

25.06

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT AL NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI**

SETEMBRE 2025
Ricard Torres Montagut, arqte.

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ
2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
3. ANTECEDENTS
4. OBJECTIUS DEL DOCUMENT
5. ESTAT ACTUAL
 - 5.1. El municipi
 - 5.2. Dotacions i serveis del municipi
6. ESTAT ACTUAL. ÀMBIT
 - 6.1. Topografia
 - 6.2. Estructura de la propietat
 - 6.3. Usos del sòl
 - 6.4. L'habitatge
7. PLANEJAMENT VIGENT I SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL
 - 7.1. Normes subsidiàries de planejament tipus b de 1994
 - 7.2. Aprofitament vigent finca ca l'Octavi
8. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA
9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
10. MOBILITAT
11. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL
12. CONSIDERACIÓ D' ALTERNATIVES
13. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE
14. INFORME AMBIENTAL

15. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
16. PLA D'ETAPES
17. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

NORMATIVA

TAULES DE DADES

PLA D'ETAPES

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

A1	SITUACIÓ	1/-
B1.1	SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA	1/5.000
B1.2	SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA	1/2.000
B2	SITUACIÓ I ÀMBIT ORTOFOTO	1/2.000
B3	PLANEJAMENT VIGENT	1/2.000
B4	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/2.000
B5	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC	1/1.000
B6	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC PLANEJAMENT PROPIETAT	1/5.000
B7	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC I USOS DEL SÒL I	1/1000
B8.1	INFORMACIÓ SECCIONS TRANSVERSALS TERRENYS	1/500
B8.2	INFORMACIÓ SECCIONS LONGITUDINALS TERRENY	1/500
C1	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/2000
C2	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/1000
C3	PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	

Generalitats

Document

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT AL NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ.
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI

Emplaçament

Avda. Catalunya 9. Nucli de Can Bou, d'Orpí, 08787–Anoia-

Tècnics redactors

Ricard Torres Montagut, arqte, núm. col·legiat 32665/8
C. Sant Miquel 32, 4t, 08241 Manresa (BCN)
Tel. 696838010
Mail. r.torres@coac.net

Col·laboradors

-

1. INTRODUCCIÓ

La finca anomenada de Ca l'Octavi correspon a una parcel·la d'habitatge unifamiliar aïllat situada just a l'accés del nucli de Can Bou del municipi d'Orpí, i front el carrer principal d'accés a la plaça de l'Ajuntament, en una posició de centralitat urbana. La finca, de 1.925,66 m2, conté un habitatge unifamiliar aïllat de 1974 a la part central, de 281,25 m2 edificats, una pista esportiva privada a la zona nord, i un jardí privat que es situa per la façana sud i nord-oest de l'habitatge, organitzat amb zona enjardinada, zona de barbacoa i piscina. Per les característiques de la finca i la personalitat dels propietaris, l'espai de pista esportiva –i per extensió la resta dels espais oberts de la finca-, ha estat sempre un espai obert a la canalla del nucli, que en disposaven de lliure accés. Fruit de la defunció d'aquests propietaris, i atès que els hereus l'han posada a la venda, l'Ajuntament ha considerat i justificat l'interès públic per a la seva adquisició per destinar-la a equipament públic i zona verda, arribant a un acord amb els hereus en quan a les condicions de compra, que son avantatjoses per l'Ajuntament atès la voluntat de la propietat de col·laborar en que aquesta finca estigui a disposició del municipi per als seus habitants.

No obstant, les NNSS de planejament de 1996 no permeten usos públics a la zona d'edificació unifamiliar aïllada –clau 3b- on queda inserida al finca de ca l'Octavi, fet que impedeix que l'Ajuntament pugui desenvolupar els projectes plantejats dins dels ajuts del PUOSC 2025-2029 destinats a l'arranjament i condicionaments de la finca de Ca l'Octavi per a usos públics com a equipament i espais lliures. És doncs amb aquesta finalitat, que es **planteja la present modificació puntual de les NNSS de planejament per l'adequació urbanística com a sistemes públics de la finca de Ca l'Octavi i habilitar-la pel desenvolupament dels projectes presentats per l'Ajuntament dins dels PUOSC 2025-2029.**

2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la present modificació puntual abasta la totalitat de la finca actual de Ca l'Octavi, i unes porcions de sistemes públics –sistema viari- en coherència amb la zonificació de les NNSS vigents.

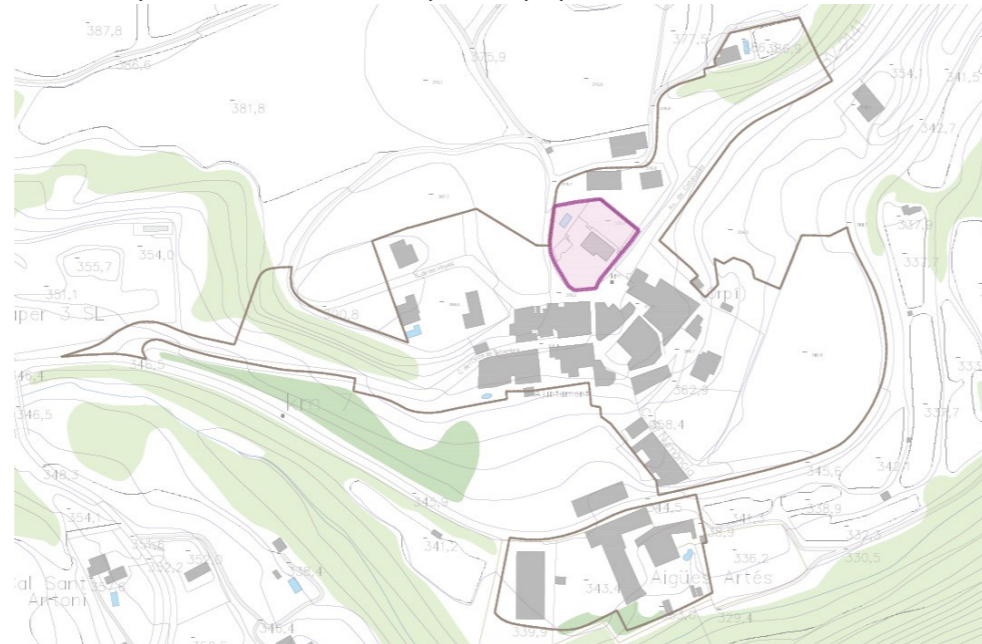
La finca es situa a l'inici del nucli de can Bou del municipi d'Orpí. La superfície total de l'àmbit és de **1.941,42 m2 -1,94 ha-**.



Situació territorial



Situació respecte a la riera de Carme i població propera de Carme



Situació respecte el propi nucli de Can Bou.



Finca de ca l'Octavi sobre ortofoto

3. ANTECEDENTS

- A inicis de 2024, es posa la venda la finca anomenada de Ca l'Octavi. L'Ajuntament manifesta el seu interès a la propietat per a la seva adquisició, i el maig de 2024, s'emet **informe de taxació** de la finca de referència, signat per l'arquitecte Santi Boch i Miquel, amb un valor màxim de la finca de 255.000 eur d'acord la justificació adjunta.
- El febrer de 2025, amb la incorporació de l'informe tècnic de **justificació de l'interès públic per a l'adquisició de la finca de ca l'Octavi** per part de l'Ajuntament, s'inicia el tràmit administratiu de l'adquisició.

A l'informe de justificació de l'interès públic per a l'adquisició de la finca, de febrer de 2025, s'analitzaren les diferents alternatives d'ordenació i de les possibilitats d'utilització de cara al municipi:

Opció A



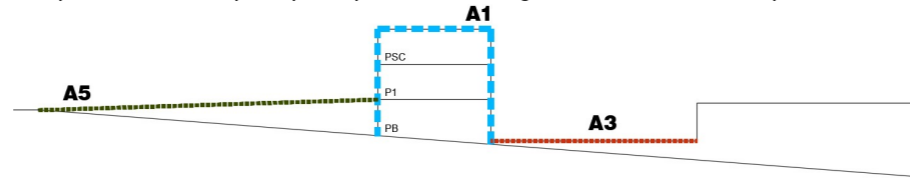
Zona esportiva, amb la possibilitat de destinar la pista poliesportiva (A3) actual com a espai de lleure i joc per al municipi. Aquest espai es pot obrir directament a la via pública (A6), i és de fàcil adaptació per a l'accessibilitat universal. És un espai segregable a nivell

funcional de la resta de la finca, tot i que es podria fer accessible per la part posterior en funció de l'ús de la resta dels espais lliures de la finca (A4).

Zona verda / espais lliures, amb la possibilitat de destinar la zona lliure oest de la finca (A5) com a zona verda, amb una fàcil integració amb el carrer perimetral, fàcil adaptació de l'accessibilitat, i amb molt bona orientació. En funció de les alternatives d'ús de l'edifici, pot esdevenir un espai de relació social del nucli que clarament, incrementa la dotació de qualitat dels espais lliures del nucli i del propi municipi. Alternativament, aquesta zona lliure pot adaptar-se per altres espais de joc esportiu i/o de lleure, tant infantil com juvenil. Així mateix, donada la seva extensió potencial de 644 m², pot esdevenir el punt de trobada de la població per a la celebració d'actes puntuals.

Aprofitament de l'edifici actual, amb la possibilitat d'adaptar-lo a diversos usos:

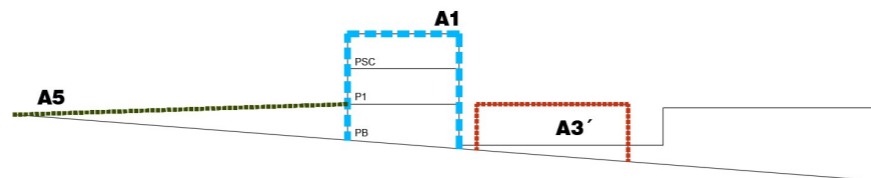
- Ús d'equipament**, de fàcil adaptació sense alteració del volum existent (A1), amb possibilitat de millorar la relació interior-exterior de la planta principal, que ja es troba a nivell dels espais lliures principals de la parcel·la. La planta principal actual, té potencial connexió amb els espais exterior nord i oest (A5), i tant si s'amortitza la planta actual d'usos residencials, com si s'adapta a un ús concret, l'habilitació de l'edifici per acollir usos de caràcter públic és de fàcil gestió. Així mateix, el garatge es situa a la cota de la pista poliesportiva, podent adaptar-se aquest a albergar usos complementaris a la pista poliesportiva com magatzem, vestidor o sala polivalent.



Esquema explicatiu. Alçat frontal Avda. Catalunya

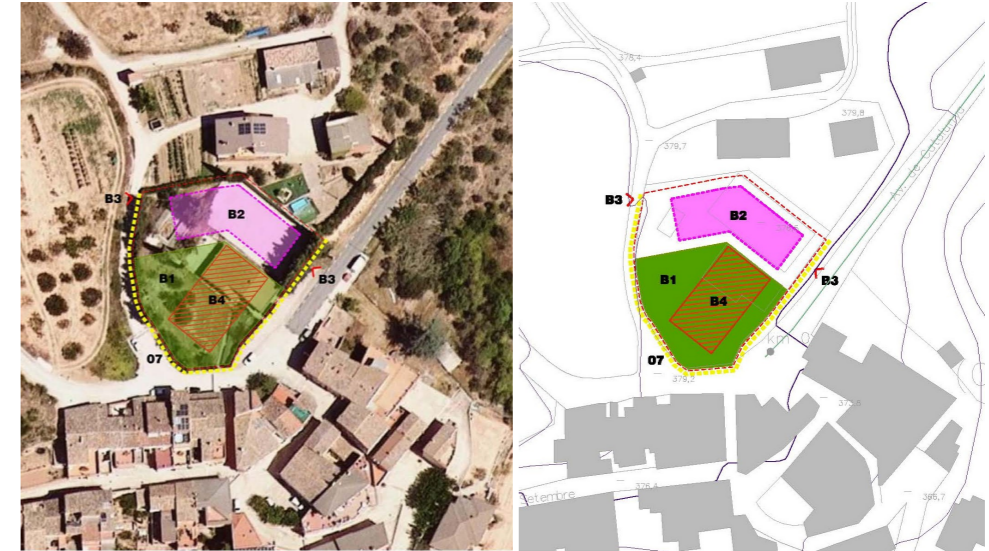
L'ús com a equipament es pot complementar amb tres alternatives diferents:

- Utilització dels espais lliures nord corresponent a la plataforma de la piscina, com a espai complementari exterior de l'equipament, bé sigui per amortitzar-ho com a ús de piscina, que òbviament caldria la seva adequació, com per destinar-lo a espai exterior complementari a l'ús d'equipament.
- Plantejar una ampliació de l'edifici actual vers el nord, que ofereix altres expectatives d'ús en funció de les necessitats futures del municipi i del propi nucli de Can Bou (A2).
- Potencialment és factible un cobriment de la pista poliesportiva actual, que es podria traslladar a la coberta d'aquesta, i dotar al nucli d'una sala polivalent (A3'). Aquesta opció és factible a raó del desnivell del terreny i de la fàcil integració d'aquesta nova edificació a l'entorn.



- Ús residencial HPO**, que possibilitaria que el municipi d'Orpí disposés d'alternatives habitacionals per a la seva població des de la iniciativa pública. L'edifici actual (A1), és adaptable per dues unitats habitables de 2 habitacions cadascuna que complirien els requisits per ésser qualificats d'HPO.

Opció B



Nou edifici plurifamiliar per HPO lloguer, com a alternativa que permetria considerar la possibilitat de l'amortització de la totalitat del sostre edificable de la parcel·la d'acord amb les NNSS de planejament, de 1.155,45 m² (sense plantejar increments d'edificabilitat), dels quals, 900 m² poden ésser edificats per sobre de la PB, que correspondria al sostre que pot destinar-se potencialment a habitatge. En aquest sentit, caldria valorar la possibilitat de plantejar un volum d'edifici residencial de caràcter plurifamiliar per a habitatge d'HPO de lloguer, que podria tenir un màxim de 10 unitats d'habitatge, tot i que caldria validar la idoneïtat volumètrica respecte als volums del seu entorn (B2). El potencial edifici, com a màxim, podria correspondre's a un edifici de PB + 2PP, amb una ocupació de les dues plantes pis de 450 m², que es podria situar per sobre de la pista poliesportiva actual, aprofitant el desnivell de la parcel·la per garantir la correcta integració a l'entorn i sense interferències amb la finca veïna. L'espai poliesportiu podria traslladar-se integrat amb l'espai lliure (B1 i B4) frontal a la parcel·la, i vinculat al carrer. L'edifici residencial podria disposar d'accessos per dos nivells diferents: a l'Avda. Catalunya, a cota de PB (B3), i a cota de Planta primera, pel camí d'accés oest (B3).

Opció C



_Nou edifici plurifamiliar per HPO lloguer, situat a la posició de l'edifici actual (C1), i que permet el manteniment dels dos espais lliures actuals: pista poliesportiva pel costat est (C3) de l'edifici actual i espai lliure de jardí privat pel costat oest (C2). La utilització dels espais lliures s'assimila al previst a l'opció A, però permet la construcció d'un edifici plurifamiliar de planta baixa i dues plantes pis d'unes 10 unitats habitables màximes en una posició actualment ja ocupada per una edificació, i amb possibilitat d'interconnectar-se tant amb el nivell de la pista poliesportiva com a la zona verda del costat oest. Els accessos a l'edifici plurifamiliar pot efectuar-se tant per la cota de PB com per la cota de PP (C4), i el projecte podria preveure una interconnexió entre els dos espais lliures a la cota superior (C3).

- c. A data d'abril de 2025, l'Ajuntament va presentar una **Memòria valorada per a l'execució per fases per a l'adequació d'usos públics a la finca de Ca l'Octavi a la sol·licitud d'ajuts del PUOSC 2026-2030** de la Diputació de Barcelona, agrupat en dos paquets:

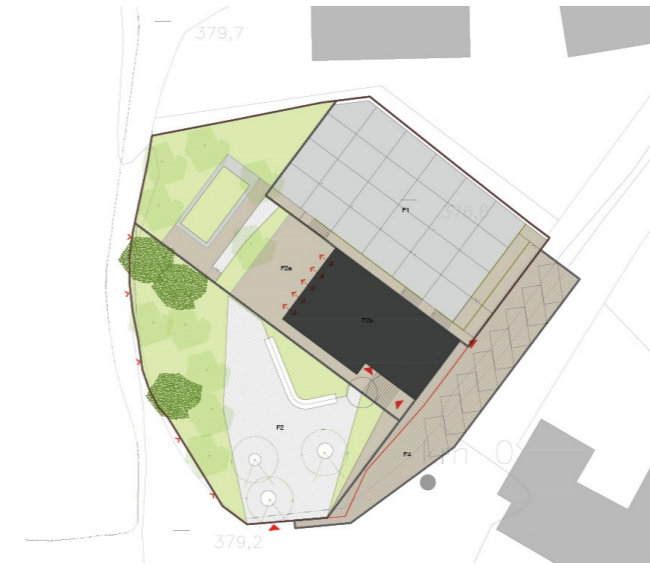
1	PRE2019/25/002344	Adequació d'usos públics finca Ca l'Octavi. Zona exterior
2	PRE2019/25/002345	Adequació d'usos públics finca Ca l'Octavi. Edifici

La memòria valorada desglossa la zona exterior amb diferents fases d'acord el següent quadre:

Q1	SUPERFÍCIES ÀMBITS D'INTERVENCIÓ	(m2)	(m2)
	Fase 1_Zona esportiva	582,18	
	Fase 2. Zona verda	695,12	
	Fase 3. Àmbit casa	700,32	
	Fase 3a. Espais exteriors		484,56
	Fase 3b. Adequació edifici ús polivalent		281,25 *
	Fase 4. Adequació carrer	278,49	
		2.256,11	
	* Sostre		



Identificació àmbit fases



Planta general actuacions exteriors

Les obres plantejades es divideixen en diferents fases i es corresponen al següent resum:

F1_zona esportiva

Objectius:

- Habilitar la pista actual per a la pràctica poliesportiva al municipi.
- Habilitar accessibilitat universal, des del carrer al nivell de la pista, i des de la pista al nivell de la plataforma superior de la casa.
- Millorar la relació visual i de percepció de seguretat de la pista respecte els espais públics de l'avda. Catalunya.
- Dotar a la pista de les condicions de la pràctica esportiva "social o amateur", sense descartar que la pista tingui dimensions reglamentàries per a la pràctica esportiva federada.
- Dotar a l'àmbit de les instal·lacions de llum i aigua.

Com a criteris de la intervenció, es defineixen els següents:

- Minimitzar el cost de la intervenció
- Prioritzar la qualitat de l'espai en relació al carrer
- Que esdevingui un espai d'apropiació per part del jovent del poble, amb facilitat d'accés, agradable d'estar i de fàcil utilització.
- Garantir les condicions de seguretat vers les persones
- Accessibilitat universal

F2_zona verda

Objectius:

- Convertir l'actual jardí privat en un espai públic, com a zona verda.
- Preveure un espai obert pavimentat que esdevingui punt de referència del nucli, a manca d'altres espais de plaça que puguin tenir un ús polivalent.
- Preveure espais d'ús per a diferents edats, i complementari als usos del conjunt, amb la casa que es destinarà, a equipament.

Com a criteris de la intervenció, es defineixen els següents:

- Ajustar la intervenció a l'assoliment dels objectius inicials, preveient alternatives d'ampliació en un futur.
- Obertura perimetral a tot el carrer
- Accessibilitat universal, amb connexió accessible als diferents nivells de l'equipament – casa-.

- Garantir les condicions de seguretat vers les persones

F3_zona de l'equipament –casa-

Es preveuen dues intervencions diferenciades en aquest àmbit:
 _Fase 3a, corresponent a la intervenció dels exteriors de la casa
 _Fase 3b, corresponent a la intervenció a la pròpia casa.

Objectius:

- Habilitar la casa i els espais exteriors per a usos polivalents públics; per a la casa, poder-la destinar ja de forma inicial, per albergar usos polivalents tant expositius, de reunió, de debat/trobada i de serveis. Per als espais exteriors, que siguin complementaris a aquests usos propis de la casa, i igualment, adaptar-los a complementar la resta dels espais públics de plaça i zona esportiva.

Com a criteris de la intervenció, es defineixen els següents:

- Intervenció de millores energètiques i d'accessibilitat a la casa
- Minimitzar les intervencions.
- Afrontar la intervenció als espais exteriors com a provisionals, atès la potencialitat de nous usos i possibles noves construccions en un futur.
- Assegurar en aquesta fase, que s'executen totes les mesures de seguretat per ala utilització dels espais, atès els diferents desnivells i elements de perill actualment existents.



F4_actuacions a carrer

Objectius:

- Millora de les condicions d'urbanització actuals
- Possibilitat que sigui compatible la millora d'ela urbanització amb l'habilitació de places d'aparcament, actualment amb mancança al conjunt del nucli de Can Bou, que possibilitaria l'accés fàcil a aquesta zona per els habitants fora del nucli de Can Bou.
- Millorar les condicions d'accés en els diferents àmbits d'intervenció de la finca de ca l'Octavi.

Com a criteris de la intervenció, es defineixen els següents:

- Unificació de materials en relació als utilitzats al conjunt de la finca de Ca l'Octavi.
- Garantir la correcta relació peatonal entre els espais interiors de la finca, el carrer i les connexions al nucli històric e Can Bou.

- El 22 de maig de 2025, l'Ajuntament d'Orpí entra expedient a la DEGAL en relació a l'adquisició directa d'ela finca de ca l'Octavi.
- L'11 d'abril de 2025, l'Ajuntament d'Orpí el Sr. Octavi Pons Riba, propietari de l'anomenada Ca l'Octavi, signen un **Contracte de compromís de compra-venda de la finca a favor de l'Ajuntament** per un import de 251.000 euros, amb el compromís de signar l'escriptura abans de 31 de desembre de 2025.
- El maig de 2025 es resolen els **aclariments sol·licitats respecte els projectes del PUOSC** presentats per l'Ajuntament al respecte de la finca de ca l'Octavi.
- A data de 13 de maig de 2025, la Presidència de la Diputació de Barcelona, dicta un decret amb número de registre 6731 sobre "Aprovar l'atorgament d'una **subvenció nominativa prevista al Pressupost de la Diputació de Barcelona 2025 a l'Ajuntament d'Orpí** destinada a finançar les despeses derivades de l'actuació Adquisició patrimoni, promoguda per la Gerència de Serveis d'Equipaments, Infraestructures Urbanes i Patrimoni Arquitectònic de la Diputació de Barcelona". Aquesta subvenció ascendeix a 90.000 euros. Així mateix, l'Ajuntament d'Orpí ja disposa d'un ajut del PGI del període 2023-2027 de 243.761 eur per complementar la compra e la finca en qüestió.
- El 25 de juny de 2025, el Govern de la Generalitat de Catalunya va atorgar un **ajut del PGI per a les dues fases d'intervenció a la finca de ca l'Octavi**:
 _Fase 1: 276.952,13 EUR, Projecte executiu aprovat data límit 30-6-2026
 _Fase 2: 166.812,91 EUR, Projecte executiu aprovat data límit 30-6-2028
- Tot i haver sol·licitat informe preceptiu al Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya el 22 de maig de 2025, el setembre de 2025, **la DEGAL fa requeriment** a l'Ajuntament per el qual se li demana que justifiqui l'aprovació inicial de la modificació puntual de les NNSS de planejament atès que així quedava exposat en els informes que formen part de l'expedient administratiu. En la resposta al requeriment, es reitera la voluntat de l'ajust del planejament a la finca de ca l'Octavi com a sistemes públics, però es reclama –i justifica- la necessitat de poder disposar de la finca previ a l'ajust del planejament, que tot i no ésser vinculant, si és preceptiu.
- A data de 6 d'octubre de 2025, el Departament de la presidència de **la Direcció General d'Administració Local –DEGAL–**, emet informe favorable a l'adquisició directa, per part de l'Ajuntament d'Orpí, de l'immoble situat a l'Avinguda Catalunya núm. 2 del nucli urbà de Can Bou del municipi d'Orpí, amb les dades cadastrals i registrals detallades als antecedents, condicionat a l'entrada en vigor de la modificació de les NNSS en els termes detallats per l'arquitecte municipal als seus informes, amb l'objecte de què la qualificació urbanística de l'immoble a adquirir resulti compatible amb la finalitat pretesa amb la seva adquisició, i sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al l'informe.

4. OBJECTIUS DEL DOCUMENT

- L'objectiu principal del present document, com s'ha comentat, és plantejar una proposta l'adequació del planejament vigent de la finca de ca l'Octavi, com a sistemes públics d'equipaments i sistema d'espais lliures en coherència amb el projecte presentat al PUOSC:
- Qualificar com a sistema d'espais lliures el jardí actual de la finca, en coherència amb el context urbà.
 - Qualificar com a equipament públic l'edifici actual i els espais oberts al nord i oest per destinar-los a equipament públic polivalent, fent possible el manteniment de l'espai de joc esportiu de la pista esportiva actual.

Com a criteris d'ordenació, es fixen els següents:

- Manteniment de les alineacions dels sistema viari actual
- Establir mesures d'ordenació dels espais lliures que incideixin amb la necessària complementarietat amb l'equipament públic col.lindant.
- Establir mesures d'ordenació de la zona d'equipament de caràcter flexible, que permeti un aprofitament públic de la finca per a possibles necessitats de futur.

És també objectiu del present document justificar la conveniència i oportunitat per a la present modificació puntual, habilitant el desenvolupament del projecte del PUOSC per part de l'Ajuntament durant els pròxims 4 anys.

5. ESTAT ACTUAL

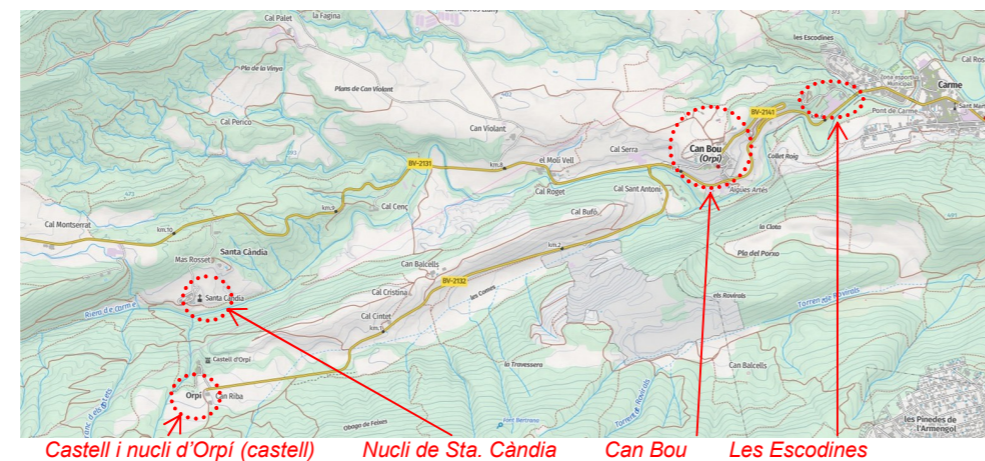
5.1. El municipi

Can Bou està a l'extrem oriental del terme municipal d'Orpí, a uns 375-m d'altitud; que es situa a dalt d'un turó i que s'aboca a la vall o obaga de Cal Cundó per on discorre la riera de Carme i la carretera BV-2131. És l'agrupament de cases més urbanitzat i habitat del municipi, i fa de capital administrativa d'Orpí. S'accedeix al nucli per la BV-2141 que finalitza a l'entrada de la població, just al front de la finca de Ca l'Octavi, objecte del present document.

Can Bou, tot i la seva proximitat amb el municipi de Carme, forma part del municipi d'Orpí, és el nucli on s'hi localitza l'Ajuntament i hi resideix un percentatge elevat de la població en comparació amb els nuclis de Santa Càndia i de Les Escodines –molt proper a Can Bou-, essent Can Bou el punt de referència de tots els habitants del municipi. D'acord amb les dades facilitades per l'Ajuntament i disponibles a Idescat, la població actual del municipi és de 179 habitants, dels quals, 99 viuen a Can Bou -55,31% del total de població-.

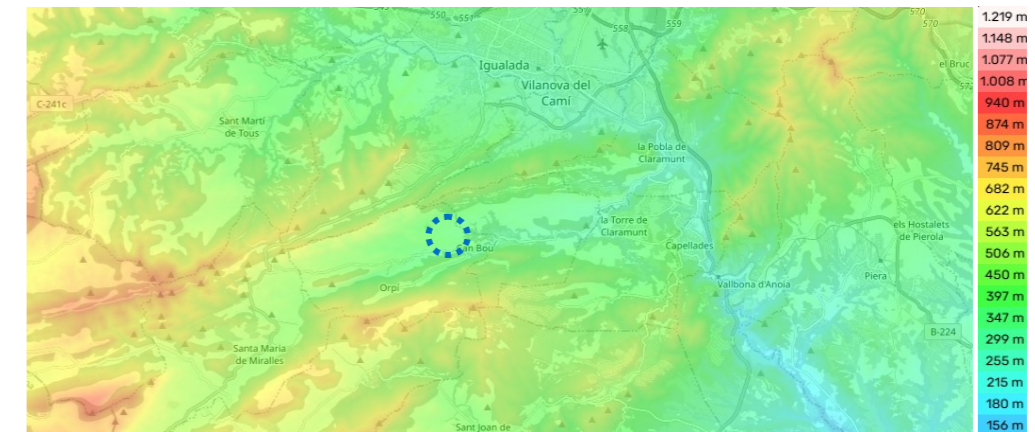
Orpí	
Código	081521
Comarca	Anoia
Población (2024)	179
Superficie (km²)	15,23
Densidad (hab./km²)	11,8
Altitud (m)	375

¹Dades Idescat.



¹ <https://www.idescat.cat/emex/?id=081521&lang=es>

Can Bou del municipi d'Orpí en relació al diferents nuclis del municipi i conca de la riera de Carme



² Mapa de calor de la topografia

³ Can Bou deu el seu origen a l'antiga Casa Bou de Puigdendela, que era com es coneixia el nucli des de l'edat mitjana. Des del segle XV és constant l'associació dels termes Bou i Puigdendela amb aquest indret. A partir del segle XVIII amb l'auge de la indústria del paper a la zona, comença un accelerat, però controlat creixement del nucli fins a convertir-lo en un nucli industrial. A partir d'aquest moment és difícil trobar documentació amb el terme Puigdendela, i és més habitual Can Bou, nom amb què el coneixem actualment.

5.2. Dotacions i serveis del municipi

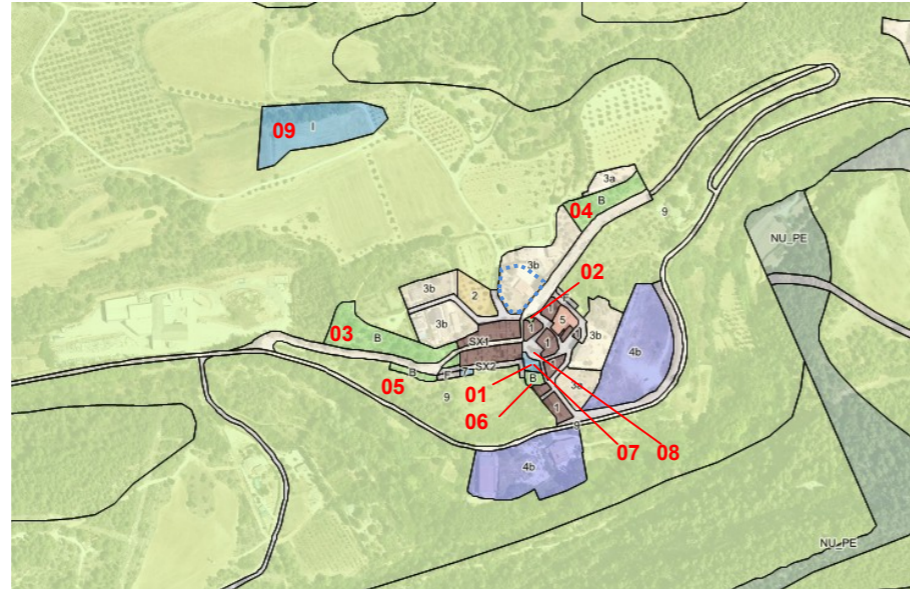
El municipi d'Orpí és extens en superfície -1.530,09 ha-, per una població de 179 hab -0.12 hab/ha o 8,55 ha x hab-, i amb un sòl urbà i urbanitzable d'extensió 87,76 ha, que representa un 0.57% del sòl total del municipi.

El planejament urbanístic vigent a Orpí, són les Normes Subsidiàries de Planejament – NNSS- aprovades el 27 de juliol de 1994. I de ben segur que no reflecteixen les necessitats urbanístiques reals del municipi:

_dins del nucli de Can Bou, és només la finca de l'Ajuntament (01) que està qualificada d'equipament –clau A- i 5 zones previstes com a zona verda –clau B-, on només una petita zona a l'entrada de la població s'està destinant a l'ús de zona verda (02), restant les altres 4 pendents de destinar-se a tal fi, però de dubtosa idoneïtat; dues corresponen a dues extensions grans de sòl forestal de difícil accés i topografia accidentada –est i oest del nucli, imatges 03 i 04 respectivament-, una tercera es correspon a un resta de sòl vora del vial BV-2141 d'accés al nucli pel costat est -imatge 05-, i una quarta, es correspon a una reserva de sòl –pendent d'urbanitzar- també de difícil accés darrera de l'Ajuntament –imatge 06-, pel costat sud. L'únic espai públic amb certes condicions es correspon al parc infantil que es situa dins de la zona d'equipament –imatge 07-, al costat mateix de l'Ajuntament, i la pròpia plaça de l'Ajuntament –imatge 08-, dins del sistema viari del nucli antic.

² <https://es-es.topographic-map.com/map-t2p7dn/l-Arbo%C3%A7/?center=41.36109%2C1.69584&base=5>

³ <https://patrimonicultural.diba.cat/element/can-bou-1>



Planejament vigent del nucli de Can BOU extret del MUC. Identificació de les peces d'equipament i sistemes d'espais lliures. Identificació numèrica d'aquestes peces a raó del text anterior i les imatges posteriors.



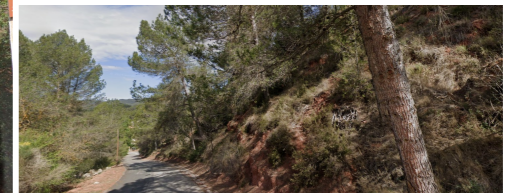
(02). Zona verda a l'accés del nucli



Plaça de l'Ajuntament (08) i Ajuntament (01)



Parc infantil (07) al costat est de l'Ajuntament (01), dins de la qualificació d'equipament



Terrenys qualificats com a zona verda costat oest nucli (03)



A la dreta de la carretera BV-2141, pastilla de sòl qualificada com a zona verda (05)



Sòl qualificat com a zona verda, a l'esquerre de la carretera –a la imatge- (04)



Situació zona verda 06

Al nord del nucli de Can Bou -170 m-, si que les NNSS varen delimitar una zona d'equipaments de 1.636 m², a desenvolupar per mitjà d'un Pla especial –PE-04-, que restaria subjecte a l'obtenció del sòl i al desenvolupament del Pla especial, i limitat als usos admesos en règim de Sòl no urbanitzable d'acord al previst als art. 47 i 48 del TRLUC. Així mateix, quedaria també condicionat a assumir els costos addicionals de la portada de serveis en funció dels usos.



Ubicació indicativa de la reserva de les NNSS de zona per a equipaments (09),

_fora de nucli de Can Bou, el municipi disposa d'una reserva de sòl entre el nucli de Can Bou i Santa Càndia, corresponent a l'antiga fàbrica paperera de Can d'en Port, de 19.150 m² de sòl –la majoria inundable-, de titularitat municipal. D'uns 800 m² de sostre i datada el 1910, aquesta nau formà part del teixit de naus papereres de la zona –fàbriques de Cal Serra i la fàbrica de Can d'en Pont-. Es va restaura parcialment –sostres i coberts- fa uns 20

anys amb fons FEDER, i està essent ara que a través d'un projecte Singulars, s'està estudiant diferents alternatives d'ús a través d'avantprojectes, que van des de destinar-ho a habitatge dotacional a una proposta d'escola residencial per oficis del camp i horta, amb una part d'obrador, elaboració de precuinats i venda, així com a punt possible lloguer de bicicletes.

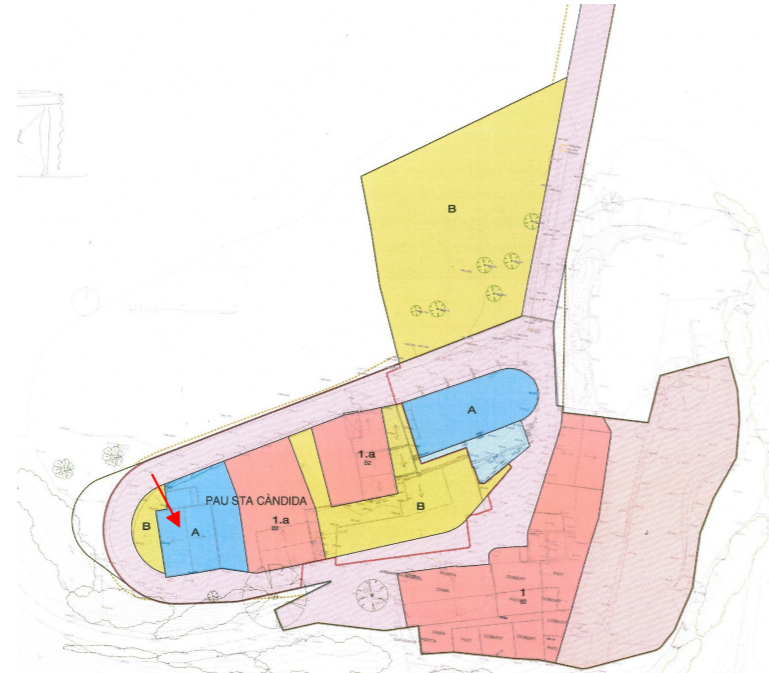


Nau de Can d'en Pont

_al nucli de Santa Càndia, a partir de la modificació puntual de les NNSS de planejament, aprovades definitivament el 3 de febrer de 2022, es va fixar una nova ordenació general del nucli i que va preveure com a equipament privat a l'antic local que es situa a l'oest del nucli, i que en el seu moment, havia estat centre de l'activitat important pels seus habitants – casal, teatre, sala de ball,...-. La modificació puntual de les NNSS va delimitar un àmbit de Polígon d'actuació urbanística per finalitzar les obres d'urbanització del sector –fase 1 ja executada per l'Ajuntament-. Aquest edifici doncs, es preveu de forma inicial que sigui gestionat de forma privada sense descartar que en un futur, sigui interessant per al municipi d'Orpí de dotar, des de la iniciativa pública, d'un espai d'equipament i serveis en aquest nucli atès diferents singularitats que ho avalarien: la presència de l'església de Santa Càndia de 1368 i restaurada per la Diputació de Barcelona els anys 90, el propi conjunt singular de Santa Càndia, amb atractiu turístic, per ser lloc de trobada per accedir als gorgs de la riera de Carme, per ésser el punt de trobada de l'aplec de les Bresques, 'per la presència d'una casa rural, etc....Aquesta opció d'equipament, en cap cas es pot considerar alternativa a la proposta d'adquisició de la finca a Can Bou, ja que ambdues finques reuneixen condicions diametralment oposades, amb possibilitats d'ofertes diferents i si que potencialment complementàries.



Conjunt de Santa Càndia des del Castell d'Orpí. Identificació del cobert qualificat com a equipament –privat-.



Planejament Sant Cándia. Identificació de la situació de l'antic cobert/sala polivalent del nucli

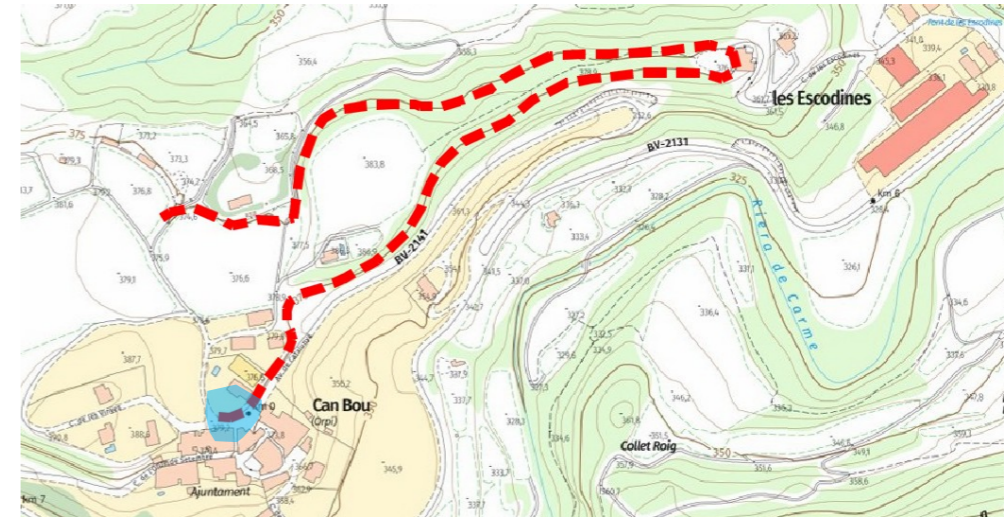


Façana oest de la sala polivalent

6. ESTAT ACTUAL ÀMBIT

6.1. Topografia

La finca de ca l'Octavi està situada al final d'una llengua de terreny de topografia accidentada tipus carena, que es desenvolupa est-oest des de les Escodines fins al nucli de Can Bou.

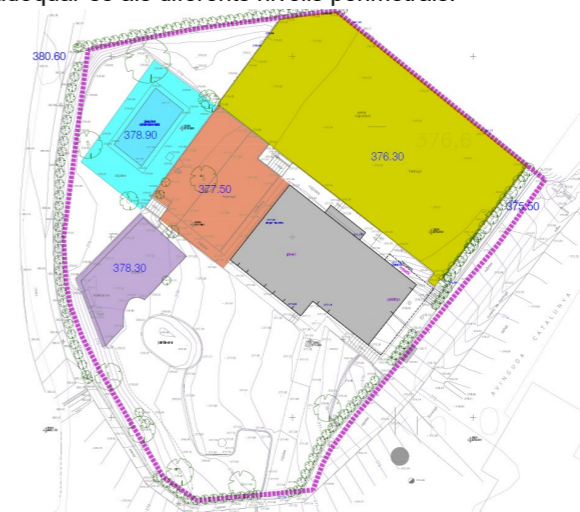


Relació de la parcel·la amb la carena que es desenvolupa en direcció est fins a Les Escodines.



Visualització del front carenós que es desenvolupa a l'est de la finca de ca l'Octavi

La pròpia finca de ca l'Octavi, esta ordenada a partir de terrasses al voltant de la casa – assenyalades a la imatge adjunta-, mentre la resta dels espais, son en pendent per adequar-se als diferents nivells perimetrals.



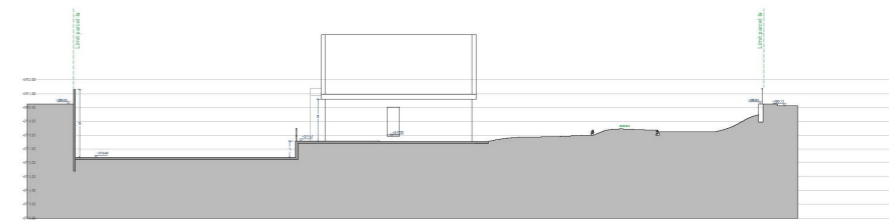
Anivellament del terreny amb terrasses al voltant de la casa

En aquest sentit, la cota inferior de la finca, situada a l'extrem est, és la 373.09; l'accés a la zona de jardí pel costat oest és a la cota 377.59 (+4,50m); l'extrem nord-est de la finca està a la cota 380.60 (+7,54m); la casa té la cota d'accés a la PB a la 374,54 (+1,45m) i la cota d'ela P1 està a la 377,14 (+4,05m). Les diferents plataformes horitzontals del jardí estan a les següents cotes de referència: 376,30 la pista poliesportiva (+3,21m), 377,50 pati posterior casa (+4,41m), 378.30 pati "barbacoa" (+5,21m) i 378.90 piscina (+5,81m).

Als plànols B8.1 i B 8.2 d'informació-seccions terreny, queda visualitzada la topografia accidentada de la finca i organitzada amb terrasses.



Seccions transversals. Plànol B8.1



Seccions longitudinals. Plànol B8.2

Cal destacar també la diferència de cota existent entre la plataforma de la pista poliesportiva i la cota de la finca veïna pel sud (4,87m), que es salva per mitjà de mur de contenció.



Visualització de les tres plataformes que envolten la casa pel costat nord-est: pista poliesportiva, terrassa posterior i nivell de la piscina, des d'on s'ha realitzat la imatge.



Nivell de la zona de la "barbacoa", que s'uneix amb l'espai de jardí exterior pel costat oest.



Relació de les plataformes pel costat nord i est de la casa: nivell pati posterior casa (01), plataforma piscina (02) i plataforma "barbacoa" (03)

6.2. Estructura de la propietat

La finca està delimitada pel sud i oest per l'Avda. de Catalunya –continuïtat de la BV2141- i camí vers el nord vers la Vinya de les Ànimes, i finca privada pel costat nord i est. Entre la part nord i sud, hi ha uns tres metres de desnivell. Així mateix, entre els extrems est i oest, hi ha uns 2,5 metres de desnivell.



Base del Cadastre. Identificació de la situació de la finca.

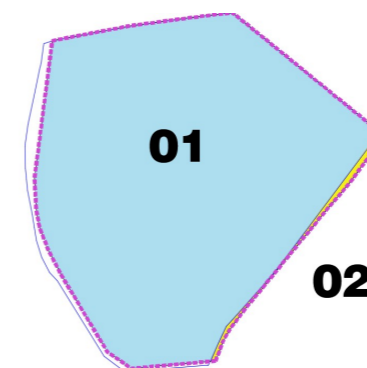
D'acord amb l'informe de valoració, les dades de la parcel·la són les següents:

- a. Estat actual
 - Superfície de parcel·la 1.925,66 m²
 - Sostre edificat 281,25 m²
- b. D'acord amb el cadastre, les dades de la parcel·la són les següents:
 - Superfície de parcel·la 2.008,00 m²
 - Sostre edificat 308,00 m²
 - Ocupació 209,68 m² / 10,89%
 - Any de construcció 1974

PARCELA CATASTRAL						
Parcela construïda sin divisió horitzontal						
Localización AV CATALUNYA ORPI (BARCELONA)						
Superficie gráfica 2.008 m ²						
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	01	51		
VIVIENDA	1	00	01	160		
VIVIENDA	1	00	02	4		
DEPORTIVO	1	00	EX	35		
VIVIENDA	1	01	01	58		

No obstant, d'acord amb l'ajust de la parcel·la a la realitat topogràfica, la superfície d'aquesta és de 1.991,53 m².

Per altra banda, l'àmbit de la modificació no abasta la totalitat de la finca atès que aquesta queda afectada per l'alineació el sistema viari. Així mateix, d'acord els objectius de la modificació, l'àmbit abasta una porció de sòl públic qualificat com a sistema viari, al front de la finca de ca l'Octavi.



Àmbit de l'objectiu de modificació puntual amb identificació de les 2 finques que abasta l'àmbit. Així mateix, queda identificada la part de finca –línia color blau- que queda fora de l'àmbit de la mNNS present.

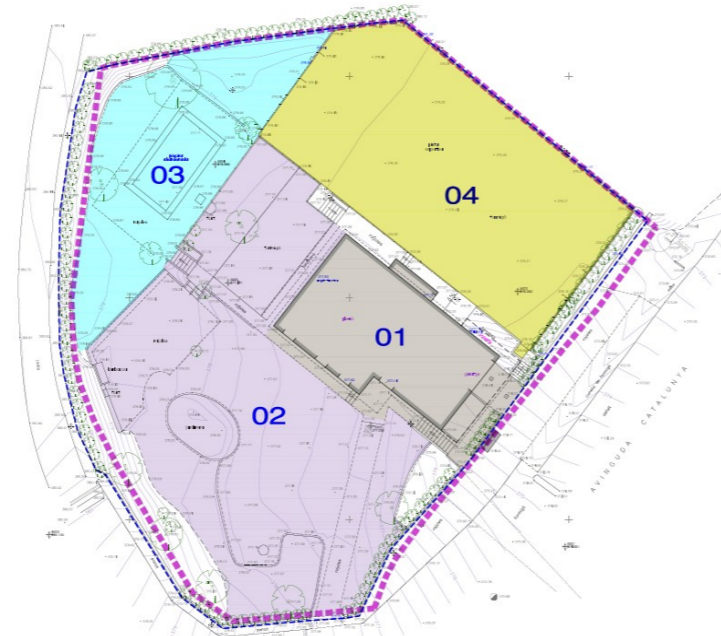
FINCA	TITULAR	REF.CAD.	SUPERFÍCIE
01	⁴ Sr. Octavi Pons Riba amb compromís de compra de l'Ajuntament fins 31/12/2025	3986105CF8938N0001TH	1.917,37 m2
02	Ajuntament d'Orpí	-	24,05 m2
			1.941,42 m2

La porció de finca fora de l'àmbit de la modificació puntual, de 74,16 m2, quedarà com a resta de finca que caldrà agrupar-la a la finca que li correspongui del sistema viari.

6.3. Usos del sòl

La finca de ca l'Octavi, a grans trets, està composta de 4 part diferenciades:

1. Casa i espais d'accés, que es desenvolupa a dos nivells; la planta baixa relacionada amb el carrer, i la planta primera, relacionada amb el jardí al sud-oest i espai lliure nord.
2. Jardí sud-oest i zona nord-oest casa, que correspon a un espai verd enjardinat pel costat sud-oest amb zona pavimentada amb barbacoa i accés directe des del carrer per l'0extrem sud, i part pavimentada al nord de l'habitatge, a cota d'ela P1 d'aquest.
3. Zona piscina, situada al nord i a una cota superior a la resta d'espais oberts.
4. Pista poliesportiva, situada a la zona nord-est respecte a l'habitatge, limitant pel nord amb la finca veïna amb mur de contenció d'aproximadament 4 metres. La cota de la plataforma de la pista no es vincula a cap nivell de l'habitatge i queda desvinculada també de la resta d'espais exteriors i del propi carrer.



No obstant, cada zona conté certes característiques de tractament, nivells, usos concrets i altres aspectes que comporta que els diferents espais sigui diferents i alhora complementaris, propis d'un espai de jardí adaptat als usos familiars. En aquest sentit, al plànol B7, d'estat actual, usos del sòl i tractament dels espais exteriors, s'identifiquen les característiques principals de cada espais i del seu tractament:

⁴ En el mateix Ple per a l'aprovació inicial, s'autoritza la compra de la finca amb independència de disposar de l'informe de la DEGAL. Si aquest document assoleix l'aprovació definitiva, caldrà entendre que la propietat de la finca 01 és de l'Ajuntament d'Orpí.



Zona 02:



Imatge del jardí des de la façana de la casa



Vista del jardí des de l'extrem del caminet d'accés des del carrer a la casa.



Zona pavimentada de la barbacoa



Zona piscina. Vista vers l'oest.



Espai posterior habitatge, a cota de la resta del jardí

Zona 04



Pista. Vista vers el sud-est

Zona 03



Zona piscina. Vista vers l'est.



Pista. Vista vers el nord-oest



Pista. Vista vers el sud



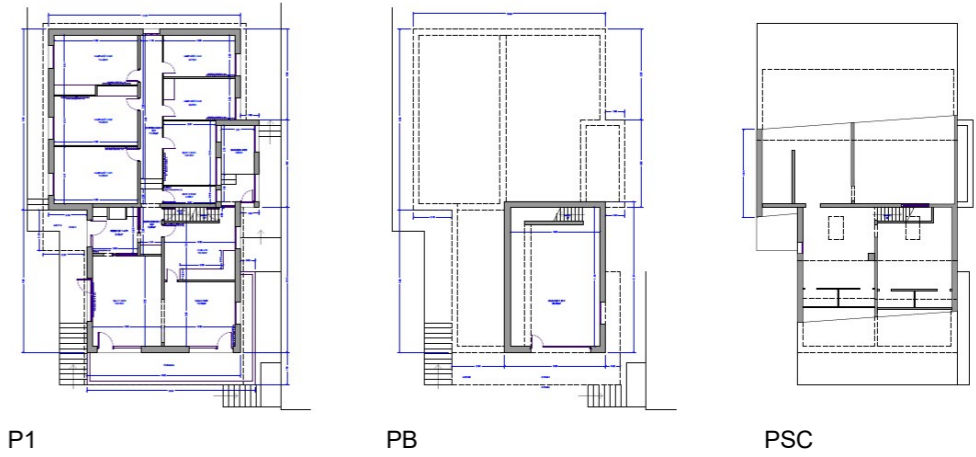
Pista. Vista vers el nord

6.4. L'habitatge

Consta de planta baixa i una planta pis, de tipologia unifamiliar aïllat, de planta "rectangular", construït el 1974 i de 281.25 m2 construïts d'acord amb el cadastre.

El programa d'habitatge es desenvolupa a la planta primera, on queda amb contacte amb el jardí, amb disposició de 5 habitacions, 2 banys, cuina, menjador-estar amb sala complementària, i safareig. Per dins, es comunica amb la planta baixa per escala, i també per escala, s'accedeix a uns espais polivalents de la planta sota-coberta.

L'accés a l'habitatge de forma peatonal s'efectua des del carrer per la cota de la planta baixa, amb recorregut amb escales fins a la cota del jardí, on es situa l'accés principal a l'habitatge, directament a la planta 1, tot i que des del garatge, amb accés directe des de la via pública, es pot accedir a la planta primera, en una situació propera a la cuina.



P1

PB

PSC

L'edifici té tots els serveis.

Així mateix, l'estat de conservació és acceptable, presentant certes patologies de menor importància fruit de la manca de manteniment els últims anys, que s'aprecien principalment en l'acabat de l'arrebossat i pintat de la façana, proteccions solars de fusta amb mal estat i descrostats a les lloses del balcó.



Façana nord-est



Façana sud-est



façana nord-oest



Façana sud-oest



Planejament vigent. Base MUC

7. PLANEJAMENT VIGENT I SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

7.1. Normes subsidiàries de planejament tipus b de 1994

El planejament urbanístic vigent a Orpí, són les Normes Subsidiàries de Planejament – NNSS- aprovades el 27 de juliol de 1994. L'àmbit abasta la qualificació d'habitatge unifamiliar aïllat –clau 3- i sistema viari.



Planejament vigent. NNSS de planejament de 1994.

La regulació normativa de la zona 3, no permet que ni els espais oberts ni el propi edifici, es puguin destinar a usos públics. S'escau transcriure la regulació pròpia de la zona 3, així com la normativa referent als espais lliures i equipaments. S'assenyala a la normativa de la zona 3, la regulació particular que impediria la utilització de la parcel·la per a usos públics sense necessitat de la redacció d'una modificació puntual del planejament, sense perjudici de la conveniència que la parcel·la quedi qualificada com a sistema/sistemes públics:

3. HABITATGE UNIFAMILIARS AÏLLATS (CLAU 3)

Article 146. Definició

Són aquells sòls, tant de caràcter urbà com en àrees aptes per urbanització, en els que 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 destí exclusiu d'habitatge unifamiliar.

Article 147. Tipus d'ordenació

S'aplicarà el sistema d'ordenació aïllada

Article 148. Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

	3a	3b
Parcel·la mínima	400m	800 m
Ocupació màxima	30%	20%
Alçada reguladora màxima	7,55 m	7,55 m
Nº màxim de plantes	PB+2P	PB+2P
Separacions mínimes / Façanes veïns	6 m	6 m
	3 m	3 m
Construccions auxiliars/Ocupació alçada	4%	2,5%
	3,30 m	3,30 m
Intensitat de l'edificació m ² st/m ² s	0,75	0,60
Façana mínima	15 m	20 m
Superfície màxima edificada, a partir de la Planta baixa o del semisoterrani	350 m	450 m

Article 149. Construccions auxiliars

Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, respectant les reculades establertes, respecte als partions de parcel·la.

Podran situar-se adossades a les propietats veïnes sempre i quan s'obtingui conformitat dels propietaris confrontant i les parets mitgeres quedin ocultes o bé es decorin convenientment o quedin revestides amb materials erosius. En aquest cas particularment no podran superar l'alçada de 3,00 m mesurada sobre la rasant del terreny natural en el partió amb el veí.

Es poden construir amb alienació de façana en el cas en que quedin totalment encastades en el terreny o quan la diferència d'altures entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permetin i aconsellin.

L'ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars està inclosa dins els percentatges fixats a cada subzona.

Article 150 . Destí espais lliures

Els espais lliures resultants de la diferència entre la total extensió de les parcel·les i el percentatge d'ocupació màxima admès en cada una d'aquestes zones, hauran de destinar-se a espais lliures o a jardí d'ús privat, i la cura i l'entreteniment anirà a càrrec del propietari o la parcel·la o solar. Aquests espais no podran ser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del terreny o solar que inclogui les edificacions construïdes sobre el mateix.

Article 151. Volum aparent

1) El volum edificable de la construcció o conjunt d'edificacions, als efectes del seu còmput, i amb aplicació del coeficient d'edificabilitat màxim admès, serà el que resulti, dins de les línies envoltant dels seus cossos de construcció, per sobre de les rasants o cotes de carrers, vies o terrenys, qualsevol que sigui l'estat, causa, circumstància o motiu que hagi determinat el seu estat aparent.

2) Aquestes cotes o rasants són les que prevaldran en aplicació d'aquestes Normes, a l'efecte d'amidament d'alçades, volum i nº màxim de plantes, etc.

Article 152. Soterranis i obres de fàbrica en terraplens i terrabuits

Podrà admetre's la construcció de plantes per sota de la cota natural del terreny o de la rasant del carrer, sota el compliment de les següents condicions:

- Que no envaeixin les àrees lliures d'edificació del solar o parcel·la.
- Aquestes plantes soterranis o enterrades han de complimentar en tots els casos les condicions d'il·luminació i ventilació que requereixen les disposicions vigents en la matèria, segons els usatges i instal·lacions que en la mateixa es disposin.
- Les obres de fàbrica, elements constructius, murs de contenció, etc., que pretenguin realitzar-se, respectaran en el major grau l'estat i topografia natural del terreny.

Article 153. Agrupació d'edificacions

1) Podrà establir-se per aquestes àrees la possibilitat d'admetre projectes d'edificació, ja siguin individualitzats o bé formant agrupació de dos habitatges composició arquitectònica de conjunt.

2) Tal agrupacions, hauran de respectar en tots els casos, les condicions de volum, ús, higiene i estètica determinades en els articles anteriors i en relació a cada una de les àrees sobre les quals s'estableixen.

3) Les hauran de resoldre la seva composició de forma que cada habitatge conti amb entrada independent, unes d'altres, sense que pugui existir vestíbuls o peces comuns a varis habitatges.

4) Sota cap concepte es podran autoritzar més d'un habitatge en un sol edifici (és a dir, no poden constituir-se un habitatge en planta baixa i un altre en planta pis en un mateix edifici).

Article 154. Condicions estètiques

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà.

En alguns casos podran imposar-se normes especials per l'arquitectura i arborat.

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents, s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura del materials, etc. Constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominen en la resta de les construccions i quina entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Article 155. Condicions d'ús

Usos permesos

1. Habitatge: Només s'admet l'habitatge unifamiliar.

2. Oficines: Despatxos professionals liberals, conjuntament amb l'habitatge del professional. No s'admeten per separat.

3. Esportiu: Només s'admet l'ús privat, conjuntament amb l'habitatge del usuari.

4. Garatge: S'admet l'ús de garatge per als usuaris de l'habitatge.

Usos prohibits

La resta dels usos no permesos.

Es prohibeix especialment la instal·lació d'establiments públics tal com bars, bars musicals, pubs, barres americanes, sales de festa, etc.; per causa de les molèsties que produeixen als veïns.

Article 156. Façana inferior a la mínima

La façana mínima pot reduir-se quan es justifiqui un menor ample de parcel·la, amb document públic de propietat, anterior a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

Per a la zona d'equipaments i sistemes d'espais lliures, la regulació Normativa de les NNS estableixen el següent:

A. Sistema d'equipaments d'ús públic (clau A)

Article 195. Definició

Es destina a equipaments, com elements integrants de l'estructura general i orgànica del territori aquells sòls sobre els quals existeixen o es prevegin instal·lacions, edificacions o activitats de caràcter social, públic i col·lectiu que representin dotacions a nivell municipal i la qual identificació permeti un pas a nivell de dotació de població.

Article 196. Classes d'equipaments

En els plànols de zonificació, així com la informació s'han senyalitzat els sòls per 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 serveis públics queden grafiats i ressenyats en els plànols corresponents de la documentació gràfica sobre informació urbanística de la població.

Article 197. Equipaments 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 queden subjectes a les autoritzacions prèvies pel seu destí a altre equipament dels classificats en l'article anterior.

2) Podran ser admeses propostes de modificació o canvi en l'ús i destí dels actuals equipaments, prèvia la conseqüent autorització i l'obligatorietat de que amb dites propostes no quedin disminuïts els espais, sòls o usos i equipaments que la modificació pugui presentar.

El canvi d'ús dels equipaments s'ha de fer mitjançant un Pla Especial.

1) 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 desempenyorin la seva actual funció i destí.

2) Pel manteniment i finalitat d'equipaments que s'estiguin despenyorant en règim de propietat privada podran establir-se els oportuns convenis i compensacions, entre l'Ajuntament i les persones o entitats físiques corresponents que realitzin tals funcions, d'acord amb les disposicions legals que regulen la matèria, als fins de successió o transformació d'aquells equipaments a l'espera municipal.

Article 198. Desenvolupament de provisions d'equipament

L'Ajuntament mitjançant la formulació de Plans 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.

Article 199. Condicions d'edificació i condicions de les piscines, d'acord amb la normativa establerta a la Modificació puntual al nucli de les Escitianes, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 26 de maig de 1999.

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.

Article 200. Condicions d'estètica

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents; s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i en que l'entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Al menys el 70% de l'edifici es cobrirà amb coberta inclinada tipus teulada i tots els "elements tècnics de les instal·lacions" hauran de preveure's, a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació municipal.

Article 201. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars només s'autoritzaran quan formin part íntegrament del conjunt de l'edifici, no autoritzant-se la construcció independent de les mateixes a no ser que aquesta construcció es realitzi conjuntament o amb posterioritat a la de l'edifici.

Article 201 bis. Regulació d'usos

S'admeten els usos següents:

- Socio-cultural
- Lúdic
- Esportiu
- Recreatiu
- Sala d'exposicions
- Casa de colònies
- Habitatge vinculat a l'activitat
- Aparcaments
- Usos similars

Aquests usos estaran forçosament vinculats a les activitats emplaçades en finques la titularitat de les quals haurà de ser necessàriament pública, si bé la gestió podrà ser privada, d'acord amb allò que determina la prescripció d'ofici 1.2 de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de març de 2002, relatiu a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries per establir un sistema d'equipaments d'ús públic.

B. Sistema d'espais lliures (clau B)

Article 202. Definició

Són els espais lliures i no edificables vinculats al sòl urbà. Destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indiferentment destinats al descans, esplai i joc.

Article 203. Titularitat

El destí a parcs i jardins urbans implica en titularitat pública una vegada adquirits per l'Administració, que s'ha d'obtenir pels medis previstos en l'ordenament general.

Article 204. Usos permesos

En les àrees de parc urbà, només s'admeten els usos públics i els usos col·lectius que s'autoritzen.

Són sempre d'ús públic, i, per llur funció, són:

- a) Usos permesos: recreatiu.
- b) Usos compatibles: esportiu, sócio-cultural i comercial limitat a quioscos.
- c) Usos prohibits: la resta dels no
- d) assenyalats en 1) i 2).

Els usos admesos en aquest sistema han d'estar estrictament al servei de l'ús d'espai lliure i que les construccions requeriran la prèvia posta en funcionament de la zona verda.

Només es permetran les construccions que estiguin al servei de l'ús primordial, i les mateixes hauran de subjectar-se a les condicions d'edificació d'aquest sistema, podent autoritzar-se la seva construcció independent, a no ser que es realitzi conjuntament o amb posterioritat a la de les obres d'urbanització, jardineria, etc.

Article 205- Delimitació dels espais lliures

Els terrenys reservats com a sistema d'espais lliures són els grafiats als plànols.

Els terrenys són ja propietat municipal, o s'obtindran per cessió gratuïta i lliure de càrregues quan responguin a mínims de cessió que haurien d'haver efectuat els propietaris del sòl; en cas contrari seran obtinguts per expropiació.

Article 206. Condicions d'edificació

1.- S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà que no ocuparan més del 5% de la superfície, incloent els possibles quioscos. S'admetran edificacions per usos socio-culturals, sempre que siguin de gestió pública, amb ocupació inferior al 5% i alçada màxima de 5,50 m.

2.- S'admetran instal·lacions esportives en les mateixes condicions de gestió, amb ocupació fins al 5%, i instal·lacions sempre a l'aire lliure.

3.- L'ocupació total de les instal·lacions i les edificacions en cap cas superarà l'ocupació del 5%.

4.- Front mínim de parcel·la a vial = 40 m.

5.- Separació mínima de l'edificació a alineació de vial = 10 m.

6.- Separacions mínimes de l'edifici als termes de la parcel·la = 3 m.

Article 207. Condicions estètiques

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents; s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i en que l'entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Article 208. Condicions dels jardins públics

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen les Normes Subsidiàries hauran de complir les següents condicions:

1. El pendent dels terrenys haurà d'ésser inferior al 20% menys en els supòsits en els que hi hagi una indicació en els plànols d'ordenació d'aquest Pla.

2. Aquest sòls hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Sempre tindran una superfície permeable superior al 40% de la total.

7.2. Aprofitament vigent de la finca de ca l'Octavi

D'acord amb els paràmetres d'ordenació de la zona 3b, la finca actual de ca l'Octavi, té les següents característiques:

Zona 3b_habitatge unifamiliar aïllat		1.941,42	m2	
Edificabilitat actual		308,00	m2	
Edificabilitat zona	60%	1.164,85	m2	limitat als 450 m2
Ocupació actual	8,42%	163,43	m2	
Ocupació màxima	20%	388,28	m2	
Parcel·la mínima		800,00	m2	2 ut
ARM		7,55	m2	
Núm. plantes		PB+2PP		
Separacions	Façana	6,00	m	
	Veïns	3,00	m	
Construccions auxiliars	2,50%	38,83	m2	
Façana mínima		20,00	m2	
Superfície màxima edificada a partir de PB		450,00	m2	900
Usos admesos	Habitatge Oficines: despatxos professionals conjuntament amb habitatge. No separat Esportiu. Només ús privat Garatge			

Q1 NNSS_PLANEJAMENT VIGENT	m2	%
SÒL PÚBLIC	0	0
Sistema d'equipaments_CLAU A	0	0
Sistema d'espais lliures_CLAU B	0	0
Sistema viari_CLAU D	0	0
SÒL PRIVAT	1.941,42	100
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	1.941,42	100
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	900,00	100
Edificabilitat_art 148 NNSS	900,00	
OCUPACIÓ	388,28	20
Art 148 NNSS	388,28	

8. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

Com s'exposa al punt 4, l'objectiu principal és plantejar una proposta d'adequació del planejament vigent de la finca de ca l'Octavi, com a sistemes públics d'equipaments i sistema d'espais lliures, coherent amb el projecte que des de l'Ajuntament es pretén impulsar presentat al PUOSCV 2026-2030 i que s'ha exposat en l'apartat dels antecedents, i alhora coherent amb les característiques de la finca i el seu entorn.

És també objectiu del present document justificar la conveniència i oportunitat per a la present modificació puntual, habilitant el desenvolupament del projecte del PUOSC per part de l'Ajuntament durant els pròxims 4 anys.

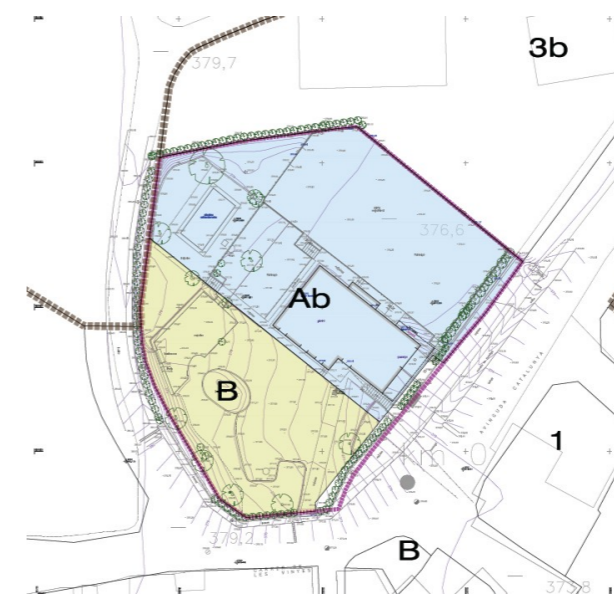
9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Es planteja la delimitació de dues zones de sistemes públics: una de sistema d'espais lliures –clau B- que abasta la totalitat dels espais lliures de jardí actual al sud-oest de la casa actual, i sistema d'equipament públic –clau A-, per a la resta de la finca, i que inclou la casa, la zona de la piscina pel costat nord-oest i la pista poliesportiva pel costat nord-est. Així mateix, atès la regulació general dels equipaments que efectuen les NNSS, es considera pertinent establir una normativa particular que fixi tant la intensitat dels usos com

els aprofitaments públics en coherència amb els objectius de la present modificació puntual de les NNSS, fixant doncs una subclau "b" –clau Ab Sistema d'equipament d'ús públic de ca l'Octavi-, atenent també que la subclau "a" correspon a la regulació particular dels equipaments vinculats al nucli de Santa Càndia d'acord amb la modificació puntual de les NNSS de planejament d'Orpí_Àmbit Santa Càndia, aprovada definitivament el 3 de febrer de 2022. Per a la regulació del sistema d'espais lliures, es considera que no requereix cap regulació particular en relació a la ja establerta per les NNSS –art. 202 a 208-.

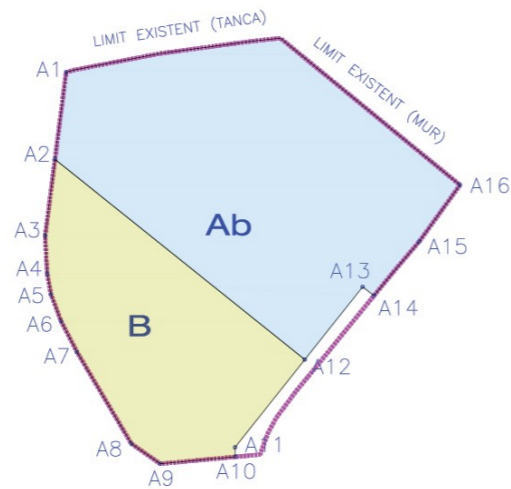


Plànol C1. Proposta d'ordenació_Zonificació



Plànol C1. Proposta d'ordenació_Zonificació i topografia

Es proposa l'ajust de les alineacions al carrer Catalunya de forma que el sistema viari arribi fins al front del terrat de l'habitatge, i seguint aquesta alineació fins al camí superior. Així mateix, com ja s'ha comentat, per a la resta dels límits amb el sistema viari, es manté el previst al planejament vigent, en aquest cas, extret del MUC, i que afecta a la finca actual, considerant que aquesta afectació no comporta cap perjudici atès que la propietat ara és totalment pública i perfectament compatible amb els projectes del PUOSC a desenvolupar. En aquest sentit, en el plànol C3 es fixen les alineacions dels nous sistemes públics.



Definició geomètrica de les zones

Per a la regulació de les condicions particulars de la d'equipament de Ca l'Octavi, es proposa la modificació puntual de la normativa general vigent d'acord amb el següent:

a. Delimitació

Es proposa l'addició d'un apartat 5) a l'art. 197 referent als equipaments existents que habilita la identificació amb subclau –lletra minúscula-, la distinció de diferents zones d'equipaments que permet una regulació particular d'ells dins dels propis articles de la mateixa normativa de les NNSS. Així, permet també refondre a la Normativa la identificació de l'equipament de Sant Càndia –clau Aa-, delimitat per la modificació puntual de les NNSS de planejament d'Orpí en l'àmbit de Sta. Càndia, AD el 3 de febrer de 2022, i correlativament, incorporar la identificació de la nova zona d'equipament de ca l'Octavi –clau Ab-.

b. Condicions de l'edificació:

L'art. 199 e la Normativa de les NNSS ja estableix, que *l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin*, i per tant, entenent que la regulació particular de la zona d'equipament s'estarà al previst a la resta de zona col.lindant d'habitatge unifamiliar aïllat. No obstant, es considera que atenent al mateix objectiu, atès que part de la finca s'ha destinat a sistema d'espais lliures, la resta es destina a equipament, es coherent que la zona destinada a equipament, mantingui els paràmetres edificatòris màxims equivalents a l'anterior zona 3 d'unifamiliar aïllat. Així, es proposa afegir un punt 2) a l'art. 199 –i identificar com a punt 1) el redactat actual- per tal d'incloure una regulació particular que proposa el següent:

1. **Ocupació:** es proposa un coeficient d'ocupació del 31,65% adaptat a la nova superfície de zona -1.226,78 m2- que manté la proporció del 20% d'ocupació màxima per a la zona 3 anterior, de 1.941,42 m2..
2. **Sostre màxim edificable**, que es fixa en sostre 900 m2, equivalent als 450 m2 edificables màxims per parcel·la de l'anterior zona 3, i atenent que la parcel·la inicial de Ca l'Octavi podia ser subdividida en dues parcel·les.
3. Correcció **alçada reguladora màxima –ARM-**, atès la incongruència entre l'alçada ARM ara fixada per a la zona 3 de 7,55 m i nombre màxim de plantes –PB+2PP-, que no es pot materialitzar dins de l'alçada ARM fixada. Es proposa fixar una ARM de 10,60 coherent per PB+2PP, i fixar addicionalment, que la cota de referència serà la del carrer, que permet garantir un volum equivalent a l'actual i que en cap cas, hi haurà afectacions a veïns atès la pròpia topografia de la parcel·la.

4. **Separacions a lindars**, que s'elimina la separació de l'edificació als sistemes públics, possibilitant que l'edifici s'al·lini a façana de carrer i coherent amb la pròpia delimitació de les zones, que ha deixat l'edifici actual amb distàncies a sistemes públics inferiors als 6 metres ara requerits.

Complementàriament, a l'art. 200 de condicions estètiques, es possibilita que les cobertes puguin ser planes si queda justificat a raó de les condicions d'integració o del propi ús per a l'equipament. S'ha considerat que aquesta regulació pot ser vàlida per a la resta d'equipaments del municipi atès que va a favor de l'interès públic tenir flexibilitat per a l'organització dels equipaments si es garanteixen els condicionants d'integració que pretén la regulació vigent de les NNSS.

c. Resum dades

D'acord amb la proposta de zonificació i amb les condicions fixades, la taula de característiques de la proposta s'ajusta a la següent:

Q2 mNNSS_PLANEJAMENT PROPOSAT	m2	%
SÒL PÚBLIC	1.941,42	100
Sistema d'equipaments_CLAU A	1226,78	63,19
Sistema d'espais lliures_CLAU B	664,52	34,23
Sistema viari_CLAU D	50,12	2,58
SÒL PRIVAT		
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	0	0
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE (equipament)	900,00	
Edificabilitat_art 199.2_0,734 m2s/m2s	900,00	
OCUPACIÓ (equipament)	388,28	31,65
Art. 199.2	388,28	31,65

d. Condicions d'ús:

D'acord els objectius inicials de destí de l'equipament i per l'existència ja d'una edificació que es pretén amortitzar per a usos públics, es considera que els usos previstos a l'art. 201bis són coherents. No obstant, de totes les alternatives plantejades d'acord l'exposat a l'apartat dels antecedents, es considera oportú recollir de forma explícita la possibilitat de poder destinar la zona d'equipament a **habitatge dotacional** d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge, possibilitant que el municipi tingui possibilitats d'exercir polítiques públiques d'habitatge si fos el cas. En aquest sentit, s'afegeix l'ús d'habitatge dotacional públic a l'art. 201bis, i consegüentment, es defineix aquest ús a l'art. 30 referent a l'ús d'habitatge, com a nou ús possible d'habitatge, -nou apartat c)-
c) Habitatge dotacional. Referent als allotjaments definits d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge, destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones migrades, 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 les persones sense llar. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars

10. MOBILITAT

La present mPOUM no està sotmès a efectuar un estudi de la mobilitat generada d'acord el que preveu l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de *regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*.

En concret, l'actuació plantejada no s'ajusta a cap dels criteris establerts a l'art. 3.2 pel qual seria preceptiva la seva redacció:

- No és una actuació que suposi la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
- No és una actuació que suposi 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
- No és una actuació 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.
- No correspon a una implantació de projecte de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, ni projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular, ni projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

Les instal·lacions singulars, d'acord amb l'art. 3.4, són les establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m², edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m², instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones, clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits, centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes, edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones i altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Cal considerar que la nova zona d'equipaments, amb un sostre màxim edificable de 900 m², i amb l'objectiu principal de servir a necessitats del propi municipi i dotar-lo de la possibilitat d'ús dels espais llires d'aquesta finca, com és la pista poliesportiva, no suposarà una mobilitat generada que faci plantejar la prevenció de mesures addicionals per pal·liar-ne el seu efecte. La mNNS de planteja dins d'un municipi de 178 habitants, i en un nucli, el de Can Bou, on hi ha censats 87 habitants, equivalent quasi al 50% de la població, i si que òbviament, la mobilitat amb transport privat és necessària i dominant atès que els diferents nuclis de població no disposen de transport públic entre ells, però els sistemes viaris, a una distància no superior a 500 m, poden absorbir qualsevol necessitat d'estacionament privat derivat del potencial ús d'aquest nou equipament o sistema d'espais lliures.

11. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL

Com s'ha comentat a l'apartat introductori, la finca anomenada de Ca l'Octavi, tant per les característiques de la finca, que disposa d'una pista poliesportiva i està ubicada al centre del nucli de Can Bou d'Orpí, com per la personalitat dels propietaris –generosos vers la canalla de la població-, l'espai de pista esportiva –i per extensió la resta dels espais oberts de la finca-, ha estat sempre un espai obert a la canalla del nucli de Can Bou, i per extensió, a la resta del municipi, que en disposaven de lliure accés. Fruit de la defunció d'aquests propietaris, i atès que els hereus l'han posada a la venda, l'Ajuntament ha considerat i justificat l'interès públic per a la seva adquisició per destinar-la a equipament públic i zona

verda, arribant a un acord amb els hereus en quan a les condicions de compra, que son avantatjoses per l'Ajuntament atès la voluntat de la propietat de col·laborar en que aquesta finca estigui a disposició del municipi per als seus habitants.

En aquest sentit, a l'informe de justificació de l'interès públic per a l'adquisició de la finca, de febrer de 2025, es descriuen també les diferents alternatives d'ordenació i de les possibilitats d'utilització de cara al municipi, exposades aquestes a l'apartat d'antecedents. Així, l'informe justificava l'interès públic de la seva adquisició en base als següents aspectes:

- Per les diferents alternatives de dotació per a usos públics que els ofereix, tant amb l'amortització dels espais i edificis actuals, que ja de per si els ofereix l'oportunitat de destinar-lo a usos esportius, espais lliures i equipament (edifici) amb una inversió sostenible per al municipi, sinó que ofereix alternatives de futur de major ambició, com de la possibilitat de construcció de nou habitatge d'HPO de lloguer –dotacional-, fent possible col·laborar des de l'administració a l'accés d'habitatge accessible tant per als propis habitants del municipi com per a fomentar que nous habitants s'interessin per venir a viure-hi.
- Per oferir millores a la seva població, que tot i ésser un municipi amb recursos limitats, té una gran oportunitat que pot beneficiar al municipi ja de forma immediata, i ser un element important de cara al futur, atès que esdevé la peça de sòl públic de major superfície i de millor situació que disposaria el municipi.
- Per la situació de la finca respecte al nucli de Can Bou, de la seva fàcil accessibilitat des de la carretera d'accés i per tant, ben comunicada respecte als altres nuclis de població del municipi, de la proximitat amb l'Ajuntament, i de l'existència d'una edificació de fàcil amortització, que es troba en bon estat i connectada a les xarxes de serveis, que es considera que és una oportunitat indiscutible i singular, atès que no existeix cap altre finca amb unes condicions similars que pugui oferir les mateixes prestacions i que a més, estigui en aquests moments a la venda a un preu de mercat accessible.
- Perquè el planejament de les NNSS de 1994, no respon a les necessitats actuals, i no conté reserves ajustades a les necessitats actuals.
- Perquè les alternatives d'equipament fora del nucli de Can Bou són en tot cas complementàries com a oferta de dotacions i serveis pel conjunt del municipi, però no poden oferir, per distància al nucli de Can Bou, les mateixes prestacions de dotació que pot oferir la finca de Ca l'Octavi.

D'acord però amb les NNSS de planejament de 1996 no permeten usos públics a la zona d'edificació unifamiliar aïllada –clau 3b- on queda inserida al finca de Ca l'Octavi, fet que impedeix que l'Ajuntament pugui desenvolupar els projectes plantejats dins dels ajuts del PUOSC 2025-2029 destinats a l'arranjament i condicionaments de la finca de Ca l'Octavi per a usos públics com a equipament i espais lliures. Així mateix, es planteja una intensitat d'usos coherent amb la zona residencial limítrofa –i precedent- d'habitatges unifamiliar aïllat –clau 3b-, on es mantenen també les intensitats d'edificació i ocupació equivalents a les previstes pel planejament vigent, i per tant, sense que la present modificació puntual, alteri les característiques edificatòries de la zona.

És doncs amb aquesta finalitat, que queda **plenament justificada la present modificació puntual de les NNSS de planejament per l'adequació urbanística com a sistemes públics de la finca de Ca l'Octavi i habilitar-la com a zona de sistemes d'equipaments i espais lliures públics.**

12. CONSIDERACIONS D'ALTERNATIVES

Les alternatives per afrontar la present modificació puntual de les NNSS de planejament serien les següents a partir de la decisió de l'Ajuntament de l'adquisició de la finca de Ca l'Octavi de la seva voluntat de destinar-la a usos públics:

a. Alternativa 0. Situació actual

Sense abordar cap ajust del planejament, no es pot desenvolupar el projecte municipal ara plantejat al PUOSC 2026-2030 atès que la finca té una regulació urbanística com a habitatge unifamiliar aïllat que impedeix el seu destí per a usos públics d'acord el comentat a l'apartat 7 de la present memòria. Aquest escenari obliga a renunciar a l'ús de la finca per a usos públics.

b. Alternativa 1. Ajustar normativa de la zona d'habitatge unifamiliar aïllat –clau 3-

Ajustar la normativa de la clau 3, per tal que l'art. 150 de destí dels espais lliures, permeti que aquests es puguin destinar també a usos públics i no exclusivament a usos privats, i ajustar l'art. 155 referent als usos de la finca, per permetre també, altres usos que puguin ser d'interès públic assimilables als usos d'equipament.

No obstant, una modificació puntual en aquesta línia, no reflecteix els objectius d'interès públic ara plantejats per les diferents actuacions municipals –compra de la finca i presentació de projecte per als ajuts del PUOSCV 2026-2030-. Tot i que una modificació en aquests termes permetria assolir els objectius plantejats per l'Ajuntament, no garanteixen la seva permanència en un futur, ni reflectirien aquests objectius a nivell urbanístic i de planificació urbana. El fet d'igualment estar sotmès a una modificació puntual de les NNSS vigents, obliguen a destinar el sòl a sistemes d'espais lliures.

c. Alternativa 2. Qualificació com a sistemes públics de la finca actual de ca l'Octavi

Aquesta alternativa respon a la plantejada en el present document. Més enllà de si tota la finca podria destinar-se a equipament per dotar-se de major flexibilitat, la proposta plantejada i justificada al llarg del document és coherent vers els objectius municipals, fixa aquests objectius més enllà dels mandats polítics, i permet crear un escenari de desenvolupament dels projectes plantejats sòlid, sense potencials alteracions vers aquests objectius.

La proposta queda emmarcada amb un desenvolupament sostenible, racional vers l'ocupació del sòl, s'ajusta als interessos públics, és equilibrada vers les necessitats i els recursos disponible pel municipi, i no altera substancialment la potencial utilització del sòl respecte a la zona 3b, fet que garanteix una correcta integració de la proposta a l'entorn.

13. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

La proposta de MP de les NNSS de planejament d'Orpí ha tingut en compte la perspectiva de gènere, establerta per les legislacions vigents, europea, espanyola i catalana, així com la jurisprudència més recent, que ha establert que "a pesar de la dispersión normativa reinante en la materia, el informe de impacto de género se encuentra regulado en la legislación estatal, en la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, lo que supuso dar una nueva redacción a los artículos 22.2 y 24.1.b) de la Ley 50/1997 del Gobierno. En la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como en el Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis del impacto normativo y que debe contener como uno de sus apartados el impacto por razón de género. En términos idénticos se expresa actualmente el

artículo 26.3.f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, relativo al procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos..." (STS 426/2020, de 15 de maig, entre moltes d'altres).

Així doncs, la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, que en l'article 31.3, mana expressament que "Les administracions públiques han de tenir en compte en el disseny de la ciutat, en les polítiques urbanes, en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, utilitzant per fer-ho, especialment, mecanismes i instruments que fomentin i afavoreixin la participació ciutadana i la transparència" així com l'article 53 la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, que, en matèria d'urbanisme i gènere i concreta, en el seu apartat primer que les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de tenir en compte i garantir, entre d'altres actuacions, les següents:

- 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. 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.
- c. Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.
- d. Una planificació de la mobilitat que doni prioritats 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.

També el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la disposició addicional divuitena preveu la perspectiva de gènere en el desplegament de la pròpia Llei, i conseqüentment, en els planejaments urbanístics que tenen naturalesa reglamentària.

La MP de les NNSS de planejament d'Orpí en l'àmbit de ca l'Octavi, ha tingut en compte la perspectiva de gènere en els següents aspectes:

1. La proposta d'ordenació planteja un destí públic de la finca de ca l'Octavi que òbviament no conté cap biaix de gènere, i en tot cas, quan es desenvolupin els projectes concrets, caldrà incidir en la necessitat de justificar, des de perspectiva de gènere, les decisions preses en creació a l'ordenació dels espais, de la seva relació amb els espais públics, dels punts de major dificultat de visió o de potencial vulnerabilitat, etc....
2. La proposta d'ordenació indicativa plantejada en el si dels documents precedents i presentats al PUOSC 2026-2030, planteja uns espais lliures de l'edificació destinats a usos públics oberts, i sense tancaments vers l'espai públic existent de l'Avda. Catalunya i resta de sistemes viaris, fet que ha d'incrementar la percepció de seguretat d'aquests espais.

14. INFORME AMBIENTAL

La present modificació puntual no produeix diferències en els efectes previstos en la zona d'influència atès que les intensitats d'ús i edificació resten assimilables a les intensitats previstes pel planejament vigent.

Per altra banda, la MP tot i que no es troba dins dels supòsits que contempla la normativa vigent d'avaluació ambiental per a què un Pla s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental, sí li és d'aplicació allò que determina l'article 96 del TRLU estableix que les modificacions d'una figura de planejament urbanístic s'han de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació i l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC), en el qual s'indica la documentació que han de tenir els plans d'ordenació urbanística municipal, indicant en el punt 1.f que ha d'anar acompanyat de la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental. L'informe ambiental que s'adjunta ha de tenir el contingut que estableix l'article 100 Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC). En aquest sentit, l'informe ambiental fa una doble funció; justificar que la MP plantejada no té efectes ambientals significatius i per tant pot estar exempta de AAE i constituir el document ambiental necessari que ha d'acompanyar la MP tal i com determina la normativa urbanística.

Els aspectes principals tinguts en compte en la present modificació puntual del POUM per tal d'avançar vers una forma urbana més sostenible mediambientalment es poden resumir en els següents:

- La reserva com a sistemes d'espais lliures de la nova zona verda de Ca l'Octavi permet dotar de major dimensió a l'espai públic del centre de la població, de major capacitat per a la gestió d'evens i actes de caràcter popular, i d'una millor qualitat ambiental per als usuaris de l'espai públic.
- El conjunt dels nous sistemes públics d'espais lliures i equipament de Ca l'Octavi permet una dotació addicional d'espais de relació social o socialització, espais oberts a la població amb capacitat de generar interaccions humanes i socials, i potencial per ésser espais oberts de foment de la salut i la convivència.
- Esdevé una amortització de l'ocupació del sòl, destinant un sòl potencialment ocupat per màxim de dues famílies, i que esdevé ara, potencialment utilitzat com a sistemes públics a l'abast de tota la població, i sense la necessitat de futur de generar noves reserves de sistemes públics, més enllà que aquestes reserves requerissin potencialment la requalificació de sòl no urbanitzable atès l'escassa disponibilitat de sòl per destinar-la a nous sistemes públics.

NORMATIVA

Atesa la naturalesa de la present modificació puntual de les NNSS d'Orpí en l'àmbit de ca l'Octavi, amb la finalitat de qualificar la finca actual amb zona d'habitatge unifamiliar aïllat – cau 3-, a sistemes públics d'equipament i espais lliures, s'escau establir una normativa particular que estableixi la intensitat màxima dels usos admesos en coherència amb els objectius plantejats i en coherència amb les intensitats d'ocupació i sostre màxim edificable del planejament vigent com a zona 3.

CAPÍTOL PRIMER REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

Art 1. Definició

Aquest document constitueix una modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament d'Orpí –NNSS- aprovades definitivament el 27 de juliol de 1994.

Art 2. Àmbit

1. L'àmbit de la modificació es correspon al descrit als plànols d'informació sèrie B i d'ordenació sèrie C amb les següents característiques:
 - L'àmbit abasta la totalitat de la finca anomenada de ca l'Octavi i les alineacions de zona 3 actual amb el sistema viari.
2. La superfície de l'àmbit és de **1.941,42 m² -1,94 ha**.

Art 3. Contingut

La modificació puntual de les NNSS de planejament està integrada per un document unitari amb el següent contingut:

- A. CRÈDITS
- B. MEMÒRIA
- C. NORMATIVA
- D. PLA D'ETAPES
- E. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
- F. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, que inclou els plànols d'informació i el de proposta d'ordenació

Art 4. Vinculació normativa

Tenen caràcter normatiu:

1. Les Normes urbanístiques
2. Els plànols de proposta d'ordenació, sèrie C
3. En tot allò no previst per la present normativa particular, és d'aplicació la normativa urbanística de les NNSS de planejament d'Orpí o aquella que el substitueixi

CAPÍTOL SEGON MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMATIVA DE LES NNSS DE PLANEJAMENT D'ORPÍ

Art 5. Modificació puntual Normativa de les NNSS de planejament d'Orpí

D'acord amb el quadre següent, s'introdueixen els ajustos i modificacions puntuals al text vigent de la Normativa de les NNSS de planejament d'Orpí. A la columna esquerra, s'inclou el text original, i a la columna dreta, s'identifiquen els canvis amb color blau: text tatxat que s'elimina del text original, i text sense tatxada amb blau, correspon al nou redactat normatiu.

CAPITOL V. USOS I CLASSES

[...]

Article 30. Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge.

- a) Unifamiliar. Referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent, total o parcialment. Es situa en una parcel·la

CAPITOL V. USOS I CLASSES

[...]

Article 30. Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge.

- a) Unifamiliar. Referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent, total o parcialment. Es situa en una parcel·la

independent, en edifici aïllat o agrupat, amb accés exclusiu.
b) Plurifamiliar. Referent als allotjaments situats a un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

independent, en edifici aïllat o agrupat, amb accés exclusiu.
b) Plurifamiliar. Referent als allotjaments situats a un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

c) Habitatge dotacional. Referent als allotjaments definits d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge, destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones migrades, 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 les persones sense llar. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars

queden subjectes a les autoritzacions prèvies pel seu destí a altre equipament dels classificats en l'article anterior.

2) Podran ser admeses propostes de modificació o canvi en l'ús i destí dels actuals equipaments, prèvia la conseqüent autorització i l'obligatorietat de que amb dites propostes no quedin disminuïts els espais, sòls o usos i equipaments que la modificació pugui presentar. El canvi d'ús dels equipaments s'ha de fer mitjançant un Pla Especial.

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 desempenyorin la seva actual funció i destí.

4) Pel manteniment i finalitat d'equipaments que s'estiguin desempenyorant en règim de propietat privada podran establir-se els oportuns convenis i compensacions, entre l'Ajuntament i les persones o entitats físiques corresponents que realitzin tals funcions, d'acord amb les disposicions legals que regulen la matèria, als fins de successió o transformació d'aquells equipaments a l'espera municipal.

queden subjectes a les autoritzacions prèvies pel seu destí a altre equipament dels classificats en l'article anterior.

2) Podran ser admeses propostes de modificació o canvi en l'ús i destí dels actuals equipaments, prèvia la conseqüent autorització i l'obligatorietat de que amb dites propostes no quedin disminuïts els espais, sòls o usos i equipaments que la modificació pugui presentar. El canvi d'ús dels equipaments s'ha de fer mitjançant un Pla Especial.

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 desempenyorin la seva actual funció i destí.

4) Pel manteniment i finalitat d'equipaments que s'estiguin desempenyorant en règim de propietat privada podran establir-se els oportuns convenis i compensacions, entre l'Ajuntament i les persones o entitats físiques corresponents que realitzin tals funcions, d'acord amb les disposicions legals que regulen la matèria, als fins de successió o transformació d'aquells equipaments a l'espera municipal.

5) Els sistemes d'equipaments definits de forma particular a través de modificació puntual de les NNSS restaran identificats per subclau amb lletra successiva minúscula. Responen a aquesta situació les següents:

- Clau Aa_Sistema d'equipament d'ús públic Santa Cànida, que comprèn la zona d'equipament corresponent a l'antic edifici social situat a l'extrem oest del nucli de Santa Cànida, regulat de forma particular a la modificació puntual de les NNSS de planejament d'Orpí en l'àmbit de Sta. Cànida, aprovat definitivament el 3 de febrer de 2022.
- Clau Ab_Sistema d'equipament d'ús públic de ca l'Octavi

[...]

CAPÍTOL XVII. SISTEMES

[...]

Sistema d'equipaments d'ús públic (clau A)

Article 195. *Definició*

Es destina a equipaments, com elements integrants de l'estructura general i orgànica del territori aquells sòls sobre els quals existeixen o es prevegin instal·lacions, edificacions o activitats de caràcter social, públic i col·lectiu que representin dotacions a nivell municipal i la qual identificació permeti un pas a nivell de dotació de població.

Article 196. *Classes d'equipaments*

En els plànols de zonificació, així com la informació s'han senyalitzat els sòls per 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 serveis públics queden grafiats i ressenyats en els plànols corresponents de la documentació gràfica sobre informació urbanística de la població.

Article 197. *Equipaments 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

[...]

CAPÍTOL XVII. SISTEMES

[...]

Sistema d'equipaments d'ús públic (clau A)

Article 195. *Definició*

Es destina a equipaments, com elements integrants de l'estructura general i orgànica del territori aquells sòls sobre els quals existeixen o es prevegin instal·lacions, edificacions o activitats de caràcter social, públic i col·lectiu que representin dotacions a nivell municipal i la qual identificació permeti un pas a nivell de dotació de població.

Article 196. *Classes d'equipaments*

En els plànols de zonificació, així com la informació s'han senyalitzat els sòls per 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 serveis públics queden grafiats i ressenyats en els plànols corresponents de la documentació gràfica sobre informació urbanística de la població.

Article 197. *Equipaments 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

Article 198

Desenvolupament de provisions d'equipament

L'Ajuntament mitjançant la formulació de Plans 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.

Article 199

Condicions d'edificació i condicions de les piscines

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.

Article 198

Desenvolupament de provisions d'equipament

L'Ajuntament mitjançant la formulació de Plans 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.

Article 199

Condicions d'edificació i condicions de les piscines.

1) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.

2) Per a la zona de ca l'Octavi –clau Ab-, en coherència amb la zona 3 limítrofa i els

aprovechamientos anteriores, las condiciones de edificación son las siguientes:
- Ocupación: 31,65%
- Edificabilidad: 900 m2 (0,734 m2s/m2st)
- ARM: PB+2PP, 10,60 m respecto rasante de calle.
- Separaciones mínimas a vecinos: 6 m
- Separaciones mínimas a calle: no se establecen

Article 200
Condicions d'estètica

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents; s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i en que l'entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Al menys el 70% de l'edifici es cobrirà amb coberta inclinada tipus teulada i tots els "elements tècnics de les instal·lacions" hauran de preveure's, a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació municipal.

Article 201
Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars només s'autoritzaran quan formin part íntegrament del conjunt de l'edifici, no autoritzant-se la construcció independent de les mateixes a no ser que aquesta construcció es realitzi conjuntament o amb posterioritat a la de l'edifici.

Article 201 bis
Regulació d'usos

S'admeten els usos següents:

- Socio-cultural
- Lúdic
- Esportiu
- Recreatiu
- Sala d'exposicions
- Casa de colònies
- Habitatge vinculat a l'activitat
- Aparcaments
- Usos similars

Aquests usos estaran forçosament vinculats a les activitats emplaçades en finques la titularitat de les quals haurà de ser necessàriament pública, si bé la gestió podrà ser

aprovechamientos anteriores, las condiciones de edificación son las siguientes:
- Ocupación: 31,65%
- Edificabilidad: 900 m2 (0,734 m2s/m2st)
- ARM: PB+2PP, 10,60 m respecto rasante de calle.
- Separaciones mínimas a vecinos: 6 m
- Separaciones mínimas a calle: no se establecen

Article 200
Condicions d'estètica

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents; s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i en que l'entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Al menys el 70% de l'edifici es cobrirà amb coberta inclinada tipus teulada i tots els "elements tècnics de les instal·lacions" hauran de preveure's, a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació municipal.

Excepcionalment podrà es podrà tractar amb coberta plana si queda justificat a partir de les condicions d'integració i/o ús de terrats plans per al propi ús de l'equipament.

Article 201
Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars només s'autoritzaran quan formin part íntegrament del conjunt de l'edifici, no autoritzant-se la construcció independent de les mateixes a no ser que aquesta construcció es realitzi conjuntament o amb posterioritat a la de l'edifici.

Article 201 bis
Regulació d'usos

S'admeten els usos següents:

- Socio-cultural
- Lúdic
- Esportiu
- Recreatiu
- Sala d'exposicions
- Casa de colònies
- Habitatge vinculat a l'activitat
- Aparcaments
- Usos similars
- Habitatge dotacional

Aquests usos estaran forçosament vinculats a les activitats emplaçades en finques la titularitat de les quals haurà de ser necessàriament pública, si bé la gestió podrà ser

privada", d'acord amb allò que determina la prescripció d'ofici 1.2 de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de març de 2002, relatiu a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries per establir un sistema d'equipaments d'ús públic.

[...]

NORMATIVA REFOSA
Derivada de l'article 4:

Sòls s'incorporen els articles modificats:

CAPÍTOL V. USOS I CLASSES

[...]

Article 30. *Ús d'habitatge*

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge.

a) Unifamiliar. Referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent, total o parcialment. Es situa en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat, amb accés exclusiu.

b) Plurifamiliar. Referent als allotjaments situats a un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

c) Habitatge dotacional. Referent als allotjaments definits d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge, destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones migrades, 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 les persones sense llar. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars

[...]

CAPÍTOL XVII. SISTEMES

[...]

Sistema d'equipaments d'ús públic (clau A)

[...]

Article 197. *Equipaments 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 pel seu destí a altre equipament dels classificats en l'article anterior.

2) Podran ser admeses propostes de modificació o canvi en l'ús i destí dels

actuals equipaments, prèvia la conseqüent autorització i l'obligatorietat de que amb dites propostes no quedin disminuïts els espais, sòls o usos i equipaments que la modificació pugui presentar.

El canvi d'ús dels equipaments s'ha de fer mitjançant un Pla Especial.

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 desempenyorin la seva actual funció i destí.

4) Pel manteniment i finalitat d'equipaments que s'estiguin desempenyorant en règim de propietat privada podran establir-se els oportuns convenis i compensacions, entre l'Ajuntament i les persones o entitats físiques corresponents que realitzin tals funcions, d'acord amb les disposicions legals que regulen la matèria, als fins de successió o transformació d'aquells equipaments a l'espera municipal.

5) Els sistemes d'equipaments definits de forma particular a través de modificació puntual de les NNSS restaran identificats per subclau amb lletra successiva minúscula. Responen a aquesta situació les següents:

- Clau Aa_Sistema d'equipament d'ús públic Santa Càndia, que comprèn la zona d'equipament corresponent a l'antic edifici social situat a l'extrem oest del nucli de Santa Càndia, regulat de forma particular a la modificació puntual de les NNSS de planejament d'Orpi en l'àmbit de Sta. Càndia, aprovat definitivament el 3 de febrer de 2022.

- Clau Ab_Sistema d'equipament d'ús públic de ca l'Octavi

[...]

Article 199

Condicions d'edificació i condicions de les piscines.

1) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració en el sector en que s'ubiquin.

2) Per a la zona de ca l'Octavi –clau Ab-, en coherència amb la zona 3 limítrofa i els aprofitaments anteriors, les condicions d'edificació són les següents:

- Ocupació: 31,65%

- Edificabilitat: 900 m2 (0,734 m2s/m2st)

- ARM: PB+2PP, 10,60 m respecte rasant carrer.

- Separacions mínimes a veïns: 6 m

- Separacions mínimes a carrer: no s'estableix

Article 200

Condicions d'estètica

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents; s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i en que l'entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Al menys el 70% de l'edifici es cobrirà amb coberta inclinada tipus teulada i tots els "elements tècnics de les instal·lacions" hauran de preveure's, a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació municipal.

Excepcionalment podrà es podrà tractar amb coberta plana si queda justificat a partir de les condicions d'integració i/o ús de terrats plans per al propi ús de l'equipament.

[...]

Article 201 bis

Regulació d'usos

S'admeten els usos següents:

- Socio-cultural
- Lúdic
- Esportiu
- Recreatiu
- Sala d'exposicions
- Casa de colònies
- Habitatge vinculat a l'activitat
- Aparcaments
- Usos similars
- [Habitatge dotacional](#)

Aquests usos estaran forçosament vinculats a les activitats emplaçades en finques la titularitat de les quals haurà de ser necessàriament pública, si bé la gestió podrà ser privada", d'acord amb allò que determina la prescripció d'ofici 1.2 de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de març de 2002, relatiu a la Modificació puntual de les Normes subsidiàries per establir un sistema d'equipaments d'ús públic.

[...]

.....taula de dades

Q1 NNSS_PLANEJAMENT VIGENT	m2	%
SÒL PÚBLIC	0	0
Sistema d'equipaments_CLAU A	0	0
Sistema d'espais lliures_CLAU B	0	0
Sistema viari_CLAU D	0	0
SÒL PRIVAT	1.941,42	100
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	1.941,42	100
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	900,00	100
Edificabilitat_art 148 NNSS	900,00	
OCUPACIÓ	388,28	20
Art 148 NNSS	388,28	

Q2 mNNSS_PLANEJAMENT PROPOSAT	m2	%
SÒL PÚBLIC	1.941,42	100
Sistema d'equipaments_CLAU A	1226,78	63,19
Sistema d'espais lliures_CLAU B	664,52	34,23
Sistema viari_CLAU D	50,12	2,58
SÒL PRIVAT		
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	0	0
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE (equipament)	900,00	
Edificabilitat_art 199.2_0,734 m2s/m2s	900,00	
OCUPACIÓ (equipament)	388,28	31,65
Art. 199.2	388,28	31,65

Q3 PLANEJAMENT	NNSS		mNNSS	
ÀMBIT	1.941,42	100	1.941,42	100
SÒL PÚBLIC	0	0	1941,42	100
Sistema d'equipaments_CLAU A	0	0	1226,78	63,19
Sistema d'espais lliures_CLAU B	0	0	664,52	34,23
Sistema viari_CLAU D	0	0	50,12	2,58
SÒL PRIVAT	1.941,42	100	0	0
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	1.941,42	100	0	0
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	900,00		900,00	
Edificabilitat_art 148 NNSS	900,00		900,00	
Ocupació	388,28	20%	388,28	31,65

.....pla d'etapes

PLA D'ETAPES O AGENDA

Per al desenvolupament global de les determinacions de la present MP de les NNSS de planejament d'Orpí, s'escau establir el següent pla d'etapes, coincident amb els terminis del PUOSC:

_4 anys pel desenvolupament dels projectes del PUOSC que adequaran la finca de Ca l'Octavi a usos públics.

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

La modificació puntual de les NNSS de planejament d'Orpí, d'acord amb l'art. 59.1.e i 59.3.d del TRLUC, ha de contenir l'avaluació econòmica i financera de les actuacions proposades així com l'informe de sostenibilitat econòmica amb la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així mateix, atès que la present modificació no suposa increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, d'acord amb l'art. 99.1.c, no s'escau incloure una comparativa del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent en la finca en qüestió.

En aquest sentit, el projecte global relacionat amb l'adequació de la finca de ca l'Octavi a usos públics conté dues fases diferenciades:

1. Compra de la finca, amb un import de **251.000 eur**.
2. Desenvolupament del projecte presentat al PUOSC, de **514.476,42 eur**, dividit en varies fases, però amb previsió que les diferents fases s'executin en dos grups:
 - _Fases 1, 2, 3a i 4 **336.914,17 eur**
 - _Fase 3b **177.562,25 eur**

La major part del finançament per a l'execució d'aquestes actuacions venen finançades per fonts externs de l'Ajuntament –Subvenció nominativa DIBA, PUOSC 2025-2030 i PGI 2023-2027-, per la qual cosa, aquestes inversions no afecten a les finances públiques:

_Disposició de PGI per compra finca de ca l'Octavi	243.761,00 eur
_Subvenció nominativa DIBA per adquisició Ca l'Octavi	90.000,00 eur
_PUOSC Fase 1	276.952,13 eur
_PUOSC Fase 2	166.812,91 eur

D'acord amb els ajuts, la part a finançar per l'Ajuntament és de 59.962,04 eur de la F1, i 10.749,34 eur de la F2, amb un import global de 70.7711,38 eur, assumible per l'Ajuntament via recursos propis.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La modificació proposada polanteja un increment del sòl públic al municipi, en 1.941,42 m2, dels quals, 664,52 corresponen a espais lliures i 20,12 a vials.

Q2 mNNSS_PLANEJAMENT PROPOSAT	m2	%
SÒL PÚBLIC	1.941,42	100
Sistema d'equipaments_CLAU A	1226,78	63,19
Sistema d'espais lliures_CLAU B	664,52	34,23
Sistema viari_CLAU D	50,12	2,58
SÒL PRIVAT		
Zona d'habitatge unifamiliar aïllat_CLAU 3b	0	0
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE (equipament)	900,00	
Edificabilitat_art 199.2_0,734 m2s/m2s	900,00	
OCUPACIÓ (equipament)	388,28	31,65
Art. 199.2	388,28	31,65

En relació al manteniment, els costos estimats són els següents, en base als estàndards establerts per al manteniment dels espais públics en base a les seves característiques,:

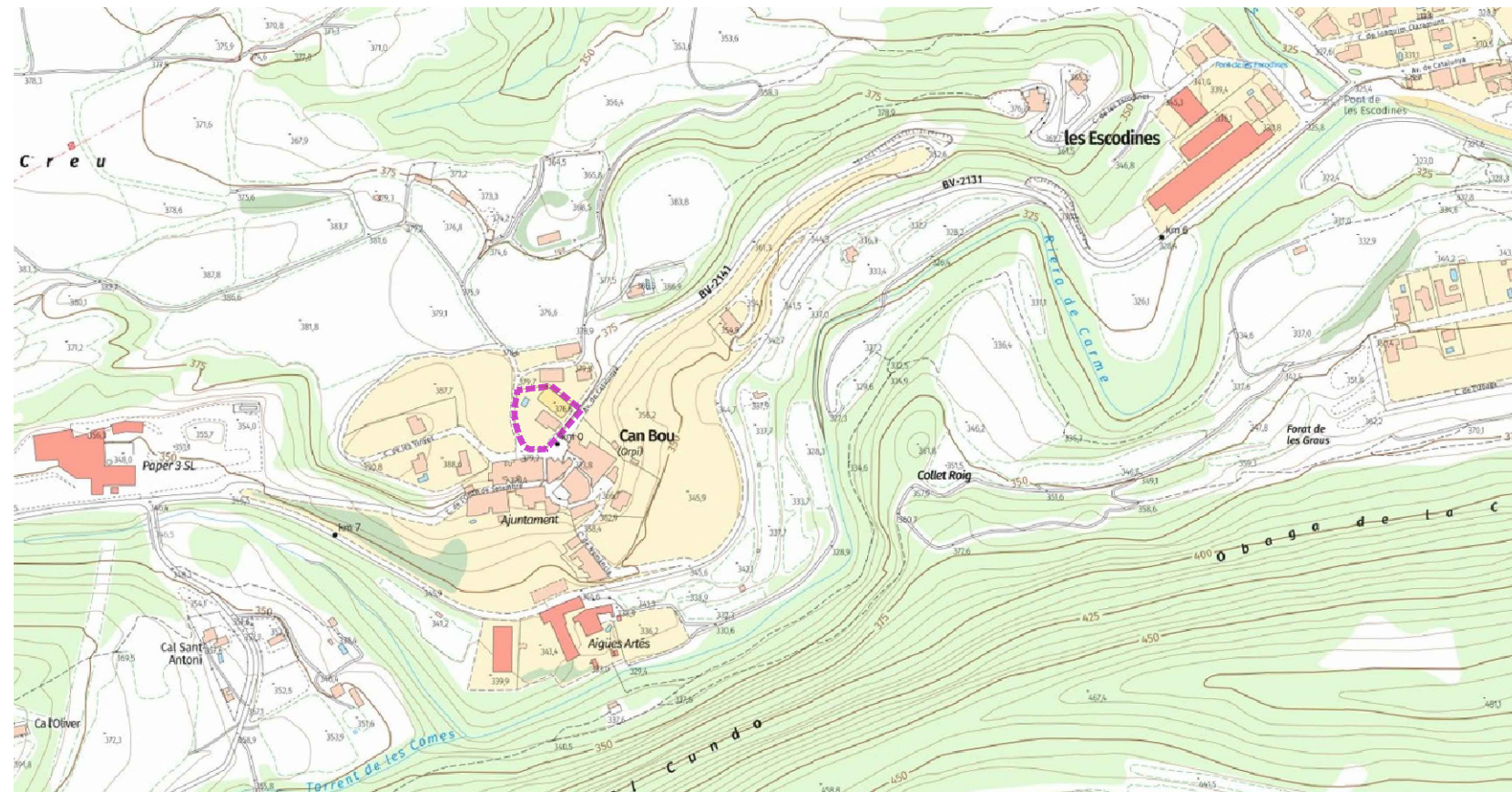
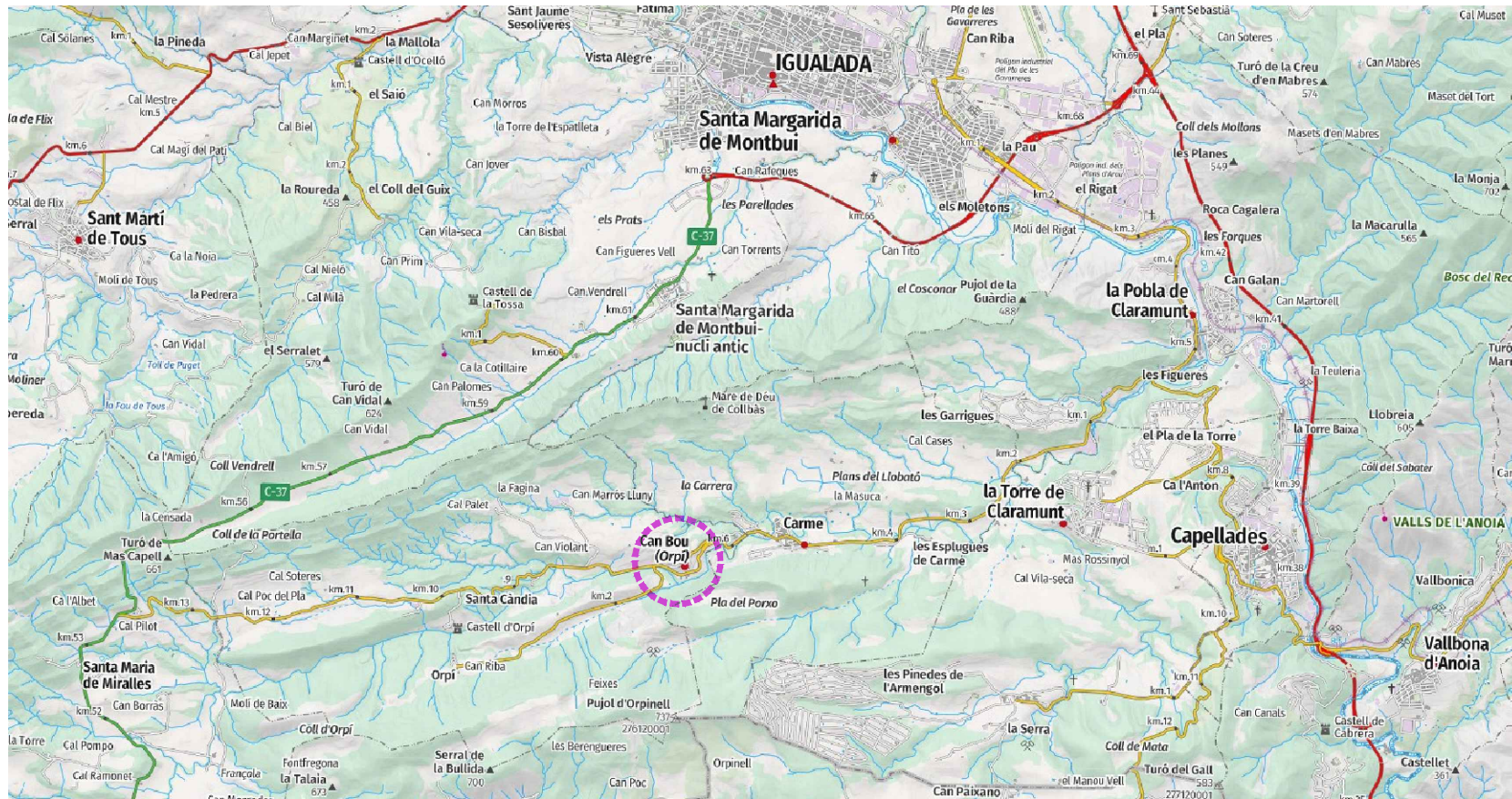
1. Pel sistema viari, s'estima un cost d'1 eur/m2 anual.
2. Per als espais lliures, amb potencial per ésser un espai utilitzat, s'estima un cost de manteniment d'1,50 eur/m2 anuals.
3. Per a l'equipament, s'avalua el cost estimat del manteniment anual que pot tenir un cop l'edifici estigui en ús, de 30 eur/m2 anual, considerant que e projecte del PUOSC manté l'edifici existent de 308,00 m2 edificats i 163,43 m2 d'ocupació en planta. Per a la resta dels espais lliures de la finca -1.063,35 m2-, un cop executades les millores, es preveu un cost de manteniment assimilable al de les zones verdes, d'1,50 eur/m2.

Sòl públic a mantenir	m2	eur/m2	eur/anual
Nova zona verda	664,52	1,50	996,78
Sistema viari	50,12	1,00	50,12
Espais lliures equipaments	1.063,35	1,50	1.595,03
			2.641,93 eur/anuals

D'acord amb les dades econòmiques de l'Ajuntament per a l'exercici 2025, amb un pressupost global de 917.198 eur, els 2.641,93 euros/anuals en concepte de manteniment es consideren assumibles a partir de l'any 2027 quan es preveu que els espais lliures i el mateix equipament entrin en funcionament.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

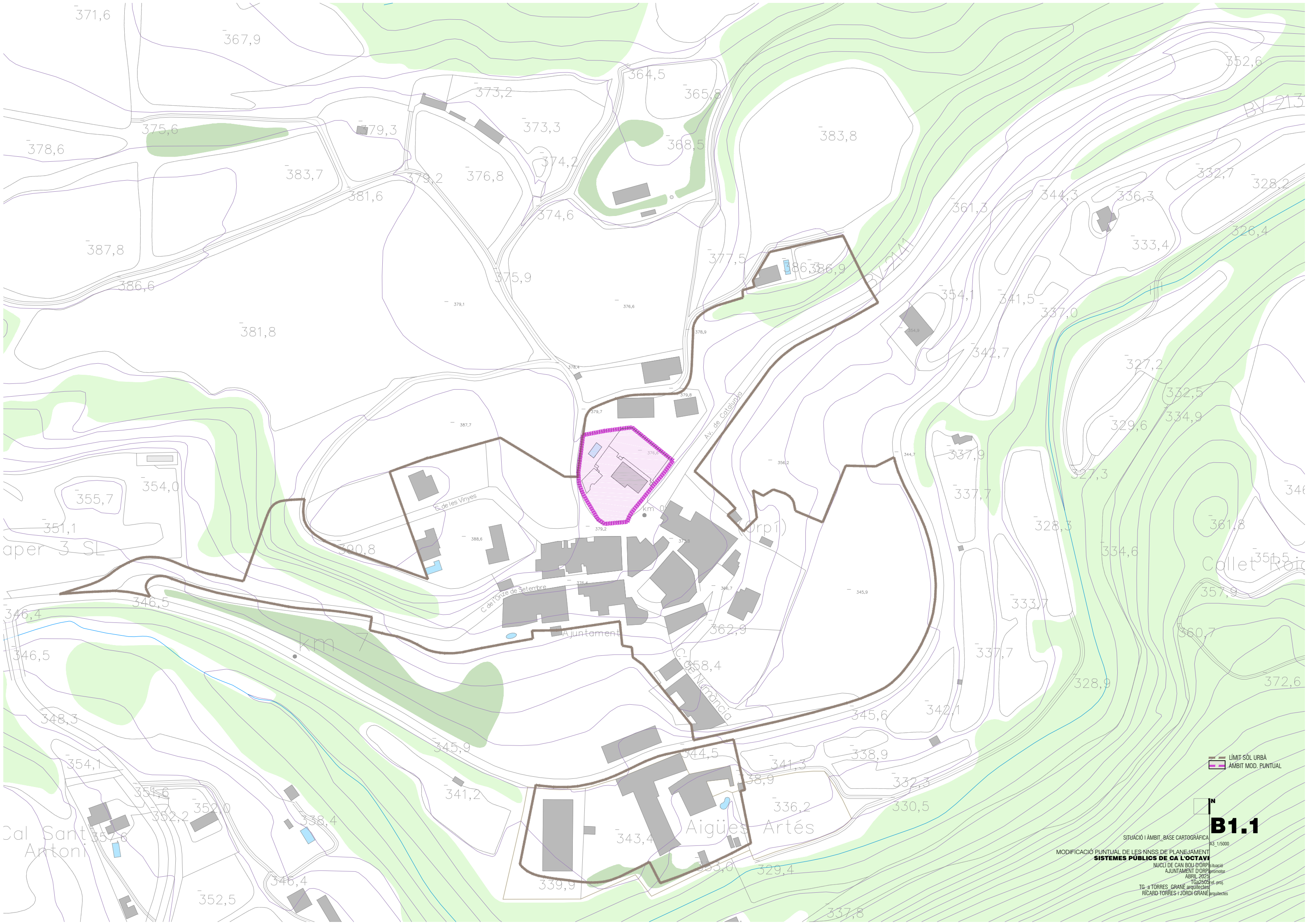
A1	SITUACIÓ	1/-
B1.1	SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA	1/5.000
B1.2	SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA	1/2.000
B2	SITUACIÓ I ÀMBIT ORTOFOTO	1/2.000
B3	PLANEJAMENT VIGENT	1/2.000
B4	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/2.000
B5	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC	1/1.000
B6	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC PLANEJAMENT PROPIETAT	1/5.000
B7	INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC I USOS DEL SÒL I	1/1000
B8.1	INFORMACIÓ SECCIONS TRANSVERSALS TERRENYS	1/500
B8.2	INFORMACIÓ SECCIONS LONGITUDINALS TERRENY	1/500
C1	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/2000
C2	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/1000
C3	PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	



ÀMBIT MOD. PUNTUAL

A1

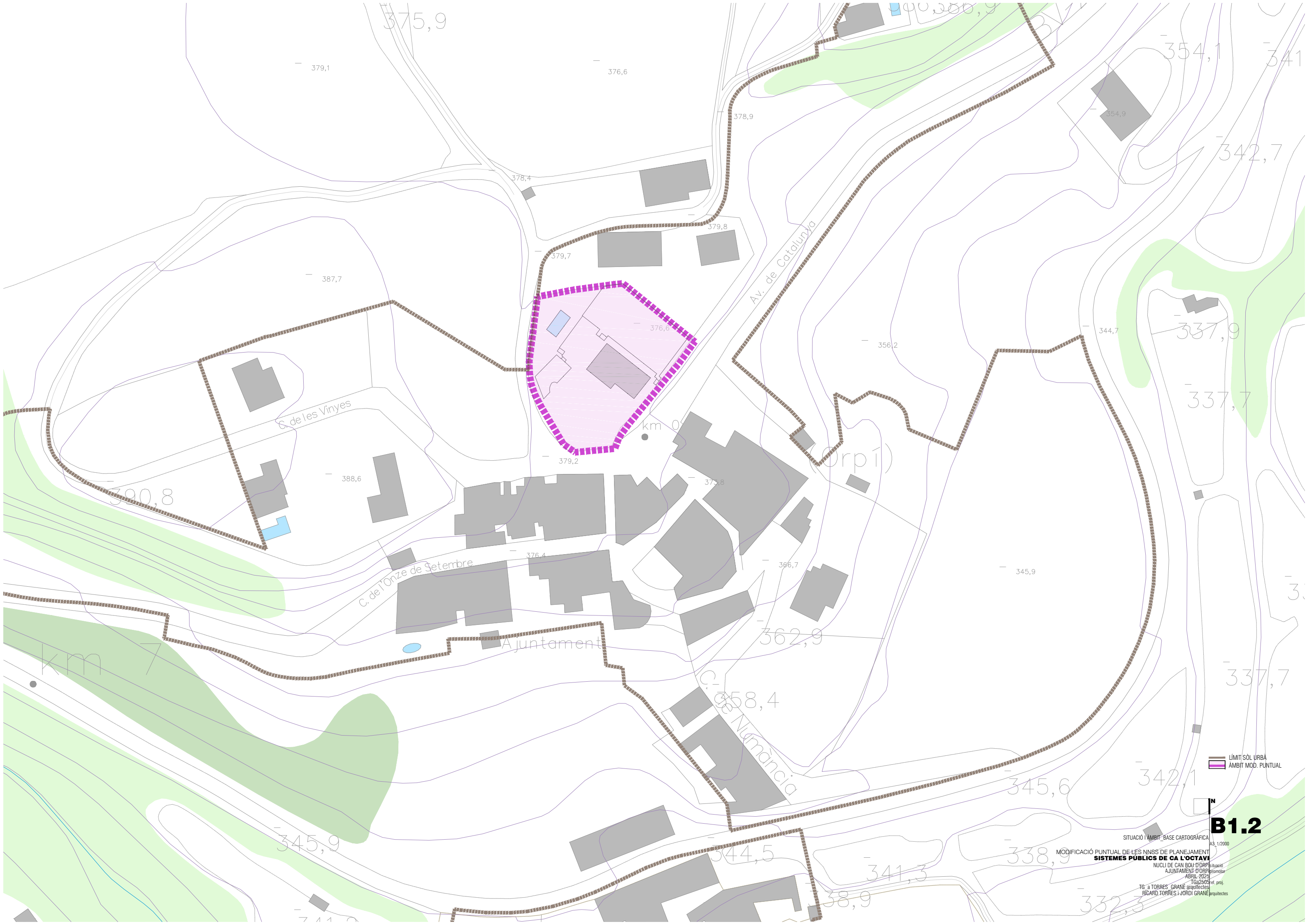
SITUACIÓ A3_1/200
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
 NUCLI DE CAN BOU D'ORPI
 AJUNTAMENT D'ORPI
 ABRIL 2024
 TG&2503 est. proj.
 RICARD TORRES I JORDI GRANE arquitectes



— LÍMIT SÒL URBÀ
- - - ÀMBIT MOD. PUNTUAL

B1.1

SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA
A3, 1/5000
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
AJUNTAMENT D'ORPÍ
ABRIL 2023
TG2205 est. proj.
TG a TÒRRES GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes



— LÍMIT SOL URBA
- - - AMBIT MOD. PUNTUAL

B1.2

SITUACIÓ I ÀMBIT BASE CARTOGRÀFICA A3, 1/2000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI

NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
AJUNTAMENT D'ORPÍ
ABRIL 2023
TG a TORRES GRANÉ arquitectes i promotor
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes



— LÍMIT SÒL URBA
— AMBIT MOD. PUNTUAL

N
B2

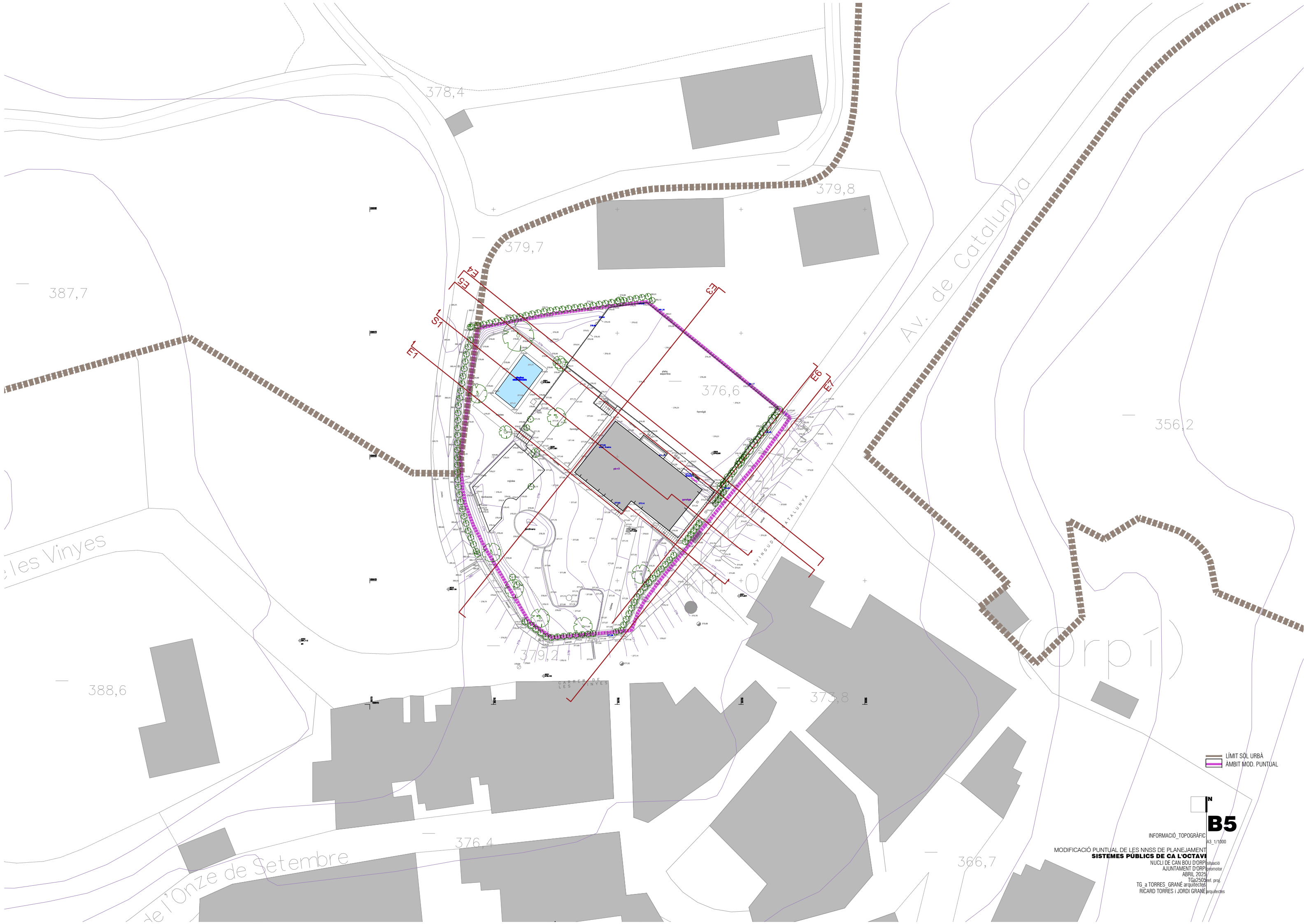
SITUACIÓ I ÀMBIT_ORTOFOTO
A3_1/2000
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
NUCLI DE CAN BOU D'ORP
AJUNTAMENT D'ORP
ABRIL 2023
TG&ZS05 et. proj.
TG a TORRES GRANÉ arquitectes
RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes



- SISTEMA EN SÒL URBÀ
- CLAU 8. ESPAIS LLIBRES
- CLAU A. EQUIPAMENTS D'US PÚBLIC
- ZONA EN SÒL URBÀ
- CLAU 7. EQUIPAMENT ESPORTIU PRIVAT
- CLAU 5. INDUSTRIAL AMB HABITATGE
- CLAU 4. INDUSTRIAL
- CLAU 3. HAB. UNIFAMILIARS AÏLLATS
- CLAU 2. HAB. AGRUPATS RECLUTS DE FAÇANA
- CLAU 1. HABITATGE ENTRE MITGERES
- LÍNIA DE ZONA
- LÍNIA SÒL URBÀ
- AMBIT MOD. PUNTUAL

B3

PLANEJAMENT VIGENT A3,1/2000
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
 NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
 AJUNTAMENT D'ORPÍ
 ABRIL 2023
 TGA2305 et. proj.
 TG a TORRES GRANÉ arquitectes
 RICARD TORRES I JORDI GRANÉ arquitectes



387,7

378,4

379,7

379,8

376,6

356,2

379,2

388,6

373,8

376,4

366,7

Av. de Catalunya

Carrer de les Vinyes

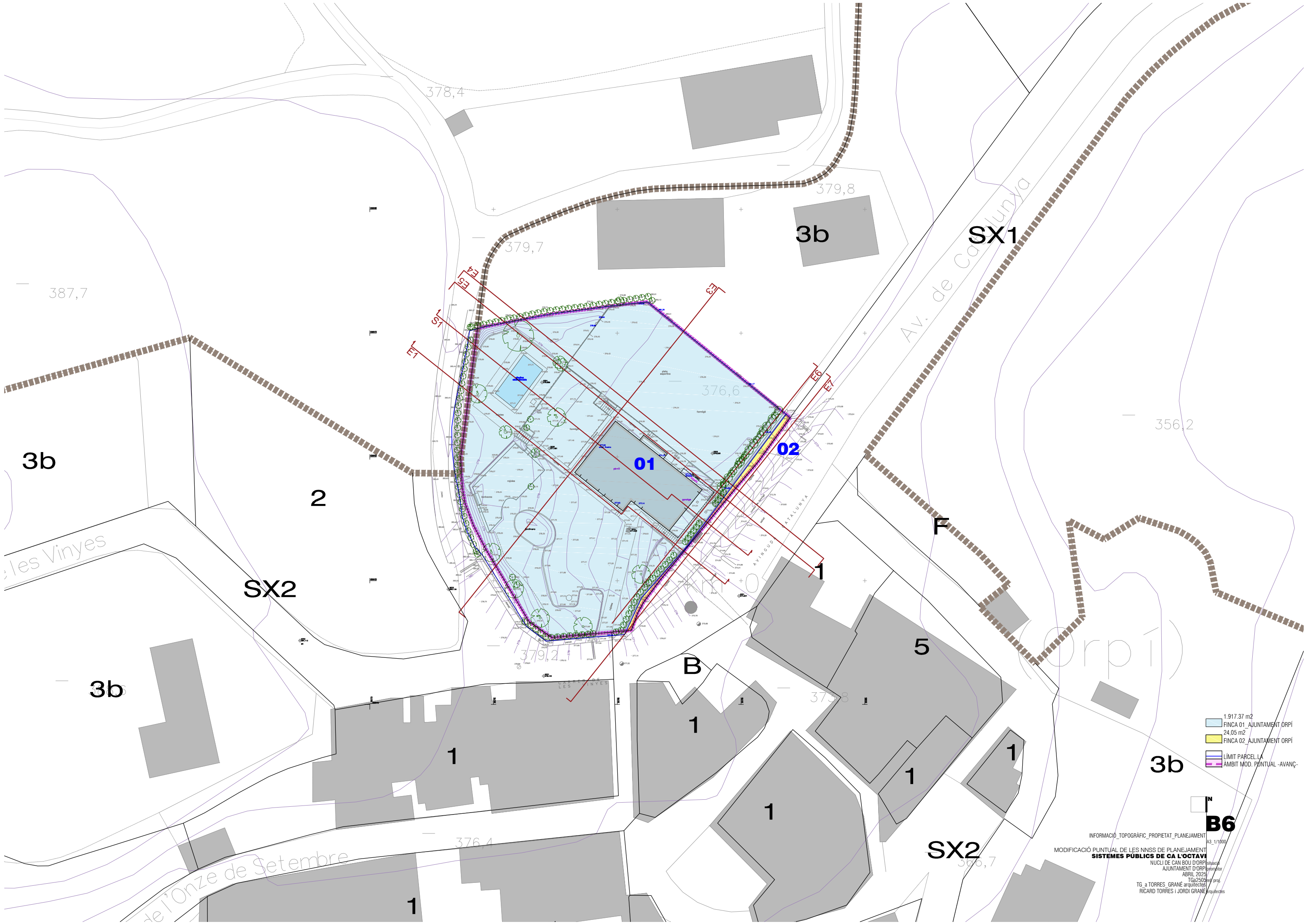
Carrer de l'Onze de Setembre

Orpí

LÍMIT SOL URBA
AMBIT MOD. PUNTUAL

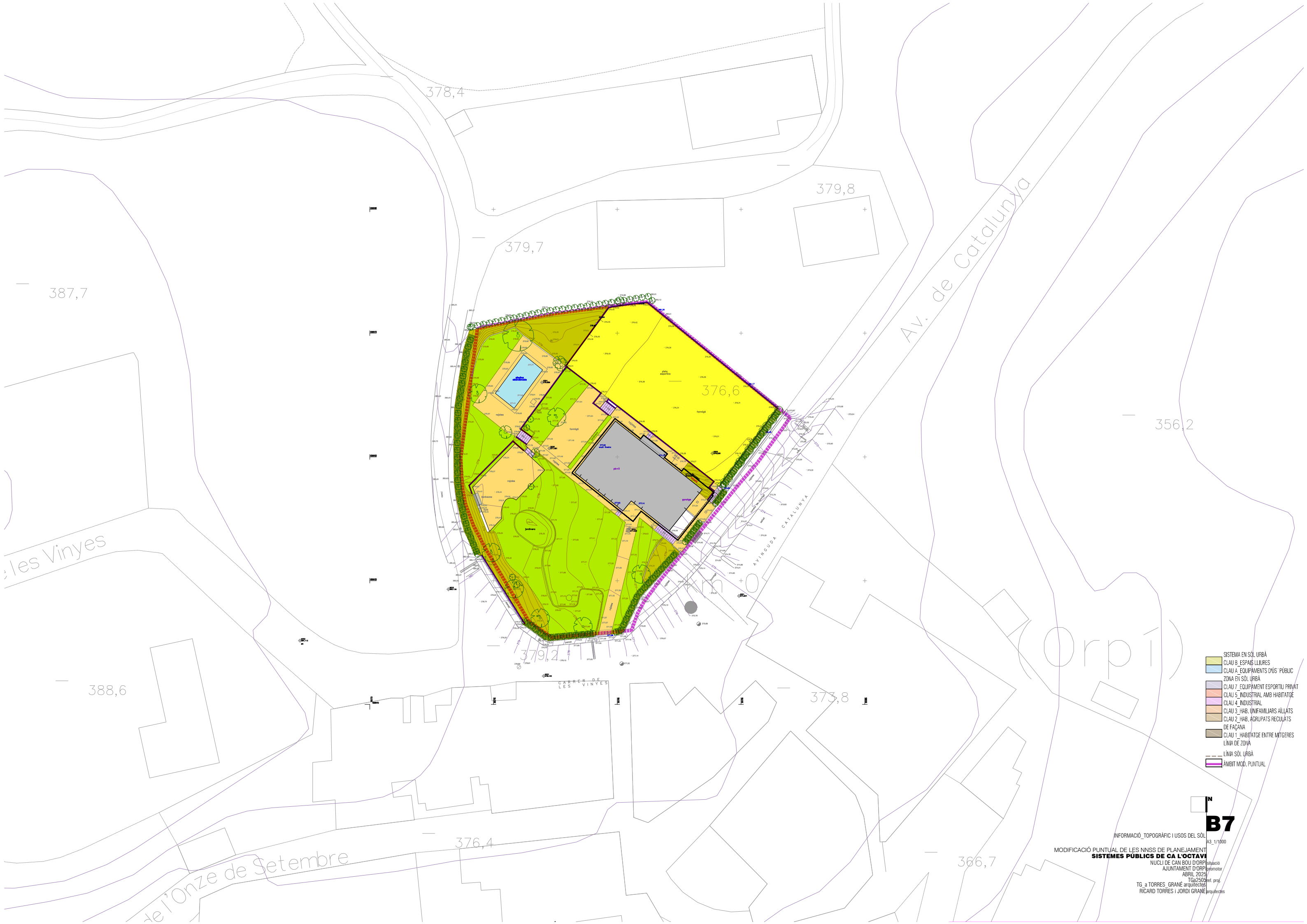
B5

INFORMACIÓ TOPOGRÀFICA
A3_1/1000
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
AJUNTAMENT D'ORPÍ
ABRIL 2024
TG a TORRES GRANE arquitectes
RICARD TORRES i JORDI GRANE arquitectes



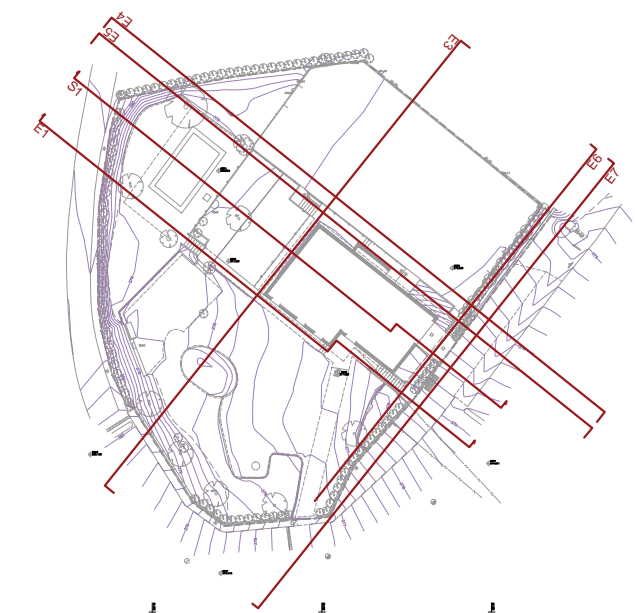
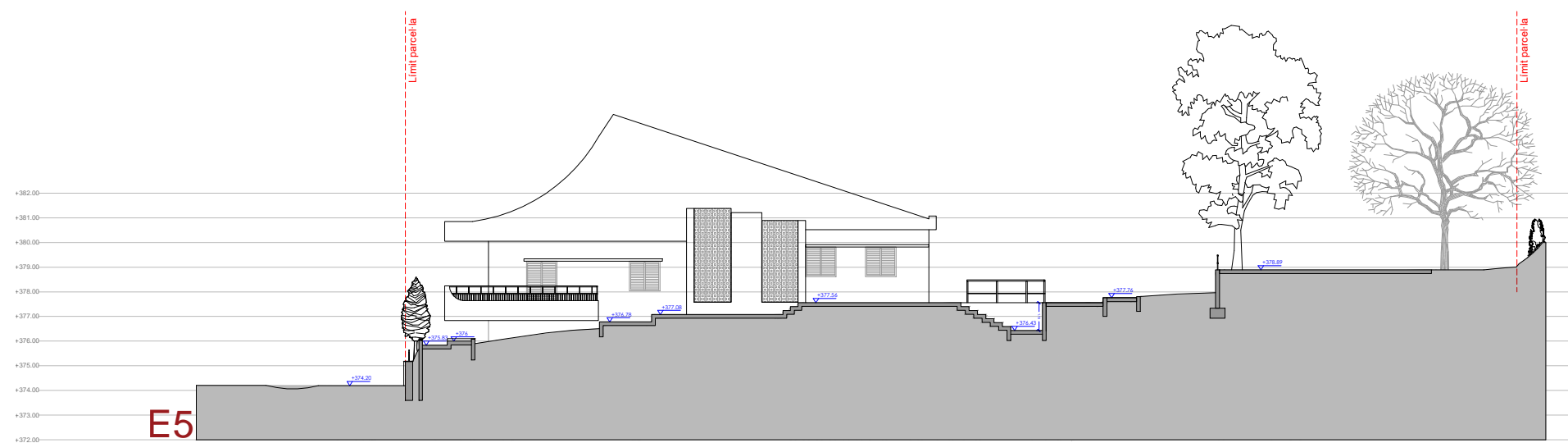
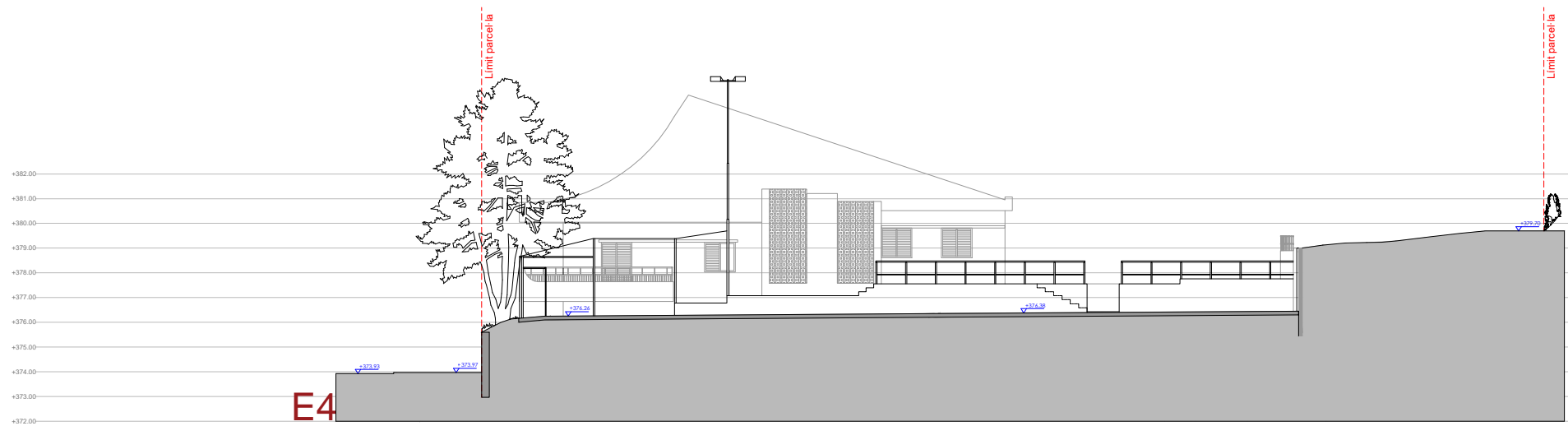
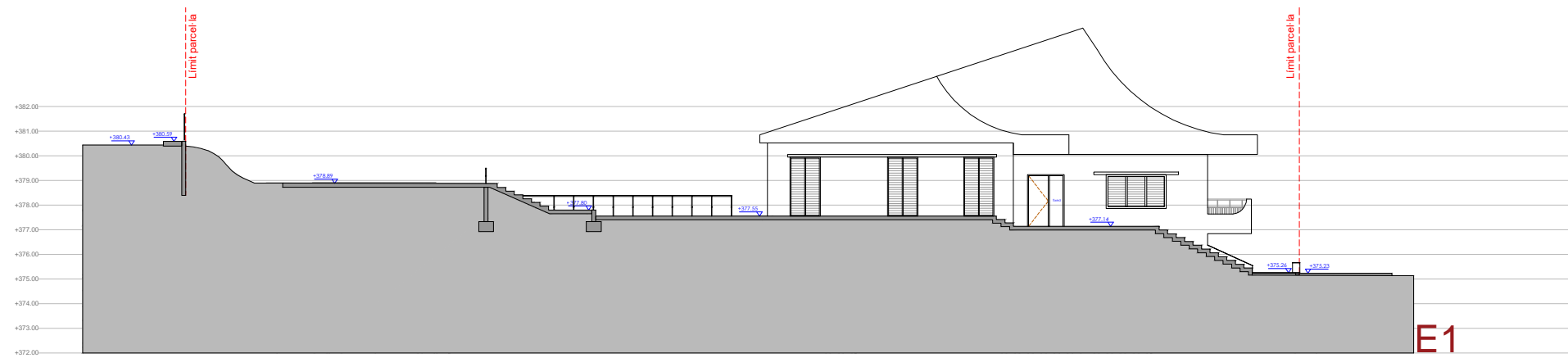
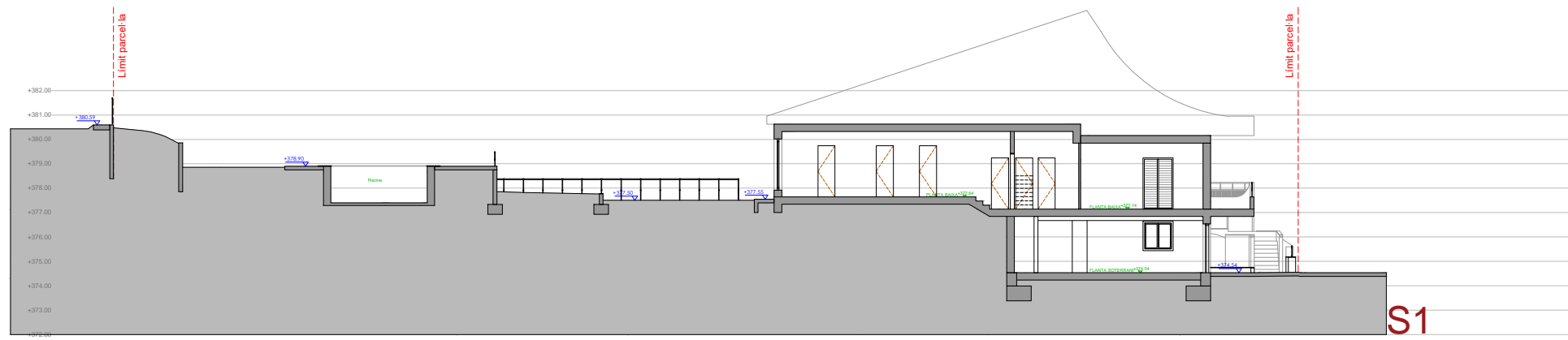
- 1.917,37 m²
FINCA 01 AJUNTAMENT ORPÍ
- 24,05 m²
FINCA 02 AJUNTAMENT ORPÍ
- LÍMIT PARCEL·LA
- ÀMBIT MOD. PUNTUAL -AVANÇ-

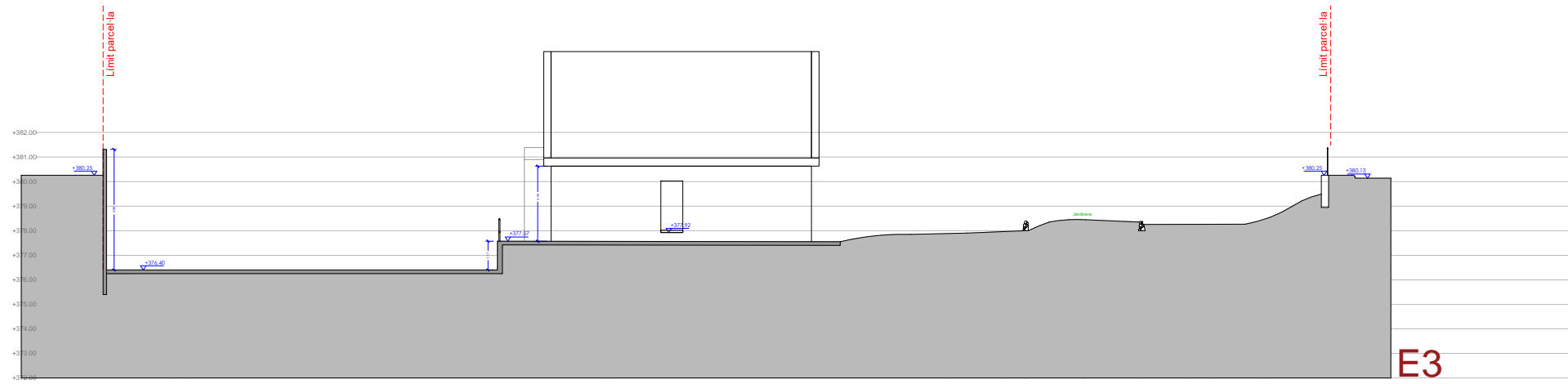
B6
 INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC, PROPIETAT, PLANEJAMENT
 A3_17/000
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
 NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
 AJUNTAMENT D'ORPÍ
 ABRIL 2024
 TGA2503
 TG a TORRES GRANE arquitectes
 RICARD TORRES i JORDI GRANE arquitectes



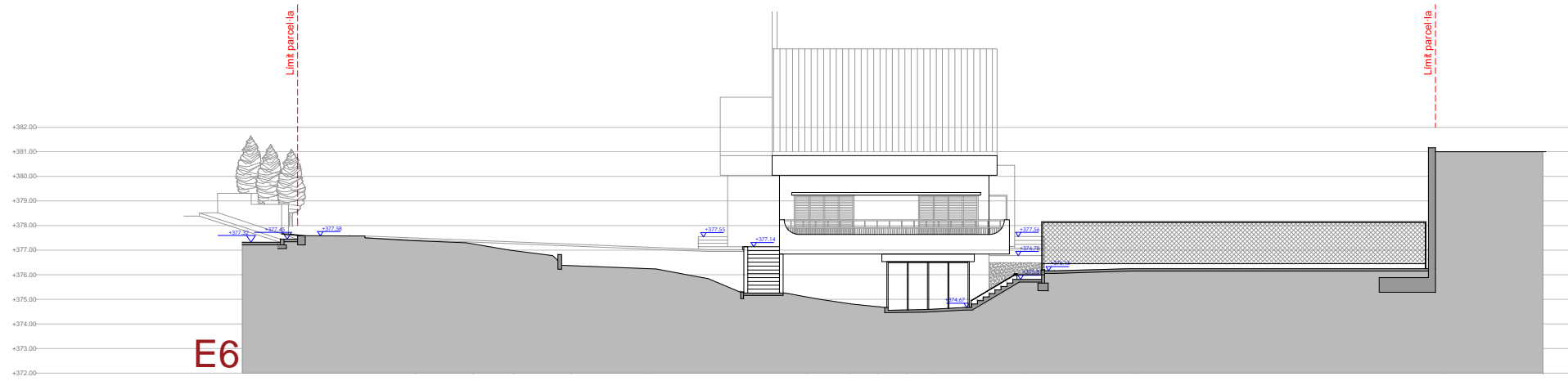
- SISTEMA EN SÒL URBÀ
- CLAU 8 ESPAIS LLIBRES
- CLAU 6 EQUIPAMENTS D'US PÚBLIC
- ZONA EN SÒL URBÀ
- CLAU 7 EQUIPAMENT ESPORTIU PRIVAT
- CLAU 5 INDUSTRIAL AMB HABITATGE
- CLAU 4 INDUSTRIAL
- CLAU 3 HAB. UNIFAMILIARS AÏLLATS
- CLAU 2 HAB. AGRUPATS REGULATS DE FAÇANA
- CLAU 1 HABITATGE ENTRE MITGERES
- LÍNIA DE ZONA
- LÍNIA SÒL URBÀ
- ÀMBIT MOD. PUNTUAL


B7
 INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC I USOS DEL SÒL A3_1/1000
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
 NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
 AJUNTAMENT D'ORPÍ
 ABRIL 2023
 TG&2503 est. prol.
 TG a TORRES GRANE arquitectes
 RICARD TORRES i JORDI GRANE arquitectes

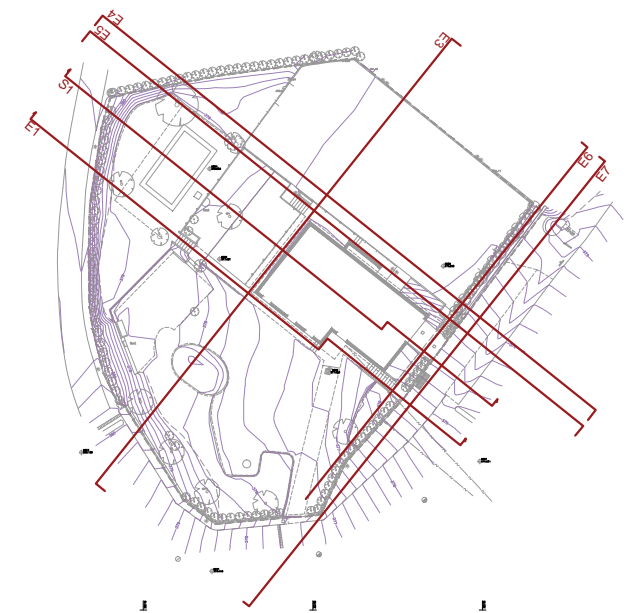




E3

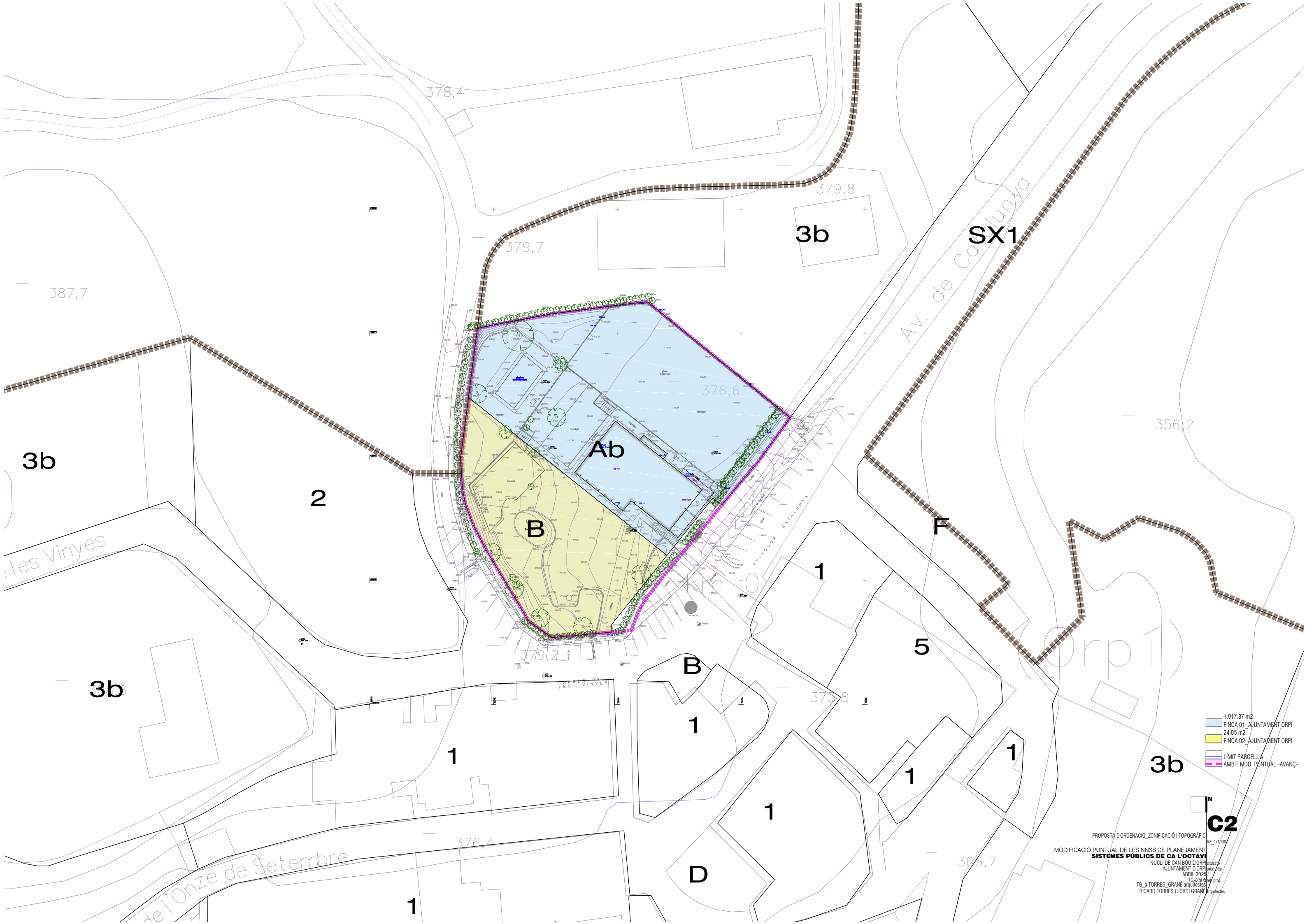


E6



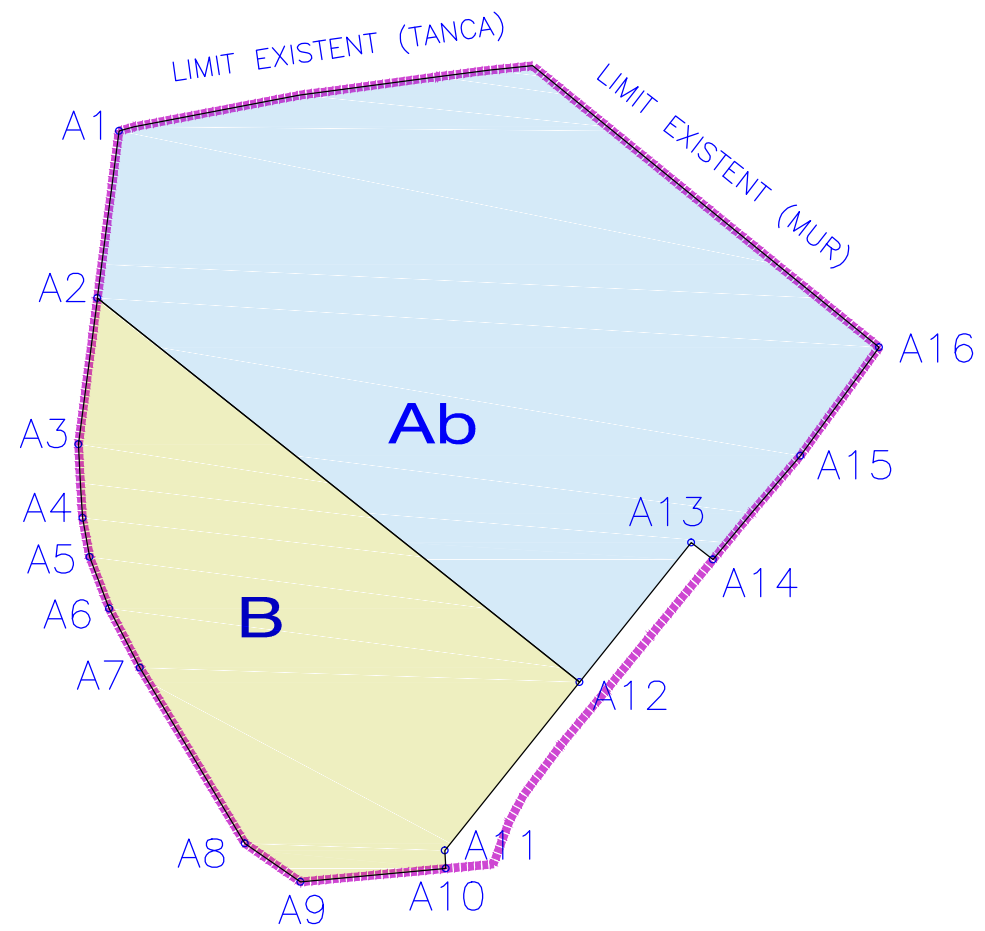
N

B8.2



- 1.917,37 m²
- FINCA 01, AJUNTAMENT ORPÍ
- 24,05 m²
- FINCA 02, AJUNTAMENT ORPÍ
- LÍMIT PARCEL·LA
- ÀMBIT MOD. PUNTUAL -AVANÇ-

PROPOSTA D'ORDENACIÓ, ZONIFICACIÓ I TOPOGRÀFIC
 A3_17/000
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
SISTEMES PÚBLICS DE CA L'OCTAVI
 NUCLI DE CAN BOU D'ORPÍ
 AJUNTAMENT D'ORPÍ
 ABRIL 2024
 TGA2503
 TG a TORRES GRANE arquitectes
 RICARD TORRES I JORDI GRANE arquitectes



A1	X=383739.8997	Y=4598470.1616
A2	X=383738.6071	Y=4598459.3811
A3	X=383737.3542	Y=4598449.6727
A4	X=383737.6141	Y=4598444.7637
A5	X=383737.8402	Y=4598441.3322
A6	X=383738.9327	Y=4598437.6644
A7	X=383741.1380	Y=4598433.6115
A8	X=383747.8449	Y=4598421.7837
A9	X=383754.4996	Y=4598418.0296
A10	X=383764.1573	Y=4598418.9181
A11	X=383767.5546	Y=4598422.3175
A12	X=383776.3582	Y=4598432.2761
A13	X=383778.7778	Y=4598444.4731
A14	X=383785.0213	Y=4598439.7540
A15	X=383791.2874	Y=4598447.5856
A16	X=383796.7427	Y=4598455.3609