alineació del carrer del Besòs a sud-oest.

Article VII.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins de l'àmbit delimitat de l'àrea residencial estratègica Front Riu Besòs, de Sant Adrià del Besòs, constitueixen un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat.
2. L'àrea residencial estratègica defineix les següents qualificacions de sòl:
 - a) Sistemes
 - Viari (clau 5)
 - Verd públic/Parcs i jardins urbans (clau 6)
 - Verd públic local amb subsòl públic d'aparcament en concessió (clau 6b/PK)
 - Equipament local amb subsòl públic d'aparcament en concessió (clau 7b/PK)
 - b) Zones
 - Ordenació volumètrica específica (clau 18)
3. En la documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica es distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions descrites.

Capítol 2 REGULACIÓ DE SISTEMES

Article VII.3 Disposicions generals referents a sistemes

1. S'entén per sistema d'espais públics, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Sant Adrià del Besòs.
2. L'entorn dels sistemes que no es destini estrictament a fermes de vialitat o edificacions vinculades als sistemes ha de ser, preferiblement enjardinat, i ha de contemplar la seva integració en la urbanització dels espais verds públics de l'entorn.
3. S'exigeix la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions i equips corresponents als serveis tècnics i xarxes bàsiques visibles des de l'espai públic, procurant el seu soterrament, sempre que sigui tècnicament possible i econòmicament viable.

Article VII.4 Viari (clau 5)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a vialitat (clau 5).
2. Les alineacions de vialitat establertes tenen caràcter vinculant.
3. És d'aplicació al sistema viari bàsic el que disposen els articles 196 a 198 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VII.5 Verd públic / Parcs i jardins urbans locals (claus 6 i 6b/PK)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a espais verds públics d'abast local (clau 6b). No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades al seu ús o al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una ocupació inferior al 2%.
2. Els espais verds públics s'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental, essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes adjacents, a través dels sòls qualificats d'espais verds públics, sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions en el corresponent projecte d'urbanització, i s'ordenin convenientment per a aquesta utilització.
4. El subsòl dels espais qualificats de verd públic és de titularitat pública. En el cas dels espais determinats en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació" amb la qualificació d'espais verds públics d'abast local amb compatibilitat d'aparcament públic soterrat (clau 6b/PK) s'admetrà la seva ocupació en plantes soterrani amb ús d'aparcament de titularitat pública en règim de concessió. Aquests aparcaments podran formar part d'un projecte unitari amb el subsòl de les parcel·les adjacents, de manera que els soterranis quedin connectats, d'acord amb l'article VII.11.3)
5. Als espais verds públics de l'àmbit (clau 6) s'admet la incorporació de zones d'aparcament de vehicles en superfície sempre que, en coherència amb l'entorn, incorporin un correcte tractament dels acabats de tal manera que es percebin amb una clara dimensió d'integració paisatgística amb la resta d'espais lliures, i disposin



d'accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació a l'espai verd públic. L'extensió d'aquestes zones d'aparcament de vehicles en superfície no superarà el 5% del sòl qualificat com a espais verds públics dins l'àmbit.

6. Són d'aplicació, pel que fa al sistema de Parcs i jardins urbans (clau 6), les disposicions dels articles 200 a 204 de les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VII.6 Equipaments públics locals (clau 7b/PK)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica qualifica com a sistema d'equipaments públics de caràcter local amb compatibilitat d'aparcament públic soterrat en règim de concessió (clau 7b/PK).
2. Les edificacions en sòls qualificats Equipaments públics de caràcter local amb compatibilitat d'aparcament públic soterrat en règim de concessió (clau 7b/PK) s'ajustaran a les necessitats funcionals dels usos previstos, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà, i a les condicions ambientals de l'entorn.
3. Les condicions d'edificació en aquest sistema es resumeixen en els següents paràmetres:
 - a) Edificabilitat neta: 1'00 m²sostre / m²sòl
 - b) Alçada màxima de les edificacions: 10'60 m, corresponents a Planta Baixa + 2 Plantes Pis.
 - c) Ocupació màxima per l'edificació: 100 % de la parcel·la corresponent.
4. Al sistema d'equipaments públics de caràcter local amb compatibilitat d'aparcament públic soterrat en règim de concessió (clau 7b/PK) seran d'aplicació les disposicions dels articles 211 a 217 de les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VII.7 Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria.

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció dels equipaments, en aquest cas del trasllat del club de lluita, amb un ús de gimnàs o centre cultural a l'àrea residencial estratègica del Front Riu Besòs.

Capítol 3 REGULACIÓ DE ZONES

Article VII.8 Disposicions generals referents a zones

1. Els sòls qualificats com a zones es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en els plànols de proposta d'ordenació.
2. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars són d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VII.9 Qualificacions zonals

1. La zona destinada a usos d'activitats econòmiques és el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant

diversos tipus d'edificació. Les condicions d'edificació i usos es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes normes.

2. Zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18

Correspon a aquesta qualificació el sòl on es situarà l'aprofitament de l'ordenació, destinat fonamentalment a ús d'habitatge lliure i qualsevol modalitat d'habitatge en règim de protecció segons es determina en el plànol "5. Zonificació". El detall de la situació física de l'habitatge protegit queda determinat en el plànol "8. Esquema d'usos".

Article VII.10 Parcel·la mínima

1. Es concreten com a parcel·les mínimes les parcel·les previstes, tal com queden grafiades en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
2. La superfície de parcel·la mínima es podrà reduir fins un 10% si és necessari per ajustar el projecte de reparcel·lació a l'ordenació de l'àrea residencial estratègica
3. El projecte de reparcel·lació podrà modificar fins un 15% el sostre previst per a cada parcel·la, sense variar l'edificabilitat global del sector, si és necessari per ajustar l'ordenació de l'àrea residencial estratègica.

Article VII.11 Condicions de l'edificació

1. Paràmetres de configuració unívoca

El plànol de l'ordenació detallada "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació assenyala les alineacions màximes als vials i a l'espai verd públic així com les fondàries i alçades edificables màximes.

2. Paràmetres de configuració flexible

Als efectes d'aquesta àrea residencial estratègica, es consideren flexibles la resta d'alineacions o perímetres de salts d'alçada entre possibles trams de plantes pis, i perímetres interiors de zona. Aquestes alineacions configuren volums interiors i hauran de respectar, en qualsevol cas, les distàncies mínimes legalment establertes entre fronts edificats.

3. Ocupació de parcel·la en plantes soterrani

En el sòl qualificat com a zona, es podrà ocupar en plantes soterrani la totalitat de la parcel·la.

Per facilitar el desenvolupament de l'aparcament necessari en plantes soterrani, es podrà definir un projecte unitari d'aparcament per al conjunt de les parcel·les, de manera que els soterranis quedin connectats.

També es podrà definir un projecte unitari d'aparcament pel conjunt de les dues parcel·les, i per la superfície del subsòl de l'equipament públic i de l'espai públic adjacent destinat a zona verda, sempre i quan aquests sòls tinguin les qualificacions corresponents (claus 6b/PK i 7b/PK). En aquest cas, s'admetrà l'ocupació del subsòl de l'equipament públic i de l'espai verd públic adjacents en les plantes soterrani, amb ús d'aparcament, amb titularitat pública en règim de concessió.

4. Accessos de vianants en planta baixa

S'admet l'obertura d'accessos de vianants en planta baixa en els fronts dels vials adjacents i en el front de l'espai verd públic.

5. Planta altell en planta baixa



En l'àmbit indicat a tal efecte en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació" de la zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18) es permeten els altells en planta baixa, quan formin part del local ubicat en aquesta planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, seguint les següents condicions:

- a) Els altells es separaran un mínim de tres metres (3 m) del pla de façana de l'edifici.
- b) L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de dos metres cinquanta centímetres (2'50 m).
- c) Els altells no constituïran superfícies de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat.

6. Mitgeres i salts d'alçada entre trams de plantes pis

- a) Totes les parets mitgeres i salts d'alçada visibles de manera permanent des de l'espai públic es tractaran amb acabats de façana.
- b) En les façanes amb discontinuïtat d'alçades entre plantes pis, independentment que puguin tenir consideració de mitgera i quan suposin un desnivell superior a una planta entre els dos volums en contacte, s'admetrà l'obertura de finestres en el cos més alt. En el cas de coincidir amb una mitgera, la creació de la corresponent servitud de vistes i ventilació a favor de la propietat amb el volum més elevat s'establirà en el projecte de reparcel·lació o, en el cas que pel desenvolupament de les etapes no s'hi pugui incorporar, per inscripció directa en el registre de la propietat.
- c) En qualsevol cas, en les mitgeres, no s'admetran obertures de finestres o cossos o elements volats, sense una expressa acceptació per part de la propietat del volum que suportaria la servitud.
- d) Les façanes amb discontinuïtat d'alçades entre plantes pis que no tinguin consideració de mitgera admeten elements sortints corresponents a balcons, del volum més alt sobre el més baix.

7. Elements sortints

- a) Es permetran els elements sortints corresponents a balcons, a les alineacions representades gràficament en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació". El vol màxim no podrà excedir de 1'80m, i la longitud màxima permesa correspondrà a la totalitat de cadascun dels fronts indicats gràficament en el plànol anteriorment descrit.
- b) Els elements sortints corresponents a balcons admetran tancaments de protecció solar fixos o mòbils, amb una superfície de parament inferior o igual al 50% de la total, sempre que responguin a un projecte i una edificació unitària. En aquests casos, els elements sortints corresponents a balcons no seran atribuïbles al còmput d'edificabilitat.
- c) L'alçada lliure mínima entre la cota de la rasant de qualsevol espai públic i l'element sortint de la planta primera serà de 3'50m.
- d) No es permetran els cossos sortints tancats.

8. Projectes unitaris

Quan es redacti un projecte unitari que afecti vàries de les parcel·les definides, es podrà variar o ajustar el sostre màxim assignat a cada parcel·la, així com el nombre i la distribució dels règims dels habitatges de cada parcel·la, sempre que estigui degudament justificat. En qualsevol cas, es respectarà sempre l'edificabilitat total, la densitat màxima global, i el nombre i distribució total dels règims dels habitatges previstos.

Article VII.12 Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les



1. Parcel·la 01

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: únicament habitatge lliure.
- c) El sostre màxim previst és de 2.290 m².
 - sostre residencial: 1.560,00 m².
 - sostre comercial: 730,00 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 10'60m, corresponents a Planta Baixa + 2 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 14.
 - Habitatges lliures: 14.

2. Parcel·la 02

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure, habitatge protegit de règim especial, habitatge protegit de règim general, habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 12.490m².
 - sostre residencial: 11.060,00 m².
 - sostre comercial: 1.430,00 m².
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 57'20 m, corresponents a Planta Baixa + Altell + 16 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 106.
 - Habitatges lliures: 46.
 - Habitatges protegits: 60.

Article VII.13 Règim d'usos

Es permeten només els usos següents:

1. En planta pis:

- Residencial en tots els casos.

2. En planta baixa i altell:

- Oficines
- Comercial
- Sociocultural
- Públic-administratiu
- Esportiu
- Restauració
- Queda exclòs l'ús residencial en planta baixa.

3. En planta soterrani:

- Garatge/Aparcament

Capítol 4 **DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ**

Article VII.14 Polígon d'actuació urbanística

L'àrea residencial estratègica Front riu Besòs, de Sant Adrià del Besòs, constituïda per un sector d'àmbit discontinu, es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article VII.15 Sistema d'actuació

La gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article VII.16 Termini d'execució de la urbanització

El termini màxim d'execució de la urbanització de l'àrea residencial estratègica Front riu Besòs s'estableix en 2 anys a comptar des de l'acta de replanteig de les obres.

Article VII.17 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures

En l'àrea residencial estratègica Front riu Besòs, de Sant Adrià del Besòs, s'estableix que el termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys per a l'inici, comptat des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els habitatges lliures hauran d'iniciar l'edificació en el termini de 5 anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

TÍTOL VIII. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE LA BASTIDA DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article VIII.1 Àmbit d'aplicació

1. La normativa d'aquest títol comprèn la regulació específica de l'àrea residencial estratègica la Bastida, del municipi Santa Coloma de Gramenet, de superfície 24.000,00 m² segons queda delimitada al plànol d'ordenació detallada "5.Zonificació".
2. L'àmbit d'aquesta àrea residencial estratègica es troba situat al límit nord-est del nucli urbà. L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:
 - Al nord, el Parc Natural de la Serralada de Marina.
 - A l'oest, el carrer de Santa Eulàlia, paral·lel a la B-20.
 - A l'est, un camí paral·lel al carrer de Santa Eulàlia.
 - Pel sud, amb la trama urbana de Santa Coloma de Gramenet.

Article VIII.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins de l'àmbit delimitat per l'àrea residencial estratègica la Bastida a Santa Coloma de Gramenet, constitueixen un sector de planejament en sòl urbanitzable delimitat.
2. L'àrea residencial estratègica defineix les següents qualificacions de sòl:
 - a) Sistemes
 - Viari (clau 5)
 - Verd públic/Parcs i jardins urbans (clau 6)
 - Equipaments públics (clau 7)
 - Equipaments dotacionals (clau 7HD)
 - b) Zones
 - Ordenació volumètrica específica (clau 18)
3. En la documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica es distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions descrites.

Capítol 2 REGULACIÓ DE SISTEMES

Article VIII.3 Disposicions generals referents a sistemes

1. S'entén per sistema d'espais públics, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

2. L'entorn dels sistemes que no es destini estrictament a fermes de vialitat o edificacions vinculades als sistemes ha de ser, preferiblement enjardinat, i ha de contemplar la seva integració en la urbanització dels espais verds públics de l'entorn.
3. S'exigeix la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions i equips corresponents als serveis tècnics i xarxes bàsiques visibles des de l'espai públic, procurant el seu soterrament, sempre que sigui tècnicament possible i econòmicament viable.

Article VIII.4 Viari (clau 5)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a vialitat (clau 5).
2. Les alineacions de vialitat establertes al plànol "4.Vialitat" tenen caràcter vinculant .
3. És d'aplicació al sistema viari bàsic el que disposen els articles 196 a 198 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VIII.5 Verd públic / Parcs i jardins urbans (clau 6)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a espais verds públics d'abast local (clau 6b). No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades al seu ús o al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una alçada màxima de 5 m i una ocupació inferior al 2%.
2. Els espais verds públics s'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental, essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
3. És d'aplicació al sistema de Parcs i jardins urbans (clau 6) allò que disposen els articles 200 a 204 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VIII.6 Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica qualifica de sistema d'equipaments públics o Equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b).
2. Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10 metres (PB+1) i la seva ocupació podrà ser del 100% del solar corresponent.
3. L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²sostre/m²sòl.
4. Es permetran els usos següents, dels definits a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità:
 - a) Sanitari-assistencial
 - b) Educatiu
 - c) Cultural
 - d) Religios



- e) Lleure
 - f) Recreatiu-associatiu
 - g) Esportiu
 - h) Administratiu
 - i) Proveïment
 - j) Serveis funeraris
 - k) Comercial públic, en planta baixa, en regim de gestió directa o indirecta
5. Al sistema Equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b) serà d'aplicació allò que disposen els articles 211 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VIII.7 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (clau HD-7).

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (HD-7).
2. Les condicions d'edificació en aquest sistema es resumeixen en els següents paràmetres:
 - a) Edificabilitat neta: 2m² sostre /m² sòl
 - b) Alçada màxima de les edificacions: 10 metres corresponents a PB+2 pisos
 - c) Ocupació màxima per l'edificació: 100%-del solar corresponent
3. El sòl qualificat per a aquest sistema es destinarà en la seva totalitat a habitatge dotacional, segons la definició del mateix que conté el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme.

Article VIII.8 Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció dels equipaments, en aquest cas d'un alberg o altre equipament d'ús assistencial o cultural a l'àrea residencial estratègica de la Bastida.

Capítol 3 REGULACIÓ DE ZONES

Article VIII.9 Disposicions generals referents a zones

1. Els sòls qualificats com a zones es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en els plànol "5. Zonificació".
2. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars són d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article VIII.10 Qualificacions zonals

1. La zona destinada a usos d'activitats econòmiques és el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'edificació. Les condicions d'edificació i usos es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes normes.
2. Zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18: Correspon a aquesta qualificació el sòl on es situarà l'aprofitament de l'ordenació, destinat fonamentalment a ús d'habitatge lliure i qualsevol modalitat d'habitatge en règim de protecció segons es determina en el plànol 5 "Zonificació". El detall de la situació física de l'habitatge protegit queda determinat en el plànol 8 "Esquema d'usos".

Article VIII.11 Parcel·la mínima

1. Es concreta com a parcel·la mínima la superfície de les parcel·les grafiades en el plànol "6.Parcel·lació i ordenació de l'edificació", de 270 m² de sòl i una façana mínima de 15 m.
2. La superfície de parcel·la mínima es podrà reduir fins un 10% si és necessari per ajustar el projecte de reparcel·lació a l'ordenació de l'àrea residencial estratègica
3. El projecte de reparcel·lació podrà modificar fins un 15% del sostre previst per a cada parcel·la, sense variar l'edificabilitat global del sector, si és necessari per ajustar l'ordenació de l'àrea residencial estratègica.

Article VIII.12 Condicions de l'edificació

1. Paràmetres de configuració unívoca

El plànol de l'ordenació detallada "6 Parcel·lació i ordenació de l'edificació assenyalava les alineacions obligatòries als vials i a l'espai verd públic així com les fondàries i alçades edificables màximes.

2. Paràmetres de configuració flexible

Als efectes d'aquesta àrea residencial estratègica, es consideren flexibles la resta d'alineacions o perímetres de salts d'alçada entre possibles trams de plantes pis, i perímetres interiors de zona. Aquestes alineacions configuren volums interiors i hauran de respectar, en qualsevol cas, les distàncies mínimes legalment establertes entre fronts edificats.

3. Ocupació de parcel·la en plantes soterrani

En el sòl qualificat com a zona, l'ocupació de la parcel·la per part de les plantes soterrani es regirà pel plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".

Per facilitar el desenvolupament de l'aparcament necessari en plantes soterrani, es podrà definir un projecte unitari d'aparcament pel conjunt de diverses parcel·les, de manera que els soterranis quedin connectats.

4. Elements sortints

- a) Es permetran els elements sortints corresponents a balcons, a les alineacions representades gràficament en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació". El vol màxim no podrà excedir de 1'80m, i la longitud màxima permesa correspondrà a la totalitat de cadascuna de les tres façanes indicades gràficament en el plànol anteriorment descrit.
- b) Els elements sortints corresponents a balcons admetran tancaments de protecció solar fixos o mòbils, amb una superfície de parament inferior o igual al 50% de la total, sempre que responguin a un projecte i una

edificació unitària. En aquests casos, els elements sortints corresponents a balcons no seran atribuïbles al còmput d'edificabilitat.

- c) L'alçada lliure mínima entre la cota de la rasant de qualsevol espai públic i l'element sortint de la planta primera serà de 3'50m.
- d) No es permetran els cossos sortints tancats.

5. Projectes unitaris

Quan es redacti un projecte unitari que afecti vèries de les parcel·les definides, es podrà variar o ajustar el sostre màxim assignat a cada parcel·la, sempre que estigui degudament justificat. En qualsevol cas, es respectarà sempre l'edificabilitat i la densitat màximes previstes.

Article VIII.13 Condicions de ordenació específiques per parcel·les qualificades amb clau 18

1. Els sòls qualificats amb clau 18, es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en el plànol "5. Zonificació".
2. La disposició i definició de les diferents parcel·les es regirà pel plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
3. La cota superior dels edificis serà la cota grafiada de 82 metres, establerta al plànol "7. Seccions Generals".
4. Parcel·la 01
 - a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
 - b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge protegit de règim general.
 - c) El sostre màxim previst és de 3.420 m2.
 - sostre residencial: 3.420,00 m2.
 - d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
 - e) L'alçada reguladora màxima està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació", corresponent a Planta Baixa + 3 Plantes Pis.
 - f) Nombre d'habitatges: 36.
 - Habitatges protegits: 36.
5. Parcel·la 02
 - a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
 - b) Les modalitats d'habitatges admeses són: únicament habitatge protegit de règim especial.
 - c) El sostre màxim previst és de 1.140 m2.
 - sostre residencial: 1.140,00 m2.
 - d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
 - e) L'alçada reguladora màxima està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació", corresponent a Planta Baixa + 3 Plantes Pis.
 - f) Nombre d'habitatges: 12.
 - Habitatges protegits: 12.



6. Parcel·la 03

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: únicament habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 1.667,20 m2.
 - sostre residencial: 1.250,40 m2.
 - sostre comercial: 416,80 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
- e) L'alçada reguladora màxima està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació", corresponent a Planta Baixa + 3Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 12.
 - Habitatges protegits: 12.

7. Parcel·la 04

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: únicament habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 3.901,20 m2.
 - sostre residencial: 3.744,80 m2.
 - sostre comercial: 156,40 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
- e) L'alçada reguladora màxima està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació", corresponent a Planta Baixa + 3 i 4 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 36.
 - Habitatges protegits: 36.

8. Parcel·la 05

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: únicament habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 2.285,00 m2.
 - sostre residencial: 2.285,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
- e) L'alçada reguladora màxima està definida al plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació", corresponent a Planta Baixa + 4 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 24.
 - Habitatges protegits: 24.

Article VIII.14 Règim d'usos

Es permeten només els usos següents definits al plànol "9.Esquema d'usos":

1. En planta pis:



- Residencial en tots els casos.
2. En planta baixa:
- Residencial
 - Comercial
 - Restauració
 - Garatge/Aparcament.
3. En planta soterrani:
- Garatge/Aparcament

Capítol 4 **DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ**

Article VIII.15 Polígon d'actuació urbanística

L'àrea residencial estratègica de la Bastida, de Santa Coloma de Gramenet, constitueix un sector continu que es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article VIII.16 Sistema d'actuació

La gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article VIII.17 Termini d'execució de la urbanització

El termini màxim d'execució de la urbanització de l'àrea residencial estratègica la Bastida s'estableix en 2 anys a comptar des de l'acta de replanteig de les obres.

Article VIII.18 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures

En l'àrea residencial estratègica la Bastida, de Santa Coloma de Gramenet, s'estableix que el termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial no poden ser superior a 2 anys per a l'inici, comptat des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els habitatges lliures hauran d'iniciar l'edificació en el termini de 5 anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

TÍTOL IX. NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE SAFARETJOS DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Capítol 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article IX.1 Àmbit d'aplicació

1. La normativa d'aquest títol comprèn la regulació específica de l'àrea residencial estratègica de Safaretjos, al municipi de Santa Coloma de Gramenet, de superfície 33.560 m², segons queda delimitada al plànol d'ordenació detallada 5 "Zonificació".
2. L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:
 - a sud-est, pel carrer de Sant Joan i el límit del terme municipal.
 - a l'est, per l'avinguda de la Generalitat i la vora sense urbanitzar del Parc del Molinet.
 - a nord-est, per l'avinguda de Mossèn Pons i Rabadà.
 - a sud-oest, amb la vora del mur de contenció que salva el desnivell existent entre el nivell urbà i el nivell de la llera del riu Besòs.
 - a sud, en la part corresponent al límit del terme municipal, coincidint amb l'acabament de la part urbanitzada del passeig de la Pollancreda, amb el sector de l'àrea residencial estratègica "Front Riu Besòs" del municipi de Sant Adrià del Besòs.

Article IX.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins de l'àmbit delimitat per l'àrea residencial estratègica Safaretjos, de Santa Coloma de Gramenet, constitueixen un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat.
2. L'àrea residencial estratègica defineix les següents qualificacions de sòl:
 - d) Sistemes
 - Viari (clau 5)
 - Verd públic/Parcs i jardins urbans locals (clau 6b)
 - Verd públic / Parcs i jardins urbans metropolitans (clau 6c)
 - Equipaments comunitaris i dotacions locals (clau 7b)
 - e) Zones
 - Ordenació volumètrica específica (clau 18)
3. En la documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica es distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions descrites.

Capítol 2 REGULACIÓ DE SISTEMES

Article IX.3 Disposicions generals referents a sistemes

1. S'entén per sistema d'espais públics, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,

caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

2. L'entorn dels sistemes que no es destini estrictament a fermes de vialitat o edificacions vinculades als sistemes ha de ser, preferiblement enjardinat, i ha de contemplar la seva integració en la urbanització dels espais verds públics de l'entorn.
3. S'exigeix la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions i equips corresponents als serveis tècnics i xarxes bàsiques visibles des de l'espai públic, procurant el seu soterrament, sempre que sigui tècnicament possible i econòmicament viable.

Article IX.4 Viari (clau 5)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a vialitat (clau 5).
2. Les alineacions de vialitat establertes tenen caràcter vinculant.
3. És d'aplicació al sistema viari bàsic el que disposen els articles 196 a 198 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IX.5 Verd públic / Parcs i jardins urbans (claus 6b i 6c)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica reserva per a espais verds públics d'abast local (clau 6b) i per a espais verd públics d'abast metropolità (clau 6c). No es permetrà cap mena de construcció, a excepció de construccions relacionades al seu ús o al manteniment de les zones verdes. Aquestes edificacions tindran una ocupació inferior al 2%.
2. Els espais verds públics s'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, i el mobiliari urbà corresponent. Per a la tria d'aquests elements cal considerar els corresponents criteris de sostenibilitat ambiental, essent recomanables la implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades, i la utilització d'un sistema de reg degoteig.
3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes adjacents, a través dels sòls qualificats d'espais verds públics, sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions en el corresponent projecte d'urbanització, i s'ordenin convenientment per a aquesta utilització.
4. Són d'aplicació, al sistema de Parcs i jardins urbans (claus 6b i 6c), les disposicions dels articles 200 a 204 de les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IX.6 Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b)

1. El plànol de l'ordenació detallada "5. Zonificació" precisa els terrenys que la present àrea residencial estratègica qualifica de sistema d'equipaments públics o equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b).
2. Les edificacions en sòls qualificats Equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b) s'ajustaran a les necessitats funcionals dels usos previstos, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà, i a les condicions ambientals de l'entorn.

3. La parcel·la d'Equipaments de 504 m², envoltada d'espais verds públics locals, comptarà obligatòriament amb un sostre enjardinat trepitjable, amb continuïtat de nivell de paviment amb la urbanització de l'espai públic circumdant, de tal manera que pugui constituir un mirador sobre el front fluvial, amb accés des del nivell del front de l'avinguda de la Generalitat, amb un correcte tractament dels acabats de tal manera que es percebin amb una clara dimensió unitària d'integració paisatgística amb la resta de l'espai lliure circumdant.
4. Les condicions d'edificació en aquest sistema es resumeixen en els següents paràmetres:
 - a) Edificabilitat neta: 1'00 m²sostre / m²sòl.
 - b) Alçada màxima de les edificacions: 10'60 m, corresponents a Planta Baixa + 2 Plantes Pis.
 - c) Ocupació màxima per l'edificació: 100 % de la parcel·la corresponent.
5. Al sistema d'equipaments de nova creació de caràcter local (clau 7b) seran d'aplicació les disposicions dels articles 211 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IX.7 Construcció dels equipaments amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció dels equipaments, en aquest cas un CEIP, Centre d'Educació Infantil i Primària de dues línies i d'un equipament d'ús assistencial o administratiu a l'àrea residencial estratègica de Safaretjos.

Capítol 3 REGULACIÓ DE ZONES

Article IX.8 Disposicions generals referents a zones

1. Els sòls qualificats com a zones es regeixen per les disposicions generals d'aquestes normes, i en particular per la concreció de l'ordenació representada en els plànols de proposta d'ordenació.
2. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità.

Article IX.9 Qualificacions zonals

1. La zona destinada a usos d'activitats econòmiques és el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'edificació. Les condicions d'edificació i usos es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes normes.
2. Zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18

Correspon a aquesta qualificació el sòl on es situarà l'aprofitament de l'ordenació, destinat fonamentalment a ús d'habitatge lliure i qualsevol modalitat d'habitatge en règim de protecció segons es determina en el plànol "5. Zonificació". El detall de la situació física de l'habitatge protegit queda determinat en el plànol "8. Esquema d'usos".

Article IX.10 Parcel·la mínima

1. Es concreten com a parcel·les mínimes les parcel·les previstes, tal com queden grafiades en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació".
2. La superfície de parcel·la mínima es podrà reduir fins un 10% si és necessari per ajustar el projecte de parcel·lació a l'ordenació de l'àrea residencial estratègica
3. El projecte de parcel·lació podrà modificar fins un 15% del sostre previst per a cada parcel·la, sense variar l'edificabilitat global del sector, si és necessari per ajustar l'ordenació de l'àrea residencial estratègica.

Article IX.11 Condicions de l'edificació

1. Paràmetres de configuració unívoca

El plànol de l'ordenació detallada "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació assenyala les alineacions màximes als vials i a l'espai verd públic així com les fondàries i alçades edificables màximes.

2. Paràmetres de configuració flexible

Als efectes d'aquesta àrea residencial estratègica, es consideren flexibles la resta d'alineacions o perímetres de salts d'alçada entre possibles trams de plantes pis, i perímetres interiors de zona. Aquestes alineacions configuren volums interiors i hauran de respectar, en qualsevol cas, les distàncies mínimes legalment establertes entre fronts edificats.

3. Ocupació de parcel·la en plantes soterrani

En el sòl qualificat com a zona, es podrà ocupar en plantes soterrani la totalitat de la parcel·la.

Per facilitar el desenvolupament de l'aparcament necessari en plantes soterrani, es podrà definir un projecte unitari d'aparcament pel conjunt de les parcel·les 01 i 02, de manera que els soterranis quedin connectats.

4. Cotes de referència en planta baixa

Les cotes de referència de la planta baixa es consideraran des del vial del front del riu, corresponent a la prolongació del passeig de la Pollancreda-en el cas de la parcel·la 01, i des del vial dels carrers d'Andreu Vidal i de l'avinguda de la Generalitat en el cas de les parcel·les 02 i 03.

5. Planta altell en planta baixa

En les zones d'ordenació volumètrica específica (clau 18) es permeten els altells en planta baixa quan formin part del local ubicat en aquesta planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, seguint les següents condicions:

- a) Els altells es separaran un mínim de tres metres (3 m) del pla de façana de l'edifici, excepte en el front a l'espai verd públic de l'avinguda de la Generalitat i del carrer d'Andreu Vidal, en el qual podran arribar al pla de façana i obrir accessos complementaris.
- b) L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de dos metres cinquanta centímetres (2'50 m).
- c) Els altells no constituïran superfícies de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat.
- d) El projecte d'urbanització haurà de vetllar per tal que en el front a l'avinguda de la Generalitat, la planta altell pugui comptar amb accessos de vianants des de l'espai públic adjacent. Tot i així, aquesta planta continuarà ostentant la consideració de planta altell als efectes oportuns.

6. Accessos de vianants en planta baixa i altell

S'admet l'obertura d'accessos de vianants en planta baixa i altell en el front de l'espai verd públic adjacent en l'avinguda de la Generalitat.

7. Mitgeres i salts d'alçada entre trams de plantes pis

- a) Totes les parets mitgeres i salts d'alçada visibles de manera permanent des de l'espai públic es tractaran amb acabats de façana.
- b) En les façanes amb discontinuïtat d'alçades entre plantes pis, independentment que puguin tenir consideració de mitgera i quan suposin un desnivell superior a una planta entre els dos volums en contacte, s'admetrà l'obertura de finestres en el cos més alt. En el cas de coincidir amb una mitgera, la creació de la corresponent servitud de vistes i ventilació a favor de la propietat amb el volum més elevat s'establirà en el projecte de reparcel·lació o, en el cas que pel desenvolupament de les etapes no s'hi pugui incorporar, per inscripció directa en el registre de la propietat.
- c) En qualsevol cas, en les mitgeres, no s'admetran obertures de finestres o cossos o elements volats, sense una expressa acceptació per part de la propietat del volum que suportaria la servitud.
- d) Les façanes amb discontinuïtat d'alçades entre plantes pis que no tinguin consideració de mitgera admeten elements sortints corresponents a balcons, del volum més alt sobre el més baix.

8. Planta sobreàtic

S'admet l'obertura la planta sobreàtic dins els gàlils reguladors representats gràficament en el plànol "6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació" a tal efecte (+SA). El front de la planta sobreàtic al vial de l'avinguda de la Generalitat i carrer d'Andreu Vidal se separarà un mínim de tres metres (3 m.) del pla de façana de l'edifici, mentre que en la resta de fronts podrà seguir el mateix pla de façana de les altres plantes.

9. Elements sortints

- a) Es permetran els elements sortints corresponents a balcons. El vol màxim no podrà excedir de 1'80 m, i la longitud màxima permesa correspondrà a la totalitat de cadascuna dels fronts indicats gràficament en el plànol anteriorment descrit.
- b) Els elements sortints corresponents a balcons admetran tancaments de protecció solar fixos o mòbils, amb una superfície de parament inferior o igual al 50% de la total, sempre que responguin a un projecte i una edificació unitària. En aquests casos, els elements sortints corresponents a balcons no seran atribuïbles al còmput d'edificabilitat.
- c) L'alçada lliure mínima entre la cota de la rasant de qualsevol espai públic i l'element sortint de la planta primera serà de 3'50 m.
- d) No es permetran els cossos sortints tancats.

10. Projectes unitaris

Quan es redacti un projecte unitari que afecti vàries de les parcel·les definides, es podrà variar o ajustar el sostre màxim assignat a cada parcel·la, així com el nombre i la distribució dels règims dels habitatges de cada parcel·la, sempre que estigui degudament justificat. En qualsevol cas, es respectarà sempre l'edificabilitat total, la densitat màxima global, i el nombre i distribució total dels règims dels habitatges previstos.

Article IX.12 Condicions de l'ordenació específiques per parcel·les



1. Parcel·la 01

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge lliure, habitatge de preu concertat i habitatge concertat de protecció oficial.
- c) El sostre màxim previst és de 17.180 m2.
 - sostre residencial: 16.500,00 m2.
 - sostre comercial: 680,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 100,0 m, corresponents a Planta Baixa + Altell + 30 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 150.
 - Habitatges lliures: 62.
 - Habitatges protegits: 88.

2. Parcel·la 02

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge protegit de règim especial, habitatge protegit de règim general i habitatge de preu concertat.
- c) El sostre màxim previst és de 11.100,00 m2.
 - sostre residencial: 10.000,00 m2.
 - sostre comercial: 1.100,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima dels gàlils grafiats és de:
 - 10,60 m., corresponents a Planta Baixa + 2 Plantes Pis.
 - 19,90 m., corresponents a Planta Baixa + 4 Plantes Pis + Sobreàtic.
 - 23,00 m., corresponents a Planta Baixa + 5 Plantes Pis + Sobreàtic.
- f) Nombre d'habitatges: 100.
 - Habitatges protegits: 100.

3. Parcel·la 03

- a) La zonificació és d'ordenació volumètrica específica, clau 18.
- b) Les modalitats d'habitatges admeses són: habitatge protegit de règim general.
- c) El sostre màxim previst és de 6.000 m2.
 - sostre residencial: 6.000,00 m2.
- d) L'ocupació màxima prevista en planta baixa és del 100%.
- e) L'alçada reguladora màxima és de 16,80 m, corresponent a Planta Baixa + 4 Plantes Pis.
- f) Nombre d'habitatges: 60.
 - Habitatges protegits: 60.

Article IX.13 Règim d'usos

Es permeten només els usos següents:



1. En planta pis:
 - Residencial en tots els casos.
2. En planta baixa i altell:
 - Residencial
 - Oficines
 - Comercial
 - Sociocultural
 - Públic-administratiu
 - Esportiu
 - Restauració
3. En planta soterrani:
 - Garatge/Aparcament

Capítol 4 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

Article IX.14 Polígon d'actuació urbanística

L'àrea residencial estratègica Safaretjos de Santa Coloma de Gramenet, constitueix sector continu que es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article IX.15 Sistema d'actuació

La gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant el sistema d'expropiació, degut a l'interès públic prevalent de l'actuació, determinant-se com a administració expropiant, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, i beneficiari de l'expropiació, l'administració actuant de l'àrea residencial estratègica, el consorci que es constitueixi o en el seu cas, l'Institut Català del Sòl.

Article IX.16 Termini d'execució de la urbanització

El termini màxim d'execució de la urbanització de l'àrea residencial estratègica Safaretjos s'estableix en 2 anys, a comptar des de l'acta de replanteig de les obres.

Article IX.17 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures

En l'àrea residencial estratègica Safaretjos de Santa Coloma de Gramenet, s'estableix que el termini d'edificació dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys per a l'inici, comptat des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els habitatges lliures hauran d'iniciar l'edificació en el termini de 5 anys des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la finalització, comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Adaptació del planejament urbanístic general al Pla director urbanístic

La planificació urbanística vigent en els municipis on sigui d'aplicació el present Pla s'adaptarà a les determinacions d'aquest Pla director urbanístic en el termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic. En el termini establert s'haurà, si s'escau, d'aprovar definitivament la modificació del planejament general per a la seva adaptació a les determinacions del Pla director urbanístic.

Segona. Normativa ambiental

La normativa ambiental que consta a l'annex 03 "Normativa ambiental del Pla director urbanístic" de la Memòria ambiental d'aquest Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, s'incorpora plenament a la normativa d'aquest Pla director.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Caràcter normatiu i vinculant del Pla director urbanístic

En tant no s'hagi produït el procés d'adaptació del planejament general, les determinacions del present Pla director urbanístic són normatives i d'aplicació directa i preferent en els àmbits delimitats com a àrees residencials estratègiques, i vinculen a les administracions i als particulars.

Mentre no s'efectuï l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest Pla, els ajuntaments dels municipis on s'emplacen les àrees residencials estratègiques no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió, ni atorgar llicències que contradiguin aquest Pla director, i estan obligats a advertir de forma expressa de la seva existència, vigència i del caràcter vinculant de les seves determinacions en respondre a les consultes i sol·licituds d'informació urbanística que formulin els particulars.

DISPOSICIÓ FINAL Entrada en vigor

El Pla director urbanístic de delimitació de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès en els municipis de Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet per al quadrienni 2008-2011, entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquesta Normativa urbanística, juntament amb l'annex 03 "Normativa ambiental del Pla director urbanístic" de la Memòria ambiental d'aquest PDU, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

L'equip redactor

març de 2009

