

MODIFICACIÓ PLA
ORDENACIÓ URBANISTICA
MUNICIPAL
ASSIGNACIÓ ÚS
ALLOTJAMENT DOTACIONAL
FINCA TITULARITAT MUNICIPAL

Redacció: Serveis Tècnics Municipals
Aprovació inicial: 26 novembre 2020
Aprovació provisional:

ÍNDEX

A.- MEMÒRIA	1
1 INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL	1
2 DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ	6
3 PROPOSTA	13
4 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ	18
5 CONDICIONS D'ÚS	19
6 NORMES URBANÍSTIQUES	20
P-01 SITUACIÓ	
P-02 EMPLAÇAMENT	
P-03 PLANEJAMENT	
P-04 NORMATIVA	

A. MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

1.1. Objectiu i finalitat de la redacció del document

El present document suposa una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.

L'objecte de la modificació puntual és assignar l'ús d'allotjament dotacional públic a la finca situada al C. Sant Roc, s/n, referència cadastral 1352101DG3015S0001RE, atès que és interès de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans concretar-hi una política d'habitatge destinada a atendre les necessitats col·lectives, cercant els mecanismes de col·laboració amb altres Administracions.

En aquest sentit, per part de l'INCASOL s'ha efectuat un estudi de demanda d'habitatge de lloguer al municipi, del que s'ha conclòs la idoneïtat de la finca objecte de la present Modificació del POUM per tal de dur a terme una promoció d'allotjament dotacional.

Actualment, la finca esmentada està qualificada com a Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E), tenint assignat un doble ús: docent (Clau E1), i Cultural-social i religiós (clau E4).

Amb la present modificació es pretén assignar a la finca esmentada l'ús d'allotjament dotacional públic, ja que aquesta qualificació permet destinar-la a aquest ús en virtut de l'establert al Decret Llei 17/2019.

Ampliar l'oferta d'allotjament dotacional possibilitarà una millora notable de l'oferta global, al poder disposar d'uns nous allotjaments adreçats a satisfer les necessitats col·lectives, resultant determinant per desenvolupar polítiques d'habitatge adreçades a tots els col·lectius de persones i situacions diverses presents en el nostre municipi.

Al tramitar-se com una modificació de POUM amb determinacions específiques pel que fa a les edificabilitats i usos, no serà necessària la posterior regulació amb planejament derivat mitjançant un Pla Especial per concreció dels usos.



1.2. Iniciativa del planejament

La iniciativa de la present modificació del POUM és de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i ha estat redactat pels serveis tècnics municipals

En aquest sentit, adquireix especial rellevància la situació econòmica i social actual, i la necessitat essencial i urgent de garantir un dret tant bàsic com és l'habitatge, el que comporta que calgui dur a terme i materialitzar aquelles iniciatives amb la màxima diligència i rapidesa, que puguin ser culminades en el mínim temps possible.

3. Justificació legal que ha de complir una modificació del planejament

Una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha de redactar en base al que preveu l'article 93.4 del TRLUC i segons el que especifica l'article 9 del propi POUM, aprovat en data 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC de data 30 de novembre del mateix any.

L'article 9 del POUM estableix que:

"1.-La modificació de les determinacions del Pla que no comporti la seva revisió, s'ajustarà al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU.

2.- El projecte de modificació haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla que modifica i haurà de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta"

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'article 94.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

"la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per a realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic. El punt 1 d'aquest article ens determina:

"Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents".

Qualsevol proposta ha de raonar i justificar la conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents,

segons el que preveu l'article 97 del citat Text Refós.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, qualsevol figura de planejament urbanístic que proposi una nova ordenació ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; en conseqüència, la proposta establerta ha de presentar una projecció adequada als interessos públics.

El document ha de justificar la necessitat de realitzar aquesta modificació i, fonamentalment, l'interès públic que aquesta comporta.

1.4. Justificació d'aquesta modificació del planejament

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al que preveu l'article 93.4 del TRLUC i segons el que especifica l'article 9 del propi POUM, aprovat en data 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC de data 30 de novembre del mateix any.

Aquest document té el grau de precisió del Pla que modifica, i presenta un estudi urbanístic que justifica la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

Pel que fa a la documentació que conté aquesta modificació es subjecta a les mateixes disposicions que el document del POUM.

Seguint a l'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta modificació raona i justifica la necessitat i conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta també té en compte l'ordenació proposada, que és coherent amb el model



d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en cap moment en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

L'ordenació que es proposa també comporta raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial i una projecció adequada dels interessos públics.

En aquest document de Modificació puntual del POUM es planteja estrictament una adaptació de qualificació actual de la finca com a equipament de titularitat municipal, situada al C. Sant Roc, s/n, per permetre l'ús com a allotjament dotacional. Actualment està qualificada com a Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E), tenint assignat un doble ús: docent (Clau E1), i Cultural-social i religiós (clau E4), i aquesta qualificació permet el destí a allotjament dotacional en virtut de l'establert en Disp.Transitòria Novena del Decret Llei 17/2019 en aquells casos que no hi hagi una concreció detallada de l'ús o s'acrediti que no cal destinar-lo a l'equipament inicialment previst.

Val a dir que la modificació que es planteja no comporta cap alteració del model d'ordenació establert al POUM, sinó que significa una mera adaptació del Sistema d'equipaments comunitaris en la parcel·la, per tal d'acollir l'allotjament dotacional que avui permet la legislació urbanística i d'habitatge. A més, l'efectiva promoció i construcció de la parcel·la per ésser destinada a l'ús que es preveu es troba garantida amb la subscripció del corresponent conveni entre l'INCASOL i l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, on es concreta i acredita l'interès públic de l'operació.

També interessa destacar que el sostre d'allotjament dotacional que resulta de la modificació no computarà com a sostre residencial (article 57.5 TRLUC).

A més, el sòl és de titularitat municipal des de l'any 1997, i per tant no entren en joc interessos privats, limitant-se aquesta modificació, a assignar l'ús d'allotjament dotacional.

El document elaborat pretén donar resposta a les necessitats de creació d'allotjaments dotacionals destinats a satisfer els requeriments que en aquest sentit, puguin sorgir. L'actual situació econòmica comporta que per part de les Administracions Públiques esdevingui necessari dur a terme polítiques públiques proactives destinades a facilitar les necessitats esmentades.



D'altra banda, el terreny es troba inserit en un sector residencial força consolidat, amb certa centralitat, i amb un bon encaix territorial i bona connectivitat amb el transport.

1.5. Marc legal

El marc legal a tenir en compte en aquest document és el següent:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana;
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), i posteriors modificacions parcials.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC);
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), aprovat el 23 d'abril de 2015 i publicat en el Diari de la Generalitat de Catalunya el 30 d'octubre de 2015.



2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Situació i emplaçament de l'àmbit

L'àmbit de la present modificació Puntual és limita única i exclusivament a la finca situada al C. Sant Roc, s/n, amb referència cadastral 1352101DG3015S0001RE,

2.2. Propietat

La titularitat del sòl afectat per la present Modificació puntual del POUM de Palau-solità i Plegamans és segons les dades cadastrals el següent:

Finca 1:

Localització: C. Sant Roc, s/n

Sup. sòl: 3.024,07 m²

Referència cadastral: 1352101DG3015S0001RE

Dret / Coeficient participació: 100,00 % de la propietat

2.3. Planejament vigent

És d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM) aprovat definitivament el 23 d'abril de 2015 i publicat al DOGC de data 30 d'octubre de 2015.

La classificació actual de la finca 1 de superfície 3463 m² segons les dades cadastrals, i que conforma l'àmbit de la present Modificació del POUM, és la de Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E), si bé el POUM li assigna un doble ús: docent (Clau E1), i Cultural-social i religiós (clau E4):





Qualificació actual de la finca 1 sistema equipaments comunitaris, Clau E1/E4.

Val a dir que l'anterior planejament general, anterior al POUM, classificava finca com a sistema d'equipaments varis (clau Gv), sense assignar cap ús.

D'altra banda, el capítol 4 del POUM recull les prescripcions i regulació relativa al sistema urbanístic d'equipaments i serveis tècnics i ambientals (clau E)

"Art. 121.- Definició El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls o edificacions destinats a usos públics, col·lectius o comunitaris, i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població, al servei directe de la ciutadania. Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris s'identifiquen en els plànols amb la clau E i amb la subclau que els hi correspon segons els usos, i comprèn fonamentalment els centres públics, els equipaments de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, administratiu, religiós, de serveis tècnics i de transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que s'identifiquen al plànol d'Estructura General del Territori.

Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

Art. 122.- Classificació Els equipaments comunitaris es classifiquen segons els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments que són els següents:

E1. Docent

E4. Cultural-social i religiós

Art. 125.- Condicions d'ús 1. Es consideren usos propis o dominants de cada tipus d'equipament els següents:

E1: Docent Centres on es desenvolupa l'activitat educativa reglada o no reglada d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria (escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial,...)

E4. Cultural-social i religiós: Centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, centres associatius, biblioteques, arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres d'inserció social, casals, i centres per la pràctica de la religió, esglésies,...

Els usos compatibles son aquells usos o activitats de caràcter públic que no interfereixen en les funcions pròpies de cada ús concret dominant dels diferents equipaments; per tant, s'admeten com a compatibles les activitats complementàries a l'ús principal.



3. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa o dret de superfície.

Art. 126.- Assignació d'usos

En aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'assigna el tipus específic d'equipament que l'Administració vol desenvolupar, per tant, l'ús i el tipus d'equipament queda perfectament definit en aquest document.

L'assignació d'un ús concret a un equipament sense ús determinat (E11) es podrà realitzar mitjançant una Modificació puntual del planejament general o mitjançant la redacció d'un Pla especial d'assignació d'usos.

La modificació d'un ús propi ja definit requerirà la redacció d'una Modificació o la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

No obstant, sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos podrà variar-se l'assignació de l'ús o els usos vigents mitjançant un Pla especial, mantenint-se però l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris. L'assignació concreta dels usos dels equipaments, inclosos en els Plans Parcial i en els Plans de Millora Urbana determinats en el POUM, quedarà definida en el desenvolupament del planejament corresponent, o també es podrà fer mitjançant un Pla especial.

Quan, per a l'obtenció del sòl destinat a un determinat equipament calgui utilitzar la via expropiatòria, el planejament haurà d'haver assignat, motivadament, l'ús concret d'equipament.

Art. 127.- Condicions generals d'ordenació i edificació

L'ordenació de l'edificació en les àrees d'equipaments seguirà les següents determinacions:

- S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona i a l'organització general del teixit urbà on es situï.*
- S'adequarà a l'edificabilitat, a les condicions arquitectòniques, al programa i a les necessitats funcional de l'equipament específic.*
- S'adequarà al paisatge de l'entorn i es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.*
- En el cas que en els plànols normatius es grafiïn uns paràmetres o uns gàlils per determinar la seva ordenació, aquests prevaldran sobre aquesta normativa escrita.*
- Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUM pels nous equipaments. Tots els sistemes d'equipaments tindran un índex d'edificabilitat de 1,00 m² st/m² sòl, tret d'aquells existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM. que tindran com a mínim el sostre materialitzat si aquest és superior.*

Les condicions d'edificació dels nous equipaments o ampliació dels existents es regularan i s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona immediata o



contigua o dominant en aquella àrea, en el cas que es situïn colindants a zones d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

Amb caràcter general, els nous equipaments o ampliacions dels existents es situaran, en una illa independent o colindants a zones d'ordenació de l'edificació en volumetria específica i d'edificació aïllada, i la seva regulació es realitzarà mitjançant una ordenació volumètrica específica.

Els paràmetres generals d'edificació dels equipaments en ordenació volumètrica específica son els següents:

- Edificabilitat: 1,00 m² st/m² sòl
- Ocupació màxima parcel·la: 50%
- Nombre màxim de plantes: PB+II - Alçada reguladora màxima: 11
- Distàncies als llindars de la parcel·la 5,00 m

No obstant, encara que amb caràcter general els paràmetres dels equipaments queden definits per aquest document del POUM; mitjançant els plànols normatius, les condicions paramètriques de la zona immediata o contigua o dominant en aquella àrea, o pels paràmetres d'ordenació volumètrica específica anteriors; si per raons justificades convingués modificar-los, es redactarà un Pla especial que concretarà les condicions específiques, raonant els motius de la necessitat i dels canvis en relació al seu entorn."

Pel que fa a l'habitatge dotacional públic, **que amb l'entrada en vigor del Decret Llei 17/2019 caldrà esmentar com a ALLOTJAMENT DOTACIONAL PÚBLIC**, l'article 41 del POUM estableix que:

"Art. 41.- Habitatge dotacional públic

1. L'ús d'habitatge públic dotacional no previst en el POUM, es podrà determinar mitjançant un Pla Especial urbanístic, que també contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.

2. Per altra banda, el POUM podrà destinar al sistema d'habitatge dotacional públic (HDP) el sòl destinat a equipaments en què no es defineixi l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la memòria social del Pla, que es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i que, en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals establert a l'art. 58.1.g TRLU."

La regulació concreta del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals està prevista als articles 141 i següents del POUM:

CAPÍTOL 5. SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGES DOTACIONALS (CLAU D)

Art. 141.- Definició

1. Correspon a aquells sòls previstos per les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments, temporals o no, de col·lectius de



persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla.

2. Les previsions d'habitatge dotacional públic s'integren a la política municipal de Patrimoni municipal del sòl i de construcció d'habitatge públic i protegit, d'acord amb els objectius del POUM.

3. El sistema urbanístic d'habitatge dotacional (HDP) s'identifica amb la clau D, en els plànols de proposta d'ordenació corresponents: el P1.06. Sistema d'equipaments a E.1/5.000, el P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E.1/5.000, la sèrie de plànols P2.02. Qualificacions urbanístiques en SU i SUD a E.1/2.000, i la sèrie de plànols P2.03 Normativa urbanística en SU i SUD a E.1/2.000.

Art. 142.- Tipus de sistema o classificació Els sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic (HPDP) es classifiquen segons el destí dels habitatges en:

D1. Habitatge dotacional públic per la gent gran

D2. Habitatge dotacional públic per joves

Art. 143.- Titularitat 1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.

2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.

Art. 144.- Règim general 1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden preveure reserves de sòl per a habitatge dotacional en substitució parcial o total de la reserva d'equipaments públics, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipament públic i es compleixin els requisits fixats pel TRLU.

3. D'acord amb el s'estableix en l'article 58.1.g) i 65.3.b) TRLU, només es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

L'habitatge dotacional, segons estableix la legislació urbanística, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.



5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Art. 145.- Condicions d'ús 1. L'ús dominant serà el d'habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

2. Els usos compatibles son aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència.

Art. 146.- Identificació de l'habitatge dotacional que determina el POUM

Encara que posteriors modificacions d'aquest document i els sectors de planejament urbanístic derivat (Plans parcials) poden destinar nous espais per a sistemes d'habitatge dotacional, aquest POUM determina 5 àmbits o sols per aquesta finalitat, 3 en sòl urbà i 2 en sòl urbanitzable a definir en el Pla parcial corresponent, i que es classifiquen segons el destí dels habitatges:

Habitatges per la gent gran (D1): 3

- Habitatge dotacional al Barri de Montjuïc Es situa en sòl urbà, al final del Barri de Montjuïc, llindant amb el sòl no urbanitzable. Queda inclòs en el PAU-03. Montjuïc, lligat a un equipament d'ús sanitari-assistencial, d'una superfície total de 19.104,70 m² sòl, dels quals la meitat amb una superfície de 9.552,35 m² sòl son per habitatge dotacional.

- Habitatge dotacional al Forn del Vidre Es situarà en sòl urbanitzable en el sector SUD-01. Forn del Vidre, quan es desenvolupi el Pla parcial. Es pretén que es disposi al costat mateix de la masia del Forn del Vidre.

- Habitatge dotacional a l'Av. Camí Reial Es situarà en sòl urbanitzable en el sector SUD-06. Av. Camí Reial, quan es desenvolupi el Pla parcial. Es pretén que es disposi en la futura prolongació del carrer del Migdia i en front a la riera de Caldes.

Habitatges per la gent jove (D2): 2

- Habitatge dotacional al Barri de la Serra de Can Riera Es situa en sòl urbà en el Camí de la Serra de Ponent, quasi cantonada amb carrer Illes Balears. Queda inclòs en el PAU-5. Serra de Can Riera, amb una superfície de 6.096,10 m² sòl.

- Habitatge dotacional al Camí de la Serra Es situa en sòl urbà consolidat en la prolongació del futur Camí de la Serra. Queda inclòs en el PAU-07. Tenda Nova, amb una superfície vinculant de 3.891,46 m² sòl.



Art. 147.- Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.

3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix Projecte d'habitatge dotacional.

4. En el sòl que el POUM destina especialment a aquest ús l'ordenació es regularà a través de Pla derivat que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.

5. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclogui la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà d'un Pla Especial que determini la titularitat pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació, justificant en aquest document que no hi ha necessitat de realitzar un equipament en contraposició del requeriment d'un sistema urbanístic d'habitatge dotacional."

Per tant, el POUM ha determinat 5 àmbits o sòls classificant-los com a sistema d'habitatge dotacional als efectes de poder materialitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals o no, de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social del POUM.

Si bé és cert que en cap d'aquests sòls s'ha materialitzat encara alguna de les possibles actuacions, per part de l'INCASOL s'ha efectuat un estudi de demanda d'habitatge de lloguer al municipi, en atenció un seguit de paràmetres, com ara la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges; identificant el solar que sigui més òptim per desenvolupar les polítiques de lloguer assequible que l'Institut Català del Sòl du a terme.

De resultes d'aquest estudi, s'han conclòs les característiques que ha de tenir els solars per ser òptims per l'execució d'habitatge públic de lloguer, i amb un règim de protecció oficial, opció que és encaixable dins el concepte d'allotjament dotacional.

A partir d'aquestes característiques, s'ha considerat per part de l'INCASOL i

l'equip de Govern municipal, la idoneïtat del terreny objecte de la present Modificació Puntual per tal que es dugui a terme l'execució d'una promoció d'habitatges amb un màxim de 40 habitatges.

Per altra banda, s'acredita que l'ús inicialment previst com a docent (Clau E1), i Cultural-social i religiós (clau E4) en la parcel·la que ens ocupa, no és imprescindible en la mesura que les necessitats de la població per a aquests usos es poden considerar cobertes. Així, a escassos metres hi ha el solar on es troba el CEIP Palau, de superfície suficient com per atendre fins i tot possibles ampliacions.

3. PROPOSTA

3.1. Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM

Una Modificació de les determinacions del POUM que no comporti la seva revisió, com és la que ens ocupa, s'hauria d'ajustar al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU, amb un grau de precisió propi del Pla que modifica, i hauria de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

En qualsevol cas, hauria de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueix.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i les que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves de sòl per a sistemes.
- Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas, i el de sostenibilitat econòmica.

Per tant, un document de Modificació hauria d'incorporar una documentació similar a la del POUM (art. 118.4 RLU), amb una documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, hauria d'incorporar l'informe ambiental corresponent, les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental, així com també, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.



Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

Documentació escrita

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i financera
- Pla d'etapes
- Justificació mediambiental
- Mobilitat
- Memòria social
- Memòria de participació ciutadana

Documentació gràfica (plànols)

Plànols d'informació

Plànols de proposta

No obstant, el present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-solità i Plegamans (POUM), no té cap incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats de memòria social, avaluació econòmica i financera, pla d'etapes, mobilitat generada, participació ciutadana i memòria ambiental; ja que el document es limita a permetre l'ús com a allotjament dotacional (el sostre del qual no computa com a residencial) en una peça de sòl prevista com a equipament comunitari. La compatibilitat d'aquesta opció es fonamenta en la regulació expressament establerta en el Decret Llei 17/2019, que ha modificat el TRLUC en el sentit de facilitar, precisament, l'existència de unitats d'allotjament destinades a col·lectius amplis però especialment necessitats d'una política d'habitatge eficaç.

En aquest cas la modificació proposada no comporta cap modificació substancial de les estratègies i de les directrius, i en conseqüència no comporta majors repercussions sobre el medi ambient, i no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient pel que fa als ja previstos en l'actual document del POUM. Per tant, la proposta d'aquest planejament no té cap incidència en l'aspecte mediambiental que faci necessari un informe específic en el sentit que preveu la normativa, ni en cap cas afecta ni va en detriment de les actuals condicions mediambientals de l'àmbit d'actuació.

L'article 57.5 del TRLUC estableix que els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

A més, pel que fa al compliment de l'article 100.2 TRLUC, les característiques pròpies d'aquesta modificació fan que no comporti majors reserves d'espais lliures i equipaments.

No es tracta d'una modificació substancial de les estratègies i de les directrius de l'ordenació. Per tant, no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre la mobilitat, pel que fa als previstos anteriorment per aquest àmbit en l'actual document del POUM. En conclusió, la proposta no té cap incidència des del punt de vista de la mobilitat que faci necessària una especial justificació, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació.

Per últim, la proposta no té cap incidència que faci necessària una especial justificació en la memòria social, en quant el planejament general (POUM) ja contemplava aquest tipus d'ordenació i aquesta resulta de les novedoses previsions del Decret Llei 17/2019.

En aquest sentit, la proposta plantejada és plenament respectuosa amb el contingut de la memòria social del POUM, i la complementa, ja que amb l'assignació de l'ús d'allotjament dotacional públic a la finca situada al C. Sant Roc, s/n, referència cadastral 1352101DG3015S0001RE, es podrà materialitzar una política d'habitatge destinada a atendre les necessitats col·lectives, mitjançant la col·laboració amb altres Administracions, en aquest cas l'Institut Català del Sòl.

De conformitat amb allò establert als articles 3.2 i 57.6 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es mantenen els objectius d'afavorir la cohesió social i evitar la dispersió pel territori.

3.2. Descripció i justificació de la proposta

La proposta del present Modificació Puntual es limita a canviar l'ús docent i cultural-social i religiós, pel d'allotjament dotacional a la finca situada al C. Sant Roc, s/n, amb l'objectiu de poder materialitzar una promoció pública d'habitatges. L'abast del



concepte “allotjament dotacional” s’interpretarà de manera coordinada entre les previsions sobre habitatge dotacional del POUM (que avui ha d’anomenar-se allotjament dotacional) i la normativa sobre allotjaments dotacionals continguda en el Decret Llei 17/2019, que ha modificat la legislació urbanística a efectes de facilitar la implantació d’aquest tipus d’allotjaments.

Així mateix, la present Modificació Puntual també definirà els paràmetres urbanístics d’aplicació a la parcel·la, a l’apartat de normes urbanístiques del present document.

CONDICIONS D’ÚS: El o els equipament tindrà el següent ús: allotjament dotacional, que es correspon amb la clau D dels Equipaments del POUM, combinada amb les previsions contingudes en el Decret Llei 17/2019 pel que fa als allotjaments dotacionals. El destí final com a D1 o D2 es determinarà en tràmit de llicència i podrà ser total o parcial, tenint en consideració el projecte específic que es presenti per part de l’agent promotor i atès que aquesta previsió no suposa cap alteració de l’aprofitament urbanístic de la parcel·la.

A més, la present modificació justifica que no es comprometen les reserves d’equipament del municipi, havent-se procedit a l’estudi d’incidència de la proposta en relació al balanç del sòl d’equipament previst al planejament.

Així, el planejament vigent classifica, només en sòl urbà, com a sistema d’equipaments d’equipaments comunitaris, ús docent (Clau E1), un total de 99.485,32 m2 de sòl. I a cultural-religiós (Clau E4), un total de 40.926,98 m2.

La finca objecte de la present modificació té una superfície de 3.024,07 m2, el que representa el 3,04% del total de sòl d’ús docent en sòl urbà. Respecte de la totalitat de l’ús cultural-religiós, representa un 7,39 %, també en sòl urbà.

La xifra total de sòl classificat com a sistema d’equipaments comunitaris, en sòl urbà, és de 329.554,32 m2. Per tant, respecte d’aquesta xifra total, els 3.024,07 m2 de la finca objecte de la present modificació, suposen un 0,91%

Per tant, es pot concloure que els 3.024,07 m2 de sòl que es proposa destinar a allotjament dotacional no té cap incidència pel que fa als altres usos previstos per als equipaments, i respecte de la totalitat de sòl que el planejament vigent destina a equipament públic, que és de 329.554,32 m2 en el sòl urbà, el sòl que es proposa ara



destinar a allotjament dotacional representa un percentatge molt petit, tant sols un 0,91%

3.3. Justificació de la necessitat de la iniciativa i concurrència dels interessos públics i privats

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ens determina quina ha de ser la justificació per a realitzar qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic. El punt 1 d'aquest article ens determina:

“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents”.

La proposta raona i justifica la conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'article 97 del citat Text Refós.

L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, que ha de tenir en compte fonamentalment el següent:

- L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada ha de comportar raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, aquesta nova figura de planejament urbanístic, que proposa assignar l'ús d'habitatge dotacional per fomentar i facilitar l'accés a l'habitatge a determinats col·lectius, és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i presenta una projecció adequada als interessos públics.

El document justifica la necessitat de realitzar aquesta modificació i l'interès públic que aquesta comporta.

Segons hem argumentat, aquesta Modificació no comporta cap increment del sostre edificable; tampoc es realitza cap ordenació que no segueixi el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i que entri en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; no comporta una reducció de la



superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures o equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals o per reducció de l'àmbit d'actuació; i finalment, no comporta una projecció inadequada dels interessos públics.

3.4 Justificació de l'observància del desenvolupament sostenible

Respecte la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic, aquest Modificació és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut a l'article 3 del TRLUC. La modificació persegueix garantir la millora de la qualitat de vida de les persones, en tant que optimitza el sòl qualificat i possibilita que es destini a la construcció d'allotjament dotacional pel conjunt de la població.

La present modificació és coherent amb l'anterior enunciat, així com minimitza l'afecció de l'ocupació sobre nous sòls, que comporten una menor dispersió sobre el territori.

4 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM:

Es proposen les següents condicions d'ordenació de l'equipament objecte de la present modificació puntual:

4.1 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

Els paràmetres generals d'edificació son els següents:

- Edificabilitat: 1,00 m²st/m²sòl
- Ocupació màxima parcel·la: 50 %
- Nombre màxim de plantes: PB + II
- Alçada reguladora màxima: 11,00 m
- Distàncies als lindars de la parcel·la 5,00 m
- Número màxim d'habitatges: 40 hab.

La densitat neta màxima d'habitatges per aquesta zona és el resultat de dividir la superfície total que computa com a sostre edificable per 70,00 m²st.

Les condicions d'ordenació establertes són respectuoses amb l'entorn (amb



qualificació de zona de cases aïllades en parcel·la mínima de 200 i 400 m² (clau 6a i 6c2) i de cases, on el nombre màxim de plantes és de PB + II i PB + I respectivament, l'ocupació màxima de la parcel·la és del 40% i 35%, i les distàncies a carrer són de 3 metres i a veïns, de 2 metres a la clau 6a, i 5 metres a carrer i 3 a veïns a la clau 6c2.

L'edificació en àrees qualificades de sistema d'allotjament dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix Projecte d'allotjament dotacional.

En relació als espais d'aparcament es podrà disposar fins a un màxim d'un aparcament per habitatge en superfície o soterrat.

El sostre d'allotjament dotacional no computarà com a sostre residencial

5 CONDICIONS D'ÚS:

L'equipament tindrà el següent ús:

- Allotjament dotacional.

L'ús dominant serà el d'allotjament plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari. Entre les modalitats d'allotjament dotacional s'inclou el destí a habitatges amb protecció oficial per als destinataris previstos a l'article 34.5 TRLUC i 3.j) Llei 18/2007.

Els usos compatibles son aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència o allotjament.

Per tant, com a conseqüència de la present modificació del POUM, s'insereix un nou subapartat al final de l'apartat 6 de l'article 147 de les normes urbanístiques del POUM, que recollirà les condicions d'edificació i ús esmentades anteriorment.

Així mateix, al final de l'article 146 de les normes urbanístiques, s'insereix un nou subapartat, amb el redactat següent:

- Habitatge dotacional a La Pineda. Es situa en sòl urbà consolidat, al C. Sant Roc, s/n. Està inclòs en el PAU-01. La Pineda, amb una superfície vinculant de 3.024 m² sòl.



6. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

L'objecte de la present Modificació Puntual és assignar l'ús d'allotjament dotacional públic a la finca situada al C. Sant Roc, s/n, referència cadastral 1352101DG3015S0001RE, atès que és interès de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans dur a terme polítiques d'habitatge públic destinades a atendre les necessitats col·lectives, cercant els mecanismes de col·laboració amb altres Administracions.

Article 2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa de la Modificació Puntual és de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i ha estat redactat pels serveis tècnics municipals

Article 3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

L'àmbit de la Modificació del POUM es correspon amb la finca situada al C. Sant Roc, s/n, amb referència cadastral 1352101DG3015S0001RE, que té una superfície de sòl de 3.024 m².

En conseqüència, al final de l'article 146 de les normes urbanístiques, s'insereix un nou subapartat, amb el redactat següent:

- Habitatge dotacional a La Pineda. Es situa en sòl urbà consolidat, al C. Sant Roc, s/n. Està inclòs en el PAU-01. La Pineda, amb una superfície vinculant de 3.024 m² sòl.

Article 4 .- CONDICIONS D'ORDENACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ EN L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Com a conseqüència de la present modificació puntual, s'insereix un nou subapartat al final de l'apartat 6 de l'article 147 de les normes urbanístiques del POUM, amb el següent redactat:

"La Pineda:

- Edificabilitat: 1,00 m²st/m²sòl



- *Ocupació màxima parcel·la: 50 %*
- *Nombre màxim de plantes: PB + II*
- *Alçada reguladora màxima: 11,00 m*
- *Distàncies als llindars de la parcel·la 5,00 m*
- *Número màxim d'habitatges: 40 hab.*

En relació als espais d'aparcament es podrà disposar fins a un màxim d'un aparcament per habitatge en superfície o soterrat.

L'ús serà el següent:

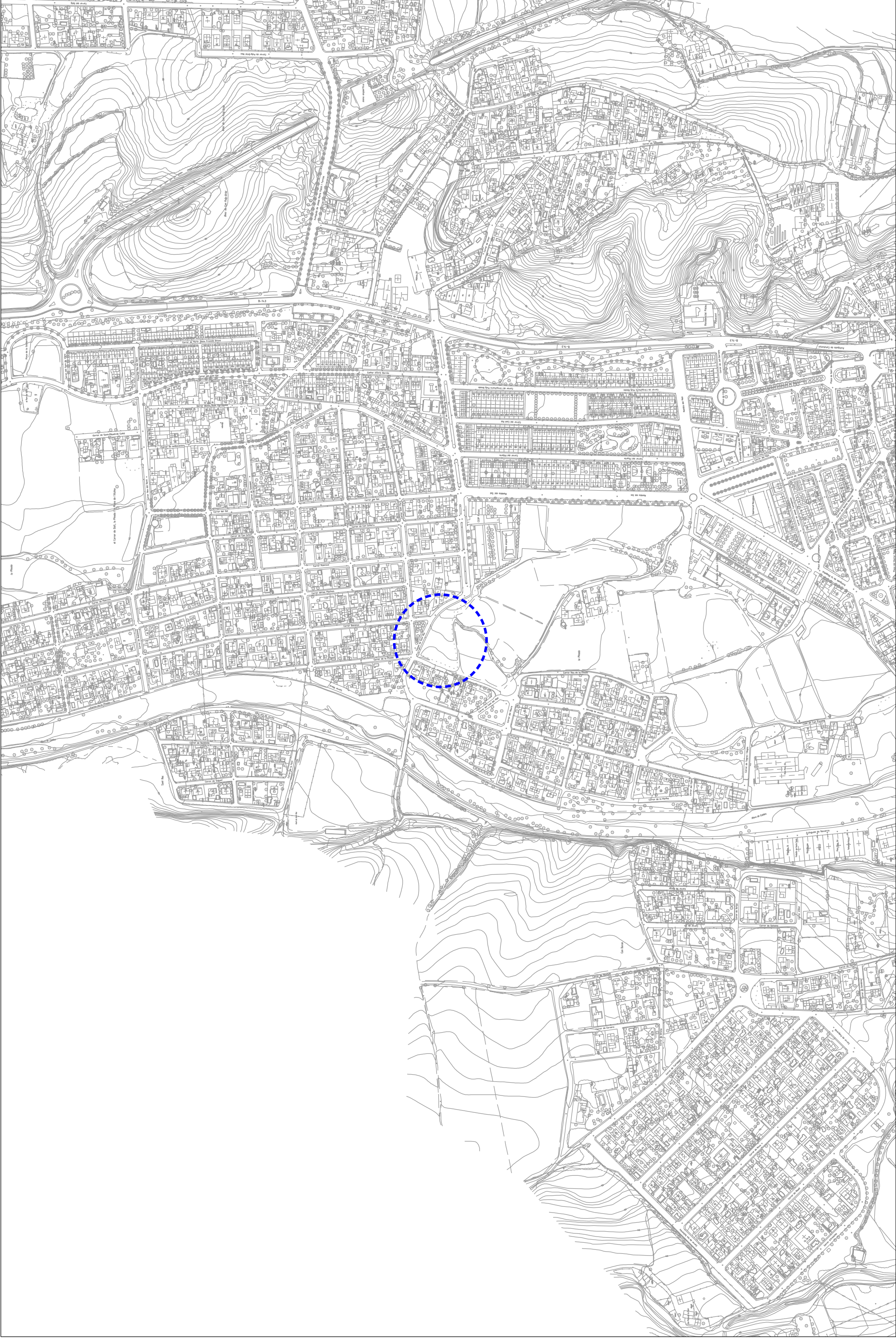
- *Allotjament dotacional.*

L'ús dominant serà el d'allotjament plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix a l'apartat corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari. Entre les modalitats d'allotjament dotacional s'inclou el destí a habitatges amb protecció oficial per als destinataris previstos a l'article 34.5 TRLUC i 3.j) Llei 18/2007.

Els usos compatibles son aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de dotació per a la residència o allotjament."

Palau-solità i Plegamans,

Els serveis tècnics municipals,



 AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	REDACTORS SERVEIS TÈCNICS	TÍTOL DEL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM	TÍTOL DEL PLANO: SITUACIÓ	 0 50 150 E 1/5000 NOVEMBRE 2020	Nº DE PLANO: P.01



REDACTORS

SERVEIS TÈCNICS

AJUNTAMENT PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

TÍTOL DEL PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM

TÍTOL DEL PLÀNOL:

EMPLAÇAMENTO

DATA | ESCALA

Month	Number of People
Jan	10
Feb	15
Mar	20
Apr	25
May	30
Jun	35
Jul	40
Aug	45
Sep	50
Oct	55
Nov	60
Dec	65

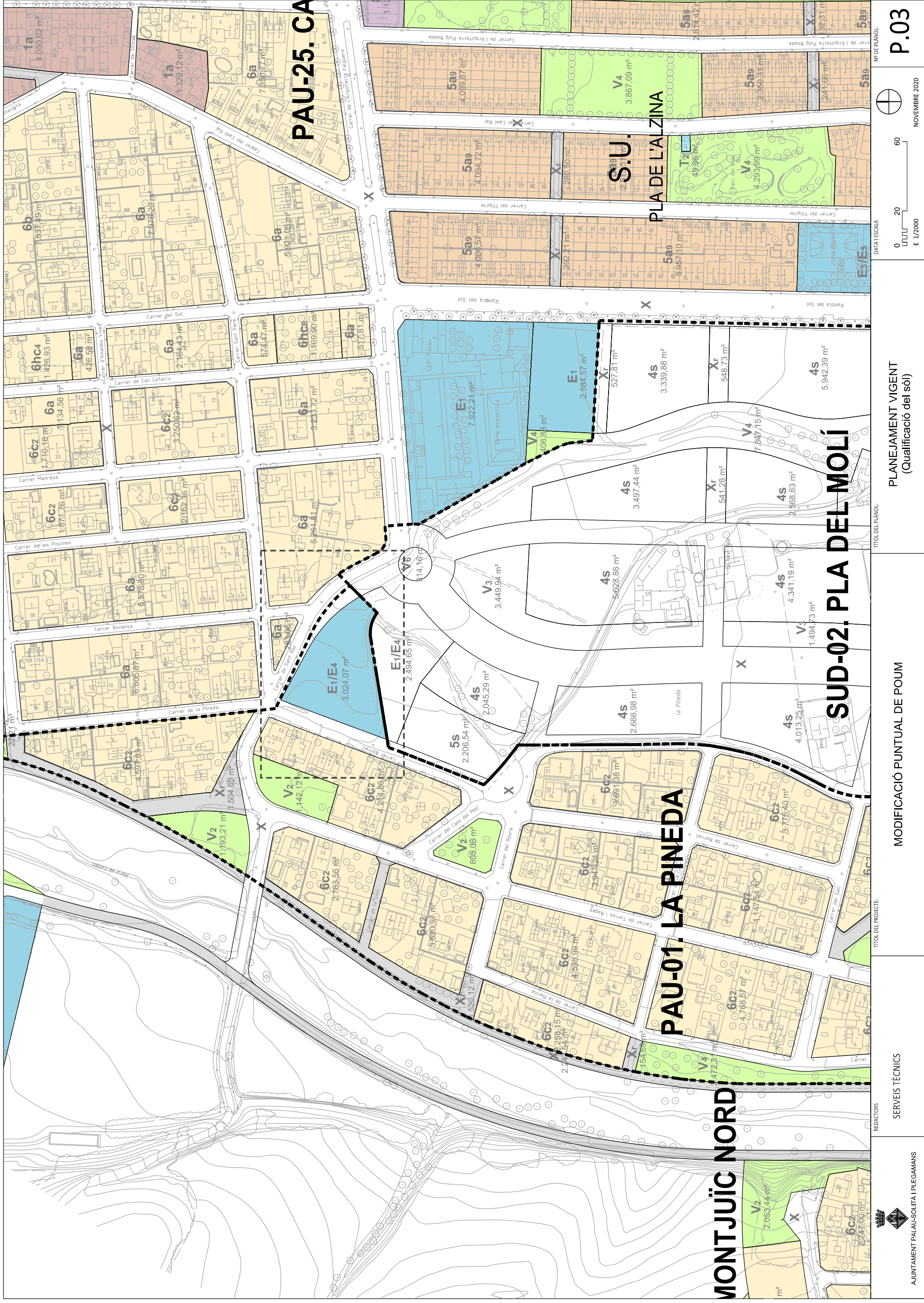


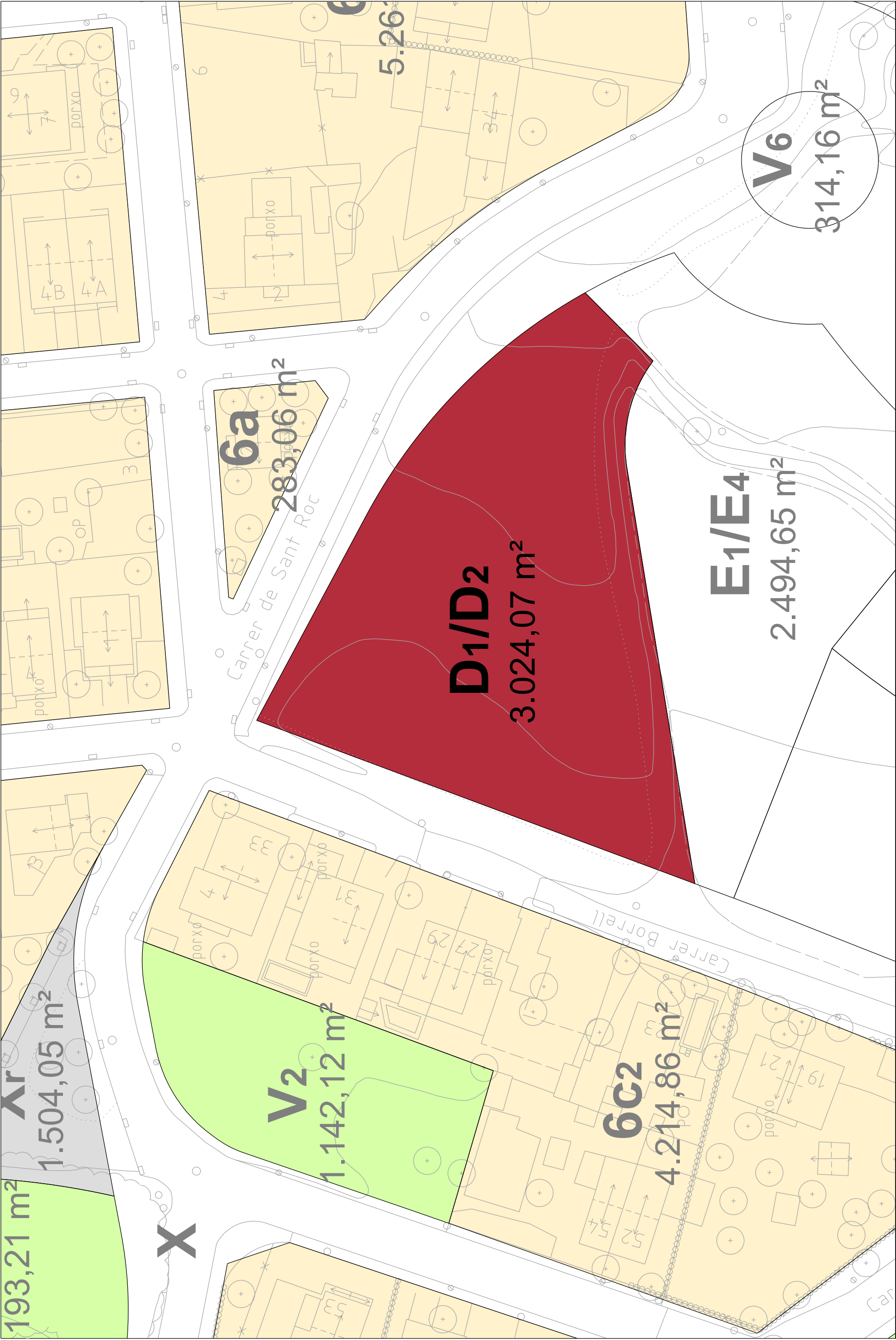
NOVEMBRE 2020

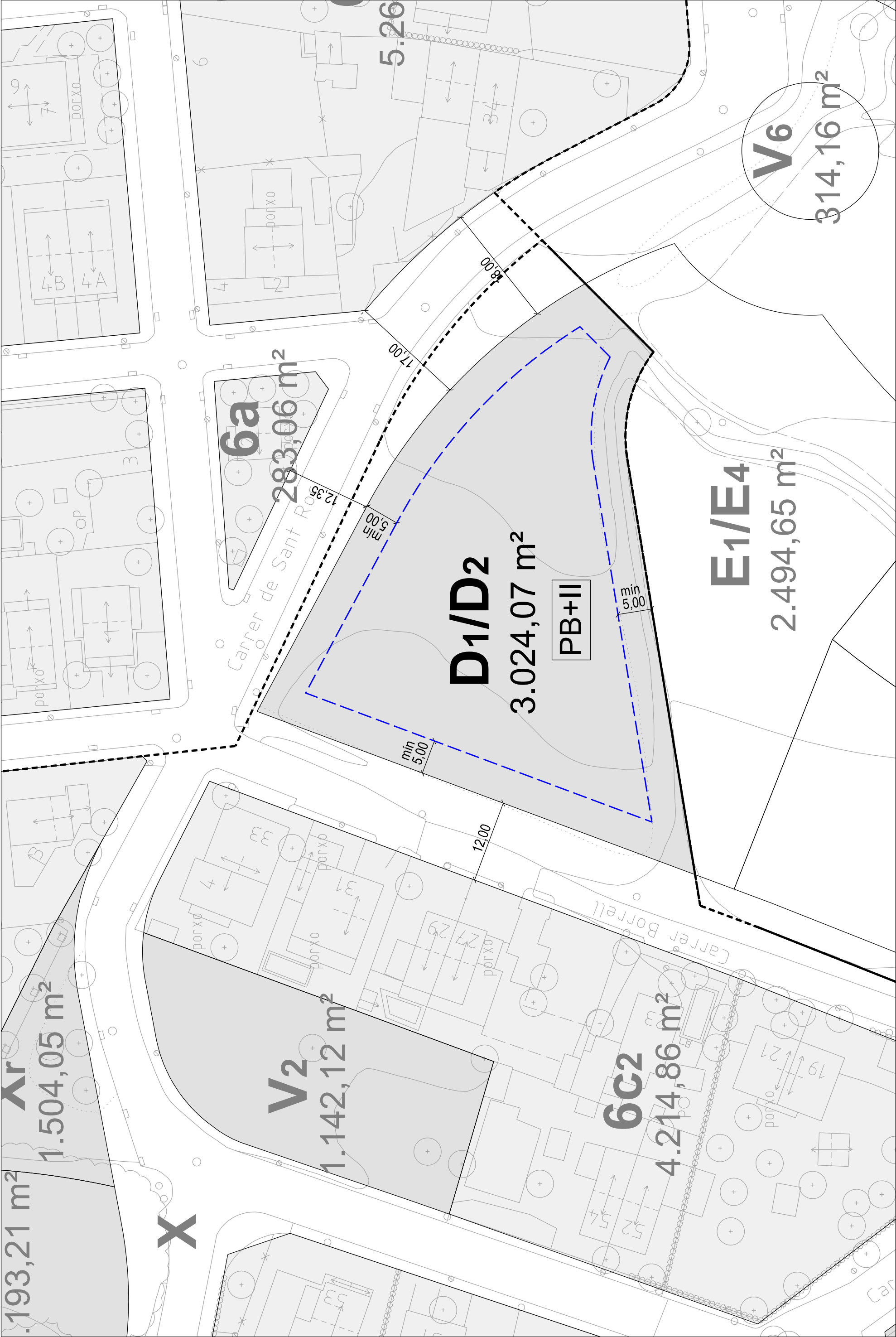
E 1/2000

P.02

No DE PLÀNOL:







NOTA EN RELACIÓ A L'ADEQUACIÓ DEL SOLAR SITUAT A LA CONFLUÈNCIA DELS CARRER BORRELL I DE SANT ROC PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 36 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS AL MUNICIPI DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS

1. OBJECTE DE LA NOTA

L'objecte d'aquesta nota és valorar l'adequació del solar situat en la confluència dels carrers de Borrell i carrer de Sant Roc de Palau Solità i Plegamans pel desenvolupament d'allotjaments dotacionals amb protecció oficial de lloguer al municipi en el marc del Programa de lloguer assequible d'Incasol.

2. PROGRAMA DE LLOGUER ASSEQUIBLE

L'INCASÒL, en virtut de les seves funcions recollides a l'article 3.1.b de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, impulsa, des de l'any 2016, un programa de promoció d'habitatge de lloguer assequible en el marc de la política d'habitatge del Govern de la Generalitat. Aquest programa forma part de la fita establerta al Pla Estratègic d'INCASÒL 2018-2020 on es compromet la promoció de 250 habitatges de lloguer cada exercici del període.

El Programa de Lloguer Assequible, té com objectiu promoure de forma sostenible habitatge de lloguer en aquells municipis on el mercat ho fa a un preu tan alt que dificulta l'allotjament a les famílies de rendes mitges i baixes. A més, l'INCASÒL preveu oferir aquests habitatges a un preu assequible, es a dir per sota del preu del mercat, entre un 20% i un 40%, amb el topall del mòdul vigent d'HPO al municipi.

La sostenibilitat econòmica del programa, que es finança mitjançant els recursos de les fiances dels contractes d'arrendaments dipositades a l'INCASÒL, obliga a que les actuacions immobiliàries que s'hi acullin assumeixin el mínim el risc possible, doncs s'ha de garantir el retorn dels recursos al final del cicle de vida de la inversió.

La responsabilitat financera del programa, juntament amb un volum total d'inversió limitat, obliga a l'INCASÒL a valorar de forma acurada la idoneïtat de totes les operacions a incorporar al programa des d'una perspectiva doble: actuacions a municipis on la incapacitat de provisió assequible del mercat sigui objectivable i a la vegada on els costos i ingressos de l'actuació immobiliària siguin prou equilibrats per fer-la viable en el temps.

El primer objectiu d'aquest programa és impulsar la política d'habitatge mitjançant la construcció de noves promocions de lloguer per tal de generar una oferta considerable d'habitatge de lloguer a preus assequibles en llocs de demanda contrastada a on la població amb menys recursos té dificultats per accedir a l'habitatge.

Per tal de poder garantir la sostenibilitat econòmica de les actuacions a programar, l'INCASÒL encarrega l'elaboració d'estudis de demanda per identificar la necessitat d'habitatge de lloguer, la composició de les unitats de convivència i les rendes que aquestes poden suportar.

3. DEMANDA ACREDITADA DE NECESSITAT D'HABITATGE DE LLOGUER ASSEQUIBLE

Al desembre de 2018, l'Institut Català del Sòl va tancar el document d'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer al terme municipal de Palau-Solità i Plegamans, en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges. D'acord amb les conclusions de l'estudi, l'Institut Català del Sòl ha programat per l'any 2020

L'INCASÒL i l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans estan interessats en col·laborar per a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, per atendre les necessitats residencials del municipi de Palau-Solità i Plegamans, que té la consideració d'àrea de demanda residencial forta i acreditada, de conformitat amb la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

En una primera proposta de possibles emplaçaments per desenvolupar l'actuació, l'Ajuntament va presentar a l'Incasol tres solars de titularitat municipal qualificats d'habitatge dotacional situats a les zones de Can Riera, Montjuïc i Tenda Nova. Atès que no es donava compliment als requisits necessaris per incorporar els solars al Programa de lloguer assequible donada la situació perifèrica dels tres emplaçaments dins la trama urbana del municipi, es van descartar com a possibles actuacions del Programa i es va sol·licitar a l'Ajuntament la proposta d'una nova ubicació per desenvolupar la promoció d'habitatge de lloguer assequible.

El document de planejament haurà de determinar les condicions d'edificació de la parcel·la, la titularitat del sòl i de l'edificació a construir, assignant un sostre aproximat de 3.024 m² de sostre i un mínim de 36 habitatges.





5. CONCLUSIÓ

Per tant, de conformitat amb tot l'exposat, els sotasignants informen favorablement l'adequació del solar situat a la confluència dels carrers Borrell i Sant Roc al Programa de lloguer Assequible d'Incasol per la promoció del desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial de lloguer al municipi, un cop estigui aprovat definitivament i sigui executiu l'instrument de planejament que permeti un canvi en l'actual ús assignat d'equipament comunitari cultural-social i religiós per adaptar-lo al d'allotjament dotacional.

L'arquitecte de l'equip de projectes

El coordinador de projectes

Meritxell Jané Playà

Pere Picorelli Riutord



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

ar/vg

M. Assumpció Rodríguez Marín, secretària de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, comarca del Vallès Occidental,

C E R T I F I C O : Que el Ple de l'Ajuntament, a la sessió de caràcter ordinari del dia 30 de juliol de 2020, amb l'assistència dels disset membres que componen la corporació municipal, va prendre l'acord que consta a l'esborrany de l'acta, que no serà aprovada fins a la celebració del proper ple, i que seguidament es transcriu:

PRP2020/972. APROVACIÓ DEL CONVENI DE COL·LABORACIÓ INTERADMINISTRATIVA ENTRE L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, I L'AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS PER LA CONSTRUCCIÓ DE 36 HABITATGES DOTACIONALS A LA FINCA DE TITULARITAT MUNICIPAL SITUADA AL C. BORRELL

Vista la proposta de conveni de col·laboració interadministrativa a subscriure entre l'Institut Català del Sòl, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans promoure el desenvolupament d'una promoció d'habitatge dotacional en règim de lloguer al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial, a la finca de titularitat municipal, situada al C. Borrell, i quin contingut s'acompanya en annex

Atès el que preveu l'article 47 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic

Atès el que preveu la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya;

Atès el Dictamen emès per la Comissió Informativa Permanent en sessió ordinària de data 23 de juliol de 2020.

Per unanimitat de tots els membres que componen la Corporació, s'acordà:

Primer.- Aprovar la subscripció del conveni de col·laboració interadministrativa a subscriure entre l'Institut Català del Sòl, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans promoure el desenvolupament d'una promoció d'habitatge dotacional en règim de lloguer al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial, a la finca de titularitat municipal, situada al C. Borrell, i quin contingut s'acompanya en annex



Segon.- Autoritzar a l'Alcalde de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans perquè signi l'esmentat conveni

ANNEX

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, L'AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNS 36 HABITATGES AL CARRER BORRELL

D'una banda, el senyor Albert Civit i Fons, director de l'Institut Català del Sòl, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

D'una altra banda, el senyor Oriol Lozano i Rocabruna, alcalde - president de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

I, la senyora Judith Gifreu i Font, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

INTERVENEN

El senyor Albert Civit i Fons, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, en qualitat de director, nomenat per Acord del Govern de la Generalitat en la sessió 24 / 2018 de 26 de juny, publicat al DOGC número 7652 de 28 de juny de 2018; i actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, per l'acord del Consell d'Administració d'aquest Institut de 2 de juliol de 2014, elevat a públic per escriptura atorgada davant del Notari de Barcelona, senyor Ramon García-Torrent Carballo, en data 30 de setembre de 2014, amb número de protocol;

El senyor Oriol Lozano i Rocabruna, intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, com alcalde - president, en virtut de les facultats que li atorga l'article 53.1 a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, i per l'acord del Ple de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans.

I, la senyora Judith Gifreu i Font, en nom i representació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en qualitat de Directora, nomenada per Acord del Govern de la Generalitat en la sessió 56/2018, de 17 de juny, publicat al DOGC número 7767 de 19 de juliol de 2018; i actua en virtut de les funcions atribuïdes per l'article 5 de la Llei 13/2009, de juliol.



Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

EXPOSEN

I.- La Llei 4/1980, de creació de l'Institut Català del Sòl estableix, en el seu article 1.5, que l'objectiu de l'Institut Català del Sòl és, entre altres, la promoció de l'habitatge amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

Així mateix, de conformitat amb l'article 3.1.b de la mateixa Llei, entre les funcions de l'Institut Català del Sòl s'hi troba la de promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics.

II.- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, de 22 de juliol, amb les funcions que defineix l'article 3, d'entre les quals, la que conté l'apartat b): Administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los o administrar-los amb l'Agència.

III.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, té com objecte garantir el dret a tota persona a accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar ja sigui generant directament aquests habitatges o bé mitjançant la col·laboració amb d'altres sectors.

IV.- Que, d'acord amb l'exposat, l'Institut Català del Sòl ha programat per l'any 2020 l'execució de diferents promocions d'habitatge, entre les quals s'hi troba l'actuació objecte d'aquest conveni.

L'Institut Català del Sòl ha efectuat un estudi de demanda d'habitatge de lloguer al terme municipal de Palau-Solità i Plegamans, en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges; identificant el solar que al següent punt expositiu es descriurà com a òptim per desenvolupar les polítiques de lloguer assequible que l'Institut Català del Sòl du a terme.

V.- Que, l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans és propietari de la següent finca de sòl urbà consolidat que té la següent descripció:

Descripció.- Solar destinat a equipaments públics (GV-2), de superfície tres mil quatre-cents setanta-cinc metres quadrats. Situat al sector La Pineda de Sant Roc del terme municipal de Palau de Plegamans. Limita al nord i oest amb vial, sud i est amb finca Llargués. Referència cadastral 1352101DG3015S0001RE. Aquesta finca no es troba coordinada amb cadastre

Inscripció.- Consta inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell número 4, tom 3456, llibre 163, Foli 91, Inscripció 1a, finca registral 7484.



Títol.- 100% del ple domini per títol de cessió obligatòria per reparcel·lació

Càrregues i gravàmens.- Lliure de càrregues

Referència cadastral.- 1352101DG3015S0001RE

Naturalesa.- Actualment té la naturalesa de **bé de domini públic**.

VI.- Que, per adaptar les condicions de l'actual qualificació urbanística de la parcel·la esmentada a l'anterior punt expositiu V d'aquest conveni, l'Ajuntament té previst impulsar i tramitar el corresponent instrument de planejament que permeti un canvi en l'actual ús assignat com a Equipament cultural-social i religiós, per adaptar-lo al d'allotjament dotacional i fixi les condicions d'edificació de la parcel·la i també de titularitat del sòl i de l'edificació a construir sobre la mateixa, assignant a la parcel·la uns 3.024 m²/st, aproximadament, que permetin, en tot cas, la construcció d'un mínim de 36 habitatges, tot preveient els aparcaments necessaris en superfície a la mateixa parcel·la.

Per altra banda, si resultés necessari, s'instrumentaria la desafectació del bé com a demanial i la seva transformació en bé patrimonial en l'Inventari de béns municipals.

VII.- Que, de conformitat amb els anteriors antecedents, per tal d'atendre les esmentades finalitats i d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions interadministratives, els senyors compareixents, tal i com actuen acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

ACORDEN

Primer.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir els compromisos entre l'Institut Català del Sòl, l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'una promoció d'allotjament dotacional en règim de lloguer al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial.

Segon.- Dret de superfície/concessió administrativa

L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans constituirà i cedirà a l'Institut Català del Sòl, amb caràcter gratuït, un dret de superfície o una concessió administrativa per adjudicació directa, per l'ús privatiu del domini públic, sobre i sota d'una porció de terreny de 3.024 m² de superfície aproximada de la finca descrit al punt expositiu V d'aquest conveni, lliure de càrregues i gravàmens, totalment urbanitzada i amb els serveis d'aigua, clavegueram i escomesa de baixa tensió a peu de parcel·la. La superfície es concretarà d'acord amb les necessitats que es derivin de l'avantprojecte que es redacti.



S'adjunta plànol com a **document número 1** on consta grafiada l'esmentada porció de terreny de 3.024 m² de superfície aproximada.

El dret de superfície o concessió administrativa serà formalitzat mitjançant escriptura pública o document administratiu, respectivament, un cop esdevingui executiu l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni i en el termini màxim de dos mesos a comptar des de dita executivitat. La durada del dret de superfície o concessió administrativa serà de 75 anys a comptar des de la signatura de l'escriptura o document administratiu de constitució del dret i, extingit aquest, pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament els terrenys, les construccions i instal·lacions promogudes, en bon estat de conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les mateixes amb el pas del temps i sense dret a cap indemnització. Tanmateix, la durada del dret de superfície o concessió administrativa es podrà prorrogar abans de la seva finalització de mutu acord per les parts un altre període no superior al màxim legal.

Tercer.- Compromisos de l'Institut Català del Sòl

L'Institut Català del Sòl, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- a) Col·laborar amb l'Ajuntament en la definició, en l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni, de les condicions d'edificació de la parcel·la i de l'edificació a construir sobre la mateixa, en els termes definits al referit expositiu.
- b) Promoure la construcció de l'edifici d'allotjament dotacional al municipi, sotmesa al règim dels habitatges amb protecció oficial, en coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sobre la finca objecte d'aquest conveni, en règim de lloguer i amb tipologies que s'adaptaran a les necessitats detectades a l'estudi de demanda, sempre i quan les condicions d'edificació de la parcel·la permetin la construcció d'un mínim de 36 unitats d'habitatge (3.024 m²/st aproximadament).
- c) Sol·licitar els permisos i llicències necessaris per l'execució de l'obra, contractant la seva direcció executiva, fent el seguiment tècnic i econòmic de l'execució de les obres i assumint el costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció dels habitatges o allotjaments.
- d) Els habitatges seran adjudicats en règim de lloguer per a persones amb residència habitual i permanent al municipi de Palau-Solità i Plegamans. L'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges serà assumit per la Generalitat a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La definició dels criteris d'adjudicació es fixarà conjuntament amb l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En qualsevol cas, l'antiguitat mínima d'empadronament que podrà exigir-se als sol·licitants no podrà superar els tres anys.

Quart.- Compromisos de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans



L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- a) Concertar amb l'Institut Català del Sòl la definició, en l'instrument de planejament esmentat al punt expositiu VI d'aquest conveni, de les condicions d'edificació de la parcel·la i de l'edificació a construir sobre la mateixa, en els termes esmentats al referit punt expositiu.
- b) Formalitzar a favor i amb l'Institut Català del Sòl el dret de superfície o la concessió administrativa per adjudicació directa, per l'ús privatiu del domini públic, ambdós de caràcter gratuït, esmentats a l'acorden segon d'aquest conveni.
- c) Concertar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges resultants, amb coherència als resultats de l'estudi de demanda anteriorment esmentat.
- d) Col·laborar amb l'Institut Català del Sòl en el desenvolupament del lloguer residencial al seu municipi, mitjançant l'atorgament dels incentius que s'estableixen a la clàusula setena d'aquest conveni.

Cinquè.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

- Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges de protecció oficial, de règim genèric, destinats a lloguer.
- Definir conjuntament amb l'Ajuntament els criteris d'adjudicació dels habitatges.
- Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent i els acords establerts a l'efecte amb l'Ajuntament..
- Formalitzar, gestionar i visar els contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries en el procés d'adjudicació, de conformitat amb la normativa civil i la normativa aplicable en matèria d'habitatge amb protecció oficial que s'escaigui.
- Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges objecte d'aquest conveni.

Sisè.- Taxes i impostos

L'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans assumirà el pagament de tots els impostos i taxes municipals que les Ordenances fiscals del municipi li permetin subvencionar o aplicar exempcions i bonificacions, tant pel que fa a la constitució del dret de superfície o concessió administrativa a favor de l'Institut Català del Sòl, com la construcció de les edificacions i l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tribut local que pugués generar-se fins a la plena disponibilitat dels habitatges per part dels seus usuaris. No s'exigirà a l'Institut Català del Sòl cap garantia especial per la



reposició dels elements urbanístics que poguessin resultar afectats per la construcció dels habitatges, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si s'escau.

Setè.- Despesa econòmica

El cost total estimat de la promoció de l'edifici serà de 3.800.000 € (IVA inclòs), la qual inclou les despeses derivades de la construcció de la promoció i els honoraris corresponents que es desglossa en els següents conceptes:

- 3.050.000 € per la construcció de la promoció, inclosa la despesa d'urbanització de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la.
- 370.000 € d'honoraris tècnics per la redacció del projecte i direcció de les obres de construcció.
- 380.000 € d'altres despeses necessàries per la promoció de l'edifici, on s'inclouen entre d'altres les despeses de gestió de l'Institut Català del Sòl, les connexions amb els serveis urbanístics bàsics i estudis geotècnics i topogràfics.

Vuitè.- Finançament

En compliment del disposat a l'article 110 de la Llei 26/2010 de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya es preveu que, segons consta en el certificat d'existència de crèdit de data ****, emès pel director Econòmic Financer de l'Institut Català del Sòl, es comprova l'existència de crèdit suficient a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del vigent pressupost de despeses de l'Institut Català del Sòl i que és l'adequat per atendre les obligacions derivades per l'Institut Català del Sòl d'aquesta addenda.

Novè.- Seguiment i control del conveni

Es crea una comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'Institut Català del Sòl, un representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, un representat de l'Ajuntament
- Per part de l'Agència Catalana de l'habitatge, un representat de la Direcció de Promoció de l'habitatge.

La secretaria d'aquesta Comissió serà gestionada per l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans, procedint a les corresponents convocatòries, actes i acompliment d'acords.

Aquesta Comissió es reunirà tantes vegades com les parts considerin oportú, vetllarà perquè el conveni s'executi en els seus termes i intentarà resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i compliment d'aquest conveni.

Desè.- Naturalesa i règim jurídic



Aquest conveni té caràcter administratiu i es regeix pel que estableix la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Onzè.- Controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni, amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau a la via judicial. Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts se sotmetran expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós- administratiu que correspongui per llei.

Dotzè.- Vigència i efectes

Aquest conveni tindrà una vigència de 4 anys a partir de la seva signatura electrònica i aprovació. No obstant, en qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, les parts podran acordar la seva pròrroga expressa per un termini de fins quatre anys addicionals.

El Conveni desplegarà els seus efectes durant el temps en el qual estigui vigent el dret de superfície que configura el seu objecte i fins a la seva cancel·lació.

Tretzè.- Aprovació del conveni

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell de Direcció de l'Institut Català del sòl, en data ***** i pel ***** de l'Ajuntament de Palau-Solità i Plegamans en data *****,. Així mateix, se n'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl

Catorzè.- Causes de resolució

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les clàusules següents

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula precedent, i si escau, de les seves pròrroques.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.



Ajuntament de
**PALAU-SOLITÀ
I PLEGAMANS**

Quinzè.- Conformitat de les parts

El senyors compareixents, tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

Setzè.- Publicitat

En aplicació de l'article 110.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques, aquest Conveni es publicarà en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al web del Registre general de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat. Les parts vetllaran per la tramesa del Conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat amb l'article 53 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament aquest conveni.

I perquè consti, expedeixo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde, a Palau-solità i Plegamans.

Vist i plau,
L'alcalde
Oriol Lozano Rocabruna

La secretària
M. Assumpció Rodríguez Marín