

Sistema d'habitatges dotacionals públics i la seva concreció al sector de la Colina



Modificació puntual del Pla general Metropolità per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics i la seva concreció al sector de la Colina, al terme municipal de Badalona.

Aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 19 de novembre de 2008. (DOGC núm. 5378 de 13/05/2009).

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A LA DEFINICIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS I LA SEVA CONCRECIÓ AL SECTOR DE LA COLINA, DE BADALONA.

NORMATIVA

1. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

Capítol I: Disposicions generals

Art. 1. Definició, àmbit i marc legal

1. La Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics és l'instrument mitjançant el qual es crea aquesta nou sistema urbanístic en el municipi de Badalona. Aquesta Modificació puntual del PGM abasta la totalitat de l'àmbit del municipi.
2. La Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics es fonamenta en l'article 4 de les NN.UU del Pla General Metropolità en relació als articles 83 i 94 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.
3. Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics es formula d'acord amb els articles 34.3 i 58.1.g) del DL 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 18 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
3. Les referències a les Normes urbanístiques del PGM ho són al Text refós de la modificació de determinats articles de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, publicat al DOGC el 5 de desembre de 1988.
4. El seu contingut prevaldrà sobre les determinacions del Pla General Metropolità, que seguirà vigent en tot allò que no contradigui el present document.

Art. 2. Iniciativa

Aquesta Modificació del Pla General Metropolità es tramita per iniciativa pública de l'Ajuntament de Badalona.

Art. 3. Vigència

1. La vigència de la Modificació del PGM per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics i la seva concreció al sector de La Colina, un cop executada en els terminis previstos, serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se noves modificacions dins l'àmbit quan les circumstàncies així ho aconsellin.
2. El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls d'equipaments públics locals com a sistema d'habitatges dotacionals públics, en el marc de les polítiques socials i d'habitatge que es defineixin a l'efecte. La materialització d'aquests sòls requerirà la tramitació de la corresponent modificació del PGM o en el seu defecte d'un Pla Especial quan així ho determini la legislació aplicable. En qualsevol cas s'haurà d'acreditar, si s'escau, que no es supera el límit del 5% del sòl destinat o reservat per a equipaments públics locals o aquell que determini la legislació aplicable.

Art. 4. Interpretació

La present normativa i els conceptes i terminologia utilitzats en el present document de planejament s'ajusten a les utilitzades en les NN.UU. del PGM i s'hauran d'interpretar d'acord amb aquestes, així com la resta de disposicions d'aplicació general, en concret la del Text refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei del dret a l'habitatge. En cas d'aparent contradicció o manca de claredat prevaldrà aquella interpretació que comporti l'obtenció de majors espais lliures, equipaments o dotacions i menors densitats o aprofitaments privats, tenint preeminència l'interès col·lectiu sobre el privat.

En cas de contradiccions entre text i plànols, prevaldrà allò que determini el text.

En cas de contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, prevaldrà allò grafiat en el plànol a escala més detallada.

Art. 5. Documentació

La Modificació puntual del PGM per a la definició del sistema d'habitatges dotacionals públics i la seva concreció al sector de la Colina es compon de la següent documentació:

- A. Memòria
- B. Normativa
- C. Agenda i avaluació econòmica i financera
- D. Memòria social
- E. Informe ambiental

Els plànols següents tenen un caràcter normatiu i per tant són vinculants:

- P.01 Qualificacions urbanístiques proposades
- P.02 Condicions de l'edificació (I)
- P.03 Condicions de l'edificació (II)

També és vinculant l'apartat B. Normativa, de la Modificació puntual del PGM.

Art. 6. Obligatorietat

Els particulars i l'Administració estan obligats a complir les disposicions de la present Modificació del PGM, i molt especialment les de la present Normativa. En conseqüència, qualsevol actuació derivada del present planejament i sobre el sector objecte de planejament, tant si és pública com privada, provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, de conformitat amb el que es preveu a l'art. 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 7. Supletorietat

Per a totes les determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en la present Normativa, regirà amb caràcter supletori el PGM vigent.

Art. 8. Criteris normatius

Aquesta Normativa és complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i té com a objectiu regular els usos i les activitats edificatòries en el sector.

Excepte en els casos en què aquelles Normes siguin modificades per les presents, s'entendrà la seva aplicació com a general i obligatòria.

Capítol II. Desenvolupament

Art. 9. Desenvolupament i gestió

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.

Capítol III. Regulació dels sistemes

Art. 10. Definició i règim general

Mitjançant la present Modificació puntual del PGM es crea i defineix el següent sistema urbanístic:

- Sistema d'habitatges dotacionals públics (clau 7hd)

Art. 11. Ordenació dels sistemes

En tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el règim urbanístic establert per als diferents sistemes a les NN.UU del PGM.

Art. 12. Sistema d'habitatges dotacionals públics (clau 7hd)

Definició

Comprèn els sòls del municipi de Badalona que es destinen a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'art. 34.3 del DL 1/2005, compatibles amb usos d'equipament públic, concretament els docents, sanitari-assistencials, culturals, esportius i recreatius. En sòls qualificats com a sistema d'habitatges dotacionals públics, el sostre destinat a altres usos d'equipament compatibles no podrà superar el 50%.

No es determina una densitat específica per a la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics. No obstant, la concreció d'aquest sistema en una actuació urbanística determinada podrà fixar-la en funció de les característiques de la mateixa.

Aquesta qualificació urbanística s'integra com un ús dotacional específic dins els sistemes del PGM que es

desenvolupen en terrenys de domini públic.

Tipus d'habitatges dotacionals públics

Els tipus d'habitatges dotacionals públics es definiran i concretaran per a cadascuna de les actuacions urbanístiques. Es podran admetre actuacions amb un sol tipus d'habitatge, o bé la mescla de diferents tipus i destinataris, quan així ho justifiqui la memòria del l'instrument de planejament que desenvolupi l'actuació. Igualment es podran preveure en les diferents actuacions espais d'ús comunitari quan així ho requereixi l'actuació i es justifiqui.

B.2 SÒLS DESTINATS AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS AL SECTOR DE LA COLINA

Capítol IV. Regulació del sistema d'habitatges dotacionals públics al sector de La Colina.

Aquest capítol conté la normativa urbanística específica d'aplicació als sòls als quals s'assigna el destí de sistema d'habitatges dotacionals públics al sector de la Colina i els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

Art. 13. Definició, àmbit i marc legal

Aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità constitueix l'instrument d'ordenació de l'àmbit territorial delimitat als plànols I.02 i I.03, annexos al present document, amb una superfície total de 2.303 m2.

Es qualifiquen com a sistema d'habitatges dotacionals públics (clau 7hd) els sòls situats als carrers Alps i Gènova qualificats com a sistema d'equipaments locals (clau 7b) per la Modificació del PGM al sector de La Colina.

Article 17. Regulació del sistema d'habitatges dotacionals al sector de La Colina

Els habitatges dotacionals s'agrupen en Unitats de Projecte d'acord amb el que estableix la MPGM del sector de La Colina. Les condicions de l'edificació dels habitatges dotacionals es regulen mitjançant els següents paràmetres urbanístics:

• Edificabilitat i usos

L'edificabilitat de les UP 4 i 5 s'ajusten a les que fixa la Modificació del PGM al sector de La Colina i queda distribuïda de la següent manera:

UP 4: 3.135 m2 de sostre màxim edificable destinat a habitatge dotacional públic
1.570 m2 de sostre destinat a aparcament públic.

El sostre de l'aparcament podrà ajustar-se en qualsevol cas al que resulti de l'aplicació dels perímetres i perfils reguladors.

UP 5: 885 m2 de sostre màxim edificable destinat a habitatge dotacional públic

• Nombre màxim d'habitatges dotacionals

Per a l'actuació concreta de La Colina es determina el nombre màxim d'habitatges dotacionals en 58 en base a dividir el sostre màxim edificable destinat a aquest ús pel mòdul de 70 m2.

Aquests habitatges es distribuïran en tres edificis de la manera següent:

UP 4.1 29 habitatges

UP 4.2 17 habitatges

UP 5 12 habitatges

Total 58 habitatges

• Tipologia d'habitatges

El 70% dels habitatges es destinaran a joves d'entre 18 i 35 anys

El 30% dels habitatges es destinaran a la resta de contingents definits en la memòria social d'aquest document. L'adjudicació d'aquests habitatges haurà de ser avalada pels serveis de l'Ajuntament corresponents, tant en els casos de reallotjament urbanístic com en els casos de famílies amb problemàtica social.

• Perímetre regulador

Perímetre regulador és la figura o figures que contenen la projecció en planta de l'edificació, inclosa la planta baixa. Per fora d'aquesta figura s'admeten els cossos sortints oberts i elements sortints amb les limitacions que fixa la NN.UU. del PGM. Es defineix uns perímetres reguladors per sobre i sota rasant. Aquests s'indiquen als plànols P.02 i es descriuen a continuació:

UP 4.1: Sobre rasant, l'edificació podrà ocupar tota la longitud de la parcel·la i tindrà una profunditat edificable de 16 metres.

Sota rasant l'edificació podrà ocupar la totalitat del perímetre de la parcel·la.

UP 4.2: Sobre rasant, l'edificació podrà ocupar tota la longitud de la parcel·la i tindrà una profunditat edificable de 12 metres.

UP 5: El perímetre sobre rasant coincideix amb el perímetre de la parcel·la, el qual defineix una profunditat edificable de 12 metres.

• Perfil regulador

El perfil regulador és la figura que determina la màxima envoltant dins la qual s'inscriu el volum de l'edificació. El perfil regulador es determina segons un pla horitzontal que fixa l'alçada màxima de la cara

superior del darrer forjat. Aquesta alçada serà en totes les Unitats de Projecte de 10,60 m com a màxim i el número de plantes de PB+2PP. L'alçada mínima entre plantes queda fixada en 3,05 m.

El coronament de l'edificació serà horitzontal i continu. El perfil regulador només podrà ser sobrepassat pels elements tècnics de les instal·lacions i els elements sortints tal i com descriu l'article 223.g de les NN.UU. del PGM.

Els perfils reguladors s'indiquen en el plànol P.03.

- Cota de referència de la planta baixa

La cota de referència de la PB és el nivell a partir de la qual es mesura l'alçada reguladora màxima. Els diferents punts d'aplicació (PA) per a determinar la cota de referència de la planta baixa estan grafiats tant en planta com en alçat als plànols P.02 i P.03 i són:

UP 4.1: el punt de la rasant més alta del front de parcel·la al carrer Gènova.

UP 4.2: el punt de la rasant més alta del front de parcel·la al carrer Gènova.

UP 5: el punt de la rasant més alta del front de parcel·la al carrer dels Alps.