



## HABITATGE DOTACIONAL. DESTINAT PER A GENT GRAN 7hd-g

### **Definició.**

Aquesta qualificació correspon al sòl del municipi de Santa Coloma de Gramenet que es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, compatibles amb usos d'equipaments públics.

La nova qualificació d'habitatges dotacionals públics s'integra com un ús dotacional específic dins els sistemes del PGM, que es desenvolupa en terrenys de domini públic.

### **Tipus d'habitatges dotacionals públics.**

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, els següents tipus d'habitatges dotacionals:

- a) habitatges dotacionals per a joves, clau 7hd-j
- b) habitatges dotacionals per a gent gran, clau 7hd-g

En les actuacions d'habitatges dotacionals definides als apartats a) i b) s'hi podran preveure com a ús no principal, habitatges destinats a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats.

Mitjançant la tramitació de la corresponent modificació de PGM es podran integrar en aquesta qualificació reserves de sòl per a la construcció d'habitatges públics destinats a altres col·lectius amb requeriments anàlegs als definits a l'article 2.1.

La concreció del destí del sòl a un dels tipus d'habitatges dotacionals o la mutació dels ja assignats, requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic o d'un pla de millora urbana pel cas que la modificació del PGM no hagués concretat el tipus o per modificar el definit per aquesta.

### **Desenvolupament i gestió dels sòls amb clau 7hd.**

Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

El sistema d'habitatge dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl, sens perjudici de la utilització, per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable.

L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini màxim de cinquanta anys.

La normativa específica de cada unitat de zona 7hd s'ha de consultar a l'expedient de planejament urbanístic derivat que el regula.



### **Habitatges dotacionals per a joves 7hd-j**

Es qualifica com habitatges dotacionals per a joves, clau 7hd-j, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

L'edificació en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a joves s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.

Els edificis d'habitatges dotacionals per a joves hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'aplicació simultània.

La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50 m<sup>2</sup>.

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m<sup>2</sup> útils, que es pot incrementar el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m<sup>2</sup>.

Els usos dotacionals definits a l'article 212 de les normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge, s'admeten com a ús no principal.

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge

### **Habitatges dotacionals per a gent gran 7hd-g**

Es qualifica com habitatges dotacionals per a la gent gran, clau 7hd-g, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinats expressament a la gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de la qual no li permeten romandre a la seva llar.

L'edificació en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.

Els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran es destinaran a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible i ajustats a la tipologia que es defineix com a habitatges tutelats per a la gent gran en el Decret 284/96 de 23 de juliol, de Regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

Els edificis d'habitatges dotacionals per a la gent gran hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'aplicació simultània.

Els usos dotacionals definits a l'article 212 de les normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge, s'admeten com a ús no principal.

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.



### **Disposició Addicional.**

El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatges per a joves i per a gent gran, en el marc de les polítiques socials que es defineixin a l'efecte. La materialització de la qualificació clau 7hd en aquests sòls requerirà la tramitació de la corresponent modificació de PGM.

En el cas d'incorporar sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la MPGM haurà de justificar que no es comprometen les reserves d'equipament de la ciutat, mitjançant la incorporació d'un estudi d'incidència de la proposta en relació al balanç del sòl d'equipament previst pel planejament.

### **Normativa vigent a la clau 7hd-g a l'àmbit de l'antiga escola Miguel Hernández:**

#### **Disposicions generals**

Per a la seva regulació serà vigent la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi per a la clau 7hd

#### **Tipus d'habitatge dotacional públic**

Habitatges dotacionals que es destinen a gent gran, clau 7hd-g

#### **Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.

#### **Perímetre regulador**

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació, que manté una separació als límits de la parcel·la de 3 metres.

#### **Perfil regulador**

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 13,65 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

#### **Ocupació màxima**

Es preveu una ocupació màxima del 50%, l'espai restant de l'equipament, pot incorporar espais enjardinats i espais viaris i d'aparcament, amb un tractament d'espai obert de qualitat.

#### **Edificabilitat**

L'edificabilitat màxima permesa és d'1,60 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>sòl.



**Altra normativa urbanística aplicable a aquesta clau:**

• **Pla General Metropolità:**

Normativa urbanística metropolitana (Normes i Ordenances del Pla General Metropolità, Ordenances de Rehabilitació i Ordenances de Publicitat) que es pot consultar al següent enllaç:  
<http://www.amb.cat/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb>

• **Modificacions de la Normativa urbanística metropolitana al municipi de Santa Coloma de Gramenet, que es pot consultar al següent enllaç:**

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/normes-urbanistiques/>

• **Ordenances d'àmbit municipal i modificacions de les Ordenances del Pla General Metropolità que es poden consultar en aquest enllaç:**

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/ordenances-urbanistiques/>