



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT  
DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES  
ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE  
CASTELLOÍ**



**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

Juny 2023

**Autora:**

Roser Calafell Torras      arquitecta

**Promotor:**

Ajuntament de Castellolí

I. Memòria de la informació .....	5
I.0. Antecedents.....	7
I.1. Introducció.....	7
I.2. Objecte del PEU .....	8
I.3. Promoció i redacció del PEU .....	8
I.4. Àmbit d'actuació del PEU .....	8
I.5. Titularitat del terrenys .....	9
I.6. Planejament vigent .....	10
I.7. Conveniència i oportunitat del PEU .....	13
I.8. Marc legal del PEU .....	14
I.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU .....	15
II. Memòria de l'actuació .....	17
II.1. Justificació de la proposta.....	18
II.2. Titularitat pública del sòl .....	20
II.3. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.....	20
II.4. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica.....	21
II.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada .....	22
II.6. Canvi climàtic .....	22
II.7. Urbanisme i salut.....	23
II.8. Perspectiva de gènere.....	24
II.9. Avaluació econòmica i financera.....	26
II.10. Desenvolupament i gestió.....	26
III. Normativa proposada .....	27
Títol I. Disposicions de caràcter general.....	28
Títol II. Disposicions de caràcter particular.....	30
IV. Plànols.....	33
IV.1. Índex de plànols .....	35

IV.2. Plànols .....	36
V. Annexes .....	37
V.1. Referència cadastral .....	38
V.2. Resolució desafectació edifici antigues escoles .....	39
V.3. Fitxa inventari .....	41
V.4. Nota simple inscripció registral .....	42
V.5. Reportatge fotogràfic .....	44

# I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

## I.0. Antecedents

---

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, és necessari l'elaboració i la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament.

Davant d'aquest canvi, recentment la Diputació de Barcelona ha concebut un model tipus de Pla especial urbanístic de desenvolupament (PEU) per a l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris per contribuir a agilitzar i facilitar l'elaboració i la tramitació d'aquest tipus de PEU. Aquest model i el seu contingut es tenen en consideració i es prenen de referència per a la redacció del present document.

## I.1. Introducció

---

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 Castellolí 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 residencial<sup>1</sup>.

El planejament urbanístic general del municipi qualifica de sistema d'equipament d'ús públic els terrenys de les antigues escoles ubicats entre el carrer de la Unió i el carrer de les Escoles i mitjançant l'adscripció 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'emancipació, en promoció pública, o bé, cercant mecanismes de col·laboració amb altres Administracions o amb la iniciativa privada.

---

<sup>1</sup> 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.

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'equipament<sup>2</sup>.

## **I.2. Objecte del PEU**

---

L'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys de les antigues escoles qualificats pel planejament vigent de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sent compatibles la resta d'usos previstos pels sistemes d'equipaments comunitaris d'ús públic (Clau C-1) 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.

## **I.3. Promoció i redacció del PEU**

---

Aquest PEU està promogut per l'Ajuntament de Castellolí que assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest 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:

- Roser Calafell Torras (arquitecta)

## **I.4. Àmbit d'actuació del PEU**

---

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon a una porció d'una única parcel·la de sòl urbà situada a l'avinguda de la Unió, 11. La referència cadastral de la parcel·la és 1661802CG9016S0001QP.

La parcel·la està qualificada parcialment de sistema d'equipaments generals d'ús públic (Clau C-1), parcialment de sistema d'espais lliures/parcs urbans (clau B-1) i parcialment de sistema viari (Clau E) pel planejament urbanístic vigent i té una superfície total de 1.968,00 m<sup>2</sup> de sòl segons cadastre i de 2.080 m<sup>2</sup> de sòl segons dades registrals i fitxa de l'inventari de béns municipals.

---

<sup>2</sup> D'acord amb l'article 67.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Segons topogràfic aportat per part de l'ajuntament la superfície de la parcel·la correspon a un total de 1.995 m<sup>2</sup>. En el següent quadre es detallen les diferents superfícies indicades:

<b>Superfícies segons:</b>	
Inventari	2.080 m <sup>2</sup>
Registre de la propietat	2.080 m <sup>2</sup>
Cadastre	1.968 m <sup>2</sup>
Segons topogràfic	1.995 m <sup>2</sup>
Superfície de referència	<b>1.995 m<sup>2</sup></b>

Aquest PEU afecta exclusivament a la part qualificada de sistema d'equipaments generals d'ús públic (Clau C-1) amb una superfície de 1.365 m<sup>2</sup>.



## I.5. Titularitat del terrenys

Els terrenys on s'implantaràn les infraestructures relatives a l'equipament comunitari són de titularitat pública per títol de cessió des de l'any 1961.

- S'adjunta Fitxa de l'inventari amb número del bé 44 i nota simple del registre de la propietat.

## I.6. Planejament vigent

El planejament urbanístic vigent en el municipi que afecta a la zona objecte del PEU és:

- Normes Subsidiàries de planejament (Tipus B) de Castellolí. (AD el 8/07/1992)
- Modificació de les normes subsidiàries de planejament de Castellolí, a l'àmbit de la façana nord del nucli urbà. (AD el 30/07/1998)
- Modificació puntual de les NNSS de Castellolí requalificant part de la clau C-1-4 a clau C-1-2 i clau C-1-2 a clau C-1. (AD el 20/01/2004)

En les vigents Normes Subsidiàries es regulen els sistemes d'equipament així:

<u>C - SISTEMA D'EQUIPAMENTS</u>	
<u>Art. 246</u> Definició.	Es destina a equipaments, com elements integrants de l'estructura general i orgànica del terme aquells sòls sobre els quals existeixen instal·lacions, edificacions o activitats de caràcter social, públic i col·lectiu que representen dotacions a nivell municipal i quina identificació permeti un ús a nivell de dotació de població.
<u>Art. 247</u> C l a s s e s d'equipaments.	En els plànols de zonificació, així com la informació s'han assenyalat els sòls per a equipaments mitjançant la identificació seguida d'una lletra que indica la seva característica o finalitat a la que està destinada. Les xarxes o instal·lacions de servei públics queden grafiats i ressenyats en els plànols corresponents de la documentació gràfica sobre informació urbanística de la població.
<u>Art. 248</u> E q u i p a m e n t s existents.	1.- Els equipaments actualment existents i qualificats com a tals en aquestes Normes quedaran afectats al mateix tipus d'equipaments, i la seva modificació o canvi quedaran subjectes a les autoritzacions prèvies per al seu destí a altre equipament dels classificats en l'article anterior. 2.- Podran ésser admeses propostes de modificació o canvi en l'ús i destí dels actuals equipaments, prèvia la consegüent autorització i l'obligatorietat de que amb aquestes propostes no quedin disminuïts els espais, sòls o usos i equipaments que la modificació pugui presentar. 3.- Els equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries fossin de domini privat continuaran en aquest mateix règim, mentre compleixen la seva actual funció i destí.

Art. 249  
Desenvolupament de  
p r o v i s i o n s  
d'equipament.

L'Ajuntament mitjançant la formulació de plànols Especials, podrà decidir la provisió i canvi dels equipaments segons les necessitats, estructura i densitat de la població resident o de possible creixement i expansió de la mateixa.

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:

Art. 250  
C o n d i c i o n s  
d'edificació.

Les condicions d'edificació dels equipaments quan es situen dins d'àrees urbanes consolidades seran les mateixes que les de la zona confrontant corresponent.

Quan no es donin les condicions anteriors el tipus d'ordenació es redactaran Plans Especials que fixin les seves característiques urbanístiques.

La finca limita a l'est amb una zona d'habitatges entre mitgeres tipus I (Clau 1), corresponent al perímetre del tipus d'edificació que és continu, consolidat per la mateixa gairebé en la seva totalitat i sense solucions de continuïtat entre edificis, en el que s'inclou el nucli més antic de la població, amb les següents condicions d'edificació:

Art. 103  
Condicions de  
volum.

01) Edificabilitat neta. La resultant de l'aplicació de les condicions de volum d'aquest art.

02) Nº màxim d'habitatges per parcel·la. Dos habitatges per parcel·la.

03) Tipus d'ordenació. Continu o tancada.

04) Alineació d'edificacions. En alineació de vial obligatòria.

05) Longitud mínima de façana. 4,50

06) Ocupació de parcel·la o solar. La indicada en el plànol de zonificació de sòl urbà.

07) Alçades màximes d'edificació i plantes tope en façanes carrer.

<u>Alçada màxima</u>	<u>nº plantes</u>
7,50	p.b.+1 piso
10,50	p.b.+2 piso
13,50	p.b.+3 piso

Sobre aquestes alçades s'admetran les construccions regulades en l'art.61.

08) Alçada mínima de planta baixa. 2,90 mts. inclòs forjat, admès subdivisió planta segons nota annexa.

09) Pati d'illa. Regulat segons l'establert en els articles 59 al 62 d'aquestes Normes.

10) Vols i cossos sortints. S'admeten, regulats segons articles 62 i 64.

Per la seva part sud limita amb sistemes d'espais lliures, per la part nord amb sistemes d'instal·lacions i serveis tècnics i en la part oest amb zona d'habitatge unifamiliar aïllat tipus I (Clau 7), sent aquells sols, tant de caràcter urbà com en àrees aptes per a urbanització, en els que s'interessa conservar i aconseguir el predomini de l'edificació en ordre obert i aïllat, amb un percentatge variable d'espais lliures entre els diferents volums d'edificació, amb les següents condicions d'ordenació.

<u>Art. 143</u>	Les condicions de volum a que hauran de
Condicions de volum.	subjectar-se les edificacions a construir en aquestes zones són les que a continuació es relacionen:
	01) <u>Tipus d'ordenació.</u> Aïllada.
	02) <u>Densitat màxima habitatge.</u> Una per parcel·la.
	03) <u>Coefficient edificabilitat m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.</u> Superfície de parcel·la. TIPUS I = 0,60 TIPUS II = 0,40
	04) <u>Superfície mínima parcel·la m<sup>2</sup>.</u> TIPUS I = 400,00 TIPUS II = 600,00
	05) <u>Ocupació màxima parcel·la en planta.</u> TIPUS I = 30% TIPUS II = 25%
	06) <u>Alçada màxima sobre cota natural terreny.</u> (Sobre el punt més alt de l'edificació). TIPUS I = 9 TIPUS II = 9
	07) <u>Reculada línia edificació a llindes parcel·la.</u> a) Línia oficial carrer. TIPUS I = 6 TIPUS II = 8 B) Resta partions. TIPUS I = 3 TIPUS II = 4
	08) <u>Superfície màxima.</u> (Superior sostre edificat) TIPUS I = 350 m <sup>2</sup> TIPUS II = 400 m <sup>2</sup>
	09) <u>Vols i cossos sortints respecte la línia edificació.</u> En totes les zones la tercera part de la separació entre línies de parcel·la i edificació amb un màxim de 1,50 mts. respecte parament edificis.

En relació al sistema d'equipaments val a dir que el 20/01/2004 el Govern de la Generalitat adoptar aprovar definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament amb canvi de qualificació de part de la clau C-1-4 (esportiu) a la clau C-1-2 (educatiu) i clau C-1-2 a la clau C-1 (zona escoles noves), necessària per poder construir la nova escola al ser insuficient el solar actual on s'ubiquen les antigues escoles.

En la modificació indicada es delimitaven dos àmbits d'actuació: El situat en la zona esportiva de 3.891 m<sup>2</sup> (classificat com a sòl urbà amb la clau urbanística C-1-4- equipament esportiu) i el situat en la zona escolar de 1.365 m<sup>2</sup> (classificat com a sòl urbà amb la clau urbanística C-1-2- equipament escolar) i tenia els següents objectius:

- Destinar part dels terrenys qualificats d'equipament esportiu a equipament escolar.
- Destinar l'equipament escolar a equipaments generals, a fi que l'ajuntament pugues rehabilitar l'antiga construcció escolar per a nous usos d'equipaments públics.

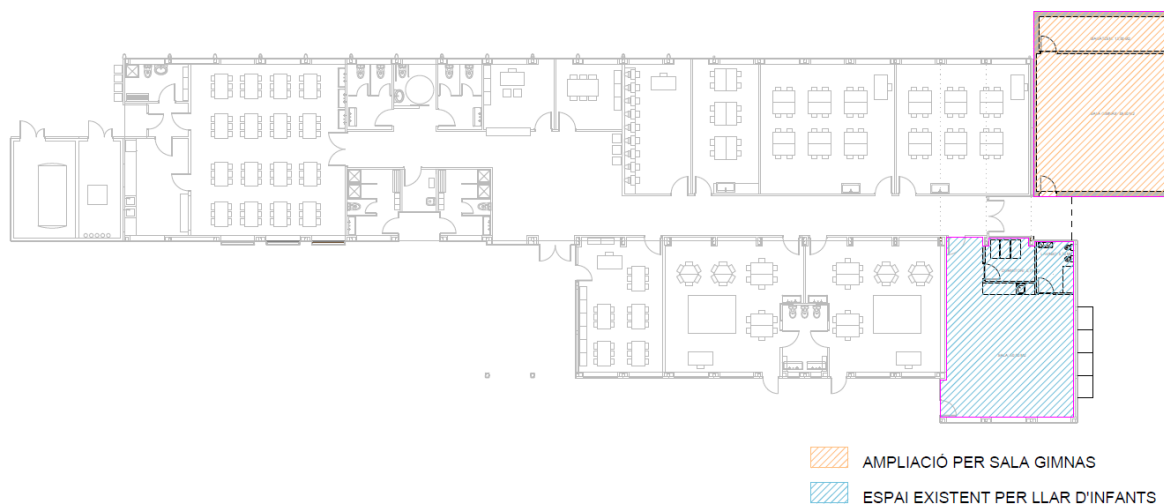


Per tant, actualment l'àmbit objecte del present Pla Especial, correspon al sistema d'equipaments generals on s'admet qualsevol nou ús d'equipament públic amb una superfície de 1.365 m<sup>2</sup>.

## I.7. Conveniència i oportunitat del PEU

La zona objecte del PEU correspon a una zona d'equipaments generals d'ús públic, on al sud s'emplaça l'edifici de les antigues escoles construït entre l'any 1963 i 1965, actualment usat per impartir alguns cursos, tallers i activitats promogudes per part de l'ajuntament tot i que l'obra està en un estat bastant precari ja que sempre ha patit d'humitats de capil·laritat que provenen del subsòl i, al nord s'ubica la llar d'infants municipal "La Quitxalla" la qual es preveu reubicar a

la sala destinada actualment a gimnàs en la nova escola construïda l'any 2007, preveient una ampliació de l'edifici pel gimnàs, amb l'objectiu de concentrar tots els equipaments escolars principals en el mateix punt, facilitant així el dia a dia de les famílies i millorant la mobilitat del municipi.



Amb el present PEU es proposa destinar el sistema d'equipament comunitari on s'ubicaven les antigues escoles en un punt de màxima centralitat, a satisfer les necessitats temporals d'habitació de 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.

## I.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.

## I.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU

L'àmbit qualificat de sistema d'equipament d'ús públic té una geometria lleugerament quadrangular d'aproximadament 36 x 38 metres de línia de façana, amb una superfície de 1.365 m<sup>2</sup>. Té una lleugera pendent en direcció nord-sud, amb el punt més elevat a nord, amb un desnivell d'uns 2 metres.

La parcel·la disposa de la condició de solar per estar dotada de tots els serveis urbanístics necessaris des de l'avinguda de la Unió, malgrat la seva façana nord i est tinguin dèficits importants en la urbanització tal i com es pot observar en el reportatge fotogràfic adjunt a aquest document.

Conté dues edificacions aïllades destinades a equipaments públics. La situada més al nord en una plataforma superior, construïda l'any 2010, es destina a llar d'infants i la situada més al sud corresponent a les antigues escoles, construïda entre l'any 1963 i 1965, actualment s'utilitza per impartir alguns cursos, tallers i activitats promogudes per part de l'ajuntament, amb un estat de conservació regular. Com a elements d'urbanització en l'espai lliure d'edificació cal destacar la presència d'una pista d'esports.



Tant per la tipologia de l'edificació i distribució com per el seu estat de conservació, es considera que no són edificacions idònies per a la seva rehabilitació i que en el cas que s'implanti l'allotjament dotacional, la millor opció seria que s'implantés sobre nova construcció previ enderroc de les edificacions i elements d'urbanització existents, sens perjudici d'estudiar la primera opció de rehabilitació.

## **II. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

## II.1. Justificació de la proposta

---

Com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva l'objecte d'aquest PEU és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys de les antigues escoles qualificats pel planejament urbanístic general com a sistema d'equipaments comunitaris d'ús públic i de titularitat pública, i establir les condicions d'ordenació i d'edificació.

D'aquesta forma es possibilita la implantació d'unes noves instal·lacions que puguin satisfer les necessitats temporals d'habitació de 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, o altres situacions similars.

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.
- Per la seva situació estratègica i de centralitat 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.

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.

D'acord amb l'article 250 de les Normes Subsidiàries de Planejament, en general les condicions d'edificació dels equipaments quan es situen dins d'àrees urbanes consolidades haurien de ser les mateixes que les de la zona confrontant corresponent.

L'equipament confronta majoritàriament amb la zona d'habitatges entre mitgeres tipus I (Clau 1), però també confronta en el seu llinar oest amb una zona d'habitatge unifamiliar aïllat tipus I (Clau 7). Tenint en compte que l'equipament es situa dins d'una àrea urbana consolidada amb zones confrontants diverses amb condicions d'edificació tant d'alienació a vial com d'edificació aïllada, es preveu tant la possibilitat d'ordenació per alineació a vial com la d'edificació aïllada.

L'ocupació que resulta d'aplicar els paràmetre d'ordenació i profunditat edificable en les illes confrontants majoritàriament qualificades com a amb zona d'habitatges entre mitgeres tipus I (Clau 1) és del 80% obtenint així un espai lliure de parcel·la del 20%.

Tenint en compte que al mateix temps l'equipament confronta amb una zona qualificada d'habitatge unifamiliar aïllat tipus I (Clau 7) en el que l'ocupació màxima és del 30% i que per tant l'espai lliure de parcel·la és molt més gran, es considera necessari que per garantir una adequada integració del nou edifici amb el paisatge i el seu entorn urbà s'estableixin les següents condicions:

- Garantir un espai lliure mínim de parcel·la del 30%.
- Establir en el llinard oest una separació de 3 metres a veïns, per confrontar en aquest llinard amb una zona d'ordenació d'edificació aïllada.

Així, el volum edificatori es determinarà a partir d'una ocupació màxima i una altura reguladora màxima, definint un perímetre regulador màxim indicat al plànol O.01.

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

- Superfície d'aplicació: 1.365 m<sup>2</sup> (superfície de parcel·la qualificada d'equipament comunitari)
- Tipus d'ordenació: Alineació a vial/edificació aïllada
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+2.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de 10,50 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: Per sobre de la planta soterrani, l'ocupació màxima serà del 70% i l'edificació s'ubicarà dins el perímetre regulador màxim establert en el plànol d'ordenació O.01 . En planta soterrani es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la.
- Edificabilitat màxima: La que es desprèn de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació màxima i nombre màxim de plantes.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals serà fixat en el projecte arquitectònic en funció de les tipologies requerides pels col·lectius als quals es destinarà la promoció que s'hi construeixi. El mateix projecte establirà l'oportunitat o no de proveir places d'aparcament.

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 de les Normes Subsidiàries de Planejament vigents.

## II.2. Titularitat pública del sòl

---

L'Ajuntament de Castellolí és titular del terreny on s'ubica l'edifici de les antigues escoles i l'edifici de l'actual llar d'infants situat a l'avinguda de la Unió, 11 del municipi de Castellolí.

### Descripció registral de la finca:

La finca situada a l'avinguda de la Unió, 11 amb referència cadastral 1661802CG9016S0001QP està inscrita en el Registre de la Propietat de d'Igualada número 1 identificada com la finca número 415, volum 848, llibre 13, foli 242. En la finca registra no consten càrregues ni gravàmens.

- S'incorpora a l'Annex 1 i 4 la còpia de la nota simple informativa del registre de la propietat i de la fitxa del cadastre respectivament.

### Inventari municipal

La finca objecte consta en l'inventari municipal amb la fitxa amb número de Bé 44.

- S'incorpora a l'Annex 3 la còpia de la nota simple informativa del registre de la propietat i de la fitxa del cadastre respectivament.

Mitjançant aquest PEU de desenvolupament de l'equipament comunitari es concreta l'ús de l'equipament comunitari.

## II.3. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

---

L'adscripció a l'ús d'allotjaments dotacionals d'aquest sistema urbanístic d'equipaments situat en el nucli urbà de Castellolí 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 renovació dels equipaments del solar objecte, 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.

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

## II.4. 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.<sup>3</sup>

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 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.<sup>4</sup>

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 2000<sup>5</sup> 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 urbanística<sup>6</sup> 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.

---

<sup>3</sup> D'acord amb l'article 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> En els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.

<sup>6</sup> 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.

## II.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

---

El present pla especial no es troba en cap dels supòsits que exigeixen la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb la normativa sectorial vigent i en concret al que es disposa a la Llei 9/2003 de la mobilitat i el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que la desplega. De fet, d'acord amb el que es disposa al Decret, en el punt 2 de l'article 3 "Àmbit d'aplicació", disposa que:

*«Article 3. Àmbit d'aplicació*

*[...] 3.2 **No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants**, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

*1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*

*2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.»*

Aquet PAE no es troba en cap dels supòsits mencionats anteriorment. En qualsevol cas, cal indicar que 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.**

## II.6. 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 cicle 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 l'ús d'allotjament dotacional i s'estableix els paràmetres d'ordenació. Tenint en compte 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.

## **II.7. 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 Castellolí 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 ombrívols 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.**

## II.8. Perspectiva de 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 terme 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·lectius 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.**

## **II.9. Avaluació econòmica i financera**

---

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).

## **II.10. Desenvolupament i gestió**

---

Aquesta figura de planejament s'executarà en base al corresponent projecte d'edificació que es pugui realitzar en l'àmbit d'aquest Pla especial

El projecte constructiu del volum a edificar en superfície inclourà la resolució tècnica adient per resoldre el programa funcional de l'equipament.

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

No es preveu cap figura de gestió, ja que la totalitat del sòl és de titularitat pública i la iniciativa del pla és de caràcter municipal.

### **III. NORMATIVA PROPOSADA**

## **Títol I. Disposicions de caràcter general**

### **Article 1. Objecte**

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és concretar l'ús d'allotjaments dotacionals al sistema d'equipaments comunitaris d'ús públic (C-1) i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació.

### **Article 2. Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb una porció de la parcel·la de sòl urbà situada a l'avinguda de la Unió, 11.

La referència cadastral de la parcel·la és 1661802CG9016S0001QP i té una superfície total de 1.995 m<sup>2</sup> de sòl segons topogràfic aportat per part de l'ajuntament.

Aquest PEU afecta exclusivament a la part qualificada de sistema d'equipaments d'ús públic (Clau C-1) amb una superfície de 1.365 m<sup>2</sup>.

### **Article 3. Tipus d'equipament comunitari**

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.<sup>7</sup>

### **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. Normativa
4. Documentació gràfica
5. Annexos:

---

<sup>7</sup> 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 i posteriors modificacions.

- V.1. Referència cadastral
- V.2. Resolució desafectació edifici antigues escoles
- V.3. Fitxa inventari
- V.4. Nota simple inscripció registral
- V.5. Reportatge fotogràfic
- V.6. Avantprojecte no vinculant d'edifici d'obra nova

## **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 de les Normes Subsidiàries de Planejament i posteriors modificacions.

## **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.

#### **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 C-1d).

### **Capítol II. Condicions d'ordenació i d'edificació**

#### **Article 9. Condicions d'edificació**

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a la integració en l'entorn, seguint amb els criteris de la proposta d'aquest Pla Especial determinats a la Memòria, en les normes i en el plànol d'ordenació O.01.

- Tipus d'ordenació: Alineació a vial/edificació aïllada
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+2.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de 10,50 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: Per sobre de la planta soterrani, l'ocupació màxima serà del 70% i l'edificació s'ubicarà dins el perímetre regulador màxim establert en el plànol d'ordenació O.01 . En planta soterrani es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la.
- Edificabilitat màxima: La que es desprèn de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació màxima i nombre màxim de plantes.
- Número màxim d'unitats d'allotjament: El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals serà fixat en el projecte arquitectònic en funció de les tipologies requerides pels col·lectius als quals es destinarà la promoció que s'hi construeixi. El mateix projecte establirà l'oportunitat o no de proveir places d'aparcament.

#### **Article 10. Condicions d'ús**

3. S'admet l'ús d'allotjament dotacional amb destinació als col·lectius establerts per l'article 3 d'aquesta normativa.
4. També es poden admetre aquells usos directament vinculats amb l'ús dels allotjaments dotacionals, així com la resta d'usos d'equipaments d'ús públic que siguin d'interès públic o d'interès social previstos en la clau C-1 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Castellolí.
5. S'admeten les activitats i els serveis públics vinculats a l'ús principal i a la resta d'usos admesos en la clau C-1 que siguin de titularitat pública o que estiguin gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

6. Són d'aplicació al sistema urbanístic d'equipament comunitari (clau C-1d) objecte d'aquest PEU els articles 236 a 239 com a disposicions generals i articles 246 a 250 per a sistemes d'equipaments, de les Normes Subsidiàries de Planejament de Castellolí.

### **Article 11. Regulació del subsòl**

1. La primera planta sota el nivell de planta baixa es podrà destinar al servei dels allotjaments dotacionals o de l'equipament i/o a aparcament. La segona planta soterrani únicament es podrà destinar a aparcament.
2. Aquest sistema no estableix previsió de places d'aparcament com a ús complementari amb caràcter obligatori. Per bé que l'ús d'aparcament és compatible a nivell de planta soterrani, no s'obliga a la vinculació d'aquest ús al de l'equipament.

### **Article 12. Règim d'ús dels allotjaments**

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.<sup>8</sup>

### **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.

---

<sup>8</sup> 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 o posteriors modificacions, fins a l'adaptació del Decret 141/2012.

- 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.

Castellolí, a juny de 2023.

Roser Calafell Torras

Arquitecta Col. N°68269-1

## **IV. PLÀNOLS**



## **IV.1. Índex de plànols**

---

### **Informació**

I.01. Situació

I.02. Emplaçament i ortofoto

I.03. Aixecament topogràfic

I.03. Planejament vigent i superposició topogràfica amb planejament vigent

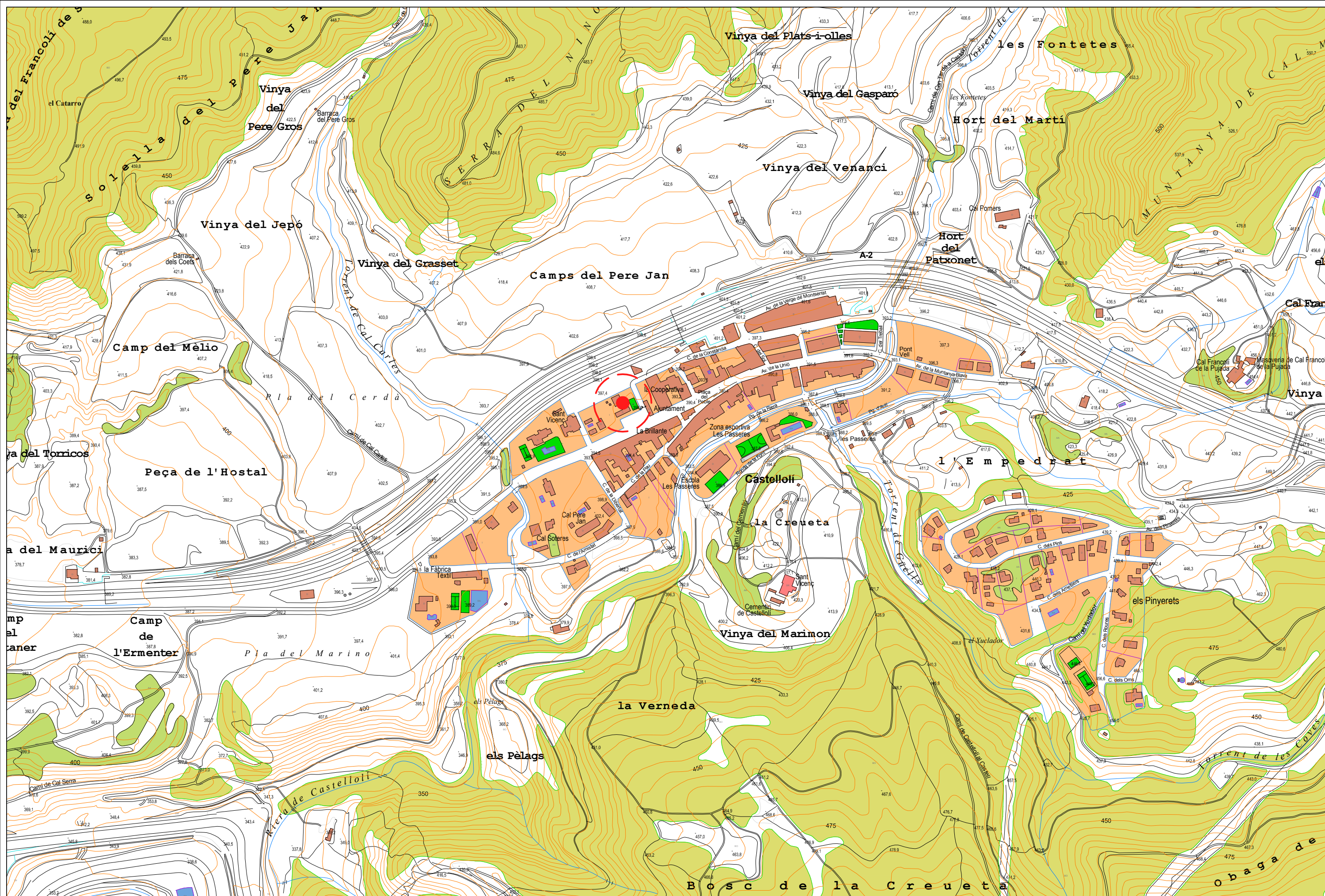
I.04. Estructura de la propietat

### **Ordenació**

O.01. Qualificació del sòl i proposta d'ordenació

## **IV.2. Plànols**

---

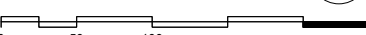


DATA HORA: 09/06/2023 14:55:33  
 NOM ARXIU: Z:\Romeu\TMA\2\_PROJECTES\2205\_MP\_NN55\_Abitjament Dotacional Castellolí\220224\_planes.dwg

**Títol projecte:** 2204  
**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE CASTELLOLÍ**

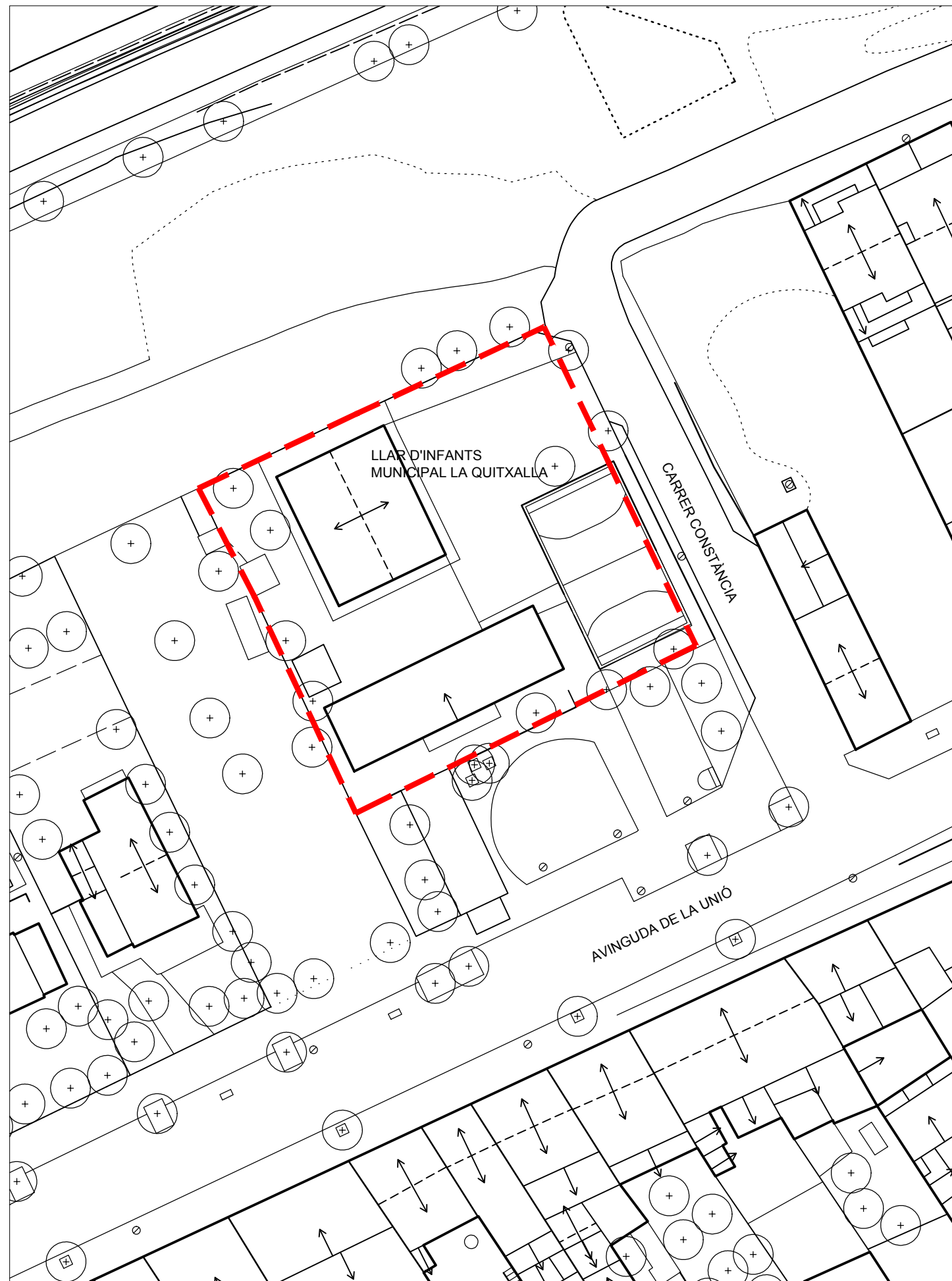
**Promotor:**  
  
**AJUNTAMENT DE CASTELLOLÍ**

**Arquitecta:**  
**ROSER CALAFELL TORRAS**  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:** DIN A3: 1 / 5000  


**Plànol:** SITUACIÓ

**Nº:** 1.01  
**Data:** Juny 2023



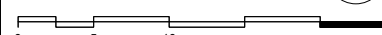
— — — — — Àmbit de modificació (1.365 m<sup>2</sup>)

DATA HORA: 09/06/2023 14:55:41  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\TEMA2\_PROJ01\_PROJECTES\2205\_MP\_NN55\_Abitament Dotacionis Castellol02\_PLANOIS\230224\_planes.dwg

**Títol projecte:** 2204  
**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE CASTELLOLÍ**

**Promotor:**  AJUNTAMENT DE CASTELLOLÍ

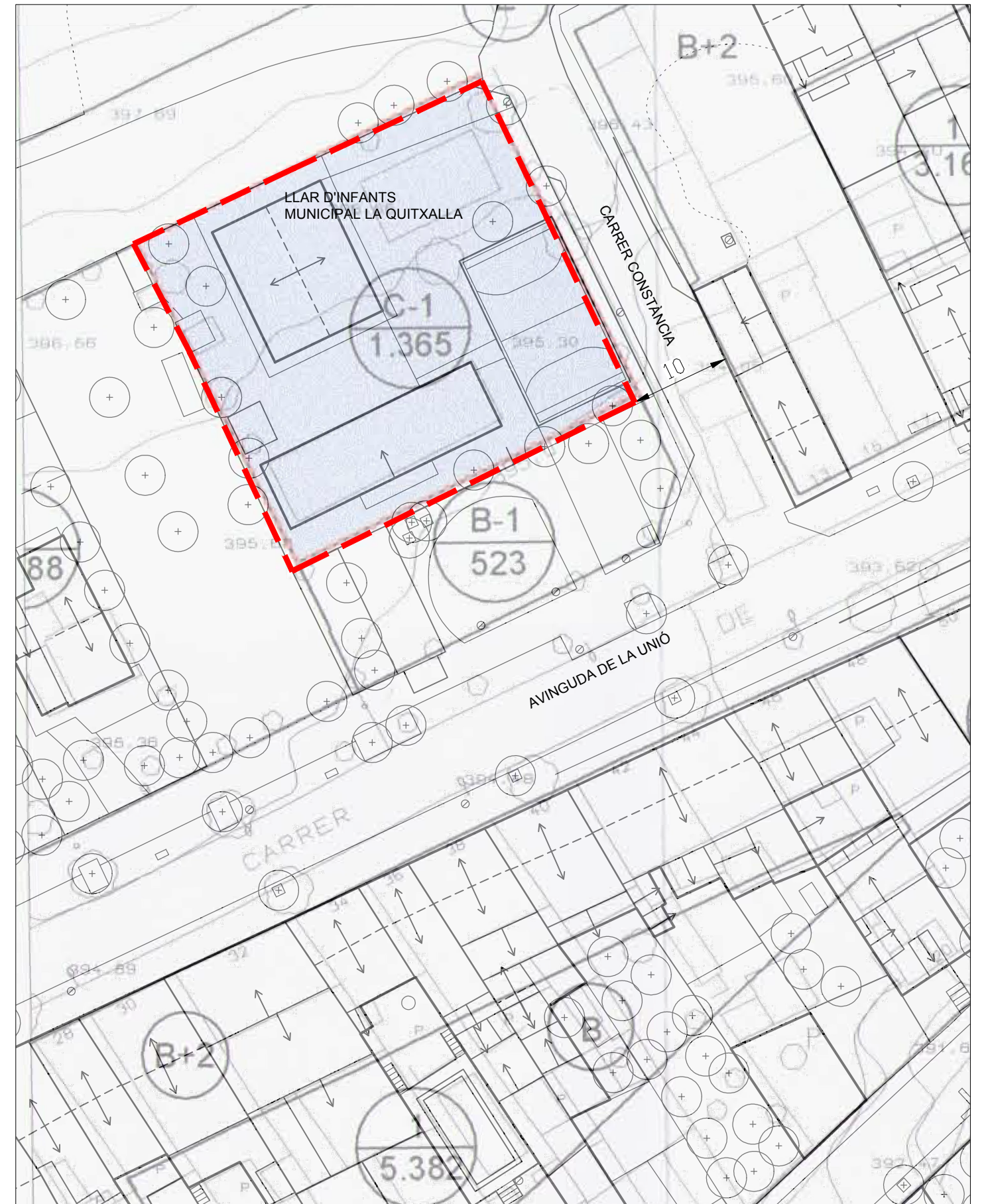
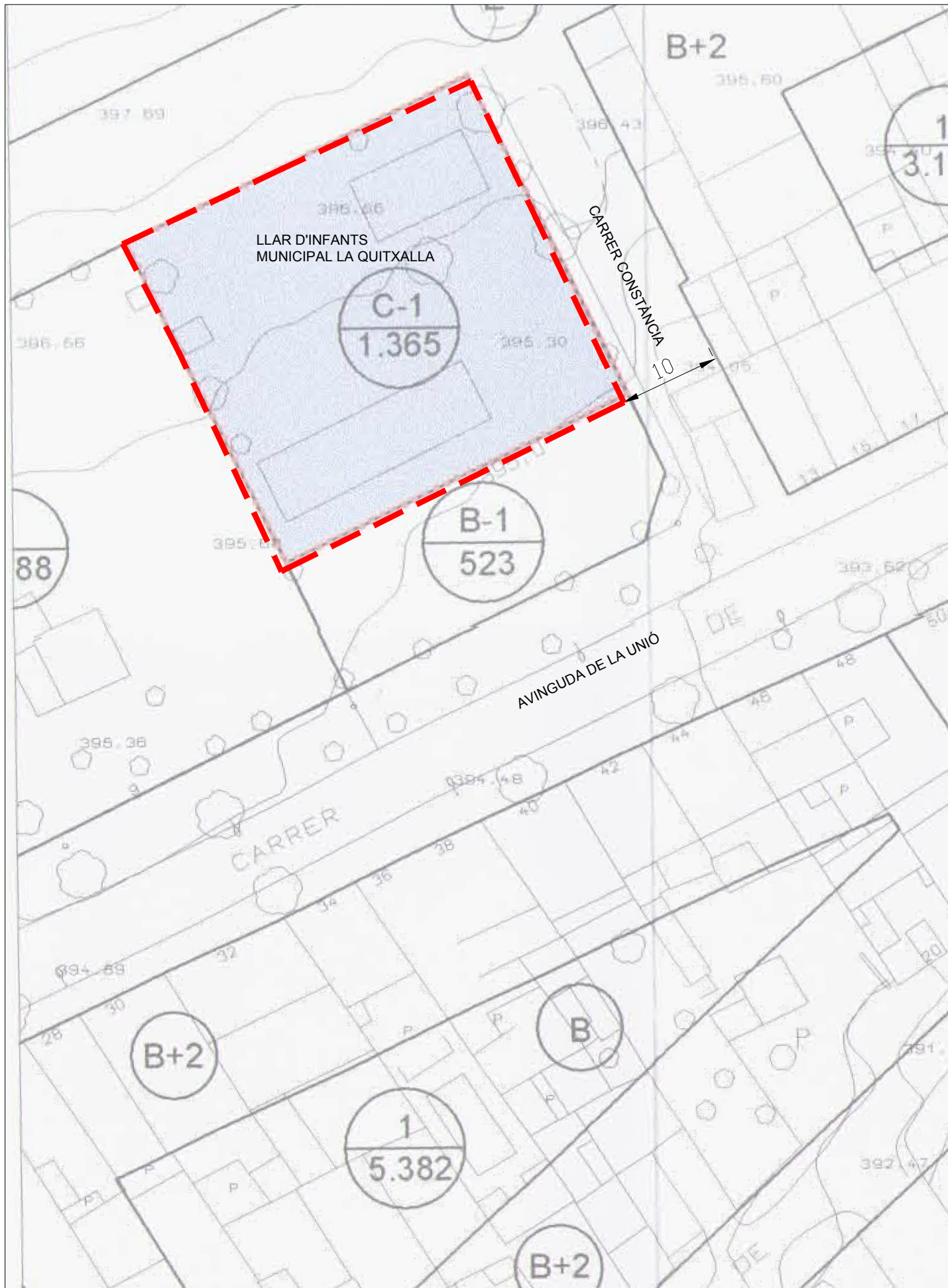
**Arquitecta:** ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:** DIN A3: 1 / 500  


**Plànol:** EMPLAÇAMENT I ORTOFOTO

**Nº:** 1.02  
**Data:** Juny 2023

DATA HORA: 09/06/2023 14:55:50  
NOM ARXIU: Z:\ROSER\EINA\2\_PROJECTES\2205\_MP\_NN55\_Abitjament Dotacional Castellolol2\PROPOSTA\PLANS\120224\_plans.dwg



— — — Àmbit de modificació (1.365 m<sup>2</sup>)

Títol projecte: **2204** PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE CASTELLOLÍ

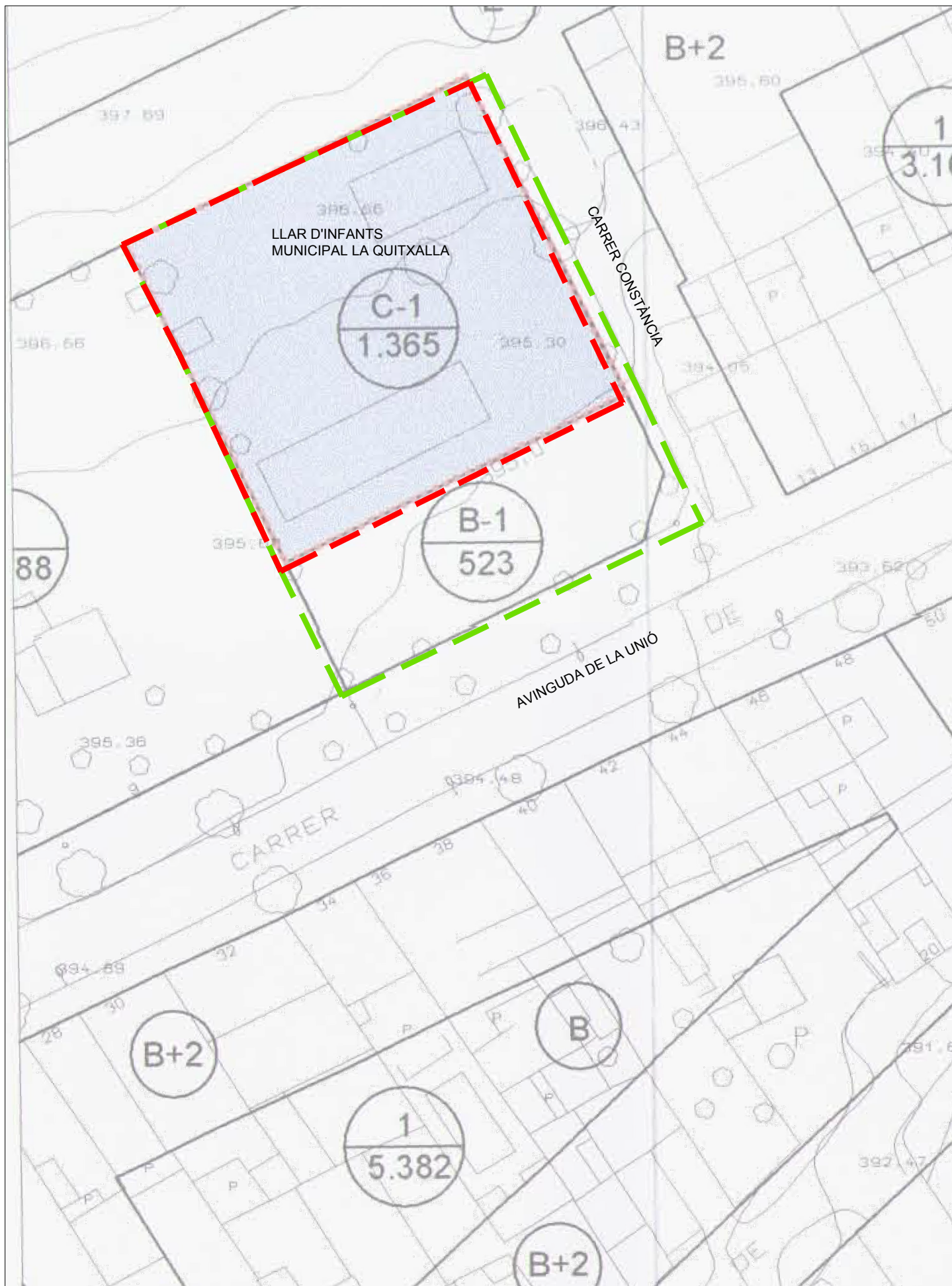
Promotor:  AJUNTAMENT DE CASTELLOLÍ

Arquitecta: ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala: DIN A3: 1 / 500  


Plànol: PLANEJAMENT VIGENT I SUPERPOSICIÓ TOPOGRÀFIC AMB PLANEJAMENT VIGENT

Nº: **1.03**  
Data: Juny 2023



**Superfícies segons:**

Inventari	2.080 m <sup>2</sup>
Registre de la propietat	2.080 m <sup>2</sup>
Cadastre	1.968 m <sup>2</sup>
Segons topogràfic	1.995 m <sup>2</sup>
Superfície de referència	<b>1.995 m<sup>2</sup></b>

**Quadre de zonificació**

Sistema d'equipaments d'ús públic (clau C-1)	1.365 m <sup>2</sup>
Sistema d'espais lliures d'ús públic (clau B-1)	523 m <sup>2</sup>
Sistema viari (clau E)	107 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.995 m<sup>2</sup></b>

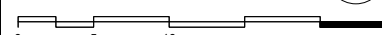
- - - Àmbit de modificació (1.365 m<sup>2</sup>)
- - - Límit finca (1.995 m<sup>2</sup>)

**Finca registral 415**  
**Finca cadastral 1661802CG9016S0001QP**

Títol projecte: **2204**  
**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE CASTELLOLÍ**

Promotor:  **AJUNTAMENT DE CASTELLOLÍ**

Arquitecta: **ROSER CALAFELL TORRAS**  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala: DIN A3: 1 / 500  


Plànol: **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PLANEJAMENT VIGENT**

Nº: **1.04**  
 Data: **Juny 2023**



Escala 1/1000

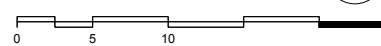
- - - Àmbit de modificació (1.365 m<sup>2</sup>)
- - - Perímetre regulador màxim d'edificació

DATA HORA: 09/06/2023 14:55:55  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\TEMA2\_PROJECTES\2205\_MP\_NN55\_Abitament Dotacional Castellolí\PROPOSTA\PLANOLS\22024\_planes.dwg

Títol projecte: **2204**  
**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER L'ADSCRIPCIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A L'EQUIPAMENT COMUNITARI ON S'UBICAVEN LES ANTIGUES ESCOLES I ACTUAL LLAR D'INFANTS DEL MUNICIPI DE CASTELLOLÍ**

Promotor:  **AJUNTAMENT DE CASTELLOLÍ**

Arquitecta: **ROSER CALAFELL TORRAS**  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala: **DIN A3: 1 / 500**  


Plànol: **QUALIFICACIÓ DEL SÒL I PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

Nº: **0.01**  
 Data: **Juny 2023**

## **V. ANNEXES**



## V.2. Resolució desafectació edifici antigues escoles



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Educació  
Serveis Territorials  
Baix Llobregat - Anoia

Resolució sobre la sol·licitud presentada per l'Ajuntament de Castellolí de desafectació de l'edifici de les antigues escoles situades a l'avinguda de la Unió s/n, de Castellolí.

FETS:

1. En data 4 de maig de 2007, l'Ajuntament de Castellolí presenta als Serveis Territorials del Baix Llobregat i Anoia (registre d'entrada núm. 024024) sol·licitud d'autorització per tal de desafectar l'edifici de les antigues escoles situades a l'avinguda de la Unió s/n de Castellolí.
2. El 23 de maig de 2007, la Secció d'Obres i Manteniment dels Serveis Territorials del Baix Llobregat emat informe en relació a les condicions i característiques físiques i de caràcter arquitectònic de l'esmentat edifici, en el que es fa constar el següent:

*"L'escola de Castellolí va ser construïda entre l'any 1963 i 1965. Va començar a funcionar a mitjans del curs 1964-65. Era una escola unitària rural anomenada en aquella època pel Ministerio de Educación com ER-2 consta de dos edificis un compost per dues aules amb els dos lavabos i dos magatzems i l'altre destinat als habitatges dels mestres.*

1. *L'edifici de les aules.*

*Actualment té la volumètrica original i és una planta baixa amb les dues aules separades pel porxo on hi ha les 4 portes dues d'entrada a les aules i dues als lavabos i magatzems. El paviment es de rajola hidràulica. El sistema constructiu es de parets de carga de toixana amb una coberta d'uralita amb una sola pendent amb finestres grans a la façana sud i petites a la façana nord.*

*De l'estat originari s'han anat fet les següents millores:*

*La carpinteria original de fusta i es va canviar per carpinteria d'alumini i es va posar persianes tipus "lambí".*

*Es va fer la instal·lació de la calefacció amb caldera de gas-oil i radiadors, es va refer total la instal·lació elèctrica i es van remodelar els lavabos.*

*Es pot dir que actualment aquest edifici té les instal·lacions força be però l'obra està en un estat bastant precari ja que sempre ha patit d'humitats de capitalitat que provenen del subsòl que fa que tan l'arrebossat exterior de la façana nord com l'enguixat interior de les aules estiguin molt deteriorats.*

2. *L'edifici dels habitatges de mestres*

*És de planta baixa i planta pis amb coberta de teula àrab a dues aigües. També esta construït amb parets de carga de toixana. Son dos habitatges simètrics amb una paret mitgera. Cada un estaven compostos per un menjador una cuina i un petit bany en planta baixa i tres habitacions a la primera planta.*

*Actualment aquest edifici està força deteriorat perquè des de la seva construcció s'han fet poques obres de manteniment, únicament petites obres interiors per adaptar els espais a les noves necessitats de l'escola, com el menjador, l'aula d'informàtica, l'aula de psicomotricitat etc. Hi ha esquerdes a la façana nord i la teulada està força malament. I també pateix d'humitats provinents del subsòl i de l'aïllament deficient.*

*Es una escola que els seus edificis no tenen cap valor arquitectònic i que ara a part del seu precari estat de conservació ha quedat en desús de la funció docent donat que no complien els mínims requisits, ni per espais interiors ni per la superfície del solar, que actualment prescriuen els criteris del departament. Per aquest motiu s'ha construït una nova escala en un altre indret del poble que dona resposta a totes les necessitat docents actuals del poble".*

3. El 8 de juny de 2007, la Inspecció d'Educació emet informe favorable al respecte.

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Educació  
Serveis Territorials  
Baix Llobregat - Anoia  
Però constar que aquesta fotocòpia  
reprodueix fidelment l'original.  
Sant Joan de Llobregat, 3 D OCT. 2007  
El secretari dels Serveis Territorials



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Educació  
Serveis Territorials  
Baix Llobregat - Anoia

- El 15 de juny de 2007, l'Ajuntament de Castellolí presenta nota simple informativa del Registre de a Propietat, de la qual es desprèn la titularitat de l'Ajuntament de Castellolí respecte de l'immoble del qual es demana la desafectació.
- El 22 de juny de 2007, el Responsable de Planificació Escolar dels Serveis Territorials del Departament d'Educació al Baix Llobregat-Anoia, emet informe favorable fent constar que el següent:

*"El CEIP 08016136 CEIP Castellolí - ZER Tres Branques situat a l'avinguda La Unió s/n de Castellolí és una escola cíclica que s'ha fet nova mitjançant la substitució d'aquesta per una nova construcció (escola cíclica 4 u)"*

- 25 de setembre de 2007, la Direcció general del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya emet el següent informe:

*"Informa favorablement la desafectació de l'edifici de les antigues escoles situades a l'avinguda de la Unió, demanada per l'Ajuntament de Castellolí, a l'empara del Decret 212/1994 de 26 de juliol".*

FONAMENTS DE DRET:

- L'article 25 del Reglament del patrimoni d'ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre preveu que els ens locals podran recuperar la plena titularitat dels seus edificis cedits en ús a la Generalitat per a activitats escolars quan aquests deixin de complir la seva funció escolar, amb l'autorització prèvia del Departament d'Educació.
- L'article 2.1 a) del Decret 212/1994, de 26 de juliol, que regula el procediment d'autorització prèvia a la desafectació d'edificis públics escolars de titularitat municipal, preveu que la desafectació d'edificis de titularitat municipal destinats a centres docents o a serveis educatius serà atorgada quan l'immoble deixi de ser necessari per al desenvolupament del servei públic escolar, sempre i quan hagi quedat garantida degudament l'escolarització dels alumnes que es pugin veure afectats per la desafectació.
- L'article 7.2 del Decret 212/1994, de 26 de juliol, estableix que correspon al/ a la director/a dels Serveis Territorials del Departament d'Educació, competent per raó de territori, l'atorgament de l'autorització per a la desafectació dels edificis públics escolars de titularitat municipals

Per tot això,

RESOLC

Autoritzar la desafectació de l'edifici de les antigues escoles situades a l'avinguda de la Unió s/n del municipi de Castellolí, centre 08016136 - CEIP Castellolí.

Contra aquesta Resolució, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant el director dels serveis territorials o davant el director general de Recursos del Sistema Educatius, en el termini d'un mes comptat de l'endemà de la seva notificació, segons els que disposen els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

Sant Feliu de Llobregat, 26 d'octubre de 2007

  
Olga Adroher Boter  
Directora dels Serveis Territorials



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Educació  
Serveis Territorials  
al Baix Llobregat-Anoia



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Educació  
Serveis Territorials  
al Baix Llobregat-Anoia

Fet constar que aquesta fotocòpia  
reproduïx fidelment l'original.

Sant Feliu de Llobregat,  
El secretari dels Serveis Territorials

30 oct. 2007

### V.3. Fitxa inventari

## 0630-Ajuntament de Castellolí

Número Bé 44

Amb data 29 de Novembre de 2022 es certifica l'existència a l'inventari del bé amb número dalt assignat. La informació que consta en inventari és la que segueix:

#### Dades de Gestió - Situació Jurídica

Bé: LLAR D'INFANTS QUITXALLA I ESCOLA VELLA - C/ UNIÓ, 11 - NUCLI URBÀ  
Data d'alta: 25/01/1961  
Llibre A Epígraf: I.2 Subepígraf: I.2.A  
Classificació: 110101 EDIFICIS  
Tipus d'adquisició: CESSIÓ GRATUÏTA DE LA PROPIETAT O DONACIÓ Cost d'adquisició: 0,00  
Situació patrimonial: PROPIETAT Sup. Sòl: 2.080,00 M2  
Naturalesa: DOMINI PÚBLIC - SERVEI PÚBLIC Sup. Vol: 436,80 M2  
Títol: ESCRITURA DE CESSIÓ Nº 115, DAVANT NOTARI D'IGUALADA MANUEL LLUCIÀ ROCA, OTORGADA PER ASUNCIÓN MUNNÉ TORRESCASANA, AMB DATA 25/01/1961.

#### Localització:

Terme o Paratge: NUCLI URBÀ  
Centre: 0001 CASTELLOLI  
Províncies 08 BARCELONA Municipi 063 CASTELLOLI  
Nom Registre: Tom: Llibre: Foli: Finca:  
1.259 Registre de la Propietat 848 13 242 415

Referència Cadastral  
1661802CG9016S0001QP

#### Dades Econòmiques

Brut comptable: 474.330,71 Data d'inici d'amortització: 25/01/1961  
Base: 474.300,66 Anys: 50 % 2,00  
Fons d'amortització: 218.166,87 Deteriorament: 0  
Valor Comptable: 256.163,84 Dotació d'amortització: 6.721,87

## V.4. Nota simple inscripció registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IGUALADA N°.1


NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2  
Fecha 22/12/2012  
Hora 14:00

Finca : 415 de Castellolí

Identificador único de finca:08087000390654

plaza escuela i escuela velle  
di



### DATOS REGISTRALES

Tomo 848 Libro 13 Folio 242

### DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno o solar para edificar, situado en el término municipal de Castellolí, lugar denominado "La Plana", de la heredad "Can Junyent", a lo largo de la actual carretera General próxima a ser desviada a calle Unión, y punto contiguo a "Cal Balegas", de forma rectangular, que mide cuarenta metros de ancho por cincuenta y dos de fondo o sea una extensión superficial de dos mil ochenta metros cuadrados, lindante: por Norte, con terreno de la misma propietaria, a cincuenta metros de distancia, en su parte superior, del eje de la Variante en construcción o Travesía exterior de la citada carretera general de Madrid a Francia por la Junquera; por sur, con la actual o calle Unión de referencia; por Este, con terreno igualmente de la citada propietaria y "Cal Balegas", mediante calle en proyecto; y por Oeste, con la misma heredad de Doña Asunción Munné Torrecasana.

### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : AYUNTAMIENTO CASTELLOLI  
Título ..... : CESION  
Naturaleza Derecho : Propiedad  
Participación ..... : Plena propiedad  
Fecha del Título .. : 25-01-1961  
Autoridad ..... : Manuel Lluciá Roca  
Sede Autoridad .... : Igualada  
Inscripción ..... : 1ª de fecha 17-02-1961

### Cargas

\* PROPIAS DE ESTA FINCA

### Afección

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según así resulta de nota de fecha veinte de noviembre de dos mil ocho, extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca número 415 de Castellolí, al folio 242, del libro 13, tomo 848.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

### ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCION DE DATOS

De conformidad con la Ley Organica de Protección de datos de carácter personal 15/1999 de 13 de Diciembre, usted queda informado: 1) De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) Registro de la Propiedad conforme la legislación vigente; b) "BCIR-FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), para permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática que facilite la publicidad formal para consulta de Catastro. 3) Del archivo durante un periodo de tres años de las solicitudes de publicidad formal. 4) De la Instalación en el Registro de medios y medidas técnicas y organizativas para evitar la pérdida, el mal uso, alteración, acceso no autorizado o el robo de datos personales. 5) Que

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IGUALADA N°.1

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 2  
Fecha 22/12/2012  
Hora 14:00

Finca : 415 de Castelloli

Identificador único de finca:08087000390654

el uso de los servicios del Registro implica la aceptación del usuario que sus datos puedan ser tratados en la forma indicada, con carácter revocable y sin efectos retroactivos.

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

## V.5. Reportatge fotogràfic

---













