

Model de Pla especial urbanístic per concretar l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari

NOVEMBRE 2022



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



**Diputació
Barcelona**

Índex

I.	INTRODUCCIÓ	3
II.	MODEL DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC (PEU).....	1
0.	ANTECEDENTS	2
1.	MEMÒRIA DESCRIPTIVA	2
1.1.	Introducció.....	2
1.2.	Objecte del PEU.....	2
1.3.	Promoció i redacció del PEU	3
1.4.	Àmbit d'actuació del PEU	3
1.5.	Titularitat dels terrenys.....	4
1.6.	Conveniència i oportunitat del PEU	5
1.7.	Planejament urbanístic vigent.....	5
1.8.	Marc legal del PEU	7
1.9.	Estat actual de l'àmbit territorial del PEU	8
2.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	10
2.1.	Justificació de la proposta.....	10
2.2.	Suficiència de la reserva de l'equipament destinat a (ús anterior de l'equipament)	13
2.3.	Titularitat pública del sòl	14
2.4.	Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible	15
2.5.	Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica	15
2.6.	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	16
2.7.	Canvi climàtic.....	17
2.8.	Urbanisme i salut	18
2.9.	Urbanisme i gènere.....	19
3.	PLA D'ETAPES (opcional)	21
4.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA (opcional)	22
5.	NORMATIVA	23
	Títol I. Disposicions de caràcter general.....	24
	Article 1. Objecte.....	24
	Article 2. Àmbit territorial.....	24
	Article 4. Marc legal	25
	Article 5. Contingut documental	25
	Article 6. Interpretació	25
	Títol II. Disposicions de caràcter particular	26
	Capítol I. Règim urbanístic del sòl	26
	Article 7. Classificació del sòl.....	26

Article 8. Qualificació del sòl	26
Capítol II. Condicions d'ordenació i d'edificació	26
Article 9. Condicions d'edificació	26
Article 10. Condicions d'ús.....	27
Article 11. Regulació del subsol (si escau)	27
Article 12. Règim d'ús dels allotjaments	27
Article 13. Divisió horitzontal (si s'escau)	28
Article 14. Criteris bioclimàtics en els edificis	28
Article 15. Intervencions en l'edifici catalogat o amb protecció (si s'escau)	28
Disposicions addicionals.....	28
Disposicions transitòries	28
6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	29
Índex	29
7. ANNEXOS	30
Annex I. Dades registrals i cadastrals	30
Annex II. Resolucions de desafectació d'usos (si escau).....	30
Annex III. Estudi de viabilitat habitatge (si escau)	30
Annex IV. Avant-projecte d'edificació o d'intervenció en edifici existent (si escau)	30
Annex V. Altres	30
8. Quan s'escaigui per a les fases de tramitació d'aprovació provisional, d'aprovació definitiva o de text refós	31
0. Antecedents.....	31
0.1. Tramitació municipal del Pla especial urbanístic aprovat inicialment.....	31
0.2. Al·legacions.....	31
0.3. Informes organismes afectats.....	32
0.4. Canvis introduïts en el document aprovat inicialment	32
0.5. Canvis introduïts en el document aprovat definitivament (si s'escau).....	33

I. INTRODUCCIÓ

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (d'ara endavant DL 17/19) ha introduït modificacions en el text refós de la Llei d'urbanisme orientades a posar en marxa accions que puguin resoldre situacions d'emergència social. Amb aquesta finalitat, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra en el sistema d'equipaments comunitaris, reforçant el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Aquest canvi legislatiu permet la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sense la necessitat de modificar prèviament el planejament urbanístic general i per a l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, o per al canvi d'adscripció d'ús, serà necessari la elaboració i la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament.

Davant d'aquest canvi, des dels serveis tècnics de diversos Ajuntament de la demarcació ens han demanat si disposàvem d'algun exemple de Pla especial urbanístic de desenvolupament per a l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris. Tenint en compte aquesta demanda, des de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats s'ha considerat oportú elaborar un model de Pla especial urbanístic de desenvolupament (d'ara endavant PEU) per tal d'ajudar-los.

1.1. Objectiu del model

El principal **objectiu** d'aquest model és posar a disposició dels Ajuntaments de la demarcació un document tipus que pugui contribuir a agilitzar i facilitar l'elaboració i la tramitació d'aquell PEU, quan aquest instruments sigui necessari per endegar les actuacions i polítiques públiques destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o d'emancipació mitjançant allotjaments dotacionals.

El model de PEU identifica els supòsits que s'han identificat com a més habituals en el desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris quan aquests plans especial tenen per objecte concretar dels equipaments i són els següents:

- La concreció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari sense cap ús assignat pel planejament urbanístic general i la regulació de les seves condicions urbanístiques, d'acord amb l'article 67.d) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanismes (TRLU). (Supòsit identificat com A en aquest model de PEU)
- La modificació de l'ús assignat a un equipament comunitari i la regulació de les seves condicions urbanístiques, d'acord amb l'article 92.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). (Supòsit identificat com B en aquest model de PEU)

1.2. Públic a qui s'adreça

Aquest model està concebut com un instrument de suport tècnic als ens locals de la demarcació per a la redacció de plans especial urbanístics de desenvolupament que tinguin com a finalitat el desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris mitjançant la concreció, o canvi, de l'ús d'allotjament dotacional en sòls qualificats d'equipaments comunitaris.

1.3. Contingut i estructura del model

Aquest model és un document que orienta en els continguts mínims que ha d'incloure un PEU recollint les especificitats de l'assignació o canvi de l'ús d'allotjament dotacional:

introducció, memòria descriptiva, memòria justificativa, pla d'etapes, avaluació econòmica i financera, normativa i annexos.

Es proposa un text genèric representat en color negre i un text a completar, destacat en gris, que s'haurà d'adaptar recollint les especificitats de cada cas, tal com es representa a continuació:

«Text genèric proposat en cada apartat per tal que es mantingui al ser comú a les diferents supòsits i opcions del PEU i text a completar segons les especificitats.»

El text variable que correspon als supòsits i a les opcions recollides al model es destaca en color blau. A més dels dos supòsits identificats a l'apartat anterior respecte de la finalitat del PEU, respecte del planejament urbanístic vigent es distingeix entre la **OPCIÓ 1**, que serà quan es preveu el sistema d'habitatges dotacionals públics, i la **OPCIÓ 2**, que serà quan no hi hagi aquesta previsió.

Finalment, als diferents apartats del model també s'inclouen quadres que contenen orientacions o aclariments, respecte del text a completar, el text variables o respecte de la normativa aplicable. Aquestes notes es considera que seran d'utilitat en el procés d'adaptació del model per a la elaboració del PEU.

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Quadre d'aclariments o observacions, incloent l'explicació de les diferents opcions en cas de proposta de diferents alternatives de redactat.

I també quadres on es recullen les fonts a considerar en l'apartat en qüestió:

FONTS:

Quadre on s'especificarà la font de les dades a tenir en compte en l'apartat corresponent.

Cal recordar que aquest model s'haurà d'adaptar a les característiques pròpies del municipi i al planejament urbanístic general que desenvolupa.

1.4. Autoria

Aquest model d'instrument de PEU ha estat redactat per la Carolina Cabrera i la Lupe Serraima, arquitectes del Servei d'urbanisme de la GSHUA.

1.5. Fases de desenvolupament del treball

Per elaborar un PEU d'assignació de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari en base a aquest model, s'ha considerat convenient que es tinguin en compte les següents fases de desenvolupament del treball:

o Fase 1 Anàlisi prèvia

Es farà una anàlisi previ del planejament urbanístic general per tal de garantir que estigui reconeguda la clau i no hi hagués cap limitació per l'elaboració del PEU.

o Fase 2 Elaboració del document de PEU

Redacció del document de PEU amb la possibilitat de posar en comú amb el Servei d'urbanisme les consideracions i dubtes sorgits del document, si s'escau.

o Fase 3: Tramitació del PEU

Tramitació del PEU fins a la seva aprovació definitiva, inclòs el text refós, si s'escau, segons procediment establert per la normativa urbanística aplicable.

o Fase 4. Valoració final del PEU

Retorn per part de l'ens local al Servei d'urbanisme amb els informes rebuts durant la tramitació i una valoració respecte del model de PEU.

I.6. Marc normatiu d'aplicació

El marc legal del Pla especial urbanístic és el següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

La legislació a que es fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

I.6.1. Legislació en matèria d'habitatge i urbanisme amb incidència en el contingut del model de PEU.

I.6.1.1. Decret llei 17/2019, de 9 de desembre, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/19) modifica les determinacions en matèria d'habitatge del Text refós de la Llei d'urbanisme per fer front a reptes immediats mitjançant mesures de reforç urgents que puguin millorar l'accés a l'habitatge, mitjançant l'increment del parc d'habitatge protegit i de l'oferta general dels habitatges en règim de lloguer. Amb les seves mesures que preveu per resoldre situacions d'emergència social, es defineix l'allotjament dotacional en substitució de la definició dels habitatges dotacionals públics de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent en l'article 4.1. de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

«j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació,

de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.»

També s'estableix un nou règim per als equipaments comunitaris d'allotjament dotacional amb la modificació de l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge:

«Article 18. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional

1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix la dita legislació, d'acord amb la memòria social.

2. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ser titulars de sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional per construir i explotar allotjaments dotacionals de titularitat pública.

5. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.»

El DL 17/19 modifica del text refós de la Llei d'urbanisme amb mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals integrant el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema d'equipaments comunitaris, reforçant el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de vida de les persones que necessiten allotjament temporal. Amb el canvi classificatori també es modifica la denominació

d'habitatge a allotjament, posant èmfasi en la perspectiva que, segons quin sigui la seva situació, les necessitats temporals d'habitació de les persones es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius. Les modificacions concretes a l'article 34 (sistemes) del text refós de la Llei d'urbanisme són:

«11.1 Es deroga l'apartat 3 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.2 Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

a) Dificultat d'emancipació.

b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

c) Feina o estudi.

d) Afectació per una actuació urbanística.»

Donat que el DL 17/19 considera que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic.

S'afegeix una nova disposició transitòria, la vintena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

«Vintena. Equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada

A l'efecte que estableix l'article 34.5 ter.b), mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.»

El règim transitori establert en el Decret llei en relació amb aquestes mesures permet la construcció d'allotjaments dotacionals de titularitat pública en terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament urbanístic a les seves determinacions, quan el planejament esmentat no en concreti l'ús o com a ampliació d'equipaments existents d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que s'estableixin.

«Disposició transitòria novena. Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.

b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.»

I finalment, mitjançant la Disposició Addicional Segona les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional:

«Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.»

La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable i des dels poder públics han de respectar aquesta iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa. No obstant això, no és objecte d'aquest model recollir els supòsit de formulació del pla especial urbanístic per la iniciativa privada, i per tant, no s'inclou la corresponent justificació dels requisits específics establerts en cas d'iniciativa privada.

1.6.1.2. Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

El decret llei aborda la configuració jurídica dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AEC), per donar resposta a la demanda d'habitatge amb elements d'ús compartit. Amb la finalitat de facilitar l'ampliació del parc existent d'habitatge amb protecció oficial i també dels habitatges de lloguer de preu assequible.

Així mateix, la nova regulació dels allotjaments amb espais comuns complementaris ha de permetre desenvolupar noves fórmules d'habitatge de lloguer, amb una important demanda, però que avui no tenen encaix en l'actual marc normatiu perquè no les preveu. Aquestes noves tipologies d'habitatge compartit, essencialment el règim de lloguer, han d'abaratir el cost de l'emancipació dels joves i donar resposta a la creixent mobilitat laboral i formativa, però també permetre noves modalitats residencials d'altres franges de població com la gent gran.

El DL 50/2020 modifica la Llei del dret a l'habitatge per introduir les següents definicions:

“Article 18bis. Els allotjaments amb espais comuns complementaris

“1. Els allotjaments amb espais comuns complementaris, definits a l'article 3.p, poden construir-se en sòl destinat pel planejament urbanístic a usos d'habitatge.

“2. La normativa d'habitabilitat ha de determinar la superfície mínima que ha de tenir tant l'espai privatiu com els espais comuns complementaris de què han de disposar els allotjaments a què fa referència l'apartat 1. La suma de l'espai privatiu i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets.

“3. Quan els allotjaments amb espais comuns complementaris ocupen la totalitat d'un edifici, aquest edifici no es pot dividir en propietat horitzontal. En el cas que ocupin una part d'un edifici en propietat horitzontal, aquesta part ha de configurar-se com un sol element privatiu diferenciat dels altres elements que s'integren en el mateix règim de propietat horitzontal, com habitatges, locals o aparcaments.”

S'afegeixen dues noves lletres, la p i la q a l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“p) Allotjament amb espais comuns complementaris: l'habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.”

“q) Espais comuns complementaris: els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.”

I també s'afegeix un nou apartat, el 7, a l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«7. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal.»

També determina que fins a l'adaptació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, al Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, són aplicables les disposicions següents:

«1. Els espais comuns complementaris dels habitatges i dels allotjaments han de complir els requisits següents:

a) Han de tenir una superfície superior a 6 m² útils i s'hi ha de poder inscriure un cercle de 2,45 m de diàmetre.

b) Poden constituir un espai no segregat o independitzat dels elements comuns obligatoris que estableix la normativa aplicable, sempre que els espais comuns complementaris compleixin els requisits de la lletra a.

c) Quan siguin semioberts o coberts s'ha d'aplicar el que disposi la normativa urbanística quant al còmput de superfícies útils.

d) Resten subjectes al que estableix l'apartat 3.9 de l'Annex 1 del Decret 141/2012, relatiu a ventilació i il·luminació natural.

2. El càlcul de la superfície útil dels espais comuns complementaris que s'atribueix a cada habitatge o allotjament s'ha de fer de forma proporcional a la superfície útil dels habitatges de l'edifici, o al grup al qual s'atribueix aquell espai. En la cèdula d'habitabilitat s'ha de fer constar la superfície útil total d'ús compartit que gaudeix cada habitatge.

3. La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), a què fa referència l'apartat 3.7.1. de l'Annex 1 del Decret 141/2012, no pot ser inferior a 4 m² per persona, segons el llinar màxim d'ocupació que estableix l'article 4 de l'esmentat Decret, amb un mínim de 20 m² per habitatge.

4. Els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals de nova construcció han de complir els requisits mínims de l'Annex 1 del Decret 141/2012, amb les excepcions següents:

a) Queda exclòs del compliment obligatori l'apartat 2.6 de l'Annex 1, relatiu a les dotacions comunitàries.

b) Pel que fa a l'apartat 3.12 de l'Annex 1, s'admet que l'espai per rentar la roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible i amb les mateixes excepcions establertes a l'Annex 1.

c) Pel que fa a l'apartat 3.1. de l'Annex 1, relatiu a habitabilitat i ocupació:

1r. En el cas dels allotjaments amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m².

2n. En el cas d'allotjaments dotacionals mitjançant un habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m².

3r. En el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6 m² per allotjament.

4t. Quan la estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

5è. Quan els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals es generin en edificis existents també és d'aplicació l'annex 4 relatiu a les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent i l'article 6 relatiu als principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge."

1.6.1.3. Implantació de les infraestructures d'equipament comunitaris en terrenys reservats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics.

El TRLU determina que les infraestructures relatives al sistema urbanístic s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació, per tant, els terrenys que formen l'àmbit territorial del pla especial que s'elabori amb el

suport d'aquest model estaran qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

Tanmateix, també s'ha de tenir en compte per a terrenys que es trobin a la reserva de sistema urbanístics, l'article 34 del TRLU també preveu que es puguin implantar determinades infraestructures sense que el pla estableixi la reserva prèvia. I pel cas concret de les infraestructures d'equipament comunitari, on trobaríem els allotjaments dotacionals, si el planejament urbanístic admet l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en terrenys que tenen la condició de solar, també es podrien implantar aquestes infraestructures:

« Article 34. - Sistemes urbanístics generals i locals

[...]

9. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els casos següents:

a) En cas que la legislació sectorial corresponent reguli instruments específics per a l'execució de la infraestructura que siguin vinculants per al planejament urbanístic.

b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament urbanístic, s'admeti tant l'ús de l'equipament com altres usos d'aprofitament privat en terrenys que tenen la condició de solar.

c) Els centres destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admetin tant l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en les construccions a què fa referència l'article 47.3 o, si no està admès expressament, si concorren les circumstàncies de l'article 47.3 ter.

d) Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable en els supòsits a què fa referència l'article 48 bis i els que comportin exclusivament l'execució d'obres de connexió simple d'una actuació legalment implantada a la xarxa pública del servei corresponent, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.»

I.7. Tramitació del PEU

Prèviament a la tramitació del PEU per part de l'Ajuntament s'ha de valorar si considera necessari substanciar una consulta prèvia¹ recollida per la normativa de procediment administratiu comú.

¹ L'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques sota el títol "Principis de bona regulació", possibilita, en aplicació del principi de transparència, la participació activa dels potencials destinataris en l'elaboració de les normes. A aquest efecte, l'article 133 del mateix text normatiu regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de les normes amb rang de llei i reglaments establint que, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament s'ha de substanciar una consulta pública a través del portal web de l'Administració competent, en la qual s'ha de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma sobre:

- a) Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
- b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
- c) Els objectius de la norma.
- d) Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores.

El procediment de tramitació d'un PEU s'estableix a la legislació urbanística i es resumeix de forma esquemàtica en:

a) Formulació del PEU.

b) Adopció per part de l'ens local de l'acord d'**aprovació inicial**, de sotmetre el PEU a informació pública, establint el termini que serà com a mínim d'un mes, i de sol·licitar els informes preceptius als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

c) Tramitació després de l'aprovació inicial:

c.1) L'edicte de convocatòria de la informació pública s'ha de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

c.2) Publicació DOGC o BOPB, en un dels diaris de difusió local o autonòmica, tauler d'anuncis, web municipal l'edicte de l'acord. El termini d'informació pública s'inicia a partir de la última publicació.

c.3.) Sol·licitud d'informes preceptius i als organismes que resultin afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

c.4.) Competència d'aprovació definitiva correspon a l'ens local:

Sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme (CTU) que escaigui en cas que l'ens local tingui competències per aprovar definitivament el PEU. La CTU ha d'emetre i comunicar informe en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del planejament urbanístic derivat s'introdueixin canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

c.5) Notificació als propietaris afectats (si s'escau).

d) **Aprovació provisional** per l'ens local (no es requereix en cas de competència de l'aprovació definitiva per part de l'ens local en els casos de l'aparta e.1))

e) **Aprovació definitiva**

e.1) Competència d'aprovació definitiva no correspon a l'ens local

Un cop aprovat provisionalment el PEU es tramet a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui per a la seva aprovació definitiva.

e.2) Competència d'aprovació definitiva correspon a l'ens local

Un cop complert el tràmit d'informació pública es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, prescindint de l'aprovació provisional.

f) L'ens local ha de lliurar la documentació tècnica i administrativa del document aprovat definitivament en el termini d'un mes a la comissió territorial d'urbanisme corresponent als efectes d'informació, coordinació i arxivament. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PEU.

1.8. Referències i utilitats per a la redacció del PEU

Es relacionen un seguit de documents que poden aportar dades o arguments per tenir en compte en la memòria justificativa del PEU:

- Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, aprovat inicialment el 20 d'octubre de 2021 i actualment en tramitació. ([enllaç](#))

- Informe de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018 de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona ([enllaç](#))
- Estudi de quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2016) ([enllaç](#))
- Indicadors municipals d'habitatge de la demarcació de Barcelona (INDI_MHAB) ([enllaç](#)).
- Observatori local de l'habitatge de la Diputació de Barcelona ([enllaç](#))

II.MODEL DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC (PEU)

0. ANTECEDENTS

En cas de canvis en el document per a l'aprovació provisional o definitiva durant la tramitació s'ha d'introduir aquest apartat amb el contingut indicat a l'[apartat 8](#) d'aquest model de PEU.

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. Introducció

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Fer una breu introducció sobre els motius o antecedents que justifiquin la redacció del PEU. Fer esment que la procedència ve donada per l'interès públic de la proposta, si s'escau.

El text refós de la Llei d'urbanisme integra els allotjaments dotacionals en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, definint-los com els allotjaments que es destinen a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o d'assistència sanitària o d'assistència social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit, des de l'Ajuntament de **[nom municipi]** es considera que els allotjaments dotacionals han de jugar un paper fonamental en la solució de les situacions d'emergència social dels col·lectius que requereixen assistència residencial¹.

El planejament urbanístic general del municipi qualifica de sistema d'equipaments comunitaris els terrenys **[identificació emplaçament o denominació dels terrenys]** i mitjançant l'**adscripció/el canvi** d'ús d'allotjament dotacional públic a aquest equipament comunitari es podran impulsar polítiques d'habitatge públic per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació², en promoció pública, o bé, cercant mecanismes de col·laboració amb altres Administracions o amb la iniciativa privada.

D'acord amb la legislació urbanística es requereix d'aquest Pla especial urbanístic (d'ara endavant PEU) pel desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, podent concretar o modificar l'ús i la titularitat pública o privada de l'equipament³.

1.2. Objecte del PEU

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

En aquest apartat de la memòria s'ha de descriure si l'objecte del PEU és l'adscripció o la modificació de l'ús a l'equipament comunitari.

(SUPÒSIT A. Concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament públic)

¹ En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

² Pels municipis que disposin de la memòria social del POUM o del planejament urbanístic derivat es pot indicar els resultats.

³ D'acord amb l'article 67.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys [identificació dels terrenys] qualificats pel planejament urbanístic general de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, establir les seves condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament i, si s'escau, concretar la seva titularitat pública.

Aquest PEU és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix de la seva modificació prèvia i, en cap cas, les seves determinacions substitueixen les del planejament urbanístic general en la seva funció d'ordenació integral del territori.

(SUPOSIT B. Modificar l'ús de l'equipament públic)⁴

L'objecte d'aquest PEU és modificar el destí concret de [destí actual de l'equipament] al d'allotjaments dotacionals de l'equipament [identificació de l'equipament – SE.XX] i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació i, si s'escau, concretar la seva titularitat pública.

Aquest PEU és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix de la seva modificació prèvia i, en cap cas, les seves determinacions substitueixen les del planejament urbanístic general en la seva funció d'ordenació integral del territori.

1.3. Promoció i redacció del PEU

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Cal identificar al promotor de l'actuació que possibilitarà la demanda habitacions pels col·lectius concrets i es farà esment, si s'escau del suport del Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona. En cas de titularitat pública identificar l'administració i en el cas de l'INCASOL, si s'escau fer referència al conveni signat i la seva data.

Cal identificar als professionals que redacten i subscriuen el PEU, d'acord amb la Disposició addicional Tretzena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Aquest PEU està promogut per l'Ajuntament de [nom del municipi] que assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest de PEU per a concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a un equipament comunitari.

Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció d'aquesta figura de planejament urbanístic són:

- [afegir la identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen en la redacció i en qualitat de què intervenen].
- [...].

1.4. Àmbit d'actuació del PEU

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Descripció de l'àmbit territorial d'actuació del PEU identificant la finca o finques amb la referència cadastral corresponent i la seva adreça. Al contingut d'aquest punt es diferencia si l'àmbit correspon a una única parcel·la o varies.

Al model s'ha recollit la opció més habitual de sòl urbà però també es pot donar en altres classes de sòl.

⁴ D'acord amb l'article 92.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

(En cas d'un àmbit territorial d'una única parcel·la):

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb una única parcel·la de sòl urbà situada a [adreça de la parcel·la]. La referència cadastral de la parcel·la és [****]. Els terrenys estan qualificats de sistema d'equipaments comunitaris si escau determinar l'ús assignat (clau Eu) pel planejament urbanístic vigent i té una superfície total de [**, *] m² de sòl.

(En cas d'un àmbit territorial de més d'una parcel·la):

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb les parcel·les de sòl urbà situades a [adreça de les parcel·les]. Les referències cadastrals i les superfícies de les parcel·les són les següents:

- Parcel·la n1: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.
- Parcel·la n2: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.
- Parcel·la nx: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.

Els terrenys de totes les parcel·les estan qualificats de sistema d'equipaments comunitaris si escau determinar l'ús assignat (clau Eu) pel planejament urbanístic vigent i en total tenen una superfície de [**, **] m² de sòl.

FONTS:

Seu electrònica del Cadastre ([enllaç](#)).

Afegir plànol de sòl urbà 1/1000

1.5. Titularitat dels terrenys

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Els equipaments comunitaris no requereixen necessàriament la seva titularitat pública i per aquest motiu sovint els planejaments urbanístics generals determinen que els sòls de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'una nova figura de planejament urbanístic general, puguin conservar la seva titularitat, ajustant la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual el planejament urbanístic general ha qualificat el sòl o l'edificació. En aquests equipaments de titularitat privada si es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració pot adquirir el sòl o l'edificació.

La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments comunitaris que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant el PEU.

(En cas de titularitat pública):

Els terrenys on s'implantaran les infraestructures relatives a l'equipament comunitari són de titularitat pública [es pot especifica l'administració titular i la descripció].⁵

(En cas de titularitat privada i també objecte del PEU la titularitat pública):

Els terrenys on s'implantaran les infraestructures relatives a l'equipament comunitari són de titularitat privada i també és objecte d'aquest PEU fomentar el canvi a titularitat pública, d'acord amb a la normativa urbanística aplicable.⁶

1.6. Conveniència i oportunitat del PEU

ORIENTACIONS I ACLARIMENTS

Introduir una explicació succinta de les polítiques públiques o de les iniciatives, públiques o privades, que amb la finalitat de satisfer la demanda habitacional d'algun o de tots els col·lectius vulnerables que preveu la legislació, motiven l'actuació que requereix la concreció de l'ús d'allotjament dotacional del l'equipament comunitari. Quan s'escaigui, en aquest apartat s'ha de fer esment a les conclusions de l'Estudi de viabilitat de l'Oficina d'habitatge de la Diputació de Barcelona.

[Afegir com a introducció una descripció de les polítiques públiques en matèria d'habitatge que impulsen la proposta per a desenvolupar el sistema d'equipaments comunitaris d'allotjaments dotacionals i la seva destinació als col·lectius concrets].

L'objectiu de la proposta és destinar l'equipament comunitari [denominació de l'equipament] a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de realotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar i per això és necessari la concreció de l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari esmentat.

1.7. Planejament urbanístic vigent

1.7.1. Planejament supramunicipal

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Quan s'escaigui, introduir en aquesta apartat les referències o les justificacions de planejament urbanístic o sectorial d'àmbit supramunicipal que puguin incidir en l'objecte d'aquest PEU.

⁵ S'entén que la titularitat pública dels equipaments comunitaris no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de la gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i els objectes del planejament urbanístic general.

⁶ Veure l'article 67.1.d) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.7.2. Planejament urbanístic municipal

El planejament urbanístic general vigent en el municipi és [indicar el nom del Pla d'ordenació urbanística municipal, del Pla general d'ordenació urbana, de les Normes subsidiàries de planejament o de la Modificació puntual del planejament urbanístic general], aprovat definitivament [AD DD/MM/AA].

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Indicar en aquest apartat si el planejament urbanístic general vigent determina el sistema urbanístic d'habitatges dotacional públics diferenciat, d'acord amb el del TRLU prèviament a les modificacions introduïdes pel DL 17/19, o si no ho fa.

També s'ha d'indicar si a les normes urbanístiques del planejament urbanístic general vigent es determinen condicions d'ordenació o d'edificació per als equipaments que s'hagin de tenir en compte en aquest PEU.

En aquest model de PEU s'ha distingit entre les opcions següents:

Opció 1: El planejament urbanístic general preveu el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics:

Opció 1a: Hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics.

Opció 1b: No hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals

Opció 2: El planejament urbanístic general preveu condicions d'ordenació o d'edificació per al sistema urbanístic d'equipament comunitari que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU s'ha de justificar en aquest apartat de la memòria.

(OPCIÓ 1. El planejament urbanístic general determina el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics)⁷:

El planejament urbanístic general vigent preveu el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic com a sistema urbanístic diferenciat, d'acord amb la regulació que feia la legislació urbanística fins a la seva modificació pel DL 17/19.

La regulació del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics estan contingudes en els articles de les normes urbanístiques del planejament urbanístic general següents:

«transcripció dels articles de definició, determinacions o d'altres que regulin els habitatges dotacionals, d'ara endavant allotjaments dotacionals»

(OPCIÓ 2. El planejament urbanístic general no disposa de la clau diferenciada de sistema d'habitatges dotacionals públics)

El planejament urbanístic general no disposa d'una clau diferenciada de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.

⁷ D'acord amb la disposició transitòria novena del DL 17/19 els terrenys que el planejament urbanístic general no adaptat a les seves determinacions qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Per tant, entenem que no serà necessari la formulació d'un pla especial urbanístic per a concretar l'ús de l'equipament públic.

(Opció 2a. El planejament urbanístic preveu condicions d'ordenació o d'edificació per al sistema urbanístic d'equipament comunitari que s'hagi de tenir en compte.)

El planejament urbanístic general vigent no disposa d'una clau diferenciada de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics però regula disposicions comunes pels equipaments comunitaris que es valoren en aquest PEU i que són les següents:

«transcripció o enumeració de les condicions d'ordenació i/o d'edificació concretes i justificació de com es dona compliment a aquestes condicions amb l'ordenació i amb l'edificació de l'equipament comunitari objecte d'aquest PEU. »

1.8. Marc legal del PEU

El Pla especial urbanístic es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent, com també amb les restants disposicions legals aplicables. El marc legal del Pla especial urbanístic és el següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

La legislació a que es fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

1.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU

ORIENTACIONS I ACLARIMENTS

Descripció de la parcel·la i de les edificacions existents, si s'escau. En el cas d'edificacions existents es pot introduir la informació genèrica de l'antiguitat de l'edificació o dels usos preexistents, i si s'escau, fer una descripció de l'estat actual de l'edificació, amb detall de les condicions estructurals, funcionals i de seguretat preexistents i de les obres de nova construcció, rehabilitació, ampliació o reforma que cal dur a terme per acollir el nou ús d'allotjament dotacional.

En cas **d'edificació existent** a la parcel·la/a les parcel·les qualificada/es de sistema d'equipaments comunitaris es pot introduir quin és l'ús i l'estat de l'edificació i si s'han elaborat estudis o projectes amb la proposta de intervenció sobre l'edifici per convertir-lo o ampliar-lo al nou ús d'allotjament dotacional, es pot destacar:

- Si és una edificació que ja es destina a l'ús residencial o d'habitatge es pot indicar quin és el nombre d'habitatges existents i quin serà el nombre d'allotjaments previstos que es preveuen instal·lar i també quina serà la seva tipologia i el seu règim d'ús. També es pot descriure l'estat de l'edificació en general i dels espais comuns.
- Si el vol destinar un edifici d'equipament comunitari amb altre ús es pot explicar quin serà el nivell de la intervenció amb una valoració respecte del document tècnic elaborat de quins seran els paràmetres urbanístics que es requereixen modificar per fer possibles aquesta intervenció. De la mateixa forma en el cas d'intervencions en edificis existents també serà necessari fer l'anàlisi de les condicions d'ordenació i també de les condicions d'ús en cas que a l'edificació es vulguin desenvolupar altres activitats compatibles amb l'ús d'allotjaments dotacionals.
- Descripció dels serveis urbanístics que disposa i si els terrenys on es troba l'edificació té la condició de solar.

En aquest apartat també es pot incloure la referència als estudis de viabilitats o als avantprojectes realitzats. Per exemple, si s'ha elaborat per part de l'Oficina d'Habitatge de la GSHUA un Estudi de viabilitat sobre l'estat de conservació de l'edifici existent o sobre la viabilitat de la promoció, en aquest apartat es pot introduir les conclusions de l'estudi.

Descripció i estat del solar/s o parcel·la/les:

- [Incloure les característiques físiques i relació amb l'entorn].

[Incorporar imatges i un plànol escala de l'àmbit d'actuació].

[Si n'hi ha afegir en aquest apartat la referència als annexos que inclouen els estudis elaborats per a analitzar la viabilitat de la proposta d'equipament que es pretén dur a terme:

- Vegeu Annex III Estudi de viabilitat (segons recurs tècnic de l'Oficina d'habitatge de la GSHUA de la Diputació de Barcelona):

- Vegeu Annex IV Avantprojecte d'edifici d'obra nova.]

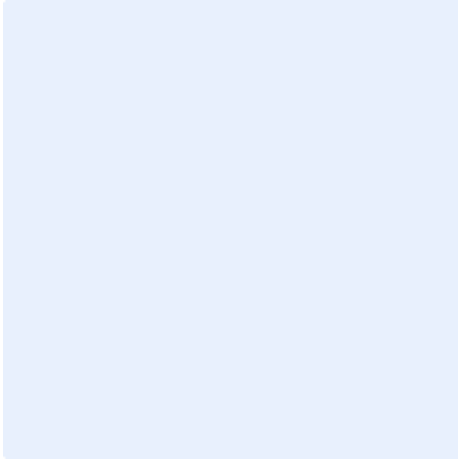
(En cas d'edifici existent):

L'edificació existent destinada a equipaments públic actualment es troba [introduir descripció de quin és l'ús i l'estat de l'edifici, incorporant les referències i conclusions dels estudis o projectes elaborats per destinar-lo al nou ús d'allotjament dotacional. Com a exemple es pot destacar: la descripció bàsica de l'edificació, el nombre d'habitatges existents i el nombre d'allotjaments previstos, la tipologia edificatòria, el règim d'ús, la justificació de la condició de solar i els serveis urbanístics existents, entre d'altres]

[Si n'hi ha afegir en aquest apartat la referència als annexos que inclouen els estudis elaborats per a analitzar la viabilitat de la proposta d'equipament que es pretén dur a terme:

- Vegeu Annex III Estudi de viabilitat (segons recurs tècnic de l'Oficina d'habitatge de la GSHUA de la Diputació de Barcelona):

- Vegeu Annex IV Avantprojecte d'edifici d'obra nova o d'intervenció en edifici existents.



Afegir imatge estat actual

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

S'ha de descriure la proposta especificant si és d'adscripció o de canvi d'ús a allotjament dotacional, definint les condicions d'ordenació i d'edificació i els l' equipament comunitari.

Respecte de les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament d'allotjaments dotacionals també s'han de justificar l'adequació a disposicions previstes pel planejament urbanístic vigent. D'aquesta forma, i d'acord amb les especificitats de cada cas, en aquest apartat es poden recollir les determinacions relatives als habitatges dotacionals públics i justificar l'adequació de les condicions proposades en aquest PEU o, ans el contrari, justificar les noves condicions proposades pel PEU.

En aquest model de PEU hem distingit entre les opcions següents:

Opció 1: El planejament urbanístic general determina el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics:

Opció 1a: Hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics.

Opció 1b: No hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per als sistema d'habitatges dotacionals

Opció 2: El planejament urbanístic general preveu condicions d'ordenació o d'edificació per al sistema urbanístic d'equipament comunitari que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU s'ha de justificar en aquest apartat de la memòria.

La justificació de l'adequació de les condicions d'ordenació i d'edificació proposades al planejament urbanístic vigent s'han d'incloure en aquest apartat, alguns exemples serien:

- Adequació de l'edificació d'equipaments comunitaris a les necessitats funcionals del seu ús i a l'entorn urbà, al paisatge i a les condicions mediambientals del lloc.
- El tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament s'ajusta a la de l'entorn o es requereix un tipus d'ordenació molt diferent per a l'edificació planificada pel nou ús d'allotjaments dotacionals.

2.1. Justificació de la proposta

(SUPÒSIT A. Concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament públic)

Com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva l'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys [adreça o denominació dels terrenys] qualificats pel planejament urbanístic general com a sistema d'equipaments comunitaris, [establir la seva titularitat pública i les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament].

D'aquesta forma es possibilita la implantació d'unes noves instal·lacions que puguin satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones [especificar si escau el col·lectiu al qual es destinaran els allotjaments dotacionals].

(SUPOSIT B. Modificar l'ús de l'equipament públic)⁸

Com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva, l'objecte d'aquest PEU és canviar a l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys [adreça o denominació dels terrenys] qualificats pel planejament urbanístic general com a sistema d'equipaments comunitaris amb ús

⁸ D'acord amb l'article 92.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

[destí actual de l'equipament comunitari), establir la seva titularitat pública i les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament].

D'aquesta forma es possibilita la implantació d'unes noves instal·lacions que puguin satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones [especificar si escau el col·lectiu al qual es destinaran els allotjaments dotacionals].

La idoneïtat de l'ús d'allotjaments dotacionals per aquest equipament comunitari es justifica pels motius següents:

- Per les possibilitats d'accessibilitat mitjançant la utilització de transport públic, [detallar quines connexions té].
- Per la seva situació estratègica amb proximitat als serveis i equipaments i proper al comerç del municipi. Aquesta ubicació preveu un impuls i dinamització d'aquesta zona.
- Per les seves pròpies dimensions, que permet executar aquest tipus d'equipament comunitari amb les dimensions coherents i a l'escala adequada respecte al teixit urbà existent i el seu entorn.
- Altres segons les especificitats de la proposta.

[Si escau, en aquest punt es pot completar la justificació de la idoneïtat de l'equipament comunitari amb alguna imatge.]

(OPCIÓ 1. El planejament urbanístic general determina el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics):

(OPCIÓ 1a. Hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics):

En aquest PEU s'han tingut en compte la regulació que preveu el planejament urbanístic general i que es recullen a l'apartat 1.7 de la memòria descriptiva.

Així mateix, les noves condicions urbanístiques que es determinen en aquest PEU s'ajusten a les necessitats funcionals dels allotjaments dotacionals, garantint la integren de l'equipament públic amb el tipus d'ordenació de l'entorn i respectant el paisatge urbà.

Les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament són les següents:

- Tipus d'ordenació: [edificació segons alineació de vial/edificació aïllada/volumetria específica].
- Altura reguladora màxima: 0,00 m.
- Ocupació màxima: 00 per 100.
- Edificabilitat: X m² sostre/m² sòl.
- [Altres segons especificitats municipals]

(OPCIÓ 1b. No hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics)

El planejament urbanístic general preveu una clau destinada a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics però no estableix cap condició d'ordenació o d'edificació comunes que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU.

Així mateix, les condicions urbanístiques que es determinen en aquest PEU s'ajusten a les necessitats funcionals dels allotjaments dotacionals i s'integren amb el tipus d'ordenació de l'entorn, respectant el paisatge urbà.

Les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament són les següents:

- Tipus d'ordenació: [edificació segons alineació de vial/edificació aïllada/volumetria específica].
- Altura reguladora màxima: 0,00 m.
- Ocupació màxima: 00 per 100.
- Edificabilitat: X m² sostre/m² sòl.
- [Altres segons especificitats municipals]

(En cas que la memòria social del POUM o del planejament urbanístic derivat justifiqui el sistema d'allotjament dotacional o en defineixi alguns objectius de producció d'aquesta modalitat d'allotjament concret també es pot justificar en aquesta apartat.)

La llei del dret a l'habitatge (LDH) determina⁹ que els municipis han de qualificar terrenys i preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'allotjaments dotacionals públics per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.

Així doncs, també és objectiu d'aquest PEU donar compliment a la LDH dotant el municipi d'un equipament comunitari d'aquestes característiques d'acord amb la memòria social del [POUM o planejament urbanístic derivat].

(OPCIÓ 2. El planejament urbanístic general preveu condicions d'ordenació o d'edificació per al sistema urbanístic d'equipament comunitari que s'han de tenir en compte en aquest PEU)

Aquest PEU estableix condicions d'ordenació i d'edificació que s'ajusten a les necessitats funcionals de l'equipament comunitari d'allotjaments dotacionals i tenen en compte l'adequada integració del nou edifici amb el paisatge i seu entorn urbà.

Les condicions d'ordenació i d'edificació establertes de l'equipament comunitari són les següents:

- (opcional) Superfície d'aplicació: [**, **] m² (superfície de parcel·la qualificada d'equipament comunitari i referència al plànol d'informació o topogràfic).

(En cas de tipus d'ordenació d'Alineació de vial)

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **alineació de vial**.
- Alçada reguladora màxima: (L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de [**, *] m. I el punt d'aplicació és [**]./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.)
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en [PB+xPP+golfes].
- Profunditat edificable: [**, *] m.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: xx hab.
- [Altres condicions d'ordenació i d'edificació]

⁹ D'acord amb l'article 18.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

(En cas de tipus d'ordenació d'Edificació aïllada)

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **edificació aïllada**.
- Sostre màxim edificable: El sostre que es pot situar a l'interior/ que es pot edificar és de **[***, *]** m².
- Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en **[**]**.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de **[**]** m. I el punt d'aplicació és la cota **[***]**./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: **[x]** hab.
- Construccions auxiliats i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre l'ARM i més enllà del gàlib del volum existent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació.
- **[Altres condicions d'ordenació i d'edificació]**

(En cas de tipus d'ordenació de Volumetria específica)

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **volumetria específica**.
- Sostre màxim edificable: El sostre que es pot situar a l'interior/ que es pot edificar és de **[***, *]** m².
- Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en **[**]**.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de **[***]** m. I el punt d'aplicació és la cota **[**]**./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: **[x]** hab.
- Construccions auxiliats i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre l'ARM i més enllà del gàlib del volum existent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació.
- **[Altres condicions d'ordenació i d'edificació]**

Les condicions urbanístiques justificades en aquest apartat es regulen, mitjançant el text articulat recollit a la normativa d'aquest PEU. Per a la resta de condicions urbanístiques no regulades expressament en dita normativa seran d'aplicació les disposicions comunes del planejament urbanístic general vigent.

2.2. Suficiència de la reserva de l'equipament destinat a (ús anterior de l'equipament)

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Aquest apartat s'afegirà només en el supòsit B d'aquest model de PEU.

En cas que els terrenys tinguin assignat un ús d'equipament comunitari diferent al d'allotjaments dotacionals i l'objecte del PEU sigui el canvi a aquest ús es recomana incorporar aquest apartat al PEU.

El canvi dels usos assignats pel planejament urbanístic als diferents equipaments comunitaris requereix el corresponent PEU d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades d'aquesta modificació.

Es canvia l'ús assignat a l'equipament comunitari [nom de l'equipament] de [ús assignat a l'equipament comunitari] a allotjaments dotacionals comunitaris.

Cal tenir en compte que en relació a necessitats d'equipaments de [nom del municipi], a data d'avui, es presten tots els serveis obligatoris que estableix la legislació vigent en matèria de règim local i que no necessita disposar dels terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU per garantir la continuïtat de la prestació dels esmentats serveis obligatoris, ni d'ampliacions previstes. A més, el municipi de [nom del municipi] disposa de reserves d'equipaments comunitaris disponibles en sòls vacants o previstes com a cessions obligatòries i gratuïtes en sòl pendent de desenvolupar.

Per tant, es conclou que es pot canviar l'assignació d'ús del sistema d'equipament comunitari a ús d'allotjament dotacional donat que s'ha acreditat que no cal destinar-lo a l'ús [indicar ús anterior].

2.3. Titularitat pública del sòl

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS

Integren el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris els equipaments de titularitat públiques que preveu el planejament urbanístic en compliment dels estàndards que exigeix la normativa urbanística i de les reserves determinades pel planejament urbanístic general per las sectors de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable delimitat . També integren aquest sistema la resta d'equipaments que preveu el planejament, siguin de titularitat pública o privada. En tot cas, correspon al planejament urbanístic determinar els sòl es poden implantar equipaments d'una o altra titularitat. (art. 33.2 RLU)

En aquest apartat s'ha de justificar la titularitat pública de la finca i si s'escau dels determinacions establertes pel planejament urbanístic respecte de la titularitat pública de l'equipament. En cas d'equipaments de titularitat privada on, mitjançant aquest PEU, també es concreta la titularitat pública del mateix es pot justificar en aquest apartat.

L'Ajuntament de [nom del municipi] és titular d'un [edifici o edificis/terrenys] que [introduir descripció de les característiques principals de l'edifici existent i de la intervenció prevista per a l'adaptació si s'escau o del solar o de les característiques principals del solar].

(Si escau) El planejament urbanístic general determina pel sistema d'equipaments comunitaris que:

«Transcripció dels articles que estableixen determinacions específiques respecte de la titularitat pública del sistema d'equipaments comunitaris.»

Descripció registral de la finca/ de la finques:

La finca [*] està inscrita en el Registre de la Propietat de [*] número [*] identificada com la finca número [*], volum [*], llibre [*], foli [*] i finca número [*], llibre [*], foli [*], inscripció primera. En la finca registral hi consta [*]. En la finca registra no consten càrregues ni gravàmens. S'incorpora a l'Annex I la còpia de la nota simple informativa del registre de la propietat i de la fitxa del cadastre.

Inventari municipal

La finca/ Les finques que correspon/en a [*] consta en l'inventari municipal amb la fitxa número [identificació de la finca], de la qual s'extreu la següent descripció:

«Transcripció de la descripció de la fitxa de l'inventari municipals.»

S'incorpora a l'[Annex V](#) la Fitxa de l'inventari municipal.

(Si escau en cas de desafectació al servei públic d'un edifici públic existent, com podria ser l'autorització prèvia dels Serveis Territorials d'Ensenyament corresponents per a la desafectació del servei públic escolar)

(Si escau) S'incorpora a l'[Annex X](#) amb l'autorització per a la desafectació de l'ús o del servei públic corresponent.

(En cas de concreció de la titularitat pública de l'equipament al PEU per als equipaments existents de titularitat privada quan el planejament urbanístic general difereix al planejament especial la concreció de l'ús i de la titularitat pública de l'equipament.)

Mitjançant aquest PEU de desenvolupament de l'equipament comunitari es concreta l'ús de l'equipament comunitari [i la seva titularitat pública].

2.4. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

L'adscripció a l'ús d'allotjaments dotacionals d'aquest sistema urbanístic d'equipaments situat en el nucli urbà de [nom del municipi] contribueix a garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat, afavorint la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge, evitant la segregació espacial de col·lectius econòmicament més febles i avançant cap a un territori socialment més cohesionat.

Els nous allotjaments dotacionals també permetran la recuperació [d'equipaments comunitaris en desús o de solars buits], afavorint d'aquesta manera a la cohesió social del territori i potenciant l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.

(si s'escau) Finalment, pel que fa la distribució territorial dels sistemes urbanístics, es considera que la ubicació al nucli de població de [nom del municipi] afavoreix la funcionalitat dels allotjaments dotacionals.

Per tant, el PEU garanteix el desenvolupament sostenible del territori.

2.5. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica

El procediment d'**avaluació ambiental** és un instrument, tècnic i administratiu, que té com a objecte garantir la integració dels valors i dels criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient.¹⁰

El marc jurídic actual a Catalunya respecte l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou preceptes que tenen caràcter de bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes no seran objectes d'avaluació ambiental estratègica, per la manca

¹⁰ D'acord amb l'article 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, els instruments de planejament urbanístic derivat que no tingui efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixin només a sòl urbà o desenvolupin planejament urbanístic general avaluat ambientalment.¹¹

Donat que es tracta d'un tipus de PEU d'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari situat en sòl urbà i que no s'estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000¹² o del Pla d'espais d'interès natural, el PEU no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Pel que fa a l'**informe ambiental** dels plans especial urbanístics establerts per la legislació urbanística¹³ i que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia d'aquests instruments, aquest PEU estableix condicions d'ús i d'ordenació d'un equipament comunitari en sòl urbà i les seves determinacions no produiran requeriments ambientals significatius. Per tant, es considera que d'acord amb l'abast de les determinacions del PEU es no és necessari incloure aquest informe ambiental.

2.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS

La legislació que regula les estudis d'avaluació de la mobilitat generada, Decret 344/2006, de 19 de setembre, diferencia entre els municipis de més o de menys de 5.000 habitants per a establir la necessitat o no d'incorporar un estudi de la mobilitat generada com a documents independent o no, i determina que s'han incloure en els planejaments urbanístics derivats i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitat.

(En cas d'implantació d'un nou ús i per a municipis de més de 5.000 habitants)

El reglament de la Llei d'urbanisme¹⁴ estableix que serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat.¹⁵

¹¹ D'acord amb l'apartat sis de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

¹² En els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.

¹³ D'acord amb l'article 100.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

¹⁴ D'acord amb l'article 94.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

¹⁵ D'acord amb l'article 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme: «94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.»

La legislació sobre mobilitat vigent¹⁶ estableix que, als municipis de més de 5.000 habitants, quan es plantegi la tramitació d'un instrument de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, s'ha d'incloure un estudi de la mobilitat generada com a document independent.

(Incloure resum i adjuntar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada com annex quan s'escaigui.)

(En cas d'implantació d'un nou ús i per a municipis de menys de 5.000 habitants)

La legislació sobre mobilitat vigent¹⁷ estableix pels municipis de menys de 5.000 que no és necessari l'esmentat estudi d'avaluació de la mobilitat generada figures als instruments de planejament urbanístic derivat per a actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges. Assimilant els allotjaments dotacionals a habitatges, **aquest PEU no suposa una implantació superior a 250 i, per tant, no s'ha d'incloure un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.**

Altrament l'àmbit territorial del PEU disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici i **la proposta no modificarà de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.**

(En cas de no implantar un nou ús per a tots els municipis):

La legislació sobre mobilitat vigent¹⁸ estableix que s'haurà d'incloure un estudi de mobilitat generada com a document independent, quan es plantegi la tramitació de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. En aquest cas, en tractar-se d'una concreció d'un ús ja permès pel planejament urbanístic vigent, es considera que **no s'ha d'incloure un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.**

Altrament l'àmbit territorial del PEU disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici i **la proposta no modificarà de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.**

2.7. Canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental pel que tal que tant les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cycle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit territorial d'aquest PEU és molt acotat en el territori, on sols s'adscriu/ es canvia l'ús d'allotjament dotacional i s'estableix els paràmetres d'ordenació. Tenint en compte

¹⁶ D'acord amb l'àmbit d'aplicació de l'article 3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

¹⁷ Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

¹⁸ Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

la finalitat del PEU es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de nova edificació, de rehabilitació o d'ampliació.

Tot i que, l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de definició dels diferents projectes d'edificació possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la Llei 16/2017 mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

El PEU potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions existents o noves, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

També vigilarà i impulsarà la construcció amb criteris bioclimàtics, amb l'objectiu que la Llei marca pel 2020 on fixa que els nous edificis construïts o grans rehabilitacions siguin de consum energètic gairebé nul.

Alhora que la rehabilitació energètica del parc d'habitatges contempli el millorament de l'estalvi i l'eficiència energètica.

2.8. Urbanisme i salut

L'evidència científica sobre l'efecte perjudicial que té sobre la salut de les persones el fet de viure en unes condicions residencials insatisfactòries i/o inadequades ha anat en augment als darrers anys. Les condicions residencials influencien la salut de les persones, ja sigui per les condicions de l'entorn on s'ubiquen els habitatges, per les característiques de l'edifici o per les condicions particulars del propi habitatge. Alhora, les dificultats per accedir a l'habitatge i mantenir-lo i per a què aquest habitatge respongui a les necessitats de les persones que hi resideixen, també poden derivar en problemes per a la salut de les persones.

L'adscripció a l'ús d'allotjament dotacional d'aquest sistema urbanístic a un solar situat en el nucli urbà de [nom del municipi] pot contribuir a la millora de la salut de la població acollida. Els nous allotjaments dotacionals poden contribuir al benestar dels seus usuaris, garantint unes condicions residencials satisfactòries i adequades.

Les característiques dels edificis tenen implicacions importants en la salut de les persones que hi resideixen.

Tot i que, els criteris concrets de salut s'hauran de concretar en el moment de definició dels diferents projectes possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que

estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per a garantir un potencial impacte positiu sobre la salut dels usuaris en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions es dissenyin d'acord amb els criteris següents:

- Utilitzar tècniques constructives que facilitin la reutilització, ja que permeten estalviar energia i recursos, i per tant, reduir la contaminació ambiental i millorar la salut pública.
- Potenciar el verd (cobertes o façanes verdes) i les circulacions de l'aire, per evitar la concentració de contaminants; preveure la presència d'aigua per dotar l'ambient de més frescor i humitat; o preveure zones ombrívoles per protegir-nos de la radiació solar (en espais privats i comunitaris).
- Utilitzar sistemes de climatització passiva (sense despesa energètica), que eviti el consum d'energia, afavoreixi el confort i eviti la contaminació ambiental
- Fer edificis d'habitatges accessibles i practicables eliminant les barreres arquitectòniques que limiten l'activitat de les persones amb diversitat funcional.
- Fomentar la utilització de materials saludables i respectuosos amb el medi ambient.

Per tant, **el PEU garanteix un impacte positiu sobre el benestar i la salut de les persones.**

2.9. Urbanisme i gènere

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a termes per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

En aquest PEU es considera la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet de visualitzar dones i homes en llur dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet de trobar línies de reflexió i d'actuació per erradicar les desigualtats. Un enfocament que permet identificar les necessitat i la realitat de tothom, tenint en compte la complexitat de cada persona.

En compliment del principi de perspectiva de gènere i per assolir la igualtat efectiva entre dones i homes, sense cap tipus de discriminació per raó de sexe o gènere, les polítiques i actuacions dels poders públics s'han de regir pels principis establerts a Llei d'igualtat efectiva entre homes i dones que poden resumeixen en:

- 1) Transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere.
- 2) Equilibri entre el treball de mercat i el treball domèstic i de cura de persones i coresponsabilitat en el treball.
- 3) Erradicació de la violència masclista.
- 4) Apoderament de les dones.
- 5) Democràcia paritària i participació paritària de dones i homes en els afers públics.
- 6) Perspectiva de les dones.

- 7) Justícia social i redistribució de la riquesa.
- 8) Ús no sexista ni estereotipat del llenguatge.

L'Ajuntament per a fer efectius els principis enunciats al paràgraf anterior i respecte de les polítiques d'urbanisme, ha de:

- a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Amb caràcter general, es justifica que aquest pla especial vetllarà en aquesta línia per la incorporació de la perspectiva de gènere en la seva elaboració i en la seva execució i per a complir les mesures referenciades respecte de les polítiques urbanístiques, garantint:

- a) La planificació basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- b) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en l'actuació urbanística.
- c) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.
- d) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.
- e) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectiu en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.
- f) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.
- g) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin les persones interessades.
- h) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per tant, **el PEU garanteix el compliment al principi de perspectiva de gènere en el disseny de la ciutat i en la elaboració del planejament urbanístic.**

3. PLA D'ETAPES (opcional)

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Aquest apartat no es considera obligatori, tot i així, si es preveu més d'una etapa en l'execució del PEU i es considera pertinent justificar-ho a la memòria es poden establir les previsions temporals d'execució de les actuacions previstes del PEU en aquest apartat, establint el desenvolupament ordenat de les actuacions, amb subjecció a unes prioritats i a un calendari.

(En cas d'una única etapa)

Aquest PEU es desenvoluparà en una única etapa que comprendrà l'execució de les obres i els treballs necessaris per a implantar l'equipament comunitari destinat a allotjaments dotacionals, les mesures d'integració paisatgística i, si s'escau, les obres de sanejament de l'interior de la parcel·la i la connexió a la resta de serveis de la finca a la xarxa municipal corresponent. Es preveu que el termini màxim d'aquesta etapa sigui de anys.

(En cas de més d'una etapa)

Amb caràcter general, les actuacions previstes en aquest PEU s'han de desenvolupar en les fases següents:

Fase 1. (nom de la fase)

En aquesta fase es desenvoluparan les actuacions següents:

-
-

El termini màxim per a l'execució d'aquesta fase s'estableix en mesos/anys.

Fase 2. (nom de la fase)

En aquesta fase es desenvoluparan les actuacions següents:

-
-

El termini màxim per a l'execució d'aquesta fase s'estableix en mesos/anys.

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA (opcional)

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

El TRLU no exigeix com a documentació específica la viabilitat econòmica per als plans especials urbanístics sinó són d'iniciativa privada (d'acord amb l'article 102.1 del TRLU).

L'avaluació econòmica i financera d'un pla conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del present PEU. A l'avaluació econòmica s'ha de tenir en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, si s'escau.

En aquest model de PEU es proposa un apartat per quan, més enllà de les obligacions imposades per la legislació urbanística, es consideri necessari incloure un document de l'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació o del projecte que el PEU descriu.

La previsió global de les despeses de les actuacions previstes en aquest PEU es quantifiquen en el quadre següent:

	Superfície (m ²)	Preu (€/m ²)	Total (€)
Despeses de transformació urbanística (si escau)			
Despeses d'urbanització (si escau)			
Despeses de construcció edificació o d'intervenció en edifici existent			
Ingressos			
Total			

Aquest import total és una estimació de les obres i dels treballs previstos per a la implantació de l'equipament comunitari d'allotjaments dotacionals i es concretarà un cop s'hagin redactat els projectes tècnics corresponents.

5. NORMATIVA

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Les normes del PEU tenen com a finalitat regular l'ús de l'equipament comunitari destinat a allotjament dotacional i també les condicions d'ordenació i les normes d'edificació particulars d'equipament que s'implantarà.

A les disposicions de caràcter general es poden regular les normes planificadores, procedimentals i de garantia i a les disposicions de caràcter particular es regularan les condicions d'ús i d'ordenació i les normes d'edificació de l'equipament.

Quan s'escaigui a la part final de les disposicions normatives està constituïda per les disposicions addicionals i les disposicions transitòries que s'escaiguin.

!! Es considera que no serà necessari repetir aquelles definicions i regulacions comunes totes les zones o sistemes que ja es troben regulades planejament urbanístic general. **(seguretat jurídica)**

(El capítol 1 del Títol segon ha de ser concordant amb [l'apartat 2.1 de la memòria justificativa](#))

Ens podem trobar en diferents opcions:

Opció 1: El planejament urbanístic general preveu el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics:

Opció 1a: Hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals públics.

Opció 1b: No hi ha determinacions relatives a condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'habitatges dotacionals

Opció 2: El planejament urbanístic general preveu condicions d'ordenació o d'edificació per al sistema urbanístic d'equipament comunitari que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU s'ha de justificar en aquest apartat de la memòria.

Criteris i orientacions per a establir les condicions d'ús i d'ordenació del sistema d'equipament d'allotjament dotacional, sempre que no contradigui el planejament urbanístic general:

- (1) L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en que se situen i a les condicions ambientals del lloc.
- (2) Al sòl urbà per als equipaments ha de regir el tipus d'ordenació (alineació de vial, edificació aïllada o volumetria específica) de la zona on se situa l'equipament o, si escau, de la zona contigua, i s'han de respectar les condicions d'edificació vigents, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà de justificar al PEU. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús equipament.

Disposicions addicionals

Donat que es tracta d'un instrument de planejament urbanístic que regula en detall un àmbit territorial concret entenem que habitualment no serà necessari incorporar disposicions addicionals, tot i així, la valoració de si s'han de preveure o no es farà durant la redacció.

Disposicions transitòries

Aquestes disposicions han d'incloure els preceptes que siguin necessaris per facilitar l'acomodació de les situacions anteriors al règim que establirà l'entrada en vigor d'aquest Pla especial urbanístic

Títol I. Disposicions de caràcter general

Article 1. Objecte

(SUPÒSIT A. Concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament públic)

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari [SE.AD.Xn] i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació.

(SUPÒSIT B. Modificar l'ús de l'equipament públic)¹⁹

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és modificar l'ús [d'ús anterior] al d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari [SE.AD.Xn] i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació .

(Si escau quan es determini la titularitat pública de l'equipament comunitari)

També és objecte d'aquest PEU concretar la titularitat pública d'aquest equipament.

Article 2. Àmbit territorial

(En cas d'àmbit territorial d'una única parcel·la)

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb la parcel·la de sòl urbà situada a [identificació de la finca].

La referència cadastral de la parcel·la és [****] i té una superfície total de [**, **] m² de sòl. [Identificar la font d'on s'ha obtingut aquesta superfície: Cadastre, Registre o topogràfic]

(En cas d'àmbit territorial de més d'una parcel·la)

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU són les parcel·les de sòl urbà situades a [identificació de les finques].

Les referències cadastrals i les superfícies de les parcel·les són les següents:

- Parcel·la n1: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.
- Parcel·la n2: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.
- Parcel·la nx: referència cadastral [****] i superfície total [**, **] m² de sòl.

[Identificar la font d'on s'ha obtingut aquesta superfície: Cadastre, Registre o topogràfic]

Article 3. Tipus d'equipament comunitari

(En cas de voler regular que la destinació de l'allotjament dotacional per a tots els col·lectius previstos per la legislació.)²⁰

El sistema urbanístic d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU és concreta en l'ús d'allotjament dotacional, amb destinació als col·lectius determinats per la legislació vigent [i s'identifica amb les lletres SE.AD.Xn].²¹

¹⁹ D'acord amb l'article 92.2.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

²⁰ Es considera que si el pla especial no inclou, amb caràcter normatiu, no determina el col·lectiu concret de persones a quès es destina es poden destinar a qualsevol dels recollits per la Llei d'urbanisme.

²¹ D'acord amb l'article 34 del TRLU i d'acord amb la definició d'allotjament dotacional de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

(En cas de voler regular la determinació del col·lectiu a qui va destinat.)

El sistema urbanístic d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU és concreta en l'ús d'allotjament dotacional, amb destinació a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de [\[dificultat d'emancipació/requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social/feina o estudi/afectació per una actuació urbanística, i s'identifica amb les lletres \(SE.AD.X\)\].²²](#)

Article 4. Marc legal

1. El present PEU es formula a l'empara de la legislació urbanística i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.
2. El present PEU i les determinacions que fa s'han elaborat d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general vigent. Això no obstant, s'han introduït en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques per acomplir llur funcions en els termes regulats per la legislació urbanística.

Article 5. Contingut documental

El present PEU, de conformitat amb el que estableix l'article 69 del TRLU, conté la documentació següent:

1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa
3. Pla d'etapes
4. Avaluació econòmica i financera
5. Normativa
6. Documentació gràfica
7. Annexos:
 - [Annex I. Dades registrals i cadastrals](#)
 - [Annex II. Resolucions de desafectació d'usos \(si escau\)](#)
 - [Annex III. Estudi de viabilitat habitatge \(si escau\)](#)
 - [Annex IV. Avant-projecte d'edificació o d'intervenció en edifici existent \(si s'escau\)](#)
 - [Annex V. Altres](#)

Article 6. Interpretació

1. Les disposicions d'aquest PEU s'interpreten atenent al propi contingut i a les determinacions expressades a la memòria, de conformitat amb l'objecte definit a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques.
2. Per a tot allò no regulat expressament en aquesta normativa regeixen les disposicions de les normes urbanístiques del [\[Pla d'ordenació urbanística municipal/ del Pla General d'Ordenació Urbana/ del les Normes Subsidiàries/planejament urbanístic derivat se és el cas\]](#).

²² D'acord amb l'article 34 del TRLU i d'acord amb la definició d'allotjament dotacional de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Títol II. Disposicions de caràcter particular

Capítol I. Règim urbanístic del sòl

Article 7. Classificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan classificats com a [sòl urbà/sòl no urbanitzable].

Article 8. Qualificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional (clau SE.AD.Xn).

Capítol II. Condicions d'ordenació i d'edificació

Article 9. Condicions d'edificació

Els paràmetres generals de l'edificació són els següents:

- (Si escau) Superfície de l'àmbit territorial d'aplicació: Definit per la superfície de parcel·la i qualificada d'equipament comunitari és de **, ** m². [referència al plànol informatiu o d'ordenació si s'escau]

(En cas de regulació per a l'ordenació segons Alineació de vial):

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **alineació de vial**.
- Alçada reguladora màxima: (L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de [***, *] m. i el punt d'aplicació és [**]./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.)
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en [PB+XPP+golfes].
- Profunditat edificable: [***, *] m.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: [x] hab.

(En cas de regulació per a l'ordenació segons Edificació aïllada):

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **edificació aïllada**.
- Sostre màxim edificable: El sostre que es pot situar a l'interior/ que es pot edificar és de [***, *] m².
- Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en [*].
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de [*] m. I el punt d'aplicació és la cota [**]./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: [x] hab.
- Construccions auxiliats i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre l'ARM i més enllà del gàlib del volum existent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació.

(En cas de regulació per a l'ordenació segons Volumetria específica)

- Tipus d'ordenació: S'aplicarà el tipus d'ordenació segons **volumetria específica**.
- Sostre màxim edificable: El sostre que es pot situar a l'interior/ que es pot edificar és de [***, *] m².
- Ocupació màxima de parcel·la: L'edificació destinada a allotjaments dotacionals s'ubicarà en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació.

- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en [*].
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de [*] m. I el punt d'aplicació és la cota [**]./ L'alçada reguladora màxima és la corresponent a la de l'edifici existent.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: [x] hab.
- Construccions auxiliats i instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre l'ARM i més enllà del gàlib del volum existent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani dins tota l'àrea representada com a ocupació de les edificacions en el plànol d'ordenació.

(Si el planejament urbanístic general preveu unes condicions d'edificació que s'han de tenir en compte a la normativa del PEU s'ha d'indicar en aquest article):

Les condicions d'edificació regulades als articles [**] i [**] de la normativa urbanística del [Pla d'ordenació urbanística municipal/ del Pla general d'ordenació urbana/ de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic] són d'aplicació al sistema urbanístic d'equipament comunitaris [SE.HD.Xn] objecte d'aquest PEU.

Article 10. Condicions d'ús

1. L'ús principal de l'equipament comunitari serà el d'allotjament dotacional amb destinació als col·lectius establerts per l'article 5 d'aquesta normativa, [SE.AD.Xn].
2. Es poden admetre com a usos [compatibles o complementaris²³] aquells directament vinculats amb l'ús principal dels allotjaments dotacionals, els altres usos d'equipaments comunitaris que siguin d'interès públic o d'interès social [omplir amb altres usos que es considerin compatibles o complementaris per l'equipament i que es vulgui].
3. S'admeten les activitats i els serveis públics vinculats a l'ús principal i als usos [compatibles/complementaris] que siguin de titularitat pública o que estiguin gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

(Si al planejament urbanístic general es preveuen condicions d'ordenació o d'edificació que s'hagin de recollir a la normativa d'aquest PEU es poden indicar en aquest article):

4. Les condicions d'ús regulades als articles [**] i [**] de la normativa urbanística del [Pla d'ordenació urbanística municipal/ del Pla general d'ordenació urbana/ de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic] són d'aplicació al sistema urbanístic d'equipament comunitari [SE.AD.Xn] objecte d'aquest PEU.

Article 11. Regulació del subsol (si escau)

Si no afecta la funció principal de l'equipament comunitari Es permet l'ús [d'aparcament, de magatzem i afegir altre ús específic admissible]²⁴ a les plantes soterranis.

Article 12. Règim d'ús dels allotjaments

²³ És necessari que les regulacions d'usos es faci amb la mateixa terminologia de la normativa urbanística del planejament urbanístic general del municipi.

²⁴ És necessari que les regulacions d'usos es faci amb la mateixa terminologia de la normativa urbanística del planejament urbanístic general del municipi, per tant en aquest apartat s'inclouran els usos que es considerin puguin ser permesos a les plantes soterranis d'acord amb la regulació d'usos que fa el planejament urbanístic general.

El règim d'ús dels allotjament dotacionals pot compartir part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris (allotjaments dotacionals amb espais complementaris - ADEC) o ser totalment d'ús privatiu (allotjaments dotacionals complets -ADC).

En cas dels ADEC, els espais complementaris a compartir són altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa i complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o parts dels allotjaments dotacionals que comprendran l'edifici. Els espais complementaris han de ser degudament identificats en els plànols dels projecte tècnics de l'edifici i només es poden considerar com a tals aquells espais que compleixen els requisits tècnics establerts per la normativa d'habitabilitat.²⁵

Article 13. Divisió horitzontal (si s'escau)

En cap cas és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts o en els allotjaments dotacionals de l'edifici d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU.

Article 14. Criteris bioclimàtics en els edificis

Els edificis i les construccions han de ser el màxim autosuficients energèticament i s'hauran de dissenyar d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

La rehabilitació energètica dels equipaments comunitaris han de contemplar la millora de l'estalvi i l'eficiència energètica.

Article 15. Intervencions en l'edifici catalogat o amb protecció (si s'escau)

De conformitat amb el [Pla Especial Urbanístic de protecció del Patrimoni arquitectònic ****] i per a l'edifici existent objecte d'aquest PEU que es troba subjecte a protecció ***, seran d'aplicació les determinacions següents:

- [...].

Disposicions addicionals

[...]

Disposicions transitòries

[...]

²⁵ Veure les condicions mínimes d'habitabilitat d'aplicació transitòria als espais comuns complementaris i els allotjaments de la Disposició transitòria desena a la Llei del dret a l'habitatge fins a l'adaptació del Decret 141/2012.

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Índex

Plànols d'INFORMACIÓ

- I.01. Encaix territorial.
- I.02. Situació i emplaçament.
- I.03. Planejament urbanístic general vigent.

Plànols d'ORDENACIÓ

- O.01. Condicions d'ordenació i d'edificació dels terrenys (SE.AD.Xn).

7. ANNEXOS

Annex I. Dades registrals i cadastrals

Annex II. Resolucions de desafectació d'usos (si escau)

Annex III. Estudi de viabilitat habitatge (si escau)

Annex IV. Avant-projecte d'edificació o d'intervenció en edifici existent (si escau)

Annex V. Altres

8. Quan s'escaigui per a les fases de tramitació d'aprovació provisional, d'aprovació definitiva o de text refós.

En el document per a l'aprovació provisional o per a l'aprovació definitiva es proposa incorporar aquest apartat preliminar sota la rúbrica *0. Antecedents*, que recollirà la tramitació del PEU i els canvis introduïts respecte del document aprovat inicialment.

Si després de l'aprovació definitiva es requereixi la elaboració d'un text refós, s'hauria d'incorporar un punt addicional, l'apartat *0.5. Canvis introduïts en el document aprovat definitivament*, per a recollir els canvis introduïts al Text refós respecte del document aprovat anteriorment.

0. Antecedents

0.1. Tramitació municipal del Pla especial urbanístic aprovat inicialment

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

S'ha de justificar la tramitació municipal que s'ha portat a terme del PEU fins a la redacció del document per aprovació provisional o definitiva (segons les competències de l'aprovació definitiva).

Cal completar l'apartat amb el títol del PEU, les dades d'aprovació i de publicació del document per aprovat inicialment.

L'instrument de Pla especial urbanístic (en endavant PEU) (títol del document) es va aprovar inicialment en data (DD/MM/AA) per (decret d'Alcaldia número xx amb data DD/MM/AA, per acord de la Junta de Govern local en sessió DD/MM/AA, per acord del Ple en sessió DD/MM/AA). En la mateixa sessió es va acordar de sotmetre el PEU a informació pública per un període de DD/MM/AA a DD/MM/AA i sol·licitar informes als organismes afectats per les seves competències i les corresponents publicacions.

L'edicte d'aprovació inicial i de convocatòria d'informació pública del PEU (títol del document) es va publicar en el (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) o Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) en data DD/MM/AA), en el diari *** en data (DD/MM/AA), en el tauler d'edictes en data (DD/MM/AA) i en la web municipal en data (DD/MM/AA).

0.2. Al·legacions

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

S'ha de especificar les al·legacions rebudes, el sentit de la resposta en cada una d'elles de manera individualitzada (estimada, estimada parcialment o desestimada) i, si s'escau, com s'ha modificat el PEU per introduir els canvis de les al·legacions estimades.

Cal recordar que no es poden recollir dades personals (protecció de dades) i es recomana posar el número de registre d'entrada de l'al·legació a l'ens local per poder ser identificada.

Nº registre: xxxx

Resum al·legació: xxxxxx

Proposta: xxxxxx

0.3. Informes organismes afectats

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

S'han de recollir les conclusions, les valoracions i les consideracions dels informes dels organismes afectats pel PEU i justificar, si s'escau, com s'ha modificat el PEU per introduir les prescripcions.

Caldrà fer un breu resum del què requereixen els diferents organismes i com s'han recollit en el PEU les valoracions o prescripcions que estableixen.

L'Ajuntament ha sol·licitat informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials següents:

- Comissió Territorial d'Urbanisme, si s'escau (es requereix quan l'ens local té competències per l'aprovació definitiva del PEU)
- (omplir el llistat dels informes sectorials sol·licitats)

Conclusió i valoracions o prescripcions a introduir

Departament xxx Generalitat de Catalunya

*** (es farà un breu resum de les valoracions o prescripcions que estableixen els informes i s'explicarà com es tenen en consideració i si cal introduir-les en el PEU).

0.4. Canvis introduïts en el document aprovat inicialment

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Es relacionaran els canvis que s'han introduït en el document aprovat inicialment arrel de les al·legacions i de les prescripcions dels informes dels organismes afectats pel PEU, donant lloc al document per aprovació provisional/definitiva.

El document resultant serà el document per aprovació provisional o definitiva depenent de les si l'ens local té competències per l'aprovació definitiva del PEU.

En cas, que l'ens local tingui les competències per l'aprovació definitiva del planejament urbanístic derivat no cal el tràmit d'aprovació provisional. Un cop aprovat definitivament per l'ens local ha de lliurar la documentació tècnica i administrativa en el termini d'un mes a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, als efectes d'informació, coordinació i arxivament. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PEU.

En cas que l'ens local no tingui competències, el document aprovat provisionalment per l'òrgan competent de l'ens local serà tramès a la Comissió territorial d'urbanisme per la seva aprovació definitiva.

(Si escau) D'acord amb les al·legacions i informes rebuts dels organismes afectats s'han introduït els següents canvis en el documents aprovat inicialment per recollir les aportacions estimades i per donar compliment a les prescripcions dels informes:

- ...
- (fer una llistat amb les modificacions introduïdes al document de Text refós).

0.5. Canvis introduïts en el document aprovat definitivament (si

ORIENTACIONS O ACLARIMENTS:

Incloure aquest apartat quan l'acord d'aprovació o de suspensió de l'aprovació de la comissió territorial d'urbanisme introdueixi prescripcions al document aprovat definitivament per l'Ajuntament.

El document resultant, Text refós, s'ha de ratificar per l'òrgan que va atorgar l'aprovació provisional del PEU.

s'escau)

La Comissió territorial d'urbanisme de (nom de la comissió) en la sessió de DD/MM/AA va acordar aprovar definitivament o va suspendre l'aprovació definitiva del PEU de desenvolupament de (títol del document), supeditant-ne la publicació al DOGC, i consegüent executivitat, fins a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que va atorgar l'aprovació provisional de l'expedient, degudament diligenciat i amb incorporació de les prescripcions següents:

- (fer un llistat de les prescripcions de la comissió territorial d'urbanisme).

En base a l'esmentat acord es redacta el present text refós del PEU (títol del document).



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals

Gerència de Servels d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/