



HABITATGE DOTACIONAL. DESTINAT PER A JOVES. 7hd-j

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 m².

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² 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 m².

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-j a l'àmbit del carrer del Nord:

Ordenació de l'Edificació

L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

Perímetre regulador

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació núm. 8 "àmbit IES Numància – Planejament Proposat". Es poden incloure elements de porxo.

La zona definida com a NE serà destinada a l'ús de jardins, espais lliures i accessos.

Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 10,60 metres, corresponent a planta baixa i dos plantes pis.

Volums sota rasant-sòcol

S'admet la possibilitat de situar una planta sòcol, que no computarà als efectes de calcular el sostre edificable, entre la cota del nou vial i la cota de la part posterior de la parcel·la, amb una alçada màxima de 5 metres.

Aquest sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest.

Volums sota rasant-soterrani

Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa, i no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat.

Densitat

L'edificabilitat màxima permesa serà de 3.150 m²st i el nombre màxim d'habitatges serà de 45.



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/>